



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



Ata Nº 01 Audiência Pública de apresentação das propostas de emendas à Lei nº 523 de 22 de agosto de 2018 – Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages

Data: 30/03/2022

Horário: 19:00 Horas

Local: CDL - Lages

Aos trinta dias do mês de Março de 2022, as 19h18, no auditório da CDL, aconteceu a audiência pública de apresentação das propostas de emendas à Lei nº 523 de 22 de agosto de 2018, que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages e da Lei 540 de 17 de dezembro de 2018, que dispõe sobre os condomínios horizontais. Fizeram-se presentes o Secretário de Planejamento e Obras João Alberto Duarte, o Diretor de Urbanismo Roberto Carvalho Provenzano da Secretaria de Planejamento e Obras - SPO; Volsiú Waltrick da Associação Serrana dos Deficientes Físicos; Gizela de Bem Zulian Arquiteta e Urbanista da SPO, Ingrid C. T. de Godoi, Arquiteta e Urbanista da SPO, Lidyane Bremenkamp, Arquiteta e Urbanista da SPO, Leonardo Martins Engenheiro Civil da SPO, Thiago Murai de Souza Arquiteto e Urbanista da SPO, Flávia Lima Müller Arquiteta e Urbanista da SPO; Evelin W. Bender Arquiteta e Urbanista da SPO; A vereadora Suzana Duarte e demais assessores representando o poder legislativo, além de diversos munícipes.

Desenvolvimento do Trabalho: João Alberto dá início à audiência, saudando a todos e agradecendo a presença dos mesmos. Ele explica que ela terá duração de 2h, sendo que na primeira hora a equipe técnica fará a apresentação das possíveis alterações, e que elas foram estudadas e aprovadas nas reuniões do CMDT – Conselho Municipal de desenvolvimento territorial de Lages e registrados em ata. Acrescenta que após a audiência estas propostas ainda serão encaminhadas ao prefeito e em seguida à Câmara de Vereadores e que toda e qualquer alteração será votada pelo poder legislativo. Feita a apresentação, durante a próxima hora a equipe técnica da SPO: Roberto Provenzano, Gisela, Ingrid, Lidyane, Thiago, Leonardo, Evelin e Flávia estarão respondendo às perguntas conforme lista de inscrição de quem desejar assim fazer sua participação.

Roberto Carvalho dá início à apresentação cumprimentando à todos e agradecendo pela presença. Explica brevemente a importância do Plano Diretor e que, por exigência legal, ele deve ser revisado a cada 10 anos. Em 2017, o gabinete recebeu a primeira demanda para que o Plano Diretor de 2007 fosse revisado e que para isso foram feitas inúmeras reuniões com a câmara de vereadores, ACIL, CDL, SINDUSCON, verificando as demandas de diferentes segmentos da sociedade. Esse documento foi enviado ao legislativo e a lei nº 523 de 22 de agosto de 2018 passou a vigorar. Enquanto planejamento, nós temos o dever de estar atentos ao desenvolvimento da cidade e promover o crescimento de forma ordenada e regrada. Neste contexto e conjuntamente com o CMDT fizemos a releitura do texto da lei e verificamos que tinham passado algumas coisas que teriam que ter sido vistas na edição do documento. Então, nesta proposta que iremos apresentar agora, sugerimos estas correções de texto e também para a condição de crescimento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



