

ATA 03/2020

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

12.11.2020

1 Aos doze dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte, realizou-se no Salão Ouro Negro
2 na Prefeitura Municipal de Criciúma, a 3ª reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos
4 iniciaram às 19h, com a presença de 38 (trinta e oito) membros titulares e suplentes relacionados
5 na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Secretário Executivo
6 do CDM Arq. Giuliano Elias Colossi que comunicou a ausência do Vice-Presidente por conta
7 de necessidade de estar em Fpolis para reunião no CREA, após agradeceu a presença de todos
8 nesta data. O mesmo verificou o quórum mínimo para a realização da reunião. Em seguida
9 comunicou alguns informes aos presentes, como: 1) Foi informado a todos que devido a
10 pandemia deste ano só tivemos a reunião no dia 12/03/2020 e dia 08/10/2020, informou também
11 que com o aumento dos casos poderá a reunião de dezembro ser cancelada. Com informado e
12 aprovado na reunião anterior em que nosso Regimento Interno não prevê a possibilidade de
13 realização de reuniões via vídeo, portanto foi necessária a aprovação dos membros, quanto a
14 necessidade de realizar esse tipo de reunião, e que porventura não haja mais reuniões
15 presenciais neste ano, ou eventualmente no futuro, então foi sugerida a apresentação *on line* ou
16 apresentação gravada dos processos e posteriormente a votação por e-mail, o que poderá ocorrer
17 no futuro, a forma que está se pensando em fazer esse tipo de reunião será informada no final
18 da reunião. Com relação ao **1º assunto da pauta: Aprovação da Ata da reunião anterior.** A
19 ata da reunião passada foi apresentada, e por fim, foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do
20 CDM. Em seguida deu-se início ao **2º assunto da pauta** referente à **Apresentação e votação**
21 **dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II: Quanto aos**
22 **processos para a possibilidade de utilização do Art. 169 do PD: 1) Processo N° 577925**
23 **(online) - CONSTRUFASE – CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art.169:** Nesse processo é
24 apresentada proposta para a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para
25 uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A
26 localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Noé Pirolla, bairro Vila
27 Zuleima, em imóvel com área total de 20.172,00m, cadastro n° 984649. Este imóvel localiza-
28 se em parte na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e na ZM2-4
29 (zona mista 2 – 4 pavimentos), de acordo com a L.C.n° 095/2012. O imóvel situa-se defronte à
30 Rua Noé Pirolla, que naquele trecho é uma ainda não possui edificações, sendo constituída de
31 imóveis baldios mais em direção oeste há muitas residências unifamiliares. A Rua Noé Pirolla
32 será um importante eixo de ligação entre a região do Rio Maina e a região central de Criciúma,
33 será uma alternativa viária a Av. Luiz Lazarim, hoje ainda a mesma não é pavimentada, assim
34 como todas as vias próximas. Não foi apresentado para este imóvel anteprojeto utilizando-se os
35 parâmetros das zonas de uso ZR1-2 e ZM2-4. Uma vez que a intenção do requerente já é o
36 desenvolvimento de edificações já definidas num anteprojeto arquitetônico. Portanto, passamos
37 a analisar o projeto apresentado fazendo uso do Art. 169. O anteprojeto deste empreendimento
38 prevê, com a utilização do Art. 169, a implantação de um conjunto de 18 (dezoito) edifícios
39 com característica de edificação multifamiliar. Serão 18 edifícios de 04 pavimentos, com 04
40 apartamentos por pavimento, com 188 apartamentos no total, com apartamentos de 02
41 dormitórios. Com total de 13.902,72m² de área total construída. Há área de uso dos condôminos
42 para lazer, incluindo salão de festas, piscina, quadra poliesportiva e playground. A implantação
43 desta tipologia arquitetônica, diferenciada para aquela região, ainda não habitada, apresenta
44 volumes das edificações de até 04 pavimentos, que marcam visualmente. Não é um projeto

45 ousado do ponto de vista arquitetônico. Nesta proposta de anteprojeto, cria uma grande área de
46 lazer para a utilização dos moradores das edificações de maneira satisfatória no meio do
47 empreendimento. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, é diferenciado
48 tipologicamente para a região, possui um apelo a verticalidade e prevê um número significativo
49 de vagas de estacionamento ao lado das edificações que provavelmente serão cobertas após o
50 habite-se, como costumeiramente acontece. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II –**
51 **REUNIÃO DIA 21/05/2020: Após a apresentação e justificativas aos questionamentos**
52 **efetuados aos representantes da empresa os membros da Câmara Temática II do CDM**
53 **deferiram a utilização do Art. 169 para o desenvolvimento do projeto arquitetônico para**
54 **este empreendimento. PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram a decisão**
55 **da Câmara Temática II, sendo que na votação, esta solicitação foi aprovada pela maioria,**
56 **tendo apenas 01 (um) voto contrário, ou seja, deferiram a utilização do Art. 169 para o**
57 **desenvolvimento do projeto arquitetônico para este empreendimento. 2) Processo N°**
58 **569001- RD – ADMINISTRAÇÃO DE MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA- Art.169: O**
59 requerente solicita a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma
60 melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do
61 anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rodovia Sebastião Toledo dos Santos, no Bairro
62 Mina do Mato. Matrícula n° 12.456, com área escriturada de 54.638m², Cadastro n° 28503. Este
63 imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZI-2 (zona
64 industrial -2), de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. O imóvel situa-se defronte à
65 rodovia de ligação entre Criciúma e Siderópolis, que possui um tráfego intenso e fica também
66 nas proximidades do Anel Viário de ligação entre a rodovia Criciúma-Siderópolis e a Criciúma-
67 Cocal do Sul. Localiza-se defronte a um conjunto habitacional edificado nos anos de 1980.
68 Quanto a caracterização urbana, a área é um grande vazio urbano e não houve nenhum tipo de
69 empreendimento comercial, de serviços e residencial, fato que poderá modificar com a
70 existência do Anel Viário. PROPOSTA: O requerente solicita novamente a análise para a
71 utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade
72 arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. Na atual proposta apresentada, o
73 requerente modificou o posicionamento de algumas edificações e mesmo diminuiu o número
74 de blocos, com uma proposta de utilização de uma quadra para equipamento comercial.
75 Segundo o requerente: *“Desta forma, a proposta é promover uma nova proposta de*
76 *urbanização, onde os imóveis futuros fiquem locados de forma a acompanhar a topografia do*
77 *terreno, criando uma nova entrada e uma nova centralidade para o bairro Mina do Mato e*
78 *aproveitando toda infraestrutura existente no seu entorno. A proposta então é feita a partir da*
79 *Preservação das margens de um córrego canalizado que faz a drenagem das águas*
80 *provenientes da parte já existente do Bairro, e de uma Nascente cadastrada na Famcri em*
81 *terreno próximo com frente para a Rodovia Sebastião Toledo dos Santos. Nas margens desse*
82 *Córrego está prevista a faixa não edificante de 30 m para cada lado, onde é sugerido, conforme*
83 *deliberação dos órgãos ambientais, além da recuperação e preservação desta área verde, um*
84 *Parque Linear, a partir de um estudo paisagístico adequado, locais para caminhadas e*
85 *atividades ao ar livre sem, no entanto, promover qualquer construção sobre esta área de*
86 *preservação. No restante do terreno é proposto um novo arruamento e a divisão em*
87 *basicamente cinco quadras, sendo que três quadras seriam destinadas à implantação de*
88 *empreendimentos de uso residencial, comercial ou misto. As outras duas quadras seriam*
89 *destinadas ao uso público, uma delas como área verde de lazer caracterizada por uma praça,*
90 *e outra quadra como área institucional, onde pode ser locado no futuro algum equipamento de*
91 *apoio ao bairro e toda região que os futuros estudos poderão indicar. Como acesso principal*
92 *pela Rodovia Sebastião Toledo dos Santos, está prevista a construção de uma Via Marginal*
93 *para facilitar o acesso e uma nova entrada para o Bairro Mina do Mato. Nas quadras de uso*
94 *residencial e comercial então, é proposta verticalização para que aconteça um adensamento*
95 *com qualidade, a partir do maior afastamento entre as edificações propondo nos*
96 *embasamentos ou uso comercial ou para as vagas de estacionamento e áreas de lazer*

97 necessárias, e mais 12 pavimentos tipo em cada torre. Conforme o estudo de ocupação, com
98 apartamentos de dois dormitórios em média, e oito apartamentos por andar, chegaríamos a
99 uma densidade média bruta em torno de 540 habitantes por hectare, valor que ficaria muito
100 próximo ou abaixo da média do adensamento que ocorre em outras áreas verticalizadas da
101 cidade. Este número poderá ainda ser mais reduzido se uma das quadras for destinada
102 inteiramente ao uso comercial de ocupação transitória, com atividades de apoio a esta nova
103 centralidade, como supermercado e salas comerciais aéreas, por exemplo. A ideia geral,
104 portanto, é que se promova a permuta do adensamento e agrupamento com gabarito entre
105 quatro e seis pavimentos (com outorga), ou o uso industrial muito próximo de áreas
106 residenciais já consolidadas, para o uso residencial e comercial com gabarito mais alto (12,
107 mais pavimentos do embasamento), de forma que se libere terreno e grandes áreas para o
108 convívio de todos os moradores e trabalhadores que venham a usufruir dessa nova região,
109 beneficiando também, todo o entorno torno dos bairros já citados. Também é importante
110 salientar que trazendo uma nova centralidade comercial e de oferta de emprego e moradia nas
111 proximidades dos distritos industriais já existentes, e da tendência de ocupação das marginais
112 da Via Rápida ou do Anel de Contorno Viário, poderemos oferecer uma ocupação diversificada
113 de forma que se possa disponibilizar numa mesma região da cidade áreas de trabalho, de
114 moradia e de lazer, convivendo em harmonia, e aproveitando toda a infraestrutura já existente,
115 incluindo o sistema de transporte coletivo, além das infraestruturas e equipamentos que já
116 estão instalados no entorno. Sobre o sistema viário proposto, cabe salientar que além da Via
117 Marginal, a proposta caracteriza um novo acesso ao Bairro Mina do Mato a partir da Rodovia,
118 e integrando a malha viária ao Bairro existente a leste do terreno, como alternativas de acesso
119 para entrada ou saída. Foram apresentadas os parâmetros urbanísticos que o projeto será
120 executado. Somos pelo deferimento desta atual proposta apresentada, para a utilização deste
121 artigo neste imóvel. Não estamos analisando questões específicas do Código de Obras, porém
122 as áreas internas deverão estar de acordo com esta legislação. Observamos que após a aprovação
123 desta utilização do Art. 169, quando da apresentação do projeto arquitetônico este deverá
124 também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança. Na sua análise poderão ser
125 sugeridas medidas compensatórias e mitigadoras. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA**
126 **II – REUNIÃO DIA 18/06/2020: Após a apresentação do anteprojeto com as correções**
127 **sugeridas na última reunião o mesmo foi aprovado pelos membros presentes da Câmara**
128 **Temática II do CDM, ficando apto para ser apresentado em reunião futura do CDM.**
129 **PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da**
130 **Câmara Temática II, ou seja, deferiram a utilização do Art. 169 para o desenvolvimento**
131 **do projeto arquitetônico para este empreendimento. 3) Processo N° 581006 -**
132 **CONSTRUFASE - CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art.169: Nesse processo é apresentada**
133 proposta para a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor
134 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do
135 anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Wenceslau Braz e Rua 564, no bairro
136 Operária Nova, em imóvel com área de 10.397,00m², cadastros n° 29046. Este imóvel localiza-
137 se em parte na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona
138 residencial 1 – 2 pavimentos). O imóvel situa-se na proximidade da Av. Luiz Lazarim e quanto
139 a caracterização urbana, na região há um crescente aumento na implantação de atividades de
140 comércio e serviços. Havendo ainda, alguns imóveis baldios ao longo desta via, há também, um
141 aumento na implantação de habitações multifamiliares naquela região. Porém, as
142 características urbanísticas do bairro Operária Nova, é de concentração do uso residencial
143 unifamiliar. Todas as vias de acesso são pavimentadas sendo que as mesmas são vias
144 importantes para a circulação viária de diferentes bairros com o centro da cidade. O imóvel, por
145 anos, foi utilizado por empresa de confecção e atualmente está sem uso. Foi apresentado para
146 este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4 e mais a
147 outorga onerosa. Utilizando-se os parâmetros de zoneamento atuais, este anteprojeto terá 05
148 blocos de 06 pavimentos com no total 240 apartamentos e 240 vagas de estacionamento. O

