



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**REUNIÃO ORDINÁRIA DO  
CONSELHO DE  
DESENVOLVIMENTO  
MUNICIPAL**

**09.09.2021**

**VERIFICAÇÃO DO QUÓRUM MÍNIMO – 1/3 DOS  
MEMBROS COM DIREITO AO VOTO**

**24 MEMBROS**

**ABERTURA**

**E**

**INFORMES**

# 1) REUNIÃO DA **CÂMARA TEMÁTICA IV** **POLÍTICA E HIERARQUIA DO SIST. VIÁRIO E DA MOBILIDADE:**

Será agendada com os membros da **Câmara Temática IV** do CDM uma reunião, ainda no mês de setembro, em data e horário a ser definido posteriormente, aos membros que já fazem parte dessa Câmara Temática.

## ***IV – POLÍTICA E HIERARQUIA DO SIST. VIÁRIO E DA MOBILIDADE:***

### ***03 REPRESENTANTES PODER PÚBLICO MUNICIPAL.***

*Rodrigo Goularte (D. de Trânsito), Caroline Zanette (D. de Trânsito), (infraestrutura)*

### ***01 REPRESENTANTE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS.***

*Corpos de Bombeiros*

### ***01 REPRESENTANTE DOS SETORES EMPRESARIAIS.***

*SINDUSCON*

### ***01 REPRESENTANTE DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS.***

*IAB*

### ***01 REPRESENTANTE DAS CAT. ACADEMICAS E DE PESQUISA.***

*SATC*

### ***01 REPRESENTANTE DE ONGs e OSCIPs.***

*AFASC*

### ***01 REPRESENTANTE INDICADOS PELA ASSOCIAÇÃO DE BAIROS DE CRICIÚMA.***

*UABC*

### ***03 REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS.***

*Maurício Carneiro, Clodenir Michels, Mauro Sônego*

### ***01 REPRESENTANTE DA SOCIEDADE CIVIL.***

*Bairro da Juventude*



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Criciúma**

Av. Santos Dumont, S/N - Bairro: Milanese - CEP: 88804500 - Fone: (48) 3403-5396 - Email: criciuma.fazenda2@tjsc.jus.br

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA CÍVEL Nº 5016288-97.2021.8.24.0020/SC**

**AUTOR:** MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SANTA CATARINA

**RÉU:** MUNICÍPIO DE CRICIÚMA/SC

**RÉU:** RIZZI PARTICIPACOES LTDA

**DESPACHO/DECISÃO**

Vistos etc.

Trata-se de ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público de Santa Catarina contra o Município de Criciúma e Rizzi Participações Ltda., requerendo a concessão de tutela de urgência para compelir os requeridos à remoção ou demolição das obras/edificações realizadas na área dita de preservação permanente e deixem de efetivar qualquer outra forma de intervenção no local, bem como que o ente público requerido suspenda o alvará de licença n. 447 e deixe de emitir novas autorizações de construção ou "habite-se" referente à área dita de preservação permanente sem a observância da legislação federal. Alternativamente, postula que a empresa requerida interrompa as obras/edificações realizadas no imóvel e deixe de promover qualquer outra forma de intervenção no local, bem como que os requeridos afixem uma placa no imóvel indicando o ajuizamento da ação civil pública e a averbação da existência da demanda nas respectivas matrículas dos imóveis e eventuais derivadas, tudo sob pena de multa diária e outras medidas judiciais cabíveis. A inicial veio instruída com o inquérito civil instaurado no âmbito do Ministério Público (eventos 1 e 5).

Notificado, o Município de Criciúma ofereceu manifestação nos termos do art. 2º da Lei n. 8.437/92, opondo-se ao pedido inicial (evento 7).

**Vieram os autos conclusos. Decido.**

De acordo com o art. 300 do CPC, "a tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo", o que nos permite afirmar que, para a concessão da medida liminar, é necessária a presença de material comprobatório que consubstancie a possibilidade concreta de que assiste razão à pretensão inicial, além do risco de prejuízo à parte ou ao resultado da tutela jurisdicional.

Por sua vez, o art. 12 da Lei n. 7.347/85 também dispõe que "poderá o juiz conceder mandado liminar, com ou sem justificação prévia".

E, aqui, a medida liminar não comporta deferimento.

O Código do Meio Ambiente, instituído pela Lei Estadual n. 14.675/09, desobriga a manutenção de área de preservação permanente, em locais cobertos ou não com vegetação, nas situações envolvendo faixas marginais de cursos d'água não naturais, em razão da realização de atividades de canalização, *in verbis*:

Art. 119-C. Não são consideradas APPs, as áreas cobertas ou não com vegetação: [...]

IV - nas faixas marginais de cursos d'água não naturais, devido à realização de atividades de canalização, tubulação ou incorporação de cursos d'água a sistemas produtivos ou de drenagem urbana ou rural;

Art. 122-A. Os Municípios poderão, através do Plano Diretor ou de legislação específica, delimitar as áreas urbanas consolidadas em seus respectivos territórios, disciplinando os requisitos para o uso e ocupação do solo e estabelecendo os parâmetros e metragens de APPs a serem observados em tais locais.

No caso dos autos, mesmo que uma pequena parcela do Rio Criciúma permaneça preservada, sabe-se que a maior fração do seu curso está canalizada e em grande parte coberta, densamente tubulada, concretada e imersa em galerias ocultas, inclusive com trechos atravessando por baixo de ruas e edificações da área urbana, tratando-se de rio que se confunde com a própria drenagem pluvial da cidade.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**

**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Criciúma**

Não se perca de vista, ainda, que o corpo hídrico do Rio Criciúma vem sendo retificado desde a década de 1970 e canalizado desde 1950, com curso d'água potencialmente alterado ao longo dos anos, especialmente na área urbana da cidade, firmando-se ampla jurisprudência quanto à existência de situação já consolidada e à ausência de área de preservação permanente nestes trechos específicos:

APELAÇÕES. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. SENTENÇA ORDENANDO A DEMOLIÇÃO DE MURO AOS FUNDOS DE IMÓVEL. BARRIEIRA MEDINDO 5,5 METROS DE EXTENSÃO, PRÓXIMO AO RIO CRICIÚMA, CONSTRUÍDA SEM LICENÇA. INSURGÊNCIA DO PARQUET, REPRISANDO O PEDIDO PARA CONDENAÇÃO DOS RÉUS AO PAGAMENTO DE INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL COLETIVO NO VALOR DE 100 SALÁRIOS MÍNIMOS. INVIALIBILIDADE. OBRA QUE SEQUER DEMANDA LICENÇA CONSTRUCTIVA, TAL COMO ANOTADO PELO FISCAL DE OBRAS MUNICIPAL E CERTIFICADO IGUALMENTE PELA SECRETARIA MUNICIPAL DO SISTEMA DE INFRAESTRUTURA PLANEJAMENTO E MOBILIDADE URBANA. RECURSO DENEGADO. APELO DOS REQUERIDOS. ADUZIDA ANTRÓPIZAÇÃO DO RIO. CURSO D'ÁGUA CANALIZADO. INCIDÊNCIA DO ART. 119-C DO CÓDIGO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE. PRÉVIA INTIMAÇÃO DAS PARTES, INCLUSIVE, QUANTO AO TEMA 1.010/STJ. DESAPARECIMENTO DE QUALQUER FUNÇÃO ORGÂNICA AMBIENTAL DAS MARGENS, ATÉ MESMO POR FORÇA DE OBRA RECENTE DO EXECUTIVO, QUE PROLONGOU O CANAL. IRRESIGNAÇÃO CONHECIDA E PROVIDA. Ampliação de prédio comercial. Recuo em relação a curso d'água (afluente canalizado do Rio Criciúma). Pleito de demolição e/ou pagamento de indenização pelos danos moral e material à coletividade. Corpo hídrico retificado desde a década de 1970 e canalizado desde 1950. Águas que seguem seu curso embaixo de centenas de prédios particulares, ruas, calçadas, praças etc., cruzando o centro da cidade. Área urbana consolidada. Art. 119-C da Lei Estadual n. 16.342/2014. Inexistência de Área de Preservação Permanente. Sentença de improcedência mantida. Recurso desprovido. (TJSC. AC n. 0004212-10.2013.8.24.0020, de Criciúma, rel. Luiz Fernando Boller, Primeira Câmara de Direito Público, j. 09-05-2017). (TJSC. AC n. 0008580-62.2013.8.24.0020, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Cid Goulart, Segunda Câmara de Direito Público, j. 20-07-2021).

Da análise dos autos, observa-se que o local onde a empresa requerida vem realizando obras encontra-se situado às margens do Rio Criciúma, nos imóveis localizados na área central da Avenida Centenário (matriculas n. 6.484, 6.485, 8.419, 13.305, 13.674, 15.224 e 24.443, do 1º Registro de Imóveis de Criciúma), o que veio demonstrado pelo auto de infração ambiental (evento 5, item 2, p. 7/16), pelo alvará de licença (evento 5, item 3, p. 15), pelo atestado de aprovação de projeto (evento 5, item 3, p. 16) e pelo memorando interno (evento 5, item 12, p. 15/16).

No ponto, anoto que as fotografias juntadas aos autos e os documentos acima citados revelam que a empresa requerida atentou-se para distância mínima de segurança estrutural e sanitária, qual seja, 5 (cinco) metros de faixa não edificável, conforme determina a Lei Municipal n. 7.604/2019, que dispõe sobre a aprovação do Diagnóstico Socioambiental do Leito Principal do Rio Criciúma, *in verbis*:

"Desta forma, nos trechos do rio que se encontram nas situações narradas no artigo 119-C do Código Estadual do Meio Ambiente, não há área de preservação permanente, porém, há de se respeitar faixa mínima de segurança estrutural e sanitária, a qual sugere-se 5 (cinco) metros. [...] Os trechos do Rio Criciúma onde se sugere a flexibilização e respectivo afastamento de 5 metros, de forma inequívoca perderam sua função ecológica, há consolidação da ocupação com caráter de irreversibilidade, ausência de efeitos positivos em eventual observância do recuo e há de considerar também o princípio da isonomia no que toca ao direito de propriedade constitucionalmente previsto. [...] Assim, considerando todos os requisitos acima expostos e sendo o principal a perda da função ambiental dos trechos canalizados do Rio Criciúma, entende-se pela manutenção de área não edificável de 5 (cinco) metros, mediante legislação municipal." (Item 21.3 do Diagnóstico Socioambiental - aprovado pela Lei Municipal n. 7.604/2019).

Idêntica conclusão é alcançada a partir da análise realizada pelo Centro de Apoio Operacional do Meio Ambiente do Ministério Público nos anos de 2018 e 2021, conforme solicitações de apoio n. 05.2018.00036647-6 e 05.2021.00016392-7, no sentido de que, excepcionalmente, demonstrada a perda das funções ambientais, é admissível a flexibilização para menos de 15 (quinze) metros da área não edificável, desde que mantidos pelo menos 5 (cinco) metros, a fim de que seja garantida a livre passagem para manutenção e desobstrução dos trechos (eventos 1, 5 e 7).

Além disso, o Diagnóstico Socioambiental acima referido foi aprovado pela Fundação do Meio Ambiente de Criciúma (evento 7, item 2), enquanto que não se verifica, ao menos nesta fase processual, violação direta às disposições do Código Florestal, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano ou do entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça no julgamento do Tema n. 1.010.

Nesse contexto, tratando-se de situação que se enquadra ao disposto no art. 119-C, inc. IV, da Lei Estadual n. 14.675/09 e de região que, ao que tudo indica, não se caracteriza como área de preservação permanente, tendo a parte requerida, ao menos por ora, observado a distância mínima de segurança estrutural e sanitária, não vislumbro elementos suficientes que evidenciem a probabilidade do direito.

Nesse sentido, *mutatis mutandis*:



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**

**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Criciúma**

MANDADO DE SEGURANÇA - EXTENSÃO DE APP A PARTIR DE CURSO D'ÁGUA EM ÁREA URBANA CONSOLIDADA - APLICAÇÃO DO ART. 119-C DO CÓDIGO AMBIENTAL ESTADUAL - RIO CANALIZADO - NÃO INCIDÊNCIA DO ESPAÇO TERRITORIALMENTE PROTEGIDO - JURISPRUDÊNCIA CONSOLIDADA - RECURSOS E REEXAME DESPROVIDOS. 1. O Código Estadual do Meio Ambiente desobriga a manutenção de APP na hipótese de curso d'água canalizado (art. 119-C). E dizer, a função ambiental desempenhada pela zona de não interferência refere-se sua conotação original: se o objetivo principal da preservação das margens dos rios é resguardar a mata ciliar, como meio indispensável à estabilização ecológica do local, é mesmo custoso imaginar equivalente serventia para um corpo hídrico confinado em uma galeria determinada. Trata-se de norma especial, a qual regula hipótese de incidência não contemplada pelo Código Florestal, conforme jurisprudência consolidada nesta Corte de Justiça. 2. O trecho fluvial que passa pelo imóvel se encontra canalizado: seu trajeto original foi modificado pela ação humana, em intervenção antiga, e atualmente tem seu fluxo tubulado - ao menos na porção contígua à propriedade. Sob outro ângulo, o estabelecimento da impetrente está localizado parcialmente em área urbana consolidada, assim como não é considerado como área de risco. Se houve permissão da municipalidade para a interferência no curso d'água no sentido de promover a canalização, não pode agora negar as consequências jurídicas que advêm inevitavelmente dessa conduta liberalizatória. Inviável, a partir daí, o condicionamento da conservação da APP para a expedição da licença operacional correspondente. 3. Recursos e remessa necessária desprovidos. (TJSC. Apelação Cível / Remessa Necessária n. 5004112-03.2019.8.24.0038, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Hélio do Valle Pereira, Quinta Câmara de Direito Público, j. 08-04-2021).

Ainda:

APELAÇÃO CÍVEL E REEXAME NECESSÁRIO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA AFORADA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO ESTADUAL. DANO AMBIENTAL. PLEITO DE ANULAÇÃO DAS LICENÇAS AMBIENTAIS CONCEDIDAS PARA A CANALIZAÇÃO DE CURSO D'ÁGUA EM ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DE UM LOTEAMENTO BEM COMO O DESFAZIMENTO DA OBRA E A RECUPERAÇÃO DO CORPO HÍDRICO ORIGINAL. ALEGAÇÃO DE AUSÊNCIA DE UTILIDADE PÚBLICA OU INTERESSE SOCIAL A JUSTIFICAR A CANALIZAÇÃO DO CURSO D'ÁGUA. HIPÓTESES EXCEPCIONAIS DE INTERVENÇÃO EM ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE DISPOSTAS NO ART. 4º DA LEI 4.771/1965, REGULAMENTADA PELA RESOLUÇÃO Nº 369/2006 DO CONAMA. OBRA DE CANALIZAÇÃO EXISTENTE E CONCLUÍDA COM LASTRO NAS LICENÇAS AMBIENTAIS EXPEDIDAS PELOS ÓRGÃOS DE CONTROLE LICENCIAMENTO AMBIENTAL NO QUAL SE CONCLUIU PELA PRESENÇA DE UTILIDADE PÚBLICA, JUSTIFICADA NA NECESSIDADE DE ASSEGURAR A SAÚDE PÚBLICA. CURSO D'ÁGUA POLUÍDO E ANTERIORMENTE CANALIZADO NOS TRECHOS QUE CONFRONTAM COM O IMÓVEL. FUNDAMENTOS MINIMAMENTE RAZOÁVEIS. SEGURANÇA JURÍDICA. RECURSO DESPROVIDO. A intervenção em área de preservação permanente é excepcional, devendo observar os limites dispostos no art. 225, § 1º, III, da Constituição Federal, e na Resolução nº 369/2006 do CONAMA, que regulamentava o art. 4º da Lei nº 4.771/1965, vigente quando da realização da obra em debate, com base na relação das hipóteses de utilidade pública, interesse social e baixo impacto ambiental exaustivamente listadas. Conduta da empresa que se pautou em atos administrativos sigilosos no sentido de não haver impedimento à edificação. Canalização do curso d'água realizada com autorização ambiental pelos antigos proprietários. Segurança jurídica que deve ser privilegiada. Área urbana, ademais, consolidada e densamente povoada. Precedentes desta corte. Recursos providos para julgar improcedente o pedido formulado em ação civil pública e para acolher a pretensão da empresa construtora, declarando a nulidade do auto de infração e do termo de embargo da obra" (STJ, REsp n. 1.762.741, rel. Min. Sérgio Kukina, j. em 21/05/2019). (TJSC. Apelação Cível n. 0010056-38.2013.8.24.0020, de Criciúma, rel. Pedro Manoel Abreu, Primeira Câmara de Direito Público, j. 22-09-2020).

Por outro lado, quanto ao perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, entendo que não veio minimamente demonstrado nos autos, uma vez que a construção respeita os 5 (cinco) metros de faixa não edificável e as obras não estão sendo executadas sobre o rio ou às margens do curso d'água - ao contrário de várias outras edificações que se encontram nesta situação -, não subsistindo a alegação do Ministério Público de que "o dano ambiental será agravado a cada dia".

Inexiste, ainda, *periculum in mora* consubstanciado em estímulo para a prática de ações semelhantes, sobretudo porque, conforme referido anteriormente, o corpo hídrico do rio recebe retificações desde a década de 1970 e canalizações desde 1950, com construções que remontam mais de 60 anos, de modo que a manutenção do *status quo* não representa qualquer incentivo para o que já está consolidado.

Desse modo, impõe-se o indeferimento do pedido liminar, incluindo os requerimentos alternativos e aqueles voltados à colocação de placa, fixação de multa diária e averbação da demanda nas matrículas dos imóveis.

DIANTE DO EXPOSTO, com fundamento no art. 300, *caput*, do CPC, **indefiro o pedido de tutela de urgência**, pois ausentes elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Designo audiência de conciliação para o dia 13/09/2021, às 16h30min, nos termos do art. 334, *caput*, do CPC.



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA ESTADUAL**  
**Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina**  
**2ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Criciúma**

Citem-se e intimem-se os requeridos, inclusive para comparecimento à solenidade designada (art. 334, §§ 8º e 9º, do CPC), sinalizando-se que o prazo para contestação observará o disposto no art. 335, inc. I, do CPC.

Ciência ao Ministério Público.

Intimem-se.

---

Documento eletrônico assinado por **EVANDRO VOLMAR RIZZO, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico [https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo\\_controlador.php?acao=consulta\\_autenticidade\\_documentos](https://eproc1g.tjsc.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos), mediante o preenchimento do código verificador **310018112214v61** e do código CRC **6ed9e845**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): EVANDRO VOLMAR RIZZO  
Data e Hora: 23/8/2021, às 9:36:8

---

5016288-97.2021.8.24.0020

310018112214.V61

# LEITURA DA PAUTA

**Aprovação da Ata da reunião anterior;**

**Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II.**

**Apresentação e votação dos pareceres de assuntos referentes a Câmara Temática III.**

**LEITURA E APROVAÇÃO  
DA ATA DA REUNIÃO  
ANTERIOR**

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

**05.08.2021**

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

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

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

149 meu voto conste da ata desta reunião.” Sem mais considerações houve a seguinte votação:  
150 **48 sim; 01 não; 03 abstenções. Portanto, foi aprovada a correção das zonas de uso do solo**  
151 **nas vias acima descritas. 3) Processo Nº 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO**  
152 **CIVIL LTDA - Art. 169:** No Processo Administrativo nº 614824 foi apresentada proposta  
153 para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor  
154 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do  
155 anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rodovia Antônio Justi, nº 2970, no bairro  
156 Universitário, em imóvel com área total de 19.816,16 m², cadastro nº 968432. A apresentação  
157 desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova  
158 redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o  
159 desenvolvimento do anteprojeto. “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros  
160 quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária,  
161 poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice  
162 de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal  
163 e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano  
164 Diretor.” Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos)  
165 de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. O imóvel situa-se defronte a Rodovia Antônio  
166 Justi, que faz parte do Anel Viário de Criciúma. Possuindo a proximidade de outros eixos  
167 viários de acesso a outros bairros da cidade. Quanto a caracterização urbana, na vizinhança há  
168 presença de edificações de uso estudantil, uma Faculdade e uma Universidade, não há presença  
169 de muitas residências unifamiliares. Há nas proximidades um centro de eventos. Todas as vias  
170 de acesso são pavimentadas sendo que as mesmas são vias importantes para a circulação viária.  
171 Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de  
172 uso ZM2-4. Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos  
173 parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021. Sendo  
174 essas assim apresentadas: SOLICITAÇÕES: “A justificativa para alteração de número de  
175 pavimentos atualmente (ZM 2-4) por meio do art. 169 é para melhor aproveitamento do  
176 terreno em uma área em expansão no município, onde há grande procura de moradia por haver  
177 universidade, empresas e escolas no local. A verticalização dessa gleba de terra permite que  
178 se ocupe menos o solo, garantindo grande área permeável, boa distância entre torres e  
179 excelente área de lazer para os condôminos.” “O acesso se dará pela Rod. Antônio Justi. A  
180 Área Verde e a Área de Utilidade Pública estão dentro do terreno conforme projeto  
181 apresentado.” “Os demais Parâmetros Urbanísticos foram respeitados e as áreas dos  
182 cômodos respeitarão os 9,00 m² para primeiro dormitório e 7,00m² pros demais, pois essa  
183 tipologia de empreendimento se enquadra para análise de faixa 1,5 no programa Casa  
184 Verde e Amarela” Foram apresentados os parâmetros urbanísticos. Foram apresentadas as  
185 plantas baixas dos pavimentos e as áreas dos compartimentos. Foram apresentadas as  
186 perspectivas ambientadas. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, com exceção da  
187 distribuição dos blocos de apartamentos no terreno, não possui tipologia de volume  
188 diferenciada para os edifícios, possui uma verticalidade 10 pavimentos (pilotos + dez) havendo  
189 vagas de estacionamento cobertas e descobertas que serão fora das edificações. Entre os blocos  
190 há uma distância aproximada de 19m. (dezenove metros). Os pavimentos tipo possuem 10  
191 apartamentos de 02 ou 03 dormitórios, perfazendo um total de 300 unidades habitacionais, e se  
192 considerar 03 moradores por unidade habitacional serão 900 moradores. Após a apresentação  
193 desse anteprojeto com a multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios  
194 e dois dormitórios, a DPU conclui que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo  
195 Art. 169, devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que as solicitações de  
196 excepcionalidade são passíveis de serem aprovadas para o desenvolvimento do projeto  
197 arquitetônico definitivo. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros  
198 urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão  
199 de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os  
200 parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

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

Comissão Executiva do Plano de Carvão Nacional - CEPKAN, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou de outras instituições oficiais, ou; c) Constar nas ortofotos oficiais dos anos de 1957, 1978, 1984 e/ou 1996, assim declarados pelo setor municipal competente pelo parcelamento do solo. (Redação dada pela Lei nº 7521/2019). §4º A regularização das vias existentes até 1999, ora reconhecidas como parte do sistema viário, poderá se dar por doação, desapropriação, permuta, cessão, transação ou compensação, precedido da respectiva lei autorizativa, seguida de escritura pública e posterior registro na matrícula imobiliária como área afetada pela respectiva via.” (...) “§5º §6º Considera-se desdobro a divisão, em única vez, de lote, desde que servido de infraestrutura básica (sistema viário aberto, redes de água e energia), ocupado por no mínimo duas construções desde 14/10/2011, para fins residenciais, comercial, serviços ou industrial de pequeno porte, para constituir 02 (dois) lotes, sem o objetivo de urbanização, com matrículas distintas, área mínima de 125m2 (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes, observadas também as determinações no Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina pertinentes à matéria.” (...) “§7º § 8º Glebas de qualquer tamanho poderão ser parceladas na forma de desmembramento, com aproveitamento do sistema viário existente, e que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. § 9º. Para os casos de desmembramento de área em até dois lotes, o desmembramento respeitará o sistema viário existente in loco, bem como área e medidas da matrícula imobiliária.” (...) “§ 8º Excepcionalmente, as glebas oriundas de desmembramentos poderão resultar em áreas maiores que 5.400,00m², porém, eventuais novos parcelamentos das glebas remanescentes deverão ser somente mediante loteamentos ou condomínios.” (...) “Art.6º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, quando a área se situar em Zona Urbana e no máximo a 1000m (mil metros) dos melhoramentos previstos nos itens I, II e III, e no máximo a 2000m (dois mil metros), aí consideradas ambas as distâncias a partir das extremas entre os terrenos, dos demais melhoramentos: (...)” (...) “Art. 7º. O Chefe do Poder Executivo poderá regulamentar por Decreto quais processos de Parcelamento do Solo poderão tramitar exclusivamente no formato digital.” (...) “Art.8º. Independente de outras disposições legais, os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios deverão obedecer rigorosamente este artigo e seus incisos:(...) V- Os loteamentos de todos os tipos não poderão ser aprovados sem que o proprietário da gleba ceda à municipalidade, sem ônus para esta, a área necessária ao sistema viário, e mais: a ) 10% (dez por cento) para área verde vegetação (cuja base de cálculo é a área total menos a s do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e non aedificandus);  **dessa referida área até metade poderá estar situada em Área de Preservação Permanente que esteja ou seja arborizada mediante projeto a ser aprovado;** b) 10% (dez por cento) para área de Utilidade Pública (cuja base de cálculo é a área total menos as do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e non aedificandus).” (...) “VI - ao longo das faixas de domínio das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, poderá ser solicitada reserva de faixa(s) ou servidão(ões) pelos órgãos/concessionárias, que deverão anuir ou aprovar o projeto, quando da aprovação dos respectivos projetos complementares.” (...) VII - os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa non aedificandi (não edificável), mediante anuência dos órgãos competentes e observada a legislação específica, e com as seguintes larguras mínimas: a) Rodovia SC 443 entre Criciúma e Morro da Fumaça: mínimo de 5 metros no trecho entre a Rua Oswaldo Pinto da Veiga até o encontro com a Rua São Cristóvão, e 15 metros desse encontro até o limite municipal; b) Rodovia SC 445 entre Criciúma e Içara (Av. Manoel Delfino de Freitas): mínimo de 5 metros no trecho entre a Rua Oswaldo Pinto da Veiga até o limite municipal; c) Rodovia SC 108 entre Criciúma e Morro da Fumaça/Cocal do Sul: mínimo de 5 metros do seu início até o limite municipal; d) Rodovia SC 445 entre Criciúma e Siderópolis: mínimo de 5 metros no trecho da rótula da Av. Luiz Lazarim

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

357 adequação das necessidades da municipalidade." (...) § 5º As áreas de preservação permanente  
358 às margens dos recursos hídricos poderão ser consideradas como área de verde vegetação para  
359 os fins do inciso § 1º deste artigo. § 5º Onde já houve parcelamento anterior com a respectiva  
360 doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas doações. § 6º As  
361 áreas públicas (sistema viário, verde vegetação e utilidade pública) deverá totalizar, no  
362 mínimo, 35% da área total da gleba, descontada apenas as áreas de preservação permanente.  
363 § 7º As calçadas dos condomínios informados no inciso IV do art. 35 serão definidas pelo  
364 próprio condomínio, não cabendo à municipalidade a análise/aprovação acerca das mesmas.  
365 (...) "Art. 55. Fica autorizada a regularização fundiária dos parcelamentos de solo  
366 implantados em desacordo com projeto aprovado pelo Poder Público ou sem autorização do  
367 mesmo, nos termos da legislação específica." (...) "Art. 56. Aprovado o projeto definitivo do  
368 loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá protocolá-lo no prazo  
369 máximo de 180 dias junto ao registro imobiliário, acompanhado de toda documentação exigida  
370 pela Lei Federal, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação. **Parágrafo Único. § 1º** O  
371 projeto do caput poderá ser reaprovado uma única vez, por mais 180 dias, e desde que não  
372 alterada a legislação vigente. § 2º. O Cartório de Imóveis, além de todas as informações  
373 pertinentes, fará constar as coordenadas UTM apresentadas na descrição de  
374 perímetro." (...) "CAPÍTULO XI - Da Movimentação de Terras: Art. 58. Todo o movimento de  
375 terras, tais como cortes, escavações, aterros e terraplanagens, serão precedidos de projeto  
376 específicos, executado por profissional habilitado, constando do seguinte: I - planta de situação  
377 do terreno, indicando orientação, edificações existentes, cursos d'água, confrontantes e demais  
378 elementos físicos, num raio de 10,00m (dez metros) na escala mínima de 1:500; II - planta do(s)  
379 terreno(s) com altimetria a cada 1,00m (um metro), indicando os movimentos de terras  
380 projetados, em escala compatível com o projeto; III - perfil do(s) terreno(s) indicando os  
381 movimentos de terras projetados, em escala compatível com as dimensões do terreno, a critério  
382 do órgão competente da municipalidade; IV - quadro com quantitativos em m³ (metros cúbicos)  
383 dos movimentos projetados na(s) planta(s) do projeto; V - memorial de cálculo de volume dos  
384 cortes; VI - memorial de cálculo de volume dos aterros. § 1º. O projeto do movimento de terras  
385 deverá preceder ao projeto arquitetônico ou urbanístico, podendo, todavia, integrar-se a este,  
386 desde que sejam atendidas as determinações deste Capítulo para a autorização do serviço. § 2º  
387 Para movimentação de terras com volume de até 150m³ fica dispensada a apresentação de  
388 projeto específico, sendo exigido apenas a matrícula do imóvel, consulta prévia e o Documento  
389 de Responsabilidade Técnica respectivo. Art. 59. Na execução do preparo do terreno e  
390 escavação, serão obrigatórias as seguintes precauções: I - evitar que as terras ou outros  
391 materiais alcancem o passeio, o leito dos logradouros ou terrenos vizinhos; II - caso a  
392 movimentação de terras não se dê somente num mesmo terreno, o bota-fora dos materiais  
393 escavados deve ser realizado conforme projeto a ser apresentado, que identificará onde e de  
394 que forma será feito o aterro, não podendo este causar quaisquer prejuízos a terceiros; III -  
395 adoção de providências que se façam necessárias para a estabilidade dos prédios limítrofes;  
396 IV - não obstrução da canalização pública ou particular ou curso d'água, existente no terreno  
397 ou lote vizinho em decorrência do movimento de terras. Art. 60 Os proprietários dos terrenos  
398 ficam obrigados a fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras por meio de  
399 obras e medidas de precaução contra erosões do solo, desmoronamento e contra carregamento  
400 de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou  
401 particulares e logradouros públicos. Art. 61 Os movimentos de terras observarão ainda o  
402 seguinte: I - os cortes e aterros não terão altura contínua superior a 3,00m (três metros), em  
403 qualquer ponto, exceto quando necessariamente comprovados para a execução de: a) subsolos;  
404 b) embasamento com pavimento exclusivamente destinado a estacionamento ou guarda de  
405 veículos; c) obras de contenção indispensáveis a segurança ou a regularização de encostas. II  
406 - aos cortes, corresponderão patamares horizontais na proporção de 2/1; III - quando  
407 formarem talude com inclinação menor ou igual ao natural correspondente ao tipo de solo,  
408 poderá ser dispensado o escoramento, devendo possuir cobertura vegetal; IV - quando