e zoneamentos da cidade. Nas audiências públicas que fizemos nos bairros durante a revisão anterior percebemos que existe uma necessidade de que o planejamento leve aos bairros uma condição de centralidade, abrir mais o zoneamento, possibilitando algumas atividades de comércio e serviço e melhorando até as condições de mobilidade urbana. É a condição do documento que iremos apresentar aqui. Roberto explica brevemente o que é um Plano Diretor e como funciona o mapa de zoneamento da cidade. Então, passa ao **art. 1º da proposta de emenda**, que se refere sobre o art. 78 do Plano Diretor, que **acresce o artigo 78-A** “Entende-se por áreas de risco aquelas que estão sujeitas a movimentação de massa e/ou inundações. §1º No ato da aprovação de projeto de construção, caso o imóvel esteja em uma área de risco, o profissional responsável pela obra deverá apresentar declaração de ciência e responsabilidade da condição do imóvel na referida área. §2º - As áreas de risco estão delimitadas no anexo IV-B.” Ressalta que existe uma responsabilidade profissional na produção de edificação nessas áreas, principalmente no que diz respeito à identificação das cotas de enchente. Na seção única, das macrozonas, temos o **art. 2º da emenda** que se refere ao **artigo 111** da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar **acrescida do item III.13**, com a seguinte redação: “III.13 – Zona Especial de Educação e Inovação em Tecnologia – ZEEIT.” Que é a área do Órion Parque e do Instituto Federal, onde se preconiza que não haja interferência de outros usos, passa-se essa região de Zona Requalificação e Expansão Urbana de Nível 1 para ZEEIT. **Art. 3º da emenda** na seção única das macrozonas, das unidades territoriais que compõe a macrozona de reestruturação e densificação urbana, no **artigo 122** propomos que ela passe a vigorar acrescida do **artigo 122-A** “A Zona de Requalificação e Expansão Urbana nível 3 - ZREU - 3 compreende o setor urbano, com potencial de ocupação e possibilidade de expansão do sistema de circulação, da malha urbana e de novas atividades de produção econômica de baixo impacto ambiental (de acordo com o anexo VI- listagem das atividades), desde que possua licenciamento ambiental emitido pelo órgão competente.” No **art.4º da emenda** temos o incremento ao **artigo 138**, que passa a vigorar com a seguinte redação “Zona de Expansão Industrial - Índios - ZEII. - Ao longo da BR-282, em ambas as margens, entre os quilômetros Km 208 e Km 202. Ao longo da SC- 114, a partir da rotatória localizada no entroncamento da SC-114 com a BR-282 até o Km 222 da SC-114, e na área prevista para implantação do Loteamento Industrial de Índios.” Roberto explica que hoje essa área está zoneada como Ocupação Extensiva apenas, mas existe um potencial de crescimento econômico muito grande nesta região, por isso entendeu-se que seria importante possibilitar este duplo zoneamento. Com relação à caracterização do Distrito de Índios, (**art. 5º da emenda**) nos referimos ao **art. 140** que passará a vigorar com a seguinte redação: “Zona de Ocupação Extensiva - ZOE - Caracterizada pela implantação de áreas de hospedagem, recreação e habitação unifamiliar. Refere-se às áreas lindeiras à SC- 114 (Índios - Otacílio Costa), entre a BR-282 e a sede da Pousada do SESC.” O **art. 6º (da emenda)** se refere ao **caput do art. 144** da Lei Complementar 523, que passará a vigorar com a seguinte redação: “O anexo IX desta Lei identifica as áreas passíveis de condomínios e loteamentos rurais no Distrito de Índios.” Na sequência temos o **art. 7º** que altera o **art. 152** que passará a vigorar com a seguinte redação: “As rampas e/ou adaptações de acesso deverão ser construídas a partir do alinhamento predial, e escadarias ou elementos estruturantes deverão ser construídos dentro dos terrenos ou edificações”. Roberto explica que pensou-se nisso para melhorar as condições de acessibilidade e passa para o **art. 8º (da emenda)**, que **acresce o Art. 160-A**. com a seguinte redação: “Fica criada a ZEEIT – Zona Especial de Educação e Inovação em Tecnologia - área destinada à estabelecimentos e instituições de ensino voltadas a pesquisa e desenvolvimento de novas tecnologias, produtos e prestação de serviços. §1º - Os índices construtivos para esta área serão os mesmos do zoneamento ZRP-1. §2º- As vagas de estacionamento exigidas para



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



83 construções no zoneamento citado no caput serão distribuídas de acordo com o anexo V do zoneamento
84 supracitado, porém, caso a empresa apresente soluções para minimizar a demanda pelo transporte, o índice
85 de vagas de estacionamento passará a ser uma vaga a cada 120m² de área de estação de trabalho (área
86 útil). §3º - O zoneamento citado no caput está delimitado no anexo IV-B; §4º - O Plano Diretor específico do
87 Órion Parque Tecnológico, previsto em legislação vigente, deverá prever um plano de mobilidade com o
88 intuito de facilitar a locomoção interna e externa". Roberto segue para o **art. 9º da emenda** e explica que
89 aqui há uma correção de texto para que o Plano Diretor fique de acordo com a Lei Federal, alterando-se o
90 **parágrafo 2º do art. 166** que passa a vigorar com a seguinte redação: "§ 2º As diretrizes para o mapeamento
91 das Áreas Urbanas Consolidadas de que trata o anexo VIII, IX e X, será observada a distância mínima de
92 15,00m (quinze metros) das margens e de 50,00m (cinquenta metros) nas nascentes". Na sequência ele
93 passa ao **art. 10 da emenda**, que altera o **parágrafo único do art. 231** que passará a vigorar com a seguinte
94 redação: "Parágrafo único. Poderão ser implantadas atividades que não produzam degradação ambiental
95 a níveis molestos previstos em legislação e normas vigentes nos horários descritos nos itens I e II, com
96 exceção das áreas residenciais exclusivas e predominantes." Em seguida Roberto passa ao **art. 11** que altera
97 o **inciso III do art. 238 do Plano Diretor** que passa a vigorar com a seguinte redação: "III - No ato do
98 protocolo da Consulta de Viabilidade junto à Secretaria de Planejamento e Obras para expedição do alvará
99 de funcionamento junto à Diretoria de Fiscalização Tributária do município, deverá ser apresentado alvará
100 de construção da edificação, ou habite-se, ou matrícula atualizada onde conste o imóvel averbado." Ele
101 explica que muitas vezes é pedido uma viabilidade para instalação de um estabelecimento e o requerente
102 anexa ao processo um documento de uma matrícula sem construção. Na sequência Roberto passa ao artigo
103 seguinte (**12 da emenda**) e explica que há um acréscimo de texto, onde o **parágrafo 1º do art. 252** passa a
104 vigorar acrescido da **alínea "a"**, com a seguinte redação: "a) em loteamentos, vias públicas e seções
105 transversais a terraplanagem das vias públicas deverá ser executada ultrapassando em no mínimo 1,00m
106 cada lado do alinhamento predial considerado nas seções transversais, de modo a permitir que os muros
107 frontais tenham o seu nível de base igual ao do meio fio". Também com relação ao **art. 252 (art. 13 da**
108 **emenda)** há uma redação diferente, onde o município se torna discricionário para decidir em áreas
109 consolidadas esse recuo, então a nossa proposta é que "Parágrafo Único. O recuo frontal do sistema viário
110 ao longo da BR-282, em ambas as margens, entre os quilômetros Km 215 e Km 221 será de 5,0 metros, de
111 acordo com a Lei Federal 13.913 de 25 de novembro de 2019." Em seguida ele passa a falar das vias públicas
112 na Macro área de produção primária, (**incisos I e II do art. 269**) onde existiu uma condição de caixa de
113 rolamento com 7m (sete metros) e mais a faixa de domínio de 5m (cinco metros) para cada uma de suas
114 laterais nas principais, e nas secundárias pista de rolamento com 5m (cinco metros) e mais a faixas de
115 domínio de 3m (três metros) para cada uma de suas laterais. Acrescenta ainda, que a nossa proposta (**art.**
116 **14 da emenda**) é que os **incisos I e II do artigo 269** passem a vigorar com a seguinte redação: "I - vias
117 principais, com largura de 15m (quinze metros) contando-se 7,5 (sete metros e cinquenta centímetros) para
118 cada lado do eixo central da estrada conforme lei municipal 4.135 de 12 de novembro de 2015. II - vias
119 secundárias, com largura de 15m (quinze metros) contando-se 7,5 (sete metros e cinquenta centímetros)
120 para cada lado do eixo central da estrada, conforme lei municipal 4.135 de 12 de novembro de 2015". Na
121 sequência da apresentação, Roberto passa ao **art. 15 da emenda**, que diz respeito ao **art. 299** do Plano
122 Diretor e passará a vigorar com a seguinte redação: "§ 5º Nos empreendimentos, cuja atividade cause
123 alterações nas características urbanas do entorno, poderá ser apresentado a critério da municipalidade,
124 conjuntamente ao EIV, a anuência dos moradores dos imóveis do entorno imediato, num raio de
125 abrangência de 50m (cinquenta metros) com assinaturas reconhecidas em cartório ou comprovante de
126 residência do morador. A vereadora Suzana Duarte solicitou que seja substituído o termo "poderá", por



