



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR

Aos vinte e oito dias do mês de outubro de dois mil e vinte e um, às dez horas, na sala de reuniões da Prefeitura Municipal de Dois Irmãos, realizou-se a reunião do Conselho Municipal do Plano Diretor com o comparecimento dos seguintes membros do Conselho: Patrícia Sprenger da Silva, João Jordan da Silva, Alan Jonathan Kuhn, Raul Wittmann, Carolina Birk, Roberta Keller Rossi, William Engeroff e Luis Carlos Schneider. Secretário João inicia a reunião agradecendo a presença de todos e a disponibilidade de se fazerem presentes na reunião, o primeiro protocolo é o 6273/2021, trata-se de uma aprovação de desdobro localizado na Rua Alberto Rubenich, número 1075. Conforme parecer do Engenheiro Cleber, essa área a ser desmembrada tem uma via projetada. Esse protocolo já havia sido debatido na última reunião, onde por unanimidade do conselho o protocolo foi encaminhado para a topografia para verificar onde passa a rua conforme o plano diretor. João apresenta o mapa que a topografia indicou a projeção da rua. Raul comenta que o mais viável era alterar essa via projetada para a rua particular que está localizada próxima a essa área, pois não influenciaria no traçado da rua deslocar alguns metros, e também não teria motivo para ter duas ruas tão próximas, mas o ideal era conversar com a proprietária da rua particular, para verificar se a mesma concordaria em passar a rua projetada onde ela tem a rua particular. Arquiteta Carolina comenta que na época da revisão do plano diretor essas vias foram traçadas como futuras vias e que não precisava se manter dessa forma se tem uma opção mais viável, pois não teria sido desapropriado na época essas áreas. Secretário João pede para o conselho que tomem uma decisão para seguirmos com as demais demandas, e comenta que ao seu ver não teria problema de mover a rua projetada para essa rua particular. Por unanimidade do conselho ficou acordado que o requerente deverá conversar com o proprietário da rua particular pois é de seu interesse também que essa rua seja alterada, após isso feita a alteração no plano diretor. Arquiteta Patrícia inicia lendo o próximo protocolo 7083/2021 do Sr. Egon Albino Sturm, o mesmo participou da audiência pública no dia vinte e seis de agosto de dois mil e vinte e um, e solicitou um esclarecimento e uma sugestão de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE

alteração no Art. 54 4º parágrafo, onde diz “ Na Macrozona de Preservação Rural, na Macrozona de Proteção Ambiental, na Macrozona de Qualificação Rurbana e na Zona Mista Industrial (ZMI) fica limitado a tês o número máximo unidades residenciais por lote.” Egon questiona que dessa forma não permite que as famílias de agricultores com áreas maiores pertencentes a Macrozona de Qualificação Rurbana permaneçam residindo em suas terras. Sua proposta é que a lei seja adequada para que ao invés de determinar três unidades por matrícula, ela determine uma unidade residencial a cada 10.000m², promovendo assim equidade entre os proprietários dessas Zonas. Chefe do departamento do meio ambiente Alan comenta que o requerente não é morador dessas Zonas descritas e que o mesmo deveria ter um documento com opiniões das pessoas que são donas dessas áreas. Raul concorda que mais moradores devem prestar queixas referente a esse artigo. Por unanimidade do conselho ficou acordado que a solicitação do protocolo foi registrada e caso o requerente queira continuar com a queixa deverá apresentar mais queixas dos moradores dessas Zonas mencionadas no Art. 54 – parágrafo 4º. Arquiteta Patrícia inicia dois protocolos que tratam do mesmo assunto, primeiro 7103/2021, onde o requerente questiona, “Qual a área passível de transferência do direito de construir para o imóvel denominado Cemitério Evangélico e Luterano do Centro, sito á Av. São Miguel, nº 1339, com inscrição nº 10105104010010, bem tombado em nível municipal conforme Lei 1939/2002 e Portaria Municipal nº 116/2003.” Segundo protocolo 7103/2021, com o mesmo questionamento porém em outro local, sito Cemitério Evangélico e Luterano do Travessão, localizado na Rua Alberto Rubenich. Patrícia questiona o conselho do plano diretor qual a área passível de transferência do direito de construir referente a um cemitério? Secretário João comenta que tem lápides tombadas e as mesmas precisam de um valor para serem mantidas e tem lápides que são mantidas pelos familiares. Arquiteta Carolina comenta que deveria ser apresentado um projeto de



