

## ATA 07/2019

### REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

12.09.2019

1 Aos doze dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezenove, realizou-se no Salão Ouro  
2 Negro, na Prefeitura Municipal de Criciúma, a reunião ordinária com os membros do Conselho  
3 de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os  
4 trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 41 (quarenta e um) membros relacionados na  
5 lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Secretário Executivo Arq.  
6 Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de todos nesta data, e justificou a ausência do  
7 Vice-presidente. Foi verificado o quórum mínimo para a realização da reunião. Na sequência  
8 foi comunicado alguns informes aos presentes, como: 1) Foi aprovada a Lei Complementar Nº  
9 326, de 22 de agosto de 2019, que altera os incisos I ao IX e cria o parágrafo único do art. 94  
10 da Lei Complementar 095 de 22 de dezembro de 2012. “(...)Art.1º. Ficam alterados o caput e  
11 os incisos I ao IX do art. 94 da Lei Complementar nº 095, de 22 de dezembro de 2012 (Plano  
12 Diretor Participativo), que passam a ter a seguinte redação: Art.94. O Conselho de  
13 Desenvolvimento Municipal – CDM será formado por 72 (setenta e dois) membros titulares e  
14 seus respectivos suplentes, eleitos ou indicados por seus órgãos, fóruns, gestores ou categorias,  
15 que serão nomeados por Decreto do Prefeito Municipal para mandato de 5 (cinco) anos  
16 renovável por igual período, ou até que a entidade/conselheiro informe novo representante ou  
17 formalize sua desistência, devendo ser obedecida à seguinte composição: I - 17 (dezessete)  
18 representantes do Poder Público Municipal (Poderes Executivo e Legislativo) que sejam  
19 habilitados profissionalmente e trabalhem com as questões técnicas específicas das áreas de  
20 arquitetura e urbanismo, meio-ambiente, trânsito e transporte, desenvolvimento econômico,  
21 jurídico e administrativo. II - 03 (três) representantes de Serviços Públicos Estaduais e/ou  
22 Federais. III - 07 (sete) representantes dos setores empresariais. IV - 07 (sete) representantes  
23 das categorias profissionais. V - 03 (três) representantes das universidades, faculdades e/ou  
24 institutos de ensino e pesquisa. VI - 02 (dois) representantes de Organização Não  
25 Governamental e/ou de Organizações de Sociedade Civil de Interesse Público. VII - 10 (dez)  
26 representantes indicados pela Associação de bairros de Criciúma - UABC. VIII - 20 (vinte)  
27 representantes das regiões administrativas distribuídos proporcionalmente conforme a  
28 participação dos delegados no processo de elaboração deste Plano, respeitando-se pelo menos  
29 01 (uma) vaga para cada região. IX - 03 (três) membros eleitos entre os constituintes  
30 representantes da sociedade civil do núcleo gestor, não vinculados ao Poder Público, que  
31 coordenou a elaboração deste Plano Diretor. Parágrafo Único. Os órgãos e entidades serão  
32 definidos através Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal, com prévia aprovação do  
33 Órgão de Planejamento Urbano do Município, onde constará também os nomes dos membros  
34 titulares e suplentes indicados pelos respectivos órgãos e entidades. Art.2º Esta Lei entra em  
35 vigor na data de sua publicação. Art.3º Revogam-se as disposições em contrário”. Informou-  
36 se que já se está encaminhando ofícios e memorandos para os órgãos e entidades para indicarem  
37 os membros para a nova composição do CDM, assim que todos responderem iremos publicar  
38 o decreto com a nova composição. Em seguida foi lida a pauta da reunião desta noite: 1º)  
39 **Aprovação da Ata da reunião anterior;** 2º) **Apresentação e votação dos pareceres de**  
40 **processos administrativos referentes à Câmara Temática II.** 3º) **Proposta de Correção da**  
41 **Lei De Outorga Onerosa e Transferência do Direito De Construir;** e **Análise do Material**  
42 **Apresentado pela UNESC- IPAT, relativo aos Planos de Manejo das Z-APAs - Após**  
43 **Reuniões Técnicas, referentes à Câmara Temática III.** 4º) **Requalificação da Região**  