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



127 “deverá” assim como registro em ata. Roberto passa ao **art. 16 da emenda** que diz que “Ficam substituídos
128 os anexos IV-B, V, VII e IX e revogado o anexo XIII da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passando a
129 vigorar os que integram esta Lei Complementar”. Isso é necessário porque precisamos complementar as
130 tabelas e zoneamentos, até porque zoneamentos foram criados. Passando para o **art. 17 da emenda**,
131 Roberto explica que **fica revogado o inciso V do artigo 164 e o artigo 265 da Lei Complementar nº 523 de**
132 **22.08.2018**, pois a Zona Industrial do Aeroporto – ZOIA que estava no Plano Diretor, onde se tinha a ideia
133 de desenvolver atividades aeronáuticas estagnou, por isso foi extinta. Em seguida ele apresenta as tabelas
134 do anexo V do Plano Diretor e explica que foi acrescentada uma coluna de pavimentos à referida tabela,
135 mas que o regramento da lei não muda nesse sentido, e que foram acrescentadas a Zona Especial de
136 Educação e Inovação em Tecnologia – ZEEIT e a Área de Proteção do Patrimônio Histórico. Da mesma forma
137 no **anexo VI**, Roberto explica que temos uma planilha de classificação de atividades de acordo com cada
138 zoneamento, e estamos incrementando os zoneamentos que estavam no texto da lei mas não estavam na
139 tabela, fizemos isso para facilitar a leitura técnica dos projetistas. Em seguida no Anexo VII ele explica sobre
140 a tabela de vagas de estacionamento, onde para Habitação Multifamiliar no cálculo para unidade privativa,
141 sai a palavra “fração”, mantendo-se para cada 100m² (cem metros quadrados) uma unidade. Passando para
142 as propostas de alteração de zoneamento da cidade, Roberto inicia apresentando a **Av. Juscelino**
143 **Kubitscheck** que em parte de sua extensão já tem identidade de EDD2 e a nossa proposta, por uma
144 condição de ocupação e ligação logística da cidade, é que toda ela se torne EDD2, seguindo o regramento
145 de 30m para cada lado da avenida, passando então de **ZRE-1** para **EDD-2**. Em seguida ele fala da **Rua Brasília**
146 que tem configuração de **ZRE-3** e a proposta por condição de desenvolvimento é que ela passe para **ZRP-2**,
147 ampliando as possibilidades de comércio e serviços, no trecho da Av. Belizário Ramos até a Rua Rio Branco.
148 Na rua Lauro Müller, no trecho a partir da catedral que tem uma condição de **ZRE-1** passaria então para
149 **ZRP-2** ao longo de toda a via nos 30 primeiros metros a partir do alinhamento predial, por condições de
150 desenvolvimento e de oferta de comércios e serviços, principalmente clínicas, que já estão se instalando
151 naquela região. Em seguida Roberto passa para a **Rua Caetano Vieira da Costa**, em frente ao Parque Jonas
152 Ramos, no trecho entre a Rua Frei Rogério e a Rua Emiliano Ramos, passaria de **ZRE-1** para **ZRP-2**, por já
153 haver uma ocupação consolidada nessa área, estamos propondo ajustar isso. Na sequência Roberto passa
154 a explicar sobre a extinção da **ZOIA** para trazer a área para uma realidade mais atual e no lado do bairro
155 passa a ser **ZRP-2** e lado voltado para a BR-282 sentido Lages/Florianópolis **ZREU-2**. Em seguida ele passa
156 para a área onde está localizada a **Ambev**, para institucionalizar a ocupação Industrial, passaria de **ZRE-1**
157 para **ZOIC**. Sobre a **Rua Edézio Caon**, Roberto explica que hoje ela é **ZRP-2** e possui uma ocupação bastante
158 diversificada e por isso queremos leva-la a uma condição de Eixo de Desenvolvimento de Nível 2 – **EDD-2**.
159 Na sequência ele passa a falar sobre **Avenida Belizário Ramos** que hoje é **ZRP-2** e **ZRP-1**, no trecho Após
160 entroncamento com Avenida Dom Pedro II sentido bairro Bom Jesus, passaria a ser **EDD-2** nos 30 (trinta)
161 primeiros metros do alinhamento predial. Roberto segue para a rua **Terezinha Arruda Michelin** que tem
162 uma condição consolidada de uso industrial, além de ser área sujeita à enchente, então é melhor que não
163 sejam residências, por isso passaria de **ZRP-2** para **EDD-2** nos 30 (trinta) primeiros metros do alinhamento
164 predial. O Próximo tópico que Roberto apresenta é sobre a **Rua Romualdo Antônio do Pilar**, do
165 entroncamento com a **Rua João José Godinho** até o encontro com a BR-282, que passaria de **ZRE-3** para
166 **EDD-2**, pois é um bairro bem consolidado onde existem muitos comércios e serviços, então existe essa
167 demanda de abrir um pouco mais a possibilidade de comércio e serviços. Em seguida, neste mesmo trecho,
168 na via marginal, próximo à **Rua Romualdo Antônio do Pilar**, onde há a mesma configuração, propomos
169 mudança de **ZRP-2** para **EDD-2**. Em seguida ele explica a situação do **Loteamento Parque das Araucárias**
170 no Bairro Boqueirão que atualmente é **ZREU-2** e passaria para **ZRP-2** e existe uma condição de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