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

## APROVAÇÃO DA ATA DA ÚLTIMA REUNIÃO DO CDM ENTRE O DIA 08/07/2021 ATÉ DIA 15/07/2021:

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

**APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO  
DOS PARECERES  
DE  
PROCESSOS  
ADMINISTRATIVOS**

**CÂMARA TEMÁTICA II**

## 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169

No Processo Administrativo n° 614823 foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Virgínia da Luz Bernarda, s/n°, no bairro Santo Antônio, os imóveis possuem área total de aproximadamente **38.998,36m<sup>2</sup>**, **cadastro n° 1014437 e n° 1005252**.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

*“Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”*

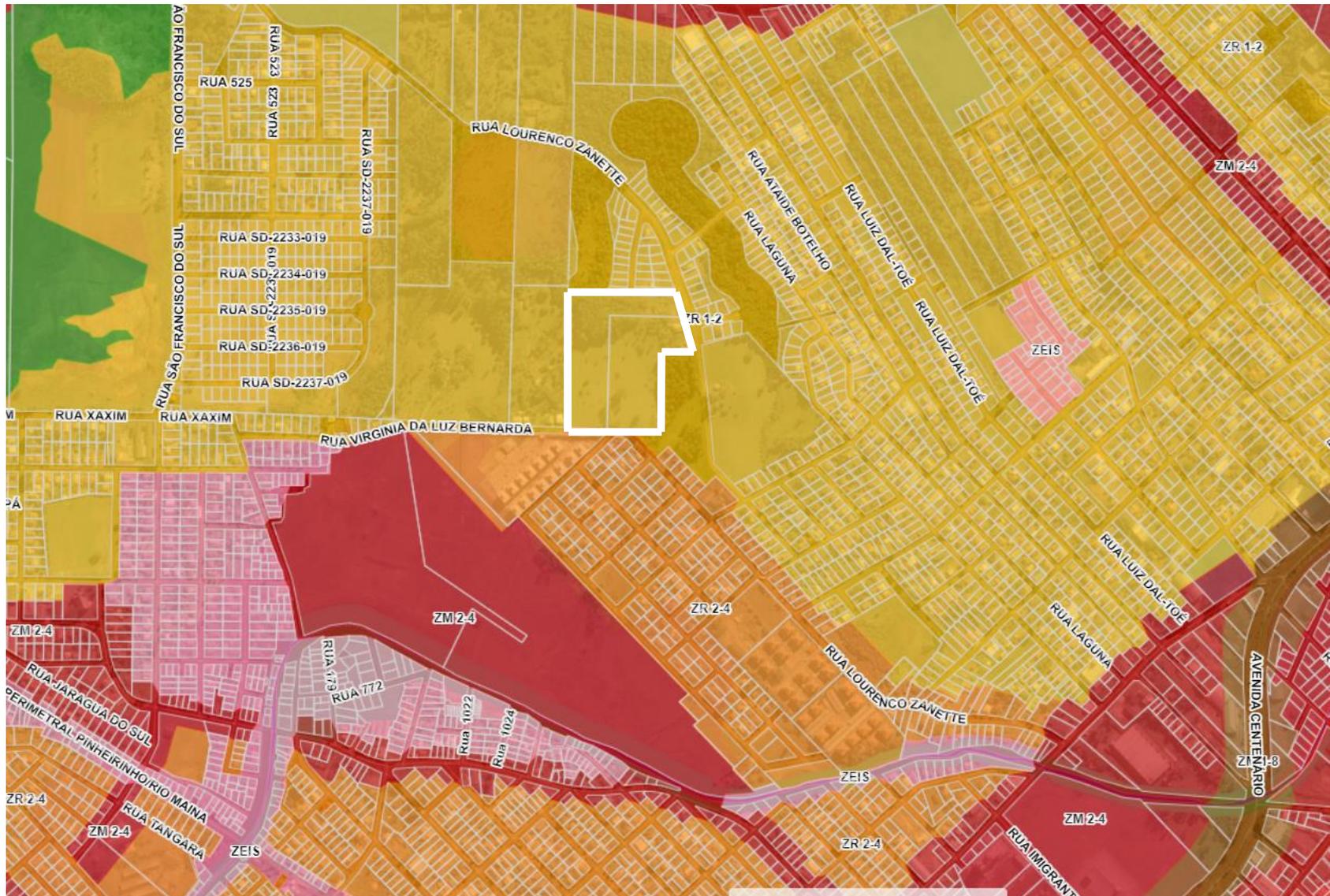
# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Localização

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O imóvel situa-se defronte a Rua Virgínia da Luz Bernarda, que é uma via ainda com muitos imóveis vazios, nas proximidades há loteamentos residenciais unifamiliares, há um único condomínio multifamiliar de edificações de até 04 (quatro) pavimentos.



Fotos de 2012



Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2.

# **1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**

Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021. que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012:

Sendo essas assim apresentadas:

## **SOLICITAÇÕES:**

**“A justificativa para alteração do número de pavimentos por meio do art. 169 nessa gleba de terra é para melhor aproveitamento do terreno em uma área em expansão no município. A verticalização permite que se ocupe menos o solo, garantindo grande área permeável, boa distância entre torres e excelente área de lazer para os condôminos.”**

**“O acesso se dará pela Rua Virgínea da Luz Bernarda. A Área Verde de 10% está dentro do terreno projetado e a Área de Utilidade Pública será doada no perímetro próximo ao empreendimento.”**

**“Os demais Parâmetros Urbanísticos foram respeitados e as áreas dos cômodos respeitarão os 9,00 m<sup>2</sup> para primeiro dormitório e 7,00m<sup>2</sup> pros demais, pois essa tipologia de empreendimento se enquadra para análise de faixa 1,5 no programa Casa Verde e Amarela”**

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

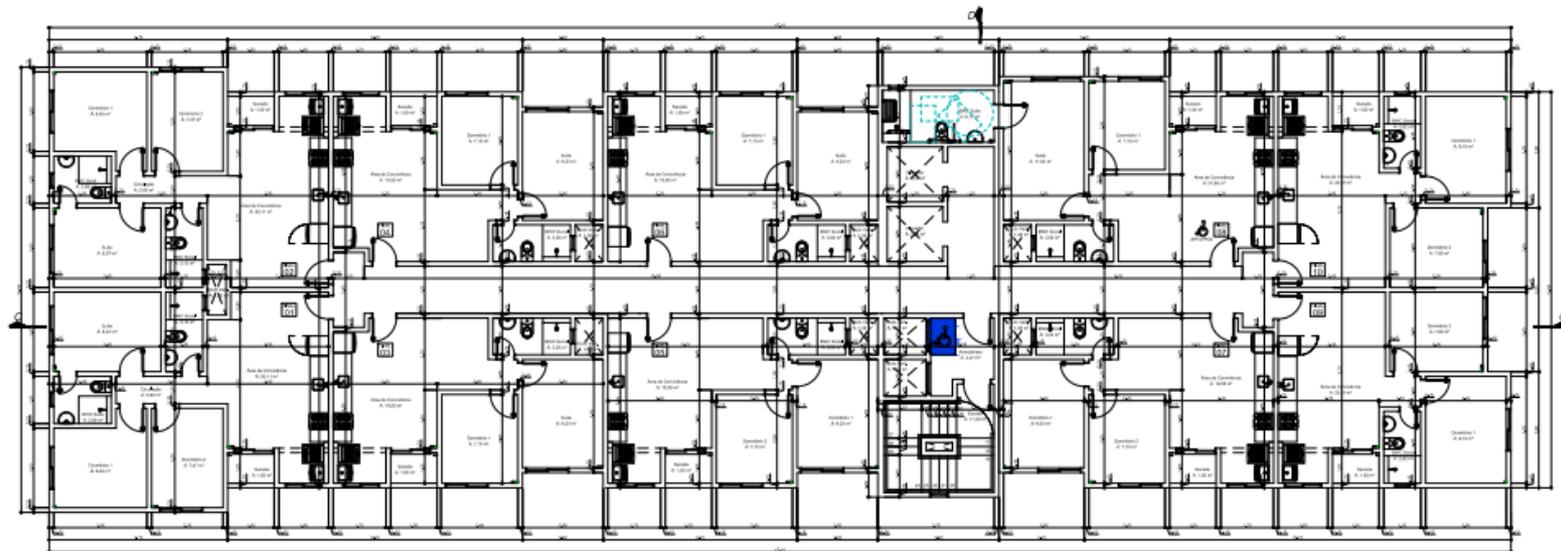
## ANTEPROJETO:



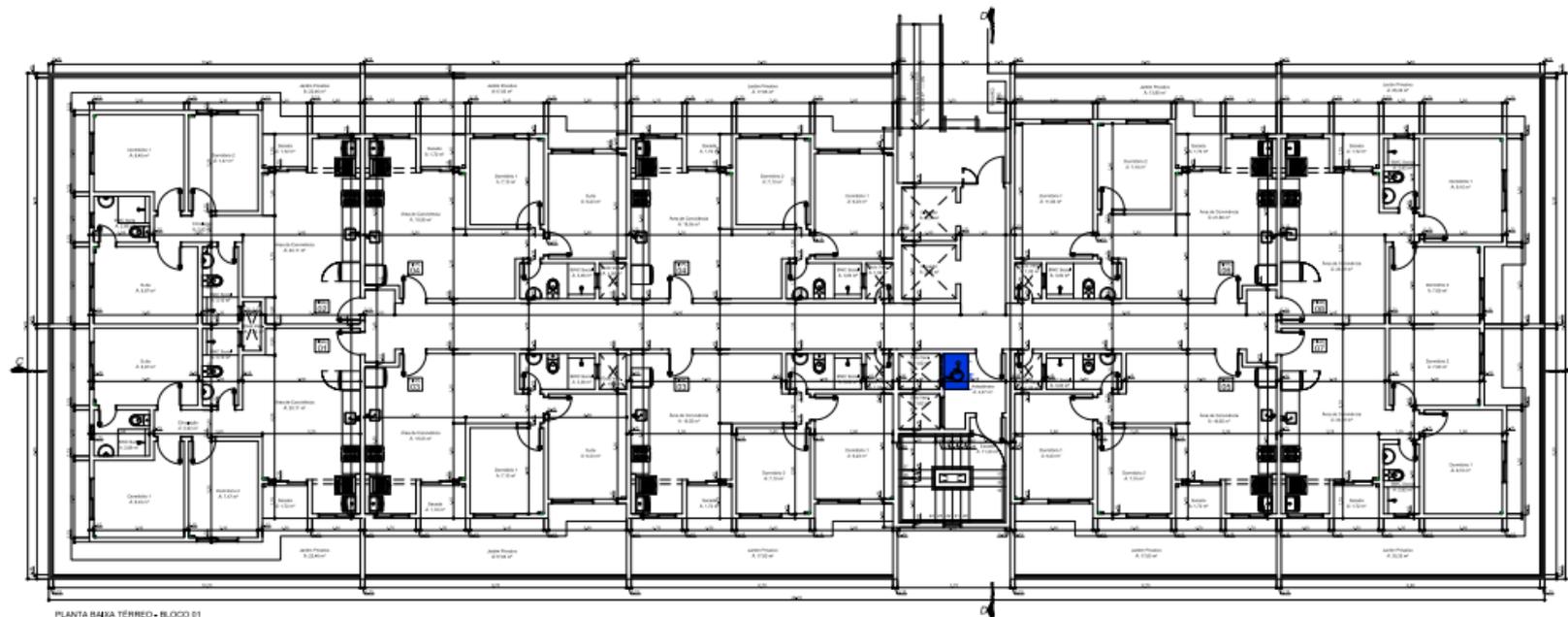
Implantação



# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



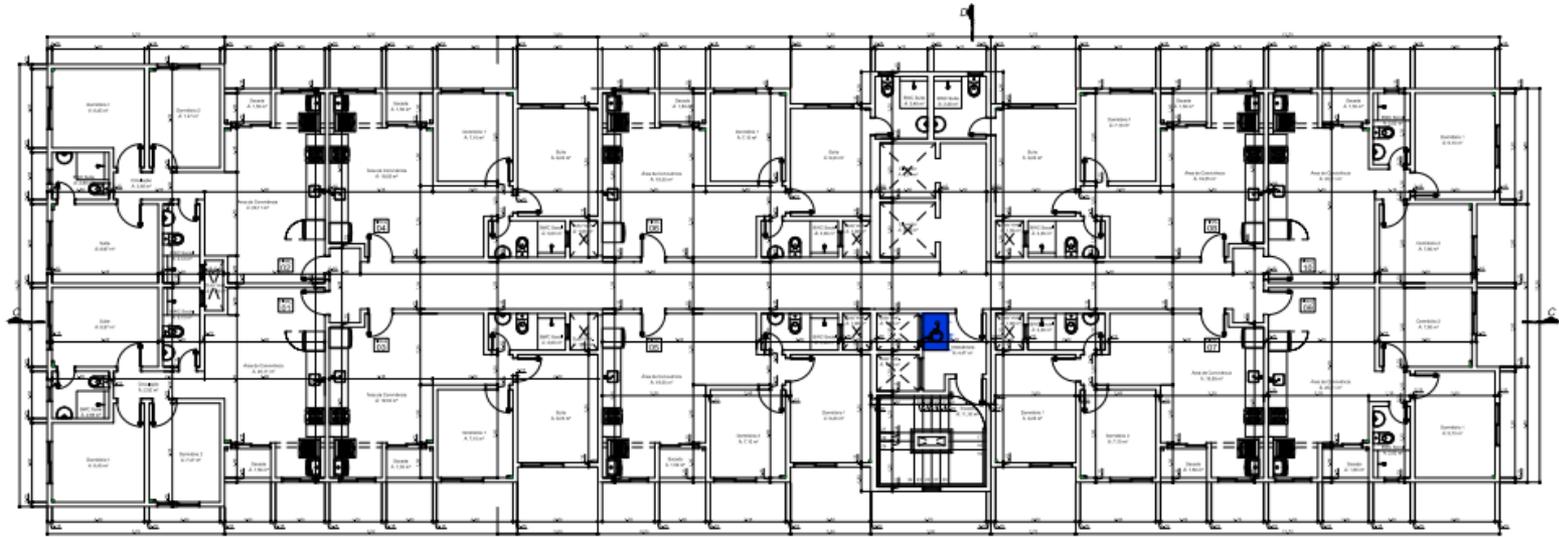
PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (01) - BLOCO 01



PLANTA BAIXA TÉRREO - BLOCO 01

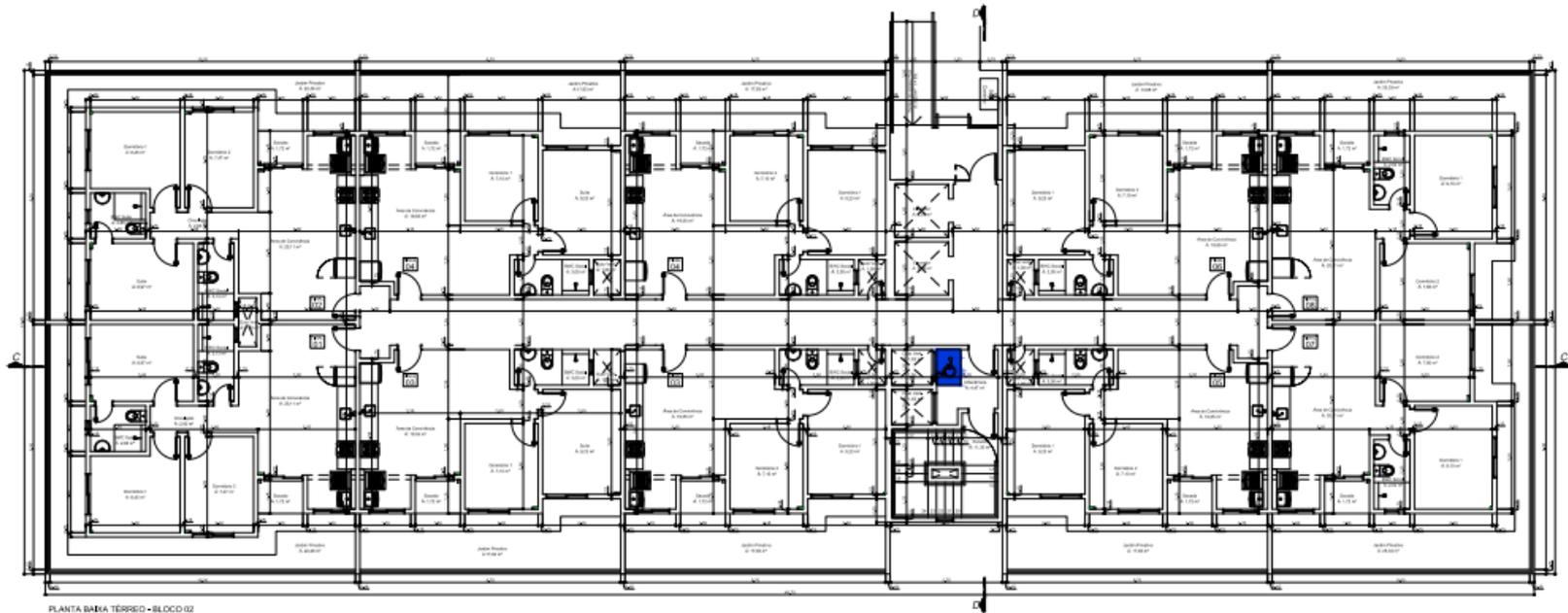
Bloco 01

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (x10) - BLOCO 02

14.11.14



PLANTA BAIXA TERREO - BLOCO 02

14.11.14

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

## QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 01 (PCD)

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL		
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.			
TÉRREO	Apartamento final 01-02	(60,66 x 2) = 121,32		613,14		
	Apartamento final 03-04	(44,48 x 2) = 88,96				
	Apartamento final 05	45,13				
	Apartamento final 06	45,23				
	Apartamento final 07	44,58				
	Apartamento final 08	48,89				
	Apartamento final 09-10	(45,02 x 2) = 90,04				
	Sacada final 01 a 10		(2,02 x 10) = 20,20			
	Escada, elevador e dutos		40,87			
	Hall e circulação		67,92			
	TOTAL TÉRREO	484,15	128,99			
	PAVIMENTO TIPO (x 9)	Apartamento final 01-02	(60,66 x 2) = 121,32			613,20x9 5.518,80
		Apartamento final 03-04	(44,48 x 2) = 88,96			
Apartamento final 05		45,13				
Apartamento final 06		45,23				
Apartamento final 07		44,58				
Apartamento final 08 (PCD)		56,31				
Apartamento final 09-10		(45,02 x 2) = 90,04				
Sacada final 01-02-03-04-05-06-07-08			(2,02 x 10) = 20,20			
Escada, elevador e dutos			40,87			
Circulação			60,56			
TOTAL TIPO		491,57x9= 4.424,13	121,63 x9= 1.094,67			
RESERVATÓRIO		37,64	37,64			
TOTAL BLOCO	4.908,28	1.261,30	6.169,58			

## QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 02

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL		
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.			
TÉRREO	Apartamento final 01-02	(60,66 x 2) = 121,32		608,97		
	Apartamento final 03-04	(44,48 x 2) = 88,96				
	Apartamento final 05	45,13				
	Apartamento final 06	45,32				
	Apartamento final 07	44,58				
	Apartamento final 08	44,77				
	Apartamento final 09-10	(45,02 x 2) = 90,04				
	Sacada final 01 a 10		(2,02 x 10) = 20,20			
	Escada, elevador e dutos		40,87			
	Hall e circulação		67,78			
	TOTAL TÉRREO	480,12	128,85			
	PAVIMENTO TIPO (x 9)	Apartamento final 01-02	(60,66 x 2) = 121,32			610,43x10 6.104,30
		Apartamento final 03-04	(44,48 x 2) = 88,96			
Apartamento final 05		45,13				
Apartamento final 06		49,57				
Apartamento final 07		44,58				
Apartamento final 08		49,20				
Apartamento final 09-10		(45,02 x 2) = 90,04				
Sacada final 01-02-03-04-05-06-07-08			(2,02 x 10) = 20,20			
Escada, elevador e dutos			40,87			
Circulação			60,56			
TOTAL TIPO		488,80x10= 4.888,00	121,63x10= 1.216,30			
RESERVATÓRIO		37,64	37,64			
TOTAL BLOCO	5.368,12	1.382,79	6.750,91			

## QUADRO DE ÁREAS - GERAL

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita		9,60	349,51
	Lixeira		9,77	
	Salão de Festas		96,30	
	Churrasqueira coletiva		92,00	
	Centrais de gás		(7,98 x 2) = 15,96	
	Reservatório		15,55	
	Piscina adulto		60,00	
	Piscina infantil		36,00	
	BWC piscinas		14,33	
	TOTAL TÉRREO		349,51	
BLOCO TIPO A	TOTAL BLOCO TIPO A (x1)	4.908,28	1.261,30	6.169,58
BLOCO TIPO B	TOTAL BLOCO TIPO B (x2)	(5.368,12 x 2) = 10.736,24	(1.382,79 x 2) = 2.765,58	13.501,82
TOTAL GERAL		15.644,52	4.376,39	20.020,91

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Perspectivas

## 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, com exceção da distribuição dos blocos de apartamentos no terreno, porém poderia ser resolvido de forma mais orgânica, **não possui tipologia de volume diferenciada para os edifícios**, possui uma verticalidade 11 pavimentos (térreo + dez) não há vagas de estacionamento cobertas e todas são descobertas fora das edificações. Entre os blocos há uma grande distância.

Os pavimentos tipo, a partir do térreo, possuem 10 apartamentos de 02 ou 03 dormitórios, perfazendo um total de 300 unidades habitacionais, e se considerar 03 moradores por unidade habitacional serão 900 moradores.

Após a apresentação desse anteprojeto com a multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios e dois dormitórios, **há considerações para a não aprovação do anteprojeto apresentado, uma diz respeito a existência de apartamentos no pavimento térreo, o que a nosso ver causa problemas aos futuros moradores. Outra consideração é que devido a existência de ampla faixa verde, a implantação do empreendimento deveria ser melhor locado, sem a necessidade de a primeira torre estar defronte a Rua Virgínea da Luz Bernarda e a outra torre está muito próxima da gleba vizinha. Deverá rearranjar os estacionamentos permeados as áreas arborizadas. Quanto ao número de pavimentos, pensamos ser exagerado o número de 11 pavimentos nessa localização e vizinhança.**

## 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

**A DPU concluí que esse anteprojeto apresentado ainda não se enquadra no novo Art. 169, devido aos motivos acima elencados, acreditamos que as solicitações de excepcionalidade deverão ser melhor pensadas.**

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

## 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Como não houve parcelamento anterior **deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde**, não sendo possível dispensar as referidas doações.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.

A contrapartida para aprovação do anteprojecto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em **ZR1-2 será pago 1,5% do CUB/SC** por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

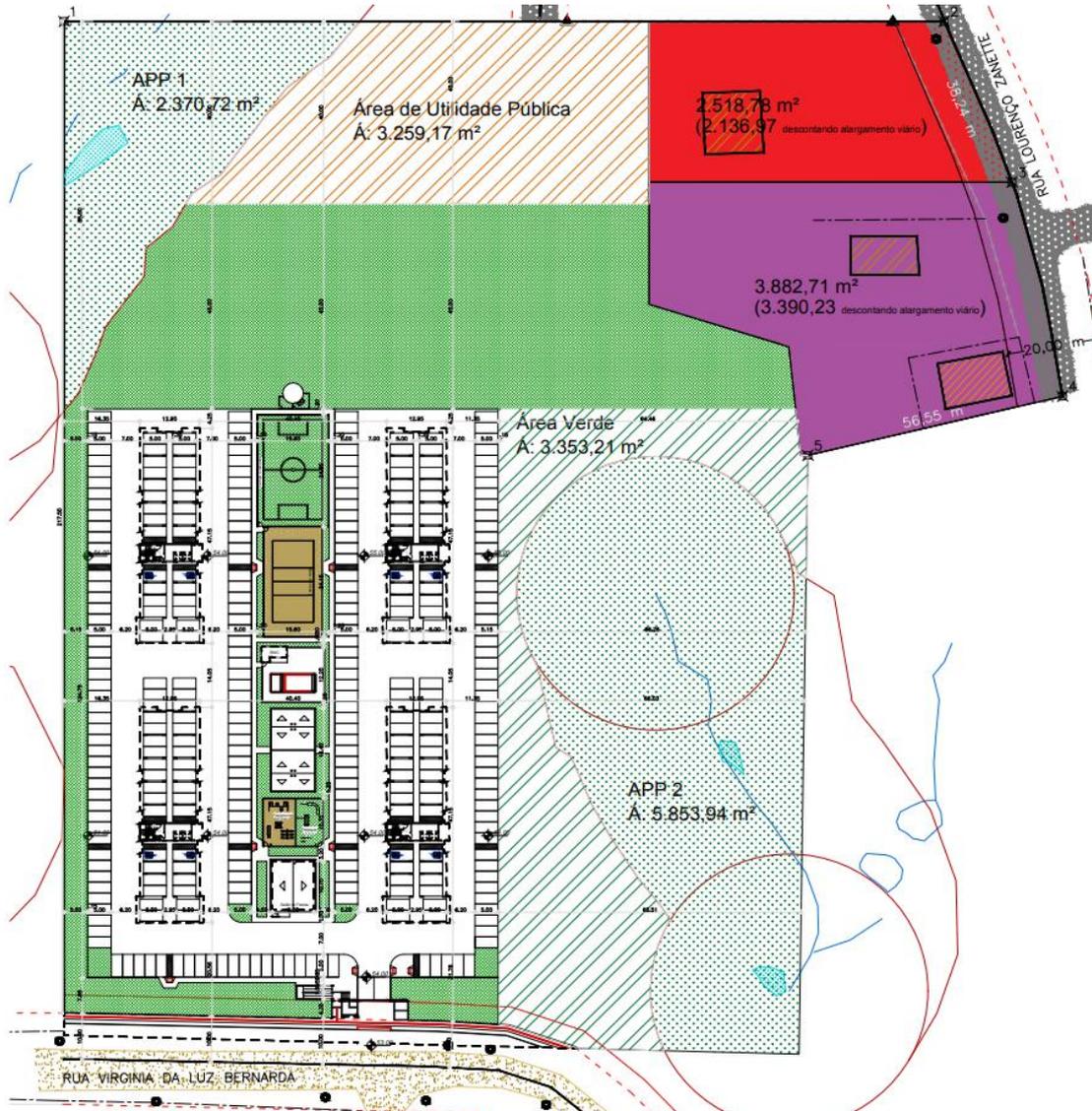
## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 22/07/2021:

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II indeferiram a proposta apresentada seguindo as considerações da DPU e solicitaram também que metade das vagas para automóveis sejam cobertas.

Considerações para a não aprovação do anteprojeto apresentado, uma diz respeito a existência de apartamentos no pavimento térreo, o que a nosso ver causa problemas aos futuros moradores. Outra consideração é que devido a existência de ampla faixa verde, a implantação do empreendimento deveria ser melhor locado, sem a necessidade de a primeira torre estar defronte a Rua Virgínea da Luz Bernarda e a outra torre está muito próxima da gleba vizinha. Deverá rearranjar os estacionamentos permeados as áreas arborizadas. Quanto ao número de pavimentos, pensamos ser exagerado o número de 11 pavimentos nessa localização e vizinhança.

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169

**2ª PROPOSTA:** Foi apresentada nova proposta com anteprojeto que prevê a implantação de 04 blocos de apartamentos, de 08 pavimentos com pilotis no térreo, área de lazer para os condôminos entre os blocos e estacionamentos.



Serão 10 apartamentos por pavimento, somando no total 320 apartamentos, com uma população prevista de moradores, considerando-se 03 por apartamento, um total de 960 moradores.

