

## ATA 10/2022

### AUDIÊNCIA PÚBLICA E REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

08.12.2022

1 Aos oito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois, realizou-se no Salão Ouro  
2 Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros  
3 do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma -  
4 CDM. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 07 (sete) pessoas da comunidade em  
5 geral e 40 (quarenta) membros do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante  
6 desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. Aldinei João Potelecki, que  
7 agradeceu a presença de todos nesta data. Foi verificado o quórum mínimo para a realização da  
8 reunião do CDM, e já havendo o quórum, passou-se a palavra ao Secretário Executivo do CDM,  
9 Sr. Giuliano Elias Colossi no qual informou aos presentes que houve a publicação de  
10 chamamento desta também audiência pública em jornal local e no diário *on line* do município.  
11 Em seguida, foi apresentado os **OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA REUNIÃO**  
12 **DO CDM**, que são: **Apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao**  
13 **planejamento urbano municipal; Apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto**  
14 **as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística;**  
15 **Apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em**  
16 **votação nesta reunião do CDM. Colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.**  
17 Quanto a **Abertura e Informes**: Quanto ao ESTUDO SOCIOAMBIENTAL DOS RIOS DE  
18 CRICIÚMA – AMREC – SATC: houve a presença de uma representante da SATC, que  
19 apresentou aos presentes, as atividades que estão sendo realizadas e o cronograma do estudo.  
20 Após a apresentação a Eng<sup>a</sup>. Regina esclareceu algumas dúvidas dos presentes. Quanto ao  
21 CALENDÁRIO DAS AUDIÊNCIAS/REUNIÕES NO ANO DE 2023, esse foi apresentado  
22 com as datas das reuniões do ano de 2023. Em seguida deu-se a **Leitura da Pauta da**  
23 **Audiência/Reunião: 1) APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR**  
24 **(10/11/2022); 2) ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA II DO CDM: 2.1)**  
25 **Processo N° 653701 – on line – NERECI RONCHI MONTEIRO; 2.2) Processo N° 654890 –**  
26 **on line – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (RETIRADO DA PAUTA); 2.3)**  
27 **Processo N° 655579 – SILVANA MARCELINO BORGES PINHO. 3) ASSUNTO**  
28 **REFERENTE A CÂMARA TEMÁTICA III DO CDM: CORREÇÕES E**  
29 **ATUALIZAÇÕES NO TEXTO DA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO.** Quanto ao  
30 **1º assunto da pauta a Leitura de Ata da última reunião:** A mesma foi apresentada e pôr fim  
31 foi aprovada nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. **2º Assunto da pauta**  
32 **referente aos processos administrativos. APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS**  
33 **PARECERES DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ANALISADOS PELA**  
34 **CÂMARA TEMÁTICA II.** Sendo esses: **2.1) Processo N° 653701 – on line – NERECI**  
35 **RONCHI MONTEIRO:** O requerente solicita a redução da largura viária da Rua Aristides  