44 **Central de Criciúma, referente à Câmara Temática V.** Com relação ao **1º Assunto da**

45 **pauta:** A ata da reunião passada foi apresentada, houve um pedido de alteração, no qual foi  
46 realizado e pôr fim, foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. Em seguida deu-se  
47 início ao **2º assunto da pauta** referente à **Câmara Temática II: 1. Processo Nº 561862 -**  
48 **CONSTRUTORA CIVILSUL LTDA:** O requerente solicita **reiterar o pedido de alteração**  
49 **de zoneamento do solo**, em imóvel cadastro nº 970157, localizado entre a Rodovia Antônio  
50 Darós, a Ferrovia Teresa Cristina e a Via Rápida, no Bairro São João, com 438.148,85m². O  
51 imóvel, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, está inserido nas seguintes zonas de  
52 uso do solo: ZEIRAU (zona de especial interesse na recuperação ambiental urbana); ZR2-4  
53 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e ZI-2 (zona industrial 2). Em reunião da CDM na data de  
54 12/11/2015, houve a análise do Processo Administrativo nº 449885, que solicitava a  
55 modificação do zoneamento do solo, e após a apresentação ao CDM, foi publicada a seguinte  
56 Resolução: “**RESOLUÇÃO Nº 085, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2015 - Aprovar que a**  
57 **Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico faça uma solicitação por meio de**  
58 **ofício ao MPF em relação a recuperação efetiva em gleba, registrada sob nº 108.370, nº do**  
59 **cadastro 970157, situado no Bairro São João. E aprova que para dar seguimento no processo**  
60 **de recuperação ambiental visando a ocupação urbana, a área poderá ser zoneada no futuro**  
61 **como ZR – zona residencial (mais próximo aos loteamentos existentes) e ZI – zona industrial**  
62 **(nas proximidades da futura Via Rápida), de acordo com o mapa em anexo, conforme texto**  
63 **apresentado na reunião deste conselho, registrado em Ata na data de 12/11/2015. ” Em**  
64 **resposta o MPF – Ministério Público Federal recomendou, por meio de ofício datado de 2019,**  
65 **que o município não o zoneamento de ZEIRAU para quaisquer outras modalidades.** Esta  
66 resposta foi encaminhada para o requerente por meio do ofício nº 009/2019 da DPU para o  
67 requerente com a seguinte informação: “ *Cumprimentando-o cordialmente, vimos através*  
68 *deste, informar que referente ao processo 449885, solicitando alteração de zoneamento, em*  
69 *nome de Construtora CivilSul, protocolado em 26/05/2015. Foi solicitado ao MPF, por meio*  
70 *do Conselho de Desenvolvimento Municipal, informações em relação a recuperação efetiva*  
71 *da gleba, conforme Resolução nº 085, de 12 de novembro de 2015. A resposta nos foi*  
72 *encaminhada, agora em 2019, no qual informa que “as obras de recuperação ambiental, a*  
73 *serem desenvolvidas pela CSN, possuem data de previsão de encerramento para o mês de*  
74 *março de 2022, quando então, caso executadas de acordo com o PRAD aprovado pelo IMA,*  
75 *o que deverá ser certificado em inspeção conjunta do MPF, da CSN e do IMA, ocorrerá o*  
76 *início da fase de monitoramento ambiental, mediante decisão judicial, para então avaliar a*  
77 *efetividade das medidas de recuperação ambiental, quanto à cessão da contaminação dos*  
78 *recursos hídricos, solo, fauna e flora. Após o prazo estipulado para o monitoramento, caso as*  
79 *medidas sejam de fato eficientes para o cumprimento da ACP do Carvão, poderá ocorrer o*  
80 *descomissionamento da área, para sua destinação ao uso futuro, mediante decisão judicial.*  
81 *Ressalta-se que, no tocante ao uso do solo, este deverá estar compatível com o PRAD*  
82 *executado pela CSN, tanto para obras anteriores ao descomissionamento quanto posteriores,*  
83 *devendo sempre o licenciamento ambiental ocorrer no IMA, por expressa disposição legal e*  
84 *judicial, bem como exigir prévia anuência da CSN e do MPF.” Por fim o MPF ainda relata,*  
85 *“considerando que a maior extensão da área não sofreu qualquer intervenção, existindo ainda*  
86 *grande volume de rejeitos piritosos sem destinação ambientalmente adequada, recomenda-*  
87 *se a não conversão do zoneamento atual (ZEIRAU) para quaisquer outras modalidades. ”*  
