

ATA 02/2020

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

08.10.2020

1 Aos oito dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte, realizou-se no Salão Ouro Negro
2 na Prefeitura Municipal de Criciúma, a 2ª reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos
4 iniciaram às 19hmin, com a presença de 36 (trinta e seis) membros titulares e suplentes
5 relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Vice-
6 presidente Sr. Eng. Denis de Assis da Silva, que agradeceu a presença de todos nesta data. O
7 mesmo verificou o quórum mínimo para a realização da reunião. Em seguida passou a palavra
8 ao Secretário Executivo Arq. Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de todos nesta
9 data e comunicou alguns informes aos presentes, como: 1) Foi informado que devido a
10 pandemia deste ano só tivemos a reunião no dia 12/03/2020 e posteriormente todas as outras
11 datas das reuniões, pré-agendadas, foram canceladas, porém devido a demanda de processos e
12 assuntos necessários ao desenvolvimento de ações de planejamento, obras e legislação, foi
13 necessário o chamamento para esta reunião hoje, que seguiu todos os protocolos para a
14 segurança da saúde dos participantes. Durante esses meses do ano, foi feito um único
15 chamamento via e-mail para que todos os membros respondessem ao e-mail enviado e votassem
16 numa alteração na Lei do Código de Obras, a qual foi aprovada pela maioria dos votantes. Mas,
17 não tínhamos condições de realizar as reuniões via internet (vídeo), pois nem todos os membros
18 se ajustariam a esse novo processo. 2) Reuniões Das Câmaras Temáticas: todas as reuniões das
19 Câmaras temáticas foram realizadas nas seguintes datas: 21/05/2020; 18/06/2020; 23/07/2020;
20 20/08/2020 e 24/09/2020, devido ao número reduzido de participantes e essas reuniões
21 mantiveram os assuntos solicitados para análise sendo discutidos com os pareceres finas das
22 Câmaras temáticas que foram votados na noite de hoje. 3) Foram realizadas também, em quase
23 todas as sextas-feiras, nossas habituais reuniões técnicas e foram discutidas as sugestões de
24 complementação e ajustes no Art. 169 da LC nº 095/2012 e na Lei do Parcelamento do Solo
25 (que será apresentada em futura reunião do CDM). 4) Nosso Regimento Interno não prevê a
26 possibilidade de realização de reuniões via vídeo, portanto necessitamos da aprovação dos
27 membros, caso se necessite realizar esse tipo de reunião, e que porventura não haja mais
28 reuniões presenciais neste ano, ou eventualmente no futuro, sugerimos a apresentação *on line*
29 ou apresentação gravada dos processos e posteriormente a votação por e-mail. **Colocado em**
30 **votação, o resultado foi aprovado por unanimidade.** Com relação ao **1º assunto da pauta:**
31 **Aprovação da Ata da reunião anterior.** A ata da reunião passada foi apresentada, e por fim,
32 foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. Em seguida deu-se início ao **2º assunto da**
33 **pauta** referente à **Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos**
34 **referentes a Câmara Temática II: 1) Processo N° 567612 (online) - GABRIEL BRESSAM**
35 **PEREIRA:** O requerente solicita viabilidade técnica para a alteração do zoneamento do solo,
36 de gleba localizada na Rua São Cristóvão, bairro Demboski, imóvel rural, matrícula nº 24.098,
37 com 73.500,00m². Esta solicitação visa a implantação de loteamento de edificações
38 unifamiliares, para tanto solicita que seja possível a alteração para ZR1-2. O imóvel está
39 localizado na zona de uso do solo ZRU (zona rururbana) e em ZAA (zona Agropecuária e
40 Agroindustrial), e de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. Quanto aos parâmetros
41 urbanísticos desta zona os parcelamentos devem seguir o que é definido no Anexo 10 da Lei
42 Complementar nº 095/2012, ou seja, os lotes deverão ter no mínimo 2.500m² para a ZRU e
43 5.000m² para a ZAA, para um uso mais ligado as características já existentes nas proximidades,
44 ou seja para condomínio de lotes unifamiliares do tipo chácara. Nas proximidades há presença

45 de residências unifamiliares vinculadas a atividade agropecuária, ao longo da Rua São
46 Cristóvão. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO EM 24.10.2019:** Após
47 a apresentação os membros da Câmara Temática II do CDM indeferiram a correção de
48 zoneamento do solo naquele imóvel neste momento, pois consideram que é precipitada a
49 alteração deste zoneamento. Consideraram que toda aquela região deverá ser estudada
50 quanto a alteração de zoneamento nos próximos anos, para que não sejam prejudicados
51 os proprietários e o Município como um todo, portanto, sugeriram que se inicie um estudo
52 que se possibilite o planejamento urbanístico por meio do zoneamento do solo que
53 contemple vários usos do solo naquela região. **PARECER DO CDM – REUNIÃO EM**
54 **07.11.2019:** Após a apresentação, houve uma sugestão de mandar Ofício para a CASAN,
55 questionando qual seria o raio de amortecimento da Estação de Tratamento de Esgoto, já
56 que o imóvel parece estar ao lado do mesmo. Solicitar que algum representante do
57 Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, compareça na próxima reunião do
58 CDM, para que seja explicado o porquê do “bloqueio/congelamento” da correção do
59 zoneamento daquela região, sendo que já foi aprovado por este Conselho, loteamentos em
60 lugares “piores”, o CDM não quer ser injusto. Por fim, os membros do CDM acharam
61 por bem não haver votação, o processo foi retirado de pauta até que se receba as
62 informações da CASAN e do CMDE. **ESTUDO DO ZONEAMENTO DO SOLO:**
63 **PROPOSTA 01:** Causaria conflito com as atividades permitidas na ZR1-2. Quanto à questão
64 de corrigir o zoneamento do solo, pensamos que não deve ser feito neste momento, uma vez
65 que as atividades agrícolas são ainda muito presentes nas proximidades do imóvel e em toda a
66 região. Porém, com o asfaltamento da Rua São Cristóvão haverá a pressão para o surgimento
67 de loteamentos para habitações unifamiliares. **ESTUDO DO ZONEAMENTO DO SOLO:**
68 **PROPOSTA 02:** Seria mais adequado a caracterização urbana e rural existente. Foi proposta
69 uma correção de zoneamento que propicie um uso diversificado, com atividades rurais e
70 contemplando também o uso residencial unifamiliar, numa área de “transição urbanística”, ou
71 seja, passando de ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) para ZRU (zona rururbana). E
72 ZM2-4 entre a Rodovia Estadual e a Rua São Cristóvão. **OBS:** A zona ZRU tende a desaparecer
73 no futuro. Com a seguinte proposta: A correção do zoneamento do solo da ZAA (zona
74 agropecuária e agroindustrial) para ZRU (zona rururbana) e neste zoneamento também a
75 modificação de alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área dos lotes que passariam de
76 2.500m² para 450m² no mínimo, além da alteração dos seguintes parâmetros urbanísticos:
77 Testada=15m; Lote mínimo=450m², máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m; Afastamento=
78 $h/4 \leq 1,50m$. Além de corrigir o zoneamento do solo entre a Rua São Cristóvão e a SC (Criciúma-
79 Morro da Fumaça) que passaria a ser ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Houve uma reunião
80 do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - **ATA Nº 156/2020: REUNIÃO DO**
81 **CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – CMDE. LOCAL:**
82 **PAÇO MUNICIPAL– SALA DA COORDENAÇÃO DOS CONSELHOS. DATA:** 17 de
83 **Março de 2020. HORÁRIO:** 08h30min.(...) ***“Após a apresentação os membros do CMDE***
84 ***aprovaram a mudança deste item da pauta com 06 (seis) votos a favor e um contrário. Sendo***
85 ***o texto aprovado: A correção do zoneamento do solo da ZAA (zona agropecuária e***
86 ***agroindustrial) para ZRU (zona rururbana) e neste zoneamento também a modificação de***
87 ***alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área dos lotes que passariam de 2.500m² para***
88 ***450m² no mínimo, além da alteração dos seguintes parâmetros urbanísticos: Testada=15m;***
89 ***Lote mínimo=450m², máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m; Afastamento= $h/4 \leq 1,50m$.***
90 ***Além de corrigir o zoneamento do solo entre a Rua São Cristóvão e a SC (Criciúma-Morro***
91 ***da Fumaça) que passaria a ser ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). ”*** Esse processo foi
92 apresentado na reunião da Câmara temática II e o parecer foi o seguinte: **PARECER DA**
93 **CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 21/05/2020:** Após a apresentação e
94 justificativas aos questionamentos efetuados, os membros da Câmara Temática II do
95 CDM **deferiram a correção do zoneamento do solo da ZAA (zona agropecuária e**
96 **agroindustrial) para ZRU (zona rururbana) e neste zoneamento também a modificação**