36 Gonçalves, localizada no bairro São Defendi, de 12m (doze metros) para 06m (seis metros).  
37 Todas as ruas nas proximidades da Rua Aristides Gonçalves, possuem largura existente abaixo  
38 de 12m (doze metros) de alinhamento até alinhamento. Porém, em 1999, com a aprovação do  
39 Mapa do Sistema Viário todas essas ruas foram “alargadas” para 12,00m (doze metros) ou  
40 15,00m (quinze metros). Rua Aristides Gonçalves – 12,00m; Rua João Mezzari – 15,00m; Rua  
41 Dimas Ronchi – 12,00m; Rua Dalmo Simon – 12,00m. Com exceção da Rua Germano Frasseto  
42 que permaneceu com 8,00m (oito metros). Analisando as imagens aéreas de 1978 e 1996  
43 podemos observar que estas ruas já haviam sido abertas antes de 1978, porém não foi  
44 encontrado nos registros existentes no Setor de Patrimônio e na DPS – Diretoria de  
45 Parcelamento do Solo, a aprovação de loteamento que deu origem a estas ruas. As quadras são

46 regulares, os imóveis possuem matrícula e quanto ao zoneamento de uso do solo, os imóveis na  
47 Av. Universitária são classificados como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e os localizados  
48 nas ruas supracitadas são classificados como ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). Foi  
49 encontrado um parcelamento do solo, na forma de loteamento (1979), da gleba abaixo dessas  
50 ruas, e nesse projeto já representava a diferença entre a situação existente e o novo loteamento  
51 a ser implantado. Ou seja, a situação já existia e, aparentemente era consolidada. Quando da  
52 análise dos alargamentos viários anteriormente a aprovação do Plano Diretor de 1999 e seu  
53 Mapa do sistema viário, vigente até os dias atuais, houve um exagero quanto a ampliação da  
54 largura de algumas ruas, o que vem sendo corrigido desde então. Quanto a caracterização  
55 urbana essa região, no interior das quadras, o uso é estritamente residencial unifamiliar, há  
56 comércios e serviços ao longo da Av. Universitária e no sentido sul ainda é rural. Quanto a  
57 circulação viária, esta acontece prioritariamente na Av. Universitária, na Av. Lauro Savi (por  
58 enquanto até área rural), no sentido Leste-Oeste e no sentido Norte-Sul essa circulação se dá  
59 pela Rua Lucas Peruchi (até Forquilha) e pela Rua Otávio Perito (por enquanto até área  
60 rural). A rua projetada (Av. 242) ainda não existe e para ser implantada deverá haver  
61 desapropriações e/ou novos parcelamentos do solo, ou seja, a ligação com ruas mais largas entre  
62 a Rua Lauro Savi e a Av. Universitária, atualmente se dá, ou pela Rua Agostinho Ramos ou  
63 pela a Rua Otávio Perito numa distância de 940m entre elas. Portanto, a princípio a DPU é pelo  
64 indeferimento desta redução da largura viária da Rua Aristides Gonçalves – 12,00m; Rua João  
65 Mezzari – 15,00m; Rua Dimas Ronchi – 12,00m e Rua Dalmo Simon – 12,00m. Porém, como  
66 o alargamento viário irá reduzir o tamanho dos lotes particulares existentes, os quais são em  
67 sua maioria utilizados para habitações unifamiliares há muitos anos e a principal via daquela  
68 região é a Av. Universitária que já possui 35,00m, acreditamos que poderão essas ruas  
69 retornarem à largura existente quando da ocupação residencial nos anos de 1970. Sendo  
70 encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor  
71 para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de  
72 Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os  
73 membros da Câmara Temática II sugeriram que as ruas poderão ter sua largura viária reduzida,  
74 sendo que as mesmas deverão ser: Rua Aristides Gonçalves de 12,00m para 6,00m; Rua João  
75 Mezzari de 15,00m para 10,00m; Rua Dimas Ronchi de 12,00m para 6,00m e a Rua Dalmo  
76 Simon de 12,00m para 8,00m. Ainda sugeriu-se que o zoneamento nestas quadras seja revisto  
77 de ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos),  
78 não permitindo assim a verticalização que poderia chegar aos 04 pavimentos + 02 outorga = 06  
79 pavimentos), em ruas estreitas. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A**  
80 **APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM,**  
81 **APROVARAM POR MAIORIA A DECISÃO DA CÂMARA TEMÁTICA II, COM 35**  
82 **(TRINTA E CINCO) VOTOS A FAVOR, 05 (CINCO) VOTOS CONTRÁRIOS, OU**  
83 **SEJA, APROVARAM QUE AS RUAS PODERÃO TER SUA LARGURA VIÁRIA**  