88 Como resposta o requerente informou que o imóvel se encontra 100% em ZEIRAU, porém  
89 apenas 60% da área está incluída na ACP do carvão. O requerente também informa que  
90 aproximadamente 93,50% da área encontra-se livre de rejeito piritoso, pois já foi objeto de  
91 recuperação pela empresa CSN e atualmente aproximadamente 6,5% da área é utilizada como  
92 “Bota Espera” (depósito) as margens da estrada de ferro. Foi verificado que no PRAD, incluído  
93 naquele processo administrativo nº 449885, o uso futuro da área definido na recuperação  
94 ambiental, foi definido a expansão imobiliária, segundo o requerente, condizente com a  
95 alteração do zoneamento pretendida. O requerente diz que se houver uma alteração de  
96 zoneamento do solo, esta não estará autorizando nenhuma construção nem tão pouco algum  
97 licenciamento, e sim definindo a vocação da área pretendida. Sendo que a definição do

98 zoneamento é o primeiro passo para que a área tenha uso futuro. A zona de uso ZEIRAU, possui  
99 o seguinte conceito, segundo a Lei Complementar nº 095/2012: “ Art. 147. Zona Especial de  
100 *Interesse da Recuperação Ambiental-Urbana (ZEIRAU): compreende áreas degradadas pela*  
101 *mineração extrativista, entre outras, que não apresentam atualmente condições de ocupação*  
102 *com uso urbano. Essas áreas deverão ser recuperadas de acordo com as condicionantes e*  
103 *exigências das atividades pretendidas para a instalação, respeitando-se as características*  
104 *sócio-urbanas e ambientais do entorno em que está inserida, condicionada a: I - Estudos*  
105 *técnicos ambientais de ocupação; II - Análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal*  
106 *legalmente instituído e dos órgãos públicos de meio ambiente. ” Portanto, a área de ZEIRAU,*  
107 só pode ter o zoneamento alterado, uma vez que se confirme a recuperação ambiental. O  
108 requerente informa que no ofício do MPF, houve um equívoco, onde o mesmo considera que a  
109 maior extensão da área não sofreu qualquer intervenção, pois segundo o requerente em se  
110 tratando do PRAD Mina 4, até pode ser considerado que não houve intervenção, mas  
111 considerando a área do requerente o requerente informa que: Área total matrícula (124.802):  
112 438.148,85m<sup>2</sup> (100%); Área fora do PRAD: 172.511,25m<sup>2</sup> (39,34%); Área objeto do PRAD:  
113 265.633,33m<sup>2</sup> (60,66%); Recuperada: 236.373,62m<sup>2</sup> (89,00% do PRAD) e Com Rejeito (Bota  
114 Espera): 29.259,71m<sup>2</sup> (11,00% do PRAD). Ou seja: 408.889,14m<sup>2</sup> (93,32%) encontram-se sem  
115 rejeito; 29.259,71m<sup>2</sup> (6,68%) encontram-se com rejeito piritoso, armazenado como um “bota  
116 espera”, a qual ainda será retirado pela CSN para local definitivo. O requerente apresenta Ata  
117 de reunião ocorrida no MPF, em 24/04/2019, com a presença de representantes da Empresa  
118 Construtora Civilsul, da Companhia Siderúrgica Nacional – CSN e Ministério Público Federal  
119 – MPF. Nesta Ata os assuntos foram tratados quanto ao interesse da Empresa Construtora  
120 Civilsul em descomissionamento da Área Ana Maria, localizada na área Mina 4, e o MPF  
121 informa por final que o IMA - Instituto de Meio Ambiente de SC, não realizará o  
122 descomissionamento sem a comprovação da efetividade das obras de recuperação ambiental. O  
123 Procurador do MPF pontuou a necessidade de construção do mapa de fluxo hídrico, por uma  
124 rede de piezômetros e esclareceu que por força de decisão judicial nenhum pedido de  
125 descomissionamento será analisado sem a análise dos dados coletados nos piezômetros. Ainda,  
126 se tratou da separação de responsabilidade pela superfície e pelo subsolo, mas não como  
127 descomissionamento, mas como transferência parcial de responsabilidades. Na ata apresentada,  
128 são tratados os assuntos de verificação ambiental, como a questão das águas subsuperficiais e  
129 de subsolo, porém, não fica claro quanto a solicitação de alteração de zoneamento do solo, que  
130 ao nosso ver está sendo informado não diretamente neste texto: “ ***A CIVILSUL submeterá o***  