149 anteprojeto deste empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a implantação de um
150 conjunto de 02 (dois) edifícios com característica de edificação multifamiliar. A implantação
151 desta tipologia arquitetônica, diferenciada para aquela região, apresenta volumes das
152 edificações verticais que marcam visualmente como referência. Não é um projeto ousado do
153 ponto de vista arquitetônico. Nesta proposta de anteprojeto, cria uma área de lazer para a
154 utilização dos moradores das edificações de maneira satisfatória no empreendimento.
155 Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, é diferenciado tipologicamente para a região,
156 possui um apelo a verticalidade e prevê um número significativo de vagas de estacionamento
157 cobertas abaixo das edificações e em cobertura fora das edificações. Sendo, 02 edifícios de 15
158 pavimentos, com 240 apartamentos no total, com apartamentos de 02 e 03 dormitórios. Com
159 total de 1.503,66m² de área de lazer. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II EM**
160 **21/05/2020: Após a apresentação e justificativas efetuadas pelos representantes da**
161 **empresa os membros da Câmara Temática II do CDM indeferiram a proposta**
162 **apresentada e sugeriram que a melhoria da tipologia arquitetônica das fachadas das**
163 **torres residenciais e a necessidade de abertura de outro acesso ao empreendimento pela**
164 **Rua Wenceslau Brás.** Foi apresentada a 2ª Proposta e essa supriu aos questionamentos
165 efetuados na reunião anterior. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA**
166 **20/08/2020: Os membros da Câmara Temática após as considerações efetuadas acharam**
167 **por bem aprovar a utilização do Art. 169 para aquele empreendimento, porém sugerem**
168 **que haja somente uma entrada e saída, pela Rua 564 e também que haja espaço dentro do**
169 **empreendimento para manobra de acesso e área de espera de veículos sem a utilização do**
170 **espaço público.** **PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram a decisão da**
171 **Câmara Temática II, sendo que na votação, esta solicitação foi aprovada pela maioria,**
172 **tendo apenas 01 (um) voto contrário, ou seja, deferiram a utilização do Art. 169 para o**
173 **desenvolvimento do projeto arquitetônico para aquele empreendimento, porém sugerem**
174 **que haja somente uma entrada e saída, pela Rua 564 e também que haja espaço dentro do**
175 **empreendimento para manobra de acesso e área de espera de veículos sem a utilização do**
176 **espaço público.** 4) **Processo N° 589486 - CONSTRUTORA BS LTDA – EPP – Art.169:** O
177 requerente solicita a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma
178 melhor qualidade urbanística na implantação do empreendimento proposto. A localização do
179 anteprojeto deste empreendimento é numa gleba situada na Rua Noé Pirolla, no bairro Vila
180 Francesa, Matrícula 17.560 com 6.661,25m² e matrícula 17.559 com 3.869,00m² totalizando
181 10.350,25m². Esta gleba localiza-se em pequena parcela na ZM2-4 (zona residencial 2 – 4
182 pavimentos) e a totalidade na zona ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). O imóvel
183 localiza-se na Rua Noé Pirolla e quanto a caracterização urbana, ainda é uma rua
184 predominantemente residencial e com características rurais, porém esta via é uma importante
185 ligação entre o bairro Santo Antônio / Operária e o Rio Maina, sendo que na região há previsão
186 de abertura de prolongamento viário e túnel abaixo da Av. Luiz Lazarim. **O requerente**
187 **solicita: 1) Autorização para alterar de local a rua projetada 738 que divide os dois**
188 **terrenos para unificação das áreas, deslocando a rua para a extrema da área unificada. 2)**
189 **Autorização para execução (por responsabilidade da Construtora BS) da rua deslocada,**
190 **porém na extrema da área unificada. 3) Verticalização do empreendimento além do**
191 **exposto no Plano Diretor, considerando as áreas unificadas.** Foi apresentada a justificativa
192 que é a seguinte: A rua projetada 738 não foi aberta pela municipalidade, sendo que o bairro
193 passa por processo de pavimentação de ruas atualmente. Portanto para favorecer o
194 empreendimento imobiliário nossa proposta é unificar as áreas no intuito de utilizar as duas
195 áreas para um único empreendimento. A nossa proposta é executar uma rua na extrema das
196 áreas unificadas, substituindo a rua 738, sendo que a responsabilidade de pavimentação da rua
197 e urbanização da rua com bancos, canteiros e vegetação para a utilização da comunidade fica
198 por responsabilidade da Construtora BS. A área da nova rua será retirada da área de Matrícula
199 17.559 e a área da rua 738 será desafetada, unificada e utilizada no empreendimento. Em
200 resumo propomos deslocar e executar a rua 738 que atualmente não existe, não prejudicando a

201 malha viária local em virtude de mesmo com a pavimentação das ruas do bairro a rua projetada
202 738 não foi executada pelo município. A localização do empreendimento é favorecida por estar
203 a próxima ao centro da cidade, porém em uma região com grande potencial imobiliário pouco
204 explorado. Soma-se à localização privilegiada o fato de o empreendimento estar a apenas 180m
205 metros do futuro Anel Viário, ao qual dará grande escoamento ao trânsito local, sendo que os
206 futuros moradores poderão acessar o centro da cidade, cidades vizinhas e BR 101 rapidamente
207 através do acesso ao Anel Viário. O empreendimento imobiliário tem a característica de clube
208 residencial, devido a ampla área de lazer que será implantada, contando com espaços de *home-*
209 *office* e *coworking*, espaços de esportes e caminhada, espaços de lazer e confraternização social,
210 fazendo com que os eventuais deslocamentos dos futuros moradores do residencial para outras
211 localidades da cidade também seja reduzido. A comunidade local se beneficiará da valorização
212 imobiliária agregada pela implantação do empreendimento, podendo explorar pequenos
213 comércios e serviços nos aos arredores e no próprio empreendimento, como padarias, farmácias
214 e mercearias, trazendo desenvolvimento econômico para a microrregião. 2ª PROPOSTA: A
215 segunda proposta apresentada consiste na construção de 4 edifícios residenciais, com frente
216 comercial e 1 edifício garagem. Os residenciais serão compostos por pilotis + 10 tipos, com 8
217 apartamentos por andar, totalizando 320 unidades habitacionais com área aproximada de
218 19.040,00m². O edifício garagem será composto por pilotis + 1 pavimento garagem com área
219 aproximada de 2.000m², sendo que o empreendimento contará com as 320 vagas de garagem
220 de uso exclusivo e também com vagas para visitantes. A ampla área de lazer do condomínio
221 será composta por: salão de festas, piscinas, quiosques, pergolados, quadras esportivas,
222 playground, academia, brinquedoteca infantil, sala de jogos adulto, bicicletário e patinetário,
223 pista de caminhada, praça de convivência, área pet, depósito de ferramentas compartilhadas,
224 espaço coworking, portal de entrada com guarita e acesso controlado, paisagismo com jardim,
225 espelho d'água e chafariz. A segunda proposta apresentada com a utilização de 04 blocos de
226 edifícios criou um espaço central no conjunto do empreendimento que será utilizado como área
227 de uso comum dos condôminos. A eliminação de um dos blocos, apresentado na proposta
228 anterior, possibilitou um ganho de qualidade na implantação dos edifícios residenciais como na
229 área de lazer. Fomos de deferimento para a utilização deste artigo, neste imóvel, com este
230 anteprojeto apresentado. Quanto ao deslocamento da rua projetada, já havia sido informado que
231 após parecer da Diretoria de Trânsito e Transporte – DTT, no Processo nº 587816, não vimos
232 a necessidade de haver a abertura daquela via naquele local. Sendo passível de haver o
233 deslocamento da abertura viária e para tanto a empresa deverá arcar com as despesas da mesma.
234 Outrossim, poderá haver medidas mitigadoras e compensatórias que serão informadas após a
235 análise do E.I.V. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 20/08/2020:**
236 **Os membros da Câmara Temática II do CDM aprovaram a utilização do Art. 169 para o**
237 **desenvolvimento do projeto arquitetônico, considerando aprovada a segunda proposta**
238 **apresentada, além da abertura viária na estrema do imóvel. PARECER DO CDM: Os**
239 **membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou**
240 **seja, aprovaram a utilização do Art. 169 para o desenvolvimento do projeto arquitetônico,**
241 **considerando aprovada a segunda proposta apresentada, além da abertura viária na**
242 **estrema do imóvel. Após deu-se seguimento aos outros processos administrativos: 5) Processo**
243 **Nº 592519 - LUANA FELIPPE:** A requerente solicita a correção do zoneamento do solo em
244 imóveis localizados entre a Avenida Porto Alegre e Rua Espírito Santo, no Bairro Brasília, em
245 imóveis cadastros nº 4530, nº 4525, nº 4537 e nº 4536. O imóvel está localizado na zona de
246 uso do solo ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4
247 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. A requerente solicita a
248 modificação de zoneamento do solo em grande parte dessa área, para ser possível a implantação
249 de condomínio residencial de até 08 pavimentos, para tanto, solicita que a mesma deveria ser
250 classificada na totalidade como ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos). Quanto a
251 caracterização urbana daquela região, a mesma apresenta atividades de características mistas,
252 com a presença de atividades residenciais, comerciais e serviços. O crescimento urbano daquela

253 região, com o passar dos anos foi registrando um aumento na implantação de condomínios
254 residenciais verticais, devido a facilidade de relação com os usos centrais da região da Próspera.
255 Pensamos que toda aquela região poderia ser classificada como ZR3-8 (zona residencial 3 – 8
256 pavimentos), não somente na Rua Espírito Santo, mas também na Rua Guilherme Linenburger
257 e Rua Leôncio Bitencourt e a Rua Ceará, conforme imagem apresentada. **PARECER DA**
258 **CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 22/10/2020: Após a apresentação e discussão**
259 **a respeito da solicitação os Membros da Câmara Temática II deferiram a sugestão de**
260 **correção do zoneamento do solo em toda aquela região de ZR2-4 e ZM2-4 para ZR3-8**
261 **(zona residencial 3 – 8 pavimentos), a ser apresentada aos membros do CDM em futura**
262 **reunião. PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a**
263 **decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a sugestão de correção do zoneamento**
264 **do solo em toda aquela região de ZR2-4 e ZM2-4 para ZR3-8 (zona residencial 3 – 8**
265 **pavimentos). 6) Processo N° 593349 – SÊNIOR LIVING CRICIÚMA SPE-LTDA: O**
266 **requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóvel, matrícula n° 126.773,**
267 **localizado na Rodovia Leonardo Bialecki, bairro Linha Batista. O imóvel está localizado na**
268 **zona de uso do solo ZRU (zona rururbana) e de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012.**
269 **O requerente solicita a modificação de zoneamento do solo em sua gleba, para ser possível a**
270 **implantação de condomínio residencial para pessoas idosas, com estrutura de saúde, lazer e**
271 **bem-estar, para tanto, solicita que a mesma deveria ser classificada como ZR1-2 (zona**
272 **residencial 1 – 2 pavimentos). Quanto a caracterização urbana daquela região, a mesma vem**
273 **apresentando atividades de características rurais, porém a tendência é que ocorra o crescimento**
274 **urbano ao longo da Rodovia Leonardo Bialecki, com a presença de atividades residenciais,**
275 **comerciais, serviços e industriais (no Anel Viário). O crescimento urbano daquela região, com**
276 **o passar dos anos foi registrando um aumento na implantação de condomínios residenciais.**
277 **Atualmente existem dois horizontais e quatro verticais. Como a existência do anel viário (parte**
278 **da Rodovia Otávio Dassoler) já vem se caracterizando com a implantação da atividade**
279 **industrial, acreditamos que as áreas reservadas para essas atividades devam ser mantidas, e que**
280 **as implantações de condomínios residenciais devam ser destinadas a extensas áreas vazias mais**
281 **fora das rodovias, aonde o zoneamento do solo já permite ou poderá ser corrigido. **PARECER****
282 **DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 22/10/2020: Após a apresentação e**
283 **discussão a respeito da solicitação os Membros da Câmara Temática II deferiram a**
284 **sugestão de correção do zoneamento do solo em toda aquela região de ZRU para ZR1-2**
285 **(zona residencial 1 – 2 pavimentos), a ser apresentada aos membros do CDM em futura**
286 **reunião. PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a**
287 **decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a sugestão de correção do zoneamento**
288 **do solo em toda aquela região de ZRU para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). 7)**
289 **Processo N° 587813 – SOLIVAN SERAFIM: O requerente solicita por este processo**
290 **administrativo a modificação do zoneamento do solo em áreas dos seguintes imóveis,**
291 **matrículas n° 6.413, n° 8.649, n° 8.650, n° 49.030, n° 115.115, n° 136.205, n° 136.207, n°**
292 **137.549 e n° 137.572, localizados na Rodovia SC 108, no bairro São Simão. A modificação do**
293 **zoneamento prevê a substituição da ZR1-2 para as zonas de uso: ZR3-8, ZC2-16 e mantendo**
294 **parte da zona como ZR1-2, essa variação de zonas de uso do solo se justifica, pois, o projeto**
295 **deste empreendimento necessita criar uma centralidade, conforme imagens apresentadas.**
296 **Atualmente, as glebas são de predominância rural, e possuem na sua vizinhança loteamentos**
297 **residenciais com características de edificações unifamiliares. Há muitas áreas sem ocupação,**
298 **porém é visível a existência de duas edificações unifamiliares. Quanto as características físicas**
299 **e ambientais, os imóveis possuem relevo ondulado, há presença de APPs (áreas de preservação**
300 **permanente) e resquícios de vegetação secundária em estágio médio e avançado. Há também**
301 **vegetação exótica. A princípio pensamos não ser necessária a modificação de zoneamento do**
302 **solo, e sim a utilização do Art. 169 do PD, pois a tipologia de implantação das futuras**
303 **edificações por ser diferenciada se enquadraria neste artigo da Lei. Portanto, sugerimos a**
304 **utilização deste artigo para o desenvolvimento dos projetos arquitetônicos neste novo modelo**