97 **de alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área dos lotes que passariam de 2.500m²**
98 **para 450m² no mínimo, além da alteração dos seguintes parâmetros urbanísticos:**
99 **Testada=15m; Lote mínimo=450m², máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m;**
100 **Afastamento= $h/4 \leq 1,50m$.** Além de corrigir o zoneamento do solo entre a Rua São
101 **Cristóvão e a SC (Criciúma-Morro da Fumaça) que passaria a ser ZM2-4 (zona mista 2 –**
102 **4 pavimentos).** **PARECER DO CDM:** Os membros do CDM aprovaram a decisão da
103 **Câmara Temática II, sendo que na votação, esta solicitação foi aprovada pela maioria,**
104 **tendo apenas 01 (um) voto contrário, ou seja, deferiram a correção do zoneamento do solo**
105 **da ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) para ZRU (zona rururbana) e neste**
106 **zoneamento também a modificação de alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área**
107 **dos lotes que passariam de 2.500m² para 450m² no mínimo, além da alteração dos**
108 **seguintes parâmetros urbanísticos: Testada=15m; Lote mínimo=450m²,**
109 **máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m; Afastamento= $h/4 \leq 1,50m$.** 2) **Processo N°**
110 **580451 - DORIVAL SACCON:** O requerente solicita por meio deste processo administrativo
111 a alteração do zoneamento do solo em imóvel cadastro nº 45540, localizado na Avenida
112 Diomício Freitas, s/nº, bairro Ceará. O imóvel encontra-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona
113 residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 e a solicitação
114 da requerente é que seja corrigido de ZR1-2 para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). O
115 imóvel está localizado em uma região residencial, com as edificações ainda de característica
116 unifamiliar, apesar de nas proximidades estar localizada a zona de uso do solo ZR2-4. Porém,
117 a solicitação do requerente torna-se inviável, uma vez que o imóvel está localizado também
118 dentro da Zona de Amortecimento do Parque Ecológico Morro do Céu (ZA), que foi aprovado
119 pela Lei nº 5.207 de 26/08/2008. A Zona de Amortecimento é um mecanismo previsto no SNUC
120 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação) para proteção das Unidades de Conservação,
121 exceto Área de Proteção Ambiental e Reserva Particular do Patrimônio Natural. Também
122 denominada de "Zona Tampão", é uma área estabelecida ao redor de uma Unidade de
123 Conservação, com o objetivo de filtrar os impactos negativos oriundos das atividades
124 antrópicas, tanto pela emissão de ruídos e poluentes, como também, introdução de espécies
125 invasoras e outros conflitos decorrentes do avanço da ocupação humana. A Resolução nº
126 007/2013 do COMDEMA – Conselho de Defesa do Meio Ambiente de Criciúma, que
127 regulamentou a zona de amortecimento do parque (ZA), numa distância de 200m (duzentos
128 metros) dos limites do parque, além de estabelecer alguns critérios de regulação do uso.
129 Portanto, **não sendo possível a modificação de zoneamento do solo,** naquele imóvel, **por**
130 **conta de que a resolução informa que o máximo de altura deverá ser de 02 (dois)**
131 **pavimentos ou 8,00m (oito metros) de altura máxima.** A DPU – Divisão de Planejamento
132 Urbano **indeferir** a correção do zoneamento do solo nestes imóveis, acreditamos que é mais
133 adequada a caracterização de ZR1-2 nos mesmos. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA**
134 **II – REUNIÃO DIA 21/05/2020:** Após a apresentação os membros da Câmara Temática
135 **II do CDM indeferiram a correção do zoneamento do solo para aquele imóvel. PARECER**
136 **DO CDM:** Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara
137 **Temática II, ou seja, indeferiram a correção do zoneamento do solo para aquele imóvel.**
138 3) **Processo N° 580966 - ALVINO MONDARDO:** O requerente solicita viabilidade técnica
139 para a alteração do zoneamento do solo, de gleba localizada na Rodovia Sebastião Toledo dos
140 Santos, bairro Laranjinha, cadastro nº 1011589, matrícula nº 26.790, com 50.000,00m². Esta
141 solicitação visa a modificação do zoneamento do solo de ZI-2 (zona industrial – 2), ZRU (zona
142 rururbana) para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). O imóvel está localizado na zona de uso
143 do solo ZI-2 (zona industrial - 2) defronte à rodovia e ZRU (zona rururbana), no interior da
144 gleba; e de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. A região em que este imóvel está
145 inserido possui características mistas, com a presença dos usos de serviços, comércio,
146 indústrias e residências unifamiliares de forma dispersa. Há muitas áreas sem ocupação.
147 Acreditamos que a solicitação de correção de zoneamento, não deveria ser solicitada em toda a
148 gleba, pois a vocação das mesmas, é para a consolidação de indústrias a serem implantadas

149 defronte à rodovia estadual. Concordamos que a modificação poderia ser feita em parte da gleba
150 na ZRU para ZR1-2, porém deve-se manter o zoneamento industrial (ZI). Portanto, somos pelo
151 **indeferimento** da solicitação de correção deste zoneamento nesta gleba. **PARECER DA**
152 **CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 21/05/2020:** Após a apresentação os
153 **membros da Câmara Temática II do CDM indeferiram a correção do zoneamento do solo**
154 **para aquele imóvel, além de não se alterar os parâmetros urbanísticos. PARECER DO**
155 **CDM:** Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática
156 **II, ou seja, indeferiram a correção do zoneamento do solo para aquele imóvel, além de**
157 **não se alterar os parâmetros urbanísticos. 4) Processo N° 581125 - PEDRO CAMPOS:** O
158 requerente solicita a correção da largura viária da Rua Odonel Bianchi, localizada no bairro
159 Santa Augusta, pois, há previsão de 15,00m de acordo com o Mapa do Sistema Viário de 1999.
160 Foi apresentado o projeto do Loteamento original de 1978, no qual a Rua Projetada (atual Rua
161 Odonel Bianchi) aparece com a largura de 12,00m, que efetivamente é o que acontece no
162 referido local. Por meio de levantamento podemos identificar a largura existente, em quase a
163 totalidade dos imóveis, sendo de 12,00m. Concluímos que a largura desta rua deva ser mantida
164 somente com 12,00m em toda a sua totalidade, primeiramente pela mesma ter sido aprovada
165 em 1978 com esta largura e pela mesma já possuir a sua totalidade de edificações obedecendo
166 a largura de 12,00m. Portanto, **solicitamos que essa largura desta via seja revista**
167 **adequando-se a realidade, principalmente a situação já existente. PARECER DA**
168 **CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 21/05/2020:** Após a apresentação e
169 **justificativas efetuadas os membros da Câmara Temática II do CDM deferiram que a**
170 **largura da Rua Odonel Bianchi seja de 12,00m (doze metros). PARECER DO CDM:** Os
171 **membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou**
172 **seja, deferiram que a largura da Rua Odonel Bianchi seja de 12,00m (doze metros). 5)**
173 **Processo N° 582266 - GABRIEL ALBANO MOTA:** O requerente solicita viabilidade técnica
174 para a alteração do zoneamento do solo, de gleba localizada na Rua 19 de Janeiro, bairro Vila
175 Nova Esperança, cadastro n° 957604, com 10.255,88m². Esta solicitação visa a modificação do
176 zoneamento do solo de ZAA (zona industrial – 2) para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4
177 pavimentos). O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZAA (zona agropecuária e
178 agroindustrial) e de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. A região em que este imóvel
179 está inserido possui características residenciais (residências unifamiliares), sendo que este
180 imóvel e mais outros dois ainda possuem ocupações em sítios. Porém, no entorno há áreas nas
181 quais houve a solicitação de modificação do mesmo zoneamento ZAA para ZR1-2 (zona
182 residencial 1 – 2 pavimentos). Acreditamos pode-se corrigir o zoneamento não somente deste
183 imóvel, mas dos imóveis que ainda estão na zona de uso do solo ZAA, passando para ZR2-4 e
184 ZR1-2, de acordo com esta proposta abaixo apresentada. Portanto, somos pelo **deferimento da**
185 **solicitação de correção deste zoneamento nesta gleba, além das outras glebas próximas.**
186 **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 21/05/2020:** Após a
187 **apresentação e justificativas efetuadas os membros da Câmara Temática II do CDM**
188 **deferiram a proposta apresentada pelo DPU de correção do zoneamento do solo de ZAA,**
189 **passando para ZR2-4 e ZR1-2. PARECER DO CDM:** Os membros do CDM aprovaram
190 **por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a correção do**
191 **zoneamento do solo de ZAA, passando para ZR2-4 e ZR1-2. 6) Processo N° 585194 - J.S.**
192 **ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA:** O requerente solicita
193 viabilidade técnica para a alteração do zoneamento do solo, em parte do imóvel, matrícula n°
194 70.053. Esta solicitação visa a modificação do zoneamento do solo de ZI-2 (zona industrial –
195 2), ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) para
196 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). A região em que este imóvel está inserido possui
197 características mistas, com a predominância de atividades de serviço e comércio, e ainda com
198 a presença dos usos residenciais unifamiliares de forma dispersa. Há muitas áreas sem
199 ocupação. O imóvel é uma área de plantio de vegetação para fins econômicos. Acreditamos que
200 a correção de zoneamento, não deveria ser solicitada, neste momento na área da gleba em que