desenvolvimento econômico bem pujante que se assemelha ao Bairro Petrópolis, então estamos expandindo esta mesma condição de ocupação do solo para o Bairro Boqueirão. Dando seguimento à apresentação, Roberto explica sobre a proposta de Ampliação da Macro Área de Expansão Industrial - MAEI no trecho compreendido entre o **Posto Palmeiras** e a ponte do **Rio Caveiras**, pois ali já está instalada a Berneck e acreditamos que a ocupação vai se consolidar no seu entorno, até por uma condição de logística de empresas parceiras. Na sequência Roberto passa à **Lei 540**, no capítulo III, das disposições específicas, se tratando de condomínios horizontais, unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas ou em edifícios verticais de um ou mais pavimentos, serão implantados observadas as seguintes disposições específicas: [...], o **art. 1º da emenda** da referida Lei, acresce o parágrafo 8º no Art.4º, que passa a vigorar com a seguinte redação: §8º- *Para parcelamentos com área superficial de até 3600,00 m² (três mil e seiscentos metros quadrados) será dispensada a área de uso institucional e suas características atenderão à Lei Federal nº 4591 de 16 de dezembro de 1964, bem como as diretrizes da Lei Complementar 523/2018 – o Plano Diretor, respeitando o Art.7º, Inciso VII, alínea “c” da Lei Estadual 14.492 de 22 de janeiro de 2018.* Em seguida Roberto passa ao artigo **2º da emenda** que acresce o Inciso III no Art. 7º, que passa a vigorar com a seguinte redação: “III- em condomínios com área de até 3600,00m² (três mil e seiscentos metros quadrados para: a) *Vias locais: caixa de rua de 6,00 m (seis metros)*”. Em seguida, ele cita o artigo **3º da emenda** que altera o Parágrafo Único do **Art.2º** (da Lei 540), que passa a vigorar com a seguinte redação: **Parágrafo Único.** *Nos condomínios urbanísticos de lotes a divisão da gleba ou terreno em lotes a fração ideal privativa dos lotes das unidades autônomas devem ter: a) a área mínima de 120 m² (cento e vinte metros quadrados), quando destinada à edificação de uso residencial, b) área mínima de 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) quando destinada ao uso empresarial, c) área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) quando destinada ao uso industrial.* Na sequência, Roberto encerra a apresentação comentando sobre os objetivos do Plano Diretor, entre eles o atendimento aos interesses coletivos e sociais, temos enquanto poder público e sociedade, a responsabilidade de revisa-lo de forma periódica para realizar ajustes juntamente com a sociedade organizada de forma representativa, por meio de conselhos como o CMDT, ele agradece a todos que estão fazendo parte do processo e avisa que essa apresentação será disponibilizada no site da prefeitura para consulta de todos.