131 ***projeto de uso futuro à CSN, para aprovação e eventual adequação, devidamente justificada***  
132 ***tecnicamente, tendo essa empresa o prazo de até 60 (sessenta) dias para analisar o projeto***  
133 ***apresentado por aquela, a contar do dia do protocolo. Em caso de modificações no projeto, a***  
134 ***critério da CSN ou da CIVILSUL, renova-se o prazo por igual período. ”*** Então, como não  
135 ficou claro quanto a possibilidade de alteração do zoneamento do solo, e por conta do DPU ter  
136 recebido ofício do MPF neste ano sugerindo a não alteração do zoneamento, foi questionado  
137 novamente ao MPF quanto a estes assuntos tratados nesta reunião entre as empresas e o MPF,  
138 para não restar dúvidas quanto a futuro parecer desta diretoria. Uma vez que a dependência da  
139 alteração do zoneamento ainda depende de liberação dos órgãos envolvidos. Como resposta o  
140 MPF encaminhou o seguinte ofício com despacho para o Município informando no final do  
141 texto que: “ (...) ***Ante o exposto, oficie-se ao município de Criciúma, Divisão de Planejamento***  
142 ***Urbano, esclarecendo que, revendo posicionamento anteriormente adotado, este Procurador***  
143 ***da República entende que é possível a realização da alteração de zoneamento urbano,***  
144 ***conforme solicitado pelo Município, desde que continuem a ser observadas as***  
145 ***Recomendações 05/2019 e 06/2019, especialmente em relação à ocupação do solo.*** Portanto,  
146 a DPU não se opõe a alteração de zoneamento do solo, desde que continuem em observação as  
147 recomendações anteriormente solicitadas do MPF, ou seja, que para a implantação de qualquer  
148 atividade e obras, as mesmas devam ser aprovadas pelos órgãos ambientais. Após a  
149 apresentação os membros da Câmara Temática II do CDM, deferiram a possibilidade de

150 correção do zoneamento do solo, indicando que o mesmo seja alterado de ZEIRAU para ZM2-  
151 4, nas proximidades da ferrovia, ZI-2 ao longo da Via Rápida e ZR1-2 na área restante contígua  
152 ao bairro Renascer/Airton Sena. E se deverá deixar claro na Lei de alteração que deverá ser  
153 observada as Recomendações 05/2019 e 06/2019 do MPF, especialmente em relação à  
154 ocupação do solo. **Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara**  
155 **Temática II, ou seja, deferiram a correção do zoneamento do solo, indicando que o mesmo**  
156 **seja alterado de ZEIRAU para ZM2-4, nas proximidades da ferrovia (50m), ZI-2 ao longo**  
157 **da Via Rápida (300m) e ZR1-2 na área restante contígua ao bairro Renascer/Airton Sena.**  
158 **E se deverá deixar claro na Lei de alteração que deverá ser observada as Recomendações**  
159 **05/2019 e 06/2019 do MPF, especialmente em relação à ocupação do solo. 2. Processo N°**  
160 **564331 - THIAGO MACHADO GONÇALVES**: O requerente solicita a possibilidade de  
161 correção de zoneamento do solo em imóvel, com área de 12.237,92m<sup>2</sup>, cadastro n° 50.465,  
162 matrícula n° 87.902, localizado na Rua Manoel João Machado e Rua Onofre Bernardino  
163 Lorenço, bairro Metropol. Os imóveis, localizam-se na zona de uso do solo em ZR1-2 (zona  
164 residencial 1 – 2 pavimentos), que de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 estão assim  
165 conceituadas: " *Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e*  
166 *não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços,*  
167 *indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10:*  
168 *Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: I - Zona*  
169 *Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e*  
170 *disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade*  
171 *populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso*  
172 *residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e*  
173 *consulta à população, respeitando as características urbanas locais. "* Informamos que ao  
174 longo da Rua Manoel João Machado, possui diversas edificações de uso misto, e é um corredor  
175 comercial e de serviços da região do Rio Maina. E os futuros lotes, apesar de estarem defronte  
176 à Rua Onofre Bernardino Lorenço, também terão influência comercial da rua supracitada.  