305 de urbanismo. A princípio a DPU defere a implantação do empreendimento, porém
306 necessitamos saber qual seria o número futuro de habitantes neste empreendimento para a
307 possível utilização do Art. 169, e foi indeferida a solicitação de modificação de zoneamento do
308 solo. Observamos que após a aprovação desta utilização do Art. 169, quando da apresentação
309 do projeto arquitetônico este deverá também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de
310 Vizinhança. Na sua análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias e mitigadoras, que
311 poderão ser utilizadas para um melhor acesso ao empreendimento quanto as vias locais que dão
312 acesso ao empreendimento. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA**
313 **23/07/2020: Após a apresentação os membros da Câmara Temática II sugeriram que se**
314 **apresente o estudo em 3D, com uma proposta de ocupação das quadras com as edificações,**
315 **para ser possível o estabelecimento de parâmetros urbanísticos, e a verificação da futura**
316 **densidade urbana, sendo aí possível a aprovação da utilização do Art. 169 do Plano**
317 **Diretor.** Foi informado aos presentes do CDM que na segunda reunião da Câmara Temática II
318 o projeto foi apresentado pelo representante da empresa, Diretor Executivo Sr. Marcelo
319 Consonni Gomes e pelo Eng. Sr. Solivan Serafim, a solicitação de correção do zoneamento do
320 solo e futura utilização do Art. 169, nas quadras urbanas do projeto apresentado, onde todas os
321 questionamentos que ficaram em dúvida na última reunião foram respondidos aos membros da
322 Câmara Temática II presentes. Foi informado aos o processo de desenvolvimento da Cidade
323 Pedra Branca em Palhoça/SC, com as várias etapas da implantação do projeto. Foi apresentado
324 que o projeto tem como referência a utilização do “Novo Urbanismo”, onde as pessoas podem
325 morar, estudar, trabalhar e se divertir tudo ao alcance de uma caminhada. A apresentação contou
326 com a descrição detalhada da futura implantação do empreendimento e a descrição das
327 diferentes zonas de uso do solo, assim como a projeção futura de ocupação que terá seu início
328 previsto para o ano de 2025 e seu termino no ano de 2035. Com uma previsão de ocupação de
329 quase 8.000 habitantes. Com o crescimento na implantação das edificações de quase 800
330 moradores por ano. Foram apresentadas as projeções em 3D com ambientações e as soluções
331 de desenho urbano para diferentes pontos de importância no empreendimento, sempre com
332 referenciais. Assim, após a apresentação e discussão a respeito da solicitação de correção do
333 zoneamento do solo. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA**
334 **22/10/2020: Os Membros da Câmara Temática II discutiram a possibilidade de correção**
335 **do zoneamento do solo, e aprovaram que ao invés de considerar as zonas como solicitado**
336 **(ZR3-8; ZC2-16 e ZR1-2) sejam sim classificadas como: ZM2-8 (zona mista 2 – 8**
337 **pavimentos), ZM1-16 (zona mista 1 – 16 pavimentos), isso devido à proximidade da**
338 **Rodovia SC 108 e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) no condomínio totalmente**
339 **privado, sendo que após a implantação do loteamento/condomínio se houver necessidade**
340 **de utilização do Art. 169, se faça, particularmente de acordo com a necessidade e interesse**
341 **futuro. PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram a decisão da Câmara**
342 **Temática II, sendo que na votação, esta solicitação foi aprovada pela maioria, tendo**
343 **apenas 01 (uma) abstenção, ou seja, aprovaram a correção de zoneamento do solo, e**
344 **aprovaram que ao invés de considerar as zonas como solicitado (ZR3-8; ZC2-16 e ZR1-2)**
345 **sejam sim classificadas como: ZM2-8 (zona mista 2 – 8 pavimentos), ZM1-16 (zona mista**
346 **1 – 16 pavimentos), isso devido à proximidade da Rodovia SC 108 e ZR1-2 (zona**
347 **residencial 1 – 2 pavimentos) no condomínio totalmente privado, sendo que após a**
348 **implantação do loteamento/condomínio se houver necessidade de utilização do Art. 169,**
349 **se faça, particularmente de acordo com a necessidade e interesse futuro. 8) Processo N°**
350 **593900 – ANA PIZZETTI CANDIOTTO:** A requerente solicita por este processo
351 administrativo a correção do zoneamento do solo, em imóvel cadastro nº 994066, localizado na
352 Rodovia Leonardo Bialecki, no bairro Linha Batista. O imóvel está inserido nas seguintes zonas
353 de uso do solo, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, Plano Diretor de Criciúma:
354 ZI-2 (zona industrial – 2), ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZRU (zona rururbana). A
355 requerente solicita a modificação de zoneamento do solo em sua gleba, de ZI-2 e ZRU para
356 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), para poder

357 empreender loteamento com características residenciais, e uso misto defronte à rodovia. Como
358 a existência do anel viário (parte da Rodovia Otávio Dassoler) já vem se caracterizando com a
359 implantação da atividade industrial, ao longo de sua margem, acreditamos que as áreas
360 reservadas para essas atividades devam ser mantidas, e que as implantações de zonas
361 residenciais devam ser destinadas a extensas áreas vazias mais fora da rodovia, aonde o
362 zoneamento do solo já permite ou poderá ser corrigido. Quando da definição do limite da zona
363 industrial no Anel Viário, este limite cruzou e dividiu muitas glebas de um único proprietário,
364 como no caso do requerente: “Art. 144. Zonas Industriais (ZI): destinadas ao uso industrial de
365 grande porte e de potencial poluidor, de acordo com as orientações dos órgãos públicos
366 fiscalizadores do meio ambiente, complementado com o uso de serviços e comercial,
367 relacionados à atividade industrial, sendo permissíveis usos residenciais atrelados aos usos
368 industriais, subdividida em: (...) §4º. Os limites das zonas industriais conforme Anexo 9: Mapa
369 de Zoneamento Municipal, poderá utilizar a totalidade das profundidades dos terrenos e/ ou
370 glebas contidas nesta zona com testada voltada para as ruas, avenidas e rodovias, após análise
371 técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído. IV - O limite de
372 zoneamento industrial – ZI-2 – localizado no Anel Viário, entre o trecho da SC 443 e da SC
373 446, conforme Anexo 9: Mapa de Zoneamento Municipal, será de 300 metros numa faixa
374 paralela a estas rodovias.” Observamos que já houve várias correções do zoneamento do solo
375 em imóveis próximos as zonas industriais e que essas correções servem para a definição de um
376 zoneamento mais correto que tenha como limite os limites das glebas pré-existentes. Portanto
377 a DPU – Divisão de Planejamento Urbano, defere a correção/modificação de zoneamento do
378 solo para estes imóveis, conforme sugestão apresentada. **PARECER DA CÂMARA**
379 **TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 22/10/2020:** Após a apresentação e discussão a respeito
380 da solicitação os Membros da Câmara Temática II deferiram a sugestão de correção do
381 zoneamento do solo naquela gleba de ZI-2 e ZRU para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
382 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), a ser apresentada aos membros do
383 CDM em futura reunião. **PARECER DO CMDE – REUNIÃO DIA 04/11/2020:** Após a
384 apresentação e discussão a respeito da solicitação os Membros do CMDE aprovaram a
385 correção do zoneamento do solo para esse imóvel, conforme deliberado pela Câmara
386 Temática II do CDM. **PARECER DO CDM:** Os membros do CDM aprovaram por
387 unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a correção do
388 zoneamento do solo naquela gleba de ZI-2 e ZRU para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
389 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). 9) **Processo N° 593962 – FABIANO**
390 **ALVES:** Os requerentes solicitam a alteração da zona de uso do solo na área do Loteamento
391 Vitória, matrícula n° 56.038 e atualmente n° 90.478, aprovado no Município em 29/10/2010 e
392 não registrado em virtude de Ação Judicial promovida pelo MPSC, quanto a poluição causada
393 pelo empreendedor a um vizinho, o qual já foi solucionado, e que causou a interrupção do
394 registro, o mesmo está localizado no Distrito do Rio Maina, gleba cadastro n° 57752. Este
395 loteamento está inserido na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1- 2 pavimentos) de
396 acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 – Plano Diretor Participativo de Criciúma.
397 Ocorre, que o projeto de loteamento teve, como já foi informado, uma aprovação no Município
398 em 29/10/2010 e foi matriculado com o n° 56.038, hoje como n° 90.478. Com o falecimento do
399 proprietário, Sr. José Antônio Alves, os herdeiros não conseguiram findar a implantação.
400 Porém, vários lotes já estavam ocupados por compradores de forma irregular, isso também
401 contribuiu para a Ação Civil promovida pelo MPSC. Contudo sobreveio uma sentença judicial
402 dos autos da Ação n° 5000686-37.2019.8.24.0020, que tramitou perante a 2ª Vara da Fazenda
403 da Comarca de Criciúma, onde restaram condenados além do espólio de José Antônio Alves e
404 a Prefeitura Municipal de Criciúma a concluírem a implantação do citado loteamento. Portanto,
405 a DPS – Divisão de Parcelamento do Solo, deverá reanalisar toda a documentação aprovada em
406 2010, para que se possa cumprir a ação judicial. Como o projeto foi desenvolvido, e a
407 implantação foi anterior a aprovação do loteamento, utilizou-se a Lei de Parcelamento anterior,
408 prevendo os lotes mínimos com área de 300,00m². E na Lei atual os lotes mínimos devem ser

409 de 360,00m², o que inviabilizaria a reaprovação final deste loteamento, conforme determinado
410 pelo Judiciário. Portanto, a solução a ser adotada seria a correção do zoneamento do solo, para
411 ser possível o registro do loteamento previamente aprovado, com lotes mínimos de 300,00m².
412 Portanto, para tal, a área deverá estar zoneada como ZEIS (zona de especial interesse social).
413 Portanto, neste caso, a DPU considera que a zona de uso do solo poderá ser corrigida de ZR1-
414 2 para ZEIS, porém os parâmetros urbanísticos para a ocupação das futuras edificações deverão
415 ser os mesmos da ZR1-2, com exceção do lote mínimo, ou seja, 300,00m². **PARECER DA**
416 **CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 22/10/2020: Após a apresentação e discussão**
417 **a respeito da solicitação os Membros da Câmara Temática II aprovaram a criação de uma**
418 **ZEIS (zona de especial interesse social) no imóvel cadastro nº 57752, porém os parâmetros**
419 **urbanísticos para a ocupação das futuras edificações deverão ser os mesmos da ZR1-2.**
420 **PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da**
421 **Câmara Temática II, ou seja, aprovaram a criação de uma ZEIS (zona de especial**
422 **interesse social) no imóvel cadastro nº 57752, porém os parâmetros urbanísticos para a**
423 **ocupação das futuras edificações deverão ser os mesmos da ZR1-2. 10) Processo N° 594016**
424 **On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA:** Os representantes do Instituto de Arquitetos do
425 Brasil, Departamento de Santa Catarina – Núcleo de Criciúma, solicitam o restabelecimento do
426 zoneamento do uso do solo corretamente, nos dois lados da Rua Hercílio Luz, trecho entre a
427 Rua São José e a Rua das Palmeiras, conforme previsto na Lei Complementar nº 155 de
428 07/05/2015, o qual estabeleceu a zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)
429 nos dois lados da Rua Hercílio Luz. Informam também, que foi constatado um erro gráfico no
430 posicionamento da linha limite do zoneamento, colocando apenas um dos lados da rua como
431 supracitado dentro do zoneamento correto. Portanto, a solicitação é de correção deste
432 zoneamento conforme aprovado na Lei Complementar nº 155 de 07/05/2015, que foi aprovada
433 obedecendo-se a Resolução do CDM de nº 047/2014. Essa atual solicitação, trouxe do arquivo
434 uma solicitação efetuada por meio do Processo Administrativo nº 433031, de 25/09/2014, na
435 qual o IAB – Núcleo Criciúma, protocolou o referido processo para a correção de uma emenda
436 da Câmara de Vereadores, que modificou os limites originais do zoneamento proposto no
437 projeto de Lei que aprovou a Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor). O referido
438 processo foi digitalizado para ser incluído no parecer apresentado. Ou seja, quando da análise
439 do Processo Administrativo nº 433031, foi informado que houve a alteração por emenda ao
440 texto (mapa) original que foi encaminhado à Câmara de Vereadores em 2009, mantendo toda
441 aquela área da Rua Hercílio Luz entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras com o zoneamento
442 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), conforme arquivo da DPU. Portanto, já houve essa
443 discussão de retorno da zona ZR1-2, na reunião do CDM que aprovou a correção do
444 zoneamento por meio da Resolução nº 047/2014, que virou Lei. Necessário é a correção da
445 linha de zoneamento do solo, para não restar dúvidas quanto a Lei aprovada e os motivos para
446 tal aprovação. Por fim, a DPU concorda com esse ajuste, uma vez que já houve essa discussão
447 em 2014, com a Lei aprovada em 2015. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II –**
448 **REUNIÃO DIA 22/10/2020: Após a apresentação e discussão a respeito da solicitação, os**
449 **Membros da Câmara Temática II aprovaram a correção da linha do zoneamento do solo**
450 **de acordo com a Lei Complementar nº 155 de 07/05/2015, ou seja, que todos os imóveis da**
451 **Rua Hercílio Luz, no trecho entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras sejam**
452 **classificados como ZR1-2 (zona residencial 1 - 2 pavimentos), conforme definidos no mapa**
453 **de zoneamento apresentado no Projeto de Lei do Plano Diretor em 2009. PARECER DO**
454 **CDM: Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática**
455 **II, ou seja, aprovaram a correção da linha do zoneamento do solo de acordo com a Lei**
456 **Complementar nº 155 de 07/05/2015, ou seja, que todos os imóveis da Rua Hercílio Luz,**
457 **no trecho entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras sejam classificados como ZR1-2**
458 **(zona residencial 1 - 2 pavimentos), conforme definidos no mapa de zoneamento**
459 **apresentado no Projeto de Lei do Plano Diretor em 2009. 11) Processo N° 594201 On line**
460 **– FELIPE BARCHINSKI:** O requerente é representante da Empresa Sideterra Imóveis Ltda,