Na sequência Roberto abre espaço para os pronunciamentos, conforme ordem de inscrição. **Andreas Lazaros Chrysafidis**, médico veterinário, professor do CAV, representante do Loteamento **Verdes Campos**, expõe a preocupação dos moradores com relação aos barracões que estão se instalando no entorno do loteamento e solicita que o zoneamento da área seja revisto, que passe para uso exclusivo residencial no interior do bairro, e manter o uso misto somente nas avenidas para que ele não seja descaracterizado. Também, pede auxílio da prefeitura para que se cumpram alguns pontos Previstos no Plano Diretor, principalmente relacionados à mobilidade e acessibilidade, pois várias residências conseguiram o habite-se e não possuem a calçada (passeio público). Viabilização do transporte público. Só há um ponto de ônibus antes da entrada do loteamento onde a empresa de ônibus só chega 3 vezes ao dia, pois não há asfaltamento no último trecho da Rua Bruno Luersen. Os ônibus só chegam até o loteamento anterior, próximo ao aeroporto e a distância a ser percorrida a pé é muito grande. Solicitam asfaltamento da Rua Bruno Luersen, acesso ao loteamento Verdes Campos, pois a acessibilidade ao bairro está realmente comprometida. Em seguida ele cita o art. 145 do Plano Diretor e diz que “quando o loteamento superar 120 (cento e vinte) lotes deverá o empreendedor executar uma praça de embarque para transporte coletivo com área equivalente ao mínimo de 1.000,00m² (um mil metros quadrados)”. Foi exigida a construção da rede de esgoto, mas ela ainda não está ativa. Pede o apoio e a fiscalização da Prefeitura para que seja cumprida a lei de loteamentos. Roberto agradece e responde que várias demandas que ele trouxe são de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



215 responsabilidade do empreendedor, no caso é do loteador e não da prefeitura. Acrescenta ainda, que no
216 caso das calçadas a responsabilidade é do proprietário do terreno e cita a lei 4524 aprovada no início do
217 ano fala que a responsabilidade pelo passeio público é do morador/do proprietário do terreno. Andreas
218 responde que eles têm ciência disso, mas pede apoio para que as regras sejam aplicadas, pois diversas
219 residências já receberam o habite-se, mas não tem calçada. Roberto complementa que neste caso é
220 necessário consultar o setor de fiscalização da prefeitura, porque desde o projeto da casa que foi analisado
221 no Aprova Digital, a condição das calçadas e da acessibilidades tem que constar no projeto, pois se não, ele
222 é indeferido. No regramento de fiscalização, se não tem passeio não deve haver habite-se. Nestes casos
223 seria necessário informar exatamente o nome do proprietário, nome da rua e o número da matrícula para
224 que seja possível verificar cada caso junto à Diretoria de Fiscalização. Andreas responde que o responsável
225 pelo empreendimento os informou que depois de determinada data, essa responsabilidade seria da
226 prefeitura. Roberto passa então a palavra à Ingrid, ela responde que no caso dos loteamentos a via é do
227 município, assim como a área institucional, as áreas verdes e a área de APP, o que pertence ao município é
228 a caixa da via e não o passeio, que é responsabilidade do loteador. Por isso o passeio não é cobrado no
229 projeto, porque ele é determinado na hora do projeto da construção do lote. A prefeitura é responsável
230 pelas vias e pela fiscalização. Roberto pede que os moradores do Loteamento Verdes Campos encaminhem
231 um ofício à prefeitura contendo todas essas solicitações. Na sequência Roberto passa a palavra a **Altair Baú**,
232 arquiteto. Ele comenta sobre as ruas que passaram a ser EDD 2 sem que seja alterado os índices da tabela.
233 Pede que sejam alterados os respectivos índices. Isso porque ao se criar áreas comerciais, depois que as
234 lojas fecham as ruas ficam desertas e perigosas, então sugere na alteração para EDD2, que se acrescente o
235 parágrafo: se o uso do lote for misto (residencial e comercial) a parte residencial da edificação tenha um
236 índice melhor ainda para que as avenidas tenham seu potencial residencial aumentado, para que assim
237 tenha vida nas avenidas durante o dia e também à noite. O segundo ponto que ele aborda é sobre a
238 proposta de áreas (lotes) com fração ideal de 120m² não estão respeitando a lei estadual, rever o tamanho
239 pois assim vai virar um problema. Roberto responde que também é uma questão conceitual e projetual do
240 empreendedor, e que a Lei 540 diz respeito aos condomínios fechados, ele ainda diz que concorda que seja
241 interessante essa sugestão de alterar os índices da zona EDD2 para o uso residencial para melhorar a
242 condição de cenário urbano. Na sequência passa a palavra para **Carlos Manoel Mendonça**, munícipe,
243 comenta que não existe delimitação de pavimentos e sugere que isso seja corrigido por zoneamento,
244 porque do jeito que está parece uma distinção onde alguns lugares podem e outros não. Também menciona
245 sobre a alteração de zoneamento da Rua Brasília, que sairia de ZRE3 para ZRP2, mas os empreendimentos
246 já estão ali e desta forma fica parecendo que a alteração proposta nas emendas querem regularizar algo
247 que já está ali. Além disso, faz um requerimento verbal para que se inclua nas alterações de zoneamento o
248 quadrante que fica entre a Avenida 1º de Maio, Rua Silvino Duarte Júnior, Antônio Ribeiro dos Santos e
249 Castelo Branco, sugere que passe de ZRP2 para ZRE. Roberto agradece as considerações, e explica que a
250 solicitação dele será analisada e quem sabe também encaminhada ao Poder Legislativo. Em seguida passa
251 a palavra a **Aike A. Kretzschmar**, moradora da Restinga seca, comenta que a sociedade deve ser consultada
252 e acha que as propostas apresentadas atendem mais aos interesses particulares, industriais e comércio e
253 não dos moradores. Cita que Zonas de Requalificação e Expansão Urbana 1,2 e 3, onde o Plano Diretor diz
254 que é uma área com predominância de sítios e atividades de lazer onde deverá ser priorizada a manutenção
255 das características existentes, possuindo potencial de desenvolvimento territorial com possibilidade de
256 expansão do sistema de circulação, da malha urbana e da implantação de novas atividades de produção
257 econômica. Ela afirma que no entorno dessa região da Restinga Seca estão surgindo barracões, então
258 solicita que se mantenha a ZRE1 na referida área (Av. Juscelino Kubitschek) e não mude para EDD2, além