201 é industrial, uma vez que deveria ficar um estoque de áreas com o zoneamento industrial,
202 conforme deliberação do Conselho de Desenvolvimento Econômico. Porém, concordamos que
203 a modificação poderia ser feita, neste momento em parte da gleba até o limite do curso d'água
204 para ZR1-2 ou se manter como ZR2-4, e a área de APP ficaria como uma zona de
205 amortecimento, porém deve-se manter o zoneamento industrial (ZI), na parcela restante.
206 Portanto, somos pelo **indeferimento** da solicitação de correção deste zoneamento na totalidade
207 da área industrial, conforme sugestão apresentada. Proposta apresentada pelo DPU, porém
208 também acredito ser necessário o parecer do CMDE – Conselho Municipal de Desenvolvimento
209 Econômico. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 18/06/2020:**
210 **Após a apresentação os membros presentes da Câmara Temática II do CDM definiram**
211 **que a solicitação deverá ser apresentada ao CMDE para conhecimento e parecer, antes**
212 **de haver qualquer modificação no zoneamento do solo. PARECER DO CONSELHO DE**
213 **DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – REUNIÃO DIA 09/07/2020:** Após a
214 **apresentação para os membros do CMDE, a solicitação de alteração de zoneamento foi**
215 **deferida pelos membros presentes nesta reunião, de acordo com o posicionamento da**
216 **Câmara Temática II do CDM. PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram**
217 **por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, indeferiram a correção do**
218 **zoneamento na totalidade da área industrial. 7) Processo N° 586005 - TARCISIO LANHI**
219 **BALTHAZAR:** O requerente solicita viabilidade técnica para a alteração do zoneamento do
220 solo, em parte do imóvel, cadastro n° 1014222. Esta solicitação visa a modificação do
221 zoneamento do solo de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
222 pavimentos). O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial - 2) nas
223 proximidades da rodovia, no interior da gleba. A região em que este imóvel está inserido possui
224 características mistas, com a predominância de atividades de serviços e industriais; e ainda com
225 a presença dos usos residenciais unifamiliares de forma dispersa. Há muitas áreas sem
226 ocupação. O imóvel, aparentemente observado em imagem aérea, é uma área de plantio de
227 vegetação para fins econômicos. Acreditamos que a correção de zoneamento, não deveria ser
228 solicitada, neste momento na área da gleba em que é industrial, uma vez que deveria ficar um
229 estoque de áreas com o zoneamento industrial, conforme deliberação do Conselho de
230 Desenvolvimento Econômico. Portanto, no momento somos pelo **indeferimento** da solicitação
231 de correção deste zoneamento na totalidade da área industrial, conforme sugestão apresentada.
232 **Deliberação do Conselho de Desenvolvimento Econômico – em 09/07/2020:** Em reunião
233 **do CMDE, após a apresentação da solicitação deste processo administrativo, a mesma foi**
234 **indeferida, ou seja, deve permanecer o imóvel na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial**
235 **– 2). PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 23/07/2020:** Após a
236 **apresentação destas informações os membros da Câmara Temática II do CDM**
237 **indeferiram a solicitação de correção do zoneamento do solo para aquela gleba,**
238 **mantendo-se na zona de uso do solo ZI-2. PARECER DO CDM: Os membros do CDM**
239 **aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, indeferiram a**
240 **solicitação de correção do zoneamento do solo para aquela gleba, mantendo-se na zona de**
241 **uso do solo ZI-2. 8) Processo N° 586731 - MARIA ANGÉLICA MANGANELLI**
242 **EVARISTO:** A requerente por esse processo administrativo solicita a possibilidade de
243 utilização de seu imóvel para a viabilização de parcelamento do solo, na forma de loteamento.
244 Para isto, solicita a modificação do zoneamento do solo urbano. O imóvel situa-se na Av.
245 Aristides Amboni, Cadastro n° 975.638, Matrícula n° 97.802. A gleba está localizada em na
246 zona de uso do solo Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental) e de acordo com a **Lei**
247 **Complementar n° 095/2012** (Lei do Plano Diretor Participativo de Criciúma). Em 2019, foi
248 publicada a **Lei n° 7.606/2019**, que dispõe sobre a criação da **Área de Proteção Ambiental**
249 **Municipal Bosque do Repouso**, como regulamentação do Plano de Manejo citado na Lei do
250 Plano Diretor. Ou seja, o uso do solo é bem restrito, sendo liberado a princípio, no máximo, o
251 parcelamento para a execução de residências unifamiliares isoladas em lotes de no mínimo
252 2.000m². Porém, há condicionantes ambientais que se verifica. Quanto correção, para os estudos

253 que definiram a Lei nº 7.606/2019, a linha de zoneamento do solo nesta zona foi definida e
254 traçada, preservando os maciços vegetais existentes a presença de corpos d'água, mas neste
255 caso não levando em consideração a declividade. A massa de vegetação existente é visível
256 desde os anos de 1970 e parcialmente desde os anos de 1950. Quanto ao mapa das áreas
257 degradadas consta no mapa apresentado acima que em 2007 se verificou que a degradação
258 estava concentrada no fundo da gleba, com revegetação. Esta área passou a ser, de acordo com
259 o Mapa de Zoneamento do Plano Diretor de 1984, “área de preservação”. A gleba estava
260 inserida em área de preservação, como patrimônio paisagístico natural, segundo as Leis Federal
261 nº 4.771/1965 e nº 6.766/1979 e Lei Estadual nº 6.063/1982. Ainda na mesma década, a
262 municipalidade possuía o interesse em manter a área para construir um parque urbano, e
263 declarou a área como de “Utilidade Pública”, conforme Decreto nº SA/004/1985, datado de
264 25/01/1985 assinado pelo então prefeito da época. E por meio da Lei Municipal nº 2.076, de
265 04/09/1985, esta autorizava a desapropriação de áreas de terra de Rosina Darós Manganelli,
266 Hilário Manganelli e J.A. Fabris e Cia Ltda. Tinha-se como justificativa a implantação do então
267 Parque Municipal de Criciúma, como apresentado em jornal da época e em encartes
268 promocionais e apresentado ao público com uma maquete física. Mas, com o passar dos anos
269 não houve a efetivação deste projeto. No ano de 1993, foi aprovada a Lei nº 2.875, de
270 30/09/1993, que alterou algumas medidas e manteve o objetivo anterior que era para se
271 construir um parque municipal. O plano Diretor de 1999, ainda manteve a área como VPP –
272 Verde Preservação Permanente, pois ainda se tinha o interesse de se construir um parque
273 naquelas glebas. Com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012, o atual Plano Diretor
274 Participativo as glebas foram mantidas como preservação, porém com nova nomenclatura,
275 passando a ser classificado como Z-APA – zona de áreas de preservação. Contudo, no ano de
276 2010, por meio da Lei nº 5.553, de 26/05/2010, houve a revogação das seguintes Leis, nº
277 2.076/1985 e 2.875/1993. Porém, atualmente é vigente a Lei nº 7.606/2019, informada acima.
278 Portanto, somos pelo indeferimento quanto a modificação da zona de uso do solo, para a
279 implantação de parcelamento na forma de loteamento. **PARECER DA CÂMARA**
280 **TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 23/07/2020:** Após a apresentação foi discutida essa
281 situação pelos membros da Câmara Temática II do CDM, e como a área há décadas vem
282 sendo conceituada como área de preservação, os membros também indeferiram a
283 solicitação de correção de zoneamento do solo urbano naquela gleba, mantendo-se a área
284 como Z-APA. **PARECER DO CDM:** Os membros do CDM aprovaram a decisão da
285 Câmara Temática II, sendo que na votação, esta solicitação foi aprovada pela maioria,
286 tendo apenas 02 (dois) votos contrários, ou seja, os membros também indeferiram a
287 solicitação de correção de zoneamento do solo urbano naquela gleba, mantendo-se a área
288 como Z-APA. 9) **Processo Nº 588887 - TIAGO DA SILVA GRATHWOHL:** Os moradores
289 da Rua Fortaleza, no bairro Brasília, solicitam a diminuição da largura da rua, entre o trecho da
290 Rua Recife e da Rua Maceió. A Rua Fortaleza neste trecho possui largura viária de 30,00m
291 (trinta metros), mas a pavimentação da via (caixa da rua) possui 7,00m (sete metros), o trecho
292 acima da rua possui 20,00m, com a mesma caixa, assim como a Rua Teresina que possui
293 20,00m (vinte metros) e na Rua Fortaleza no sentido sul, possui 18,00m (dezoito metros). Os
294 moradores informam que esta área não alargada da pavimentação da via, vem sendo usada
295 atualmente como estacionamento e depósito de lixo. Portanto, pedem a diminuição da largura
296 da mesma, para que possam cuidar e avançar os muros e utilizar como áreas de estacionamento
297 fechadas. A princípio não vimos coerência na implantação dessas diferentes larguras viárias da
298 Rua Fortaleza, uma vez que quando o mesmo trecho da via passa a ser denominada como
299 Rodovia Leonardo Bialecki, possui 20,00m (vinte metros) até a Rua Antônio Daré. Portanto,
300 acreditamos que a largura viária poderia ser reduzida, de um lado da via, para a mesma ter
301 20,00m (vinte metros). Fazendo a concordância com os outros trechos viários da mesma via.
302 Este processo foi encaminhado para o DPS – Divisão de Parcelamento do Solo, para anexar
303 cópia do loteamento original no bairro Brasília, para o esclarecimento da situação atual das
304 larguras viárias. Foi verificado que o trecho entre a Rua Recife e a Rua Maceió, a Rua Fortaleza