461 que é proprietária dos imóveis matrícula nº 2.935, nº 49.222 e nº 41.393, cadastros nº 16483, nº
462 16484 e nº 16485, localizados no Morro Cechinel. Os imóveis estão localizados, de acordo com
463 a Lei Complementar nº 095/2012, na Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental). E de
464 acordo com a Lei nº 7.607/2019, que dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental
465 Municipal Morro Cechinel, esses imóveis estão inseridos nas zonas de uso do solo, Zona de
466 Conservação da Biodiversidade – ZCB, nos imóveis cadastro nº 16483 e nº 16484 e na Zona de
467 Ocupação Extensiva – ZOE, no cadastro nº 16485. Com os seguintes parâmetros urbanísticos
468 apresentados. O requerente informa que a área está inserida em APP de topo de morro, porém
469 essa informação não é mais verdadeira. O requerente também solicita que os parâmetros
470 urbanísticos na ZCB, sejam corrigidos para ser possível uma construção residencial mais
471 adequada economicamente ao valor do imóvel com todas as restrições ambientais previstas.
472 Portanto, a solicitação é de que a taxa de ocupação na ZCB seja aumentada de 10% para no
473 máximo 20% (T.O. máx) condicionada a compensação/recuperação ambiental da área
474 equivalente ao se utilizar a mais os 10%, dentro da própria APA ou dentro do próprio imóvel.
475 Solicita também que seja possível o aumento do número de pavimentos, passando de 01 (um)
476 para 02 (dois), o que certamente poderá diminuir a taxa de ocupação e melhorar o aspecto das
477 edificações naqueles imóveis. A DPU, analisando as solicitações, não vê prejuízos urbanísticos
478 e ambientais nessas correções solicitadas, em virtude de uma adequação necessária.

479 **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 22/10/2020:** Após a
480 apresentação e discussão a respeito da solicitação os Membros da Câmara Temática II,
481 aprovaram que no Anexo 10 a ZOD (Zona de Ocupação Dirigida) no Morro Cechinel
482 deva ser classificada como ZOE (Zona de Ocupação Extensiva), pois essa classificação
483 também está presente nas outras Z-APAs. Aprovaram também que na ZCB (Zona de
484 Conservação da Biodiversidade) haja uma taxa de ocupação máxima de 20% e a
485 observação (58) *Poderá utilizar esta taxa de ocupação máxima condicionada a*
486 *compensação/recuperação ambiental da área equivalente ao se utilizar a mais os 10%, dentro*
487 *da própria APA ou dentro do próprio imóvel, a ser aprovado pelo órgão ambiental*
488 *competente. E o número de pavimentos passe de 01(um) para 02 (dois) com a observação*
489 *(57) Com análise e aprovação do Órgão de Planejamento Municipal. PARECER DO CDM:*
490 *Os membros do CDM aprovaram a decisão da Câmara Temática II, sendo que na votação,*
491 *esta solicitação foi aprovada pela maioria, tendo 07 (sete) votos contrários, 01 (uma)*
492 *abstenção e 30 (trinta) votos a favor, ou seja, aprovaram que no Anexo 10 a ZOD (Zona*
493 *de Ocupação Dirigida) no Morro Cechinel deva ser classificada como ZOE (Zona de*
494 *Ocupação Extensiva), pois essa classificação também está presente nas outras Z-APAs.*
495 *Aprovaram também que na ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) haja uma*
496 *taxa de ocupação máxima de 20% e a observação (58) Poderá utilizar esta taxa de ocupação*
497 *máxima condicionada a compensação/recuperação ambiental da área equivalente ao se*
498 *utilizar a mais os 10%, dentro da própria APA ou dentro do próprio imóvel, a ser aprovado*
499 *pele órgão ambiental competente. E o número de pavimentos passe de 01(um) para 02*
500 *(dois) com a observação (57) Com análise e aprovação do Órgão de Planejamento*
501 *Municipal. Em seguida deu-se início ao 3º assunto da pauta referente a Câmara Temática*
502 *III, sendo esses: 1) Processo N° 593032 - SIDINEI RONCHI – CORREÇÃO DO*
503 *PERÍMETRO URBANO: O requerente solicita a ampliação do perímetro urbano, em área a*
504 *ser executado o Loteamento Residencial Três Figueiras, localizado na Rua Itália Gobbo*
505 *Dagostim, bairro Dagostim, com área total de 123.387,90 m². A ampliação solicitada dar-se-á*
506 *nas seguintes matrículas: mat. 27.906 com 18.147,30m²; mat. 132.733 com 38.818,05m²; mat.*
507 *49.421 com 5.360,20m², ou seja, serão inseridas no Perímetro urbano: 62.325,55m². Foi*
508 *apresentada uma descrição do perímetro urbano e a planta baixa, elaborada por profissional*
509 *técnico capacitado. As glebas estão inseridas em zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4*
510 *pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), porém, parte descrita acima está fora*
511 *do Perímetro Urbano. A DPU acredita ser possível a ampliação do perímetro urbano nesta*
512 *gleba, pois será desenvolvido projeto de parcelamento do solo, o qual deverá seguir aos*

513 parâmetros urbanísticos legais. Quanto a caracterização urbana a mesma ainda apresenta
514 características rurais, porém fica próximo à Rodovia Luiz Rosso, que é a via importante para a
515 circulação viária da região e distante a 3,40 Km do centro comercial do Bairro Quarta Linha.
516 **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 22/10/2020: Após a**
517 **apresentação e discussão a respeito da solicitação os Membros da Câmara Temática II**
518 **deferiram a possibilidade de ampliação do Perímetro Urbano naquele imóvel, conforme**
519 **solicitação e definição apresentada pelo requerente, a ser apresentada aos membros do**
520 **CDM em futura reunião. PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram por**
521 **unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a possibilidade de**
522 **ampliação do Perímetro Urbano naquele imóvel, conforme solicitação e definição**
523 **apresentada pelo requerente 2) CORREÇÃO DE ALGUNS ARTIGOS DA LEI DO**
524 **PARCELAMENTO DO SOLO:** Foram apresentadas as correções sugeridas, as quais foram
525 debatidas em várias reuniões técnicas desde dezembro de 2019, e deferidas na Reunião da
526 Câmara Temática III, sendo esse o texto corrigido (em cor verde): “CAPÍTULO I - Dispositivos
527 Preliminares: Art.1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido pela presente Lei.
528 Art.2º. O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento,
529 condomínio ou desdobro, observadas as disposições desta lei e da legislação estadual e federal
530 pertinentes. § 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados a
531 edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou
532 prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes.§ 2º. Considera-se
533 desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, bem como de lotes
534 para a formação de novos lotes, desde de que mantenham as dimensões mínimas estabelecidas
535 nesta Lei, com aproveitamentos do sistema viário existente e registrado **ou existente**
536 **anteriormente a 1999 nos termos do §3º abaixo**, desde que não implique na abertura de novas
537 vias e logradouros públicos, nem no prolongamento ou modificação dos já existentes. §3º. Nos
538 casos previstos no parágrafo anterior, é considerado sistema viário existente quando este
539 arreamento for anterior ao mapa do Sistema Viário de 1999, ou: **constar de algum parcelamento**
540 **existente do solo aprovado na municipalidade, ou;** b) aquele comprovadamente implantado nos
541 mapas do sistema viário do município, da Comissão Executiva do Plano de Carvão Nacional –
542 CEPCAN, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou de outras instituições
543 oficiais, ou; c) constar nas ortofotos oficiais dos anos de 1957, 1978, 1984 e/ou 1996, assim
544 declarados pelo setor municipal competente pelo parcelamento do solo. § 4º Considera-se
545 remembramento a união de dois ou mais lotes para formar um único lote. §5º Considera-se
546 desdobro a divisão, em única vez, de lotes servidos de infraestrutura básica, ocupados **para fins**
547 **residenciais ou comercial/serviços/industrial de pequeno porte** há pelo menos 05 (cinco) anos
548 anteriores presente Lei, para constituir **02 (dois) lotes**, sem o objetivo de urbanização, com
549 matrículas distintas e área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada
550 mínima de 5m (cinco metros), matriculado na competente serventia registral do município, sem
551 implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já
552 existentes.§ 6º. Considera-se Condomínio Urbanístico, divisão de gleba em frações ideais,
553 correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos
554 condôminos, áreas estas de suas responsabilidades, que não implique na abertura de logradouros
555 públicos, nem a modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias
556 internas de domínio privado. O condomínio pode se apresentar da forma horizontal e/ou
557 vertical, residencial e/ou comercial e/ou industrial. § 7º Glebas de qualquer tamanho poderão
558 ser parceladas na forma de desmembramento, entretanto, a área total do desmembramento para
559 fins residenciais com aproveitamento do sistema viário existente poderá ter no máximo
560 5.400,00m², respeitando-se os tamanhos mínimos de quadra e lote previstos nesta Lei, sendo
561 que a área excedente aos 5.400,00 m² só poderá ser parcelada mediante loteamento ou
562 condomínio. § 8º Excepcionalmente, as glebas oriundas de desmembramentos poderão resultar
563 em áreas maiores que 5.400,00m², porém, eventuais novos parcelamentos das glebas
564 remanescentes deverão ser somente mediante loteamentos ou condomínios. § 9º Nos casos de

565 regularização do sistema viário, deverá ser averbada a rua pré-existente na matrícula do imóvel,
566 na forma de loteamento, caso em que, considerando que a rua comprovadamente é anterior à
567 1999, nos termos do §3º deste artigo, será dispensada a exigência do termo de verificação de
568 execução das obras de infraestrutura, cronograma de obras de infraestrutura, áreas de utilidade
569 pública, área de verde vegetação, licenciamento ambiental (LAP/LAI e LAO), pavimentação
570 de via de acesso e projetos complementares. § 10 As vias existentes anteriormente à 1999
571 passam a ser reconhecidas como Zonas de Especial Interesse da Coletividade – ZEICO. § 11 O
572 município poderá receber por escritura pública de doação, sem ônus, as áreas do sistema viário
573 existente informadas no §9º, para fins de regularização das referidas vias nos processos de
574 loteamentos, considerando sempre o interesse público no sistema viário implantado e de uso
575 comum. Art.3º. Todo parcelamento do solo urbano dentro do território municipal deverá ser
576 submetido a aprovação do órgão de planejamento e desenvolvimento urbano responsável,
577 obedecidas as diretrizes desta Lei e do Plano Diretor Municipal. Art.4º. Somente será permitido
578 o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas na Lei do
579 Perímetro Urbano. § 1º. Na zona Rural somente será admitido o parcelamento do solo para a
580 implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona, após análise do
581 órgão de planejamento. § 2º. Os parcelamentos, referidos no *caput* deste artigo, constituirão as
582 zonas de expansão urbana do município. Art.5º. Não será permitido o parcelamento do solo: I
583 - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para
584 assegurar o escoamento das águas, de acordo com as normas vigentes; II - nas nascentes, mesmo
585 os chamados “olhos d’água perenes”, seja qual for a sua situação topográfica; III - em terrenos
586 que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido
587 previamente saneados; IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30%
588 (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do
589 Uso do Solo; V - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação,
590 podendo a municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário; VI -
591 em terrenos situados em áreas de preservação florestal ecológica; VII - em terrenos contendo
592 jazidas, verificadas ou presumíveis, de minério, pedreiras, depósito de minerais ou líquidos de
593 valor industrial; VIII - em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas, a
594 critério do órgão competente da municipalidade; IX - ao longo das águas correntes e dormentes,
595 numa faixa mínima de cada lado da margem, sendo esta faixa *non aedificandi*, de acordo com
596 a legislação específica. X - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias
597 suportáveis, até sua correção. XI - nos terços superiores dos morros definidos por legislação
598 específica, sendo consideradas áreas de preservação permanente (APPs). Art.6º. Somente será
599 admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área se situar em Zona Urbana e
600 no máximo a 1000m (mil metros) dos melhoramentos previstos nos itens I, II e III, e no máximo
601 a 2000m (dois mil metros) dos demais melhoramentos: I - via pavimentada; II - ponto de
602 atendimento por transporte coletivo; III - atendimento por escola de ensino fundamental ou com
603 fornecimento de transporte público escolar; IV - sistema de abastecimento d’água; V - rede de
604 energia elétrica; VI - unidade de saúde; VII - centro comunitário; VIII - e outros que o Poder
605 Público verificar necessários. § 1º. Caso inexistente alguns dos equipamentos ou serviços acima
606 citados, serão consultados os respectivos órgãos acerca da possibilidade do fornecimento do
607 respectivo serviço ou equipamento público que viabilize a implantação do parcelamento
608 requerido. § 2º. Excepcionalmente, poderão ser aprovados condomínio por unidades autônomas
609 constituído por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar com
610 melhoramentos em distâncias maiores que a prevista no *caput* deste artigo, desde que haja
611 parecer favorável do Órgão de Planejamento e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento
612 Municipal – CDM. VIII - em fundos de vales essenciais para o escoamento natural das águas,
613 a critério do órgão competente da municipalidade; IX - ao longo das águas correntes e
614 dormentes, numa faixa mínima de cada lado da margem, sendo esta faixa *non aedificandi*, de
615 acordo com a legislação específica. X - em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias
616 suportáveis, até sua correção. XI - nos terços superiores dos morros definidos por legislação

