

---

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0008/2022

Altera dispositivos da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018 que Instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages - PDDT-LAGES.

**Art. 1º.** O artigo 111 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018 passa a vigorar acrescido do item III.13, com a seguinte redação:

*“Art. 111. [...]*

*...*

*III.13 – Zona Especial de Educação e Inovação em Tecnologia – ZEEIT.”*

**Art. 2º.** A Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar acrescida do artigo 122-A, com a seguinte redação:

*“Art. 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.”*

**Art. 3º.** O artigo 138 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 138. 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.”*

**Art. 4º.** O artigo 140 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 140. Zona de Ocupação Extensiva - ZOE - Caracterizada pela implantação de áreas de hospedagem, recreação e habitação unifamiliar. Refere-se às áreas lindeiras à SC-114 (Distrito de Índios - Otacílio Costa), entre a BR-282 e a sede da Pousada do SESC.”*

**Art. 5º.** O *caput* do artigo 144 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 144. O anexo IX desta Lei identifica as áreas passíveis de condomínios e loteamentos*

rurais no Distrito de Índios.

....”

**Art. 6º. O § 5º do artigo 152 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 152. [...]**

.....

*§ 5º. 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.”*

**Art. 7º. A Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar acrescida do artigo 160-B com a seguinte redação:**

**“Art. 160-B.** 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 construções no zoneamento citado no caput serão distribuídas de acordo com o anexo V do zoneamento supracitado, porém, caso a empresa apresente soluções para minimizar a demanda pelo transporte, o índice de vagas de estacionamento passará a ser uma vaga a cada 120m<sup>2</sup> de área de estação de trabalho (área útil).*

*§ 3º. O zoneamento citado no caput está delimitado no anexo IV-B.”*

**Art. 8º. O § 2º do artigo 166 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 166 [...]**

....

*§ 2º. As diretrizes para o mapeamento das Áreas Urbanas Consolidadas de que trata o anexo VIII, IX e X, será observada a distância mínima de 15,00m (quinze metros) das margens e de 50,00m (cinquenta metros) nas nascentes.”*

**Art. 9º. O parágrafo único do artigo 231 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018 passa a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 231. [...]**

*Parágrafo único. Poderão ser implantadas atividades que não produzam degradação ambiental a níveis molestos previstos em legislação e normas vigentes nos horários descritos nos itens I e II, com exceção das áreas residenciais exclusivas e predominantes.”*

---

**Art. 10. O inciso III do artigo 238 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 238 [...]**

...

*III - No ato do protocolo da Consulta de Viabilidade junto à Secretaria competente, para expedição do alvará de funcionamento pela Diretoria de Fiscalização Tributária do município, deverá ser apresentado alvará de construção da edificação, ou habite-se, ou matrícula atualizada onde conste o imóvel averbado.”*

**Art. 11. O artigo 252 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar com o acréscimo da alínea ‘a’ ao § 1º, acrescida do § 10, conforme segue:**

**“Art. 252. [...]**

§ 1º.....

*a) Em loteamentos, vias públicas e seções transversais a terraplanagem das vias públicas deverá ser executada ultrapassando em no mínimo 1,00m cada lado do alinhamento predial considerado nas seções transversais, de modo a permitir que os muros frontais tenham o seu nível de base igual ao do meio fio.*

.....

*§ 10. O recuo frontal do sistema viário ao longo da Rodovia BR-282, em ambas as margens, entre os quilômetros (Km) 215 e (Km) 221 será de 5,0 metros, de acordo com a Lei Federal vigente.”*

**Art. 12. Os incisos I e II do artigo 269 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018 passam a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 269 [...]**

*I - vias principais, com largura de 15m (quinze metros) contando-se 7,5 (sete metros e cinquenta centímetros) para cada lado do eixo central da estrada, conforme legislação municipal;*

*II - vias secundárias, com largura de 15m (quinze metros) contando-se 7,5 (sete metros e cinquenta centímetros) para cada lado do eixo central da estrada, conforme legislação municipal.”*

**Art. 13. O § 5º do artigo 299 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passa a vigorar com a seguinte redação:**

**“Art. 299 [...]**

....

*§ 5º. Nos empreendimentos, cuja atividade cause alterações nas características urbanas do entorno deverá ser apresentado, conjuntamente ao EIV, a anuência dos moradores e proprietários dos imóveis do entorno imediato, num raio de abrangência de 50,00m (cinquenta metros) com assinaturas reconhecidas em cartório ou comprovante de residência do morador.”*

---

**Art. 14. Ficam substituídos os anexos IV-B, V, a tabela de classificação das atividades do anexo VI, o anexo VII e IX, da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018, passando a vigorar os que integram esta Lei Complementar.**

**Art. 15. Fica revogado o inciso V do artigo 164, o artigo 265 e o anexo XIII da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018.**

**Art. 16. Esta Lei Complementar entra em vigor na data da sua publicação.**

Lages, 16 de maio de 2022; 256º ano da Fundação e 162º da Emancipação.

Antonio Ceron  
Prefeito

---

## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

O presente projeto de lei visa alterar dispositivos da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018 que instituiu o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages - PDDT-LAGES, especialmente a revisão de alguns zoneamentos com o intuito de promover adequações no texto e nos anexos.

*“Planejamento é o processo de preparar um conjunto de decisões para ação futura, dirigida à consecução de objetivos através dos meios preferidos”. (DROR, 1973, p. 323).*

O Planejamento Urbano é um processo dinâmico, contínuo e com base multidisciplinar que não se restringe apenas à ordenação do espaço urbano, mas envolve também aspectos econômicos, sociais, físico-territoriais, ecológicos e administrativos, objetivando a melhoria na qualidade de vida do cidadão, bem como a conservação dos recursos ambientais. Sabe-se que inúmeros fatores contribuem para o crescimento desordenado das cidades, como o crescimento populacional, indústrias, novos empreendimentos habitacionais e, conseqüentemente, um maior número de veículos que passam a circular em suas vias. Para que tudo isso aconteça de forma harmônica e funcional, é necessário planejar, de forma a controlar e direcionar seu crescimento, antecipando as necessidades da cidade, identificando as demandas mais urgentes e assegurando que elas sejam atendidas pelos meios corretos.

Pode-se dizer também que um modelo espacial urbano que vise o melhor aproveitamento e uso do solo, dos espaços públicos, que otimize a infraestrutura e a oferta de serviços, que considere as condições de moradia e oferta de empregos, reflète diretamente nas condições de segurança, mobilidade urbana, sustentabilidade, desenvolvimento e, conseqüentemente, na qualidade de vida. Nesse sentido, (SILVA, 2010, pág. 88) afirma que *“O processo de planejamento passou a ser um mecanismo jurídico por meio do qual o administrador deverá executar sua atividade governamental na busca da realização das mudanças necessárias à consecução do desenvolvimento econômico-social”*.

A Política Urbana está alocada na Constituição Federal e tem como objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. O Estado, como agente regulador, exerce a função de fiscalização, incentivo e planejamento, já os municípios passam a ter o papel de executar a política de desenvolvimento urbano. Conforme o Art. 182 da Constituição Federal – CF, cabe ao município: *“promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”*. (Constituição Federal, inciso VIII, Art. 30).

Para executar a política urbana, sobre a qual se refere art. 182 da CF, foi promulgada em 10 de julho de 2001, a Lei nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade. Ela estabelece que o ordenamento, uso e ocupação do solo, são instrumentos que visam o atendimento aos interesses coletivos e social, e regulamentam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e equilíbrio ambiental, além de orientar o pleno desenvolvimento socioeconômico da cidade. Dentre os instrumentos definidos pela própria lei destaca-se: o plano diretor, a disciplina do parcelamento, uso e ocupação do solo e o zoneamento ambiental, entre outros.

Nesse sentido, um dos instrumentos mais importantes para a elaboração do Plano Diretor de cada cidade é, dentro da visão do planejamento urbano, o macrozoneamento. Ele é o primeiro

nível de definição das diretrizes espaciais do Plano Diretor, estabelecendo “um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias de política urbana” (BRASIL, 2002, p. 41). Ou seja, atribui uma coerência lógica de desenvolvimento municipal, pois se divide em outras pequenas áreas denominadas macrozonas e atribui índices urbanísticos aplicados a cada zoneamento. Configura assim, a composição das unidades territoriais. Portanto, com este instrumento bem definido e mapeado dentro do Plano Diretor, é possível orientar as ações ao Poder Público no que tange ao planejamento urbano.

O próprio estatuto da cidade em seu artigo 40, §4º, define que a lei que instituir o Plano Diretor deve ser revista, pelo menos, a cada 10 anos. Considerando a realidade de Lages, desde a aprovação da Lei Complementar nº 523 de 22 de agosto de 2018 que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Territorial de Lages – PDDT – Lages, até o presente momento, foram verificadas alguns ajustes que precisavam ser realizados tanto no seu texto quanto em anexos. Por considerar que a cidade é um organismo vivo, dinâmico e em constante modificação, é que propõe-se algumas adequações a serem realizadas com base em diagnóstico que orientou a elaboração deste Plano.

Considerando que as proposições elencadas pela equipe técnica do Planejamento para as propostas de emendas à Lei Complementar 523 de 22 de agosto de 2018, foram apresentadas ao CMDT em reuniões ordinárias, em que foram amplamente estudadas, discutidas e validadas em atas. Estão sendo propostas alterações no texto dos artigos 138, 140, 144, 152, 166, 231, 238, 269 e 299, e acréscimos de texto nos artigos, 111, 122-A, 160-B e 252, ajustando termos com a necessidade da sociedade.

Está sendo proposto a criação da ZEEIT – Zona Especial de Educação e Inovação em Tecnologia - área destinada a estabelecimentos e instituições de ensino voltadas a pesquisa e desenvolvimento de novas tecnologias, produtos e prestação de serviços e a exclusão da ZOIA - Zona de Ocupação Industrial do Aeroporto. Por isso, está sendo proposta a revogação do inciso V do artigo 164 e do artigo 265 da Lei Complementar nº 523 de 22.08.2018.

Propõe-se também a substituição dos Anexos IV-B, V, tabela de classificação de atividades do anexo VI, anexo VII e IX e a revogação do anexo XIII.

No Anexo IV-B estão sendo propostas as seguintes mudanças de zoneamento:

- Avenida Juscelino Kubitschek – ZRP-2, ZREU-1 e ZREU-2 para EDD-2 ao longo de toda a via nos 30 primeiros metros do alinhamento predial;
- Rua Brasília – ZRE-3 para ZRP-2 até a Rua Rio Branco ao longo de toda a via nos 30 primeiros metros do alinhamento predial;
- Rua Lauro Müller – a partir da Catedral – ZRE-1 para ZRP-2 ao longo de toda a via nos 30 primeiros metros do alinhamento predial;
- Rua Caetano Vieira da Costa – em frente ao Parque Jonas Ramos – ZRE-2 para ZRP-2;
- Áreas circunvizinhas ao Aeroporto Regional de Lages – Extinção da ZOIA (Zona de Ocupação Industrial do Aeroporto) – Lado do bairro passa a ser ZRP-2 e lado voltado para a BR-282 sentido Lages-Florianópolis ZREU-2;
- Ambev – ZREU-1 para ZOIC;
- Avenida Edezio Caon (toda a extensão) – ZRP-2 para EDD-2 nos 30 primeiros metros do alinhamento predial;
- Avenida Belizário Ramos – Após entroncamento com Avenida Dom Pedro II sentido bairro Bom Jesus – ZRP-1 e ZRP-2 para EDD-2 nos 30 primeiros metros do alinhamento predial;

- Rua Terezinha Arruda Michelin (para dentro do bairro) – ZRP-2 para EDD-2 os 30 primeiros metros do alinhamento predial;
- Rua Romualdo Antônio do Pilar (Do entroncamento com a Rua João José Godinho até o encontro com a BR-282) ZRE-3 para ZRP-2;
- BR-282, via marginal, próximo à Rua Romualdo Antônio do Pilar – ZRP-2 para EDD-2;
- Loteamento Parque das Araucárias (Bairro Boqueirão) – ZREU-2 para ZRP-2;
- Região do Órion Parque Tecnológico e Instituto Federal Santa Catarina-IFSC – ZREU-1 para ZEEIT – Zona Especial de Educação e Inovação em Tecnologia;
- Ampliação da Macro Área de Expansão Industrial - MAEI no trecho compreendido entre o Posto Palmeiras e a ponte do Rio Caveiras.

No Anexo V foram adicionadas as zonas ZEEIT e AEPRAM e a coluna de pavimentos.

No Anexo VI foram adicionadas as zonas ZOIC, AUIC, ZREU, MAEI, ZEEIT, MAAL, ZEPES.

No Anexo VII propõe alteração nas vagas de estacionamento para Habitação Multifamiliar.

No Anexo IX, que diz respeito ao Distrito de Índios, está sendo proposta a ampliação no zoneamento ZEII, estendendo-se ao longo da SC 114, conforme proposta do artigo 138.

Desta forma entendemos que com as alterações propostas na presente Lei Complementar, a ocupação do uso do solo será melhor utilizada, instigando o mercado imobiliário, a melhoria de infraestrutura, o crescimento urbano e a implantação de novos empreendimentos, visando o crescimento e expansão do Município.

Atenciosamente,

Antonio Ceron  
Prefeito