177 Portanto, somos pelo deferimento desta proposta de correção do zoneamento do solo. O  
178 requerente solicita a alteração do zoneamento, de ZR1-2 para ZM2-4 (zona mista 2 – 4  
179 pavimentos) para a futura implantação de edificações de serviços e comércio, em futuros lotes  
180 a serem desmembrados conforme processo em aprovação no DPS. Mantendo a área  
181 remanescente como ZR1-2. Após a apresentação os membros da Câmara Temática II, deferiram  
182 a possibilidade de correção do zoneamento do solo nos lotes defronte à Rua Onofre Bernardino  
183 Lorenço, para que os mesmos sejam ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). **Os membros do**  
184 **CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram**  
185 **a correção do zoneamento do solo nos lotes defronte à Rua Onofre Bernardino Lorenço,**  
186 **para que os mesmos sejam ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).** Em seguida deu-se início  
187 aos assuntos referentes a **Câmara Temática III**, sendo esse o primeiro: **1) PROPOSTA DE**  
188 **CORREÇÃO DA LEI DE OUTORGA ONEROSA E TRANSFERÊNCIA DO DIREITO**  
189 **DE CONSTRUIR**: Foi apresentado alguns exemplos de utilização da Transferência do Direito  
190 de Construir, informando as restrições dos imóveis que poderão fazer uso deste instrumento  
191 urbanístico. Em seguida foi informado que foi criada uma fórmula para a aplicação da  
192 Transferência do Direito de Construir, entre diferentes zonas de uso do solo: ***AR = MPC X CP***  
193 ***= Área Receptora (AR) = Área efetivamente recebida para utilização no terreno receptor;***  
194 ***Metragem do potencial construtivo oriundo do terreno transferidor (MPC) = metragem do***  
195 ***terreno transferidor x índice de aproveitamento máximo do terreno transferidor (Anexo 10 do***  
196 ***Plano Diretor em observação (2));*** ***Coefficiente de Proporcionalidade (CP) = índice de***  
197 ***aproveitamento máximo da área transferidora / índice de aproveitamento máximo da área***  
198 ***receptora (Anexo 10 do Plano Diretor em observação (2)).*** Foram apresentados exemplos de  
199 utilização da transferência em diferentes imóveis que possuem condicionantes ambientais para  
200 a não ocupação. **Foi estabelecido que em imóveis com o zoneamento ZEICO, os parâmetros**  
201 **urbanísticos para a Transferência do Direito de Construir serão os da zona de uso do solo com**

202 os parâmetros mais favoráveis. E por fim, se apresentou o texto já alterado de como ficará o  
203 texto da Lei de Outorga e Transferência do Direito de Construir, sendo esse: “Projeto de Lei  
204 Complementar Nº XXXX/2019. Altera os arts. 6º, 8º, 9º, 10, 11, 12, 16, 21, 27, 28, 29, e 33 da  
205 Lei Complementar n.º 164, de 9 de dezembro de 2015, que trata sobre Outorga Onerosa e  
206 Transferência do Direito de Construir. **Art.6º** São áreas passíveis de utilização do instrumento  
207 de outorga onerosa do direito de construir, as seguintes Zonas definidas no Anexo IX da Lei  
208 Complementar 095/2012: a) Zona Residencial – ZR 2-4; b) Zona Residencial – ZR 3-8; c) Zona  
209 Mista – ZM 1-16; d) Zona Mista – ZM 1-8; e) Zona Mista – ZM 2-4; f) Zona Mista – ZM 2-8;  
210 g) Zona Central – ZC 1-4; h) Zona Central – ZC 2-16; ~~i) Zona Central – ZC 3-5;~~ j) Zona  
211 Central – ZC 3-8; k) Zona Industrial – ZI 1; l) Zona Industrial – ZI 2; m) Zona Especial de  
212 Interesse Histórico Cultural – ZEIHC. **Art.8º** O cálculo da outorga onerosa será realizado a  
213 partir dos índices máximos, conforme Tabela do Anexo X da Lei Complementar 095/2012. **§1º.**  
214 A concessão da outorga onerosa autoriza a utilização, *quando possível, da taxa de ocupação*  
215 *máxima, índice de aproveitamento máximo e/ou a construção de pavimentos extras,* conforme  
216 previsto na Tabela do Anexo X da Lei Complementar nº 95/2012. **§2º.** *Somente os pavimentos*  
217 *extras não serão computados para o cálculo do afastamento, exceto nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-*  
218 *4, ZC 1-4 e ~~ZC 3-5,~~ onde somente o primeiro pavimento extra não contará para o cálculo de*  
219 *afastamento.* **Art.9º** Os valores da outorga deverão ser calculados na forma abaixo descrita, e  
220 recolhidos diretamente ao Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM. **§ 1º.** Para a  
221 aquisição de *parâmetros excedentes ao básico até ao máximo permitido,* o adquirente deverá:  
222 *a) Em caso de pavimento(s) extra(s) utilizado(s) com a outorga, pagar pela área computada da*  
223 *área construída deste(s) pavimento(s); b) Em caso de excedente aos parâmetros básicos (taxa*  
224 *de ocupação e índice de aproveitamento), pagar pela metragem da área construída excedente*  