Implantação

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169

## Quadro de Parâmetros Urbanísticos:

ÁREA TOTAL DO TERRENO .....	40.000,00 M <sup>2</sup>
ÁREA DESMEMBRADA 01 .....	2.518,78 M <sup>2</sup>
ÁREA DESMEMBRADA 02 .....	3.882,71 M <sup>2</sup>
ÁREA NÃO EDIFICANTE (SIST. VIARIO).....	1.395,21 M <sup>2</sup>
<b>ÁREA REMANESCENTE .....</b>	<b>32.203,30 M<sup>2</sup></b>
ÁREA VERDE (APP) .....	8.224,66 M <sup>2</sup>
ÁREA VERDE (DOAÇÃO) .....	3.353,21 M <sup>2</sup>
ÁREA UTILIDADE PÚBLICA .....	3.259,17 M <sup>2</sup>
ÁREA ÚTIL DO TERRENO .....	17.366,26 M <sup>2</sup>
IA .....	0,60 (19.580,40 M <sup>2</sup> )
TAXA DE OCUPAÇÃO .....	8,80% (2.835,25 M <sup>2</sup> )
INFILTRAÇÃO (APPS,AV E AUP).71,36%	(22.983,06 M <sup>2</sup> )
ÁREA IMPERMEÁVEL .....	9.220,24M <sup>2</sup>
ÁREA DE LAZER .....	2.026,80 M <sup>2</sup>
NÚMERO DE APARTAMENTOS .....	320
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS.....	342

1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169

**QUADRO DE ÁREAS - BLOCOS**

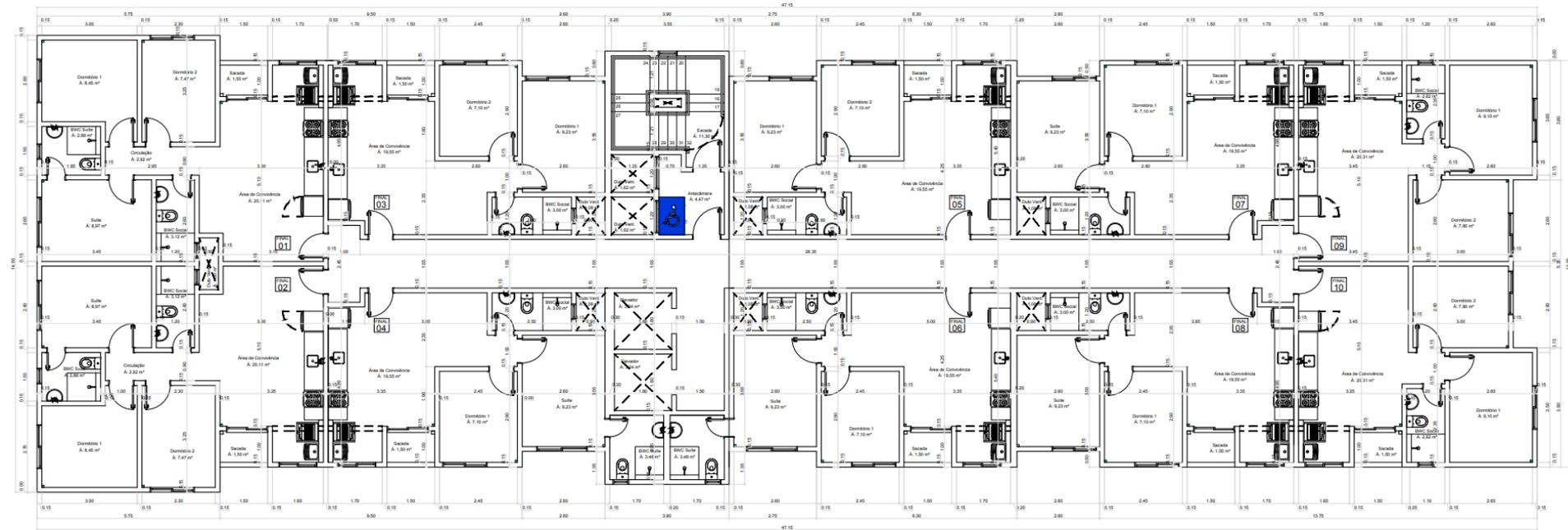
PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Vagas de garagem sob pilotis		361,00	611,14
	Circulação pedestres coberta		204,06	
	Escada, elevador e hall		46,08	
	<b>TOTAL TÉRREO</b>		<b>611,14</b>	
PAVIMENTO TIPO (x 10)	Apartamento final 01-02	(60,66 x2)= 121,32		611,14x10
	Apartamento final 03-07-08	(44,58 x3)= 133,74		
	Apartamento final 04	49,02		
	Apartamento final 05	45,48		
	Apartamento final 06	49,91		
	Apartamento final 09-10	(45,02 x2) = 90,04		
	Sacada final 01-02-03-04-05-06-07-08		(2,02 x 10) = 20,20	
	Escada, elevador e dutos		40,75	
	Circulação		60,64	
	<b>TOTAL TIPO</b>	<b>489,51x10= 4.895,10</b>	<b>121,63x10= 1.216,30</b>	
RESERVATÓRIO			37,64	37,64
<b>TOTAL BLOCO</b>		<b>4.895,10</b>	<b>1.865,08</b>	<b>6.760,18</b>

1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169

**QUADRO DE ÁREAS - GERAL**

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita		11,18	3.054,69
	Lixeira		13,36	
	Salão de Festas		96,30	
	Churrasqueiras coletivas		181,24	
	Centrais de gás		(7,98 x2) = 15,96	
	Reservatório		15,55	
	Piscina fibra		42,77	
	BWC piscinas		14,33	
	Garagens descobertas		2.664,00	
	TOTAL TÉRREO			
BLOCOS	TOTAL BLOCO TIPO B (x2)	(4.895,10x4)= 19.580,40	(1.865,08x4)= 7.460,32	27.040,72
TOTAL GERAL		19.580,40	10.515,01	30.095,41

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169



Planta baixa do pavto. tipo



# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169



# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169



# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169



# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169



## **1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169**

Após a apresentação desse segundo anteprojeto com a multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios e dois dormitórios, e a implantação de forma mais ortogonal dos blocos, concentrando a área de lazer no espaço central, acreditamos que houve um avanço em relação ao primeiro anteprojeto apresentado.

Cabe destacar que o condomínio também ficará responsável pela manutenção das áreas de APP e Verdes no empreendimento, o que aumentará em muito as opções de lazer.

A utilização dos pilotis no pavimento térreo trás uma melhora na qualidade do empreendimento, pois não haverá apartamentos no térreo.

Houve um aumento nos afastamentos da gleba vizinha e da própria rua. E o número de pavimentos está mais ajustado ao local.

**A DPU concluí que esse anteprojeto apresentado pode se enquadrar no novo Art. 169, devido aos motivos acima elencados.**

## 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como não houve parcelamento anterior **deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde**, não sendo possível dispensar as referidas doações.

# 1) Processo N° 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em **ZR2-4 será pago 2,0% do CUB/SC** por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. (Nesse caso o empreendimento para ser possível sua análise naquele local fez uso da zona de uso do solo ZR2-4).

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 19/08/2021:

Após a apresentação dessa segunda proposta os Membros da Câmara Temática II do CDM aprovaram a utilização do Art. 169 e da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, para do desenvolvimento do projeto arquitetônico a ser encaminhado a Prefeitura, se for aprovado pelo CDM de acordo com o quórum necessário para essa aprovação.

---

### VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

**VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:**

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

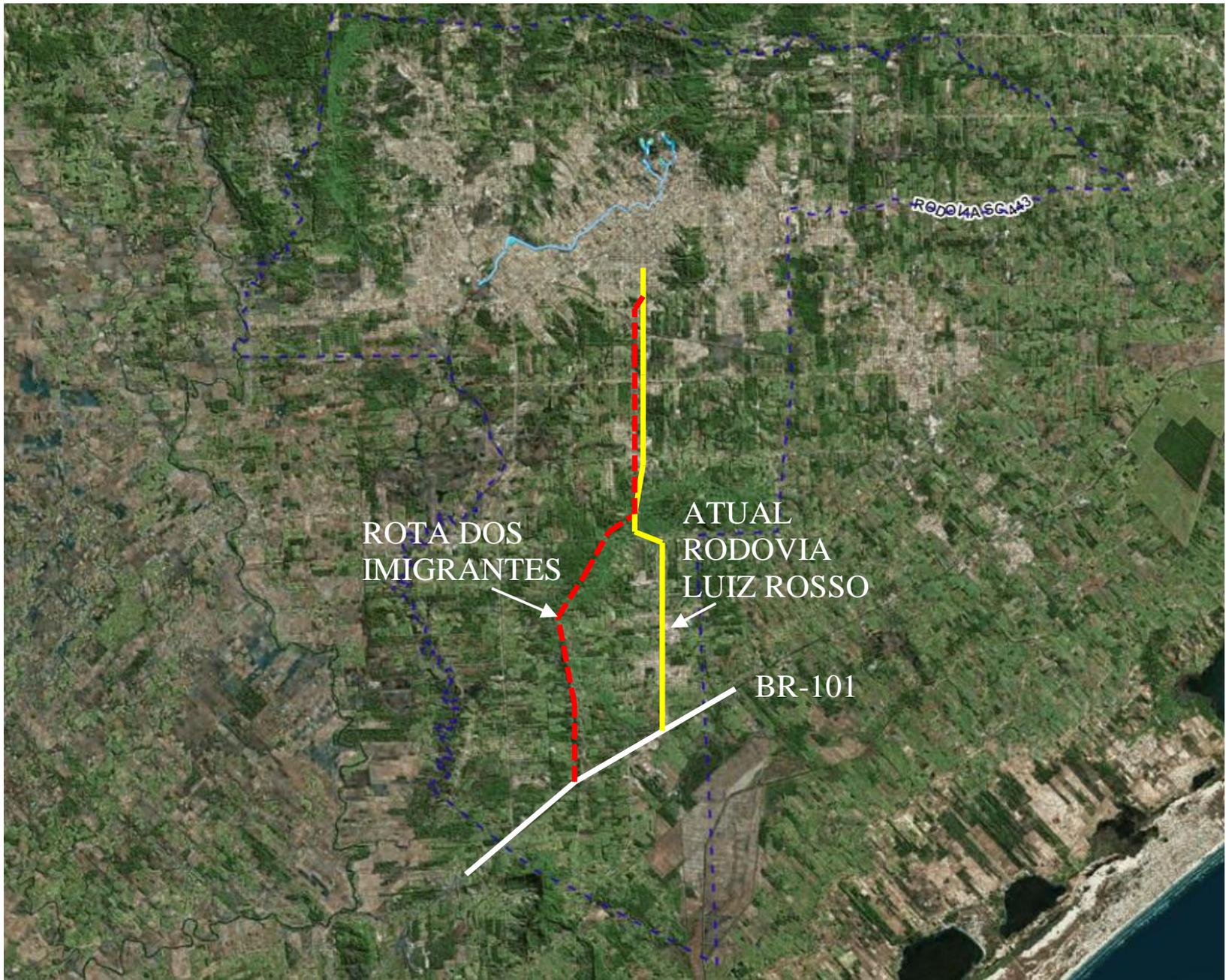
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

A Associação de Moradores do Bairro 4ª Linha, solicita avaliação da possibilidade de **redução da faixa de domínio atual da Rodovia Luiz Rosso, em toda a sua extensão, para passar de 50m (cinquenta metros) para 35m (trinta e cinco metros).**

Informam que essa previsão de faixa de domínio é muito grande e vem inviabilizando construções ao longo da mesma.

A antiga ligação entre a Rua Desembargador Pedro Silva e a BR-101, conhecida como Rota dos Imigrantes, foi substituída ainda na década de 1960, por uma via de melhor geometria, sua primeira denominação era Rodovia Sesquicentenário, nomeada pela Lei nº 921 de 24/11/1972. Em 13/09/1976, pela Lei nº 1.288, de 13/09/1976, essa rodovia, recém pavimentada em asfalto, foi renomeada como Rodovia Luiz Rosso. Nessa nova Lei não havia a informação de largura viária da rodovia, a qual deveria estar definida em mapa da época.

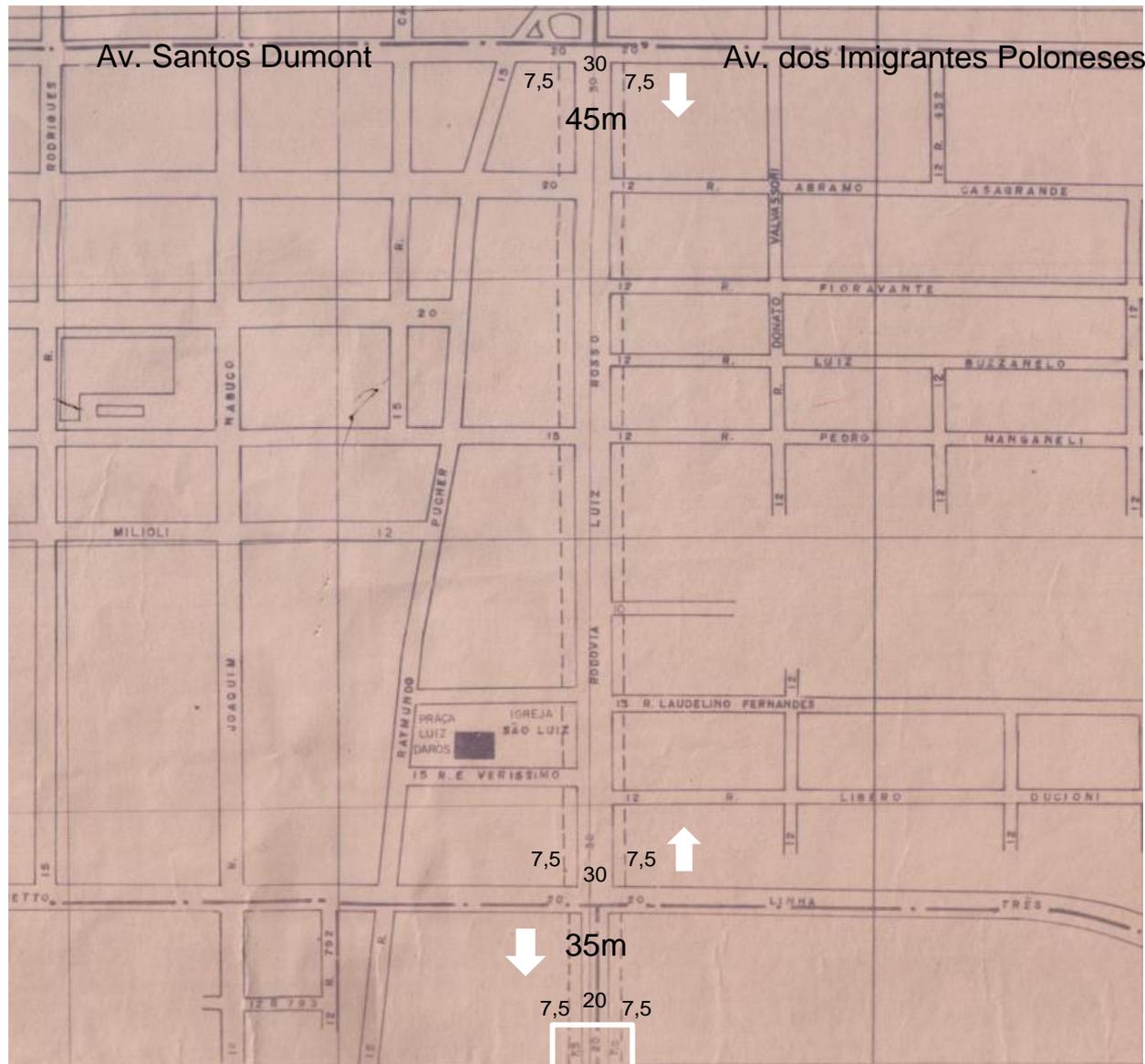
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



Mapa de localização das rodovias

## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Como primeiro registro encontrado da largura viária, verificamos o mapa do Plano Diretor de 1984, que traz a largura do trecho no bairro São Luiz:



Que informa a largura entre a Av. Santos Dumont e a Linha Três Ribeirões como sendo 30m (trinta metros) e mais 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros) para ambos os lados como faixa *non aedificandi*, ou seja, 45m (quarenta e cinco metros) de largura.

E após a linha Três Ribeirões essa largura passa a ser de 35m (trinta e cinco metros), sendo 20m (vinte metros) e mais 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) para ambos os lados como faixa *non aedificandi*.

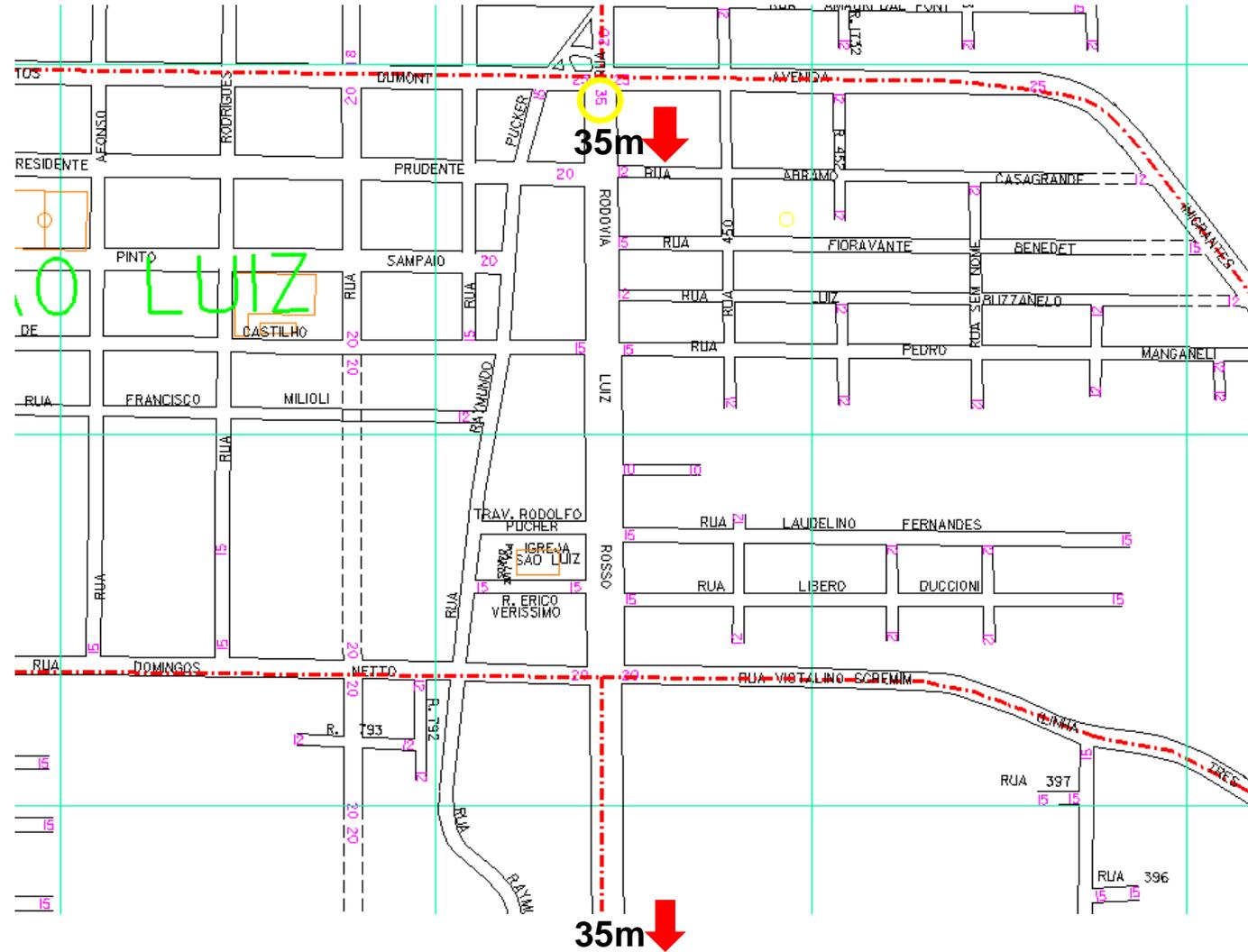
Não foi encontrado nenhum outro mapa com larguras até a BR-101.

## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Já no mapa do Plano Diretor de 1999, são observadas as seguintes larguras viárias:

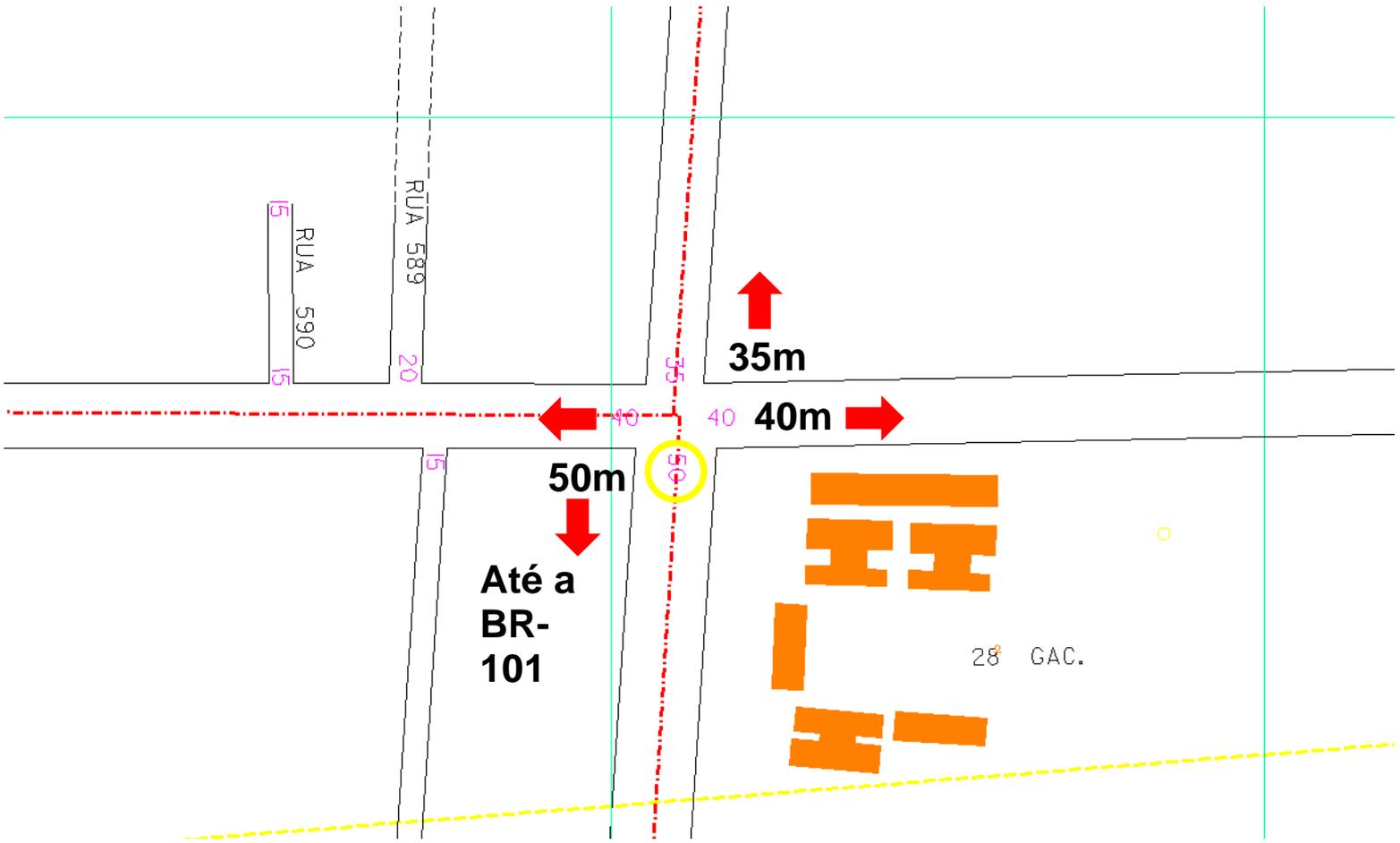
Do trevo do bairro São Luiz até a rótula do bairro 1ª Linha, foi definida a largura única de 35m (trinta e cinco metros) e da rótula do bairro 1ª Linha até a BR-101 a largura é de 50m (cinquenta metros).

Essas larguras são as atuais no Plano Diretor de 2012 (Lei Complementar n° 095/2012).



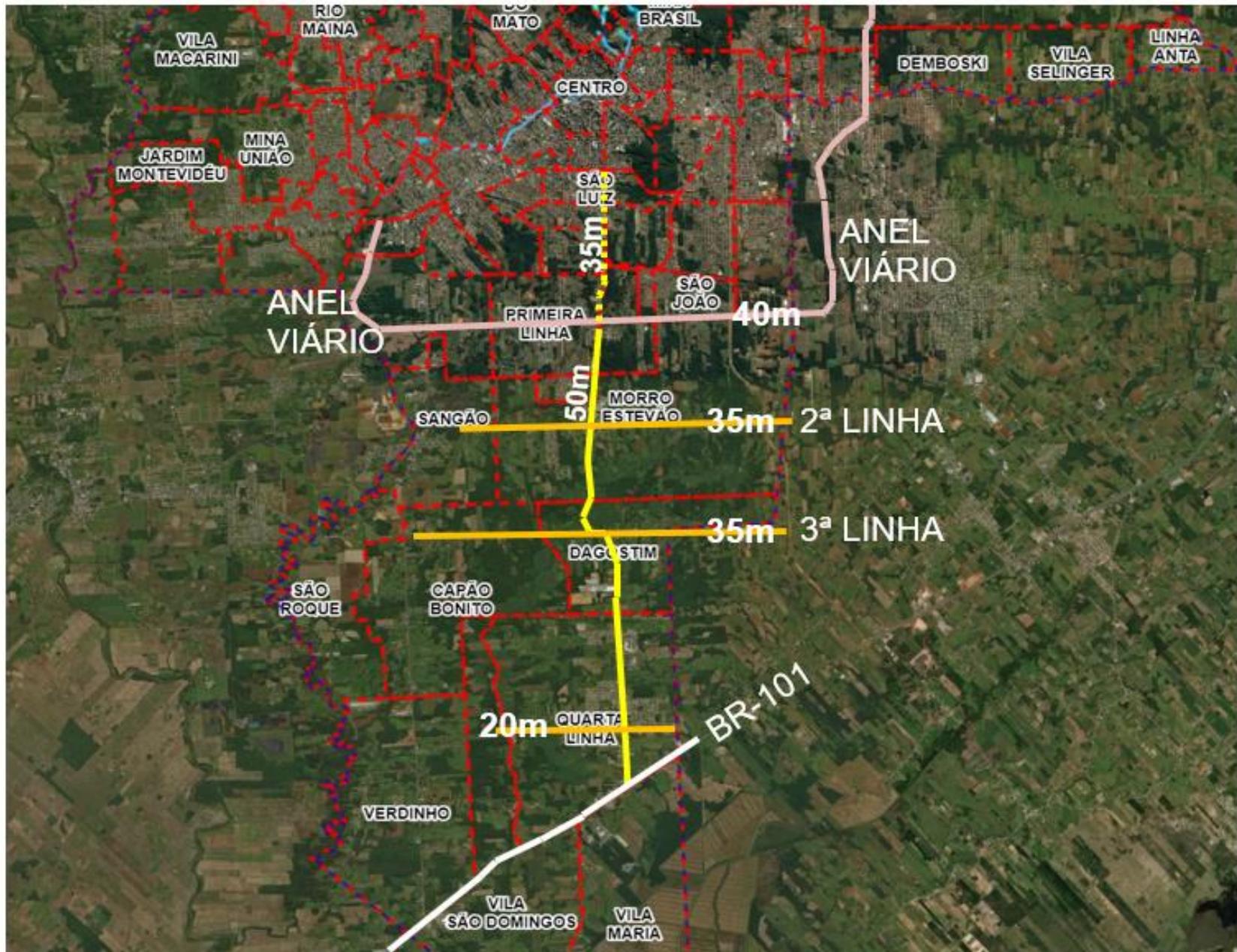
Trecho do mapa sistema viário - 1999

# 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



Trecho do mapa sistema viário - 1999

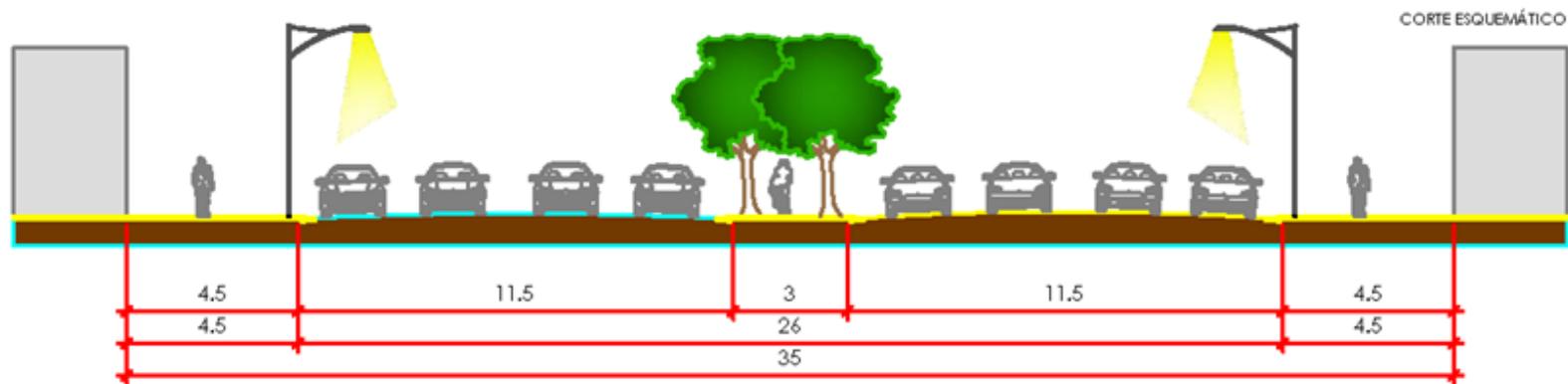
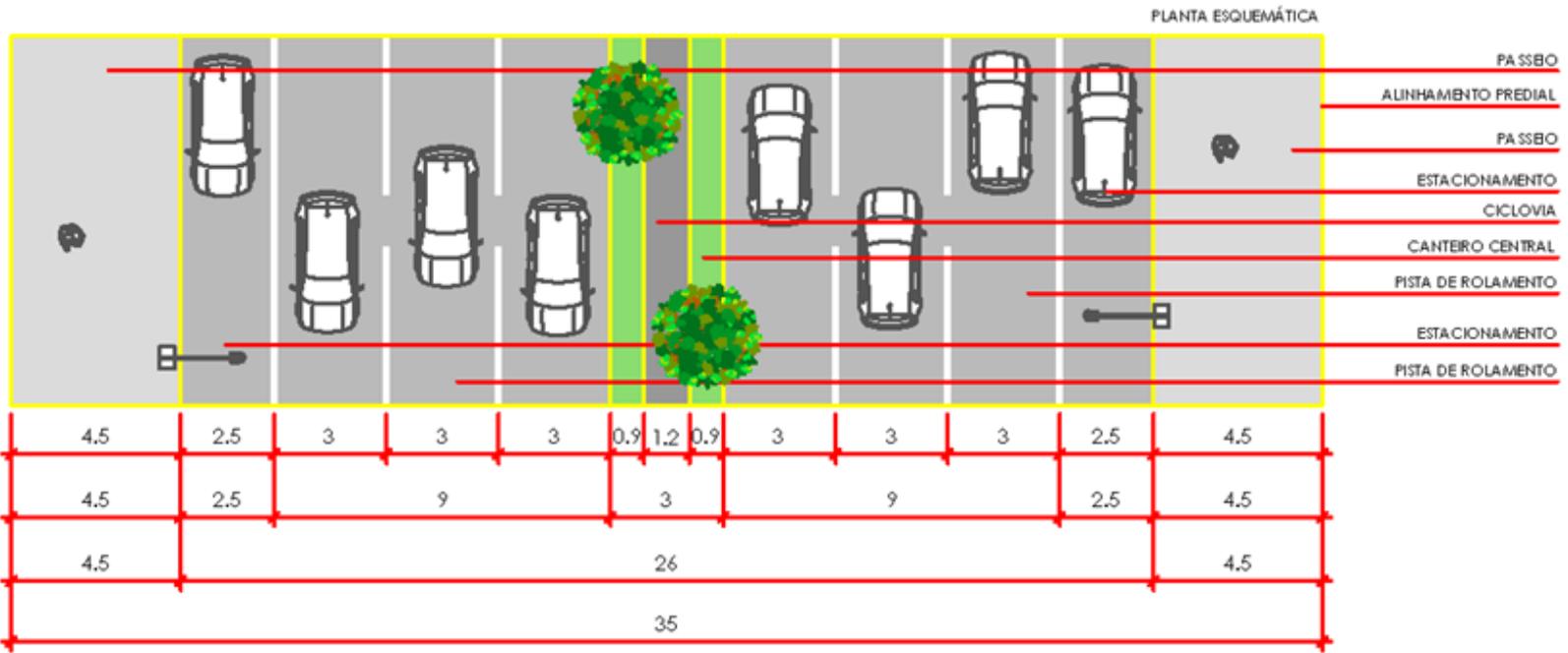
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



