

## ATA 06/2021

### REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA – consulta dos assuntos “on line”

05.08.2021

1 As oito horas do dia cinco, do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e um, foi disponibilizado  
2 por um período de uma semana o link: <https://forms.gle/fsXt3JCRh1MhDMY48>, pelo grupo de  
3 *WhatsApp* e por e-mail, para a visualização dos assuntos relativos a pauta dessa reunião, e  
4 abaixo de cada vídeo explicativo, havia a possibilidade dos membros fazerem a votação, sendo  
5 assim definido: (sim, não ou abstenção) e/ou descreverem sua opinião a respeito do assunto  
6 tratado, utilizou-se o software *Google Forms*, como fora essa metodologias as realizadas nas  
7 últimas reuniões. O período de verificação da apresentação, vídeos e votação foi das 8h do dia  
8 **05/08/2021** até às 8h do dia **12/08/2021**. Nessa apresentação, por meio dos vídeos, houve a  
9 preocupação para que a estrutura da reunião presencial (normal) fosse mantida, sendo que a  
10 mesma seguiu a mesma metodologia das reuniões presenciais: **Abertura e Informes: 1)**  
11 **RETORNO ÀS REUNIÕES TÉCNICAS: nas seguintes datas: 13/08/2021; 20/08/2021;**  
12 **03/09/2021; 24/09/2021; 01/10/2021; 15/10/2021; 29/10/2021; 12/11/2021; 26/11/2021,**  
13 **sempre as sextas-feiras, às 9h – salão Ouro Negro, para ajustes na Lei do Código de Obras**  
14 **e itens no texto do Plano Diretor.** Em seguida foram apresentadas as pautas dessa reunião:  
15 **Aprovação da Ata da reunião anterior, Apresentação e votação dos pareceres de processos**  
16 **administrativos referentes a Câmara Temática II e Apresentação e votação dos pareceres**  
17 **de assuntos referentes a Câmara Temática III.** Quanto ao **1º assunto da pauta:** Aprovação  
18 da ata da última reunião do CDM no dia 08/07/2021 – 15/07/2021, houve a seguinte votação:  
19 **49 sim; 00 não; 03 abstenções**, portanto, aprovada. Após deu-se início ao **2º assunto da pauta**  
20 referente à **Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes**  
21 **a Câmara Temática II: 1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA:** O requerente  
22 solicita a correção do zoneamento do uso do solo em 04 (quatro) imóveis localizados no bairro  
23 Laranjinha e bairro Mina do Mato. Entre a Rodovia Sebastião Toledo dos Santos e Rodovia do  
24 Anel Viário. Cadastros n° 1018591 – (1), n° 992818 – (2), n° 993007 – (3) e n° 964758 – (4).  
25 Os imóveis estão localizados na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial -2) e ZR1-2 (zona  
26 residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor  
27 Participativo de Criciúma). Informamos que quanto a caracterização urbana a região da  
28 Rodovia Sebastião Toledo dos Santos e do Anel Viário, são áreas de características rurais, e em  
29 processo de urbanização, possuindo edificações residenciais esparsas, atividades comerciais e  
30 indústrias. Essas áreas foram reservadas para a instalação de grandes plantas industriais, por  
31 estarem em eixos rodoviários importantes. Há extensas áreas reservadas para a implantação de  
32 loteamentos residenciais nas proximidades. A DPU indefere a correção do zoneamento de uso  
33 do solo para os imóveis relacionados acima, e deverá também ser apresentado na próxima  
34 reunião do Conselho de Desenvolvimento Econômico – CMDE, realizada no dia 1º/07/2021,  
35 para parecer desse conselho quanto a essa correção do zoneamento. Foi encaminhado também  
36 este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para  
37 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de  
38 Desenvolvimento Municipal. **PARECER DO CMDE – CONSELHO MUNICIPAL DE**  
39 **DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO:** Após a apresentação o CMDE foi de opinião  
40 contrária a correção da zona de uso do solo nos imóveis Cadastros n° 1018591 – (1), n° 992818  
41 – (2), n° 993007 – (3) e n° 964758 – (4), devendo os mesmos permanecerem na ZI-2. **Após a**  
42 **apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II indeferiram a correção do**  
43 **zoneamento do solo nos imóveis dos requerentes.** Em seguida foi solicitada a votação pelos  
44 membros do CDM, e houve a seguinte votação: **50 sim; 00 não; 02 abstenções. Portanto, foi**

45 **indeferida a correção do zoneamento do solo nos imóveis acima descritos. 2) DPU -**  
46 **SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO: A**  
47 Diretoria de Planejamento Urbano, da Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade  
48 Urbana, é responsável pela emissão das viabilidades de uso do solo, para os requerentes que  
49 desejam consultar o Município quando pretendem edificar ou mesmo fazer uso de edificações  
50 já existentes para a instalação de atividades residenciais, comerciais, prestadoras de serviço e  
51 industriais. Muitas análises são realizadas diariamente, e temos notado que em muitas vias  
52 urbanas o zoneamento atual, que foi sugerido no ano de 2009 e aprovado no ano de 2012, pela  
53 Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma) está desatualizado,  
54 pois, em determinados locais não são permitidas atividades de uso do solo, principalmente em  
55 vias de ligação entre bairros, e, ao nosso ver, já há características de ocupação com atividades  
56 mistas, em muitos locais nessas vias. Pensando nessa situação, e já procurando resolver os  
57 conflitos futuros, a DPU apresenta uma relação de vias urbanas que, em nossa opinião,  
58 deveriam ser classificadas atualmente como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Foi  
59 apresentado o mapa com a localização das vias. Em muitos casos, as vias estão zoneadas como  
60 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), porém, estão em importantes vias de ligação e, em  
61 poucos, como ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). Sendo essas as vias: 1) Rua São  
62 Francisco do Sul (Bairro Vila Floresta II); 2) Rua João Pirola (Bairro Vila Floresta II); 3) Rua  
63 Antônio Pirola (Bairro Vila Floresta II); 4) Rua Antônio de Oliveira (Bairro Vila Zuleima); 5)  
64 Rua Felipe Colombo (Bairro Vila Zuleima); 6) Rua Luiz Colombo (Bairro Monte Castelo); 7)  
65 Rua Edemar Barros (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Francesa); 8)  
66 Rua Aurora Pizoni Pirola (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Floresta  
67 I); 9) Rua SD-825-144 (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Floresta I);  
68 10) Rua Vergílio Mondardo (Bairro Rio Maina); 11) Rua Carlos Colombo (Bairro Rio Maina);  
69 12) Avenida Catarinense (Bairro Vila Manaus e Cidade Mineira Velha); 13) Rua Frederico Zilli  
70 (Bairro Laranjinha e Vila Zuleima); 14) Rua José Vânio Búrigo (Bairro Colonial); 15) Rua  
71 Manoel João Batista (Bairro Colonial); 16) Rua Luiz Pirola (Bairro São Marcos/Metropol); 17)  
72 Rodovia Archimedes Napolini (Bairro Mina do Toco); 18) Rua Vergílio Conti (Bairro Ana  
73 Maria). Para tanto, como são vias de ligação, muitas vezes, essas percorrem mais de um bairro,  
74 sendo caminhos importantes de ligação urbana interligando outras vias de ligação importantes,  
75 e que, a nosso ver, necessitam essa correção da zona de uso do solo, conforme é conceituado  
76 na Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma): “*Art. 143. Zonas*  
77 *Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços,*  
78 *indústrias de médio porte e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o*  
79 *residencial, conforme legislação específica, sendo subdividida em: (...)II - Zona Mista 2 (ZM2):*  
80 *caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação intermunicipais, permitindo a integração*  
81 *dos diversos usos: comercial, industrial não poluente e instalações de estabelecimento de apoio*  
82 *às ZI (Zonas Industriais).” Quanto aos usos esses poderão ser os seguintes na ZM2-4 (zona*  
83 *mista 2 – 4 pavimentos), de acordo com o Anexo 10 e 12 do PD.: Permitidos: -HU; -HCV; -*  
84 *C1<sup>(20)</sup>; -C2<sup>(21)</sup>; -CSV; -CSS<sup>(22)(40a)</sup>; -CSG<sup>(23)</sup>, -I1. Permissíveis: -HCH; -In; -C3<sup>(18)</sup> <sup>(31a)</sup>; -C4; -*  
85 *CSE1<sup>(12)</sup>; -I2<sup>(47)</sup> - CSE2 <sup>(53)</sup>. Após a apresentação do conjunto de todas as vias, foi também*  
86 *apresentado, detalhadamente, um levantamento com as imagens das características urbanas de*  
87 *cada via. E posteriormente, a proposta de correção do zoneamento do solo. Sendo assim*  
88 *apresentado: 1) **Rua São Francisco do Sul (Bairro Vila Floresta II):** de ZR1-2 (zona*  
89 *residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); 2) **Rua João Pirola***  
90 *(**Bairro Vila Floresta II**): de ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) para ZM2-4 (zona*  
91 *mista 2 – 4 pavimentos), OBS: Em vistoria realizada no dia 07/07/2021 foi evidenciado que*  
92 *essa rua possui características de uso ainda extremamente residenciais, não devendo ser*  
93 *corrigido o atual zoneamento de uso do solo. 3) **Rua Antônio Pirola (Bairro Vila Floresta***  
94 ***II**): de ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos),*  
95 *OBS: Também em vistoria realizada no dia 07/07/2021 foi evidenciado que essa rua possui*  
96 *características de uso ainda extremamente residenciais, não devendo ser corrigido o atual*

97 zoneamento de uso do solo. **4) Rua Antônio de Oliveira (Bairro Vila Zuleima):** de ZR1-2  
98 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **5) Rua Felipe**  
99 **Colombo (Bairro Vila Zuleima):** de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4  
100 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **6) Rua Luiz Colombo (Bairro Monte Castelo):** de ZR1-2  
101 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **7) Rua Edegar**  
102 **Barros (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Francesa):** de ZR1-2  
103 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **8) Rua Aurora**  
104 **Pizoni Pirola (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Floresta I):** de  
105 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **9) Rua**  
106 **SD-825-144 (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Floresta I):** de  
107 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **10) Rua**  
108 **Virgílio Mondardo (Bairro Rio Maina):** de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZR2-  
109 4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **11) Rua**  
110 **Carlos Colombo (Bairro Rio Maina):** de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para  
111 ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), **somente até nas proximidades da escola;** **12) Avenida**  
112 **Catarinense (Bairro Vila Manaus e Cidade Mineira Velha):** ZR2-4 (zona residencial 2 – 4  
113 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **13) Rua Frederico Zilli (Bairro**  
114 **Laranjinha e Vila Zuleima):** de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona  
115 mista 2 – 4 pavimentos); **14) Rua José Vânio Búrgio (Bairro Colonial):** e ZR1-2 (zona  
116 residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **15) Rua Manoel**  
117 **João Batista (Bairro Colonial):** ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona  
118 mista 2 – 4 pavimentos); **16) Rua Luiz Pirola (Bairro São Marcos/Metropol):** ZR1-2 (zona  
119 residencial 1 – 2 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **17) Rodovia**  
120 **Archimedes Napolini (Bairro Mina do Toco):** ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)  
121 para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos); **18) Rua Vergílio Conti (Bairro Ana Maria):**  
122 ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). **Após a**  
123 **apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II, concordaram que deva**  
124 **haver esse controle e atualização das zonas de uso do solo, de acordo com a demanda e**  
125 **pré-existência de usos. Foram sugeridas algumas correções pontuais e também ficou**  
126 **definido que deva haver essa vivência na cidade para futuras correções nas zonas de uso**  
127 **do solo.** Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, durante o processo de  
128 votação houve algumas considerações de alguns membros do CDM, sendo esses: 1) **Manoel**  
129 **Rozeng da Silva (representante da Câmara de Vereadores):** *“Penso que seria importante*  
130 *considerar a possibilidade de repensar, antes da aprovação pela mudança, a necessidade de*  
131 *alargamento futuro das referidas ruas, aja vista o inevitável aumento de volume de carros*  
132 *transitando, futuramente. Isto acarretar no que está se tornando muito comum, um*  
133 *verdadeiro caos no trânsito. Quem sabe seja possível, para novas construções, maior*  
134 *distância das margens das ruas. Criciúma não será a mesma, apesar do caos já existente,*  
135 *daqui a poucos anos, no máximo, décadas.”* 2) **Fabrizio Agnes Rodrigues (representante**  
136 **da Secretaria de Educação):** *“Concordo com a câmara, porém, me preocupa a qtde de*  
137 *zonas residenciais no entorno da Luiz Lazzarin (grande concentração de conjunto*  
138 *habitacionais - Floresta I, Maria Céu, Operária Nova - e residências unifamiliares - Bairro*  
139 *Floresta II) Resultado: alta concentração da população demográfica nesses locais - trânsito*  
140 *lento e via pública sem capacidade para suportar a qtde de usuários. Sem falar em outros*  
141 *aspectos urbanísticos e populacionais.”* 3) **Ademilson A. Sabino (representante da**  
142 **FAMCRI):** *“É imprescindível prever os futuros usos e tendências de ocupação para as*  
143 *diferentes regiões, facilitando o processo de ocupação dos locais.”* 4) **Vânia S. Marroni**  
144 **Búrgio (representante do CAU):** *“O Plano Diretor, como informado nesta reunião está com*  
145 *9 anos de aprovação e, portanto, muito próximo de sua revisão. No caso de tantas alterações*  
146 *se faz necessário um estudo mais amplo e com a devida participação popular através de*  
147 *audiências públicas, que permita uma visão atualizada do que a cidade necessita para seu*  
148 *desenvolvimento. Pelo exposto voto contra este parecer e solicito que a fundamentação de*

149 *meu voto conste da ata desta reunião.*” Sem mais considerações houve a seguinte votação:  
150 **48 sim; 01 não; 03 abstenções. Portanto, foi aprovada a correção das zonas de uso do solo**  
151 **nas vias acima descritas. 3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO**  
152 **CIVIL LTDA - Art. 169:** No Processo Administrativo n° 614824 foi apresentada proposta  
153 para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor  
154 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do  
155 anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rodovia Antônio Justi, n° 2970, no bairro  
156 Universitário, em imóvel com área total de 19.816,16 m<sup>2</sup>, cadastro n° 968432. A apresentação  
157 desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1°, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova  
158 redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o  
159 desenvolvimento do anteprojeto. “*Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros*  
160 *quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária,*  
161 *poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice*  
162 *de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal*  
163 *e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano*  
164 *Diretor.*” Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos)  
165 de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. O imóvel situa-se defronte a Rodovia Antônio  
166 Justi, que faz parte do Anel Viário de Criciúma. Possuindo a proximidade de outros eixos  
167 viários de acesso a outros bairros da cidade. Quanto a caracterização urbana, na vizinhança há  
168 presença de edificações de uso estudantil, uma Faculdade e uma Universidade, não há presença  
169 de muitas residências unifamiliares. Há nas proximidades um centro de eventos. Todas as vias  
170 de acesso são pavimentadas sendo que as mesmas são vias importantes para a circulação viária.  
171 Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de  
172 uso ZM2-4. Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos  
173 parâmetros urbanísticos, conforme o §1°, do Art. 1°, da Lei Complementar n° 391/2021. Sendo  
174 essas assim apresentadas; **SOLICITAÇÕES:** “A justificativa para **alteração de número de**  
175 **pavimentos atualmente (ZM 2-4) por meio do art. 169 é para melhor aproveitamento do**  
176 **terreno** em uma área em expansão no município, onde há grande procura de moradia por haver  
177 universidade, empresas e escolas no local. **A verticalização dessa gleba de terra permite que**  
178 **se ocupe menos o solo, garantindo grande área permeável, boa distância entre torres e**  
179 **excelente área de lazer para os condôminos.**” “O acesso se dará pela Rod. Antônio Justi. **A**  
180 **Área Verde e a Área de Utilidade Pública estão dentro do terreno conforme projeto**  
181 **apresentado.**” “Os demais Parâmetros Urbanísticos foram respeitados e as áreas dos  
182 cômodos respeitarão os 9,00 m<sup>2</sup> para primeiro dormitório e 7,00m<sup>2</sup> pros demais, pois essa  
183 **tipologia de empreendimento se enquadra para análise de faixa 1,5 no programa Casa**  
184 **Verde e Amarela**” Foram apresentados os parâmetros urbanísticos. Foram apresentadas as  
185 plantas baixas dos pavimentos e as áreas dos compartimentos. Foram apresentadas as  
186 perspectivas ambientadas. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, com exceção da  
187 distribuição dos blocos de apartamentos no terreno, **não possui tipologia de volume**  
188 **diferenciada para os edifícios**, possui uma verticalidade 10 pavimentos (pilotis + dez) havendo  
189 vagas de estacionamento cobertas e descobertas que serão fora das edificações. Entre os blocos  
190 há uma distância aproximada de 19m. (dezenove metros). Os pavimentos tipo possuem 10  
191 apartamentos de 02 ou 03 dormitórios, perfazendo um total de 300 unidades habitacionais, e se  
192 considerar 03 moradores por unidade habitacional serão 900 moradores. Após a apresentação  
193 desse anteprojeto com a multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios  
194 e dois dormitórios, a **DPU conclui que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo**  
195 **Art. 169, devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que as solicitações de**  
196 **excepcionalidade são passíveis de serem aprovadas para o desenvolvimento do projeto**  
197 **arquitetônico definitivo.** Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros  
198 urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão  
199 de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os  
200 parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

201 Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo  
202 do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração  
203 do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do  
204 anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá  
205 atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de  
206 Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como não  
207 houve parcelamento anterior **deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade**  
208 **pública e verde**, não sendo possível dispensar as referidas doações. Devido a excepcionalidade  
209 dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos,  
210 funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos  
211 referidos anteprojetos. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico  
212 aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após  
213 este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. A  
214 contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme  
215 valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou  
216 pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em ZM2-4 será  
217 pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o  
218 permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. **Após a apresentação e discussão os Membros da**  
219 **Câmara Temática II deferiram a utilização do Art. 169 para a elaboração do projeto**  
220 **arquitetônico de acordo com a o anteprojeto apresentado, devendo seguir todos os**  
221 **requisitos legais.** Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, durante o  
222 processo de votação houve algumas considerações de alguns membros do CDM, sendo esses:  
223 1) **Manoel Rozeng da Silva (representante da Câmara de Vereadores):** “*Volto a manifestar*  
224 *minha preocupação. Ao lado deste, já existe um projeto de outro condomínio. Minha*  
225 *preocupação é a capacidade futura destas vias, para receber o intenso trânsito que,*  
226 *inevitavelmente, ocorrerá. Por isso, a sugestão de ampliar a área de espaço entre a margem*  
227 *da rodovia e o empreendimento. Sem mais considerações houve a seguinte votação: 45 sim;*  
228 *04 não; 03 abstenções. Portanto, foi aprovada a utilização do Art. 169 para a elaboração*  
229 *do projeto arquitetônico de acordo com a o anteprojeto apresentado, devendo seguir todos*  
230 *os requisitos legais. Quanto ao 3º assunto da pauta referente à Apresentação e votação dos*  
231 *pareceres aos ajustes no texto da lei do parcelamento do solo, referente a Câmara*  
232 *Temática III: sendo esse: 1) AJUSTES NO TEXTO DA LEI DO PARCELAMENTO DO*  
233 *SOLO: Como justificativa a atualização dessa lei visa compatibilizar ações de parcelamento*  
234 *do solo, e foram debatidas em reuniões com a Cartorária, o Ministério Público Estadual e os*  
235 *Técnicos da área, dentre os quais citamos algumas alterações que se fazem necessárias, a saber:*  
236 *reconhecimento das vias existentes anteriormente à 1999 como Zonas de Especial Interesse da*  
237 *Coletividade – ZEICO; correção da base de cálculo das áreas verdes e áreas de utilidade*  
238 *pública; atualização da faixa de domínio das rodovias conforme Lei Federal; regulação dos*  
239 *procedimentos para aprovação de loteamentos populares; alterações das regras do desdobro;*  
240 *regulamentação para aprovação dos condomínios de unidades geminadas e isoladas; previsão*  
241 *de emissão de certificado de conclusão de loteamento e condomínio; movimentação de terras e*  
242 *regularização fundiária. Foi apresentada uma observação que também será encaminhada para a*  
243 *Câmara de Vereadores a Resolução do CDM nº 373, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2020, com o*  
244 *que já foi aprovado pelo CDM. (vide Ata dessa reunião). Sendo esse o texto aprovado: “Art. 2º*  
245 *O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento, condomínio*  
246 *ou desdobro, observadas as disposições desta lei e da legislação estadual e federal pertinentes.*  
247 *(Redação dada pela Lei nº 7521/2019).(...)*§ 3º *Nos casos previstos no parágrafo anterior, é*  
248 *considerado sistema viário existente quando este arruamento for anterior ao mapa do Sistema*  
249 *Viário de 1999, ou:*  
250 *a) Constar de algum parcelamento existente do solo aprovado até a presente data na*  
251 *municipalidade, ou;*  
252 *b) Aquele comprovadamente implantado nos mapas do sistema viário do município, da*

253 Comissão Executiva do Plano de Carvão Nacional - CEPCAN, do Instituto Brasileiro de  
254 Geografia e Estatística - IBGE ou de outras instituições oficiais, ou;  
255 c) Constar nas ortofotos oficiais dos anos de 1957, 1978, 1984 e/ou 1996, assim declarados  
256 pelo setor municipal competente pelo parcelamento do solo. (Redação dada pela Lei  
257 nº 7521/2019). §4º. A regularização das vias existentes até 1999, ora reconhecidas como parte  
258 do sistema viário, poderá se dar por doação, desapropriação, permuta, cessão, transação ou  
259 compensação, precedido da respectiva lei autorizativa, seguida de escritura pública e posterior  
260 registro na matrícula imobiliária como área afetada pela respectiva via.” (...) “~~§ 5º §6º~~  
261 Considera-se desdobro a divisão, em única vez, de lote, desde que servido de infraestrutura  
262 básica (sistema viário aberto, redes de água e energia), ocupado por no mínimo duas  
263 construções desde 14/10/2011, para fins residenciais, comercial, serviços ou industrial de  
264 pequeno porte, para constituir 02 (dois) lotes, sem o objetivo de urbanização, com matrículas  
265 distintas, área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de  
266 5m (cinco metros), sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no  
267 prolongamento dos já existentes, observadas também as determinações no Código de Normas  
268 da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina pertinentes à matéria.” (...) “~~§ 7º § 8º~~  
269 Glebas de qualquer tamanho poderão ser parceladas na forma de desmembramento, com  
270 aproveitamento do sistema viário existente, e que não implique na abertura de novas vias e  
271 logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. §  
272 9º. Para os casos de desmembramento de área em até dois lotes, o desmembramento respeitará  
273 o sistema viário existente in loco, bem como área e medidas da matrícula imobiliária.” (...) “~~§~~  
274 ~~8º Excepcionalmente, as glebas oriundas de desmembramentos poderão resultar em áreas~~  
275 ~~maiores que 5.400,00m<sup>2</sup>, porém, eventuais novos parcelamentos das glebas remanescentes~~  
276 ~~deverão ser somente mediante loteamentos ou condomínios.”~~ (...) “Art.6º. Somente será  
277 admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área se situar em Zona Urbana  
278 e no máximo a 1000m (mil metros) dos melhoramentos previstos nos itens I, II e III, e no máximo  
279 a 2000m (dois mil metros), *ai consideradas ambas as distâncias a partir das extremas entre os*  
280 *terrenos, dos demais melhoramentos: (...)*” (...) “Art. 7º. O Chefe do Poder Executivo poderá  
281 regulamentar por Decreto quais processos de Parcelamento do Solo poderão tramitar  
282 exclusivamente no formato digital.” (...) “Art.8º. Independente de outras disposições legais, os  
283 loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios deverão obedecer  
284 rigorosamente este artigo e seus incisos:(...) V- Os loteamentos de todos os tipos não poderão ser aprovados sem que o proprietário da gl  
285 eba ceda à municipalidade, sem ônus para esta, a área necessária ao sistema viário, e mais:a  
286 ) 10% (dez por cento) para área verde vegetação (cuja base de cálculo é a área total menos a  
287 s do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e non aedificandus);  **dessa refer**  
288 **ida área,até metade poderá estar situada em Área de Preservação Permanente** que esteja ou  
289 seja arborizada mediante projeto a ser aprovado; b) 10% (dez por cento) para área de  
290 Utilidade Pública (cuja base de cálculo é a área total menos as do sistema viário, áreas de  
291 preservação permanente – APP e non aedificandus).” (...) “VI - ao longo das faixas de domínio  
292 das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, poderá ser solicitada reserva de faixa(s) ou  
293 servidão(ões)pelos órgãos/concessionárias, que deverão anuir ou aprovar o projeto, quando  
294 da aprovação dos respectivos projetos complementares.”(...)VII - os parcelamentos situados  
295 ao longo das rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa non aedificandi (não  
296 edificável), mediante anuência dos órgãos competentes e observada a legislação específica, e  
297 com as seguintes larguras mínimas; a) Rodovia SC 443 entre Criciúma e Morro da Fumaça:  
298 mínimo de 5 metros no trecho entre a Rua Oswaldo Pinto da Veiga até o encontro com a Rua  
299 São Cristóvão, e 15 metros desse encontro até o limite municipal; b) Rodovia SC 445 entre  
300 Criciúma e Içara (Av. Manoel Delfino de Freitas): mínimo de 5 metros no trecho entre a Rua  
301 Oswaldo Pinto da Veiga até o limite municipal; c) Rodovia SC 108 entre Criciúma e Morro da  
302 Fumaça/Cocal do Sul: mínimo de 5 metros do seu início até o limite municipal; d) Rodovia SC  
303 445 entre Criciúma e Siderópolis: mínimo de 5 metros no trecho da rótula da Av. Luiz Lazarim  
304

305 até o viaduto do Anel Viário, e 15 metros entre viaduto do Anel Viário até o limite municipal;  
306 e) Rodovia SC 447 entre Criciúma e Nova Veneza: mínimo de 5 metros no trecho da rótula da  
307 Av. Luiz Lazarim até Rua Virgílio Mondardo, e 15 metros da Rua Virgílio Mondardo até o limite  
308 municipal; f) Rodovia SC 108 entre Criciúma e Forquilha (Rodovia Gabriel Arns): 15  
309 metros no trecho da rótula da Rod. Gov. Jorge Lacerda até o limite municipal; g) Rodovia SC  
310 108 entre Criciúma e BR-101(Rodovia Gov. Jorge Lacerda): mínimo de 5 metros no trecho da  
311 rótula da SATC até a rótula com a Rod. Gabriel Arns, e 15 metros entre a rótula com a Rod.  
312 Gabriel Arns até a BR-101; h) Rodovia SC 446 entre Nova Veneza e Forquilha no trecho de  
313 Criciúma: 15 metros do limite de Forquilha até o ponto de coordenadas N=  
314 6.823.443,3519m E= 649.111,1998m, e mínimo de 5 metros no trecho dessa coordenada até o  
315 limite com Nova Veneza; i) Em todos os trechos do Anel Viário e da Via Rápida: 15 metros, com  
316 exceção na Via Rápida no trecho da Rua Vereador Matias Ricardo Paz e Rua Linha Três  
317 Ribeirões, ambas com suas larguras definidas pelo Plano Diretor de Criciúma; j) Rodovia BR-  
318 101: 15 metros em todo o seu trecho.”(...)IX - em nenhum caso os lotes e vias dos loteamentos  
319 poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas,  
320 somente podendo os cursos d’água serem canalizadas com prévia anuência da municipalidade  
321 e do órgão competente, devendo ser observada a cota de alagamento do relevo natural local  
322 para aprovação dos parcelamentos a ser definidas em estudo e fixada por decreto do Chefe  
323 Poder Executivo. (...)§ 6º§ 4º ~~As áreas de preservação permanente às margens dos recursos~~  
324 ~~hídricos poderão ser consideradas como área de verde vegetação para os fins do inciso V deste~~  
325 ~~artigo.~~ §6º As áreas públicas (sistema viário, verde vegetação e utilidade pública) deverá  
326 totalizar, no mínimo, 35% da área total da gleba, descontada apenas as áreas de preservação  
327 permanente.” (...) “Art.18. Os projetos de loteamentos, deverão obedecer às seguintes  
328 dimensões:(...)§ 4º. Excepcionalmente e mediante deferimento da comissão responsável pela  
329 análise/aprovação de parcelamento do solo, as quadras poderão exceder o comprimento  
330 máximo previsto no inciso V do §2º do art. 18 desta Lei.”(...) “Art.23. Aprovado o anteprojeto,  
331 para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes  
332 elementos:(...)XIII - termo de compromisso de caução constando a localização e lotes a serem  
333 caucionados, com posterior análise e aprovação da municipalidade.”(...)“Art.35. A aprovação  
334 do desdobro pelo Município, além da observância aos arts. 719-A, 719-B e 719-C do Código  
335 de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, bem como estará sujeito à:(...)   
336 Parágrafo Único. O desdobro respeitará o sistema viário existente in loco, bem como área e  
337 medidas da matrícula imobiliária.”(...) “Art. 38. Os condomínios por unidades autônomas  
338 previstos nos incisos I a IV do artigo 35 do presente capítulo, ressalvados os casos do §6º do  
339 presente artigo, deverão destinar área correspondente a 20% (vinte por cento) da área  
340 condominial para fins de área verde e de utilidade pública da seguinte forma: ~~§1º A área doada~~  
341 ~~ao Município de Criciúma destinada à verde vegetação, correspondente a no mínimo 10%, cuja~~  
342 ~~base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, non aedificandus e área de~~  
343 ~~preservação permanente, e deverá estar localizada dentro dos limites da área condominial, e~~  
344 ~~permanecer de posse, propriedade e cuidados do condomínio, e os outros 10% destinados de~~  
345 ~~utilidade pública que deverá estar localizada fora dos limites da área condominial, num raio~~  
346 ~~máximo de 2.000 metros distante do empreendimento, ou em raio maior, a depender da~~  
347 ~~localização do empreendimento e adequação das necessidades da municipalidade, e cuja base~~  
348 ~~de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, non aedificandus e APP.~~  
349 a) 10% (dez por cento) para área verde vegetação (cuja base de cálculo é a área total menos  
350 as do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e non aedificandus); **nessa refe**  
351 **rida área, até metade poderá estar situada em Área de Preservação Permanente** que esteja o  
352 u seja arborizada mediante projeto a ser aprovado;b) 10% (dez por cento) para área de  
353 Utilidade Pública (cuja base de cálculo é a área total menos as do sistema viário, áreas de  
354 preservação permanente – APP e non aedificandus), que deverá estar localizada fora dos  
355 limites da área condominial, no máximo a 2.000 metros distante das extremas do  
356 empreendimento, ou em distância maior, a depender da localização do empreendimento e

357 adequação das necessidades da municipalidade.”(...) ~~§ 5º As áreas de preservação permanente~~  
358 ~~às margens dos recursos hídricos poderão ser consideradas como área de verde vegetação para~~  
359 ~~os fins do inciso §1º deste artigo.~~ § 5º Onde já houve parcelamento anterior com a respectiva  
360 doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas doações. §6º As  
361 áreas públicas (sistema viário, verde vegetação e utilidade pública) deverá totalizar, no  
362 mínimo, 35% da área total da gleba, descontada apenas as áreas de preservação permanente.  
363 §7º As calçadas dos condomínios informados no inciso IV do art. 35 serão definidas pelo  
364 próprio condomínio, não cabendo à municipalidade a análise/aprovação acerca das mesmas.”  
365 (...) “Art. 55. Fica autorizada a regularização fundiária dos parcelamentos de solo  
366 implantados em desacordo com projeto aprovado pelo Poder Público ou sem autorização do  
367 mesmo, nos termos da legislação específica.”(...)“Art. 56. Aprovado o projeto definitivo do  
368 loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá protocolá-lo no prazo  
369 máximo de 180 dias junto ao registro imobiliário, acompanhado de toda documentação exigida  
370 pela Lei Federal, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação. ~~Parágrafo Único.~~ §1º O  
371 projeto do caput poderá ser reaprovado uma única vez, por mais 180 dias, e desde que não  
372 alterada a legislação vigente. §2º. O Cartório de Imóveis, além de todas as informações  
373 pertinentes, fará constar as coordenadas UTM apresentadas na descrição de  
374 perímetro.”(...)“**CAPÍTULO XI - Da Movimentação de Terras:** Art. 58. Todo o movimento de  
375 terras, tais como cortes, escavações, aterros e terraplanagens, serão precedidos de projeto  
376 específicos, executado por profissional habilitado, constando do seguinte: I - planta de situação  
377 do terreno, indicando orientação, edificações existentes, cursos d’água, confrontantes e demais  
378 elementos físicos, num raio de 10,00m (dez metros) na escala mínima de 1:500; II - planta do(s)  
379 terreno(s) com altimetria a cada 1,00m (um metro), indicando os movimentos de terras  
380 projetados, em escala compatível com o projeto; III - perfil do(s) terreno(s) indicando os  
381 movimentos de terras projetados, em escala compatível com as dimensões do terreno, a critério  
382 do órgão competente da municipalidade; IV - quadro com quantitativos em m<sup>3</sup> (metros cúbicos)  
383 dos movimentos projetados na(s) planta(s) do projeto; V - memorial de cálculo de volume dos  
384 cortes; VI - memorial de cálculo de volume dos aterros. §1º. O projeto do movimento de terras  
385 deverá preceder ao projeto arquitetônico ou urbanístico, podendo, todavia, integrar-se a este,  
386 desde que sejam atendidas as determinações deste Capítulo para a autorização do serviço. §2º  
387 Para movimentação de terras com volume de até 150m<sup>3</sup> fica dispensada a apresentação de  
388 projeto específico, sendo exigido apenas a matrícula do imóvel, consulta prévia e o Documento  
389 de Responsabilidade Técnica respectivo. Art. 59. Na execução do preparo do terreno e  
390 escavação, serão obrigatórias as seguintes precauções: I - evitar que as terras ou outros  
391 materiais alcancem o passeio, o leito dos logradouros ou terrenos vizinhos; II – caso a  
392 movimentação de terras não se dê somente num mesmo terreno, o bota-fora dos materiais  
393 escavados deve ser realizado conforme projeto a ser apresentado, que identificará onde e de  
394 que forma será feito o aterro, não podendo este causar quaisquer prejuízos a terceiros; III -  
395 adoção de providências que se façam necessárias para a estabilidade dos prédios limítrofes;  
396 IV - não obstrução da canalização pública ou particular ou curso d’água, existente no terreno  
397 ou lote vizinho em decorrência do movimento de terras. Art. 60 Os proprietários dos terrenos  
398 ficam obrigados a fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras por meio de  
399 obras e medidas de precaução contra erosões do solo, desmoronamento e contra carregamento  
400 de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou  
401 particulares e logradouros públicos. Art. 61 Os movimentos de terras observarão ainda o  
402 seguinte: I - os cortes e aterros não terão altura contínua superior a 3,00m (três metros), em  
403 qualquer ponto, exceto quando necessariamente comprovados para a execução de: a) subsolos;  
404 b) embasamento com pavimento exclusivamente destinado a estacionamento ou guarda de  
405 veículos; c) obras de contenção indispensáveis a segurança ou a regularização de encostas. II  
406 - aos cortes, corresponderão patamares horizontais na proporção de 2/1; III - quando  
407 formarem talude com inclinação menor ou igual ao natural correspondente ao tipo de solo,  
408 poderá ser dispensado o escoramento, devendo possuir cobertura vegetal; IV - quando



409 *formarem talude com inclinação maior que o natural correspondente ao tipo de solo, deverá*  
410 *possuir contenção com obras de engenharia; V - em nenhum caso os cortes e aterros ficarão a*  
411 *descoberto; VI - será obrigatório a execução de canaletas ou drenos na base dos cortes e nos*  
412 *limites dos patamares.” Após a apresentação, discussão e esclarecimentos os Membros da*  
413 **Câmara Temática III aprovaram o texto com as atualizações na Lei de Parcelamento do**  
414 **Solo de acordo com as necessidades levantadas em reunião com o Promotor do Ministério**  
415 **Público de SC e a Sra. Cartorária.** Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do  
416 CDM, e houve a seguinte votação: **47 sim; 01 não; 04 abstenções. Portanto, o CDM aprovou**  
417 **o texto com a minuta do projeto de Lei.** Deve ser registrado nessa ata que houve a participação  
418 na votação de **52** (Cinquenta e dois) membros do CDM. Após a apresentação de todos os  
419 assuntos e votações foi agradecida a participação dos membros nesse processo de apresentação  
420 e votação digital. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, que depois de lida e  
421 aprovada, será, caso possível, por todos os presentes assinada em futura reunião.