225 *total na T.O. e área computável excedente no I.A.* **§ 2º** Para a aquisição *destes parâmetros*  
226 *excedentes* nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4, ZC 1-4, ZI 1, ZI 2 e ZEIHC, o adquirente pagará por  
227 metro quadrado excedente o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do CUB/SC vigente  
228 no mês da aquisição; **§ 3º** Para a aquisição *destes parâmetros excedentes* nas Zonas ZR 3-8,  
229 ZM 1-8, ZM 2-8 e ZC 3-8, o adquirente pagará por metro quadrado excedente o equivalente a  
230 9% (nove por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição; **§ 4º** Para a aquisição  
231 *destes parâmetros excedentes* nas Zonas ZM 1-16 e ZC 2-16, o adquirente pagará por metro  
232 quadrado excedente o equivalente a 11% (onze por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês  
233 da aquisição; **Art.10** O requerente poderá solicitar permuta dos *parâmetros* desejados, em  
234 decorrência da realização da infraestrutura urbana de determinada área que atenda a  
235 coletividade, através de instrumento a ser firmado com o Município, mediante aprovação do  
236 Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, e desde que o valor da infraestrutura  
237 permutada não seja inferior ao previsto no artigo anterior. **Art. 11** Os valores referentes à  
238 outorga onerosa serão pagos ao final do processo de compra, e anteriormente à assinatura da  
239 escritura pública pelo Município, mediante guia a ser emitida pela municipalidade, com  
240 creditamento diretamente na conta do FUNDEM. **Parágrafo Único.** *A escritura pública de*  
241 *outorga onerosa deverá ser registrada na respectiva matrícula do imóvel, junto ao Ofício de*  
242 *Registro de Imóveis competente, e apresentada anteriormente à expedição do alvará de licença*  
243 *para construção.* **Art. 12.** Fica instituída no Município de Criciúma a Transferência do Direito  
244 de Construir, enquanto instrumento de Indução ao Desenvolvimento Urbano, autorizada pelo  
245 Município, mediante escrituração pública, para fins de permitir edificações acima do limite  
246 estabelecido pelos *parâmetros básicos* até os máximos da transferência prevista na tabela do  
247 Anexo X da Lei Complementar n.º 095 de 28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo  
248 de Criciúma). **§ 1º** O instrumento referido nesta Lei permite ao proprietário transferir a  
249 metragem do potencial construtivo do seu terreno para que em outro(s) terreno(s) *das zonas*  
250 *informadas no art. 6º desta Lei* sejam aplicados os *parâmetros* para construção acima dos  
251 limites básicos, conforme tabela do Anexo 10 do Plano Diretor Participativo de Criciúma. **§**  
252 **2º.** *Deverá ser considerada a proporcionalidade dos Índices de Aproveitamento Máximo (IAM)*  
253 *de transferência entre as áreas Transferidoras e as áreas Receptoras, observando as*

254 *respectivas áreas, setores e zonas urbanas constantes do Anexo 10 da Lei Complementar n.º*  
255 *095, de 28 de dezembro de 2012. § 3º. Para cálculo da metragem recebida por transferência*  
256 *do direito de construir será aplicada a seguinte fórmula:  $AR = MPC \times CP$  Área Receptora*  
257 *(AR) = Área efetivamente recebida para utilização no terreno receptor **Metragem do potencial***  
258 ***construtivo oriundo do terreno transferidor (MPC) = metragem do terreno transferidor x***  
259 *índice de aproveitamento máximo do terreno transferidor (Anexo 10 do Plano Diretor em*  
260 *observação (2)) **Coefficiente de Proporcionalidade (CP) = índice de aproveitamento máximo***  
261 *da área transferidora dividido pelo índice de aproveitamento máximo da área receptora (Anexo*  
262 *10 do Plano Diretor em observação (2)) § 4º. Deverão ser respeitados os **parâmetros** máximos*  
263 *definidos pelo instrumento da transferência do direito de construir, conforme descritos no*  
264 *Anexo 10 da Lei Complementar n.º 095, de 28 de dezembro de 2012. § 5º O Órgão de*  
265 *Planejamento, legalmente instituído, será responsável pelos procedimentos para a emissão da*  
266 *Transferência do Direito de Construir. § 6º A Transferência do Direito de Construir terá por*  
267 *finalidade: I - Implantação de equipamentos urbanos, e comunitários, criação ou alargamento*  
268 *do sistema viário; II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico*  
269 *(inventariado ou tombado), ambiental (áreas de preservação, proteção ou verdes), paisagístico,*  
270 *social ou cultural; III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas*  
271 *ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social; IV - Manutenção das*  