84 **REDUZIDA, SENDO QUE AS MESMAS DEVERÃO TER: RUA ARISTIDES**  
85 **GONÇALVES DE 12,00m PARA 6,00m; RUA JOÃO MEZZARI DE 15,00m PARA**  
86 **10,00m; RUA DIMAS RONCHI DE 12,00m PARA 6,00m E A RUA DALMO SIMON DE**  
87 **12,00m PARA 8,00m. AINDA FOI APROVADO A CORREÇÃO DO ZONEAMENTO**  
88 **DE USO DO SOLO NAS QUADRAS DESSAS RUAS DE ZR2-4 (ZONA RESIDENCIAL**  
89 **2 – 4 PAVIMENTOS) PARA ZR1-2 (ZONA RESIDENCIAL 1 – 2 PAVIMENTOS), NÃO**  
90 **PERMITINDO ASSIM A VERTICALIZAÇÃO QUE PODERIA CHEGAR AOS 04**  
91 **PAVIMENTOS + 02 OUTORGA = 06 PAVIMENTOS), EM RUAS ESTREITAS. 2.2)**  
92 **Processo N° 654890 – on line – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:**  
93 **SOLICITADA A RETIRADA DA PAUTA. 2.3) Processo N° 655579 – SILVANA**  
94 **MARCELINO BORGES PINHO:** A requerente solicita a correção da linha do perímetro  
95 urbano, pois seu imóvel está quase que na totalidade dentro do Perímetro Urbano e uma pequena  
96 parcela no Perímetro Rural. A requerente deseja parcelar, e para haver parcelamento do solo na  
97 forma de loteamento e/ou desmembramento urbano, esse imóvel deverá estar na totalidade

98 dentro do Perímetro Urbano. A gleba é rural, e está localizada na Rua José Martinho Teixeira,  
99 no bairro Vila Maria. E segundo a Lei nº 7.999/2021 – Lei do Parcelamento do Solo:  
100 “**Art.4º** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas,  
101 assim definidas na Lei do Perímetro Urbano. §1º Na zona Rural somente será admitido o  
102 parcelamento do solo para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto  
103 para a zona, após análise do órgão de planejamento.” Hoje os limites do perímetro urbano  
104 naquela região são os seguintes, conforme mapa apresentado. Acreditamos que esse limite  
105 poderá incluir totalmente a gleba da requerente, para ser possível o parcelamento do solo na  
106 forma de desmembramento, como é de interesse da requerente, conforme imagem apresentada.  
107 Obs: Este processo não foi apreciado pela Câmara Temática II em virtude de o mesmo ter  
108 entrado para análise da DPU depois do dia 24/11/2022, portanto, para o mesmo não ficar  
109 esperando até março de 2023 foi feito o parecer e encaminhado para o CDM. **COLOCADO**  
110 **EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM,**  
111 **APROVARAM POR UNANIMIDADE A CORREÇÃO DA LINHA DO PERÍMETRO**  
112 **URBANO PARA ESTE IMÓVEL.** Em seguida deu-se início ao **3º Assunto da pauta**  
113 **referente a Câmara Temática III do CDM - CORREÇÕES E ATUALIZAÇÕES NO**  
114 **TEXTO DA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO.** Foi solicitada a presença na mesa dos  
115 seguintes funcionários da PMC para explicar essas correções, sendo estes: Dr. Juliano  
116 Deolindo, Engª Maria Clara Salvador Ronsani e o Eng. João Paulo Casagrande da Rosa. Foi  
117 feita a apresentação com o texto original de um lado da tela e o texto corrigido do outro lado  
118 com a legenda, TEXTO CORRIGIDO (verde); TEXTO NOVO (azul); TEXTO ELIMINADO  
119 (vermelho). Os assuntos abordados nessas correções: **Nos parcelamentos do solo rurais o**  
120 **Município não analisa nem aprova; Revisão dos condicionantes para a localização dos**  
121 **loteamentos; Em ZEIS (correção do tamanho mínimo dos lotes); Exigência de 35% da**  
122 **Gleba para o futuro sistema viário e áreas verdes e de utilidade pública, descontando-se**  
123 **as APPs; Criação do Fundo de Infraestrutura; 05 anos de responsabilidade técnica das**  
124 **empresas na infraestrutura dos loteamentos.** Segue o texto conforme aprovado após as  
125 discussões ocorridas: “**Art.4º** Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em  
126 zonas urbanas, assim definidas na Lei do Perímetro Urbano. §1º Na zona Rural somente será admitido  
127 o parcelamento do solo para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para  
128 a zona, após análise do órgão de planejamento. §2º Os parcelamentos, referidos no *caput* deste artigo,  
129 constituirão as zonas de expansão urbana do município. **§3º Parcelamentos do solo em áreas rurais para**  
130 **fins rurais não serão analisados/aprovados pela municipalidade. Art.5º** Não será permitido o  
131 parcelamento do solo:(...) IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta  