Larguras viárias de trechos da Rodovia Luiz Rosso

# 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

VA - VIA ARTERIAL, TIPO A  
 VTR - VIA TRÂNSITO RÁPIDO, TIPO A  
 (35 metros)

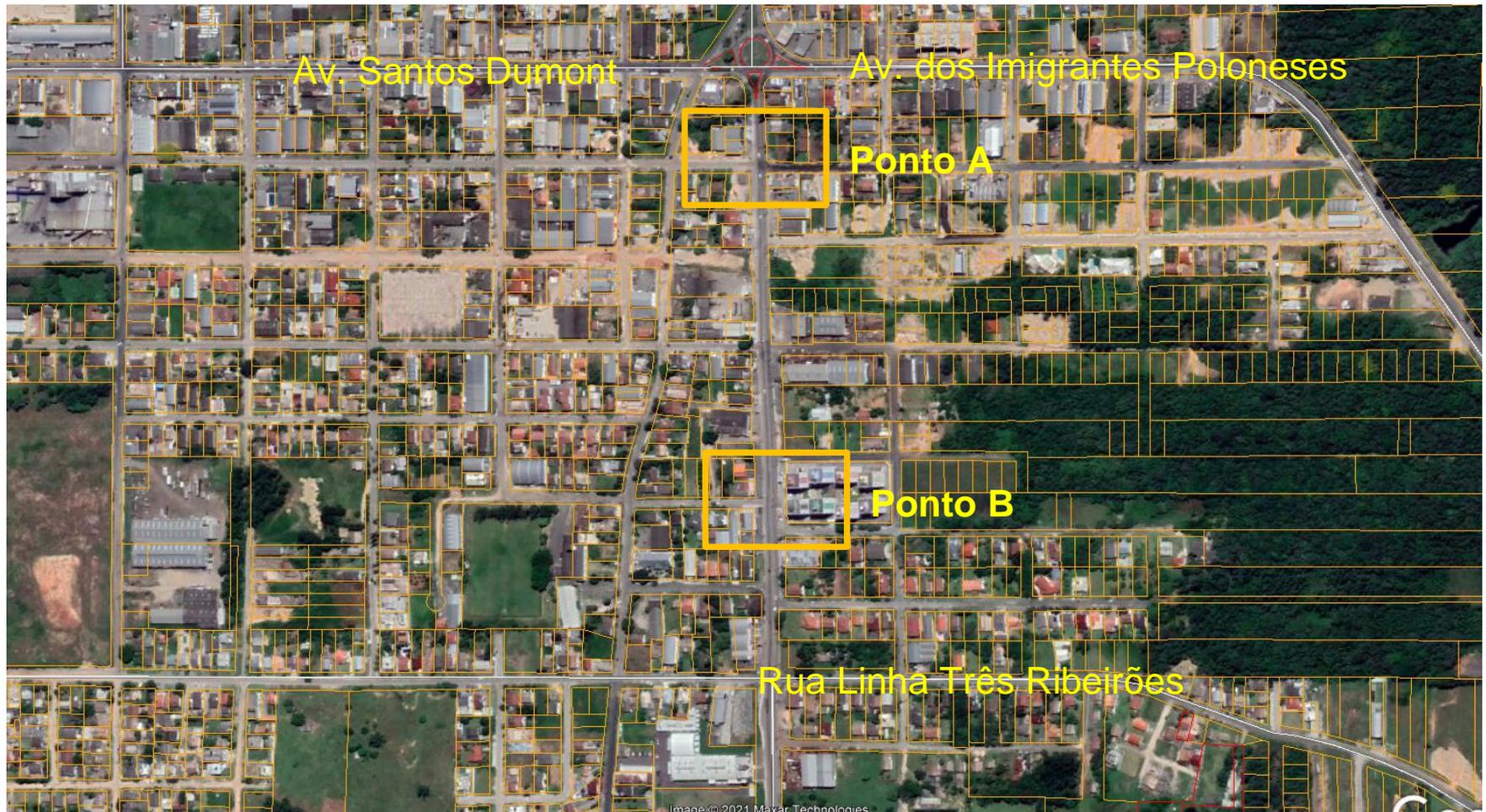


Exemplo de perfil para largura de 35m existente no Plano Diretor.

## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Para a verificação da existência dessa previsão de larguras viárias, foram avaliados por meio da imagem atual em diferentes pontos, se com o passar dos anos houve a concretização dessas larguras viárias já estabelecidas.

**Do trevo do bairro São Luiz até a Rua Linha Três Ribeirões:**



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto A:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto B:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região abaixo da Rua Linha Três Ribeirões:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto C:



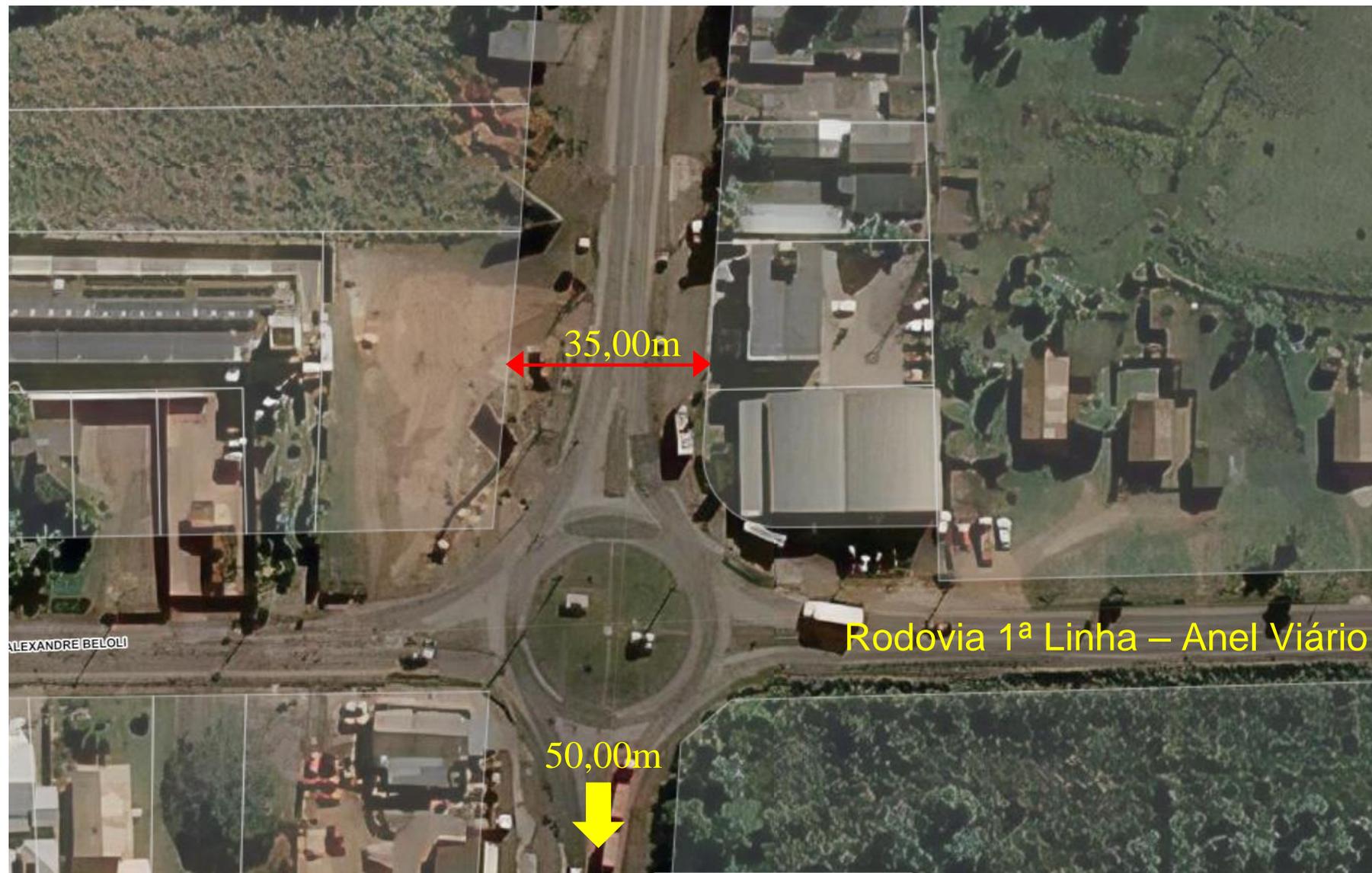
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região acima da rótula da 1ª Linha (Anel Viário):



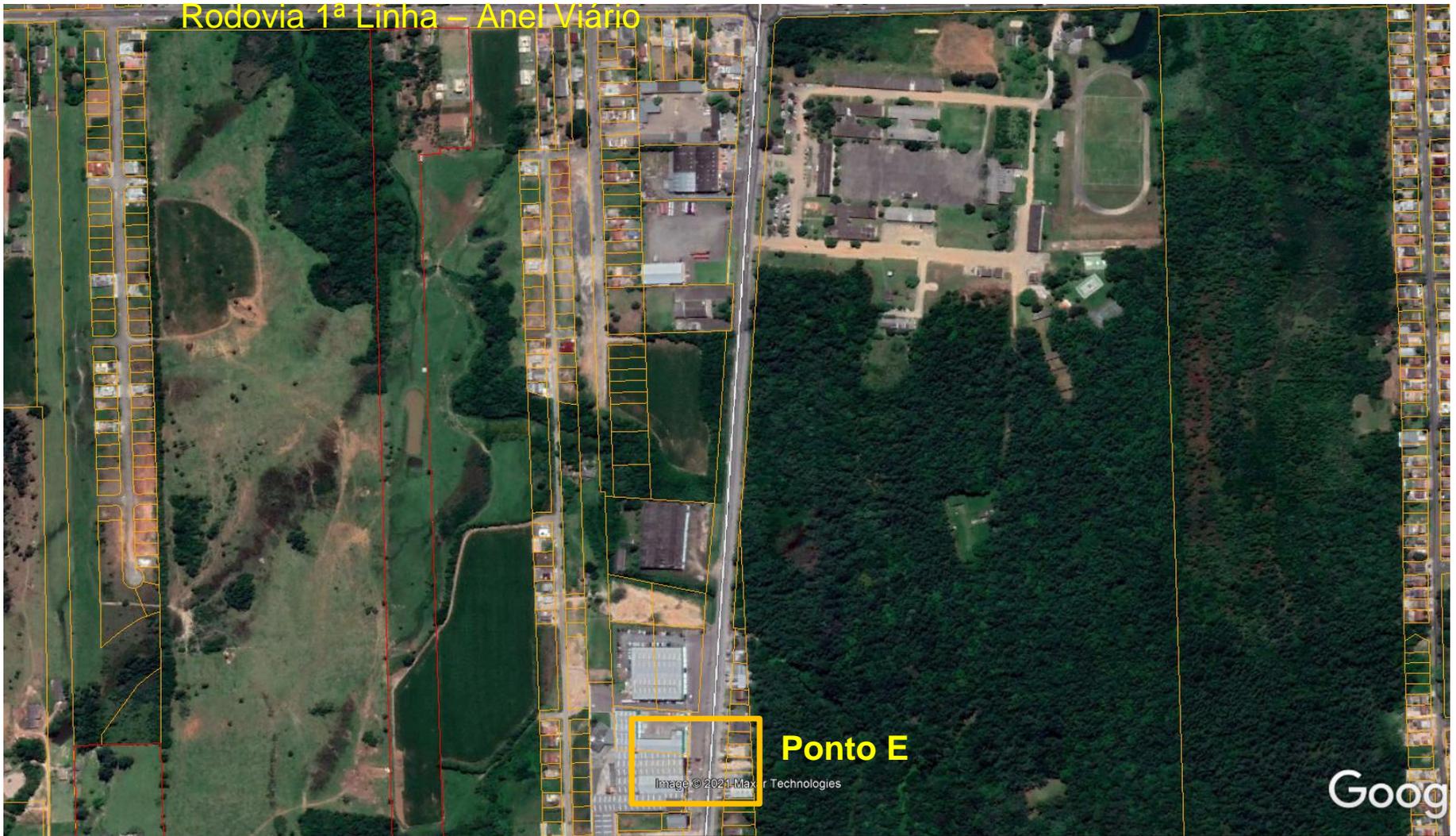
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto D:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região abaixo da rótula da 1ª Linha (Anel Viário):



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto E:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região acima da rótula da 2ª Linha:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto F:



Com 35m



Projeção com 50m

## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

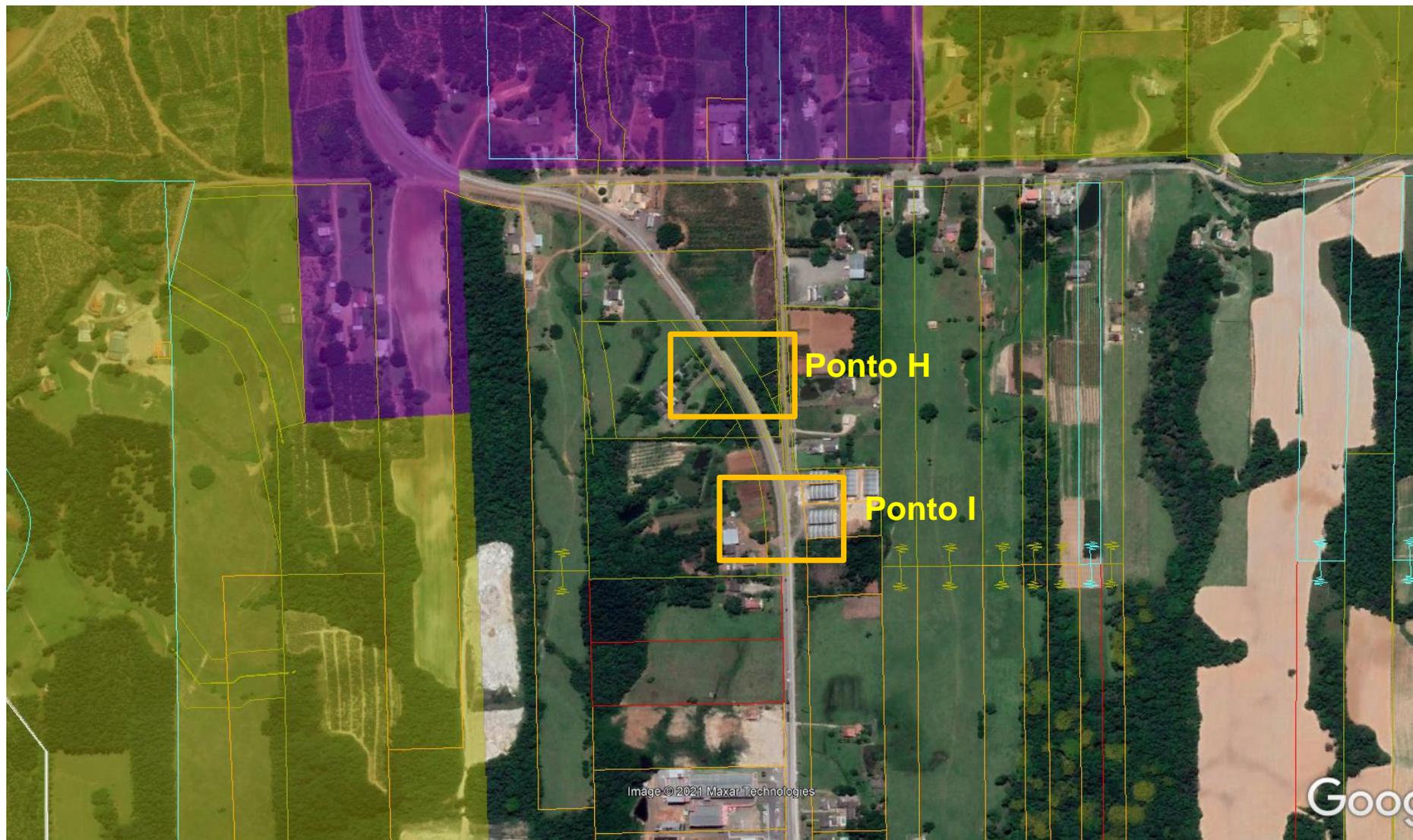
Ponto G:



Com 35m e projeção com 50m

## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região no bairro Dagostim:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto H:



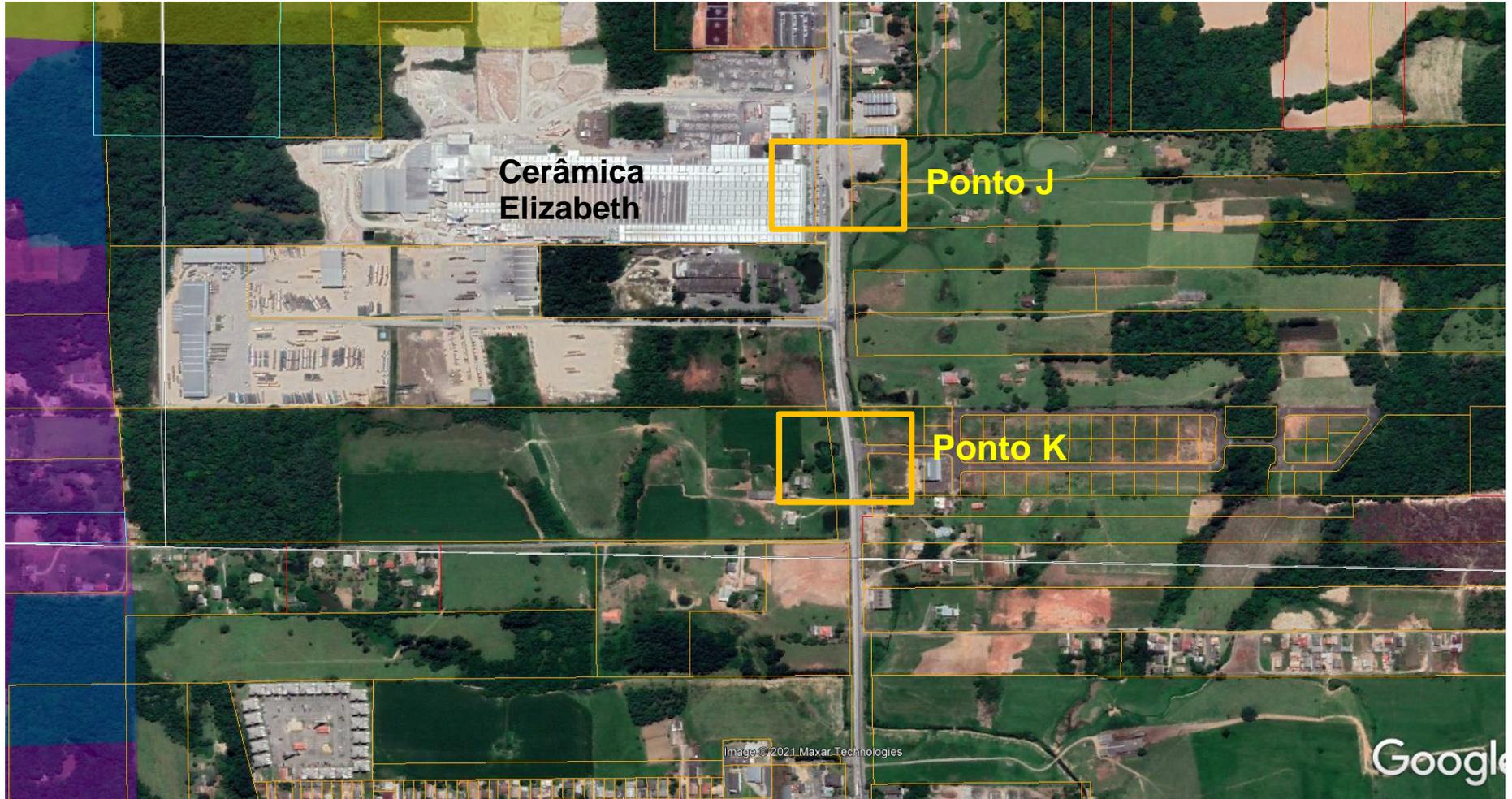
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto I:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região da Cerâmica Elizabeth:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto J:



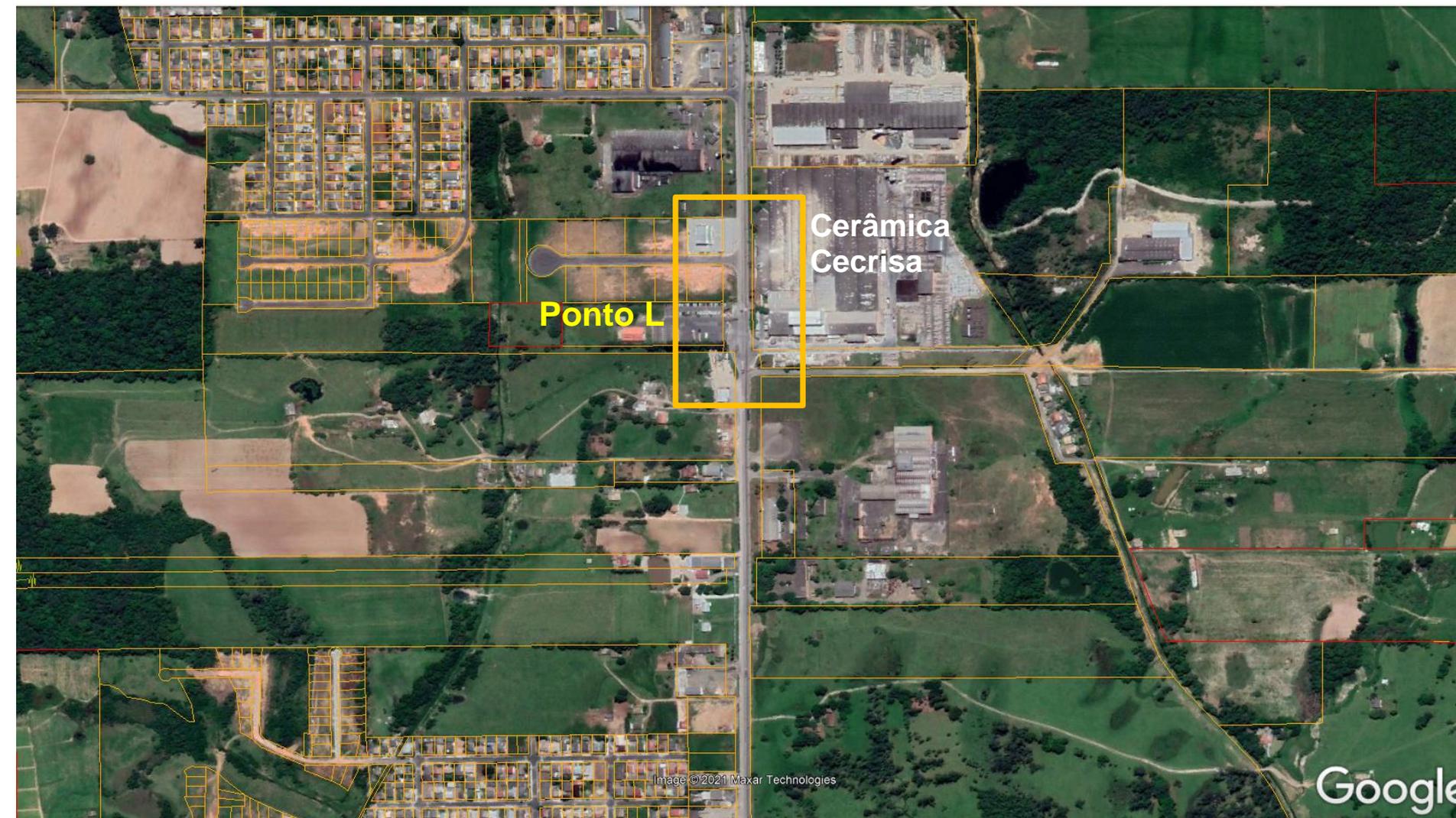
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto K:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região da Cerâmica Cecrisa:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto L:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região do bairro Quarta Linha:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto M:



# 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

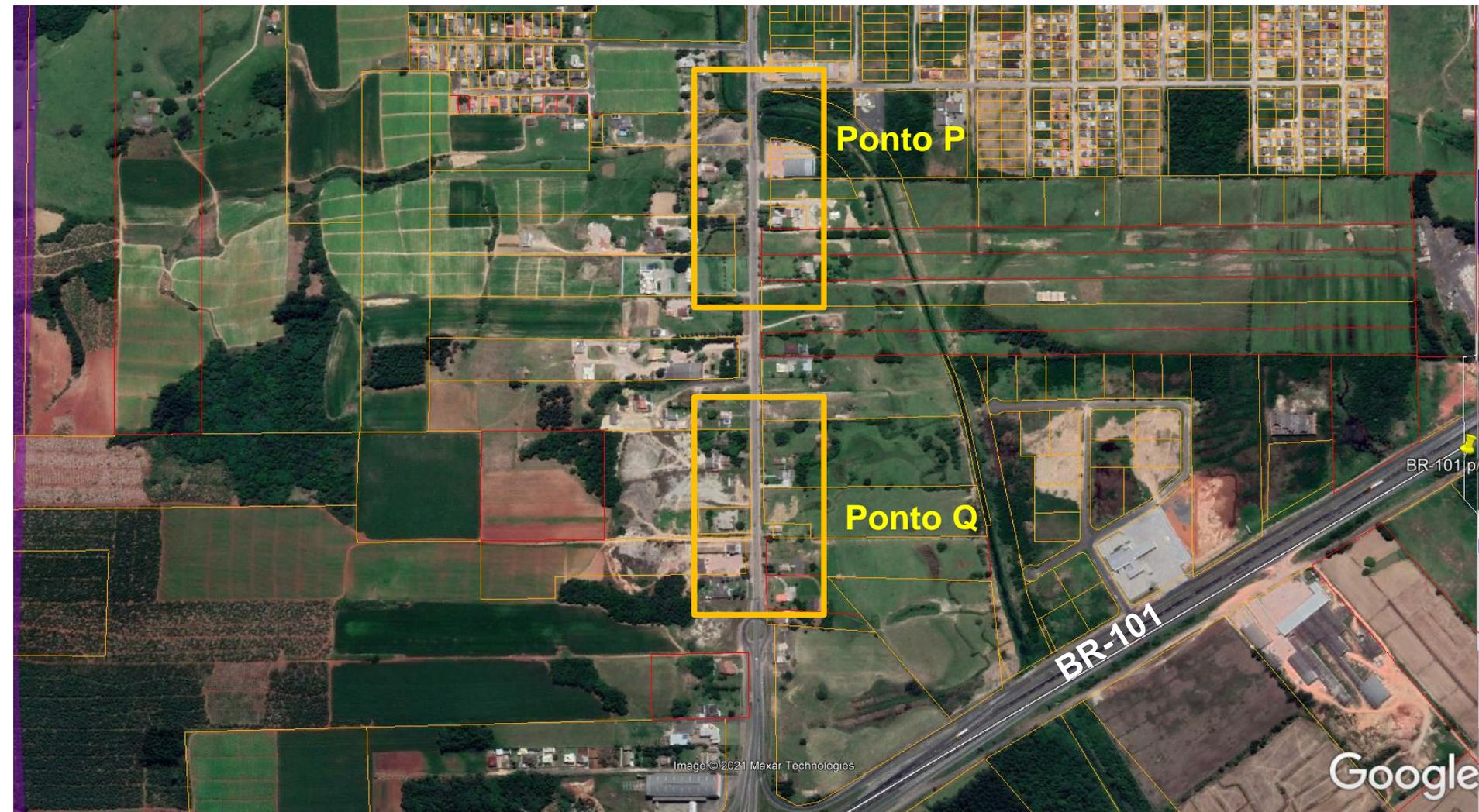
Ponto N:





## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Região do bairro Quarta Linha em direção a BR-101:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto P:



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Ponto Q:



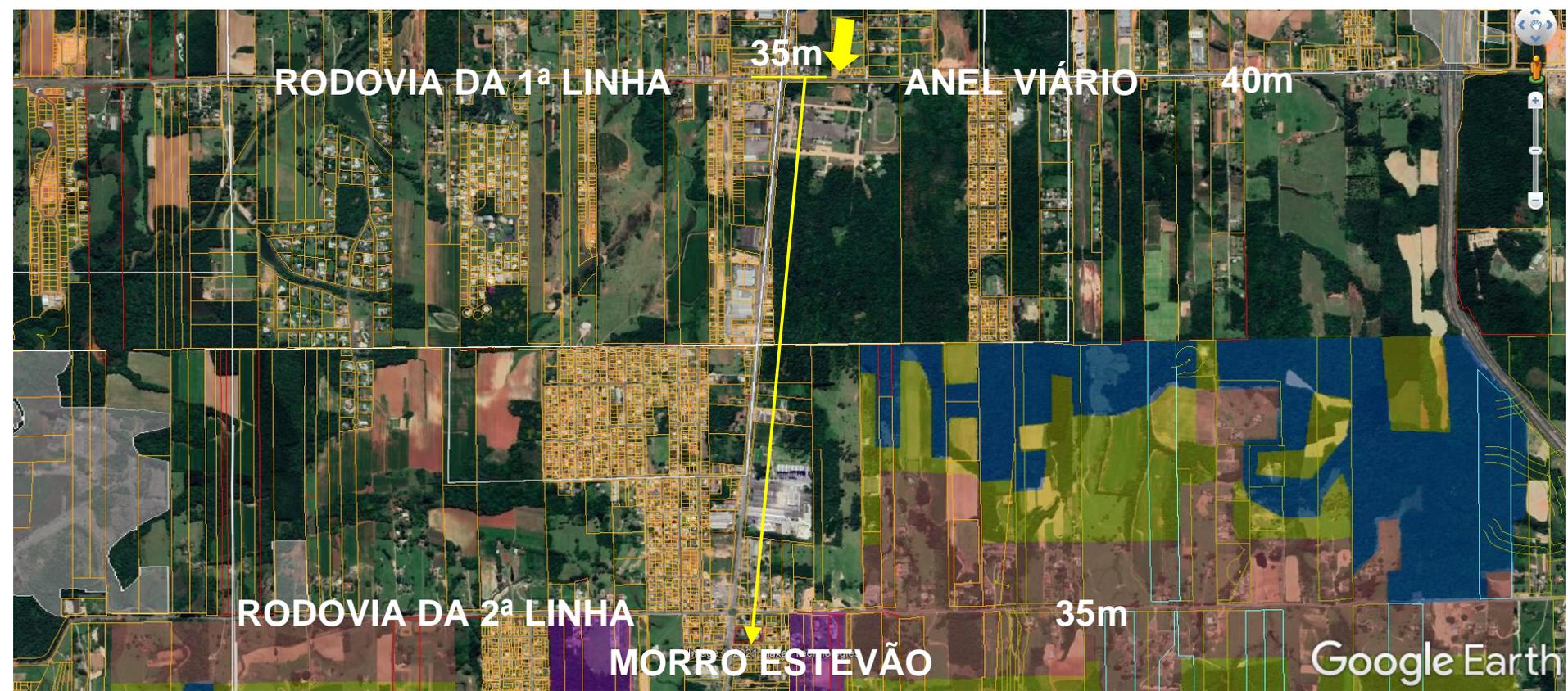
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Após a verificação da situação existente quanto aos limites viários da Rodovia Luiz Rosso, nos trechos de 35m e de 50m, ficou evidenciado que a definição das larguras viárias em 1999 e mantidas em 2012 foram respeitadas para novos empreendimentos e loteamentos.

Ocorre que, aqueles lotes e/ou construções mais antigas, ou construídas de forma irregular, estão dentro das faixas de domínio, tanto no trecho com largura de 35m quanto na largura de 50m da rodovia.

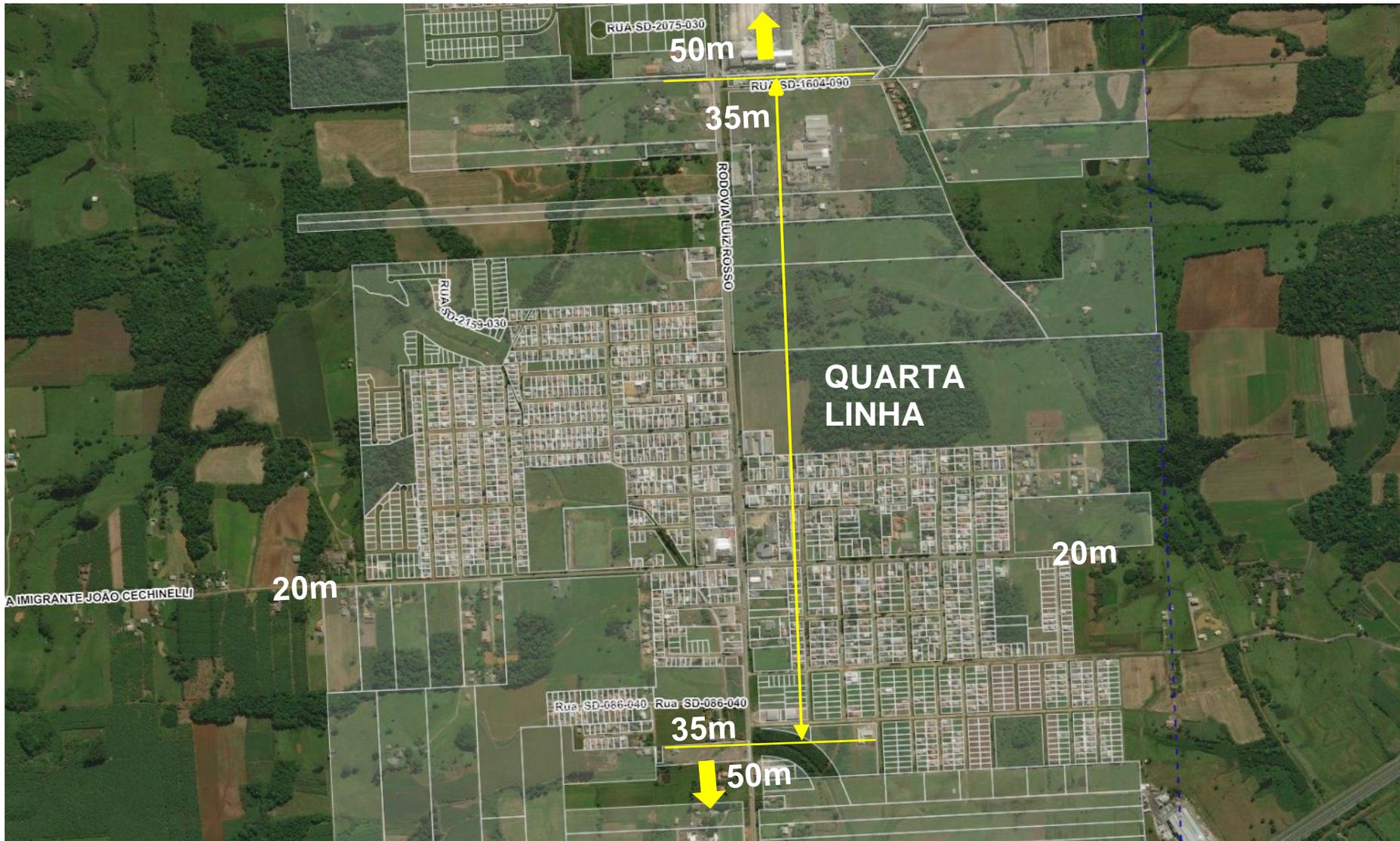
Há situações em que essa largura deve ser revista, em nossa opinião, **nas áreas entre o bairro 1ª Linha ao bairro Morro Estevão e na área central do bairro Quarta Linha**, que poderia ser reduzido de **50m para 35m**. Como exemplos abaixo:

## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



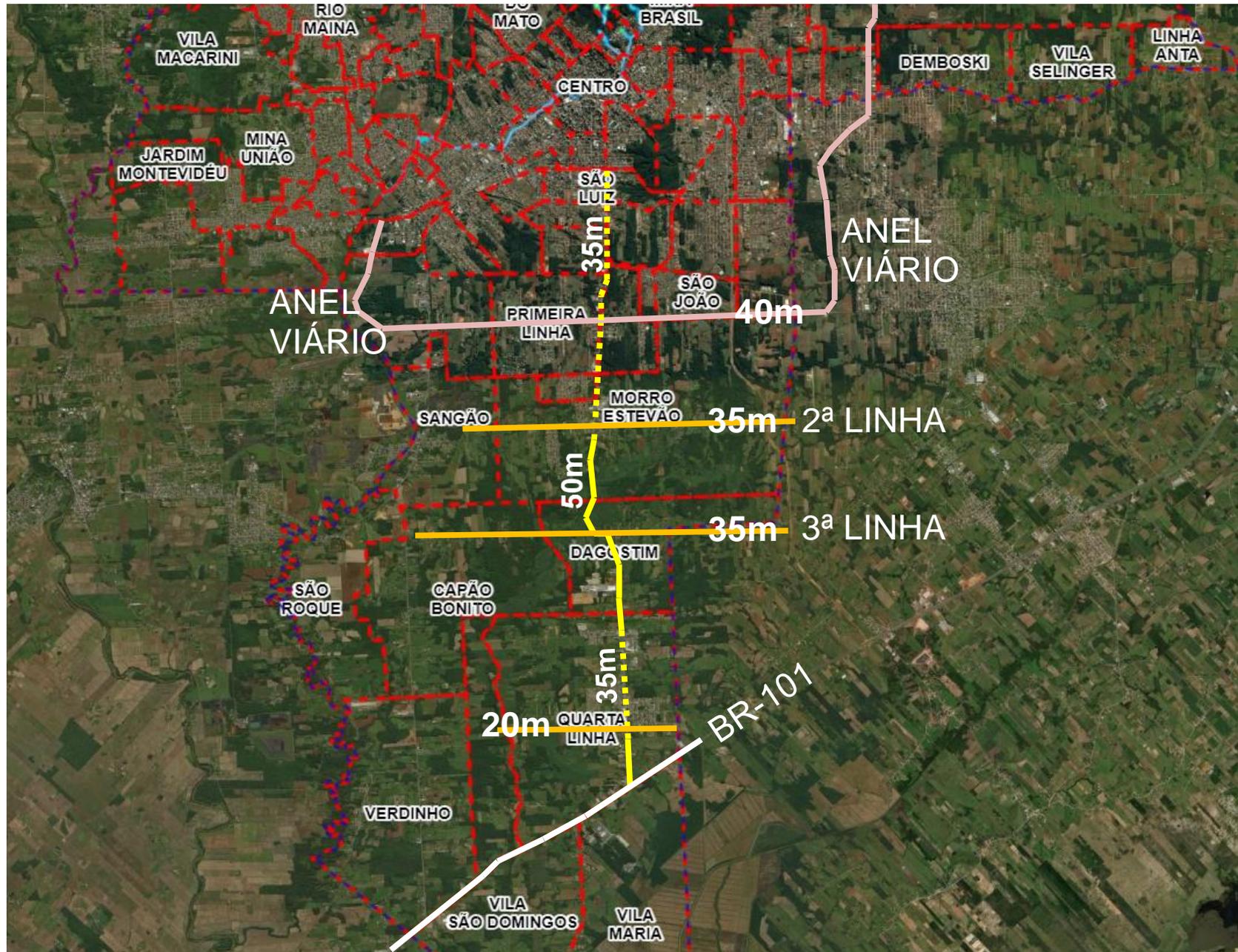
Rodovia Luiz Rosso entre a 1ª Linha e 2ª Linha

# 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



Quarta Linha

# 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

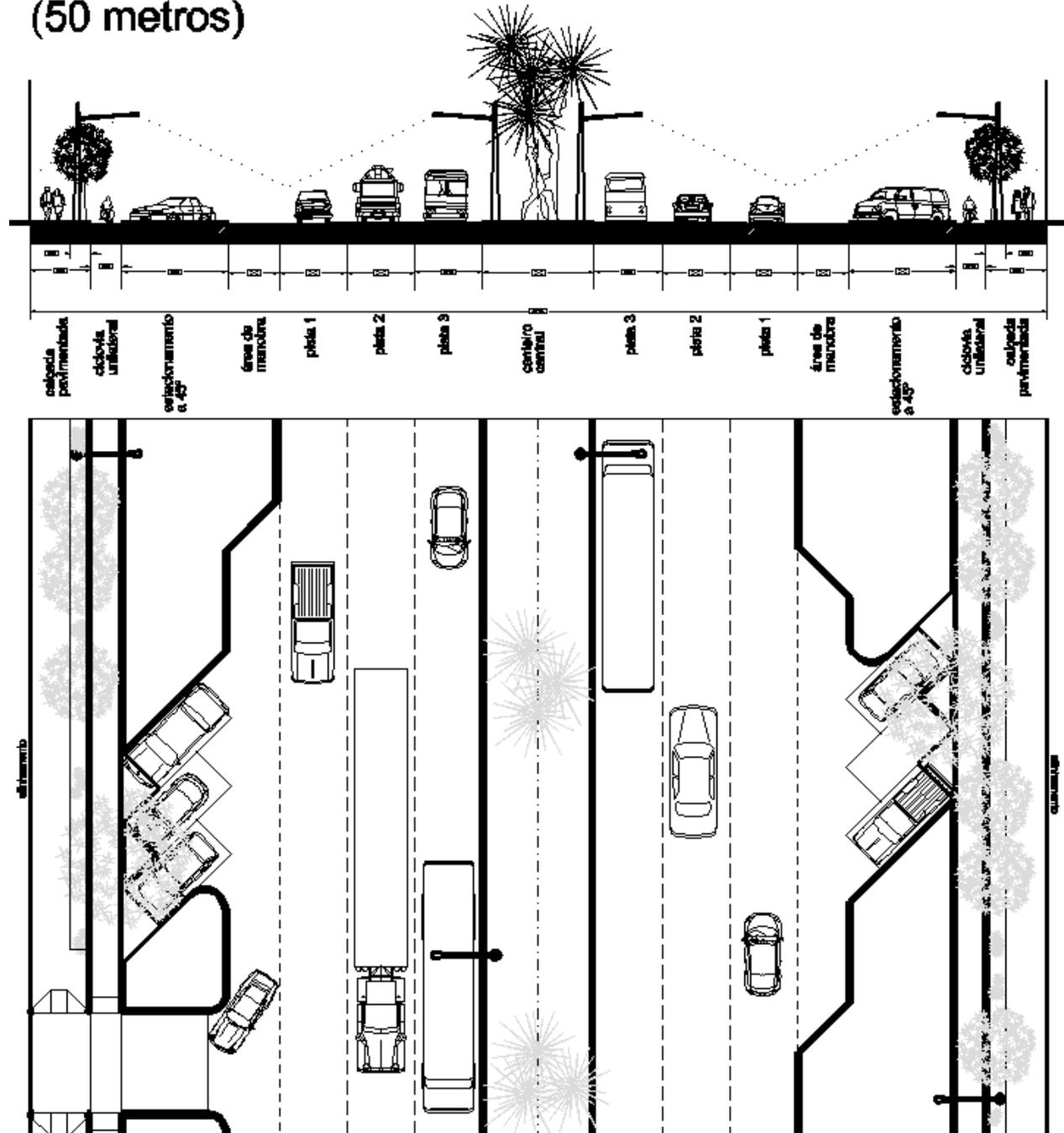


Proposta de correção nas larguras viárias de trechos da Rodovia Luiz Rosso

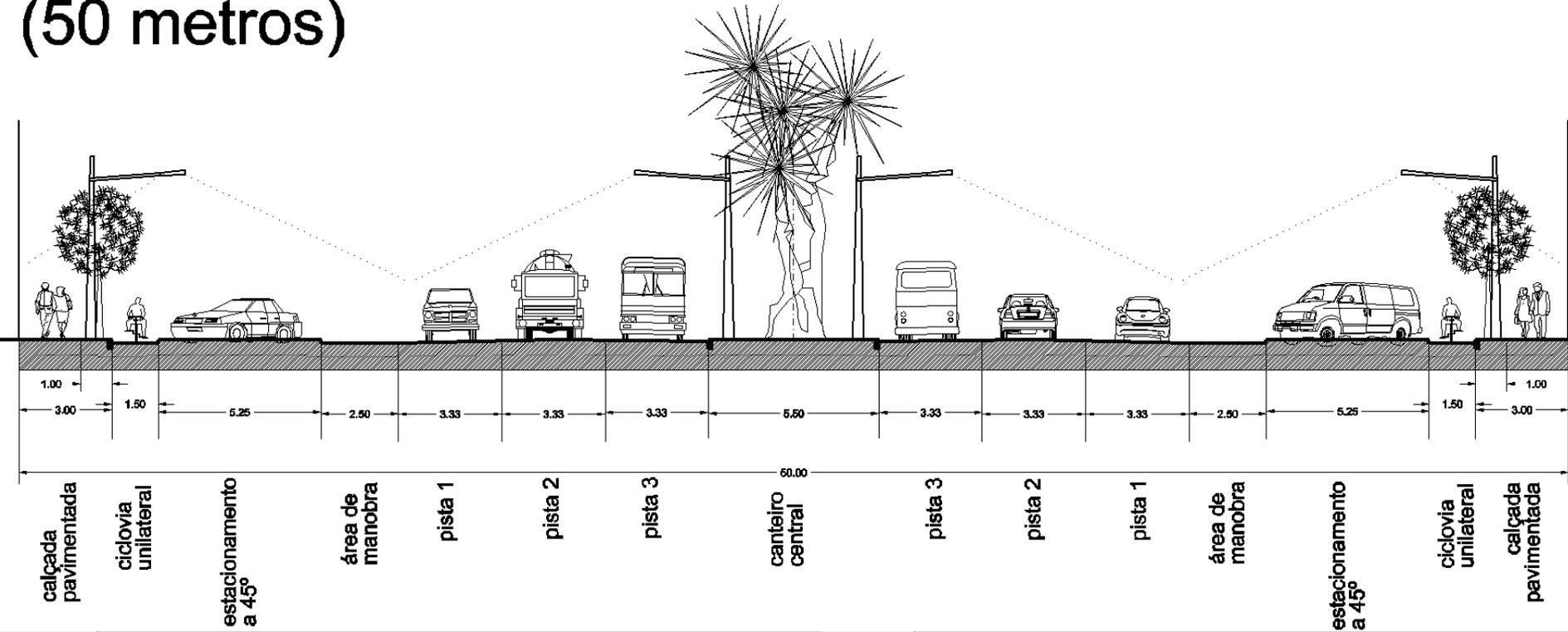
## 2) Processo N° 616479 - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

Por fim, sugerimos também o perfil viário de via (rodovia) com 50m e a sugestão de inclusão de ciclovia no perfil existente das vias de 35m.

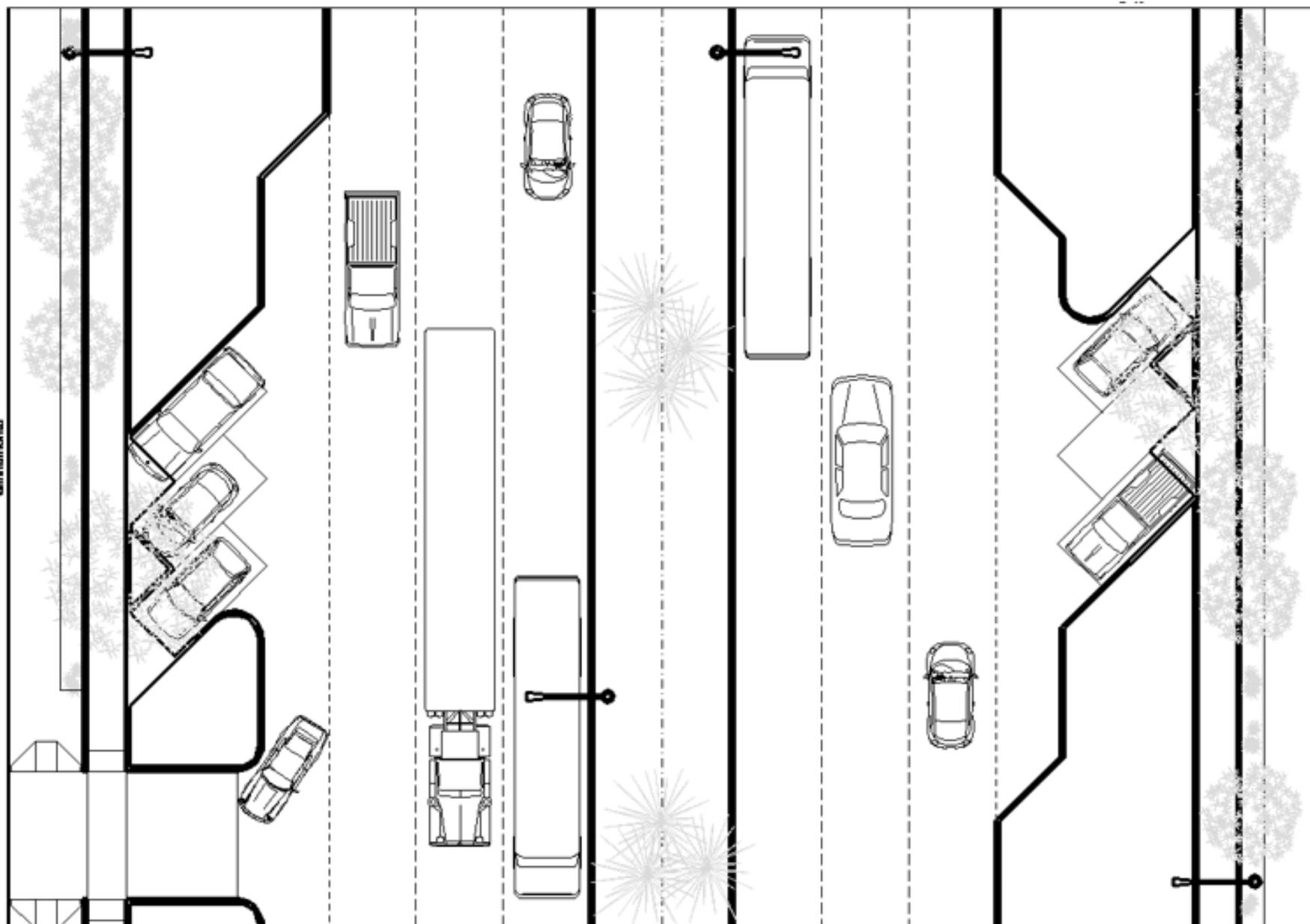
### VIA ARTERIAL - TIPO A (50 metros)



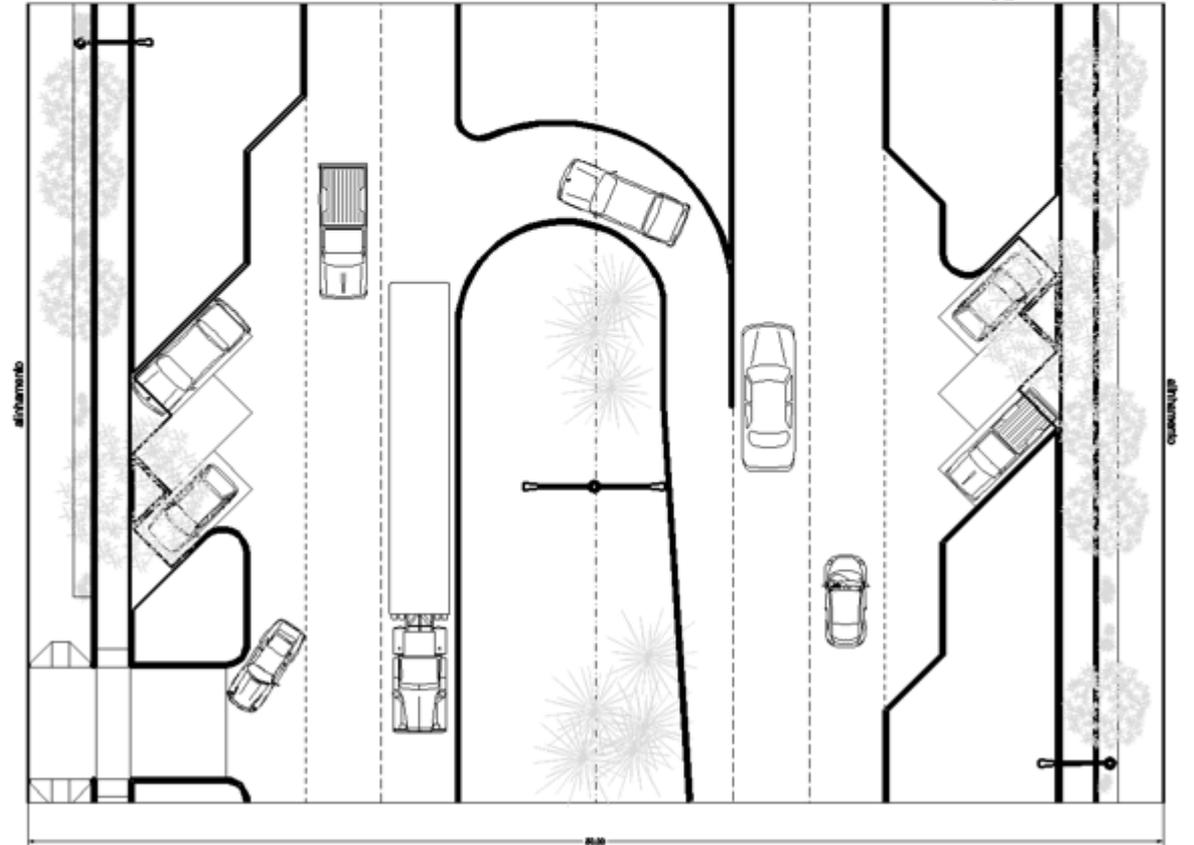
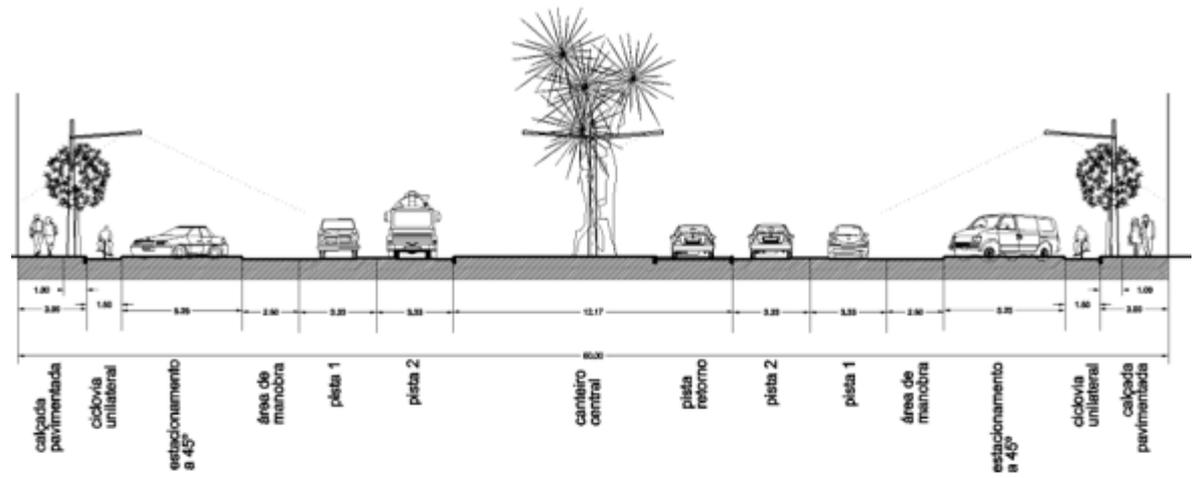
# VIA ARTERIAL - TIPO A (50 metros)