617 específica, sendo consideradas áreas de preservação permanente (APPs). Art.6º. Somente será
618 admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área se situar em Zona Urbana e
619 no máximo a 1000m (mil metros) dos melhoramentos previstos nos itens I, II e III, e no máximo
620 a 2000m (dois mil metros) dos demais melhoramentos: I - via pavimentada; II - ponto de
621 atendimento por transporte coletivo; III - atendimento por escola de ensino fundamental ou com
622 fornecimento de transporte público escolar; IV - sistema de abastecimento d'água; V - rede de
623 energia elétrica; VI - unidade de saúde; VII - centro comunitário; VIII - e outros que o Poder
624 Público verificar necessários. § 1º. Caso inexistente alguns dos equipamentos ou serviços acima
625 citados, serão consultados os respectivos órgãos acerca da possibilidade do fornecimento do
626 respectivo serviço ou equipamento público que viabilize a implantação do parcelamento
627 requerido. § 2º. Excepcionalmente, poderão ser aprovados condomínio por unidades autônomas
628 constituído por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar com
629 melhoramentos em distâncias maiores que a prevista no *caput* deste artigo, desde que haja
630 parecer favorável do Órgão de Planejamento e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento
631 Municipal – CDM. Art.7º. Independente de outras disposições legais, os loteamentos,
632 desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios deverão obedecer
633 rigorosamente este artigo e seus incisos: I - o desenvolvimento da região como um todo e do
634 local em particular: II - a conservação dos pontos panorâmicos e da paisagem local; III - a
635 manutenção das áreas de preservação, especialmente das citadas no artigo 5º e do patrimônio
636 natural tombado pelo Poder Público; IV - só poderão ser parceladas glebas com acessos direto
637 à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da municipalidade; V – Os
638 loteamentos de todos os tipos não poderão ser aprovados sem que o proprietário da gleba ceda
639 à municipalidade, sem ônus para esta, a área necessária ao sistema viário, e mais 10% (dez por
640 cento) para área verde vegetação (cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema
641 viário e non aedificandus) e de 10% (dez por cento) para área de Utilidade Pública (cuja base
642 de cálculo é a área total menos as do sistema viário, área de preservação permanente – APP e
643 non aedificandus. VI - ao longo das redes de alta tensão e das ferrovias e dutos será obrigatória
644 a reserva de uma faixa “non aedificandi”, mediante anuência dos órgãos/concessionárias
645 competentes e observada a legislação específica. VII - os parcelamentos situados ao longo das
646 rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa de domínio de no mínimo de 5 metros,
647 conforme inciso III do art. 4º da Lei Federal 6.766/79, mediante anuência dos órgãos
648 competentes e observada a legislação específica; VIII - as vias do loteamento deverão articular-
649 se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, conforme o Sistema Viário, e
650 harmonizar-se com a topografia local; IX - em nenhum caso os lotes e vias dos loteamentos
651 poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas,
652 somente podendo os cursos d'água serem canalizadas com prévia anuência da municipalidade
653 e do órgão competente, devendo ser observada a cota de alagamento do relevo natural local
654 para aprovação dos parcelamentos a ser definidas em estudo e fixada por decreto do Chefe
655 Poder Executivo. § 1º. Caberá à municipalidade, através do seu órgão competente, indicar no
656 projeto de loteamento a localização e a conformação da área a ser cedida nos termos do Inciso
657 V, devendo a Área Verde ser delimitada geometricamente com marcos de concreto e fisicamente
658 com cercas. § 2º. Referente ao Inciso V, as áreas destinadas como Área Verde Vegetação ou
659 Verde de Lazer, não serão permutáveis pela municipalidade e as de Utilidade Pública só poderão
660 ser permutadas por outra de comum acordo com a municipalidade. § 3º. Para os casos previstos
661 no inciso V, a área total do sistema viário, área verde e de utilidade pública, deverão representar
662 no mínimo 35% da área loteável, qual seja, a área total da gleba descontadas as áreas do sistema
663 viário e non aedificandi. § 4º. Caso a soma das Áreas Verde e de Utilidade Pública seja inferior
664 ao lote previsto no inciso I do artigo 15 desta Lei, ou do artigo 16, quando de esquina, toda a
665 área doada será considerada apenas como área verde. §6º As áreas de preservação permanente
666 às margens dos recursos hídricos poderão ser consideradas como área de verde vegetação para
667 os fins do inciso V deste artigo. §7º As tubulações de drenagem, pluvial e esgoto, existentes ou
668 a serem implantadas, que não passarem pelas vias públicas, poderão possuir faixa sanitária

669 acessível para manutenção, definida pelos órgãos competentes. Art.8º. As Áreas de Preservação
670 Permanente – APP's das áreas parceladas, deverão ser convenientemente delimitadas e
671 assegurada a sua destinação. Art.9º. Todo projeto de loteamento, deverá incorporar no seu
672 traçado viário, os trechos que a municipalidade indicar, para assegurar a continuidade do
673 sistema viário da cidade. Art.10. Cabe ao empreendedor do parcelamento do solo: I - a
674 demarcação com marcos em concreto dos lotes, quadras, áreas públicas e de uso comum; II – a
675 implantação: a) dos meios fios; b) da rede de distribuição de energia elétrica; c) da rede de
676 distribuição de água; d) da rede de iluminação pública; e) da rede de drenagens de águas
677 superficiais; f) das galerias de águas pluviais; g) da pavimentação de todas as ruas projetadas;
678 h) da execução do projeto de arborização; i) dos elementos da infraestrutura complementar que
679 venham a ser exigidos por legislação federal ou estadual; j) da rede de esgoto básica no padrão
680 da concessionária, observando a legislação Federal e Estadual sobre o assunto. III – a
681 manutenção do sistema viário, das áreas públicas, da infraestrutura básica e complementar
682 interna do parcelamento, até o registro do loteamento ou a emissão do Certificado de Conclusão
683 de Obra, o que ocorrer por último. Art. 11. Os passeios para pedestres e canteiros centrais das
684 vias de comunicação projetadas, terão suas larguras estipuladas para cada caso, respeitada a
685 faixa de rodagem estabelecida, sendo a declividade transversal máxima dos passeios de 3%
686 (três por cento) desde a testada até a linha do meio fio. Art. 12. No traçado das vias públicas o
687 ângulo de intersecção não poderá ser inferior a 60º (sessenta graus). Art. 13. No caso de
688 loteamentos, em cruzamentos das vias públicas, os dois alinhamentos deverão ser concordados
689 por um arco de círculo com raio igual a 1/3 (um terço) da largura da rua. Parágrafo único. No
690 cruzamento de ruas com diferentes larguras o cálculo do raio deverá ser referido à de maior
691 largura. Art.14. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação
692 oficial, só poderá ser feita por meio de números fornecidos pela municipalidade. Art.15. As
693 áreas e testadas mínimas dos lotes, além do disposto nos capítulos anteriores, obedecerão aos
694 seguintes critérios: I - lotes com área útil mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros
695 quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros) para os de meio de quadra, e 432m²
696 (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados) para os de esquina com testada mínima de 15m,
697 salvo maiores exigências da Lei de Zoneamento de Uso do Solo; II - lotes com área útil mínima
698 de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros) para
699 meio de quadra e 137,5m² (cento e trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados) e
700 testada mínima de 7m (sete metros) para os de esquina em loteamentos de interesse
701 social/programas habitacionais populares, executados pelo Poder Público, ou iniciativa privada
702 mediante aprovação do Conselho Municipal de Habitação e alteração de zoneamento para Zona
703 Especial de Interesse Social - ZEIS, desde que atendidas as disposições deste código, devendo
704 ser garantido pelo empreendedor que os lotes serão destinados à população em situação de
705 vulnerabilidade social/econômica; III - excepcionalmente, em casos de ocupações consolidadas
706 de interesse social (lotes existentes com construções), será admitido lote menor que o mínimo
707 exigido no inciso I, para fins específicos de desmembramento, a critério técnico do órgão de
708 planejamento. Parágrafo Único. É permitido o desmembramento de modo que uma das áreas
709 fique menor que o previsto em Lei, desde que esta seja anexada a outro lote confrontante e este
710 tenha área mínima legal. Art.16. Os lotes de esquina serão, no mínimo 20% (vinte por cento)
711 maiores que o lote mínimo exigido e terão testada mínima de 15,00m (quinze metros) e 7,00m
712 (sete metros) para loteamentos de interesse social. Parágrafo único. Para efeito da determinação
713 da testada mínima, considerar-se-á sua dimensão até o ponto de intersecção das respectivas
714 testadas. Art.17. Os projetos de loteamentos, deverão obedecer às seguintes dimensões: § 1º Em
715 áreas excessivamente acidentadas, serão permitidas rampas de faixa carroçável de até 20%
716 (vinte por cento) de inclinação longitudinal. § 2º. Serão admitidos comprimentos de quadra
717 superiores as estabelecidas no inciso V deste artigo, quando se tratar de loteamentos industriais,
718 para a formação de condomínios por unidades autônomas, ou, ainda, para outros projetos
719 excepcionais, estes a serem aprovados pelo órgão de planejamento e pelo Conselho de
720 Desenvolvimento Municipal. I - largura mínima da rua: 12m (doze metros); II - largura mínima

721 da faixa carroçável conforme anexos XVI e XVII da LC nº 095/2012; III - as ruas sem saída,
722 não poderão ultrapassar 180m (cento e oitenta metros) de comprimento, devendo
723 obrigatoriamente conter em seu final, bolsão para retorno, com diâmetro de 18,40m (dezoito
724 metros e quarenta centímetros) e geometria conforme previsto no anexo XVIII da LC 095/2012,
725 não sendo exigido o bolsão para as ruas onde houver possibilidade de prolongamento da via, à
726 critério do órgão de planejamento e desenvolvimento urbano; IV - rampa máxima da faixa
727 carroçável: ~~12% (doze por cento)~~ 20% (vinte por cento); V - comprimento máximo da quadra:
728 180m (cento oitenta metros), salvo para resguardar a continuidade do sistema viário já existente,
729 caso em que quadra poderá ter comprimento maior. § 3º. Excetua-se da exigência deste artigo
730 os parcelamentos do solo que se integram ao Sistema Viário do Município. § 4º.
731 Excepcionalmente e mediante deferimento da comissão responsável pela análise/aprovação de
732 parcelamento do solo, as quadras poderão exceder o comprimento máximo previsto no inciso
733 V do §2º do art. 17 desta Lei. 5º. Servidões já registradas na matrícula do imóvel serão
734 reconhecidas pelo Município como parte do sistema viário, com largura a ser definida pelo
735 órgão municipal de planejamento urbano. CAPÍTULO III - Da Transição e Aprovação do
736 Projeto de Loteamento. Art.18. Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado
737 deverá certificar-se de sua viabilidade técnica e financeira, solicitar à Prefeitura Municipal que
738 defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres
739 e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitárias, e áreas verdes, apresentando,
740 para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos: I - as divisas da gleba a
741 ser loteada, em planta planialtimétrica cadastral, georreferenciada de acordo com o sistema
742 geodésico e projeção cartográfica utilizados no Município, em escala adequada ao
743 entendimento das características do terreno, contendo no mínimo: a) as curvas de nível em
744 distância adequada à natureza do projeto; b) a localização dos cursos d'água, nascentes,
745 vegetação e construções existentes; c) a indicação dos arruamentos contíguos a todo o
746 perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos
747 e comunitários existentes no local ou em suas adjacências numa faixa de 100 metros, com as
748 respectivas distâncias da área a ser loteada; d) o tipo de uso predominante a que o loteamento
749 se destina; e) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas; f) os
750 condicionantes físicos, ambientais e legais para uso e ocupação do solo; g) planta de situação
751 do imóvel na escala 1:10000, contendo os equipamentos públicos e comunitários existentes
752 num raio de 1000m (mil metros) e 2000m (dois mil metros), nos termos do art. 6º da presente
753 Lei, com as respectivas amarrações às divisas da gleba a ser loteada. §1º A Prefeitura deverá
754 fornecer a monografia dos marcos geodésicos implantados no Município. § 2º As informações
755 de que trata este artigo serão entregues à Prefeitura: I - em meio digital, compatível com o
756 sistema utilizado pela Prefeitura; II - em meio impresso, com mínimo de duas cópias. Art.19.
757 O órgão competente da municipalidade indicará em planta, de acordo com as diretrizes de
758 planejamento federal, estadual e municipal, o seguinte: I - as ruas ou rodovias existentes ou
759 projetadas que compõem o sistema viário do município, a serem respeitadas; II - a indicação
760 dos usos e dos índices urbanísticos; III - as faixas "non aedificandi"; IV - a localização dos
761 terrenos para a implantação de áreas destinadas como Verde Vegetação e as de Utilidade
762 Pública. Parágrafo único. As diretrizes expedidas na consulta de viabilidade, vigorarão pelo
763 prazo máximo de 6 (seis) meses, contados do despacho final do órgão competente da
764 municipalidade. Art.20. O requerente, para aprovação prévia, deverá apresentar o anteprojeto
765 de loteamento, ao órgão competente da municipalidade, em 2 (duas) vias de igual teor e forma,
766 que deverá conter todas as exigências contidas na consulta de viabilidade, e mais as seguintes:
767 I - planta planialtimétrica da totalidade da gleba, em escala compatível com suas dimensões, a
768 critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, contendo a orientação
769 do norte verdadeiro e a proposta de divisão da gleba e lotes, com a definição das áreas públicas;
770 II - parecer sobre a viabilidade de abastecimento de água emitido pela concessionária
771 responsável; III - parecer sobre a viabilidade de fornecimento de energia elétrica, emitido pela
772 concessionária responsável; IV - projeto de toda a terraplanagem a ser executada no loteamento.