132 por cento), salvo se atendidas exigências específicas ~~contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo do~~  
133 ~~setor responsável pelo parcelamento do solo;~~ Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para  
134 fins urbanos, quando a área se situar em Zona Urbana e no máximo a 1000m (mil metros) dos  
135 melhoramentos previstos nos incisos I, II e III, e no máximo a 2000m (dois mil metros) ~~dos~~  
136 ~~melhoramentos previstos nos incisos IV e V e 5000 (cinco mil metros) do melhoramento previsto no~~  
137 ~~inciso VI,~~ aí consideradas ambas as distâncias a partir das extremas entre os terrenos, dos demais  
138 melhoramentos: I - via pavimentada; II - ponto de atendimento por transporte coletivo; III - atendimento  
139 por escola de ensino fundamental ou com fornecimento de transporte público escolar; IV - sistema de  
140 abastecimento d’água; V - rede de energia elétrica; VI - unidade de saúde; ~~VII – centro comunitário;~~VIII  
141 - e outros que o Poder Público verificar necessários.(...)Art. 8º. (...)V - Os loteamentos de todos os tipos  
142 não poderão ser aprovados sem que o proprietário da gleba ceda à municipalidade, sem ônus para esta,  
143 ~~o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba (descontadas as APPs), dentro do qual deve estar a~~  
144 ~~área necessária ao sistema viário, e mais: a) mínimo de 10% (dez por cento) 3% (três por cento) para~~  
145 ~~área verde vegetação da gleba (descontadas as APPs), (cuja base de cálculo é a área total menos as do~~  
146 ~~sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e non aedificandus); dessa referida área, até~~  
147 ~~metade poderá estar situada em Área de Preservação de Permanente que esteja ou seja arborizada~~  
148 ~~mediante projeto a ser aprovado, salientando que a área verde vegetação eventualmente inserida em APP~~  
149 ~~não será computada para fins do §6º do presente artigo; não podendo esta localizar-se dentro de APP’s.~~  
150 b) ~~mínimo de 10% (dez por cento) 3% (três por cento) para área de Utilidade Pública da gleba~~  
151 ~~(descontadas as APPs), (cuja base de cálculo é a área total menos as do sistema viário, áreas de~~

152 ~~preservação permanente – APP e non aedificandus).~~(...) § 6º As áreas públicas (sistema viário, verde  
153 ~~vegetação e utilidade pública) deverão totalizar, no mínimo, 35% da área total da gleba, descontada~~  
154 ~~apenas as áreas de preservação permanente.~~(...) §12 O percentual informado na alínea “b” do inciso V  
155 supra poderá ser reduzido para a área mínima de um lote da respectiva Zona definida pelo Plano Diretor,  
156 caso em que será pago pelo interessado o valor proporcional da área ~~reduzida~~ para o Fundo de  
157 Infraestrutura, a ser criado por lei e regulamentado por Decreto Municipal, ou, ainda, através de obras  
158 de infraestrutura, construção ou manutenção de praças públicas, dentre outros que o órgão de  
159 planejamento responsável julgar relevantes. **Art.16** As áreas e testadas mínimas dos lotes, além do  
160 disposto nos capítulos anteriores, obedecerão aos seguintes critérios:(...)II - lotes com área útil mínima  
161 de ~~125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados)~~ e testada mínima de 5m (cinco metros) para meio de  
162 ~~quadra e 137,5m<sup>2</sup> (cento e trinta e sete metros e cinquenta decímetros quadrados)~~ e testada mínima de  
163 ~~7m (sete metros)~~ 250m<sup>2</sup> (duzentos metros e cinquenta decímetros quadrados) e testada mínima de 12m  
164 (doze metros) para meio de quadra e 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) e testada mínima de 15m  
165 (quinze metros) para os de esquina em loteamentos de interesse social/programas habitacionais  
166 populares, executados pelo Poder Público, ou iniciativa privada mediante aprovação do Conselho  
167 Municipal de Habitação e alteração de zoneamento para Zona Especial de Interesse Social - ZEIS, desde  
168 que atendidas as disposições deste código, devendo ser garantido pelo empreendedor que os lotes serão  
169 destinados à população em situação de vulnerabilidade social/econômica; **(RETIRADO DA**  
170 **VOTAÇÃO)** **Art. 38.** Os condomínios por unidades autônomas previstos nos incisos ~~I a IV~~ **III e IV** do  
171 artigo 36 do presente capítulo, ressalvados os casos do ~~§6º~~ §5º do presente artigo, **deverá destinar o**  
172 **mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba (descontadas as APPs), dentro do qual deve estar a**  
173 **área do sistemas viário e mais deverão destinar área correspondente a 20% (vinte por cento) da área**  
174 **condominial para fins de área verde e de utilidade pública da seguinte forma:**  
175 **a) mínimo de 10% (dez por cento) 3% (três por cento) para área verde vegetação da gleba (descontadas**  
176 **as APPs) (cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, áreas de preservação**  
177 **permanente e non aedificandus); dessa referida área, até metade poderá estar situada em Área de**  
178 **Preservação de Permanente que esteja ou seja arborizada mediante projeto a ser aprovado, salientando**  
179 **que a área verde vegetação eventualmente inserida em APP não será computada para fins do §6º do**  
180 **presente artigo, cuja área permanecerá de posse/propriedade do condomínio, bem como a**  
181 **responsabilidade pela manutenção e preservação da mesma; b) mínimo de 10% (dez por cento) 3% (três**  
182 **por cento) para área de Utilidade Pública da gleba (descontadas as APPs) (cuja base de cálculo é a área**  
183 **total menos as do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e non aedificandus),** que deverá  
184 estar localizada fora dos limites da área condominial, no máximo a 2.000 metros distante das extremas  
185 do empreendimento, ou em distância maior, a depender da localização do empreendimento e adequação  
186 das necessidades da municipalidade. §2º No caso da opção de obras ao invés da doação de áreas de  
187 utilidade pública deverão ser executadas no entorno do empreendimento num raio de 2.000 metros, a  
188 depender da localização do empreendimento e adequação das necessidades da municipalidade,  
189 ultrapassando este limite, as necessidades da municipalidade deverão ser aprovadas ~~pela Câmara~~  
190 ~~Municipal de Criciúma/SC~~ pelo Órgão de Planejamento Municipal. § 3º Para os casos omissos, a  
191 exigência ou não dos ~~20%~~ 6% da área destinada à área verde e de utilidade pública para os condomínios  
192 estará sujeita à análise das seguintes condicionantes, analisadas pelo Órgão de Planejamento em consulta  
193 a outros órgãos afins: (...) ~~§ 6º As áreas públicas (sistema viário, verde vegetação e utilidade pública)~~  
194 ~~deverão totalizar, no mínimo, 35% da área total da gleba, descontada apenas as áreas de preservação~~  
195 ~~permanente.~~ §8º O percentual informado na alínea “b” supra poderá ser pago pelo interessado o valor  
196 proporcional da área ~~reduzida~~ para o Fundo de Infraestrutura, a ser criado por lei e regulamentado por  
197 Decreto Municipal, ou, ainda, através de obras de infraestrutura, construção ou manutenção de praças  
198 públicas, dentre outros que o órgão de planejamento responsável julgar relevantes. **Art.68** Todas as  
199 obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias  
200 e praças públicas e nas áreas de usos institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio  
201 público, sem qualquer indenização. **Art. 68-A.** O responsável pelo empreendimento responderá pelas  
202 obras executadas pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da expedição do Certificado de Conclusão de  
203 Loteamento ou Certificado de Conclusão de Condomínio. **(RETIRADO DA VOTAÇÃO)”**  
204 **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 24/10/2022: Após a**  
205 **apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática**  
206 **III aprovaram a necessidade de correção desta lei. COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS**  
207 **MEMBROS PRESENTES DO CDM, APROVARAM A DECISÃO DA CÂMARA**

208 **TEMÁTICA III, OU SEJA, APROVARAM ESSES AJUSTES NOS TEXTOS DA LEI**  
209 **DO PARCELAMENTO, PORÉM, HOUVE DUAS RESSALTAS: 01) ART. 16 –**  
210 **MANTER TEXTO ATUAL. 2) ART. 68-A RETIRAR DE PAUTA E TRAZER EM UMA**  
211 **PRÓXIMA REUNIÃO COM UMA NOVA PROPOSTA.** Após o término dos assuntos desta  
212 reunião, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião e a mesma foi encerrada  
213 tendo o seu término às 20h e 45min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu,  
214 Bruna Napolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias  
215 Colossi que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.