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

259 de acrescentar no parágrafo que as atividades de produção econômica não descaracterizem a finalidade
260 primordial da região (sítios, residências e áreas de lazer). Entende que a cidade cresce, mas acredita que a
261 cidade não precisa ter parque industrial para todos os lados, e que o planejamento precisa considerar
262 espaços de qualidade para as pessoas viverem com qualidade de vida. Ela também questiona sobre o
263 Parque industrial de Índios, será só na 282? O que vai ser parque industrial e o que vai ficar como
264 residências, sítios e fazendas? Pois o próprio SESC está numa área rural que é de lazer. Roberto explica que
265 essa alteração não chega até o SESC, ela tem uma identificação por km, a partir da rotatória da 282 com a
266 SC 114, por uma condição de pista de ocupação que também é importante para a logística do município. A
267 condição de crescimento da cidade, principalmente se tratando das ZREU que tem condição de
268 requalificação, como o próprio nome já diz, todos queremos ter qualidade de vida e isso se traduz também
269 em condições de trabalhar, morar bem e viver bem, e por isso, enquanto planejadores, temos que ver
270 juntos a condição de desenvolvimento urbano sustentável e que a cidade possa crescer onde tem que
271 crescer, ou seja, nas avenidas e não dentro dos bairros. Estamos vivendo um momento positivo na nossa
272 cidade, recebendo grandes empresas, grandes empreendimentos, e temos que promover isso de maneira
273 ordenada e qualificada, e esse é o nosso objetivo, por isso é melhor que possamos regar essa ocupação do
274 que deixar que ocorra de modo espontâneo e desordenado, precisamos deste equilíbrio. Roberto agradece
275 e passa a palavra a **Dra. Luciana Rodermel**, que comenta sobre a falta de segurança jurídica que os
276 munícipes enfrentam que é muito difícil de administrar, pois quem compra um lote ou investe em algum
277 local não espera uma mudança de zoneamento na respectiva área. Pede que as propostas sejam realmente
278 analisadas, cita a Rua Brasília que já tem vários empreendimentos lá, um prédio enorme com várias salas
279 comerciais numa rua estreita. Esse é um assunto que precisa ser amadurecido com toda a sociedade, para
280 que os munícipes não fiquem com essa sensação de que o município quer regular coisas que já existem e
281 que o meu pedido não é ouvido e o do outro é, o município precisa tratar desse assunto de modo mais
282 homogêneo e criterioso. Roberto agradece e diz que vai levar essas considerações para que haja novas
283 discussões em outro âmbito, até porque estas emendas são um trabalho em conjunto, onde as demandas
284 são trazidas de forma organizada com esse pensamento de que a lei seja igual para todos e que o
285 regramento jurídico seja respeitado. E em toda a condição de empreendimento o primeiro passo é saber
286 sobre a viabilidade, se o uso pretendido é permissivo, por isso que pedimos o Estudo de Impacto de
287 Vizinhança-EIV, para que o empreendedor possa identificar se há interferência negativa no entorno e de
288 forma documental, possa se responsabilizar pelos ajustes necessários. Em seguida Roberto passa a palavra
289 a **José Augusto Fornari**, Arquiteto e Urbanista representante da Associação Comercial de Lages - ACIL. Ele
290 agradece que as solicitações feitas anteriormente foram colocadas nas emendas e traz algumas sugestões
291 de ajustes de grafia ou termos utilizados que surgiram recentemente. O primeiro é com relação ao art. 256
292 no seu inciso sete, "quando admitida a implantação de mais de uma edificação residencial ou comercial em
293 um mesmo terreno, as construções deverão conservar entre si um recuo equivalente ao dobro da medida
294 especificada no Anexo V". José comenta que atualmente no Plano Diretor, recuo é trazido como definição
295 de medida frontal e que normalmente é de 4 metros e de 3,5 metros nas esquinas, e quando fala em dobro
296 do recuo entre as edificações seria 8 metros. Então sugere a troca da palavra recuo por "afastamento
297 lateral". Roberto pede que ele encaminhe suas solicitações por escrito ao CMDT e passa a palavra à
298 engenheira **Mayara Zanotto**. Ela sugere que, a longo prazo, se pense no tamanho das vias de interligação
299 entre os loteamentos novos que estão se implantando, principalmente no Guarujá, para que não seja
300 necessário desapropriar as pessoas. Deveríamos prever algum traçado para que posteriormente não seja
301 necessário reorganizar. Roberto responde que estamos trabalhando no Plano de Mobilidade Urbana, e esse
302 traçado de vias estruturais e estruturantes serão planejadas, até em função dessa demanda de crescimento