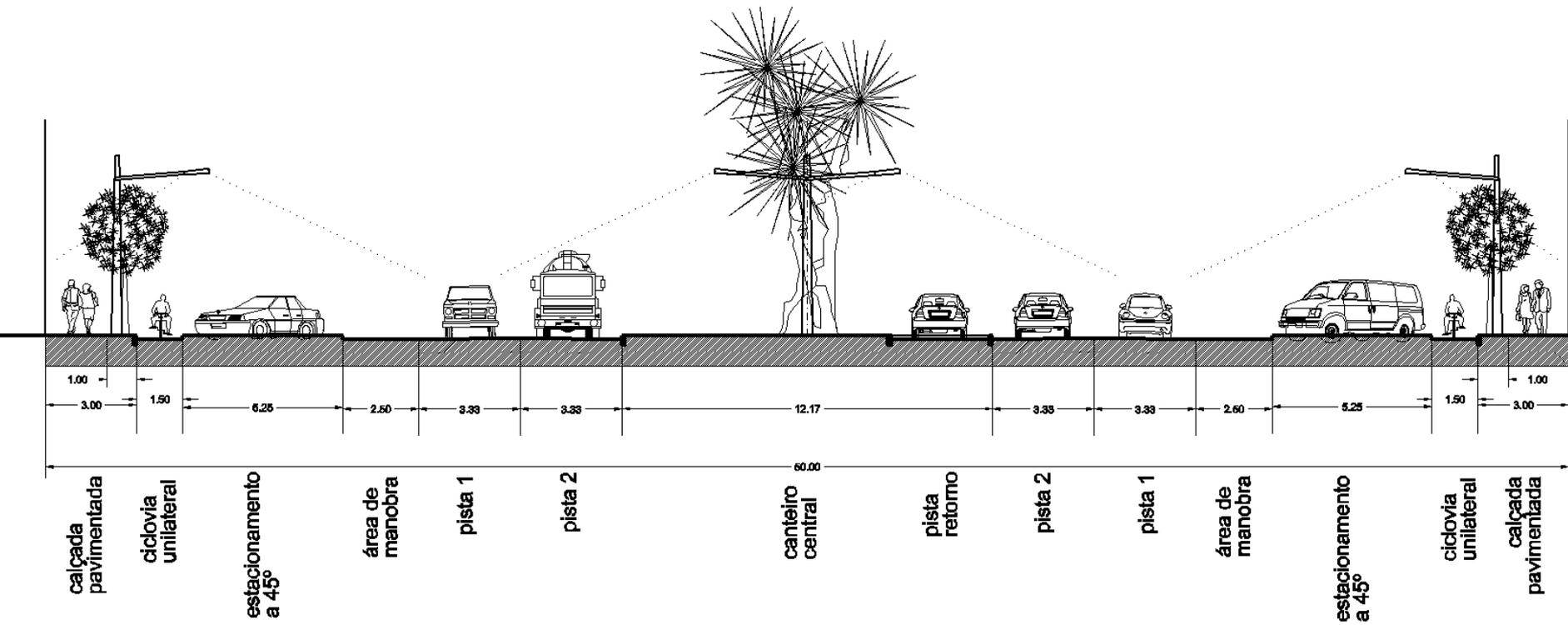
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



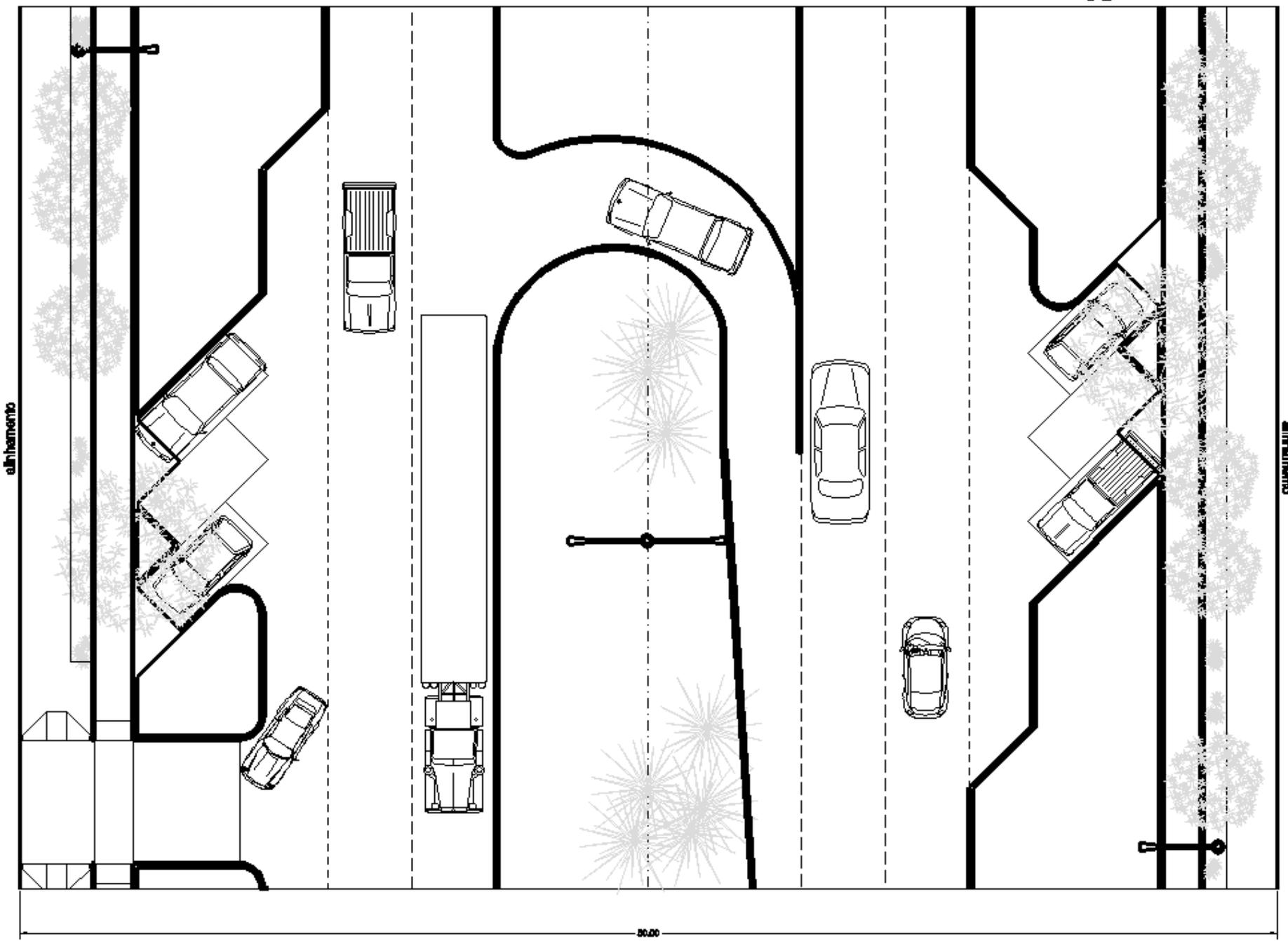
# 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



# VIA ARTERIAL - TIPO B (50 metros)



# 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



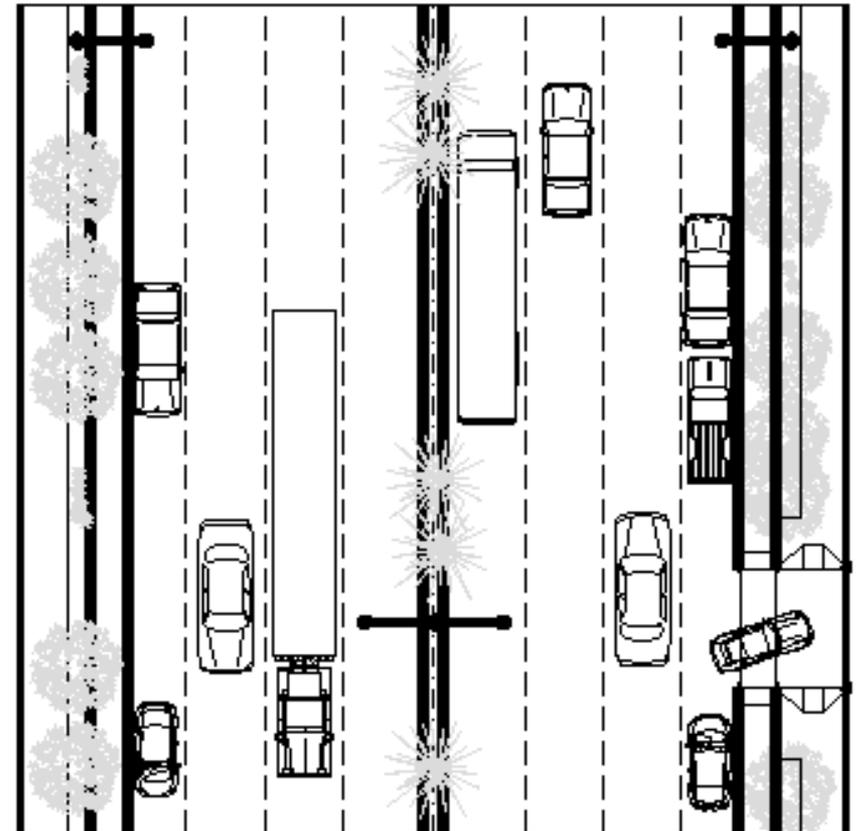
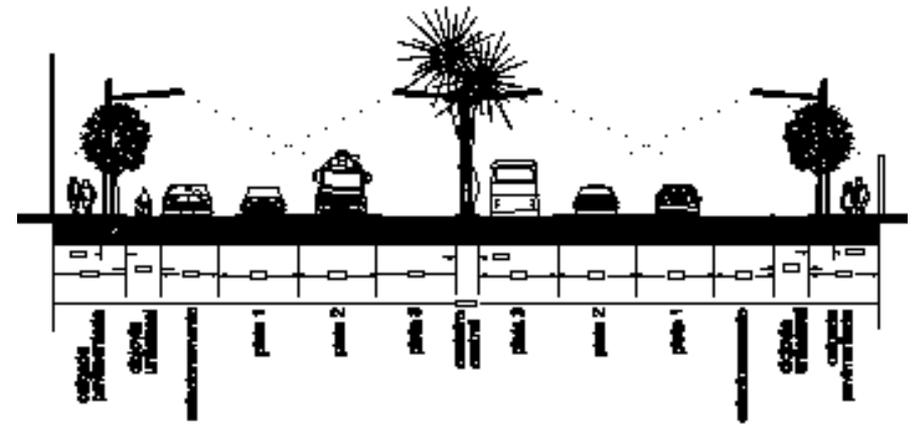
alinhamento

alinhamento

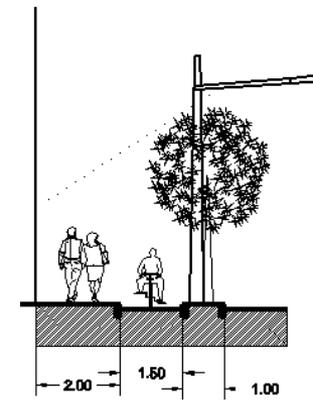
26.00

## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

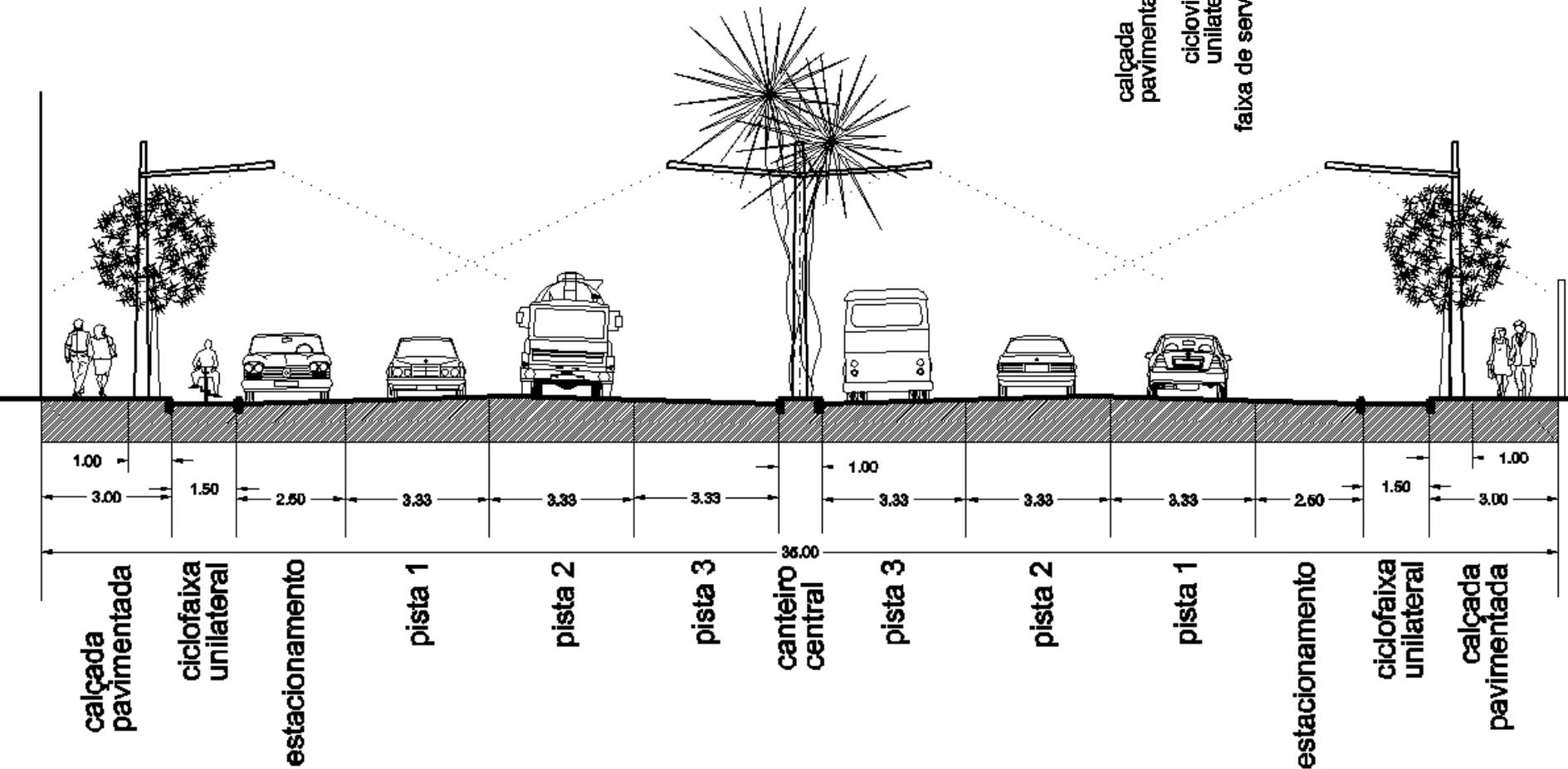
## VIA ARTERIAL - TIPO A (35 metros)



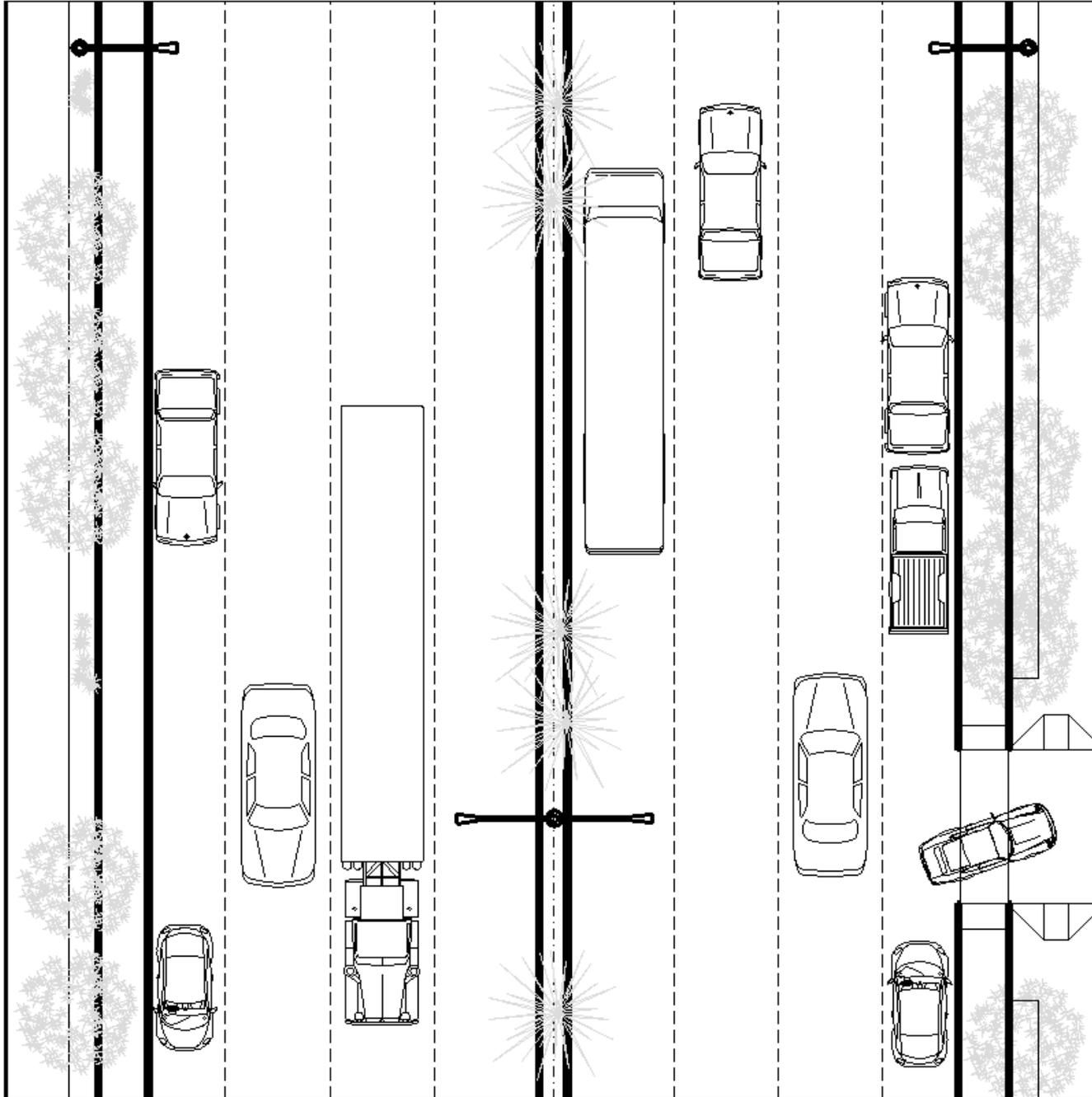
# VIA ARTERIAL - TIPO A (35 metros)



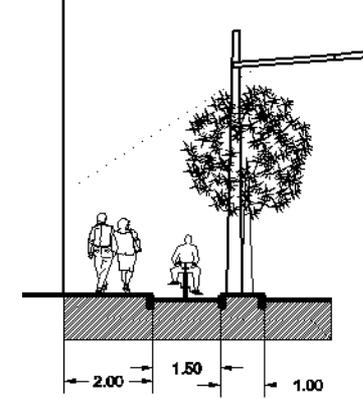
calçada  
pavimentada  
ciclovia  
unilateral  
faixa de serviço



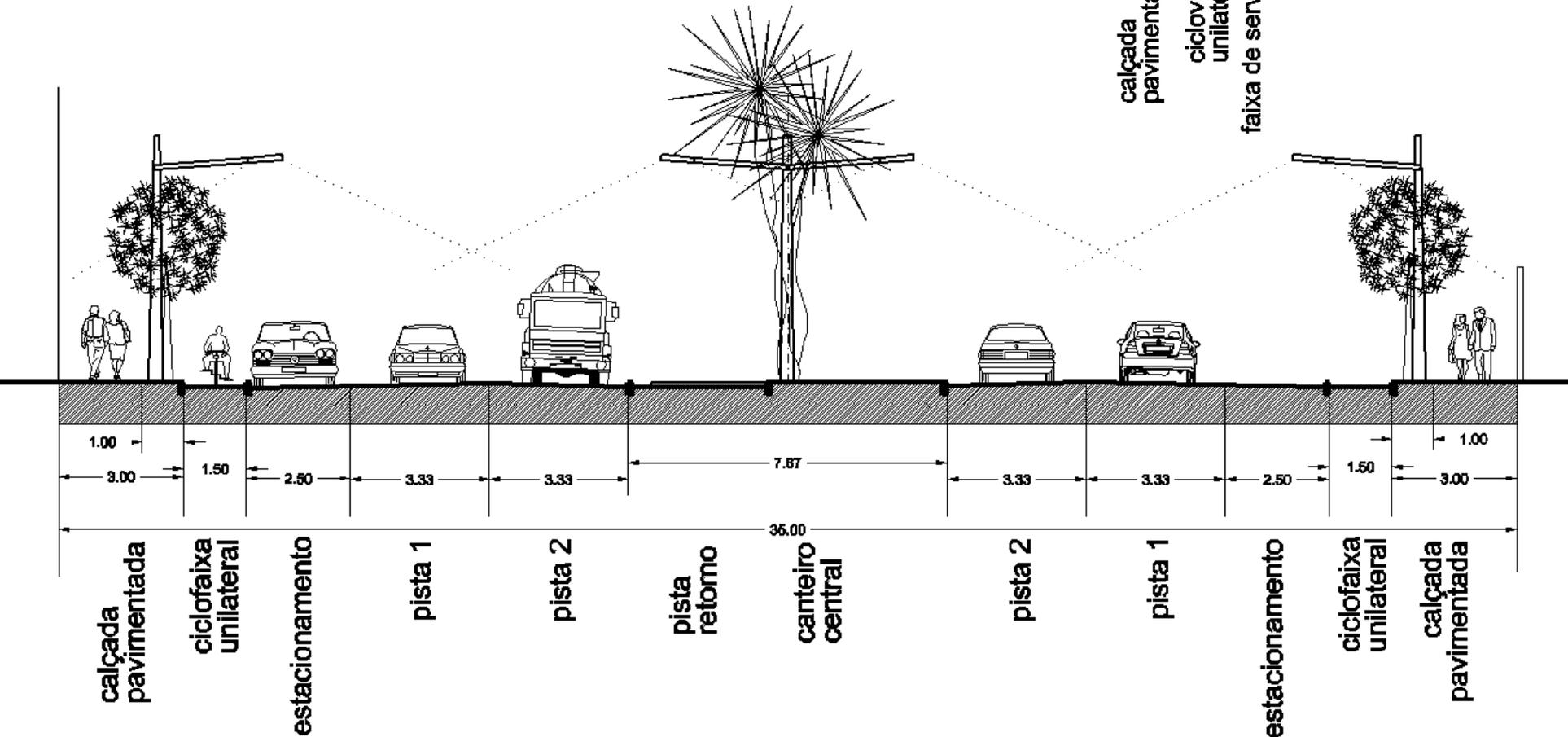
## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA



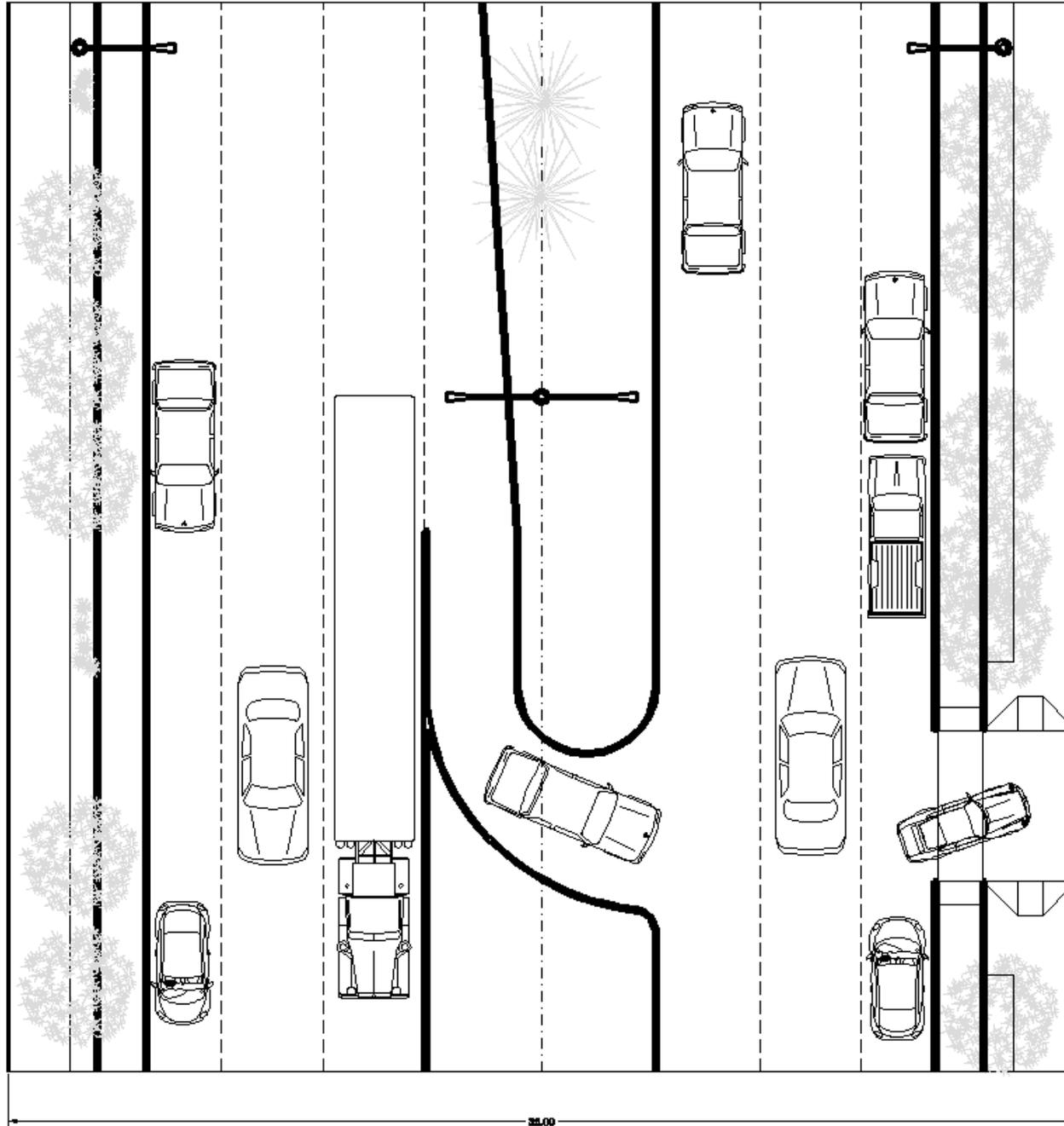
# VIA ARTERIAL - TIPO B (35 metros)



calçada  
pavimentada  
ciclovia  
unilateral  
faixa de serviço



## 2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA

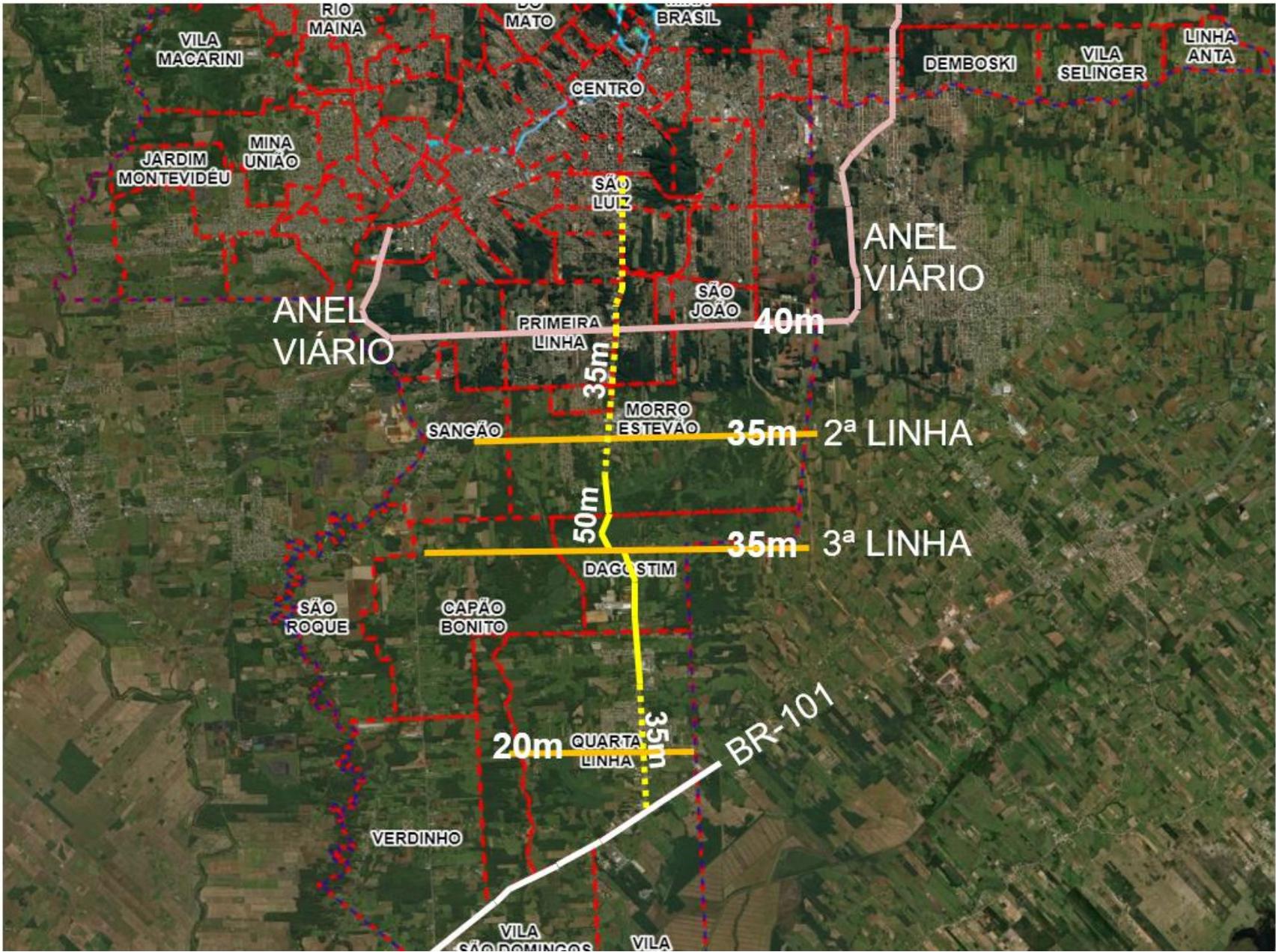


## **2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA**

**Como conclusão pensamos que a Rodovia Luiz Rosso, se executada na forma desses perfis viários, no futuro, deverá ser caracterizada como uma grande avenida, que liga a Rua Desembargador Pedro Silva com até a rodovia BR-101. Em trechos já urbanizados terá sua largura de 35m e em trechos mais livres, com a possibilidade de implantação futura de empresas, indústrias, loteamentos e/ou condomínios, com a largura de 50m.**

**Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.**

**2) Processo N° 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA**  
Definição de larguras viária após reunião da Câmara Temática II – 19/08/2021



## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 19/08/2021:

Após a apresentação e discussão de outras alternativas dessa proposta de redução da largura viária os Membros da Câmara Temática II do CDM aprovaram que possa ser reduzida a largura de 50m para 35m no trecho entre o bairro 1ª Linha ao bairro Morro Estevão e na área central do bairro Quarta Linha até a BR-101, permanecendo os demais trechos com a largura de 50m, conforme imagem explicativa no mapa a ser apresentada ao CDM em reunião futura.