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE

reforma das lápides e após a reforma apresentar uma comprovação de gastos. Raul comenta que ao seu ver uma fonte de receita para manter essas lápides tombadas é viável. Arquiteta Carolina questiona como ficaria uma transferência no caso do bem tombado já ter passado por um restauro pelo próprio proprietário, se essas pessoas não teriam direito de receber esse valor? Comenta também que o proprietário do cemitério em questão deveria apresentar quantos túmulos são tombados e mantidos pela igreja. João comenta que os conselheiros deveriam fazer uma lista de questionamentos e pensar no assunto até a próxima reunião para debaterem novamente e encaminhar para o COMPAC. Por unanimidade do conselho ficou acordado que todos deverão pensar no assunto para debater na próxima reunião qual a área passível de transferência do direito de construir para um cemitério tombado. O último assunto a ser abordado é o protocolo 7342/2021 que se trata da construção de um edifício com oito pavimentos mais ático, esse assunto já havia sido discutido na última reunião, onde ficou acordado que todos os conselheiros deveriam pensar e trazer argumentos ou materiais para a próxima reunião. A arquiteta Carolina inicia apresentando qual a diferença entre sótão e ático conforme apresentado na revisão do plano em 2018, sótão “é a área que poderá ser aproveitada sob a estrutura de cobertura da edificação (telhado) com inclinação máxima de 60°, respeitando as seguintes características. A altura máxima da cumeeira do telhado fica limitada a 7,00m, tomada a partir da laje de cobertura do último pavimento permitido. O sótão não será considerado no número de pavimentos da edificação, exceto na ZC e ZIC, e sua área não será computada no cálculo de índice de aproveitamento.” Áticos“ é a projeção da área construída sobre a laje de cobertura do último pavimento com no máximo 1/3 da área do pavimento imediatamente inferior, limitado a um pavimento, sendo que no ático serão permitidos: I- todos os compartimentos necessários á instalação de equipamentos técnicos; II- caixa d’água; III – áreas de uso comum do edifício, exceto áreas de recreação; IV- parte superior de unidade do



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE

último pavimento nos edifícios multifamiliares.” Carolina por fim comenta que ao seu ver o projeto apresentado pela arquiteta Roberta se enquadra em sótão, pois a idéia de ático era construir na parte central da cobertura e não nas extremidades como está no projeto, pois assim quem olhar de fora vai contar nove pavimentos, o que não é permitido na Zona Central. Os demais conselheiros presentes concordam com o argumento da arquiteta Carolina. Luiz diz que não é nove pavimentos e sim oito mais o mezanino que seria o ático do edifício. Secretário João pede para arquiteta Roberta demonstrar o estudo da insolação do edifício no parcão. Roberta apresenta o estudo que não afetaria muito o parcão da cidade, pois a idéia deles era solicitar ao conselho se todos concordam em aumentar a Zona central nesse lote para 40m assim o prédio iria ser recuado 14m do alinhamento, o que melhoraria a visibilidade do parcão na via. Luiz acrescenta que a idéia dele não é prejudicar o parcão da cidade, por isso estão pensando da melhor forma para melhorar a visibilidade da rua. Roberta também lê para o conselho o que encontrou na internet como definição de ático: *“é muito comum a dúvida sobre a diferença entre sótão e ático, sótão é o aproveitamento de uma área sob o telhado, tendo pé-direito mínimo de 1,80m com iluminação e ventilação feita através de mansardas ou aberturas nos oitões. Já o ático tem uma estrutura própria de cobertura, embora configure e assemelhe-se a outro pavimento, não é computável como tal para o limite do número de pavimentos determinado pelos parâmetros do zoneamento e uso do solo, porém, deve respeitar os seguintes limites de ocupação e recuos. – Para Habitação coletiva também será considerado como área não computável e deverá atender: área máxima de 1/3 da área do pavimento tipo ou imediatamente inferior, devendo ser incluso os vazios e pergolados eventualmente existentes. Poderá ser admitida, através da transferência de potencial construtivo de unidade de interesse especial de preservação (UIEP), a ampliação da área para 2/3 da área do pavimento tipo ou imediatamente inferior. Os usos admitidos no ático são para*



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE DOIS IRMÃOS
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E SUSTENTABILIDADE

área de recreação, parte superior de unidade duplex, casa de máquinas, caixa d'água e dependência destinadas ao zelador; usar o ático como parte superior de um apartamento, criando um duplex é a preferência dos empreendedores, pois além de tornar estas unidades mais valorizadas, valorizam também à fachada do empreendimento com uma Arquitetura de maior volumetria.” Arquiteta Carolina sugere então liberar sótão na Zona Central, assim o projeto estaria dentro da Lei. Secretário João questiona o conselho se todos estão de acordo em estender a Zona Central mais 10 metros. Todos concordam com essa alteração, João complementa concordando com a extensão da zona central, pois assim o prédio ficaria recuado o que é bom para a cidade, agora o que tem que ser visto é como enquadrar o ático na lei, verificar com o jurídico como ficaria isso na lei. Raul comenta que isso precisa ser bem embasado para não gerar precedentes. Por unanimidade do conselho ficou acordado que pode recuar o prédio 10 metros dentro da ZIA (zona de interesse ambiental), assim gerando então esse recuo frontal de 14 metros. Quanto ao ático ficou acordado em verificar com o jurídico como enquadrar na lei. O Sec. João encerrou a reunião agradecendo a presença de todos e deu-se por encerrada a reunião, da qual, para constar, eu, Kellyn, lavrei esta ata na presente data. **Dois Irmãos, RS, 28 de outubro de 2021.**