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



303 da cidade, inclusive em áreas consolidadas. Algumas situações já deverão ser colocadas na pauta do Plano
304 de Mobilidade, para que num futuro próximo possamos buscar recursos junto ao ministério da
305 infraestrutura. Em seguida Roberto passa a palavra à vereadora **Suzana Duarte**. Ela cumprimenta a todos e
306 explica que está representando o presidente da câmara de vereadores Jean Felipe que não pode estar
307 presente, os vereadores gostariam de estar presentes e como não foi possível eles enviaram seus
308 assessores. Suzana questiona se os moradores foram consultados ou questionados sobre as alterações
309 propostas nas emendas. **Volsiú Waltrick** explica que a audiência pública tem a finalidade de fazer esta
310 explanação de objeções e apontamentos que foram feitos pela própria sociedade e profissionais da área.
311 Tudo o que foi apresentado aqui foi proposto, nada foi alterado ainda. Só haverá alteração depois que as
312 propostas forem encaminhadas e aprovadas pela câmara e possivelmente passará ainda, por outras
313 audiências públicas. Suzana Duarte explica que entende, mas ainda se questiona se as pessoas foram
314 ouvidas nessas propostas. Roberto explica que temos uma estrutura de trabalho, enquanto conselho, que
315 segue um regimento interno, essa condição de pesquisa pessoal e local não foi feita, até porque estamos
316 trabalhando numa condição de planejamento urbano, essas propostas aqui condensadas e apresentadas
317 pontualmente são pensadas no contexto da cidade, então o que pode ser bom para o morador de uma rua,
318 pode não ser para o morador de outra, por exemplo. Temos que pensar no conjunto da obra, sobre essa
319 consulta pública, nós ainda não temos instrumentos para conduzir este tipo de pesquisa, por isso temos
320 dentro do conselho do plano diretor representantes da sociedade civil organizada, SINDUSCON, AEA, ACIL,
321 CDL, PM, Associação de Bairros. Isso é uma leitura técnica de planejamento urbano em que as
322 consolidações da ocupação vão acontecendo ao longo do tempo. Esta regulação que estamos propondo
323 existe no contexto de cidade e não no contexto de casa e de endereço. Suzana torna a dizer que esta
324 consulta pública já foi proposta em 2019, conforme consta registrado em ata. Em seguida ele questiona se,
325 no Distrito de Índios, os condomínios residenciais e industriais ficarão juntos. Roberto explica que no
326 Distrito de Índios haverá um duplo zoneamento, é uma sobreposição de uma ocupação possível, acontece
327 que ali nós tínhamos uma condição de ocupação extensiva- ZOE, justamente para se promover uma
328 identidade de requalificação e precisamos regar o que vai acontecer ali, conforme está escrito no texto da
329 nossa proposta *"Zona de Expansão Industrial - Índios - ZEII. - Ao longo da BR-282, em ambas as margens,*
330 *entre os quilômetros Km 208 e Km 202. Ao longo da SC- 114, a partir da rotatória localizada no*
331 *entroncamento da SC-114 com a BR-282 até o Km 222 da SC-114, e na área prevista para implantação do*
332 *Loteamento Industrial de Índios."* Suzana questiona que o trecho próximo à rotatória é uma área
333 residencial. Roberto diz que essa premissa de desenvolvimento econômico do Distrito já existe desde 2007,
334 então está se propondo uma melhoria naquele trecho, para que seja possível empreender ali e desenvolver
335 a região, existe também uma demanda das empresas de se instalarem próximas as BRs por questão de
336 logística operacional. Suzana pede que fique garantido que elas se instalem próximas a BR. Em seguida ela
337 passa ao art. 231, no que se refere ao horário de funcionamento as atividades classificam - se em: I - horário
338 diurno, das 08h (oito horas) às 22h (vinte e duas horas); II - horário noturno, das 22h (vinte horas) às 8h
339 (oito horas) ela questiona se o horário diurno não seria das 6h até as 20horas? Roberto explica que só
340 temos duas fases de horários e que o horário de trabalho conforme CLT, começa às 8h, mas que é possível
341 pensarmos em criar uma terceira faixa de horário. Em seguida, Suzana pergunta sobre o art. 238. pois ela
342 acha ser necessário exigir o alvará e o habite-se e a matrícula atualizada para expedição do alvará de
343 funcionamento. Roberto explica que estamos propondo esta alteração porque o requerente precisa provar
344 que no terreno ele precisa provar que existe uma edificação, não adianta apresentar uma escritura sem
345 averbação e que o alvará não representa o habite-se, mas vamos considerar este questionamento. Na
346 sequência a vereadora passa ao art. 299 e sugere que se altere o poderá para deverá ser apresentado,



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



347 retirando o trecho que deixa a aprovação a critério da municipalidade. Roberto diz que faremos a correção
348 do texto. Ela questiona sobre o regramento do número de pavimentos expresso no anexo V e pede que o
349 número de pavimentos seja disciplinado para todos os bairros. Roberto explica que o regramento de
350 pavimentos segue o H/7 conforme aconteceu na revisão do Plano Diretor, ele explica que essa condição
351 de pavimentos é definida de acordo com um conjunto de regramentos juntamente com a área que se está
352 pretendendo empreender. **Dra. Luciane** também sugere que se discipline o número de pavimentos para
353 que não aconteça o que aconteceu na rua Brasília onde há uma torre sozinha no meio do bairro, ela
354 pergunta se é isso o que a comunidade quer e que o conselho deve discutir isso. O Arquiteto Altair Baú
355 argumenta que isso já está bem definido no Plano Diretor. Vereadora Suzana pergunta se não há como
356 colocar isso na tabela de forma justa. Roberto explica que não, pois o limite é o seu terreno. Dra. Luciane
357 pergunta quanto é esse limite e que a proposta é essa de limitar, que se houver um terreno de 5000 (cinco
358 mil metros) na Várzea, por exemplo, só se possa construir até 2 pavimentos. Roberto diz que essa
359 possibilidade será analisada juntamente com as demandas que surgiram durante a audiência, conforme
360 está sendo registrado, e que será feita uma nova reunião com o conselho. Roberto passa a palavra a
361 **Dieverson Montanari** ele explica que possui um imóvel no Bairro Sagrado Coração de Jesus onde trabalhou
362 por 20 anos com comércio e que não consegue mais utilizá-lo, solicitou viabilidade para locação para
363 manter um comércio, e agora gostaria de solicitar uma mudança de zoneamento do seu estabelecimento
364 situado à Rua Coronel Lica Ramos para uso comercial, no trecho entre a Rua Humberto de Campos e a
365 Avenida Presidente Vargas. Roberto pergunta qual é o motivo do indeferimento do pedido. Dieverson diz
366 que é pelo uso estritamente residencial. Roberto explica que é um caso que precisa de estudo e passa a
367 palavra a **Pedro Antônio Garib**. Ele solicita alteração de zoneamento no entorno do shopping de ZRP2 para
368 ZRP1 possibilitando um melhor aproveitamento dos terrenos da região, tendo em vista os investimentos
369 que estão sendo feitos pelos proprietários e loteadores, onde já tem as avenidas e está sendo urbanizada
370 a Avenidas das Torres com recursos dos investidores. A segunda solicitação que ele traz é que se melhore
371 a definição de áreas consolidadas também no mapa, pois a lei federal diz que é necessário atender alguns
372 requisitos e dentro da área não há o requisito, há no entorno. Roberto passa a palavra a **Marcelo Formolo**,
373 da Parceria Ambiental. Ele manifesta preocupação com as áreas de APP, pois de acordo com a lei 14285 de
374 2021, o município não pode simplesmente definir 15m nas margens em áreas consolidadas, ele precisa
375 fazer um estudo socioambiental na área de cada córrego para poder definir se será 10m (dez metros), 15m
376 (quinze metros), 20m (vinte metros) ou 30m (trinta metros). Isso é importante para que o Ministério
377 Público não questione a redação da lei. Roberto explica que a lei coloca os municípios como discricionários
378 para definir essa condição da distância das margens, e que o anexo XIII, conforme foi citado no art. 16 da
379 emenda, foi revogado para que seja feito um mapeamento atualizado das APPS. Marcelo sugere que a
380 partir do diagnóstico o município defina qual será a APP. Roberto explica que concorda com a necessidade
381 de haver esse documento, porém estamos falando de um estudo complexo e que tem um custo elevado.
382 Marcelo sugere que o município poderia exigir que o empreendedor faça esse estudo.

383 Roberto agradece a contribuição de Marcelo e a presença de todos e declara encerrada a audiência pública
384 as 21h57 (vinte e uma horas e cinquenta e sete minutos).

386 Eu Evelin Wagner Bender, Arquiteta e Urbanista da Secretaria de Planejamento e Obra de Lages,
387 redijo a presente ata.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO



388 **Fizeram pronunciamento durante a Audiência Pública:**

389 João Alberto Duarte- Secretário de Planejamento e Obras;

390 Roberto Carvalho Provenzano - Secretaria de Planejamento e Obras;

391 Volsiú Waltrick - Associação Serrana dos Deficientes Físicos;

392 Andreas Lazaros Chryssafidis – Médico Veterinário, professor do CAV e representante do
393 Loteamento Verdes Campos;

394 Altair Baú- Arquiteto e Urbanista;

395 Carlos Manoel Mendonça – Morador do Bairro Popular;

396 Aike A. Kretzschmar – Moradora da Restinga Seca;

397 Luciane Rodermel – Moradora do Bairro Popular;

398 José Augusto Fornari de Sousa – Arquiteto e Urbanista, representante da ACIL;

399 Mayara Zanotto – Engenheira Civil;

400 Suzana Duarte – Câmara de Vereadores;

401 Dieverson Montanari – Câmara de vereadores;

402 Pedro Antônio Garib – SINDUSCON;

403 Marcelo Formolo – Parceria Ambiental.