773 Parágrafo único. Poderá ser exigida a extensão do levantamento planialtimétrico, além de uma
774 ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou divisor de água mais próximo, a critério
775 do órgão competente da municipalidade. Art.21. Será devolvida aos requerentes uma via
776 contendo as indicações das alterações julgadas necessárias por parte da municipalidade ou
777 outros órgãos públicos interessados, de acordo com a Lei, a fim de que seja elaborado o projeto
778 definitivo, ou novo anteprojeto, bem como a indicação da infraestrutura urbana e arborização a
779 serem utilizadas nas vias de circulação e áreas verdes. § 1º. O anteprojeto aprovado receberá a
780 numeração oficial para identificação das ruas que deverão constar no projeto definitivo. § 2º. O
781 órgão competente da municipalidade apresentará a localização e o número de lotes a serem
782 caucionados. § 3º. A aprovação do anteprojeto com as diretrizes estabelecidas para o projeto
783 definitivo terá validade por 6 (seis) meses, podendo ser renovado por até duas vezes de igual
784 período, desde que não alterada a legislação para o caso. Art.22. Aprovado o anteprojeto, para
785 a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes elementos:
786 I - os desenhos em 4 (quatro) cópias impressas, mais duas cópias em meio digital (uma em
787 arquivo editável e outra não editável), cujas pranchas deverão obedecer a normatização do
788 município, e conterão pelo menos: a) planta do levantamento planialtimétrico da gleba em
789 escala compatível com as dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano
790 do Município, contendo o sistema viário proposto; b) planta planimétrica com a subdivisão das
791 quadras e destas em lotes, especificando as áreas de utilidade pública, áreas verdes com as
792 respectivas dimensões lineares e angulares do projeto com raios e cotas de nível do projeto no
793 eixo dos cruzamentos, em escala compatível com as dimensões da gleba, a critério do órgão
794 responsável pelo Planejamento Urbano do Município; c) indicação dos marcos de
795 alinhamentos, curvas e de delimitação das áreas de Utilidade Pública e demais confrontações;
796 d) deverá constar ainda no projeto um resumo especificando: 1. área escriturada; 2. área loteada;
797 3. área destinada ao sistema viário; 4. área verde vegetação; 5. área destinada a equipamentos
798 públicos; 6. área remanescente; II - projeto da rede de distribuição de água; III - projeto da rede
799 de distribuição de energia elétrica; IV - projeto de drenagens de águas superficiais; V - projeto
800 de galerias de águas pluviais; VI - projeto dos perfis longitudinais e transversais de todas vias
801 projetadas; VII - projeto de terraplanagem das ruas e de todo o loteamento, se necessário, a
802 critério do órgão da municipalidade; VIII - projeto de arborização das vias de circulação e áreas
803 verdes, este último ambos aprovados pelo órgão ambiental competente; IX - o órgão competente
804 da municipalidade exigirá, além dos elementos acima, a apresentação de outros projetos,
805 desenhos, cálculos, documentos e detalhes técnicos necessários para perfeita elucidação do
806 projeto; X - memorial descritivo, em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, mais duas cópias
807 em meio digital (uma em arquivo editável e outra não editável), que deverá seguir o modelo
808 previsto no anexo I da presente Lei. (NR Lei nº 7060/17). XI - apresentar modelo do contrato
809 de promessa de compra e venda, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, de acordo com a Lei
810 Federal e mais cláusulas, que especifiquem: a) o compromisso do loteador quanto à execução
811 das obras de infraestrutura; b) o prazo de execução da infraestrutura, contido nesta Lei; c) a
812 possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, quando vencido o
813 prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las mensalmente, de acordo com a Lei
814 Federal; d) o enquadramento do lote na Lei de Zoneamento do Uso do Solo, definindo a zona
815 de uso. XIII - termo de compromisso de caução. XIV - projeto da pavimentação do sistema
816 viário projetado, aí incluídos faixa carroçável e calçada; XV - projeto aprovado de parceria
817 público privado visando melhoramentos da infraestrutura local, a critério do município. XVI -
818 os projetos previstos neste artigo deverão ser apresentados devidamente aprovados pelos
819 respectivos órgãos competentes. XVII – licenciamento ambiental respectivo; XVIII - certidão
820 de baixa no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;
821 XIX – cronograma físico-financeiro de execução das obras; XX – documento de
822 responsabilidade técnica de todos os profissionais envolvidos. Art. 23. Os projetos dos
823 equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes aos projetos
824 complementares, serão analisados e aprovados pelo órgão responsável pelo Planejamento

825 Urbano do Município. Art. 24. O órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município
826 deverá obedecer aos seguintes prazos: I - 30 (trinta) dias para definir as diretrizes na consulta
827 de viabilidade, a partir da entrada do requerimento, devidamente protocolado; II - 45 (quarenta
828 e cinco) dias para examinar o anteprojeto, a partir da entrada deste, devidamente protocolado;
829 III - 30 (trinta) dias para análise do projeto definitivo, a partir da entrada do mesmo,
830 devidamente protocolado, quando já aprovados os projetos complementares juntamente com o
831 anteprojeto, e 45 (quarenta e cinco) dias quando apresentados os projetos complementares com
832 a solicitação de aprovação do projeto definitivo. Parágrafo único. O órgão competente da
833 municipalidade desobriga-se de cumprir os prazos contidos neste artigo, quando ocorrem
834 motivos de casos fortuitos ou força maior, ou, ainda, quando não apresentados todos os
835 documentos necessários à análise/aprovação. Art. 25 Para aprovação de loteamento com
836 finalidade específica de alargamento viário que não implique de nenhuma forma a subdivisão
837 da área em novos lotes, será dispensada a exigência do termo de verificação de execução das
838 obras de infraestrutura, cronograma de obras de infraestrutura, áreas de utilidade pública, área
839 de verde vegetação, licenciamento ambiental (LAP, LAO e/ou LAI), pavimentação de via de
840 acesso e projetos complementares. CAPÍTULO IV - Do Projeto de Desmembramento e
841 Remembramento. Art. 26. Para a aprovação do anteprojeto (aprovação prévia) de
842 desmembramento e/ou remembramento, o interessado apresentará requerimento ao órgão
843 competente da municipalidade, acompanhado das certidões atualizadas, expedida pelo Cartório
844 de Registro de Imóveis e da planta do imóvel a ser desmembrado e/ou lembrado, em escala
845 compatível com suas dimensões, a critério do órgão responsável pelo Planejamento Urbano do
846 Município, parcelamento, e da planta de situação, na escala não inferior a 1:10.000. Art. 27. A
847 aprovação do anteprojeto obedecerá todas as exigências dos capítulos I, II e III da presente Lei
848 e das demais leis que compõe o Plano Diretor do Município. Parágrafo único. O anteprojeto
849 terá validade por 6 (seis) meses, a partir da data de sua aprovação pela municipalidade. Art. 28.
850 Aprovado o anteprojeto ou solicitado diretamente a aprovação do projeto definitivo, o
851 requerente apresentará o referido projeto definitivo, contendo: I - os desenhos em 4 (quatro)
852 vias de igual teor e forma, mais duas cópias em meio digital (uma em arquivo editável e outra
853 não editável), cujas plantas deverão obedecer à normatização do Município, georreferenciado
854 em sistema SIRGAS2000, contendo ainda o resumo das áreas; II - documento de
855 responsabilidade técnica do profissional responsável; III - relação discriminativa das áreas de
856 escrituras, desmembradas ou lembradas, incorporadas ao Sistema Viário, e remanescentes;
857 IV - certidão de matrícula atualizada do imóvel ou cópia autenticada. Art. 29. Aplicam-se ao
858 desmembramento, no que couber, as disposições exigidas para os projetos de loteamento.
859 CAPÍTULO V - Dos Loteamentos Populares. Art. 30. Considera-se parcelamento de interesse
860 social os loteamentos e/ou condomínios por unidades autônomas populares, promovidos pelo
861 poder público e/ou pela iniciativa privada devidamente aprovados pelo Conselho Municipal de
862 Habitação e cadastrados no Departamento Municipal de Habitação. Parágrafo Único. Os
863 parcelamentos desta modalidade deverão obedecer aos critérios a serem fixados por Lei
864 específica. Art. 31. O município implantará loteamento popular ou celebrará convênio para esse
865 fim com órgãos federais ou estaduais. Art. 32. No parcelamento de interesse social, os
866 loteamentos ou condomínios por unidades autônomas, a área de cada unidade deverá ser de no
867 mínimo 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros),
868 nos termos do art. 4º, inciso II, da Lei Federal 6766/1979. Parágrafo único. Os lotes de esquina,
869 serão no mínimo, 10% (dez por cento) maiores e terão testada mínima de 7,00m (sete metros).
870 Os parâmetros de recuos e afastamentos poderão ser reduzidos a critério do Órgão de
871 Planejamento. Art. 33. Os loteamentos populares deverão atender as demais exigências contidas
872 nesta Lei. CAPÍTULO VI - Dos Desdobros. Art. 34. A aprovação do desdobro pelo Município
873 está sujeito à: I - comprovação de que o lote a ser desdobrado já foi objeto de parcelamento do
874 solo anterior; II - estar ocupado com fins residenciais ou comercial/serviços/industrial de
875 pequeno porte com construções; III - estar servido de infraestrutura básica; IV - o novo lote
876 deverá resultar em área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada

877 mínima de 5m (cinco metros) os de meio de quadra, e 137,50m² (cento e trinta e sete metros e
878 cinquenta decímetros quadrados) com testada mínima de 7m (sete metros) para os de esquina;
879 V - não abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes;
880 VI – apresentação dos seguintes documentos: a) requerimento, preenchido e assinado pelo
881 proprietário do imóvel a ser desdobrado; b) certidão de matrícula atualizada do imóvel;
882 c) levantamento topográfico georreferenciado, onde conste o lote original e os produtos do
883 desdobro, assinado por profissional competente, com o documento de responsabilidade técnica
884 do órgão competente; d) memorial descritivo conforme previsto no Anexo I da presente Lei;
885 e) outros documentos que forem solicitados pela municipalidade. CAPÍTULO VII - Dos
886 Condomínios por Unidades Autônomas. Art. 35 A instituição de condomínios por unidades
887 autônomas instituídos na forma do artigo 8º, alíneas "a" e "b" da Lei Federal nº 4.591, de 16 de
888 dezembro de 1964, e §7º do art. 2º da Lei Federal n.º 6.766/79, será procedida na forma desta
889 lei e constituída de: I - condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações **de no**
890 **máximo dois pavimentos, geminadas e/ou isoladas**, com características de habitação
891 unifamiliar; II - condomínio por unidades autônomas, constituído por um ou mais blocos de
892 edificação de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar, com
893 acessos diretos pelo logradouro existente e sem vias internas; III - condomínio por unidades
894 autônomas, constituído por dois ou mais blocos de edificação de dois ou mais pavimentos, com
895 características de habitação multifamiliar, sem acesso direto de alguma(s) unidade(s)
896 autônoma(s) ao logradouro público existente, havendo a necessidade de criar novas vias de
897 circulação no interior da gleba para acessar estas unidades; IV - condomínio por unidades
898 autônomas constituído por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar,
899 **industriais, comerciais ou de serviços**. Art.36. É vedado ao condomínio: I - ter área superior a
900 250.000m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), excluídas as áreas de preservação
901 permanente e non aedificandi, a não ser quando apresentarem-se confinadas por obstáculo
902 físico e que haja parecer favorável do órgão de planejamento; II - obstaculizar o sistema viário
903 público existente ou projetado; III - ter área privativa inferior ao lote mínimo estabelecido no
904 art. 15 para os condomínios previstos no inciso IV do artigo 35. Art. 37 Os condomínios por
905 unidades autônomas previstos nos incisos **I a IV** do artigo 35 do presente capítulo, **ressalvados**
906 **os casos do §6º do presente artigo**, deverão destinar área correspondente a 20% (vinte por cento)
907 da área condominial para fins de área verde e de utilidade pública. §1º **A área doada ao**
908 **Município de Criciúma destinada à verde vegetação, correspondente a no mínimo 10% da área**
909 **total da gleba, cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, non**
910 **aedificandus**, e deverá estar localizada dentro dos limites da área condominial, e permanecer de
911 posse, propriedade e cuidados do condomínio, e os outros 10% destinados de utilidade pública
912 que deverá estar localizada fora dos limites da área condominial, num raio máximo de 2.000
913 metros distante do empreendimento, ou em raio maior, a depender da localização do
914 empreendimento e adequação das necessidades da municipalidade, e cuja base de cálculo é a
915 área total menos as áreas do sistema viário, **non aedificandus e APP**. § 2º No caso da opção de
916 obras ao invés da doação de áreas **de utilidade pública** deverão ser executadas no entorno do
917 empreendimento num raio de 2.000 metros, a depender da localização do empreendimento e
918 adequação das necessidades da municipalidade, ultrapassando este limite, as necessidades da
919 municipalidade deverão ser aprovadas pela Câmara Municipal de Criciúma/SC. § 3º. Para os
920 casos omissos, a exigência ou não dos 20% da área destinada à área verde e de utilidade pública
921 para os condomínios estará sujeita à análise das seguintes condicionantes, analisadas pelo
922 Órgão de Planejamento em consulta a outros órgãos afins: I – tipologia de implantação do
923 empreendimento; II – localização do empreendimento; III – padrão do empreendimento; IV –
924 necessidade de criação de vias internas; V – número de unidades; VI – tamanho do terreno do
925 empreendimento; VII – outros condicionantes, a critério do órgão de planejamento. §4º. A área
926 verde que localizar-se dentro do condomínio não desobriga o mesmo de preservá-la e não
927 edificá-la, visando a manutenção da qualidade ambiental urbana. § 5º **As áreas de preservação**
928 **permanente às margens dos recursos hídricos poderão ser consideradas como área de verde**

929 vegetação para os fins do inciso §1º deste artigo. § 6º Onde já houve parcelamento anterior com
930 a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas
931 doações. Art.38. Os parâmetros urbanísticos e construtivos de cada unidade territorial privativa,
932 deverão ser definidos juntamente com o parcelamento, segundo os parâmetros anteriormente
933 definidos na Lei do zoneamento e no código de obras, parâmetros estes referentes ao índice de
934 aproveitamento, taxa de infiltração, taxa de ocupação, afastamentos laterais e de fundo, sendo
935 que o cálculo de área de estacionamento deverá seguir o Plano Diretor, considerando-se o
936 número total de unidades previstas. Art.39. O acesso do sistema viário do Condomínio ao
937 sistema viário público poderá ser feito através de um único ponto para cada rua que seja
938 adjacente ao condomínio. Art. 40. Os condomínios previstos no art. 35 deverão ter as vias
939 internas com largura mínima: I – Os previstos nos incisos I e II do art. 35, 5m de faixa carroçável
940 e a circulação de pedestres/ciclistas observando a legislação vigente. II – Os previstos no inciso
941 III do art. 35, 6m de faixa carroçável e a circulação de pedestres/ciclistas observando a
942 legislação vigente. III – Os condomínios previstos no inciso IV do art. 35, de 12 metros, sendo
943 6m de faixa carroçável e o remanescente para circulação de pedestres/ciclistas. Art.41. Todas
944 as unidades territoriais privativas dos condomínios horizontais deverão ter frente para as vias
945 internas do conjunto. Art.42. Deverão ser respeitados os padrões de urbanização estabelecidos
946 para as demais categorias de parcelamento. Art.43. Os usos não residenciais nos condomínios
947 devem respeitar as normas ambientais e sanitárias vigentes, ficando alguma restrição ao uso a
948 ser estabelecida através da análise do parcelamento ou de seu regimento interno. Art.44. Toda
949 a manutenção da infraestrutura implantada no condomínio, será atribuída aos condôminos.
950 Art.45. Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de
951 redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das
952 vias condominiais, rede de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de
953 esgotos sanitários e obras de pavimentação e tratamento das áreas de uso comum. Parágrafo
954 único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas
955 neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos
956 municipais. Art.46. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretende a instituição de
957 condomínios por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de
958 abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos
959 pelos condôminos, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos
960 técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público. Art.47. As
961 obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas,
962 simultaneamente, com as obras de utilização exclusiva de cada unidade autônoma. Art. 48. Para
963 os condomínios previstos nos incisos I, III e IV do art. 35 que tiverem a partir de 11 unidades
964 imobiliárias, será exigida área de estacionamento para visitantes localizada em área de uso
965 comum na proporção mínima de uma vaga para cada 10 (dez) unidades ou fração, obedecidas
966 as exigências das vagas especiais. Art. 49. Para os condomínios de unidades isoladas ou
967 geminadas, deverão ser apresentadas: a) A(s) planta(s) de projeto arquitetônico, nos termos do
968 Código de Obras e demais legislação vigente, a ser aprovada pelo órgão municipal responsável
969 pela aprovação de projetos; b) A(s) planta(s) de máscara, que deverão conter a indicação, em
970 hachuras, das áreas comuns e privativas, construídas ou não, bem como as medidas perimetrais
971 e área total do terreno, ~~áreas construídas privativas e, caso existentes, áreas comuns construídas,~~
972 a ser aprovada pelo órgão municipal responsável pela análise e aprovação de parcelamento do
973 solo. §1º Todas as plantas deverão indicar nos seus selos o texto: “condomínio residencial
974 multifamiliar (ou condomínio comercial ou condomínio industrial), horizontal (ou vertical), de
975 unidades isoladas (ou geminadas)”. §2º A responsabilidade pelos documentos e memoriais
976 apresentados são exclusivos do profissional responsável pelo projeto e eventual incorporação.
977 §3º Os condomínios informados no caput deverão apresentar área comum não construída
978 equivalente a, no mínimo, 25% da área total do terreno. CAPÍTULO VIII - Dos Loteamentos
979 Industriais. Art.50. Aplica-se ao loteamento industrial o disposto nesta Lei, na Legislação
980 Federal, na Legislação Estadual pertinente e disposições do Plano Diretor. I - fica criado o

981 Loteamento Industrial implementado pela iniciativa pública, onde serão permitidas dimensões
982 diferenciadas das previstas na legislação em vigor; II - cada Loteamento implantado terá normas
983 próprias de ocupação do solo, índice de aproveitamento, controle urbanístico, medidas do lote
984 e gabaritos de ruas diferentes, visando o melhor aproveitamento do solo urbano. Art.51. O
985 Município, conforme a localização do empreendimento, o número de lotes industriais e o
986 número de empregados previstos, poderá exigir a construção de escola/creche, bem como a
987 manutenção das áreas verdes, fornecendo ao proprietário do loteamento, o programa de
988 necessidades. § 1º. A exigência de creche e seu dimensionamento obedecerão às normas
989 regulamentadoras e demais legislações pertinentes do Ministério do Trabalho; § 2º. A exigência
990 de escola e seu dimensionamento obedecerão às normas do órgão responsável pela educação
991 no Município. Art.52. Os lotes e quadras terão as dimensões mínimas previstas no Anexo X do
992 Plano Diretor, Lei Complementar 095/2012. Art.53. As vias terão dimensões mínimas de 18m
993 (dezoito metros) e rampa máxima na pista de rolamento de 8% (oito por cento). CAPÍTULO
994 IX - DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA DOS PARCELAMENTOS DE SOLO URBANO
995 Art.54. Para os efeitos desta Lei considera-se: I - Parcelamento irregular: aquele que foi
996 implantado em desacordo com o projeto aprovado pelo Poder Público Municipal, ou legislações
997 de parcelamento de solo e afins, sejam em divergências de áreas, equipamentos e/ou
998 infraestrutura obrigatórias não instaladas; II - Parcelamento clandestino: aquele que foi
999 implantado sem a autorização da Prefeitura. Art.55. Os parcelamentos do solo para fins urbanos,
1000 implantados de forma irregular ou clandestina no Município de Criciúma, constantes do Anexo
1001 IV: Mapa Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS da LC 095/2012, poderão ser
1002 regularizados com a promulgação desta Lei, desde que obedecidos os critérios fixados na
1003 legislação pertinente, bem como cumpram as seguintes condições, cumulativamente: I – tenham
1004 comprovação de sua situação de irreversibilidade; II – haja possibilidade de execução de obras
1005 e serviços, quando necessários; III – seja comprovada a ocupação desde a aprovação do Plano
1006 de Contenção de Invasões (PMCI) – LC 084 de 2010, ou seja, desde 22/12/2010; § 1º. Outras
1007 áreas além das previstas no Anexo IV da LC 095/2012, poderão ser regularizadas, desde que
1008 comprovada a ocupação consolidada. § 2º. A situação de irreversibilidade do parcelamento,
1009 prevista no inciso I deste artigo, será caracterizada e comprovada por laudo técnico elaborado
1010 pela municipalidade, por licitação, empresa privada cadastrada ou profissional habilitado com
1011 capacidade técnica comprovada contratada pelo interessado, nos termos da Lei, que levará em
1012 consideração a sua localização, bem como a situação física, social e jurídica do
1013 empreendimento. § 3º. A comprovação da ocupação poderá ser feita por levantamento
1014 aerofotogramétrico ou declaração das concessionárias de serviços públicos que conste a data de
1015 início do fornecimento de água ou energia. § 4º Deverá ser exigido do loteador clandestino o
1016 disposto nos artigos 7º, V, e 10, salvo impossibilidade técnica e ou espacial, caso em que serão
1017 exigidas medidas mitigadoras estipuladas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal -
1018 CDM. Art.56. Fica impossibilitado de regularização fundiária e do parcelamento do solo
1019 tratados nesta Lei, o parcelamento irregular ou clandestino que apresente, em sua totalidade,
1020 alguma das características restritivas descritas nos incisos do Art. 5º desta Lei. Parágrafo Único.
1021 Parte dos parcelamentos que apresentem as restrições previstas nos incisos do art. 5º desta Lei
1022 poderá ser regularizada, desde que o loteador desfaça o empreendimento nas áreas atingidas
1023 pelas restrições, obrigando-se, ainda, a executar as obras e serviços necessários para sanar
1024 eventuais danos ambientais causados, bem como indenizar a população nela assentada,
1025 promovendo, se for o caso, sua remoção. Art.57. O Município poderá estabelecer regras, sendo
1026 aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, e/ou estabelecer lei, definindo
1027 parâmetros específicos menos restritivos para os empreendimentos a serem regularizados,
1028 especificamente no que tange à: I - dimensão dos lotes; II - dimensão das quadras; III - sistema
1029 viário; IV - demais parâmetros/exigências urbanísticas. CAPÍTULO X - Do Registro do
1030 Loteamento, Desmembramento e Remembramento. Art. 58. Aprovado o projeto definitivo do
1031 loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá protocolá-lo no prazo
1032 máximo de **180 dias** junto ao registro imobiliário, acompanhado de toda documentação exigida

1033 pela Lei Federal, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação. **Parágrafo Único. O projeto**
1034 **do caput poderá ser reaprovaado uma única vez, por mais 180 dias, e desde que não alterada a**
1035 **legislação vigente.** Art.59. Registrado o parcelamento, após os trâmites legais, o Oficial do
1036 Registro de Imóveis comunicará o seu registro à municipalidade, através de certidão, para
1037 efeitos de cadastro e mapeamento. **CAPÍTULO XI - Da Execução e Entrega das Obras.** Art. 60.
1038 Antes da aprovação do projeto de loteamento, o proprietário loteador assinará na Prefeitura
1039 Municipal um Termo de Compromisso (caucionamento de lotes para garantia da execução das
1040 obras de infraestrutura), no qual constarão todas as obrigações que ele assumirá relativamente
1041 à urbanização da área, conforme **Artigo 10** da presente Lei e serviços que se comprometerá a
1042 realizar, de acordo com o projeto aprovado pela municipalidade. Art. 61. A execução das obras
1043 e serviços relacionados nos projetos, deverão ser concluídas pelo proprietário do
1044 empreendimento, dentro do prazo máximo de **4 (quatro) anos, a partir da expedição do alvará**
1045 **de licença.** § 1º. A execução de 1/3 (um terço) da infraestrutura prevista no **art. 10** deverá ser
1046 concluída no prazo máximo de **dois anos** após a expedição do alvará de licença. § 2º. **O prazo**
1047 **para execução das obras será suspenso em caso de judicialização/suscitação do registro do**
1048 **empreendimento, durante o prazo que tramitar o processo, o que deverá ser comprovado pelo**
1049 **interessado.** Art.62. Para garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelo proprietário,
1050 de acordo com o Termo de Compromisso, este deverá dar em caução ao Município, um
1051 determinado número de lotes, com valor no mínimo igual ao montante das obras a serem
1052 executadas. § 1º. O valor dos lotes, para efeito deste artigo, será calculado pelo preço da gleba,
1053 sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado. § 2º. A exigência do
1054 caucionamento aplica-se exclusivamente aos parcelamentos do solo em forma de loteamentos.
1055 Art. 63. Findos os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços
1056 exigidos, a municipalidade **promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os**
1057 **lotes caucionados, que se constituirão em bem público do município, devendo, após,**
1058 **alienar/permutar os mesmos para execução das obras e serviços do referido loteamento.**
1059 **Parágrafo Único.** Em caso de não realização das obras e serviços exigidos, o responsável
1060 responderá pelas multas previstas nos artigos 70 e seguintes desta Lei. Art. 64. Uma vez
1061 realizadas as obras e serviços de **infraestrutura** exigidos, os técnicos responsáveis pela
1062 aprovação dos projetos complementares de drenagem e pavimentação, a requerimento do
1063 interessado e após vistoria, expedirão o certificado de conclusão do loteamento ou condomínio
1064 **(CCL ou CCC) com a liberação dos lotes caucionados pelo setor de parcelamento do solo e,**
1065 **após o lançamento dos cadastros individualizados pelo setor responsável pelo cadastro.**
1066 **Parágrafo Único.** Para a vistoria e emissão do certificado de conclusão o interessado recolherá
1067 taxa de 0,1 (zero virgula uma) UFM por lote. Art.65. A liberação dos lotes caucionados será
1068 total ou por etapas, à medida que forem entregues as obras, de acordo com o Termo de
1069 Compromisso, e aceitas pela municipalidade, através de seu órgão competente. Art.66. Todas
1070 as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo
1071 interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte
1072 integrante do patrimônio público, sem qualquer indenização. **CAPÍTULO XII - Da Fiscalização**
1073 **e Embargos.** Art.67. A fiscalização dos loteamentos será exercida em todas as etapas, desde as
1074 especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de **infraestrutura.**
1075 Art.68. O loteador deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de
1076 aprovação, no local da obra, para efeito de fiscalização. Art.69. Verificada a infração de
1077 qualquer dispositivo desta Lei, expedirá a municipalidade uma intimação ao proprietário e/ou
1078 responsável técnico, no sentido de ser corrigida a falha verificada, dentro do prazo que for
1079 concedido, o qual não poderá exceder de 20 (vinte) dias corridos, contados da data da intimação.
1080 § 1º. A verificação da infração poderá ser feita a qualquer tempo, mesmo após o término das
1081 obras. § 2º. No caso do não cumprimento das exigências contidas na intimação, dentro do prazo
1082 cedido, será lavrado o competente auto de infração, de embargo das obras e aplicação de multa,
1083 se estiverem em andamento, e aplicação de multa, para obras concluídas. § 3º. Lavrado o auto
1084 de embargo, fica proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o

1085 auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado. § 4º. Da penalidade do embargo ou multa,
1086 poderá o interessado recorrer, sem efeito suspensivo à municipalidade, dentro do prazo de 10
1087 (dez) dias corridos, contados da data do recebimento do auto de infração, desde que prove haver
1088 depositado a multa. Art.70. A municipalidade, através de seu órgão competente, comunicará o
1089 embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis
1090 competente. CAPÍTULO XIII - Das Infrações e Sanções. Art.71. A infração a qualquer
1091 dispositivo desta Lei acarreta ao loteador, a aplicação de multas e embargo da execução do
1092 loteamento, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal.
1093 Art.72. Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação das sanções
1094 correspondentes: I - o loteador que iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo
1095 sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições de legislação e normas federais,
1096 estaduais e municipais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais
1097 prazos fixados, será penalizado com o embargo da obra, e com multa de 85 UFM's – Unidade
1098 Fiscal do Município. II - o loteador que executar as obras sem observar projeto aprovado será
1099 penalizado com embargo da mesma e multa de 42UFM's. III - o loteador que faltar com as
1100 precauções necessárias para a segurança de pessoas ou propriedades, ou de qualquer forma
1101 danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de
1102 parcelamento do solo, será penalizado com multa de 42 UFM's. IV - ao loteador que aterrar,
1103 estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização da municipalidade, bem como
1104 executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado, aplicar-se-á o embargo das obras e
1105 multa de 168 UFM's; V - o não atendimento das obrigações contidas nos incisos I a IV,
1106 acarretará em multa de 4 UFM's por dia, a partir da aplicação da primeira; VI - desrespeitar
1107 embargos, intimações ou prazos estipulados pelas autoridades competentes, acarretará em multa
1108 de 8 UFM's por dia, sem prejuízo de responsabilidade criminal; VII - anunciar por qualquer
1109 meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma
1110 parcelada ou não, sem que haja projeto aprovado ou após o término de prazos concedidos e em
1111 qualquer caso, quando os efeitos formais ou materiais contrariarem as disposições da legislação
1112 municipal vigente, acarretará em apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas
1113 na propaganda, e multa de 84 UFM's, sem prejuízo da comunicação aos outros órgãos
1114 competentes. VIII - ao loteador que não executar as obras de **infraestrutura** previstas no termo
1115 de compromisso firmado no parcelamento do solo, será notificado e aplicar-se-á a multa de 168
1116 UFM's. Art.73. Por infração a qualquer dispositivo desta Lei não discriminados no artigo
1117 anterior, será aplicada multa de 2 UFM's. Art.74. Na reincidência, as multas serão aplicadas em
1118 triplo, e assim sucessivamente. Art.75. A aplicação das sanções previstas neste capítulo não
1119 dispensa o atendimento às disposições desta Lei, bem como não desobriga o infrator a ressarcir
1120 eventuais danos resultantes da infração, na forma da legislação vigente. CAPÍTULO XIV - Da
1121 Responsabilidade Técnica. Art. 76. Para efeito desta Lei, somente profissionais **e/ou empresas**
1122 legalmente habilitados, e regularmente inscritos **em seu Município** poderão assinar como
1123 responsáveis técnicos, qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido ao órgão
1124 competente da municipalidade. Parágrafo único. A responsabilidade técnica pelos serviços de
1125 projeto cálculo e especificação caberá ao autor do projeto, e pela execução das obras, ao
1126 responsável pela execução. Art.77. Só poderão ser inscritos no Município profissionais que
1127 apresentarem a carteira de registro profissional no Conselho regional de Engenharia e
1128 Agronomia – CREA ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU. CAPÍTULO XV - Das
1129 Disposições Gerais. Art.78. Os particulares, empresas e companhias, entidades autárquicas,
1130 paraestatais e de economia mista, ou quaisquer órgãos da administração pública federal,
1131 estadual ou municipal, não poderão executar obras de vias ou logradouros públicos no
1132 Município, sem prévia licença e posterior fiscalização da municipalidade. Art.79. Nenhum
1133 serviço ou obra pública serão prestados ou executados em terrenos parcelados sem que o mesmo
1134 tenha sido aprovado pela municipalidade. Art.80. Os projetos de parcelamento do solo urbano
1135 poderão ser modificados mediante proposta dos interessados e aprovação da municipalidade,
1136 subordinando-se sempre à legislação em vigor na data da modificação e sem prejuízo dos lotes

1137 comprometidos ou definitivamente adquiridos, cuja relação deverá ser fornecida com o
1138 requerimento. Parágrafo único. Quando a modificação requerida se tratar de alteração de
1139 tipologia na quadra, aumentando a densidade populacional, como lotes unifamiliares unificados
1140 para uso multifamiliar, poderá ser exigida a complementação da infraestrutura necessária
1141 correspondente a alteração realizada, bem como a exigência da área de utilidade pública, à
1142 critério do Órgão de Planejamento e do Conselho de Desenvolvimento Municipal. Art.81. Não
1143 caberá à municipalidade qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou
1144 quadras que o interessado venha a encontrar, em relação aos loteamentos aprovados. Art. 82 A
1145 municipalidade não expedirá alvará para construir, demolir, reconstruir, reformar ou ampliar
1146 construção em terrenos de loteamentos, desmembramentos ou remembramentos promovidos à
1147 sua revelia ou executados em desacordo com as normas de aprovação, ou ainda quando as obras
1148 de **infraestrutura (terraplanagem, redes de drenagem pluvial, água e energia) e locação** não
1149 tenham sido entregues, vistoriadas e aceitas, ao menos em toda a extensão do respectivo
1150 logradouro. §1º. Para esses efeitos, obriga-se o loteador a fazer constar dos contratos de
1151 promessa de compra e venda as condições estabelecidas no presente artigo, sob pena de
1152 cassação do alvará de licença. § 2º. **Enquanto não expedida a CCC ou CCL, o loteador, caso**
1153 **queira autorizar a construção nos lotes cujas vias já estiverem com a infraestrutura básica**
1154 **(conforme caput), deverá apresentar requerimento ao Setor de Cadastro e Cartografia, anexando**
1155 **a matrícula com o loteamento registrado, para que o mesmo efetue o lançamento no cadastro**
1156 **municipal de todas as unidades do empreendimento. § 3º. O adquirente de lote de**
1157 **empreendimento ainda não concluído somente poderá solicitar o alvará de construção com a**
1158 **autorização do loteador, que declarará que a via do lote do adquirente já possui a infraestrutura**
1159 **básica, e vistoriado pelo órgão responsável pela aprovação dos projetos de parcelamento do**
1160 **solo.** CAPÍTULO XVI - Das Disposições Finais. Art.83. As disposições da presente Lei
1161 aplicam-se também aos loteamentos, desmembramentos, remembramentos, condomínios e
1162 desdobros efetuados em virtudes de divisão amigável ou judicial, para a extinção da comunhão
1163 ou para qualquer outro fim. Art.84. Para os efeitos da presente Lei, os parcelamentos do solo
1164 deverão obedecer às normas referentes a registros, contratos, disposições gerais e penais da Lei
1165 Federal nº 6766/79, respectivamente, capítulos VI, VII, VIII e IX. Art.85. Os casos duvidosos
1166 e omissos decorrentes da presente lei, serão solucionados pelo órgão competente da
1167 municipalidade. Art.86. Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação. Art.87. **Fica**
1168 **revogada a Lei nº 6.797 de 14/10/2016, suas alterações (Leis nºs 7.060 de 17/11/2017 e 7.521**
1169 **de 13/09/2019), e demais disposições em contrário. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA**
1170 **III – REUNIÃO DIA 22/10/2020: Após a apresentação e discussão a respeito das correções**
1171 **apresentadas e justificadas os Membros da Câmara Temática III deferiram as correções,**
1172 **informando que quando da colocação da Lei em prática surgiram dúvidas e necessidade**
1173 **de melhores explicações e/ou definições as quais foram aprovadas nesta reunião.**
1174 **PARECER DO CDM: Após apresentação de correção em pontos do texto, os membros**
1175 **do CDM aprovaram todas as outras correções efetuadas no texto previamente**
1176 **apresentado, COM AS SEGUINTE EXCEÇÕES, acharam por bem, retirar o § 7º do**
1177 **Art. 7º e o inciso 5º, do § 7º do Art 7º, até que se defina melhor o texto em reunião técnica,**
1178 **a qual ficou agendada para o dia 20/11/2020, às 9h, na sala de Reuniões da Secretaria de**
1179 **Infraestrutura, a ser apresentada na reunião de futura Câmara Temática III.** Antes do
1180 final da reunião foram repassadas as seguintes informações: 1ª) a DPU sugere que se for
1181 necessária a realização de reunião virtual do CDM essa possa ser com a seguinte metodologia:
1182 a) *Gravar vídeo, explicando a solicitação do requerente os pareceres;* b) *Disponibilizar pela*
1183 *internet num endereço que os membros do CDM consigam visualizar;* c) *Fazer a contagem de*
1184 *acessos num determinado espaço de tempo, para se verificar se houve um quórum mínimo de*
1185 *acessos pelos membros titulares e/ou suplentes;* Por fim, os membros deverão responder a um
1186 *questionário digital para se efetivar a votação.* Para isso será questionado o setor de TI da
1187 prefeitura para essa criação digital. 2ª) Foi informado aos presentes que a prefeitura contratou
1188 a Empresa Aprova Digital para o início no processo de acesso a protocolo em meio digital de

1189 todos os processos que são de responsabilidade na Diretoria de Planejamento, a princípio
1190 entrará em funcionamento o DPFT na questão de análise e aprovação de projetos e
1191 posteriormente todos as outras divisões. Todos os profissionais da engenharia e arquitetura,
1192 provavelmente, serão chamados em março ou abril de 2021 para o lançamento desse serviço, e
1193 o mesmo será muito inovador na prestação de serviço público. Após o término dos assuntos
1194 desta reunião, foi agradecida a presença de todos e a mesma foi encerrada tendo o seu término
1195 às 21h20min. Eu, Bruna Napolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada
1196 por Giuliano Elias Colossi, que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.