---

### VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

**VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:**

SIM

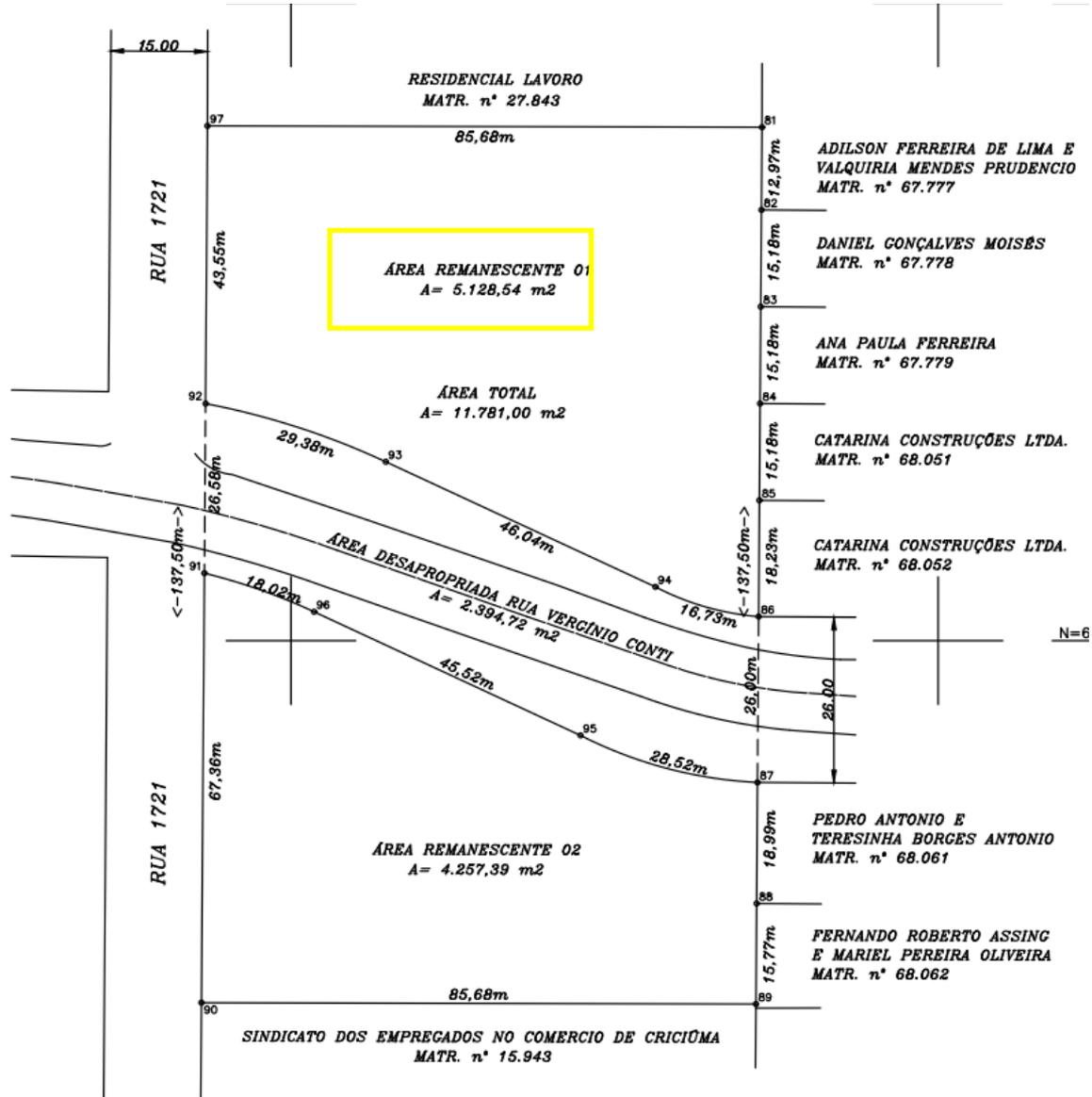
NÃO

ABSTENÇÃO

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

No Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012.

A localização do anteprojeto situa-se na Rua Vergínio Conti esquina com a Rua 1721, no bairro Ana Maria, em imóvel com área total de **11.781,00 m<sup>2</sup>**, cadastro n° 30087. Ressaltamos que houve uma abertura viária, cortando o imóvel original sendo que a área resultante para ocupação desse empreendimento é de **5.128,54m<sup>2</sup>**.



### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

*“Art. 169-A. Em glebas ou lotes acima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”*



Localização

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



Fotos de 2021

Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.:

*" Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em:*

(...)

*II - Zona Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação, com disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma média densidade populacional integrada às atividades de comércio e serviços. "*

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

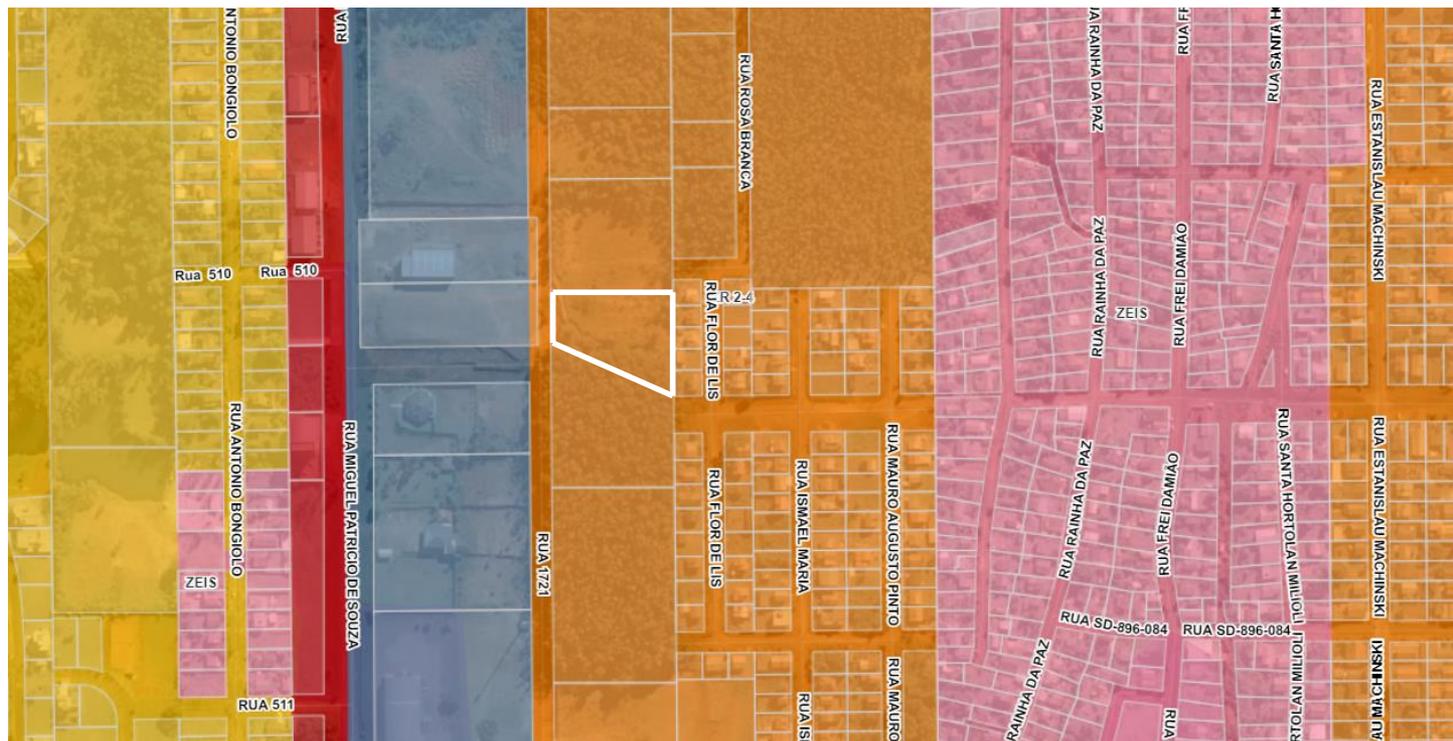
Porém, há previsão de correção dessa zona de uso do solo, sendo que ao longo da Rua Vergílio Conti o zoneamento será ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.:

*" Art. 143. Zonas Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de médio porte e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o residencial, conforme legislação específica, sendo subdividida em:*

(...)

*II - Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial, industrial não poluente e instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais). "*

Mas não houve essa aprovação ainda na Câmara de Vereadores.



Mapa de zoneamento

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

O imóvel situa-se defronte a Rua Vergílio Conti, que fará a ligação da Rua Miguel Patrício de Souza até o bairro Cristo Redentor. Essa via passa por diferentes zonas de uso do solo, que vão do uso industrial, misto e ZEIS, há uma mistura de usos do solo e atividades comerciais, prestadoras de serviço e residenciais.

Todas as vias de acesso são pavimentadas sendo que as mesmas são vias importantes para a circulação viária.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4 ou ZM2-4.

Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012:

***“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”***

### **3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA**

Sendo essas assim apresentadas:

#### **SOLICITAÇÕES:**

**“Proposta que altere os parâmetros de verticalidade estabelecidos pelo zoneamento do local do projeto, para viabilizar a execução da edificação.”**

**“Solicitamos a aprovação do projeto para utilizarmos o art.169, apenas para verticalização do edifício, permitindo a execução de 13 pavimentos totais na gleba especificada em projeto, pois de acordo com o quadro de áreas em anexo, dos parâmetros construtivos, tanto as áreas dos compartimentos, como a área permitida pelo índice de aproveitamento, como a taxa de infiltração e taxa de ocupação, estão dentro do permitido, a intenção de utilização do art.169 é apenas para a verticalidade, aumentar o número de pavimentos estabelecido pelo zoneamento.”**

#### **ANTEPROJETO:**

Segundo o requerente: “Trata-se da execução de um condomínio residencial, sito nesta cidade, com acesso principal para a Rua 1721, e mais uma sala comercial com frente para a Rua Vergínio Conti no bairro Ana Maria na cidade de Criciúma.

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

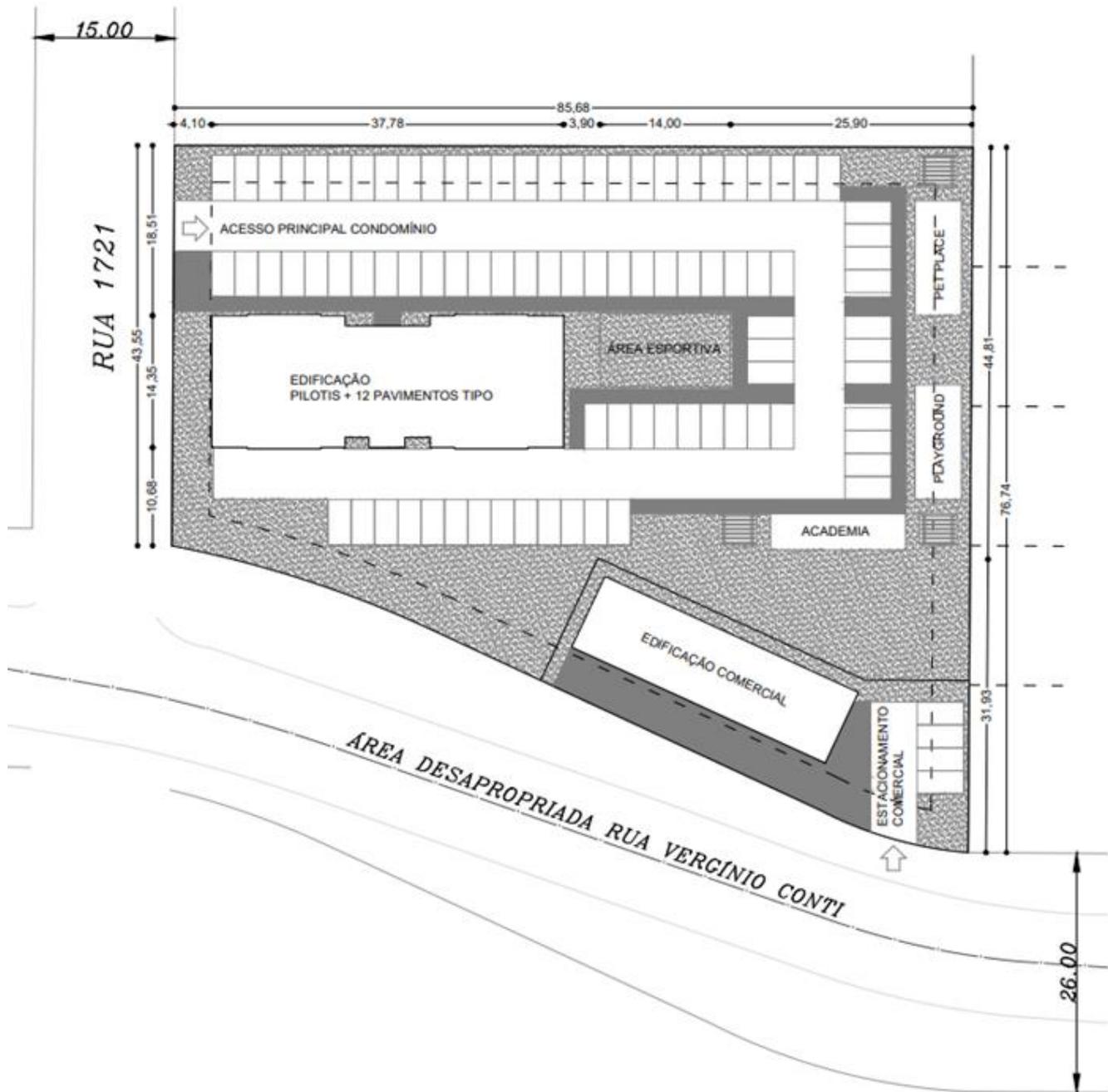
No projeto, temos a proposta de um edifício residencial com 13 pavimentos, divididos em:

**Pavimento térreo** com pilotis disponibilizando salão de festas, espaço de coworking, hall de entrada com 2 elevadores, box privativos para as unidades residenciais e mais garagens cobertas, na área externa ao pilotis estão distribuídos pelo entorno do condomínio, as áreas de convivência, como área esportiva, playground, petplace, e academia ao ar livre, além de vagas descobertas para atender todos os usuários.

**Pavimento tipo** com 8 apartamentos por andar, sendo todos com 2 dormitórios e um banheiro, todas as unidades disponibilizam de sacadas com churrasqueira, são 12 pavimentos tipo, totalizando 96 unidades habitacionais.

**Sala comercial** medindo 255,00 m<sup>2</sup> para disponibilizar e trazer comércio para o local. Na disposição que se formou a implantação do condomínio, nos permite trabalhar com a arborização do condomínio, promovendo ambientes de qualidade, como estações de estar, distribuídos dentro do condomínio.”

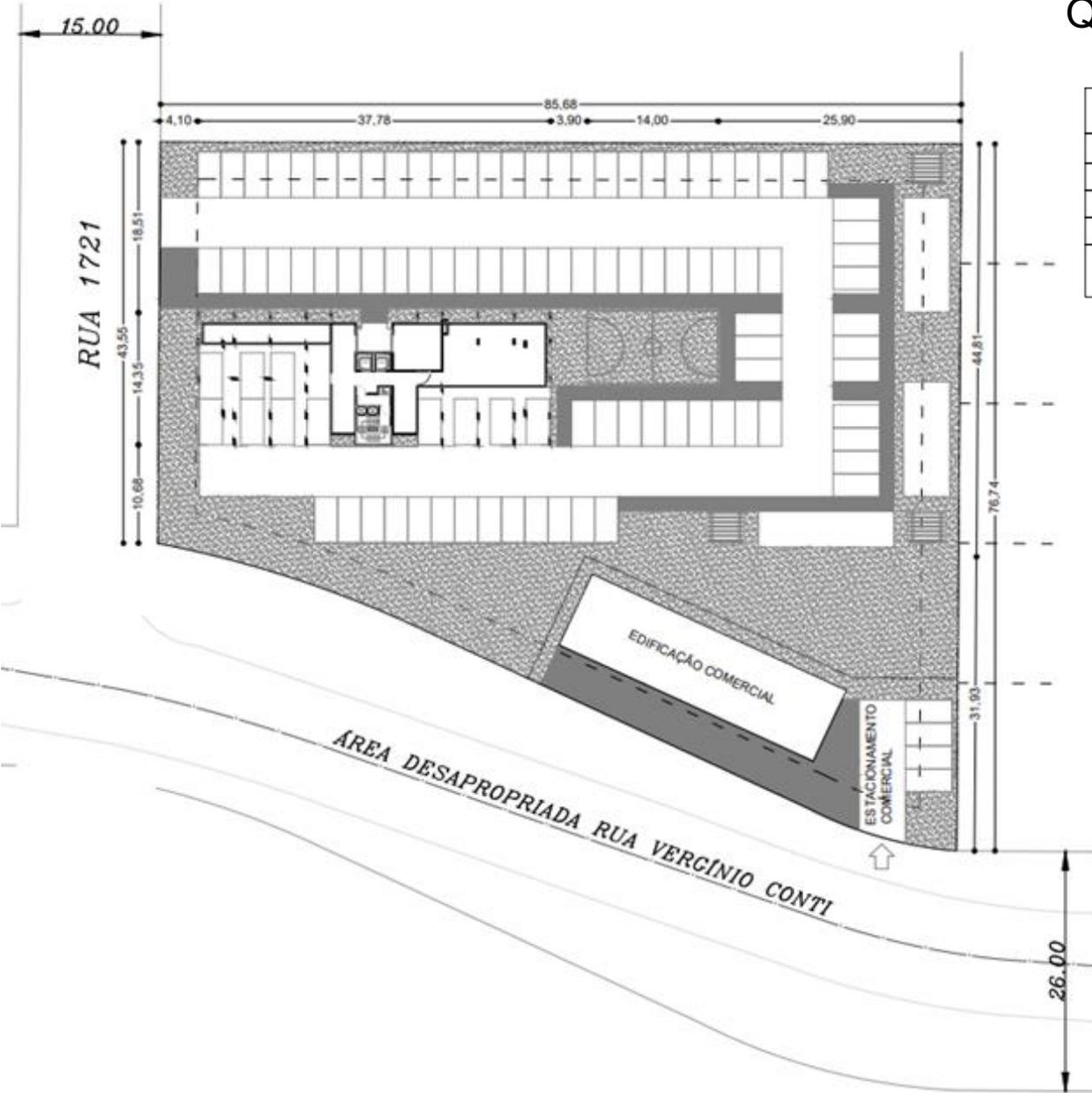
### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



Implantação

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

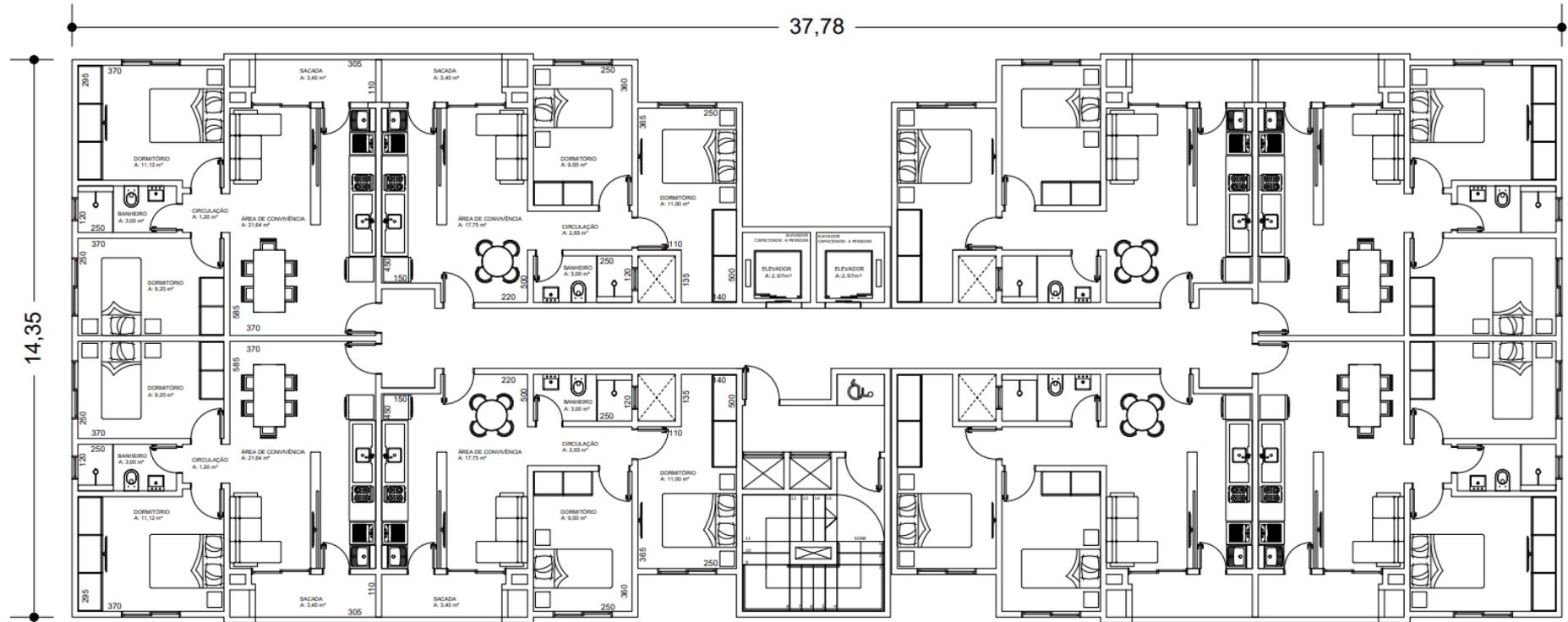
Quadro de áreas:



QUADRO DE ÁREAS	M <sup>2</sup>
EDIFÍCIO RESIDENCIAL	6.800,00 m <sup>2</sup>
ACESSO VEÍCULOS E PEDESTRES	40,00 m <sup>2</sup>
CENTRAL DE GÁS	30,00 m <sup>2</sup>
ÁREA COMERCIAL	255,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>7.125,00 m<sup>2</sup></b>

Implantação  
Térreo-Pilotis

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



Pavimento Tipo

Foram apresentados os parâmetros urbanísticos:

PARÂMETROS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO		
TERRENO	PLANO DIRETOR	PROJETO
ÁREA ESCRITURADA - A: 5.128,54 m²	ZONA RESIDENCIAL 2-4	ÁREA UTILIZADA - A: 5.128,54 m²
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - 2,0	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - 2,0 x 5.128,54 = 10.257,08 m²	5.136,84 m² - ÍNDICE DE APROVEITAMENTO REAL - 1,0
TAXA DE OCUPAÇÃO 50%	50% DA ÁREA TOTAL DO TERRENO - 5.128,54 m²	TAXA DE OCUPAÇÃO REAL - 1.080,00 m² - 21 %
NÚMERO MÁXIMO DE PAVTOS - 4 PAVIMENTOS	TÉRREO + 4 PAVIMENTOS	PAVIMENTO TÉRREO (PILOTIS GARAGEM) 12 PAVIMENTOS TIPO (HABITAÇÃO) TOTAL 13 PAV
TAXA DE INFILTRAÇÃO 25%	25% DA ÁREA TOTAL -TAXA DE INFILTRAÇÃO - 1.282,14 m²	TAXA DE INFILTRAÇÃO REAL - 2.587,54 m² - 50,4%

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



Perspectivas

### 3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



Perspectiva

### **3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA**

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **possui tipologia de volume diferenciada para o edifício, em contraste com a vizinhança**, possui uma verticalidade 13 pavimentos (pilotis + doze) havendo vagas de estacionamento cobertas e descobertas que serão fora da edificação.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória, porém não muito grande. Mas há várias atividades de lazer para os futuros moradores.

Os pavimentos tipo possuem 08 apartamentos de 02 dormitórios, perfazendo um total de 96 unidades habitacionais, e se considerar 03 moradores por unidade habitacional serão 288 moradores.

Apresenta edificação comercial defronte para a Rua Vergílio Conti, como vocação comercial dessa rua.

Após a apresentação desse anteprojeto com a multiplicidade de uso, a **DPU concluí que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo Art. 169, devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que a solicitação de excepcionalidade é passível de ser aprovada para o desenvolvimento do projeto arquitetônico definitivo.**

### **3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA**

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já houve parcelamento anterior (desmembramento) **não deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde**, sendo possível dispensar as referidas doações.

### **3) Processo N° 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA**

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em **ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC** por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 19/08/2021:

Após a apresentação dessa proposta os Membros da Câmara Temática II do CDM aprovaram a utilização do Art. 169 e da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, com a necessidade de adotar as vagas de estacionamento cobertas. E deverá ser comunicado o requerente se aceita essa sugestão para do desenvolvimento do projeto arquitetônico ser encaminhado a Prefeitura, posteriormente se for aprovado pelo CDM de acordo com o quórum necessário para essa aprovação.

---

### VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

**VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:**

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER

O requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóvel localizado na Rodovia Otávio Dassoler, cadastro n° 994918, matrícula n° 118158.



