



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

1 **Ata Nº 02 Reunião CMDT**

2 **Data:** 13/04/2022

3 **Horário:** 16:00 Horas

4 **Local:** Mercado Público de Lages

5 Aos treze dias do mês de abril de 2022, as 16h18, na sala de reuniões do Mercado Público de Lages,
6 aconteceu a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial. Fizeram-se presentes
7 o Diretor de Urbanismo, Arquiteto e Urbanista Roberto Carvalho Provenzano da Secretaria de
8 Planejamento e Obras - SPO; Volsiú Waltrick da Associação Serrana dos Deficientes Físicos;
9 Kareenn Diener, Arquiteta e Urbanista, professora da Universidade do Planalto Catarinense;
10 Raquel Valério de Souza professora da UDESC; Fabiano Ventura dos Santos, Engenheiro Civil da
11 CDL; Luís Felipe Stancke da SMASH; Malu D.B. da Luz da Defesa Civil; Pedro A. Garib, Engenheiro
12 Civil do SINDUSCON; Marco Oliveira da Fundação Cultural; Willy Brun Filho da AEA; Sergio A. S.
13 Todeschini do Diretran; Camila Cunha Leite da SESPUMA; Evelin Wagner Bender, Arquiteta e
14 Urbanista da SPO.

15

16 **Desenvolvimento do Trabalho:** Roberto Carvalho Provenzano dá início a reunião, saudando a
17 todos e explicando que na pauta da reunião falaremos sobre as emendas que foram apresentadas
18 na audiência pública e que o conselho ratifica ou revê antes de encaminhar ao gabinete do
19 prefeito.

20 **Item I – Solicitação de revisão das propostas das emendas ao Plano Diretor de Desenvolvimento**
21 **Territorial de Lages – PDDT, apresentadas na audiência pública do dia 30/03/2022:** Roberto
22 explica que, após a apresentação de todas as emendas, tiveram 11 (onze) pronunciamentos que
23 foram realizados pelo público de acordo com a ordem de inscrição.

24 **Item I.I – Loteamento Verdes Campos:** o primeiro pronunciamento foi feito por representantes
25 do Loteamento Verdes Campos, que apresentaram demandas que não estavam incluídas nas
26 emendas. Roberto explica que é um loteamento novo, que de um tempo para cá está sendo muito
27 bem consolidado com construções novas e ocupação e é Zona Residencial Predominante 2 – ZRP2.
28 A reclamação de um dos moradores é que estava sendo construído ao lado da casa dele um
29 barracão de comércio na avenida, e Roberto explica que, dentro dos limites de viabilidade, na ZRP2
30 isso é possível. O pedido deles é que se mude o zoneamento da área de ZRP2 para ZRE. Roberto
31 explica que o morador, antes do início da audiência, alegou ter comprado o lote acreditando se
32 tratar de uma ZRE, no entanto essa informação foi fornecida de modo equivocado pela imobiliária.
33 Ele comenta que está trazendo este item para a pauta por se tratar de um pedido, mas não acha
34 que tenha porquê. Além disso, eles fizeram alguns outros pedidos que dizem respeito às
35 responsabilidades do empreendedor do loteamento como falta de infraestrutura, questão de
36 mobilidade e de pontos de ônibus que também envolve a Transul fazer estes ajustes. Evelin
37 complementa que eles citam o artigo 145 do PDDT que diz respeito a uma exigência de praça de
38 embarque e desembarque de passageiros de 1000 m² quando o loteamento superar 120 lotes.
39 Também foi exigida a rede de esgoto, Garib comenta que fez o projeto do Verdes Campos e que



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

40 existe a rede e que foi pago para a SEMASA fazer a ligação. Roberto complementa que se a rede
41 de esgoto não está ativa o problema é da SEMASA. Fabiano complementa que este artigo 145 está
42 dentro da seção que fala sobre o Distrito Industrial de Índios, então a regra não se aplica ao Verdes
43 Campos.

44 **Item I.II – Alteração dos Índices da tabela (EDD2)** - se o uso do lote for misto (residencial e
45 comercial) a parte residencial da edificação poderia ter um índice maior para que as avenidas
46 tenham seu potencial residencial aumentado. Roberto explica que esta foi uma sugestão do
47 Arquiteto Baú e que a justificativa é que em eixos de centros de comércios, a tendência é que fora
48 do horário comercial promovam um vazio urbano mas que isso é muito relativo porque o uso vai
49 depender do tipo de atividade que vai ser desenvolvido ali. A ideia seria melhorar o índice
50 residencial para aumentar a ocupação com relação à moradia criando uma diferenciação de
51 índices nesse sentido. Kareen comenta que dentro da Arquitetura isso faz muito sentido. Roberto
52 complementa que também se trata de uma questão de demanda desta ocupação. Kareen acha
53 que é interessante futuramente fazermos um teste, porque se a ideia for bem sucedida o resultado
54 pode ser muito positivo. Volsiú questiona se essa mudança traria algum prejuízo ao município.
55 Roberto acredita que não, que se trata mais de uma questão de mercado e pergunta a Garib e
56 Fabiano que trabalham com investidores, se eles acham que existe essa demanda. Garib responde
57 que filosoficamente essa proposta é válida, mas temos que pensar na prática, se o mercado usar
58 tudo bem, se não usar não faz diferença. Roberto passa ao próximo item da pauta fica combinado
59 que retornará ao assunto mais tarde.

60 **Item I.III – Mudança de zoneamento no Bairro Popular** - Roberto explica que esta demanda é
61 pontual de moradores que estão incomodados com o barulho e a movimentação provocados pelo
62 supermercado vizinho (Klöppel) e que o estabelecimento atende bem à comunidade, apresentou
63 o EIV e tomou várias medidas para mitigar os impactos ao entorno. Sérgio comenta que acha que
64 não devemos nos meter nesta questão, Roberto concorda e passa ao próximo item da pauta.

65 **Item I.IV – Insegurança jurídica com relação às mudanças de zoneamento** - Volsiú comenta que
66 a prefeitura da toda a estrutura para que o contribuinte busque as informações e se ele não faz
67 isso, a culpa não é da prefeitura. Ele acrescenta ainda que a lei já prevê que o Plano Diretor deve
68 ser revisado de tempos em tempos e que não existe insegurança jurídica. Roberto concorda e
69 passa ao próximo item da pauta.

70 **Item V – Mudança de zoneamento da Av. Juscelino Kubitscheck** – Roberto explica que este trecho
71 da avenida hoje é uma ZREU3, e a proposta da emenda é passa-la toda para EDD2, pois ela já é
72 EDD2 no início, por uma questão de ocupação comercial e por ser uma avenida estrutural. O
73 pedido para que esta mudança não aconteça veio de uma moradora que mora em uma chácara
74 no interior do bairro e a proposta é que a mudança de zoneamento aconteça somente na avenida,
75 nos 30 primeiros metros do alinhamento predial. **Fica decidido que se mantém esta proposta de**
76 **emenda.**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

77 **Item VI – Vias de interligação entre os novos loteamentos do Bairro Guarujá** – Roberto explica
78 que foi uma sugestão pois este assunto não estava nas emendas e que é necessário ter um estudo
79 da topografia da área e que o empreendedor é responsável por propor esse sistema viário, e o
80 cuidado no planejamento, de quem faz a leitura e a aprovação, tem que ter o senso de verificar
81 essa condição com base em uma leitura técnica.

82 **Item VII – Considerações de representante do poder legislativo municipal** – Com relação ao
83 Distrito de índios definir até onde será a zona industrial. Roberto explica que isto já está posto na
84 redação e no mapa, pois é especificado os trechos da BR e da SC onde será zona industrial e que
85 em direção a Otacílio Costa é bem antes do SESC. Ele explica que há procura por parte de empresas
86 para investir nesta área e que o zoneamento antigo – Zona de Ocupação Extensiva, não obteve o
87 efeito desejado. Existe uma condição de alguns limitadores ambientais, tem nascentes, tem
88 riachos e isso precisa ser regrado, mas também é uma condição de legalidade junto aos órgãos do
89 meio ambiente. Ele comenta que essa proposta de emenda já foi tema de algumas reuniões do
90 conselho, mas estamos aqui justamente para pensar se a levaremos em frente, ele acrescenta
91 ainda que estamos abrindo a possibilidade de zona industrial e potencializando seu uso. **Fica**
92 **decidido que a proposta de emenda será mantida.** Em seguida ele passa ao próximo item que é uma
93 sugestão **“que o horário de funcionamento diurno seja das 6h às 20h e noturno das 20h às 6h. E**
94 **acrescentar uma faixa de horário diferenciada ao art. 231”.** Roberto explica que hoje o artigo está assim:
95 “Art.231. Quanto ao horário de funcionamento, as atividades classificam – se em: I - horário diurno, das
96 08h (oito horas) às 22h (vinte e duas horas). II - horário noturno, das 22h (vinte e duas horas) às 8h (oito
97 horas). III - horário noturno especial, entre as 18h (dezoito horas) e 05h (cinco horas), após análise técnica
98 conforme regulamento através de ato do Executivo Municipal, sendo restrito às áreas definidas como ZOCC
99 (Zona de Ocupação Comercial Consolidada) e EDD-1 (Eixo de Descentralização de Desenvolvimento-1)
100 mediante correção acústica, se caracterizada atividade como potencialmente geradora de ruídos.” **Fica**
101 **decidido que a redação atual da lei será mantida.** Em seguida Roberto passa ao próximo item das sugestões
102 que é sobre o artigo 238 “No ato do protocolo da Consulta de Viabilidade junto à Secretaria de
103 Planejamento e Obras para expedição do alvará de funcionamento junto à Diretoria de Fiscalização
104 Tributária do município, deverá ser apresentado alvará de construção da edificação, ou habite-se, ou
105 matrícula atualizada onde conste o imóvel averbado.” Roberto explica que para poder empreender deve
106 haver algum tipo de edificação e é necessário que ela esteja legalizada e que ele precisa apresentar pelo
107 menos algum destes documentos para fazer a consulta de viabilidade, mesmo que esteja construindo. **Fica**
108 **decidido que a proposta de emenda será mantida.** Na sequência, Roberto passa ao próximo item que é
109 sobre a emenda ao artigo 299, para o qual foi sugerido trocar a palavra “poderá” para “deverá”, retirando
110 o trecho que deixa a aprovação a critério da municipalidade.” Art. 299 [...] § 5º Nos empreendimentos, cuja
111 atividade cause alterações nas características urbanas do entorno deverá ser apresentado, conjuntamente
112 ao EIV, a anuência dos moradores dos imóveis do entorno imediato, num raio de abrangência de 50,00m
113 (cinquenta metros) com assinaturas reconhecidas em cartório ou comprovante de residência do morador”.
114 Garib comenta que acha necessário ser exigida a anuência do morador, pois ele não irá permitir que no
115 entorno se instale algum empreendimento que desvalorize o imóvel, enquanto que o morador pode
116 simplesmente se mudar. **Fica decidido que o texto do parágrafo 5º será repensado e a nova proposta de**
117 **redação será encaminhada ao CMDT no grupo do whatsapp.** Na sequência Roberto passa ao próximo item
118 que é uma sugestão para que o número de pavimentos nas edificações seja disciplinado para todos os



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LAGES



SECRETARIA DE PLANEJAMENTO

119 bairros. Ele explica que já está disciplinado e que a coluna de pavimentos foi inserida no anexo V para
120 constar em planilha que no bairro Sagrado Coração de Jesus e na AEPRAM há o limite de até 2 pavimentos
121 e que nas demais zonas o limite é o terreno e este regramento já foi discutido em conjunto com o IAB,
122 SINDUSCON, CREA e etc.

123 **Item VIII - Morador do Sagrado coração de Jesus-** Roberto explica que foi uma solicitação feita pelo
124 Montanari, para que se mude o zoneamento para uso comercial no seu estabelecimento situado à Rua
125 Coronel Lica Ramos, pois ele reclamou que nunca é aprovado nada para que ele possa usar os pavilhões.
126 Porém ele (Montanari) não mencionou que de mais ou menos 2.000m² (dois mil metros quadrados)
127 construídos, apenas uns 350m² (trezentos e cinquenta metros quadrados) são aprovados. E que agora ele
128 não aprova mais pois já faz muito tempo que foi construído.

129 **Item IX- Zoneamento da área do entorno do Shopping – Roberto** explica que esta demanda foi levada no
130 dia da audiência, para que o entorno do Lages Garden Shopping passe de ZRP2 para ZRP e que com essa
131 mudança a taxa de ocupação máxima passa de 2,0 para 4,8 e que a tendência é de densificar ainda mais a
132 ocupação do bairro e que com isso aumenta a demanda por infraestrutura. Kareen diz que precisa pensar
133 no assunto. Fabiano e Garib argumentam que ao verticalizar as construções se otimiza o aproveitamento
134 da infraestrutura existente e quanto mais a cidade se espalha horizontalmente maior é o custo com
135 infraestrutura. Roberto comenta que esta é uma demanda nova e que precisamos analisar e amadurecer
136 a ideia, principalmente pelas questões de mercado e de mobilidade. **Fica decidido que o zoneamento se**
137 **mantém como está.**

138 Por fim, deu-se por encerrada a reunião as 17h59.

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

141 Roberto Carvalho Provenzano – Arquiteto e urbanista, Diretor de Urbanismo da Secretaria de
142 Planejamento e Obras;

143 Volsiú Waltrick - Associação Serrana dos Deficientes Físicos;

144 Kareenn Denner – Arquiteta e Urbanista, Professora da Universidade do Planalto Catarinense;

145 Pedro A. Garib – Engenheiro Civil representante do SINDUSCON;

146 Alisson Medeiros – Secretaria de Agricultura;

147 Raquel Valério de Sousa - UDESC;

148 Sergio Todeschini – DIRETRAN;

149 Fábio Pellin – SESPUMA;

150 Willy Brun – AEA;

151 Marco Oliveira- da Fundação Cultural;

152 Luís Felipe Stancke da SMASH

153 Camila Cunha Leite da SESPUMA;