305 possui em escala 30,00m (trinta metros), mas não possui cotas no desenho. Como
306 aparentemente, não há previsão de alargamento da faixa carroçável, que está deslocada do eixo
307 dos 30,00m, pensamos que a área que hoje vem causando problema para os
308 moradores/proprietários poderia ser concedida para os mesmos para uso, sem sair do patrimônio
309 do município. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 20/08/2020:**
310 **Após a apresentação os membros da Câmara Temática II aprovaram a possibilidade de**
311 **concessão pública para utilização do espaço, porém para isso o Setor de Patrimônio da**
312 **PMC deverá proceder com essa concessão de espaço para os proprietários. PARECER**
313 **DO CDM: Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara**
314 **Temática II, ou seja, aprovaram a possibilidade de concessão pública para utilização do**
315 **espaço, porém para isso o Setor de Patrimônio da PMC deverá proceder com essa**
316 **concessão de espaço para os proprietários. 10) Processo N° 587980 - PAVEI**
317 **CONSTRUTORA LTDA: O requerente solicita a correção da linha de zoneamento do solo**
318 **em imóvel cadastro n° 8159, localizado na Av. Jorge Elias de Luca, bairro Nossa Senhora da**
319 **Salete, ao lado do Nações Shopping. O imóvel está inserido na zona de uso do solo ZM1-16**
320 **(zona mista 1 – 16 pavimentos) e ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos) de acordo com a**
321 **Lei Complementar n° 095/2012. A solicitação é que toda a gleba seja transformada em ZM1-**
322 **16 (zona mista 1 – 16 pavimentos). Como a região em que está inserido este imóvel, apresenta**
323 **nos últimos anos, investimentos comerciais ao longo de toda a Av. Jorge Elias de Luca, o**
324 **requerente pretende empreender edifícios de características mistas, como edificações**
325 **residenciais e de serviços, em apoio ao Nações Shopping Center. A DPU vê que a área poderá**
326 **receber um grande desenvolvimento econômico, com projetos arquitetônicos arrojados e que**
327 **criem uma utilização de diferentes usos do solo, o que daria vida ao local, como apoio ao centro**
328 **comercial já existente. Portanto, somos de parecer favorável a esta correção de zoneamento do**
329 **solo. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 20/08/2020: Por fim,**
330 **após as discussões para a correção das linhas de zoneamento, os membros da Câmara**
331 **Temática II, aprovaram que houvesse além da correção do zoneamento proposto pela**
332 **DPU, que transforma a área dos cadastros n° 8159 e n° 994651 em ZM1-16, e também a**
333 **correção do zoneamento nas glebas localizadas ao sul da Av. Jorge Elias de Lucca para**
334 **ZM1-16, ZR1-2 e ZM2-4. PARECER DO CDM: Os membros do CDM aprovaram a**
335 **decisão da Câmara Temática II, sendo que na votação, esta solicitação foi aprovada pela**
336 **maioria, tendo apenas 01 (um) voto contrário, ou seja, aprovaram que houvesse além da**
337 **correção do zoneamento proposto pela DPU, que transforma a área dos cadastros n° 8159**
338 **e n° 994651 em ZM1-16, e também a correção do zoneamento nas glebas localizadas ao**
339 **sul da Av. Jorge Elias de Lucca para ZM1-16, ZR1-2 e ZM2-4. 11) Processo N° 587945 -**
340 **ASSOCIAÇÃO DOS PROMITENTES COMPRADORES DE UNIDADES**
341 **AUTÔNOMAS DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOVILLAGE: Os requerentes**
342 **solicitam a alteração da zona de uso do solo na área do Loteamento Ecovillage, localizado no**
343 **Bairro Vila Rica, cadastro n° 965174. Este loteamento está inserido na zona de uso do solo**
344 **ZR2-4 (zona residencial 2- 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 –**
345 **Plano Diretor Participativo de Criciúma, onde: “Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas**
346 **ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não**
347 **atacadista, prestação de serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e**
348 **permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**
349 **Municipal, sendo subdividida em:(...)II - Zona Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas**
350 **condições físicas favoráveis à ocupação, com disponibilidade de infra-estrutura urbana,**
351 **permitindo uma média densidade populacional integrada às atividades de comércio e**
352 **serviços.” Ocorre, que o projeto do empreendimento teve aprovação para a execução e para o**
353 **desenvolvimento dos projetos complementares, sendo aprovado previamente pela Prefeitura de**
354 **Criciúma, e os apartamentos foram comercializados, sendo que os mesmos quase que na**
355 **totalidade foram vendidos, conforme planilha apresentada no processo administrativo. Como a**
356 **empresa responsável pela execução e venda deste empreendimento causou prejuízos aos**

357 adquirentes dos apartamentos, os mesmos criaram uma associação para a execução de um
358 loteamento por conta própria. Ocorre que o projeto foi desenvolvido utilizando-se a anterior
359 Lei de Parcelamento, prevendo os lotes mínimos com área de 300,00m². Na Lei atual os lotes
360 mínimos devem ser de 360,00m², o que inviabilizaria a aprovação final deste loteamento e sua
361 implantação. Portanto, para diminuir os prejuízos aos adquirentes, a solução a ser adotada seria
362 a possibilidade de correção do zoneamento do solo, para ser possível a execução de loteamento,
363 ao invés de edifícios residenciais, com lotes mínimos de 300,00m². Portanto, para tal, a área
364 deverá estar zoneada como ZEIS (zona de especial interesse social), de acordo com a Lei
365 Complementar nº 095/2012: “*Art. 146. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): destinada à*
366 *promoção da urbanização, regularização fundiária e produção de habitação de interesse*
367 *social, como destinação ao direito à moradia e à cidadania. §1º Os parâmetros urbanísticos*
368 *deverão ser definidos quando da criação de cada ZEIS específica, a ordem de prioridade para*
369 *a regularização dos assentamentos será a partir de estudos dos critérios de precariedade e*
370 *riscos. §2º O município a qualquer tempo deverá indicar novas áreas de ZEIS que sejam*
371 *utilizadas para a promoção de habitações de interesse social. §3º A indicação de áreas de ZEIS*
372 *para a promoção de habitações de interesse social deverá ser do Órgão de Planejamento*
373 *Municipal legalmente instituído e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal –*
374 *CDM.” Neste caso, a DPU considera que para não mais haver prejuízos, para os adquirentes*
375 *destes apartamentos, a zona de uso do solo poderá ser corrigida de ZR2-4 para ZEIS, porém os*
376 *parâmetros urbanísticos para a ocupação das futuras edificações deverão ser os mesmos da*
377 *ZR1-2, com exceção do lote mínimo, ou seja, 300,00m². **PARECER DA CÂMARA***
378 **TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 20/08/2020: Após a apresentação da solicitação e**
379 **esclarecimentos os Membros da Câmara Temática II aprovaram a correção do**
380 **zoneamento do solo para ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, e sugeriram que os**
381 **outros parâmetros urbanísticos sigam os da ZR1-2. **PARECER DO CDM: Os membros****
382 **do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja,**
383 **aprovaram a correção do zoneamento do solo para ZEIS – Zona Especial de Interesse**
384 **Social, e sugeriram que os outros parâmetros urbanísticos sigam os da ZR1-2. 12)**
385 **Processo Nº 587942 - ASSOCIAÇÃO DO LOTEAMENTO LARANJINHA II:** Os
386 requerentes solicitam a alteração da zona de uso do solo na área do Loteamento Laranjinha II,
387 localizado no Distrito do Rio Maina, cadastro nº 710871. Este loteamento está inserido na zona
388 de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1- 2 pavimentos) e na ZRU (zona rururbana), de acordo
389 com a Lei Complementar nº 095/2012 – Plano Diretor Participativo de Criciúma, onde: “*Art.*
390 *142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo,*
391 *complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de*
392 *pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos*
393 *Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em:(...) I - Zona*
394 *Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e*
395 *disponibilidade de infra-estrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade*
396 *populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso*
397 *residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e*
398 *consulta à população, respeitando as características urbanas locais.” E um pequeno trecho*
399 *em ZRU: “Art. 153. Zona Rururbana (ZRU): corresponde às áreas no perímetro urbano com*
400 *características rurais, onde a população residente desenvolve atividades de moradia,*
401 *agroflorestais, hortifrutigranjeiras e utiliza a cidade como apoio.” Ocorre, que o projeto de*
402 *loteamento teve a viabilidade para a execução e para o desenvolvimento dos projetos*
403 *complementares, sendo aprovado previamente pela Prefeitura de Criciúma, e os lotes foram*
404 *comercializados, sendo que os mesmos quase que na totalidade foram vendidos, conforme*
405 *planilha apresentada no processo administrativo. Como a empresa responsável pela execução e*
406 *venda deste loteamento causou prejuízos aos adquirentes dos lotes, os mesmos criaram uma*
407 *associação para a execução final deste loteamento por conta própria. Ocorre que o projeto foi*
408 *desenvolvido utilizando-se a anterior Lei de Parcelamento, prevendo os lotes mínimos com área*

409 de 300,00m². Na Lei atual os lotes mínimos devem ser de 360,00m², o que inviabilizaria a
410 aprovação final deste loteamento e sua implantação. Portanto, para diminuir os prejuízos aos
411 adquirentes, a solução a ser adotada seria a correção do zoneamento do solo, para ser possível
412 a execução do loteamento previamente aprovado, com lotes mínimos de 300,00m². Portanto,
413 para tal, a área deverá estar zoneada como ZEIS (zona de especial interesse social), de acordo
414 com a Lei Complementar nº 095/2012: “*Art. 146. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS):*
415 *destinada à promoção da urbanização, regularização fundiária e produção de habitação de*
416 *interesse social, como destinação ao direito à moradia e à cidadania. §1º Os parâmetros*
417 *urbanísticos deverão ser definidos quando da criação de cada ZEIS específica, a ordem de*
418 *prioridade para a regularização dos assentamentos será a partir de estudos dos critérios de*
419 *precariedade e riscos. §2º O município a qualquer tempo deverá indicar novas áreas de ZEIS*
420 *que sejam utilizadas para a promoção de habitações de interesse social. §3º A indicação de*
421 *áreas de ZEIS para a promoção de habitações de interesse social deverá ser do Órgão de*
422 *Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação do Conselho de Desenvolvimento*
423 *Municipal – CDM.” Neste caso, a DPU considera que para não mais haver prejuízos para os*
424 *adquirentes destes lotes a zona de uso do solo poderá ser corrigida de ZR1-2 e ZRU para ZEIS,*
425 *porém os parâmetros urbanísticos para a ocupação das futuras edificações deverão ser os*
426 *mesmos da ZR1-2, com exceção do lote mínimo, ou seja, 300,00m². **PARECER DA***
427 **CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 20/08/2020:** Após a apresentação da
428 **solicitação e esclarecimentos os Membros da Câmara Temática II aprovaram a correção**
429 **do zoneamento do solo para ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, e sugeriram que os**
430 **outros parâmetros urbanísticos sigam os da ZR1-2. **PARECER DO CDM:** Os membros**
431 **do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja,**
432 **aprovaram a correção do zoneamento do solo para ZEIS – Zona Especial de Interesse**
433 **Social, e sugeriram que os outros parâmetros urbanísticos sigam os da ZR1-2. 13)**
434 **Processo Nº 590046 - HGP ADMINISTRAÇÃO DE PROPRIEDADE IMOB. LTDA:** O
435 requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóvel localizado na Rodovia SC 108,
436 esquina com a Rodovia Otávio Dassoler, cadastro nº 994919, matrícula nº 118.157. O imóvel
437 está localizado na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial -2) e de acordo com a Lei
438 Complementar nº 095/2012. O requerente solicita a modificação de zoneamento do solo em sua
439 gleba, para ser possível a implantação de **condomínio residencial e atividades mistas**, para
440 tanto, solicita que a mesma deveria ser classificada como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos)
441 e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Quanto a caracterização urbana daquela região, a
442 mesma apresenta atividades de características mistas, defronte à rodovia SC 108 e Rod. Otávio
443 Dassoler, com a presença de atividades residenciais, comerciais, serviços e industriais. As
444 rodovias são importantes eixos de ligação viária entre a as diferentes regiões da cidade e a
445 outros municípios, portanto aonde se priorizou a futura implantação das atividades industriais.
446 O crescimento urbano daquela região, com o passar dos anos foi registrando um aumento na
447 implantação de condomínios residenciais. Atualmente existem três, dois já implantados e um
448 em implantação. Como a existência do anel viário (parte da Rodovia Otávio Dassoler) já vem
449 se caracterizando com a implantação da atividade industrial, acreditamos que as áreas
450 reservadas para essas atividades devam ser mantidas, e que as implantações de condomínios
451 residenciais devam ser destinadas a extensas áreas vazias mais fora das rodovias, aonde o
452 zoneamento do solo já permite. Portanto a DPU – Divisão de Planejamento Urbano, **indefere**
453 a correção/modificação de zoneamento do solo para este imóvel requerido. **Solicitamos o**
454 **encaminhamento para o CMDE – Conselho de Desenvolvimento Econômico para**
455 **avaliação, por se tratar de zona industrial. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II –****
456 **REUNIÃO DIA 24/09/2020:** Os membros da Câmara Temática após as considerações
457 efetuadas acharam prudente consultar o CMDE, e concordaram também que a área não
458 é de interesse na ocupação industrial, devido ao grande número de córregos existentes na
459 gleba o que inviabiliza a implantação de grandes plantas industriais. Sugeriram que o
460 zoneamento poderá ser corrigido de ZI-2, para ZM2-4 (defronte as rodovias) e ZR1-2, no

461 interior da gleba. **PARECER DO CMDE em reunião de 29/09/2020:** Os membros
462 reunidos do CMDE, após a apresentação dos condicionantes ambientais do referido
463 imóvel concordaram que a gleba, apesar da sua localização, não seria um local ideal para
464 a implantação de indústrias. E pensam que a decisão da Câmara Temática foi a mais
465 acertada. **PARECER DO CDM:** Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a
466 decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a correção/modificação de zoneamento
467 do solo para este imóvel requerido. 14) **Processo N° 592057 - ACIC – ASSOCIAÇÃO**
468 **EMPRESARIAL DE CRICIÚMA:** A ACIC – ASSOCIAÇÃO EMPRESARIAL DE
469 CRICIÚMA solicita a correção do zoneamento do solo em duas áreas ao longo do Anel de
470 Contorno Viário de Criciúma, sendo essas: 1º) Trecho do Anel de Contorno Viário entre a
471 Rodovia Sebastião Toledo dos Santos e a Rodovia SC 108. 2º) Trecho do Anel de Contorno
472 Viário entre a Rodovia Governador Jorge Lacerda e a Av. Universitária. A solicitação da ACIC
473 é que se tenha a garantia de reserva da primeira área ao longo do Anel de Contorno Viário para
474 o uso Industrial (Zona Industrial) e a segunda área para um uso para atividades e usos
475 tecnológicos, podendo a mesma ser classificada como Zona de Especial Interesse de Estudos
476 Posteriores (ZEIEP), uso especial já existente no texto do Plano Diretor. Para essa classificação,
477 ZEIEP, deverá ser observado no Art. 149 da Lei Complementar nº 095/2012, que essas áreas
478 devam ser reservadas para usos e projetos tecnológicos e de iniciativa inovadora. 1º) Trecho do
479 Anel de Contorno Viário entre a Rodovia Sebastião Toledo dos Santos e a Rodovia SC 108: No
480 caso da primeira proposta, impediria o avanço de futuras aprovações de loteamentos
481 habitacionais naquele trecho, que poderiam ser liberadas com o atual zoneamento ZM2-4,
482 reservando áreas para uso industrial, o que incentivaria a implantação de edificações industriais
483 nas margens de uma via de ligação importante para a cidade e para a região. Sendo que o uso
484 residencial poderá se localizar nas proximidades. 2º) Trecho do Anel de Contorno Viário entre
485 a Rodovia Governador Jorge Lacerda e a Av. Universitária: Quanto a segunda proposta, esta
486 área ficaria reservada para estudos futuros para a implantação de atividades relacionadas ao uso
487 tecnológico e inovadores. A localização estratégica, próximo as duas universidades (SATC e
488 UNESCO), é um condicionante importante para a reserva dessa área que no futuro poderá receber
489 usos diferenciados com base tecnológica e inovadora, sejam eles, residenciais, comerciais,
490 industriais, ambientais e de lazer. Portanto a DPU – Divisão de Planejamento Urbano, defere a
491 correção/modificação de zoneamento do solo para estes imóveis, sendo que deva ser
492 acrescentado ao Art. 149 da Lei Complementar nº 095/2012, que essas áreas devam ser
493 reservadas para usos e projetos tecnológicos e de iniciativa inovadora. **PARECER DA**
494 **CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DIA 24/09/2020:** Após a apresentação os
495 membros da Câmara Temática II, foi deferida a correção do zoneamento nos dois trechos
496 do anel viário apresentados, devido as justificativas apresentadas. **PARECER DO CDM:**
497 **Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou**
498 **seja, foi deferida a correção do zoneamento nos dois trechos do anel viário apresentados,**
499 **devido as justificativas apresentadas. 3º assunto da pauta:** Apresentação da prestação de
500 contas das obras do canal auxiliar 2ª etapa. Este assunto foi apresentado pelos representantes
501 do IPARQUE/UNESC por meio de lâminas, as quais exemplificaram os recursos utilizados, os
502 devolvidos e os prazos de execução da obra. Posteriormente a Técnica Social apresentou os
503 resultados da consulta pública referente aos impactos das obras do canal auxiliar 2ª etapa. Em
504 seguida deu-se início ao **4º assunto da pauta** referente a **Câmara Temática III**, sendo esses:
505 **1) ART. 169 – CORREÇÕES E AJUSTES:** Foram apresentadas as justificativas para as
506 correções: JUSTIFICATIVAS: a) O texto atual do art. 169 não se mostrou adequado à intenção
507 original de toda a comunidade que participou da criação do Plano Diretor, que era permitir
508 projetos diferenciados e melhorados com a permissão de construção com índices urbanísticos
509 além dos permitidos para as respectivas zonas. b) A intenção é regram de forma mais minuciosa
510 a utilização deste artigo, para que sejam permitidos projetos que, de fato, melhorem a
511 habitabilidade, qualidade de vida, urbanização/desenho urbano, tipologia construtiva, melhor
512 aproveitamento da infraestrutura, dentre outras vantagens que o projeto baseado no referido

513 artigo pode proporcionar. c) Foram alterados os tamanhos de terrenos passíveis de aplicação do
514 169: 2.500m² em determinadas Zonas de maior infraestrutura; 5.000m² para áreas já parceladas;
515 10.000m² para áreas ainda não parceladas. d) Houve a especificação de exatamente quais
516 parâmetros serão mitigados, devidamente especificados no anteprojeto, tornando o uso do
517 artigo com maior rigor, exigindo-se a demonstração da melhor proposta ante aquela que poderia
518 ser construída com os parâmetros originais. Na reunião em 29/11/2019 o texto ficou quase
519 finalizado, porém há uma questão que necessitava ser melhor discutida: “§5º.
520 *Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras,*
521 *a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não*
522 *dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017”. (Medidas Compensatórias) apresentam-se*
523 *as necessidades de obras para os bairros, porém isso vem dependendo de fatores e*
524 *condicionantes que muitas vezes não são previstos. Última reunião técnica em 12/06/2020 o*
525 *texto ficou finalizado, com as seguintes inclusões: “A contrapartida para aprovação do*
526 *anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga*
527 *através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico.”*
528 **E:** “I – Para empreendimentos em ZR1-2 será pago 1,5% do CUB/SC por metro quadrado dos
529 pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; II – Para
530 empreendimentos em ZR2-4/ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado dos
531 pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; III – Para
532 empreendimentos em ZR3-8/ZM1-8/ZM2-8/ZC3-8/ZC1-8 será pago 2,5% do CUB/SC por
533 metro quadrado dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor;
534 IV – Para empreendimentos em ZM1-16/ZC2-16 será pago 3,0% do CUB/SC por metro
535 quadrado dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor”.

536 **Além de:** “Para a utilização do art. 169, o empreendimento que estiver localizado em ZR1-2
537 deverá fazer limite com zona de uso do solo com índice de aproveitamento superior ao da
538 ZR1-2, bem como não poderá fazer limite com zonas industriais. ” **PARECER DA**
539 **CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DIA 18/06/2020:** Após a apresentação das
540 propostas de correção encaminhadas ao DPU a minuta do projeto de Lei foi assim aprovada:
541 “ PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX/2020 - Altera o art. 169 e cria os arts. 169-
542 A e 169-B da Lei Complementar n.º 095 de 28 de dezembro de 2012 – Plano Diretor
543 Participativo. O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA - Faço saber a todos os habitantes
544 deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei: Art. 169. Em
545 glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do
546 solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos
547 imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação,
548 taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos
549 parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor. §1º. Para aprovação do
550 anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do
551 Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos
552 constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles. §2º. Recebido o
553 anteprojeto, o órgão de planejamento encaminhará o mesmo acompanhado de parecer à
554 Câmara Temática II do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que analisará e encaminhará
555 ao Plenário do CDM, que poderá aprovar, por maioria absoluta, tão somente com relação aos
556 parâmetros solicitados. §3º. Aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho,
557 o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá
558 fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados
559 pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. §4º. Nos casos em que o anteprojeto
560 for indeferido na Câmara Temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do
561 indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e
562 nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao
563 plenário. §5º. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
564 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança

565 – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. §6º. O projeto deverá
566 destinar no mínimo: I - 10% de Área de Utilidade Pública e 10% de Área Verde, nos termos
567 da Lei do Parcelamento do solo municipal; II - área de convivência para os moradores, nos
568 termos do Plano Diretor. §7º. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste
569 artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e
570 conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos. §8º. O
571 interessado deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho
572 em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a
573 critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. §9º. A contrapartida para
574 aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo,
575 podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao
576 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em ZR1-2 será pago 1,5% do
577 CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo
578 Anexo X do Plano Diretor; II – Para empreendimentos em ZR2-4/ZM2-4 será pago 2,0% do
579 CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo
580 Anexo X do Plano Diretor; III – Para empreendimentos em ZR3-8/ZM1-8/ZM2-8/ZC3-8/ZC1-
581 8 será pago 2,5% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem
582 o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; IV – Para empreendimentos em ZM1-16/ZC2-16
583 será pago 3,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o
584 permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; §10º. Exigido ou dispensado o EIV, que deverá
585 apresentar o cálculo da contrapartida, que para aprovação do referido empreendimento será
586 limitada aos valores do parágrafo anterior. §11º. Poderá ser aprovado empreendimentos em
587 zona ZR1-2, desde que o imóvel não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso
588 por zona de uso com índice de aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, não poderá
589 fazer limites ou ser parcialmente zoneado por zonas industriais. Art. 169-A. Em glebas ou lotes
590 acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados
591 empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento,
592 taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento
593 diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor. §1º. Para
594 aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de
595 planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros
596 urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles. §2º.
597 Recebido o anteprojeto, o órgão de planejamento encaminhará o mesmo acompanhado de
598 parecer à Câmara Temática II do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que analisará e
599 encaminhará ao Plenário do CDM, que poderá aprovar, por maioria absoluta, tão somente
600 com relação aos parâmetros solicitados. §3º. Aprovados os parâmetros urbanísticos
601 específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise
602 de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros
603 solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. §4º. Nos
604 casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do
605 CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração
606 do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do
607 anteprojeto ao plenário. §5º. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá
608 atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de
609 Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. §6º. Onde já
610 houve parcelamento anterior com a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde,
611 serão dispensadas as referidas doações. §7º. Devido a excepcionalidade dos projetos que
612 fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais,
613 estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos
614 anteprojetos. §8º. O interessado deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico
615 aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após
616 este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. §9º.

617 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme
618 valores abaixo, ficando a critério do empreendedor a forma de pagamento podendo ser paga
619 através de obras de interesse público ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei:
620 I – Para empreendimentos em ZR1-2 será pago 1,5% do CUB/SC por metro quadrado
621 computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; II –
622 Para empreendimentos em ZR2-4/ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado
623 computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; III –
624 Para empreendimentos em ZR3-8/ZM1-8/ZM2-8/ZC3-8/ZC1-8 será pago 2,5% do CUB/SC por
625 metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano
626 Diretor; IV – Para empreendimentos em ZM1-16/ZC2-16 será pago 3,0% do CUB/SC por
627 metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano
628 Diretor; §10º. Exigido ou dispensado o EIV, que deverá apresentar o cálculo da contrapartida,
629 que para aprovação do referido empreendimento será limitada aos valores do parágrafo
630 anterior. §11º. Poderá ser aprovado empreendimentos em zona ZR1-2, desde que o imóvel não
631 esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de
632 aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, não poderá fazer limites ou ser parcialmente
633 zoneado por zonas industriais. Art. 169-B. Em lotes a partir de 2.500m², localizados nas zonas
634 de uso do solo ZC2-16, ZC3-8, ZC1-8, ZM1-16, ZM1-8 e ZM2-4, poderão ser liberados
635 empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com índice de aproveitamento, taxa de
636 ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes
637 dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor. §1º. Para aprovação
638 do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do
639 Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos
640 constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles. §2º. Recebido o
641 anteprojeto, o órgão de planejamento encaminhará o mesmo acompanhado de parecer à
642 Câmara Temática II do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que analisará e encaminhará
643 ao Plenário do CDM, que poderá aprovar, por maioria absoluta, tão somente com relação aos
644 parâmetros solicitados. §3º. Aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho,
645 o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá
646 fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados
647 pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. §4º. Nos casos em que o anteprojeto
648 for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do
649 indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e
650 nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao
651 plenário. §5º. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
652 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhaça
653 – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. §6º. Onde já houve
654 parcelamento anterior com a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão
655 dispensadas as referidas doações. §7º. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso
656 deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos
657 e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. §8º.
658 O interessado deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo
659 Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo,
660 poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho. §9º. A
661 contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme
662 valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor,
663 ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em ZM2-4
664 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o
665 permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; II – Para empreendimentos em ZM1-8/ZM2-8/ZC3-
666 8/ZC1-8 será pago 2,5% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que
667 excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; III – Para empreendimentos em ZM1-
668 16/ZC2-16 será pago 3,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que

669 *excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; §10º. Exigido ou dispensado o EIV, que*
670 *deverá apresentar o cálculo da contrapartida, que para aprovação do referido*
671 *empreendimento será limitada aos valores do parágrafo anterior. Art. 2º Nos imóveis (glebas*
672 *e terrenos) onde já houve a aprovação para a utilização do Art. 169, pelo Conselho de*
673 *Desenvolvimento Municipal - CDM, esses serão delimitados no Mapa do Cadastro Municipal*
674 *definido como “Área Especial Art. 169”, com a sua respectiva Resolução. Art.3º Esta Lei entra*
675 *em vigor na data de sua publicação. Art.4º Revogam-se as disposições em contrário. Paço*
676 *Municipal Marcos Rovaris, XX de XXXXXXX de 2020. ” Após a apresentação o SINDUSCON*
677 *fez alguns questionamentos que foram respondidos pelos participantes das reuniões técnicas e*
678 *reuniões da Câmara Temática III, e por fim, todos os presentes concordaram que haveria a*
679 *necessidade de complementação do texto, especialmente quanto aos seguintes assuntos: 1) Art.*
680 *169. (...) §11º. Poderá ser aprovado empreendimentos em zona ZR1-2, desde que o imóvel não*
681 *esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de*
682 *aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do*
683 *zoneamento conforme estudo do entorno. não poderá fazer limites ou ser parcialmente zoneado*
684 *por zonas industriais. 2) Art. 169-A. (...) §6º. Onde já houve parcelamento anterior com a*
685 *respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas*
686 *doações. (...) §11º. Poderá ser aprovado empreendimentos em zona ZR1-2, desde que o imóvel*
687 *não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de*
688 *aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do*
689 *zoneamento conforme estudo do entorno não poderá fazer limites ou ser parcialmente zoneado*
690 *por zonas industriais. (...) 3) Art. 169-B.(...)§6º. Onde já houve parcelamento anterior com a*
691 *respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas*
692 *doações. (...) Outras questões que serão necessárias na inclusão do texto são: Qual a forma de*
693 *pagamento até o Habite-se? E, quando houver dois zoneamentos do solo como será o percentual*
694 *de cálculo pela divisão do zoneamento. Após a reunião o texto ficou assim definido para*
695 *conhecimento de todos: “ PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº XXXX/2020. Altera*
696 *o art. 169 e cria os arts. 169-A e 169-B da Lei Complementar n.º 095 de 28 de dezembro de*
697 *2012 – Plano Diretor Participativo. O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA. Faço*
698 *saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu*
699 *sanciono a presente Lei: Art. 169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros*
700 *quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária,*
701 *poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice*
702 *de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo*
703 *frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste*
704 *Plano Diretor. §1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá*
705 *submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando*
706 *exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar,*
707 *justificando cada um deles. §2º. Recebido o anteprojeto, o órgão de planejamento*
708 *encaminhará o mesmo acompanhado de parecer à Câmara Temática II do Conselho de*
709 *Desenvolvimento Municipal, que analisará e encaminhará ao Plenário do CDM, que poderá*
710 *aprovar, por maioria absoluta, tão somente com relação aos parâmetros solicitados. §3º.*
711 *Aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o*
712 *projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente,*
713 *excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais*
714 *disposições específicas deste artigo.§4º. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na*
715 *Câmara Temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao*
716 *interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da*
717 *Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.§5º.*
718 *Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras,*
719 *a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando*
720 *não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.§6º. O projeto deverá destinar no*

721 *mínimo: I - 10% de Área de Utilidade Pública e 10% de Área Verde, nos termos da Lei do*
722 *Parcelamento do solo municipal;II - área de convivência para os moradores, nos termos do*
723 *Plano Diretor. §7º. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo,*
724 *quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e*
725 *conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos. §8º. O*
726 *interessado deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho*
727 *em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a*
728 *critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho. §9º. A contrapartida para*
729 *aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo,*
730 *podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao*
731 *Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em ZR1-2 será pago 1,5%*
732 *do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo*
733 *Anexo X do Plano Diretor; II – Para empreendimentos em ZR2-4/ZM2-4 será pago 2,0% do*
734 *CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo*
735 *Anexo X do Plano Diretor; III – Para empreendimentos em ZR3-8/ZM1-8/ZM2-8/ZC3-*
736 *8/ZC1-8 será pago 2,5% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que*
737 *excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; IV – Para empreendimentos em ZM1-*
738 *16/ZC2-16 será pago 3,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que*
739 *excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor;§10. O pagamento da contrapartida*
740 *deverá ser integralmente efetuado ao Fundo específico até a solicitação do alvará de uso*
741 *(habite-se) da obra, devendo as formas de pagamento ao Fundo serem definidas por Decreto*
742 *do Chefe do Poder Executivo. §11. Para o cálculo do metro quadrado computável dos*
743 *pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor em diferentes zonas*
744 *de uso do solo, essas serão efetuadas proporcionalmente aos zoneamentos existentes. §12.*
745 *Independentemente de exigência ou dispensa do EIV, deverá ser apresentado o cálculo da*
746 *contrapartida para aprovação do referido empreendimento, cálculo este limitado aos valores*
747 *do §9º. §13. Poderá ser aprovado empreendimentos em zona ZR1-2, desde que o imóvel não*
748 *esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de*
749 *aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do*
750 *zoneamento conforme estudo do entorno ~~não poderá fazer limites ou ser parcialmente~~*
751 *~~zoneado por zonas industriais.~~ Art. 169-A. Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil*
752 *metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos*
753 *imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação,*
754 *taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos*
755 *parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor. §1º. Para aprovação do*
756 *anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do*
757 *Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos*
758 *constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles. §2º. Recebido o*
759 *anteprojeto, o órgão de planejamento encaminhará o mesmo acompanhado de parecer à*
760 *Câmara Temática II do Conselho de Desenvolvimento Municipal, que analisará e*
761 *encaminhará ao Plenário do CDM, que poderá aprovar, por maioria absoluta, tão somente*
762 *com relação aos parâmetros solicitados. §3º. Aprovados os parâmetros urbanísticos*
763 *específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise*
764 *de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os*
765 *parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste*
766 *artigo. §4º. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário*
767 *Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por*
768 *eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o*
769 *encaminhamento do anteprojeto ao plenário. §5º. Independentemente de aprovação pelo*
770 *Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além*
771 *do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar*
772 *n.º 221/2017.-§6º. Onde já houve parcelamento anterior com a respectiva doação das áreas*

773 *de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas doações. Obs: não é possível*
774 *excluir o texto em vermelho, porque teremos empreendimentos que em momento algum*
775 *tiveram doação de área verde/utilidade pública, o que contraria a Lei Federal 6.766/79, Lei*
776 *Municipal 6.797/16 e entendimento do Judiciário (STJ/STF) e Ministério público. §7º.*
777 *Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios*
778 *urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui*
779 *liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos. §8º. O interessado deverá obter a*
780 *aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da*
781 *data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser*
782 *reanalisado e reaprovado pelo Conselho. §9º. A contrapartida para aprovação do anteprojeto*
783 *previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, ficando a critério do*
784 *empreendedor a forma de pagamento podendo ser paga através de obras de interesse público*
785 *ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em ZR1-*
786 *2 será pago 1,5% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem*
787 *o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; II – Para empreendimentos em ZR2-4/ZM2-4*
788 *será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem*
789 *o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor;III – Para empreendimentos em ZR3-8/ZM1-*
790 *8/ZM2-8/ZC3-8/ZC1-8 será pago 2,5% do CUB/SC por metro quadrado computável dos*
791 *pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor;IV – Para*
792 *empreendimentos em ZM1-16/ZC2-16 será pago 3,0% do CUB/SC por metro quadrado*
793 *computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor;§10.*
794 *O pagamento da contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo específico até a*
795 *solicitação do alvará de uso (habite-se) da obra, devendo as formas de pagamento ao Fundo*
796 *serem definidas por Decreto do Chefe do Poder Executivo. §11. Para o cálculo do metro*
797 *quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano*
798 *Diretor em diferentes zonas de uso do solo, essas serão efetuadas proporcionalmente aos*
799 *zoneamentos existentes. §12. Independentemente de exigência ou dispensa do EIV, deverá*
800 *ser apresentado o cálculo da contrapartida para aprovação do referido empreendimento,*
801 *cálculo este limitado aos valores do §9º. §13. Poderá ser aprovado empreendimentos em zona*
802 *ZR1-2, desde que o imóvel não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por*
803 *zona de uso com índice de aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser*
804 *solicitada a modificação do zoneamento conforme estudo do entorno ~~não poderá fazer limites~~*
805 *~~ou ser parcialmente zoneado por zonas industriais.~~ Art. 169-B. Em lotes a partir de 2.500m²,*
806 *localizados nas zonas de uso do solo ZC2-16, ZC3-8, ZC1-8, ZM1-16, ZM1-8 e ZM2-4,*
807 *poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com índice de*
808 *aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal*
809 *e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano*
810 *Diretor. §1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao*
811 *órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais*
812 *parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um*
813 *deles. §2º. Recebido o anteprojeto, o órgão de planejamento encaminhará o mesmo*
814 *acompanhado de parecer à Câmara Temática II do Conselho de Desenvolvimento*
815 *Municipal, que analisará e encaminhará ao Plenário do CDM, que poderá aprovar, por*
816 *maioria absoluta, tão somente com relação aos parâmetros solicitados. §3º. Aprovados os*
817 *parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a*
818 *aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente,*
819 *excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais*
820 *disposições específicas deste artigo. §4º. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na*
821 *Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao*
822 *interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da*
823 *Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. §5º.*
824 *Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras,*

825 a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando
826 não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. §6º. Onde já houve parcelamento
827 anterior com a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas
828 as referidas doações. **Obs: não é possível excluir o texto em vermelho, porque teremos**
829 **empreendimentos que em momento algum tiveram doação de área verde/utilidade pública, o**
830 **que contraria a Lei Federal 6.766/79, Lei Municipal 6.797/16 e entendimento do Judiciário**
831 **(STJ/STF) e Ministério público.** §7º. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso
832 deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos
833 e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos. §8º.
834 O interessado deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo
835 Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo,
836 poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. §9º. A
837 contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme
838 valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor,
839 ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em ZM2-
840 4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem
841 o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; II – Para empreendimentos em ZM1-8/ZM2-
842 8/ZC3-8/ZC1-8 será pago 2,5% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos
843 que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; III – Para empreendimentos em
844 ZM1-16/ZC2-16 será pago 3,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos
845 que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor; §10. O pagamento da
846 contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo específico até a solicitação do
847 alvará de uso (habite-se) da obra, devendo as formas de pagamento ao Fundo serem
848 definidas por Decreto do Chefe do Poder Executivo. §11. Para o cálculo do metro quadrado
849 computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor em
850 diferentes zonas de uso do solo, essas serão efetuadas proporcionalmente aos zoneamentos
851 existentes. §12. Independentemente de exigência ou dispensa do EIV, deverá ser apresentado
852 o cálculo da contrapartida para aprovação do referido empreendimento, cálculo este limitado
853 aos valores do §9º. Art. 2º Nos imóveis (glebas e terrenos) onde já houve a aprovação para a
854 utilização do Art. 169, pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, esses serão
855 delimitados no Mapa do Cadastro Municipal definido como “Área Especial Art. 169”, com
856 a sua respectiva Resolução. Art.3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.
857 Art.4º Revogam-se as disposições em contrário. Paço Municipal Marcos Rovaris, XX de
858 XXXXXXX de 2020. ” **PARECER DO CDM:** Os membros do CDM aprovaram por
859 unanimidade a correção e ajustes do Art. 169 que se fizeram necessárias. 2) **AMPLIAÇÃO**
860 **DO PERÍMETRO URBANO:** Foi apresentado o parecer de uma reunião da Câmara Temática
861 III que definiu que qualquer alteração do perímetro urbano será analisada separadamente de
862 acordo com a necessidade dos proprietários das glebas. **PARECER DA CÂMARA**
863 **TEMÁTICA III – REUNIÃO DIA 20/08/2020:** Após a informação dos setores de
864 Cadastro, Fazenda e Agricultura, quanto futura cobrança de IPTU e/ou Imposto Rural,
865 os membros da Câmara temática III **acharam por bem não haver uma ampliação do**
866 **perímetro urbano, e sim uma ampliação com a necessidade de expansão urbanística, para**
867 **não haver prejuízos aos moradores locais.** 1) **Processo N° 587333 - BENEDET & CIA**
868 **LTDA:** O requerente solicita a ampliação do perímetro urbano, em área de sua propriedade,
869 localizada na Rua José Giassi, matrícula n° 33.242, com área total de 170.000,00 m². A
870 ampliação sugerida dá-se em área de 65.059,46m². A gleba está em zona de uso do solo Z-APA
871 – zona de áreas de proteção ambiental e de acordo com a Lei n° 7.605/2019 que aprovou o plano
872 de manejo e regulamentou a zona de proteção ambiental do Morro Albino e Estevão esta gleba
873 atualmente situa-se nos zoneamentos: ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e ZOI
874 (zona de ocupação intensiva). Quanto a gleba ao lado, também do mesmo proprietário a mesma
875 possui dois zoneamentos, conforme Lei Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor
876 Participativo). Foi apresentada uma descrição do perímetro urbano e a planta baixa, elaborada

877 por profissional técnico capacitado. A DPU acredita ser possível a ampliação do perímetro
878 urbano nesta gleba, pois será desenvolvido projeto de parcelamento do solo, o qual deverá
879 seguir aos parâmetros urbanísticos legais. Quanto a caracterização urbana a mesma ainda
880 apresenta características rurais, porém fica próximo ao Loteamento HG, densamente ocupado,
881 e a Rodovia Luiz Rosso, que é a via importante para a circulação viária da região e distante a
882 1,80 Km do centro comercial do Bairro Quarta Linha. **PARECER DA CÂMARA**
883 **TEMÁTICA III – REUNIÃO DIA 24/09/2020:** Após a apresentação os membros da
884 Câmara Temática III, a solicitação de ampliação do perímetro urbano foi aprovada,
885 conforme também definido nas reuniões anteriores que o perímetro urbano será ampliado
886 dependendo da solicitação de cada proprietário. **PARECER DO CDM:** Os membros do CDM
887 aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, a solicitação de
888 ampliação do perímetro urbano foi aprovada, conforme também definido nas reuniões
889 anteriores que o perímetro urbano será ampliado dependendo da solicitação de cada
890 proprietário. **3) TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR EM**
891 **LOTEAMENTOS ANTIGOS JÁ APROVADOS NAS Z-APAS:** SOLICITAÇÃO DA DPU:
892 Exemplo 01: Área do imóvel cadastro nº 41964, com área de 1.878m² (área constante da
893 consulta prévia), localizada na Rua Desidério Meller, bairro Cruzeiro do Sul, neste município.
894 Segundo a Lei Complementar nº 164/2015, e suas revisões, a Transferência do Direito de
895 Construir, permite ao proprietário transferir a metragem do potencial construtivo do seu
896 terreno, para que sejam aplicados os parâmetros para construção acima dos limites básicos até
897 os máximos. Para o cálculo da metragem recebida por transferência deverá seguir a seguinte
898 fórmula: **AR = MPC x CP**, onde: **Área Receptora (AR) = Área efetivamente recebida para**
899 **utilização no terreno receptor. Metragem do potencial construtivo oriundo do terreno**
900 **transferidor (MPC) = metragem do terreno transferidor x índice de aproveitamento máximo**
901 **do terreno transferidor (Anexo 10 do Plano Diretor em observação (2) Coeficiente de**
902 **Proporcionalidade (CP) = índice de aproveitamento máximo da área transferidora / índice de**
903 **aproveitamento máximo da área receptora (Anexo 10 do Plano Diretor em observação (2).**
904 Podemos apresentar os seguintes exemplos de utilização da transferência do direito de construir
905 em algumas zonas de uso do solo: Exemplo 01 (p/ utilizar na ZR3-8 e ZC1-8): $AR = MPC \times CP = 1.878,00m^2 (m^2 \text{ transf.}) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \div 3,50 (I.A.máx.receb.) = 33,53m^2$. Exemplo 02 (p/ utilizar na ZC2-16): $AR = MPC \times CP = 1.878,00m^2 (m^2 \text{ transf.}) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \div 4,00 (I.A.máx.receb.) = 29,34m^2$. Exemplo 03 (p/ utilizar na ZR2-4): $AR = MPC \times CP = 1.878,00m^2 (m^2 \text{ transf.}) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \div 2,50 (I.A.máx.receb.) = 46,95m^2$. Exemplo
911 04 (p/ utilizar na ZM2-4): $AR = MPC \times CP = 1.878,00m^2 (m^2 \text{ transf.}) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \div 3,00 (I.A.máx.receb.) = 39,16m^2$. Exemplo 05 (p/
913 utilizar na ZR1-2): $AR = MPC \times CP = 1.878,00m^2 (m^2 \text{ transf.}) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) \div 1,50 (I.A.máx.receb.) = 78,27m^2$. OU SEJA, VALORES EM (m²)
914 MUITO BAIXOS. Exemplo 01: $AR = MPC \times CP = 1.878,00m^2 (m^2 \text{ transf.}) \times 0,25 (I.A.máx.transf.) = 469,50m^2$. (sem o fator de correção – CP). **PARECER DA CÂMARA**
917 **TEMÁTICA III – REUNIÃO DIA 24/09/2020:** Após a apresentação desta solicitação de
918 aumento do índice de aproveitamento para a transferência do direito de construir, os
919 membros da Câmara Temática III discutiram e foi apresentada a sugestão de que **não**
920 **haja o fator de correção, nos casos em que haja loteamentos antigos aprovados em Z-APA,**
921 **para que se use somente o índice de aproveitamento máximo X a área do imóvel.**
922 **PARECER DO CDM:** Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a decisão da
923 Câmara Temática II, ou seja, que não haja o fator de correção, nos casos em que haja
924 loteamentos antigos aprovados em Z-APA, para que se use somente o índice de
925 aproveitamento máximo X a área do imóvel. **4) APRESENTAÇÃO DAS MEDIDAS**
926 **COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS DE EMPREENDIMENTOS APROVADOS**
927 **UTILIZANDO-SE O ART. 169 DO PD E OBRAS:** **1) PROCESSO Nº 592132 – EIV -**
928 **PHOENIX TOWER PARTICIPAÇÕES S.A. – 22.09.2020 - TORRE DE CELULAR –**

929 **BAIRRO SÃO DEFENDE: MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS:** A
930 Comissão de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme Decreto Nº
931 1400/2019, após a reunião em 24/09/2020, concluiu que este empreendimento deverá prever as
932 seguintes medidas compensatórias e mitigadoras, que serão listadas num Termo de
933 Compromisso, sendo estas: 1) *Deverá ser apresentada medidas de controle da emissão de*
934 *ruídos proveniente da aparelhagem de geração de energia, compressores de ar, bombas*
935 *rotativas e sistemas de refrigeração;* 2) *Deverá se implantar a torre com mais afastamentos em*
936 *relação ao imóvel vizinho (residencial).* Por fim, deverá ser estabelecido o Termo de
937 Compromisso entre a Empresa e o Município de Criciúma. **2) PROCESSO Nº 587683 - EIV**
938 **-CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – 17/07/2020 - CONDOMÍNIO**
939 **TORRES DE MILANO I E II – BAIRRO VILA MANAUS: MEDIDAS**
940 **COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS:** A Comissão de Análise dos Estudos de Impacto
941 de Vizinhança – EIV, conforme Decreto Nº 1400/2019, após a reunião em 10/09/2020, e
942 analisando a documentação solicitada e as respostas aos memorandos e ofícios encaminhados
943 aos órgãos da administração pública, concluiu que este empreendimento necessita das seguintes
944 medidas compensatórias e mitigadoras: 1) *O empreendedor deverá solicitar projeto*
945 *arquitetônico da área pública (Praça) ao lado do Condomínio Carmel (imóvel cadastro nº*
946 *705161) à Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana, e a partir deste*
947 *projeto executar as obras de pista de caminhada de 1.000m², parque infantil e academia de*
948 *ginástica, estabelecendo parceria documentada com a Municipalidade.* 2) *O empreendedor*
949 *deverá assumir parceria documentada com o Município na viabilização das melhorias viárias*
950 *que deverão ser implantadas para o acesso ao empreendimento, conforme projeto geométrico*
951 *existente a ser executado pelo empreendedor e aprovado na DTT.* 3) *O empreendedor deverá*
952 *solicitar projeto arquitetônico da área pública (Praça Adílio Motta - imóvel cadastro nº*
953 *707619) à Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana, para executar a*
954 *academia de ginástica na referida praça.* Por fim, deverá ser estabelecido o Termo de
955 Compromisso entre a Empresa e o Município de Criciúma para as obras de infraestrutura
956 necessárias. 3) **PROCESSO Nº 583701 - EIV - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL**
957 **LTDA – 25/05/2020 - CONDOMÍNIO BOSQUE DO REPOUSO – BAIRRO BOSQUE**
958 **DO REPOUSO: MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS:** A Comissão de
959 Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme Decreto Nº 1400/2019, após
960 a reunião em 10/09/2020, e analisando a documentação solicitada e as respostas aos
961 memorandos e ofícios encaminhados aos órgãos da administração pública, concluiu que este
962 empreendimento necessita das seguintes medidas compensatórias e mitigadoras: 1) *O*
963 *empreendedor deverá solicitar projeto de pavimentação da Rua Lycidonio Wenson à Secretaria*
964 *de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana, e a partir deste projeto executar a obra*
965 *de infraestrutura (drenagem, base, meios-fios) desta rua e estabelecer parceria documentada*
966 *com a Municipalidade.* 2) *O empreendedor deverá solicitar para a Secretaria de Saúde*
967 *informações quanto as necessidades de reforma do Posto de Saúde do Bairro Renascer,*
968 *solicitando projeto arquitetônico de reforma à Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e*
969 *Mobilidade Urbana ou à Secretaria de Saúde.* 3) *A empresa deverá elaborar o projeto viário*
970 *de acesso da Rodovia Luiz Rosso para a Rua Lycidonio Wenson e aprova-lo na DTT, após a*
971 *aprovação deverá encaminhar o projeto para a Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e*
972 *Mobilidade Urbana.* Por fim, deverá ser estabelecido o Termo de Compromisso entre a
973 Empresa e o Município de Criciúma para as obras de infraestrutura necessárias. Após o término
974 dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de todos e a mesma foi encerrada tendo o
975 seu término às 22h. Eu, Bruna Napolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente
976 revisada por Giuliano Elias Colossi, que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes
977 assinada.