272 *características gerais de imóvel lindeiro ou defrontante a parques, praças, cemitérios,*  
273 *instituições de ensino e saúde, públicas e privadas. V - Redução da densidade urbana, desde*  
274 *que consultado o Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovado pelo*  
275 *Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. § 7º. A mesma faculdade poderá ser*  
276 *concedida ao proprietário que permutar com o Município seu imóvel, ou parte dele, recebendo*  
277 *o índice de aproveitamento máximo, para os fins previstos neste artigo, firmando as partes a*  
278 *respectiva escritura pública de permuta independente de autorização específica e pagamento*  
279 *de ITBI. § 8º. O proprietário da área urbana que desejar preservar, parcial, ou integralmente,*  
280 *imóvel de sua propriedade de interesse histórico, cultural ou ambiental, deverá apresentar*  
281 *proposta à administração pública, para fazer jus à transferência do direito de construir,*  
282 *devendo ser submetido à análise do e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal*  
283 *– CDM. § 9º. Quando da transferência do direito de construir de imóvel preservado, nos termos*  
284 *do parágrafo anterior, o proprietário deverá manter a edificação em perfeitas condições de*  
285 *uso, bem como as principais características arquitetônicas externas, estando sujeito, caso*  
286 *descumpra, as sanções da legislação específica. §10º. De toda a metragem excedente utilizada*  
287 *no empreendimento receptor, até o limite de 50% da referida metragem poderá ser oriunda da*  
288 *Transferência do Direito de Construir, devendo o restante até o máximo permitido ser utilizado*  
289 *através de Outorga Onerosa e obedecidos os índices de aproveitamento máximos de Outorga e*  
290 *Transferência dispostas no Anexo 10 da LC n.º 095/2012. **Art. 16.** O uso da Transferência do*  
291 *Direito de Construir autoriza a utilização, quando possível, da taxa de ocupação máxima,*  
292 *índice de aproveitamento máximo e/ou a construção dos pavimentos extras, conforme previsto*  
293 *na Tabela do Anexo 10 da Lei Complementar n.º 95/2012. **Art.21** Aos imóveis residenciais*  
294 *preservados, nos termos do §3º do art. 1º, poderá ser concedida isenção do Imposto sobre a*  
295 *Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, de acordo com a Lei Municipal que dispõe*  
296 *sobre a proteção do patrimônio histórico, artístico e natural do Município e a **legislação***  
297 ***ambiental**, mediante requerimento do proprietário, sendo que este benefício entrará em vigor*  
298 *a partir do exercício seguinte ao da concessão e será mantido enquanto o lote/edificação*  
299 *permanecer com o mesmo uso/conservação. **Art. 29.** O número de pavimentos extras deverá*  
300 *obedecer ao limite máximo da Tabela do Anexo 10 da Lei Complementar n.º 95/2012, não*  
301 *podendo ser cumulativo entre Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir. **Art.33***  
302 ***Fica alterado o anexo X da Lei Complementar n.º 095 de 28 de dezembro de 2012, que passa a***  
303 ***vigorar com a redação do Anexo Único da presente Lei.** Em seguida foi apresentado o que foi*  
304 *decidido na Câmara temática III: Após a apresentação houve a sugestão de que a ZC3-5 (zona*  
305 *central 3- 5 pavimentos) fosse extinta, pois ela somente existe na região central do bairro*

306 *Pinheirinho, e em todos os centros dos bairros só há a ZC3-8 e em seu lugar esta zona seja*  
307 *classificada como ZC3-8 (zona central 3 – 8 pavimentos). Sugestão aprovada por todos os*  
308 **presentes membros da Câmara Temática III do CDM.** *Quanto a Tabela do Anexo 10, houve*  
309 *uma sugestão de que houvesse uma proporcionalidade para o uso dos pavimentos extras,*  
310 *discriminando a partir de que pavimento poderia se utilizar estes pavimentos extras, para não*  
311 *acontecer de numa ZC2-16, um edifício de 04 pavimentos, possa tornar-se 08 pavimentos com*  
312 *os recuos de 04 pavimentos, portanto a tabela do Anexo 10 passou a ter a seguinte descrição:*  
313 **Observação (55) Poderá utilizar estes dois pavimentos extras, somente se atingir a**  
314 **quantidade mínima de 12 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência**  
315 **do direito de construir; e Observação (56) Poderá utilizar este 01 pavimento extra,**  
316 **somente se atingir a quantidade mínima de 05 pavimentos tipo sem a utilização da outorga**  
317 **e/ou transferência do direito de construir.** Por fim, os membros da Câmara Temática III  
318 **aprovaram esta complementação no Anexo 10 do PD.** Após toda a apresentação foi  
319 questionado que esta proposta havia sido discutida em diversas reuniões técnicas e que  
320 deveríamos colocar em funcionamento, portanto se pediu boa-vontade do CDM em dar crédito  
321 aos membros que elaboraram essas correções na legislação existente, para a mesma ser possível  
322 de ser aplicada. Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara  
323 **Temática III. 2) ANÁLISE DO MATERIAL APRESENTADO PELA UNESC-IPAT,**  
324 **RELATIVO AOS PLANOS DE MANEJO DAS Z-APAs E SUGESTÕES DE**  
325 **CORREÇÃO:** Foi informado que após as três reuniões técnicas efetuadas com técnicos  
326 membros do CDM, chegou-se as seguintes conclusões com relação ao material apresentado do  
327 estudo do Plano de Manejo das Z-APAs, sendo estes: 1) *Unificar as nomenclaturas das zonas*  
328 *de uso: ZCB – Zona de Conservação da Biodiversidade; ZOD – Zona de Ocupação Dirigida*  
329 *(Morro Cechinel) e ZOE – Zona de Ocupação Extensiva (Morro Albino e Estevão); Seguir*  
330 *normatização que foi feita na tabela do Anexo “X”;* 2) *Unificar também as cores na*  
331 *representação das zonas;* 3) *Quando fala que não pode haver mineração, deve-se explicar*  
332 *efetivamente com dados legais o porquê não poderá ser realizado esta atividade. Se qualquer*  
333 *tipo de mineração ou somente a mineração de carvão. Como fica o direito da União?* 4) *Na*  
334 *tabela do Anexo “X” que servirá como guia e será incorporada ao Plano Diretor foram*  
335 *incluídas várias atividades já existentes na então Z-APA;* 5) *Na tabela 18 – Incluir que*  
336 *qualquer uso futuro definido em PRADS anteriores ou em processo de aprovação destes*  
337 *planos deverão estar compatíveis com o zoneamento da APA;* 6) *O texto da Lei da APA do*  
338 *Morro Estevão e Albino dos anos de 1990 e atualizações, deverá ser revogado e escrito de*  
339 *acordo com os textos apresentados para as outras APAs;* 7) *Devido as questões já*  
340 *apresentadas em reuniões anteriores sugerimos a retirada de alguns pontos que foram*  
341 *incluídos nos mapas das APAs.* 8) *Questão da verificação “in loco” com dados técnicos para*  
342 *a solicitação de correção do zoneamento pré-existente ou de informações pré-existentes de*  
343 *curtos cursos d’água ou declividade (O proprietário poderá apresentar levantamento*  
344 *planialtimétrico e cadastral detalhado para que se comprovado pelo estudo, para que o*  
345 *zoneamento seja corrigido).* 9) *Nas zonas aonde o zoneamento foi retificado de 200m para*  
346 *250m (2ª Linha e 3ª Linha) que é ¼ de gleba colonial ou de 500m na (Rod. Jorge Lacerda*  
347 *que sairá do limite da APA) deverá se informar que o lote ou gleba não necessariamente*  
348 *precisa estar para a frente do logradouro. Além de retirar área vizinha da Via Rápida da*  
349 *APA do Morro Estevão e Albino; e ponta entre o bairro Dagostim e Quarta Linha.* Quanto a  
350 correções nos mapas apresentados, estas foram apresentadas aos membros presentes da Câmara  
351 Temática III em reunião no dia 22/08/2019, que concordaram com tais correções elencadas  
352 pelas reuniões técnicas. Após, houve a apresentação dos mapas já corrigidos pelo IPAT de  
353 acordo com as solicitações feitas, e por fim, os membros do CDM aprovaram por  
354 unanimidade a decisão da Câmara Temática III, e os mapas finais apresentados nesta  
355 data. Houve uma sugestão para constar no texto da Lei dos Planos de Manejo que seja  
356 permitido manter os acessos e servidões em área de APA e manutenção dos mesmos,  
357 especialmente nas zonas ZCB – Zona de Conservação da Biodiversidade. Em seguida deu-

358 se início ao assunto referente a **Câmara Temática V**, que trata da **Requalificação da Região**  
359 **Central de Criciúma**. Foi informado que na reunião realizada no dia 13/08/2019, foram  
360 apresentadas as necessidades da região central, em especial aquelas apontadas na reunião do  
361 dia 16/05/2019, e que as ações que já estão em andamento são as seguintes: **1)**  
362 **Encaminhamento à Câmara de Vereadores da nova Lei para o comércio ambulante; e 2)**  
363 **Execução de algumas podas das árvores na Praça Nereu Ramos**. E ainda foi informado que  
364 para o **dia 21/09/2019 o mutirão de limpeza**. Assim como, definiu-se que o assunto do  
365 **zoneamento será tratado na Câmara Temática II, e a possibilidade de se pensar em definir**  
366 **no novo texto do Art. 169, a região central como um diferencial para assim poder valorizá-**  
367 **lo**. Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de todos e a mesma  
368 foi encerrada tendo o seu término às 21h15min. Eu, Bruna Napolini Magagnin, lavrei a  
369 presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi, que depois de lida e  
370 aprovada, será por todos os presentes assinada.