Localização

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER

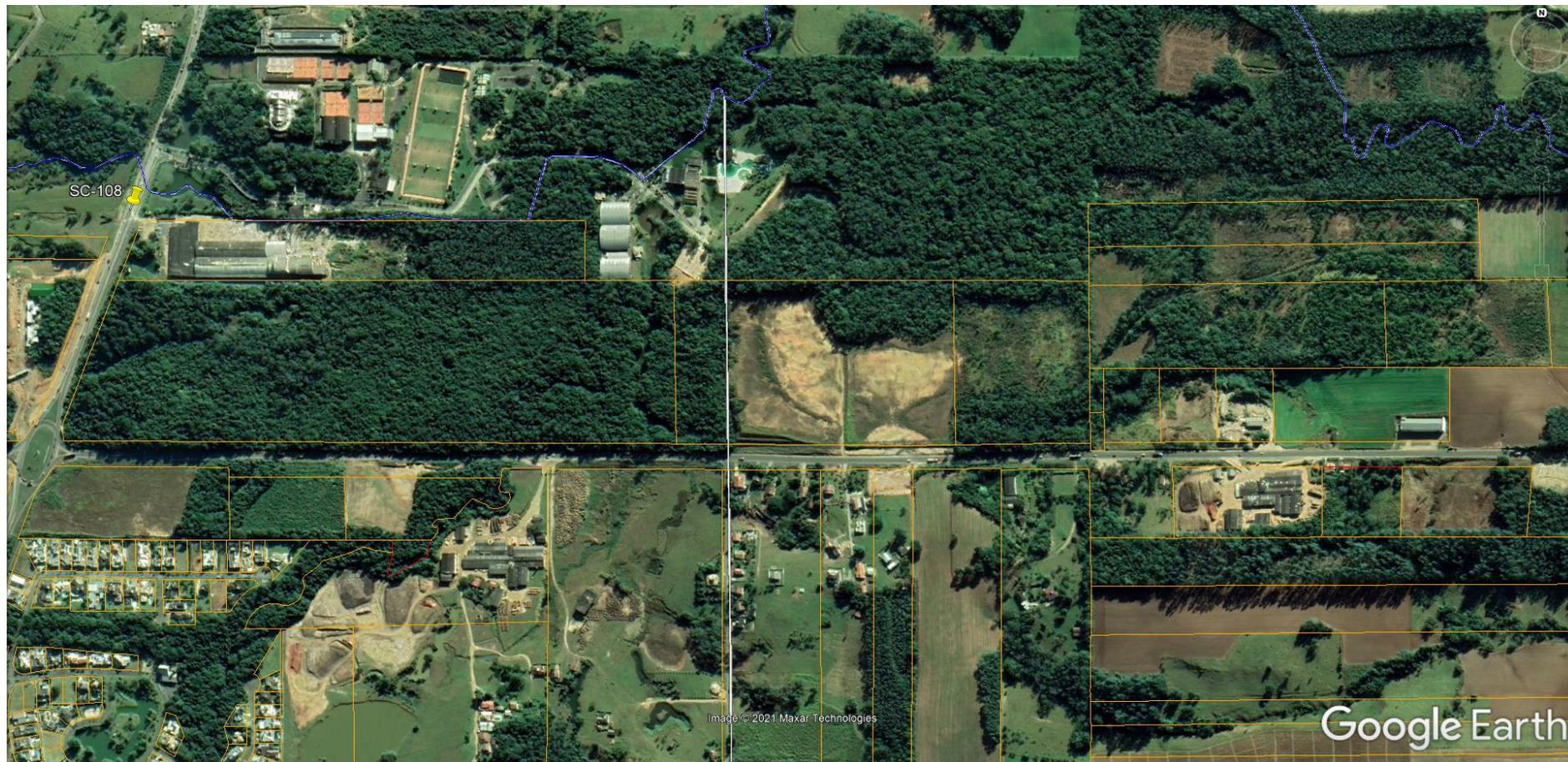


Imagem aérea de 06/07/2021

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER



Imagem aérea de 06/07/2021

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER



05/2019



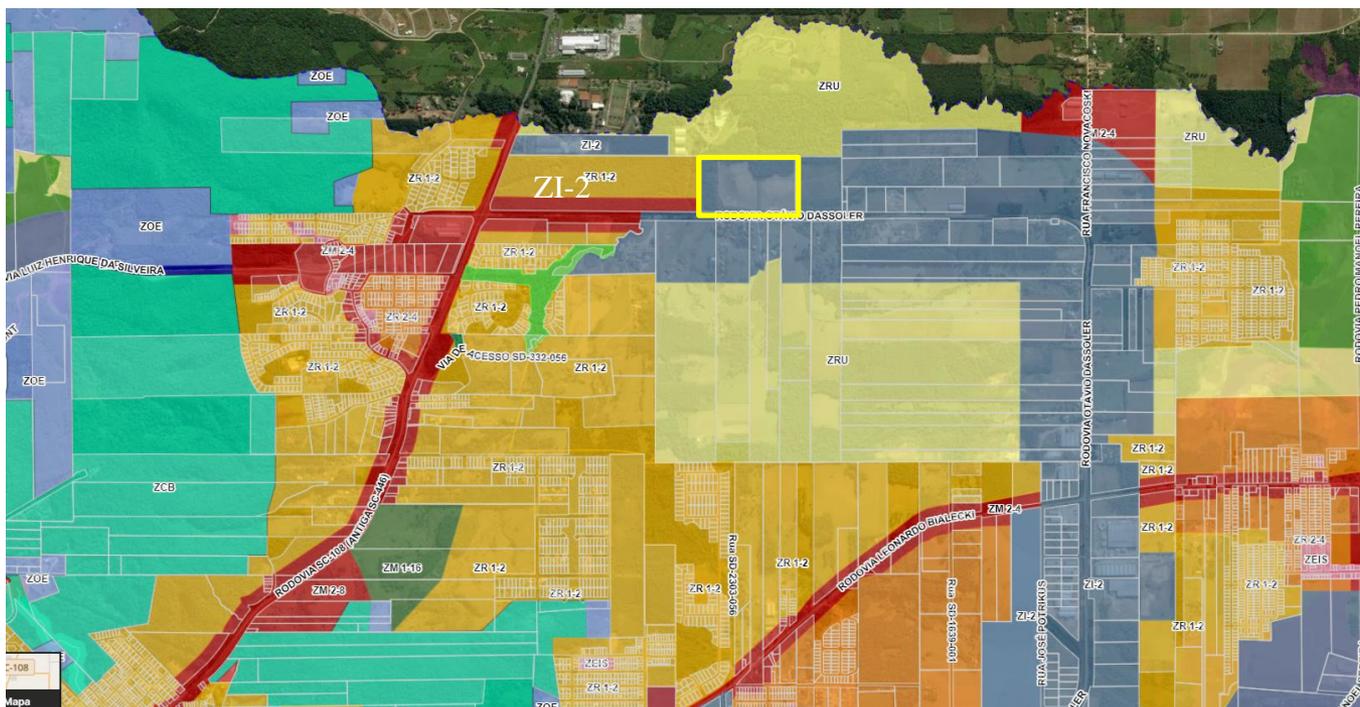
05/2019

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER

O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial -2) e de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 essa zona é assim conceituada:

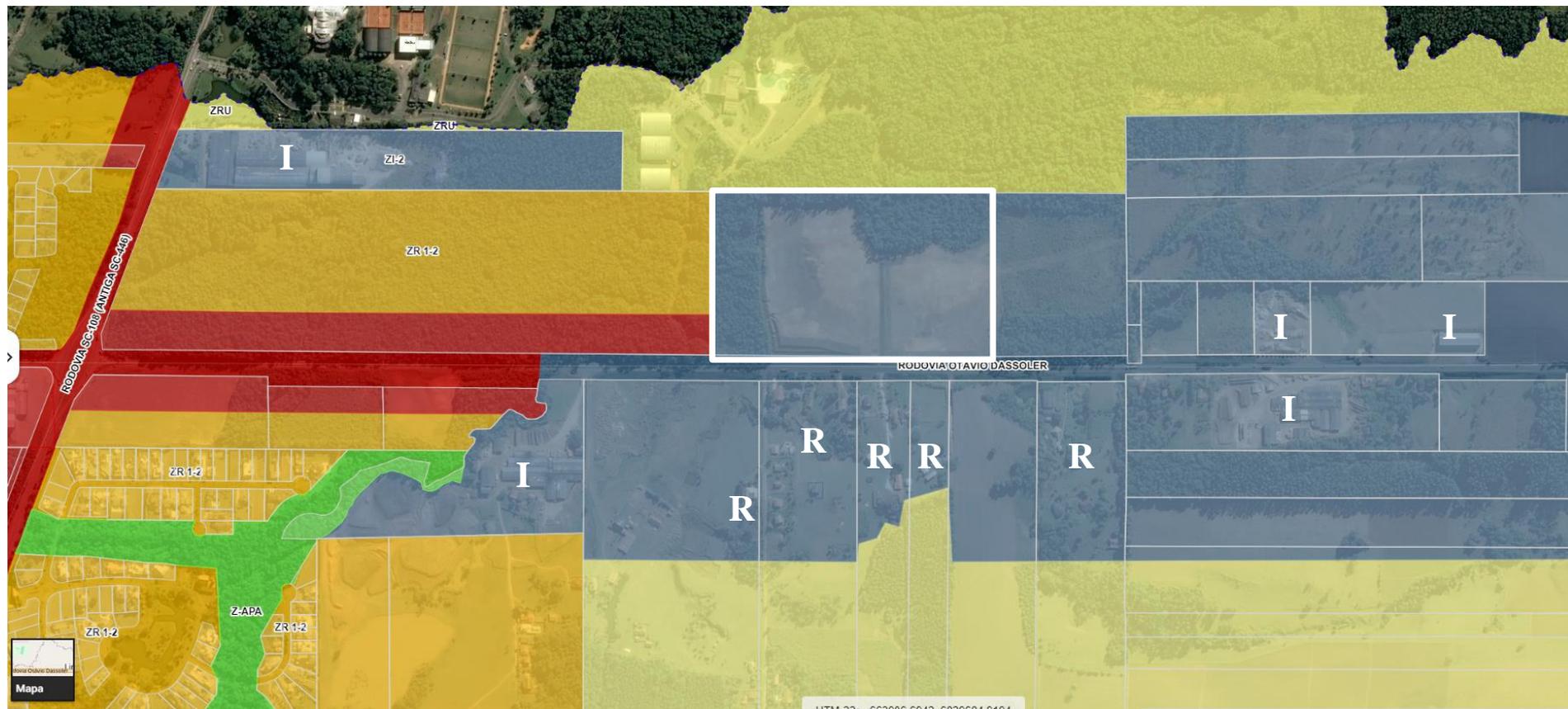
“Art. 144. Zonas Industriais (ZI): destinadas ao uso industrial de grande porte e de potencial poluidor, de acordo com as orientações dos órgãos públicos fiscalizadores do meio ambiente, complementado com o uso de serviços e comercial, relacionados à atividade industrial, sendo permissíveis usos residenciais atrelados aos usos industriais, subdividida em: (...)”

II - Zona Industrial 2 (ZI2): zona que pela sua localização contígua à infraestrutura existente, à área urbanizada e de boa acessibilidade, permite a concentração de indústrias de médio e grande porte com baixo ou médio potencial poluidor, conforme legislação específica de órgãos de meio ambiente.”



Mapa de zoneamento do solo

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER

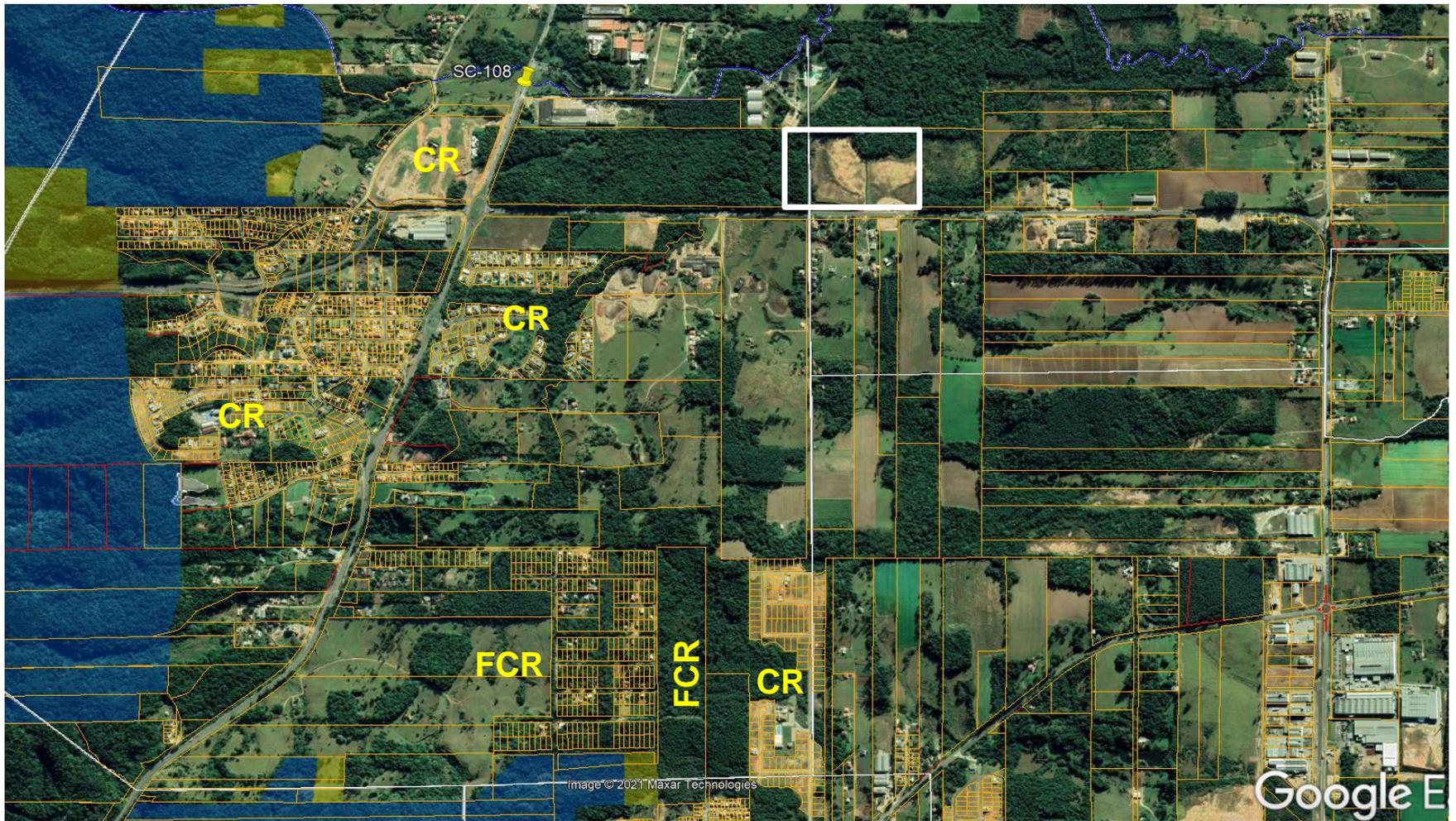


Mapa de zoneamento do solo – ampliado (localização de indústrias atuais)

O requerente solicita a modificação de zoneamento do solo em sua gleba, para ser possível a implantação de **condomínio residencial unifamiliar**, para tanto, solicita que a mesma deveria ser classificada como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) defronte ao Anel Viário e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) no interior da gleba.

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER

Considera que o imóvel é extremante com a Sociedade Recreativa Mampituba, e nas proximidades já há cinco condomínios residenciais. Informa também, que o atual imóvel fez parte de uma “matrícula mãe”, onde já houve a correção do zoneamento de uso do solo.



#### **4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER**

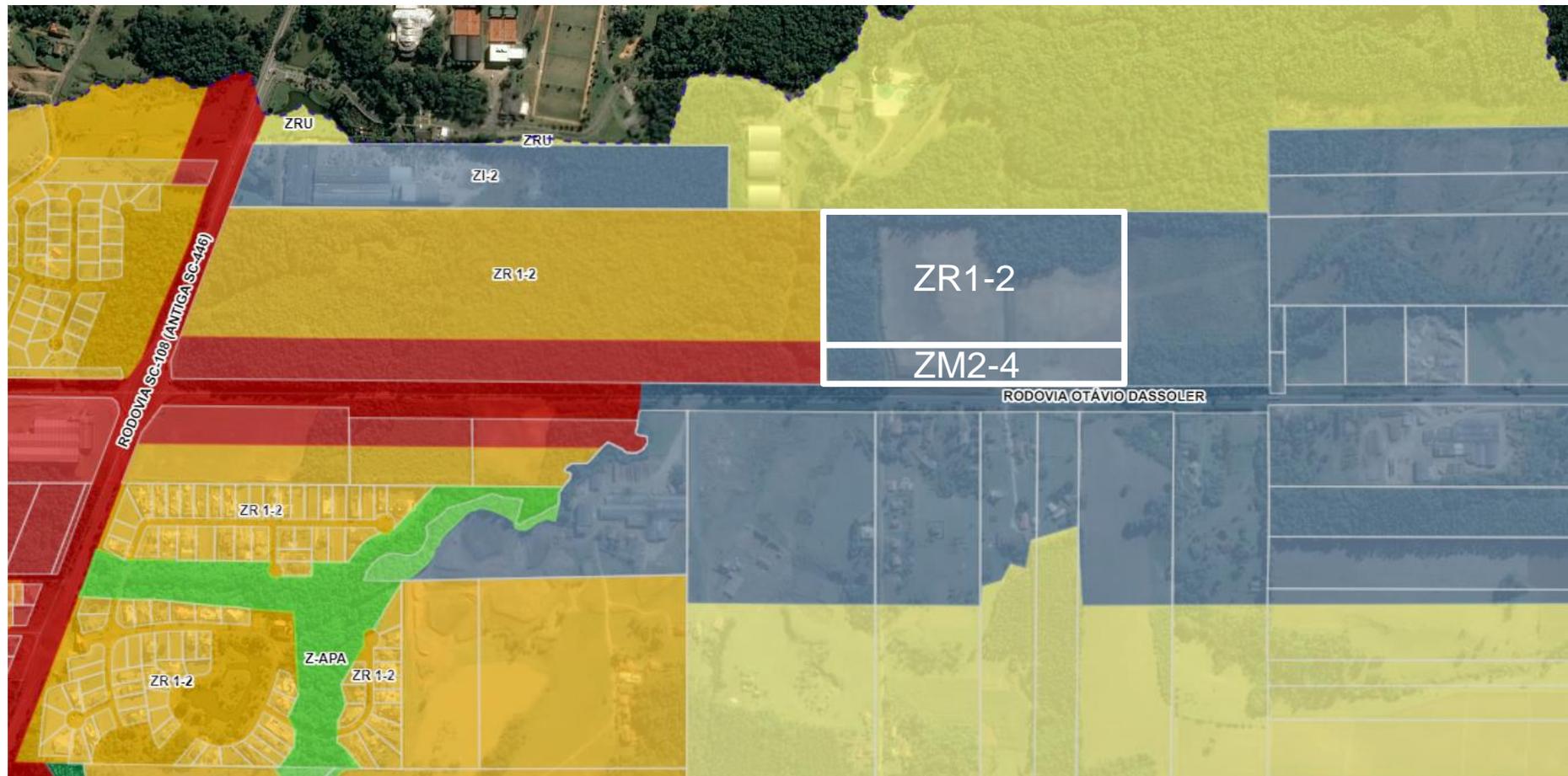
Quanto a caracterização urbana daquela região, a mesma apresenta atividades de características mistas, defronte à rodovia SC 108 e Rod. Otávio Dassoler, com a presença de atividades residenciais, comerciais, serviços e industriais. As rodovias são importantes eixos de ligação viária entre a as diferentes regiões da cidade e a outros municípios, portanto aonde se priorizou a futura implantação das atividades industriais.

O crescimento urbano daquela região, com o passar dos anos foi registrando um aumento na implantação de condomínios residenciais. Atualmente existem três, dois já implantados, um em implantação e dois futuros.

Como a existência do anel viário (parte da Rodovia Otávio Dassoler) já vem se caracterizando com a implantação da atividade industrial, acreditamos que as áreas reservadas para essas atividades devam ser mantidas, e a princípio, que as implantações de condomínios residenciais devam ser destinadas a extensas áreas vazias mais fora das rodovias, aonde o zoneamento do solo já permite.

Como já houve a aprovação da Resolução nº 352, de 08/10/2020, que aprovou a correção da zona de uso do solo do imóvel vizinho, de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-2 (Lei Complementar nº 366/2020), por conta de questões ambientais e a localização do imóvel do requerente próximo ao Clube Recreativo e de residências unifamiliares, pensamos que esse imóvel poderia ter sua zona de uso do solo corrigida.

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER



Proposta de correção de zoneamento.

Por outro lado, a existência de indústrias nas proximidades, a vocação do Anel Viário em ser um eixo industrial, e as características físicas do imóvel (que poderia receber mais de um galpão industrial), pesam contra a correção deste zoneamento de uso do solo nesse imóvel.

#### 4) Processo N° 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER

Portanto a **DPU – Divisão de Planejamento Urbano**, a princípio defere a **correção/modificação de zoneamento do solo** para este imóvel requerido, pois ao seu lado já houve essa correção de zoneamento de uso do solo, e o empreendimento a ser executado possa incorporar a gleba do requerente, já que a mesma não possui condicionantes ambientais (cursos d'água).

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer.

Esse processo deverá ser encaminhado ao **Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE**, em reunião próxima, para discussão e parecer, a ser anexado a ata deste conselho.

Posteriormente todos os pareceres deverão ser encaminhados ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM**, para deliberação final.

## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 19/08/2021:

Após a apresentação e discussão dessa solicitação de correção do zoneamento do solo, foi solicitada a votação aos Membros da Câmara Temática II, sendo que a mesma foi aprovada, para ser possível a correção do zoneamento de uso do solo de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-2 na gleba do requerente, houve um voto contrário. Foi discutido e sugerido que a gleba do solicitante poderia fazer parte do empreendimento cadastro nº 994919. Essa solicitação ainda será apresentada ao CMDE para verificação de parecer e ao CDM para votação final.

# PARECER DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO CMDE – NA REUNIÃO DE 26/08/2021:

Após a apresentação e discussão dessa solicitação de correção do zoneamento do solo, houve muita discussão dos membros do CMDE quando a redução das áreas zoneadas como ZI-2 ao longo do Anel Viário, que se liberada nessa área a correção do zoneamento, isso criaria um efeito cascata, ou seja, todos os outros imóveis laterais teriam esse direito dessa correção.

Foi proposta duas votações:

1ª de só considerar a correção de zoneamento, e como resultado a proposta foi indeferida pela maioria dos participantes nessa reunião (houve 09 votos contrários e 01 abstenção), ou seja, permaneceria como ZI-2.

2ª de se considerar que o imóvel do requerente seja incorporado no projeto de condomínio do imóvel cadastro nº 994919, e que no imóvel do requerente seja executada uma faixa de vegetação para a Rodovia do Anel Viário e para o imóvel cadastro nº 994920. Não permitido o acesso de veículos para a rodovia.

Colocada em votação a 2ª proposta foi deferida pela totalidade dos membros presentes na reunião, para a correção do zoneamento conforme proposta 2ª.

Essa solicitação ainda será apresentada para CDM para votação final.

**VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:**

**VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:**

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

**APRESENTAÇÃO E  
VOTAÇÃO DOS  
PARECERES  
DE  
ASSUNTOS REFERENTES  
A  
CÂMARA TEMÁTICA III**

**PROPOSTA DE LEI DE INSTITUIÇÃO DE  
LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO  
NA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO**

# 1) PROPOSTA LEI DE INSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

## JUSTIFICATIVA:

As alterações visam criar a figura do Loteamento de Acesso Controlado e excepcionalizar os condomínios de lotes do *caput* do art. 48.

Não há na Lei municipal de Parcelamento do Solo, qualquer menção à figura dos loteamentos de acesso controlado. A figura dos loteamentos de acesso controlado é uma realidade no urbanismo contemporâneo, especialmente considerando a segurança de seus moradores.

A regulamentação ora proposta visa, portanto, viabilizar a implantação deste tipo de solução urbanística, preconizando algumas previsões importantes acerca do uso de ferramentas de tecnologia de informação e comunicação para o controle do acesso, a necessidade de esse controle ser executado por associação de proprietários e moradores e a possibilidade da execução de atividades de apoio aos serviços públicos no loteamento.

Por outro lado, há que se excepcionalizar os condomínios de lotes do art. 48, já que neste caso as casas são construídas posteriormente por seus respectivos proprietários.

Diante do exposto, solicito à Vossa Excelência encaminhamento da matéria aos nobres vereadores para análise e votação, em regime de urgência, nos termos do art. 34, da Lei Orgânica Municipal, em 05.07.90.

# **1) PROPOSTA LEI DE INSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO**

**LEI N° XXXXXX, de XX de XXXXXX de 2021.**

*Acrescenta o art. 23-A e os §§ 1º e 2º do art. 48, ambos da Lei XXXXXXX de XX de XXXX de 2021, e dá outras providências.*

## **O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA.**

Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art.1º. Fica incluído o art. 23-A da Lei n.º XXXXX de XXX de XXXX de 2021, com a seguinte redação:

Art. 23-A. Fica autorizado no Município de Criciúma, nos termos do §8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/79, a instituição de loteamentos de acesso controlado.

§1º. O controle de acesso referido no *caput* poderá ser feito de forma física ou virtual.

§2º O controle de acesso deverá ser realizado por associação de proprietários/moradores. Havendo mais de uma associação de proprietários/moradores do loteamento interessada em fazer o controle de acesso, este competirá àquela de maior representatividade.

# 1) PROPOSTA LEI DE INSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

§3º As associações de proprietários/moradores poderão executar atividades de monitoramento e segurança privada, além de prestar apoio, em caráter complementar, às atividades de manutenção dos espaços públicos no interior do loteamento.

§4º Independentemente de prévia associação, os beneficiários das atividades executadas por associações de proprietários/moradores deverão custear, de forma cotizada, as despesas havidas por estas para segurança, conservação, manutenção e disciplina de utilização e convivência visando a valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, nos termos do parágrafo único do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79.

Art.2º. Ficam criados os §§ 1º e 2º do art. 48 da Lei n.º XXXXX de XXX de XXXX de 2021, com a seguinte redação:

Art. 48 (...)

§1º O *caput* deste artigo não se aplica nos condomínios de unidades autônomas constituídos por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar referidos no inciso IV do artigo 36 desta Lei.

# **1) PROPOSTA LEI DE INSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO**

§2º Na aprovação de condomínios de unidades autônomas constituídos por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar referidos no inciso IV do artigo 36 desta Lei, não será exigida a apresentação de projeto de construção das respectivas unidades autônomas, cabendo os condôminos a apresentação e o licenciamento dos seus respectivos projetos de implantação das unidades autônomas, nos termos autorizados em lei.

Art.3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art.4º. Revogam-se as disposições em contrário.

## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 19/09/2021:

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática III aprovaram o texto desse Projeto de Lei a ser apresentado ao CDM em reunião futura.

---

## VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

**VOCÊ CONCORDA COM A LEI DE INSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO NA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO E O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III ACIMA DESCRITO:**

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

**PROPOSTA DE LEI QUE  
DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DAS  
MARGENS CANALIZADAS DO LEITO DO  
RIO CRICIÚMA DE ACORDO COM O  
DIAGNÓSTICO SÓCIOAMBIENTAL JÁ  
APROVADO**

## **2) PROPOSTA DE LEI QUE DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DAS MARGENS CANALIZADAS DO LEITO DO RIO CRICIÚMA**

### **JUSTIFICATIVA:**

Tal projeto se dá com base no Diagnóstico Sócio Ambiental do Rio Criciúma, já aprovado pela Lei Municipal n.º 7.604 de 12 de dezembro de 2019, e que visa exclusivamente regulamentar as margens do Rio Criciúma que já estejam canalizadas, tubuladas e/ou drenadas, que, de acordo com o Código Ambiental Estadual, são tratados como cursos d'água não naturais, e que por isto, são margeados por Faixa Sanitária.

Assim, visa a presente regulamentar tais trechos, autorizando a regularização das edificações construídas até 22/07/2008 (de acordo com a Lei Estadual 14.675/2009), bem como autorizando outras novas, desde que resguardada a segurança das pessoas e do meio ambiente.

## **2) PROPOSTA DE LEI QUE DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DAS MARGENS CANALIZADAS DO LEITO DO RIO CRICIÚMA**

**LEI Nº XXXXXX, de XX de XXXXXX de 2021.**

*Dispõe sobre o uso e ocupação das margens canalizadas do leito do Rio Criciúma, e dá outras providências.*

### **O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA.**

Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art. 1º. Fica instituído pela presente Lei e seu anexo o regramento urbanístico, ambiental e sanitário para o uso e ocupação do solo nas margens canalizadas, tubuladas ou drenadas do Rio Criciúma, com base nos estudos técnicos apresentados no Diagnóstico Socioambiental do Rio Criciúma aprovado pela Lei Municipal n.º 7.604 de 12 de dezembro de 2019.

Parágrafo Único. Para efeitos desta Lei, os trechos do Rio Criciúma canalizados em seção aberta ou fechada, tubulados ou drenados são considerados cursos d'água não naturais, nos termos do inciso IV do art. 119-C da Lei Estadual n.º 14.675/09 (Código Estadual do Meio Ambiente), razão pela qual suas margens são definidas como faixas sanitárias, portanto, não sendo consideradas áreas de preservação permanente (APP).

## **2) PROPOSTA DE LEI QUE DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DAS MARGENS CANALIZADAS DO LEITO DO RIO CRICIÚMA**

Art. 2º. A presente Lei visa ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes, bem como a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável.

Art. 3º. As referidas faixas sanitárias que margeiam os trechos do Rio Criciúma canalizados, tubulados ou drenados, deverão ser no mínimo de 5 m (cinco metros), visando garantir a manutenção das mesmas.

Art. 4ª. As edificações construídas até a 22 de julho de 2008, nos termos do Art. 122-D da Lei Estadual 14.675/2009, poderão ser regularizadas, desde que não ofereçam risco à vida e integridade das pessoas.

Parágrafo Único. É obrigatória a destinação dos resíduos sanitários à rede de esgotamento sanitário, onde houver, ou tratamento e destinação à rede pluvial.

Art. 5º. Para as demais margens do Rio Criciúma que não tubulados, canalizados ou de drenagem, aplica-se o inciso I do art. 4º da Lei Federal 12.651/2012.

Art. 6º. É Anexo da presente Lei o Diagnóstico Socioambiental do Rio Criciúma, aprovado pela Lei Municipal n.º 7.604 de 12 de dezembro de 2019.

## **2) PROPOSTA DE LEI QUE DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DAS MARGENS CANALIZADAS DO LEITO DO RIO CRICIÚMA**

Art. 7º. Ficam revogadas eventuais disposições em contrário.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 19/09/2021:

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática III aprovaram o texto desse Projeto de Lei a ser apresentado ao CDM em reunião futura, houve duas abstenções.

---

### VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

**VOCÊ CONCORDA COM A LEI QUE DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DAS MARGENS CANALIZADAS DO LEITO DO RIO CRICIÚMA DE ACORDO COM O DIAGNÓSTICO SÓCIOAMBIENTAL JÁ APROVADO E O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III ACIMA DESCRITO:**

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO