



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**REUNIÃO ORDINÁRIA DO
CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL**

05.08.2021

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

24 MEMBROS

ABERTURA

E

INFORMES

RETORNO ÀS REUNIÕES TÉCNICAS:

Datas:

13/08/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro;
20/08/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro;
03/09/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro;
24/09/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro;
01/10/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro;
15/10/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro;
29/10/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro;
12/11/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro;
26/11/2021 – sexta-feira, às 9h – salão Ouro Negro.

Temas: Ajustes na Lei do Código de Obras e itens no texto do Plano Diretor

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*”

08.07.2021

As oito horas do dia oito, do mês de julho do ano de dois mil e vinte e um, foi disponibilizado por um período de uma semana o link: <https://forms.gle/quZgUUKFieYaUcvv8>, pelo grupo de *WhatsApp* e por e-mail, para a visualização dos assuntos relativos a pauta dessa reunião, e abaixo de cada vídeo explicativo, havia a possibilidade dos membros fazerem a votação, sendo assim definido: (sim, não ou abstenção) utilizando-se o *Google Forms*, idêntico aos realizados nas últimas reuniões. O período de verificação da apresentação, vídeos e votação foi das 8h do dia 08/07/2021 até às 8h do dia 15/07/2021. Nessa apresentação, por meio dos vídeos, houve a preocupação para que a estrutura da reunião presencial (normal) fosse mantida, sendo que a mesma seguiu a mesma metodologia das reuniões presenciais: **Abertura e Informes: 1) Período de verificação da apresentação dessa reunião e votação: Das 8h de 08/07/2021 (quinta-feira) até às 8h de 15/07/2021 (quinta-feira). 2) Reuniões já realizadas no ano de 2021: todas as reuniões deverão ser *on line* ainda nesse ano. 3) Nosso site (endereço eletrônico):** Que poderá ser acessada pelo link: <https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br>, sendo novamente explicado o funcionamento e o conteúdo para acesso público das informações da legislação e também do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. Em seguida foram apresentadas as **pautas** dessa reunião: **Aprovação da Ata da reunião anterior, Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II.** Quanto ao **1º assunto da pauta**: Aprovação da ata da última reunião do CDM no dia 10/06/2021 – 17/06/2021, houve a seguinte votação: **48 (quarenta e oito) sim; 00 (zero) não; 07 (sete) abstenções**, portanto, aprovada. Após deu-se início ao **2º assunto da pauta** referente à **Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II: 1) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO:** A atualização do zoneamento do solo urbano é premissa para o desenvolvimento urbano e qualidade de vida de uma cidade, para isso, a Diretoria de Planejamento Urbano sugere que haja uma atualização da zona de uso do solo na Av. Antônio Scotti. A Avenida Antônio Scotti tem 3,4Km (3.400m) de extensão e liga os bairros 1ª Linha/Morro Estevão e Recanto Verde aos bairros Universitário e Santa Augusta. Trata-se de importante via do Município, possui 40,00m (quarenta metros) de largura, e que para cumprir adequadamente sua função impõe-se pavimentar. E isso será feito no próximo ano, segundo informações da Secretaria de Infraestrutura do Município. A princípio está programada obra de pavimentação de toda a extensão da via, que terá seção composta de 7,00m de pista e 2,20m de acostamento em ambos os lados, e a implantação de 6,86 Km de acostamentos, possibilitando a circulação de veículos, pedestres e ciclistas com segurança. Implantação, terraplenagem, implantação de galerias de águas pluviais e de drenagem, pavimentação com revestimento em Concreto Asfáltico Usinado a Quente e demais serviços complementares. O equipamento viário previsto, além de reduzir o tempo de viagem em 33% (de 5,7 para 3,8 minutos), aumentará a integração dos moradores de bairros vizinhos e concorrerá para o desenvolvimento da região sul de Criciúma e para a melhoria da qualidade de vida. O desenvolvimento das obras de execução do binário da Av. Santos Dumont, no bairro São Luiz, dentro do financiamento de obras do FONPLATA, será, quando totalmente concluída, **uma importante** obra viária que refletirá no uso e ocupação na região do bairro São Luiz. Portanto, a cidade deverá ganhar em mobilidade urbana e ocupação de uso do solo. Como uma via importante para o sistema viário, com suas possibilidades de ligações e já prevendo uma ocupação futura, propomos uma atualização do zoneamento ao longo dessa via, para incentivar a ocupação urbana. Como essa

via será, após ser pavimentada, um importante eixo de ligação viária que liga duas importantes rodovias (Rodovia Luiz Rosso e a Rodovia Gov. Jorge Lacerda), a proposta da DPU é que o zoneamento seja corrigido para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Que é assim conceituado na Lei do Plano Diretor (LC nº 095/2012). *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).* Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II deferiram a correção do zoneamento do solo, ou seja, que nos lotes e glebas localizados na Av. Antônio Scotti o zoneamento de uso do solo seja definido como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). **Após a apresentação do vídeo com a solicitação de votação aos membros do CDM, houve a seguinte votação: 54 (cinquenta e quatro) sim; 00 (zero) não; 01 (uma) abstenção. Portanto, foi deferida a correção do zoneamento do solo como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), para os lotes e glebas localizados na Av. Antônio Scotti.** Foram apresentados os seguintes comentários por escrito: *“Importante obra viária que necessita do presente reajuste para comportar as futuras atividades no local. Seria de grande valia a implantação de ciclovias na avenida” e “Sem dívida que vai ser um eixo muito importante para o sistema viário de Criciúma e também para o desenvolvimento desta região.”* **2) Requerimento Nº 409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA:** O Vereador Manoel Rozeng da Silva solicita a possibilidade de modificação dos parâmetros urbanísticos e consequente ampliação do perímetro de uma zona de uso do solo, na região do Bairro Operária Nova. Solicita que na rua paralela a Rua Martins Afonso de Souza, até à Av. Álvaro Catão e da Rua Ataulfo Alves até a Rua Santarém, seja definida com o zoneamento de (08 andares) ou seja, ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos). E da Rua Martins Afonso de Souza até a Rua Álvaro Catão com a Rua Santarém até a Av. Centenário seja definido o zoneamento de (16 andares) ou seja, ZM1-16 (zona mista 1- 16 pavimentos). Informa que esse requerimento se deve ao fato de que, com a escassez de ofertas no ramo imobiliário naquela região, faz-se necessário a modificar os parâmetros urbanísticos para edificações de 08 (oito) e 16 (dezesesseis) pavimentos. Quanto ao zoneamento existente na região, acima da Rua Santarém, no trecho entre a Rua Martim Afonso de Souza até a Av. Álvaro Catão o zoneamento é ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). E da Rua Santarém para baixo, há zonas de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). A região do bairro Operária Nova, tradicionalmente possui características de assentamento com edificações habitacionais unifamiliares de no máximo 02 (dois) pavimentos. É uma das regiões de ocupação urbana mais antigas da cidade, diretamente relacionada a extração de carvão, no passado. Localiza-se numa encosta, onde acima está a Av. Luiz Lazarim, e na parte mais abaixo está a Av. Centenário, possui limite leste com a Av. Álvaro Catão. Acreditamos que a correção do zoneamento de uso do solo, sempre deve ser efetuada, com alguma justificativa técnica, e anteriormente deverá a vontade pública para essa correção, porém acreditamos que as alterações devam ser de forma gradual, uma vez que se não forem, em determinadas regiões da cidade, possam causar prejuízos a paisagem urbana e seus habitantes. Portanto, a DPU considera que o pedido do Sr. Vereador é pertinente, quanto a possibilidade de correção do zoneamento, porém considera que as zonas devam ser diferentes das solicitadas, para de acordo com situações já existentes, essas mudanças sejam melhor assimiladas pelos seus moradores como pelo mercado imobiliário. Portanto, sugerimos que da Rua Martim Afonso de Souza até a Av. Álvaro Catão, ao longo da Rua Sebastião Humberto Pieri, a zona de uso do solo seja corrigida de ZR1-2 para ZR2-4. E da Rua Santarém em direção à Av. Centenário o zoneamento seja corrigido de ZM2-4 e ZR1-2 para ZR3-8, conforme desenho apresentado. Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II, aprovaram a sugestão de correção do zoneamento de uso do solo e foi definido também que a ZR2-4 poderia ir até a Rua Joçy Pereira. Então, foi deferido

97 que o zoneamento será corrigido da Rua Martim Afonso de Souza até a Av. Álvaro Catão, ao
98 longo da Rua Jocy Pereira, a zona de uso do solo será corrigida de ZR1-2 para ZR2-4. E da Rua
99 Santarém em direção à Av. Centenário o zoneamento será corrigido de ZM2-4 e ZR1-2 para
100 ZR3-8. Após a apresentação do vídeo com a solicitação de votação aos membros do CDM,
101 houve a seguinte votação: **48 (quarenta e oito) sim; 06 (seis) não; 01 (uma) abstenção.**
102 **Portanto, foi deferida pela maioria dos membros do CDM a correção do zoneamento de**
103 **uso do solo.** Foram apresentados os seguintes comentários por escrito: “*Muito importante que*
104 *as mudanças de zoneamento sejam graduais para melhor urbanização local.*”; “*Embora*
105 *concorde que deva haver uma modificação eu gostaria de sugerir que a região proposta de*
106 *ZR3-8, passe para ZM2-4 (igual a parte norte da Rua Santarém), por que é uma região com*
107 *ruas de largura pequena e não apresenta necessidade de verticalização, já que ainda tem*
108 *muitos imóveis em situação de vazio.*”; “*As propostas para alterações de zoneamento*
109 *deveriam vir embasadas por um estudo técnico com RRT, apresentando os impactos na*
110 *densidade, no trânsito, na necessidade ou não de equipamentos urbanos como escolas e*
111 *postos de saúde. Não se deveriam apresentar propostas de cunho meramente comercial e*
112 *sim apresentando porque é necessário ter mais moradias na área e a que população*
113 *atenderiam.*” 3) **Processo Nº 612596 – CONCRETIZE:** O requerente solicita a correção do
114 zoneamento de uso do solo, em glebas cadastros nº 1018506 e nº 992289, localizadas na
115 Rodovia Pedro Manoel Pereira, no Bairro Linha Batista. A correção do zoneamento tem por
116 objetivo a implantação de loteamento para habitações unifamiliares. Quanto ao zoneamento
117 atual as glebas estão localizadas na ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e na ZI-2 (zona
118 industrial -2), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. Assim conceituadas: “*Art. 142.*
119 *Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo,*
120 *complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de*
121 *pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos*
122 *Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: (...) II - Zona*
123 *Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação, com*
124 *disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma média densidade populacional*
125 *integrada às atividades de comércio e serviços.” E, “Art. 144. Zonas Industriais (ZI):*
126 *destinadas ao uso industrial de grande porte e de potencial poluidor, de acordo com as*
127 *orientações dos órgãos públicos fiscalizadores do meio ambiente, complementado com o uso*
128 *de serviços e comercial, relacionados à atividade industrial, sendo permissíveis usos*
129 *residenciais atrelados aos usos industriais, subdividida em: (...) II - Zona Industrial 2 (ZI2):*
130 *zona que pela sua localização contígua à infraestrutura existente, à área urbanizada e de boa*
131 *acessibilidade, permite a concentração de indústrias de médio e grande porte com baixo ou*
132 *médio potencial poluidor, conforme legislação específica de órgãos de meio ambiente.”*
133 Observa-se também que uma pequena parcela do lote cadastro nº 992289 está na ACP do
134 carvão. Deve-se informar que quando da delimitação das zonas de uso do solo, no mapa original
135 de zoneamento de 2012, não se tinha os limites das glebas, nem pouco a área de ACP do carvão.
136 Havia a informação de que naquela região existia uma área degradada pela atividade de extração
137 do carvão, e pelas imagens aéreas se definiu uma possibilidade de utilização com uso industrial.
138 Portanto, sem a delimitação real da área degradada. Isso aparece no Mapa de zoneamento de
139 1999, que definiu a área industrial, a partir da área degradada visível naquela época. Ou seja,
140 essa área foi expandida, a partir do PD de 2012. Como na origem, essa área degradada já havia
141 sido zoneada como ZI-2 (zona industrial -2), no PD de 1999, a mesma deveria ter seus limites
142 definidos na área degradada, e poderia ter sido até definida como ZEIRAU (zona de especial
143 interesse na recuperação ambiental e urbana), para o uso industrial. O atual PD, assim define:
144 “*Art. 147. Zona Especial de Interesse da Recuperação Ambiental-Urbana (ZEIRAU):*
145 *compreende áreas degradadas pela mineração extrativista, entre outras, que não apresentam*
146 *atualmente condições de ocupação com uso urbano. Parágrafo Único. Essas áreas deverão ser*
147 *recuperadas de acordo com as condicionantes e exigências das atividades pretendidas para a*
148 *instalação, respeitando-se as características sócio urbanas e ambientais do entorno em que*

149 *está inserida, condicionada a: I - Estudos técnicos ambientais de ocupação; II - Análise técnica*
150 *do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e dos órgãos públicos de meio*
151 *ambiente.” Ou seja, o limite da zona industrial deveria ser os limites internos nas glebas*
152 *inserir na ACP do carvão, com algumas exceções de áreas residenciais já urbanizadas e nas*
153 *glebas ao longo da Rodovia Pedro Manoel Pereira, ao sul. Portanto, a DPU considera que as*
154 *glebas poderiam sair da ZI-2, pois na origem, as mesmas não estavam definidas para esse uso*
155 *o industrial. Abaixo apresentamos uma proposta de zoneamento de uso do solo, com uma*
156 *definição mais apurada da zona de uso do solo ZI-2. Após a apresentação e discussão os*
157 *Membros da Câmara Temática II aprovaram esse novo traçado da zona industrial de acordo*
158 *com as áreas de ACP do carvão, conforme mapa apresentado pelo DPU. Apresentado em*
159 *reunião do Conselho de Desenvolvimento Econômico houve o seguinte parecer: PARECER*
160 *DO CMDE – NA REUNIÃO EM 1º/07/2021: Após a apresentação os membros presentes na*
161 *reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - CMDE aprovaram a*
162 *possibilidade de correção do zoneamento nessas glebas, passando de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-*
163 *2, conforme indicado e explicado pelo DPU. Concordaram que a zona industrial, naquele ponto*
164 *deve ser concentrada nas áreas de ACP do carvão. Após a apresentação do vídeo com a*
165 *solicitação de votação aos membros do CDM, houve a seguinte votação: 52 (cinquenta e*
166 *dois) sim; 01 (um) não; 02 (duas) abstenções. Portanto, foi deferida pela maioria dos*
167 *membros do CDM a correção do zoneamento de uso do solo.* Foram apresentados os
168 seguintes comentários por escrito: “*Neste caso também seria importante a fundamentação*
169 *com apresentação técnica das condições da área, de que realmente fica fora da zona*
170 *degradada.*” 4) **Processo Nº 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA – ART. 169:** No
171 Processo Administrativo nº 605739 foi apresentada proposta para a utilização do Art. 169, da
172 Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do
173 empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Av.
174 Presidente Juscelino, nº 505, no bairro Mina do Mato, em imóvel com área total de 3.034,40
175 m², cadastros nº 48321, nº 48318 e nº 48319. A apresentação desse novo anteprojeto está de
176 acordo com o Art. 3º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da
177 Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do
178 anteprojeto. “*Art.169-B. Em lotes a partir de 2.500m², localizados nas zonas de uso do solo*
179 *ZC2-16, ZC3-8, ZC1-8, ZM1-16, ZM1-8 e ZM2-4, poderão ser liberados empreendimentos*
180 *imobiliários verticais diferenciados, com índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de*
181 *infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros*
182 *urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Este imóvel localiza-se em parte na*
183 *zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2*
184 *pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.: “ Art.*
185 *142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo,*
186 *complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de*
187 *pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos*
188 *Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: I - Zona Residencial*
189 *1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de*
190 *infra-estrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada*
191 *às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise*
192 *do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta à população,*
193 *respeitando as características urbanas locais.” E, “ Art. 143. Zonas Mistas (ZM): destinada*
194 *ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de médio porte*
195 *e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o residencial, conforme legislação*
196 *específica, sendo subdividida em: (...)II- Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade*
197 *aos eixos de ligação intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial,*
198 *industrial não poluente e instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais). ”*
199 *O imóvel situa-se de frente a Av. Presidente Juscelino esquina com a Rua Octavio Delucca,*
200 *proximidade de eixos viários de acesso a outros bairros da cidade. Quanto a caracterização*

urbana, na vizinhança há presença de muitas residências unifamiliares e novos empreendimentos residenciais verticais. Havendo ainda, alguns imóveis baldios ao longo desta via, há também, um aumento na implantação de habitações unifamiliares naquela região. Porém, as características urbanísticas do bairro é a de concentração do uso residencial unifamiliar, com exceção da avenida. 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 ZM2-4. No 1º anteprojeto apresentado deste empreendimento previa, com a utilização do Art. 169, a implantação de um conjunto de 02 (dois) edifícios, com pilotis mais 12 (doze) pavimentos tipo e cobertura, com 08 (oito) apartamentos por pavimento. Perfazendo um total de 196 apartamentos e 220 vagas de garagem de uso exclusivo. Não foi informado o tamanho da área de lazer. Nem apresentados os recuos e afastamentos. Não foram apresentados os parâmetros de Taxa de Ocupação, de Taxa de infiltração e do Índice de Aproveitamento. Sendo somente apresentadas as perspectivas do empreendimento projetado: Foi solicitado que esse anteprojeto arquitetônico fosse analisado pelo novo Art. 169, que ainda não havia sido aprovado na Câmara de Vereadores, portanto ainda não está valendo. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, não é diferenciado tipologicamente, possui uma verticalidade excessiva para o local e como é um local de destaque deveria ser mais interessante arquitetonicamente, para fazer uso desse artigo. Fomos pelo indeferimento desta proposta apresentada, para a utilização deste artigo neste imóvel, em virtude da simplicidade das fachadas do empreendimento e pela ocupação dos blocos nesse imóvel. Não estamos analisando questões específicas do Código de Obras, porém as áreas internas deverão estar de acordo com esta legislação vigente. E a Câmara Temática II emitiu o seguinte parecer, na reunião de 25/03/2021: “Após a apresentação e discussão a respeito da solicitação os Membros da Câmara Temática II indeferiram a solicitação de utilização do Art. 169 do PD, com este anteprojeto apresentado, sugeriu-se que para aquela localização o empreendimento proposto seja de melhor qualidade arquitetônica.” No atual processo administrativo é apresentado o 2º Anteprojeto, em que houve um melhor detalhamento da concepção arquitetônica e tipológica do empreendimento. Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 3º, 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.” Sendo essas assim definidas: “SOLICITAÇÕES: 1 - Verticalização do empreendimento além do exposto no Plano Diretor, considerando as áreas unificadas, solicitando avaliação conforme Nova Lei do Art. 169, excepcionalizando os seguintes parâmetros urbanísticos: Hoje é permitido na Zona ZM2-4: Térreo + 2 Garagem + 6 Tipo + Cobertura = 10 Pavimentos. Pleiteamos: Térreo + 1º Garagem + 2º Garagem + 12 Tipo + Cobertura = 16 Pavimentos; 2 - Os afastamentos laterais com os vizinhos serão respeitados no h/5 e o afastamento entre as duas torres (internamente ao empreendimento) será respeitado o h/6; 3 – O recuo frontal para a Av. Presidente Kenedy será respeitado os 4,0 m e o para Rua Octávio de Lucca pleiteamos o recuo de 1,5m, pois somando o 1,50 aos 18,0m da largura da rua entendemos já oferece bastante espaço para ventilação e insolação e também porque teremos uma perda de 1,5m para alargamento da via de 15,0 para 18,0 m; 4 – Usar o Índice de Aproveitamento máximo de 4,5 que o da ZM2-4 permite.”; E justificam o pedido informando que a localização do empreendimento é favorecida por estar muito próxima ao centro da cidade, porém em uma região com grande potencial imobiliário pouco explorado. Soma-se à localização privilegiada, uma vista panorâmica de toda a região carbonífera. O empreendimento imobiliário possui área de lazer, contando com espaços de lazer e confraternização social, fazendo com que os eventuais deslocamentos dos futuros moradores do residencial para outras localidades da cidade também seja reduzido. A comunidade local se beneficiará da valorização imobiliária agregada pela implantação do empreendimento, podendo explorar pequenos comércios e serviços nos

aos redores como padarias, farmácias e mercearias, trazendo desenvolvimento econômico para a microrregião. Quanto ao anteprojeto, esse consiste na construção de 2 edifícios residenciais compostos por térreo + 1º pavto. de Garagens + 2º pavto. de garagens e área de lazer comum + 12 tipos + cobertura. Cada pavimento tipo contará com 9 apartamentos por andar, sendo 4 apartamentos de 3 dormitórios, 4 de 2 dormitórios e 1 studio. Em cada torre teremos 2 coberturas planas com 3 dormitórios, totalizando 220 unidades habitacionais. Apresenta uma ampla área de lazer do condomínio será composta por: salão de festas, piscinas, playground academia e com uma das melhores vistas da cidade. Após a apresentação desse 2º anteprojeto com nova tipologia arquitetônica, melhorada a partir da 1ª proposta apresentada, e com a multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios, dois dormitórios e studios, a DPU concluiu que esse 2º anteprojeto apresentado se enquadra no novo Art. 169, devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que as solicitações de excepcionalidade são passíveis de serem aprovadas para o desenvolvimento do projeto arquitetônico definitivo. 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 com a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas 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 aprovaram o anteprojeto para a execução do empreendimento apresentado utilizando-se o Art. 169, houve a sugestão de que os recuos sejam aumentados, tanto entre os blocos quanto em relação a Rua Octávio De Lucca. Foi aprovado também que, caso seja incorporado ao projeto o terreno vizinho para o aumento desses recuos, poderá ser acrescido ao estudo agora apresentado mais 4 pavimentos tipo ao empreendimento. Após a apresentação do vídeo com a solicitação de votação aos membros do CDM, houve a seguinte votação: 45 (quarenta e cinco) sim; 05 (cinco) não; 05 (cinco) abstenções. Portanto, foi deferida a possibilidade de utilização do novo Art. 169 para o desenvolvimento desse empreendimento. Foi apresentado o seguinte comentário por escrito: “Confuso! A situação proposta atual ainda está inadequada segundo a análise e puramente especulativa com contrapartida ao município indefinida, e a sugestão de mudança ainda não pode ser averiguada. Mais terreno ok. Mais pavimentos nem tanto, considerando o local e o entorno.” 5) **Processo Nº 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** O requerente solicita a correção de zoneamento do uso do solo em imóveis localizados entre a Rodovia Leonardo Bialecki e a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário), bairro Linha Batista. Os imóveis em questão, são uma união de partes de dois terrenos cadastrados sob os números 964581 (parcial) e 1003726. Estes imóveis localizam-se na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial - 2), ZR1-2 (zona residencial 1 - 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 - 4

pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.: " 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." E, " I - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta à população, respeitando as características urbanas locais." E, "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)." Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2, pois a intenção é a verticalização. O zoneamento ZI-2 e ZR1-2 foi aprovado neste imóvel por meio da solicitação do Processo nº 526454, que solicitada a implantação de loteamento. Foi apresentado um 1º anteprojeto deste empreendimento que previa, com a utilização do Art. 169, a implantação de um empreendimento de um conjunto habitacional dividido em 25 edifícios, cada edifício contém 04 pavimentos, sendo, o pavimento tipo com 04 apartamentos por pavimento. Seriam 400 apartamentos, com uma população projetada de 1.200 pessoas, considerando 03 moradores por apartamento. O condomínio também contempla 01 salão de festas com área de lazer distribuída no centro do condomínio. Apresentada em reunião da Câmara Temática II em 22/04/2021: "Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II indeferiram a solicitação de utilização do Art. 169 do PD, com este anteprojeto apresentado, sugeriu-se que para aquela localização o empreendimento proposto seja de melhor qualidade arquitetônica, principalmente nas fachadas, e que todos os compartimentos dos apartamentos sigam o mínimo definido na Lei do Código de Obras." Nesse novo processo administrativo é apresentado um 2º anteprojeto, (somente para a correção de zoneamento do uso do solo), com as seguintes informações: O terreno de cadastro nº 964581 já está parcialmente na ZM 2-4 e terreno nº 1003726 está em ZR 1-2 e ZI-2. Estas partes dos terrenos serão unificadas para a realização de um só empreendimento compreendendo 29 blocos de 04 pavimentos. Segundo o requerente, a justificativa para o uso de ZM 2-4 em toda porção de terra é para melhor aproveitamento do terreno em uma área em expansão no município, onde há grande procura de moradia, por haver grandes empresas no local. A verticalização dessa gleba de terra 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 Rod. Leonardo Bialecki. A Área Verde de 10% está dentro do terreno projetado e a Área de Utilidade Pública será doada no perímetro próximo ao empreendimento. Foi informado que todos os parâmetros urbanísticos foram respeitados e as áreas dos cômodos respeitarão os 9,00 m² para primeiro dormitório e 7,00m² para os demais dormitórios, pois essa tipologia de empreendimento se enquadra para análise de faixa 1,5 no programa Casa Verde e Amarela. E apresentado um quadro de quantitativos do anteprojeto do empreendimento. O empreendimento proposto possui 29 blocos com 04 apartamentos por bloco, perfazendo um total 464 apartamentos no total, prevendo uma população estimada de 1.392 pessoas, se considerarmos 03 moradores por apartamento. Verificamos, que este 2º anteprojeto arquitetônico, não apresenta uma diferenciação na tipologia de implantação neste empreendimento, havendo um número elevado de blocos residenciais (29), todas as vagas estão posicionadas fora das edificações e descobertas, justificado em parte devido a característica econômica para a implantação do próprio empreendimento. Haverá um número excessivo de moradores em uma região sem infraestrutura, atualmente. Pensamos que o bloco comercial apresentará um uso adequado na sua localização, defronte da Rod. Leonardo Bialecki, com comércios e serviços para a utilização dos futuros moradores. Esse tipo de empreendimento, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, é classificado como do tipo informado no Inciso III, da Art. 35, da Lei nº 6.797/2016.

Portanto, deverá ser observada a lei quando de uma aprovação futura na Divisão de Parcelamento do Solo. Como o imóvel cadastro nº 1003726, possui o zoneamento ZR1-2, consideramos que o mesmo não deva ser utilizado em sua totalidade com os blocos habitacionais, devido a sua localização próxima a zona de uso do solo ZI-2. Não concordamos que a área verde seja locada defronte a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário). Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II aprovaram essas correções, ou seja, que a partir dos zoneamentos pré-existentes na vizinhança, ficou definido que em parte do imóvel cadastro nº 1003726 e no imóvel (parcial) cadastro nº 964581, possa ser corrigido o zoneamento de ZR1-2 para ZR2-4, que a zona Industrial ZI-2 seja mantida defronte a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário). E que na área restante de ZR1-2 (do imóvel cadastro nº 1003726) sejam localizados os espaços de lazer e recreação do futuro empreendimento, além da reserva de área verde. Após a apresentação do vídeo com a solicitação de votação aos membros do CDM, houve a seguinte votação: **52 (cinquenta e dois) sim; 03 (três) não; 00 (zero) abstenção. Portanto, foi deferida a correção do zoneamento do solo conforme apresentado na proposta.** Foi apresentado o seguinte comentário por escrito: "Será apresentada uma nova proposta com a forma sugerida, reduzindo blocos? Vamos aguardar." Deve ser registrado nessa ata que houve a participação na votação de **55 (cinquenta e cinco)** membros do CDM. Após a apresentação de todos os assuntos e votações foi agradecida a participação dos membros nesse processo de apresentação e votação digital. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, que depois de lida e 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

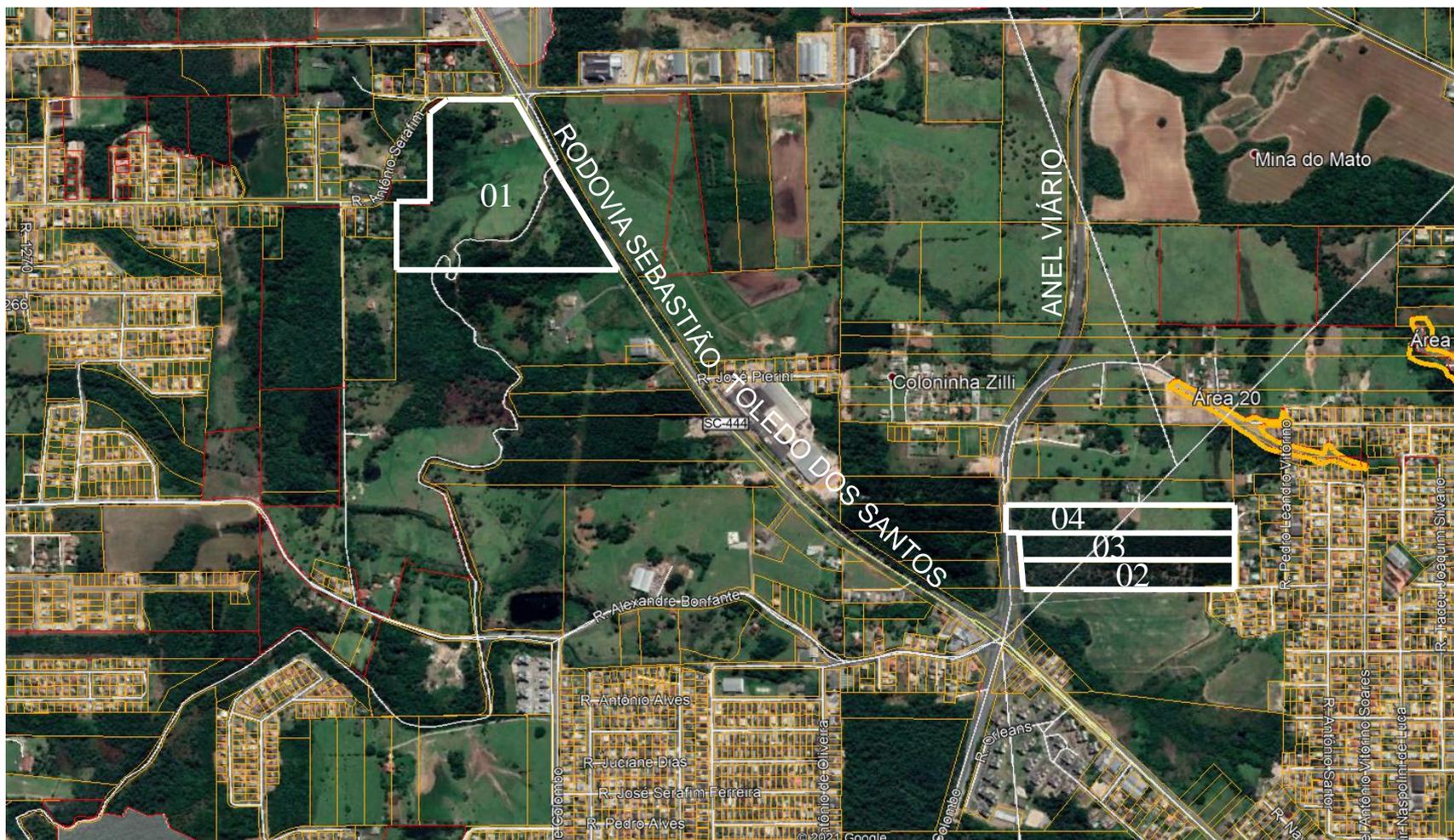
ABSTENÇÃO

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

CÂMARA TEMÁTICA II

1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA

O requerente solicita a correção do zoneamento do uso do solo em 04 (quatro) imóveis localizados no bairro Laranjinha e bairro Mina do Mato. Entre a Rodovia Sebastião Toledo dos Santos e Rodovia do Anel Viário. Cadastros n° 1018591 – (1), n° 992818 – (2), n° 993007 – (3) e n° 964758 – (4).



Localização dos imóveis

1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA



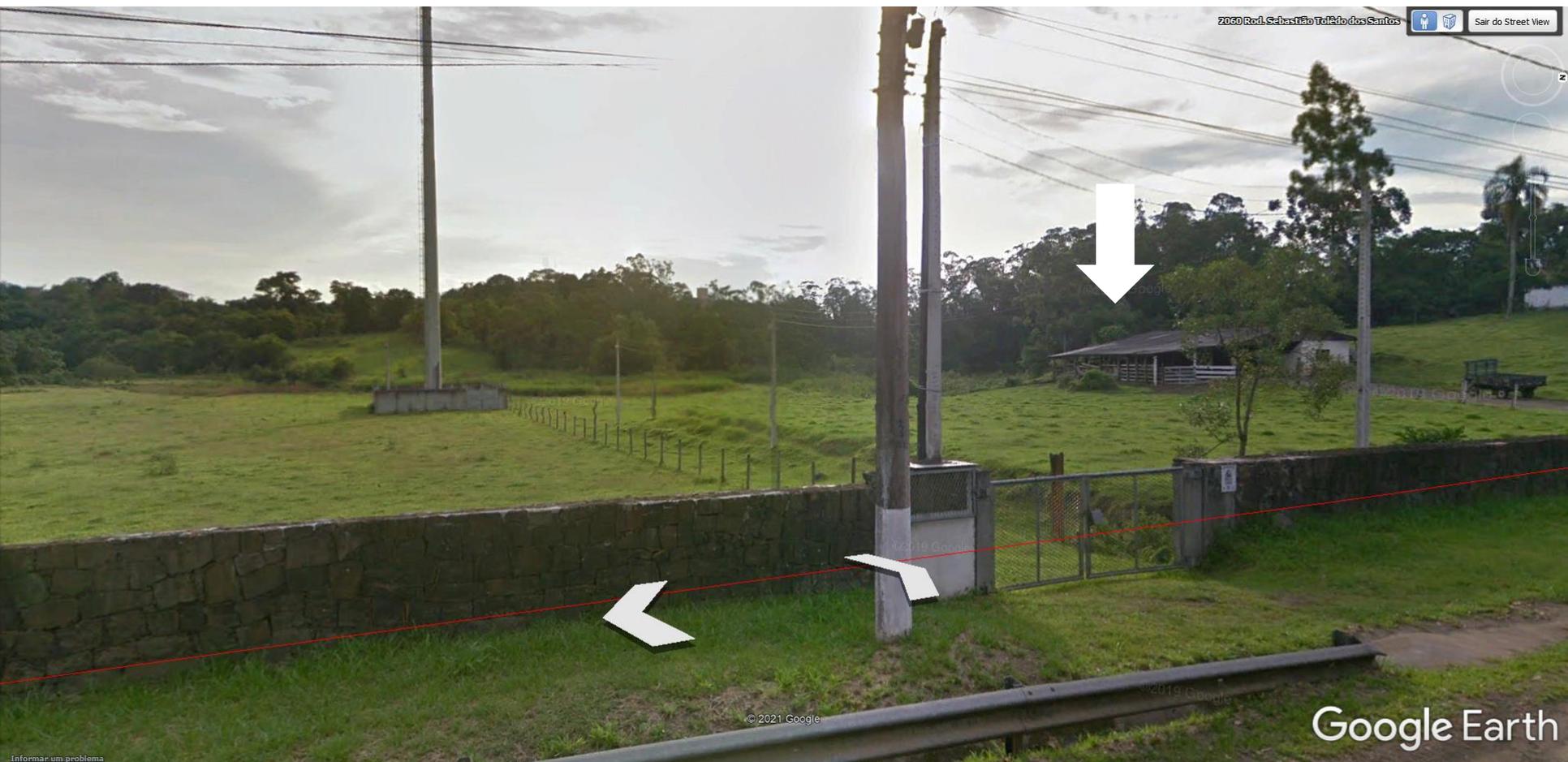
1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA



1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA



1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA



2060 Rod. Sebastião Toledo dos Santos

Sair do Street View

© 2021 Google

Google Earth

Informar um problema

1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA



1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA



1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA

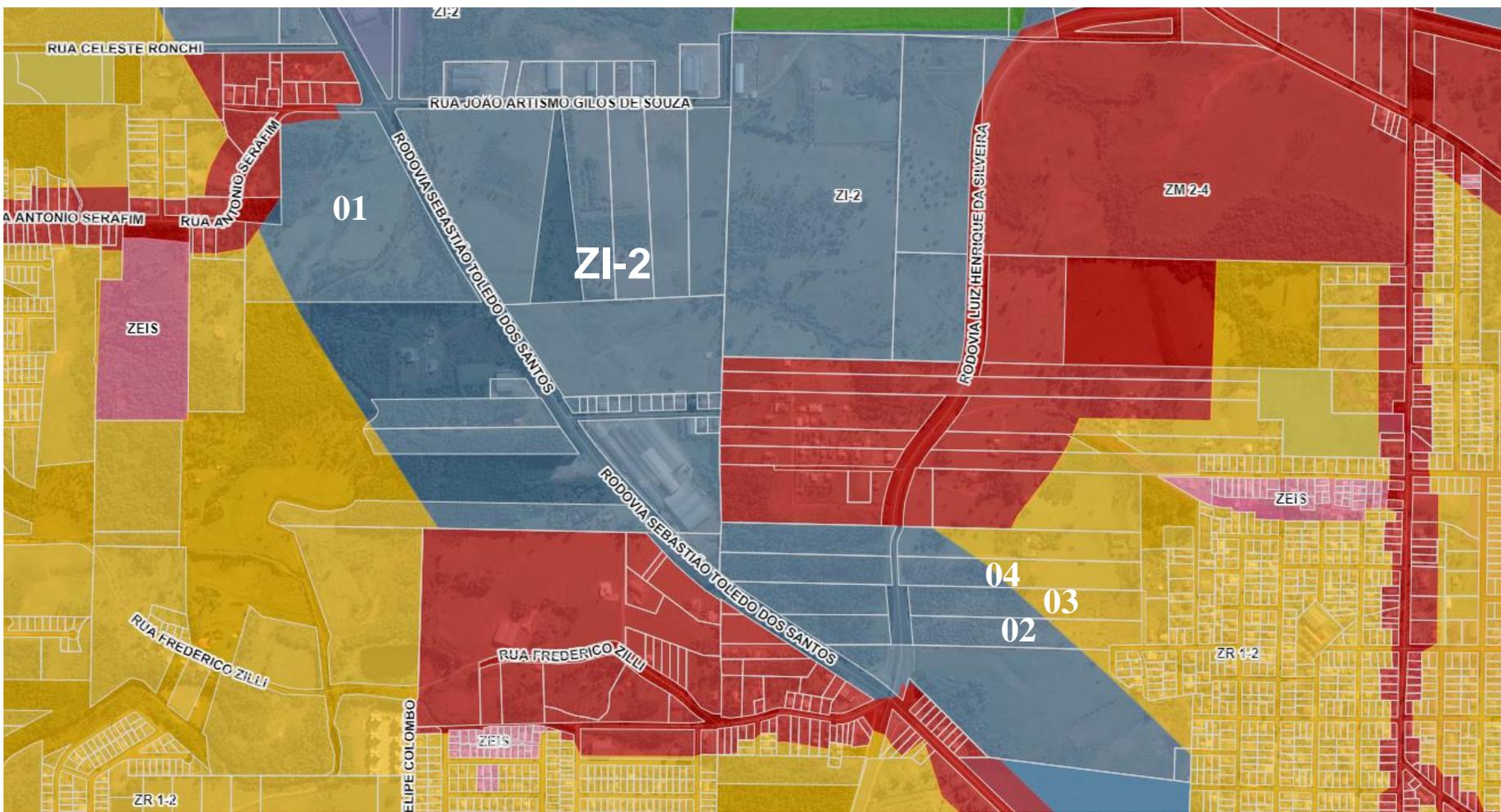


1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA



1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA

Os imóveis estão localizados na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial -2) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma).



Mapa de zoneamento do uso do solo

1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA

Informamos que quanto a caracterização urbana a região da Rodovia Sebastião Toledo dos Santos e do Anel Viário, são áreas de características rurais, e em processo de urbanização, possuindo edificações residenciais esparsas, atividades comerciais e indústrias.

Essas áreas foram reservadas para a instalação de grandes plantas industriais, por estarem em eixos rodoviários importantes. Há extensas áreas reservadas para a implantação de loteamentos residenciais nas proximidades.

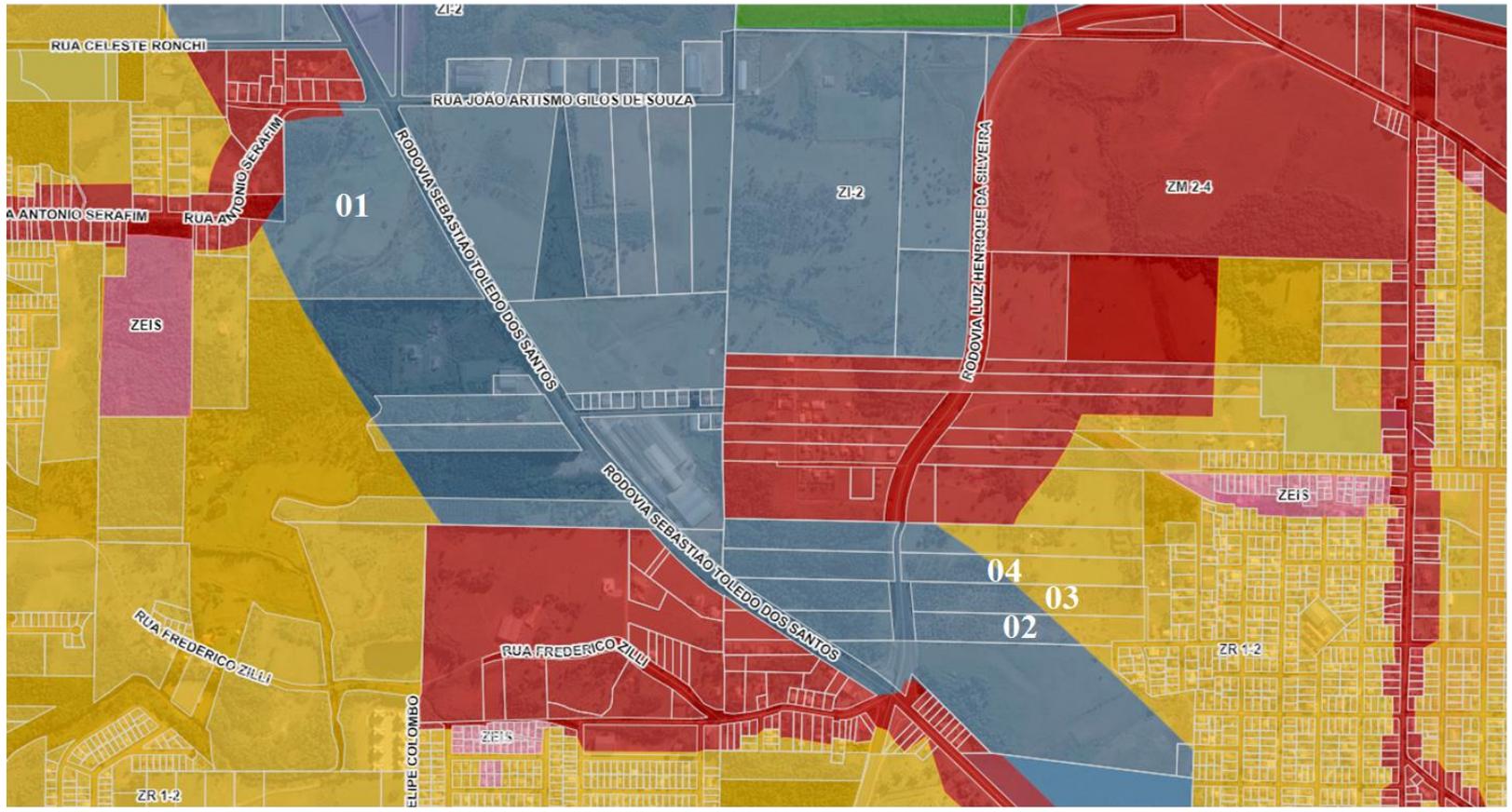
A DPU indefere a correção do zoneamento de uso do solo para os imóveis relacionados acima, e deverá também ser apresentado na próxima reunião do **Conselho de Desenvolvimento Econômico – CMDE**, agendada para o dia 1º/07/2021, para parecer desse conselho quanto a essa correção do zoneamento.

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

1) Processo N° 613027 – MARCELO VIEIRA

PARECER DO CMDE – CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO:

Após a apresentação na reunião do CMDE, este conselho foi de opinião contrária a correção da zona de uso do solo nos imóveis Cadastros n° 1018591 – (1), n° 992818 – (2), n° 993007 – (3) e n° 964758 – (4), devendo os mesmos permanecerem na ZI-2.



Mapa de zoneamento do uso do solo

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

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II indeferiram a correção do zoneamento do solo nos imóveis dos requerentes.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:
VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

A Diretoria de Planejamento Urbano - **DPU**, da Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana, **é responsável pela emissão das viabilidades de uso do solo, para os requerentes que desejam consultar o Município quando pretendem edificar ou mesmo fazer uso de edificações já existentes para a instalação de atividades residenciais, comerciais, prestadoras de serviço e industriais.**

Muitas análises são realizadas diariamente, e temos notado que em muitas vias urbanas o zoneamento atual, que foi sugerido no ano de 2009 e aprovado no ano de 2012, pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma) está desatualizado, pois, em determinados locais não são permitidas atividades de uso do solo, principalmente em vias de ligação entre bairros, e, ao nosso ver, já há características de ocupação com atividades mistas, em muitos locais nessas vias.

Pensando nessa situação, e já procurando resolver os conflitos futuros, a DPU apresenta uma relação de vias urbanas que, em nossa opinião, deveriam ser classificadas atualmente como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

“Art. 89. O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM é órgão colegiado, consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador, integrante do sistema de gestão democrática municipal, e tem como atribuições: (...)

II - Receber e discutir matérias que reflitam no interesse coletivo, originadas de setores públicos e privados da sociedade;

III - Requerer ao Poder Público a elaboração de estudos sobre questões urbanísticas, territoriais e ambientais que entender relevantes;

IV - Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento físico-territorial;

(...)

VIII - Coordenar, em conjunto com o Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, a atualização, complementação, ajustes e alterações deste Plano Diretor e de suas legislações complementares;

(...)

Art. 90. Qualquer solicitação de alteração das leis integrantes do Plano Diretor deverá ser encaminhada ao Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, que emitirá parecer técnico, levando posteriormente à apreciação e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.”

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

Sendo essas as vias:

- 1) Rua São Francisco do Sul (Bairro Vila Floresta II)**
- 2) Rua João Pirola (Bairro Vila Floresta II)**
- 3) Rua Antônio Pirola (Bairro Vila Floresta II)**
- 4) Rua Antônio de Oliveira (Bairro Vila Zuleima)**
- 5) Rua Felipe Colombo (Bairro Vila Zuleima)**
- 6) Rua Luiz Colombo (Bairro Monte Castelo)**
- 7) Rua Edemar Barros (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Francesa)**
- 8) Rua Aurora Pizoni Pirola (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Floresta I)**
- 9) Rua SD-825-144 (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Floresta I)**
- 10) Rua Vergílio Mondardo (Bairro Rio Maina)**
- 11) Rua Carlos Colombo (Bairro Rio Maina)**
- 12) Avenida Catarinense (Bairro Vila Manaus e Cidade Mineira Velha)**
- 13) Rua Frederico Zilli (Bairro Laranjinha e Vila Zuleima)**
- 14) Rua José Vânio Búrigo (Bairro Colonial)**
- 15) Rua Manoel João Batista (Bairro Colonial)**
- 16) Rua Luiz Pirola (Bairro São Marcos/Metropol)**
- 17) Rodovia Archimedes Napolini (Bairro Mina do Toco)**
- 18) Rua Vergílio Conti (Bairro Ana Maria)**

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO												VALOR DA OUTORGA ONEROSA	
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento – IA		Taxa de Ocupação – TO (%)		Taxa de Infiltração – TI (%)		Testada Mím. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECUO Frontal (m)	Afastamento – A (m)		
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Mín.		Mín. (m²)	Máx. (m²)			Embasamento (E)		Torre (T)
ZM 2-4	-HU; -HCV; C1 ⁽²⁰⁾ ; -C2 ⁽²¹⁾ ; CSVB; CSS ⁽²²⁾ (40a); CSG ⁽²³⁾ , -I1.	-HCH; -In; -C3 ⁽¹⁸⁾ (31a); -C4; CSE1 ⁽¹²⁾ ; -I2 ⁽⁴⁷⁾ ; CSE2 ⁽⁵³⁾	- Todos demais usos.	2,50	3,50 ⁽¹⁾ 3,00 ⁽²⁾	60	70 (1)(41)(46)	25	20 ⁽⁴¹⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁴³⁾	4+ 2 (1)(2)(44)	4,00	-	H/4≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m²
ZR 1-2	-HU; -HCH; -HCV; -C1; -CSVB ⁽¹⁰⁾ .	-C2 ⁽⁹⁾ ; C3 ^(9a) ; -I1.	- Todos demais Usos.	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25	20 ⁽⁴¹⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁴⁴⁾	2	4,00	-	H/4 ≥1,50	-

Para tanto, como são vias de ligação, muitas vezes, essas percorrem mais de um bairro, sendo vias importantes de ligação urbana interligando outras vias de ligação importantes, e que, a nosso ver, necessitam dessa correção da zona de uso do solo, conforme é conceituado na Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma):

“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:

(...)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

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).”

Quanto aos usos esses poderão ser os seguintes na ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), de acordo com o Anexo 10 e 12 do PD.: Permitidos: -HU; -HCV; -C1⁽²⁰⁾; -C2⁽²¹⁾; -CSV^B; -CSS^{(22)(40a)}; -CSG⁽²³⁾ , -I1. Permissíveis: -HCH; -In; -C3⁽¹⁸⁾ (31a); -C4; -CSE1⁽¹²⁾; -I2⁽⁴⁷⁾ - CSE2 ⁽⁵³⁾.

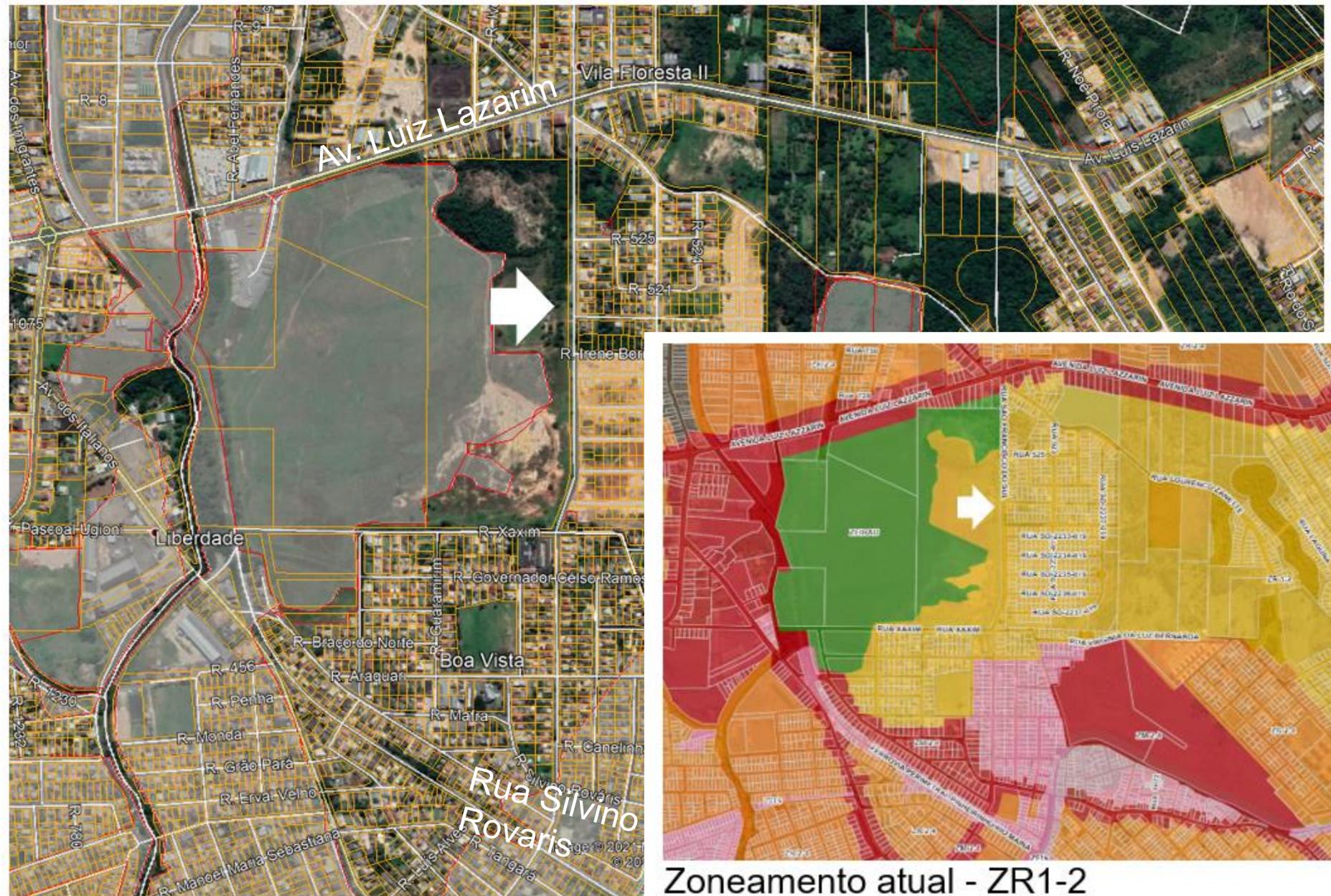
É necessário observar que a experiência dos técnicos municipais em conceder ou não a viabilidade de uso do solo, às vezes, depende de outros fatores, não somente a tabela de uso do solo, e muitas das vezes podem ser analisados caso a caso, e justificados nos pareceres técnicos.

01

Rua São Francisco do Sul
(Bairro Vila Floresta II)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

1) Rua São Francisco do Sul (Bairro Vila Floresta II):



2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

1) Rua São Francisco do Sul (Bairro Vila Floresta II):



Localização da Rua São Francisco do Sul

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

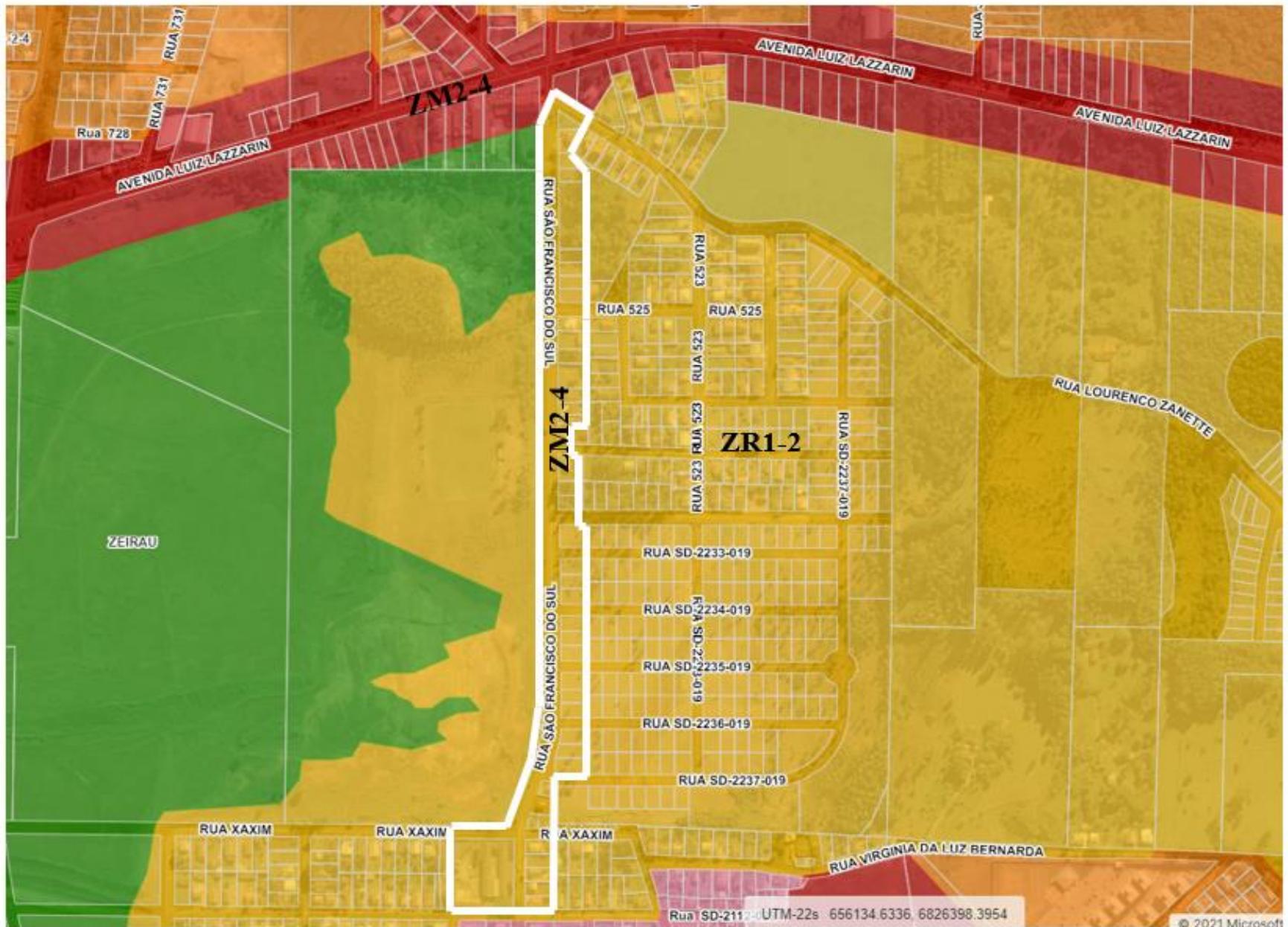


Fotos da Rua São Francisco do Sul

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



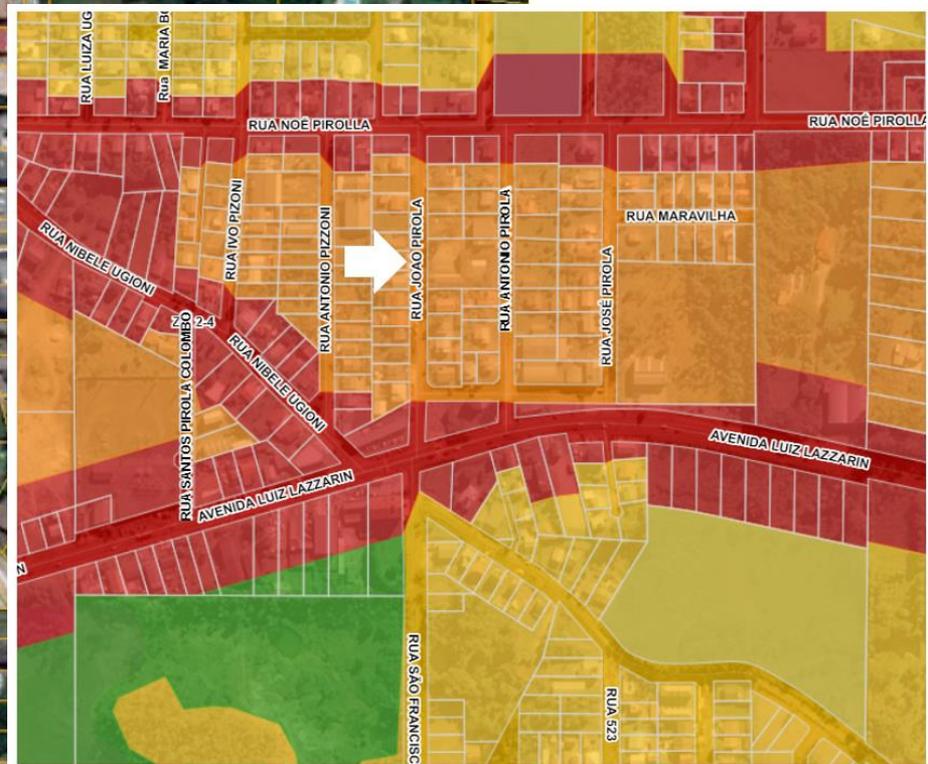
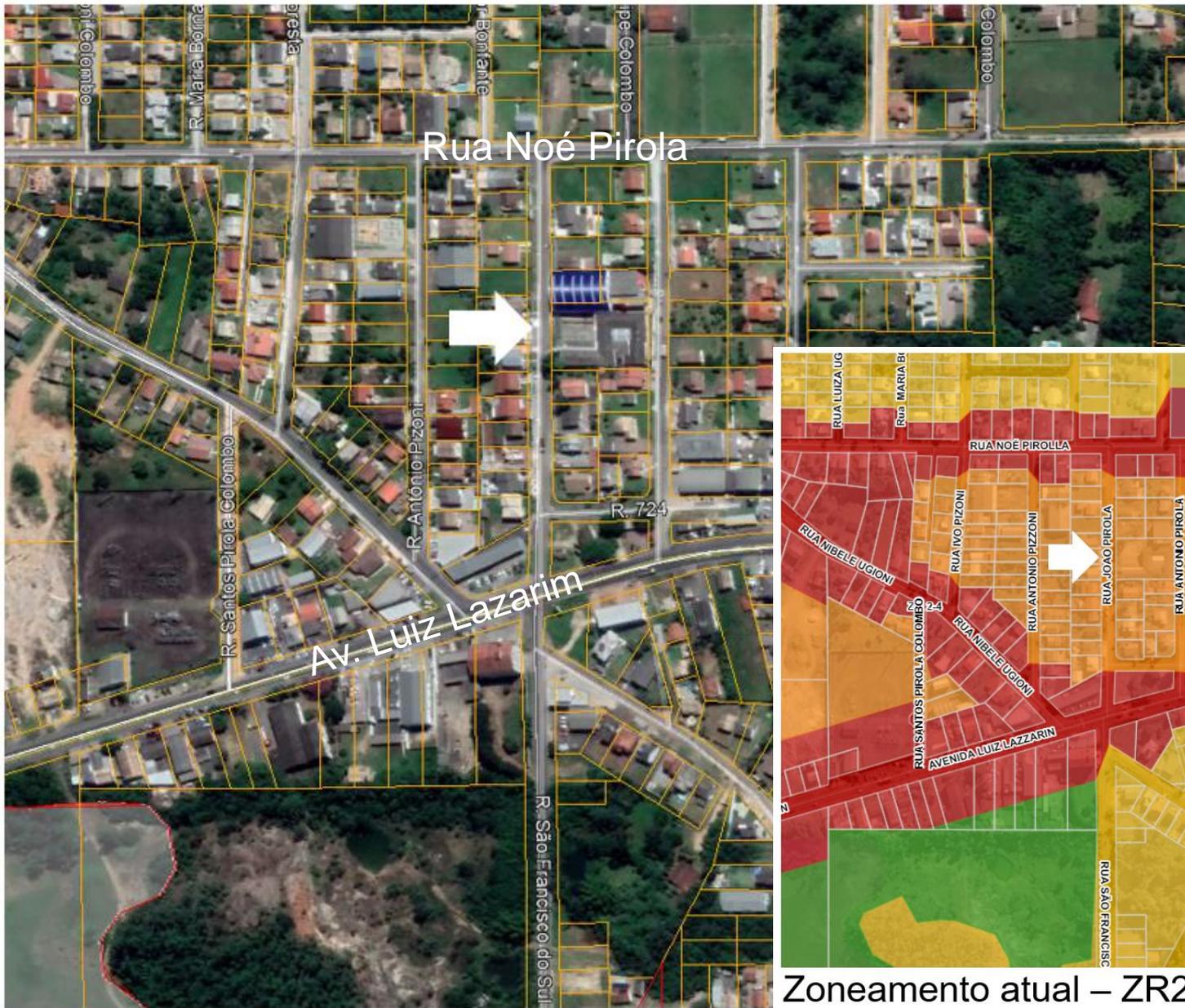
Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

02

Rua João Pirola
(Bairro Vila Floresta II)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

2) Rua João Pirola (Bairro Vila Floresta II):



Zoneamento atual – ZR2-4

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

2) Rua João Pirola (Bairro Vila Floresta II):

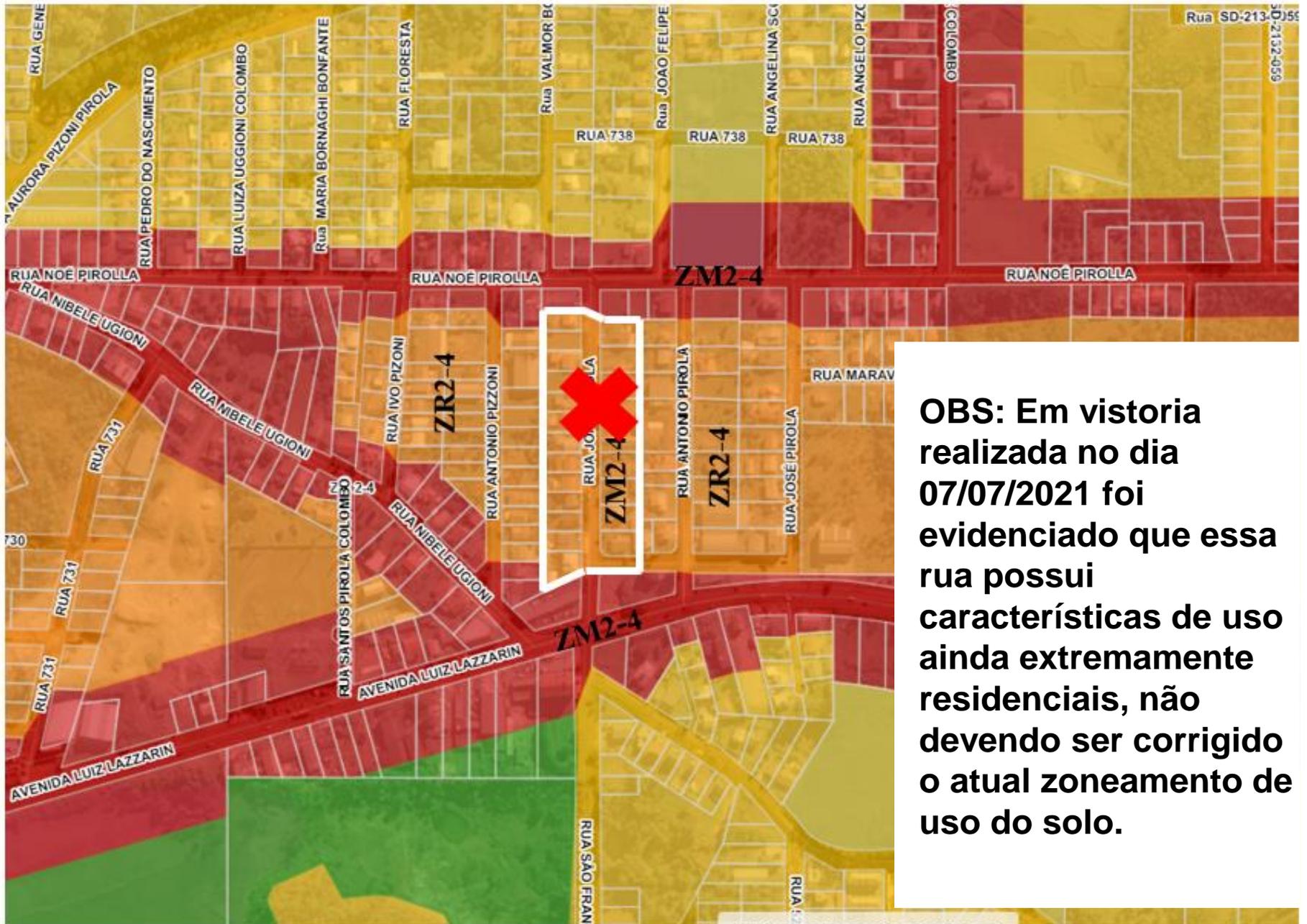


Localização da Rua João Pirola

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



OBS: Em vistoria realizada no dia 07/07/2021 foi evidenciado que essa rua possui características de uso ainda extremamente residenciais, não devendo ser corrigido o atual zoneamento de uso do solo.

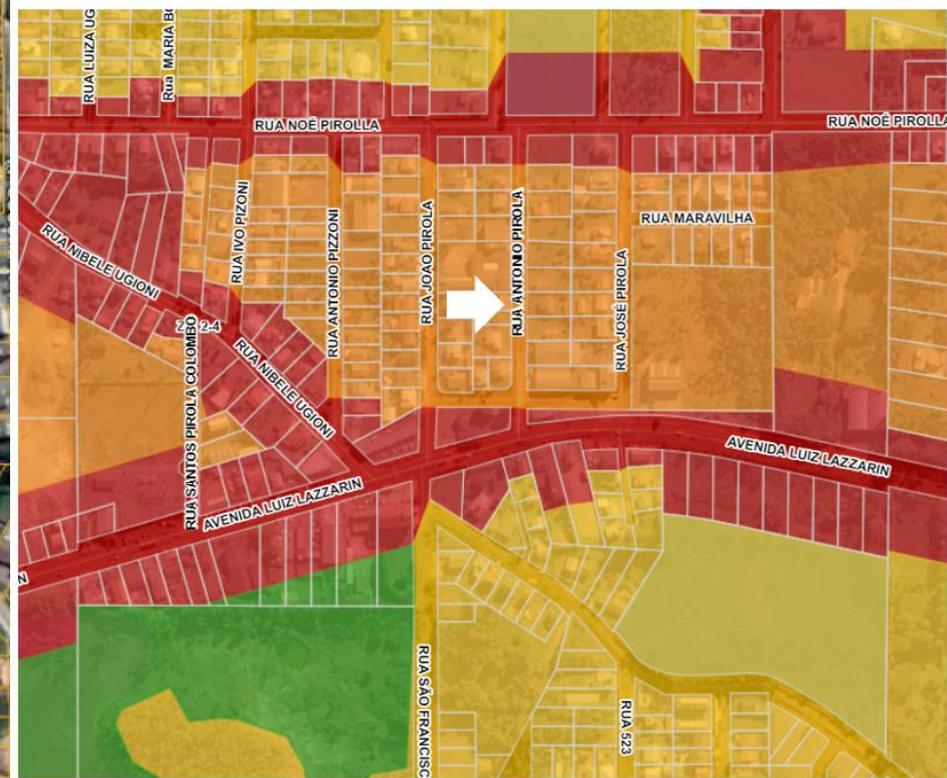
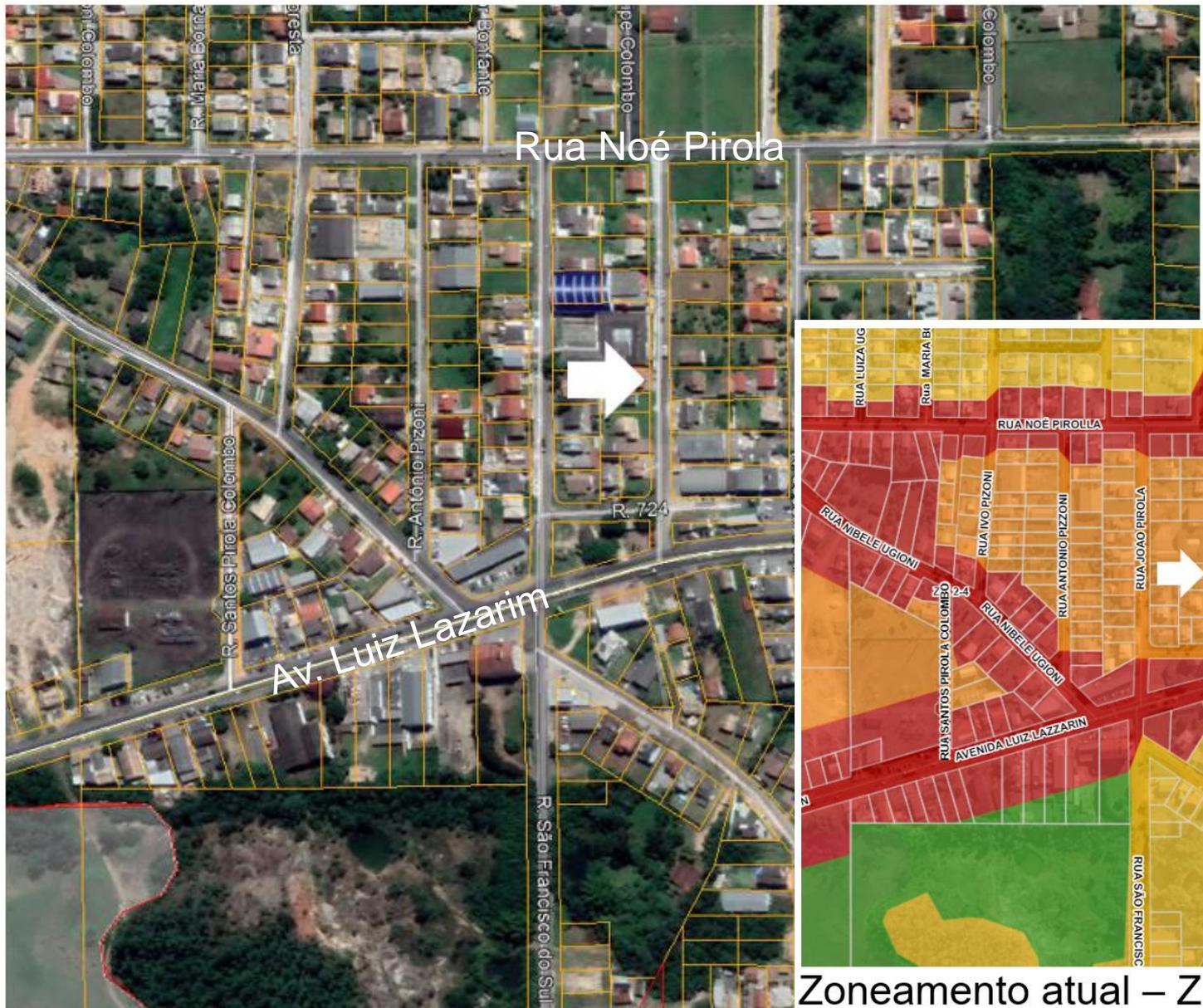
Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4, porém não será realizado.

03

Rua Antônio Pirola
(Bairro Vila Floresta II)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

3) Rua Antônio Pirola (Bairro Vila Floresta II):



Zoneamento atual – ZR2-4

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

3) Rua Antônio Pirola (Bairro Vila Floresta II):



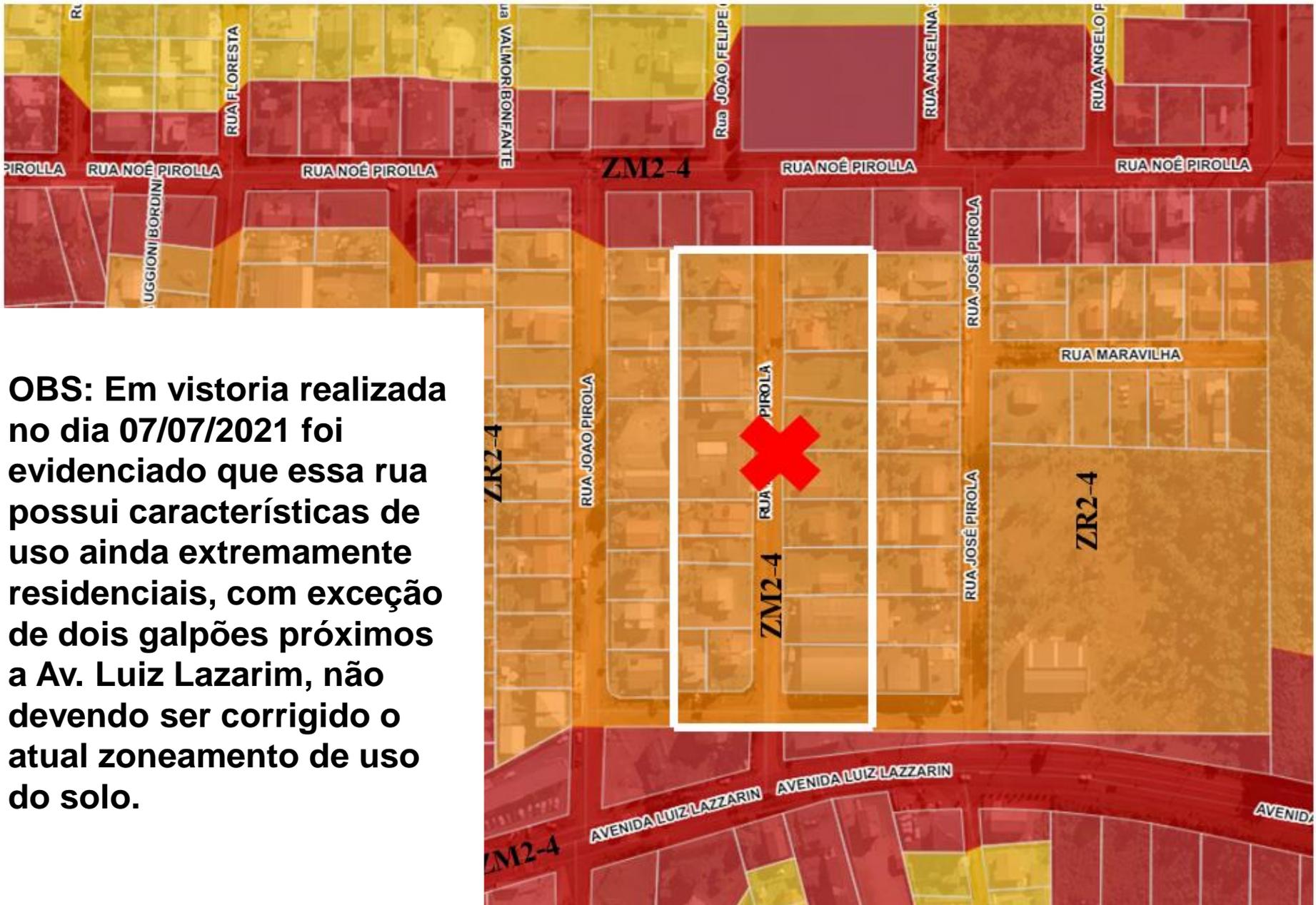
Localização da Rua Antônio Pirola

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Antônio Pirola

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



OBS: Em vistoria realizada no dia 07/07/2021 foi evidenciado que essa rua possui características de uso ainda extremamente residenciais, com exceção de dois galpões próximos a Av. Luiz Lazzarin, não devendo ser corrigido o atual zoneamento de uso do solo.

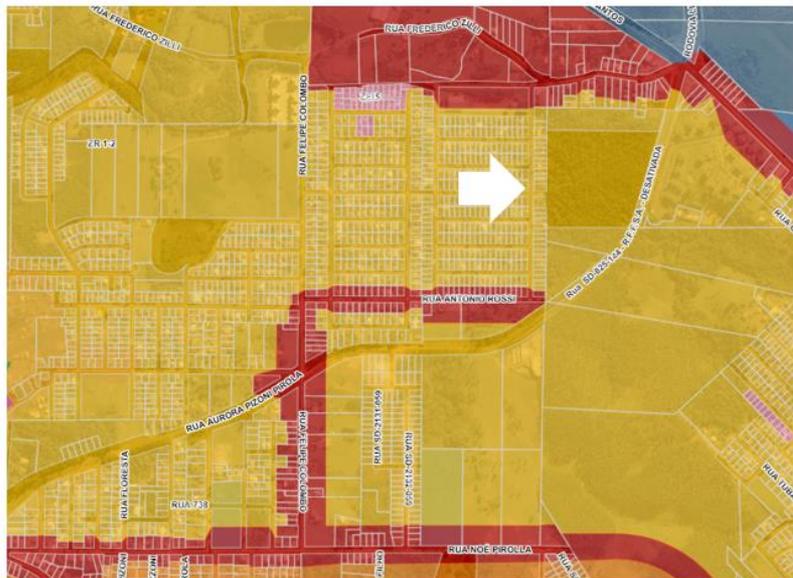
Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4 (porém não será realizado).

04

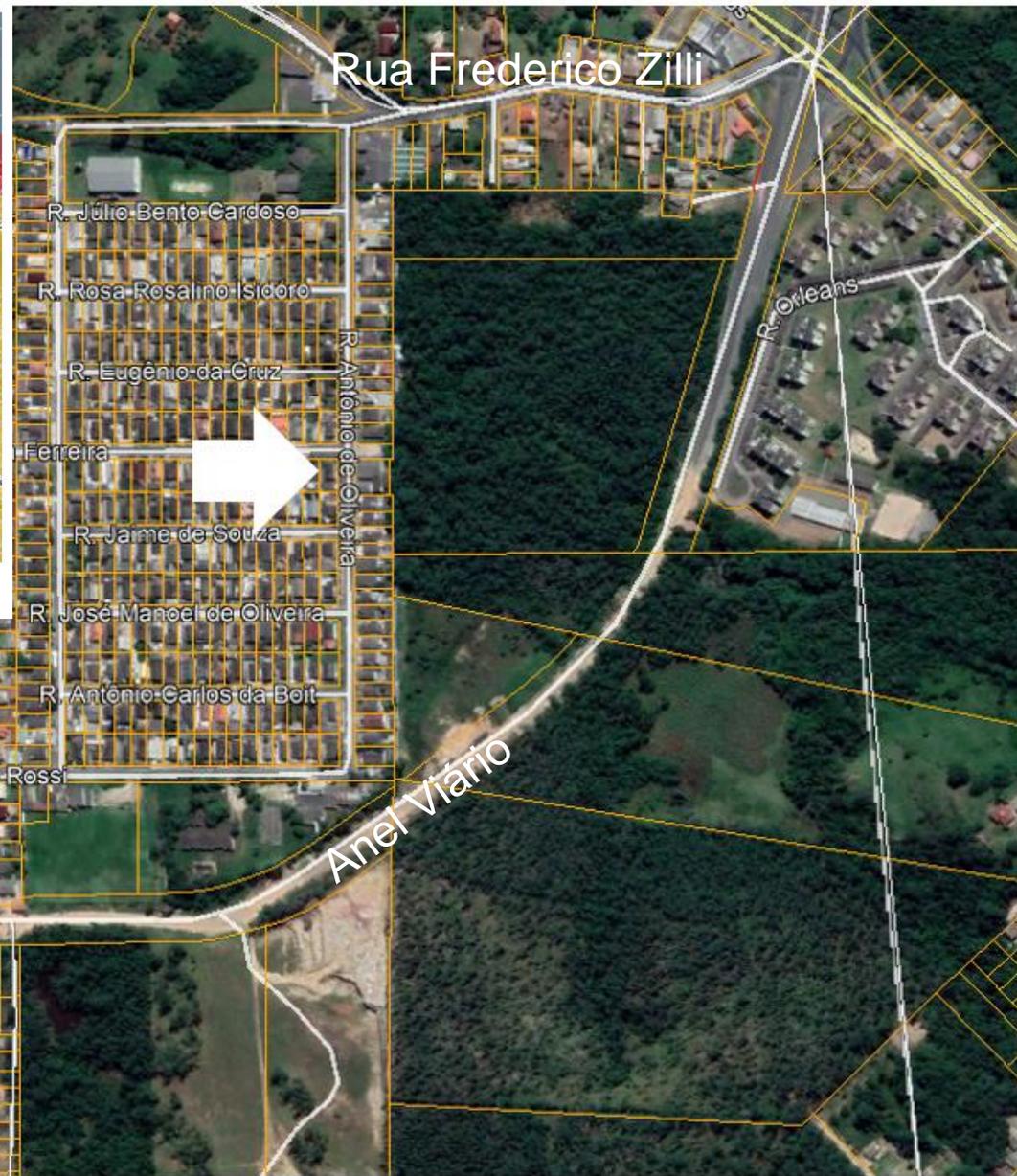
Rua Antônio de Oliveira
(Bairro Vila Zuleima)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

4) Rua Antônio de Oliveira (Bairro Vila Zuleima):



Zoneamento atual – ZR1-2



2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

4) Rua Antônio de Oliveira (Bairro Vila Zuleima):



Localização da Rua Antônio de Oliveira

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



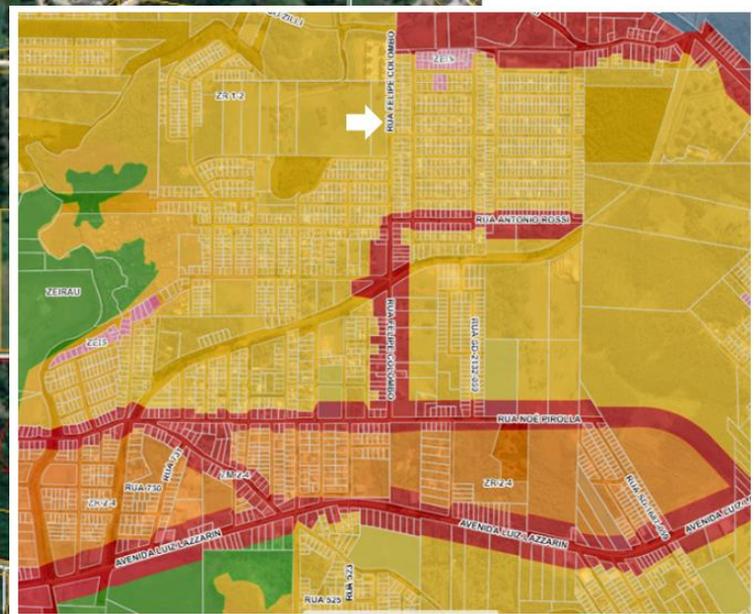
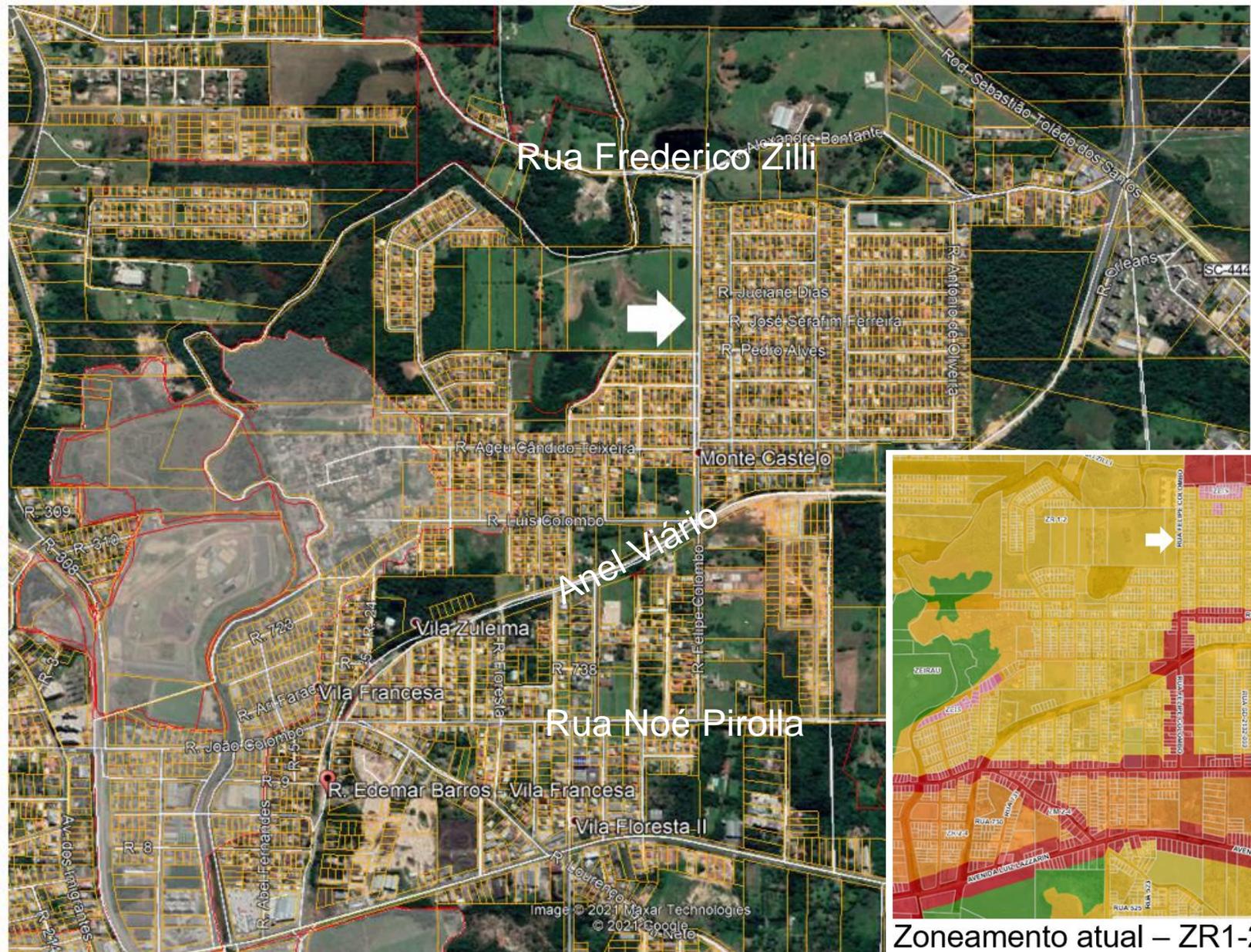
Fotos da Rua Antônio de Oliveira

05

Rua Felipe Colombo
(Bairro Vila Zuleima)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

5) Rua Felipe Colombo (Bairro Vila Zuleima):



Zoneamento atual - ZR1-2

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

5) Rua Felipe Colombo (Bairro Vila Zuleima):



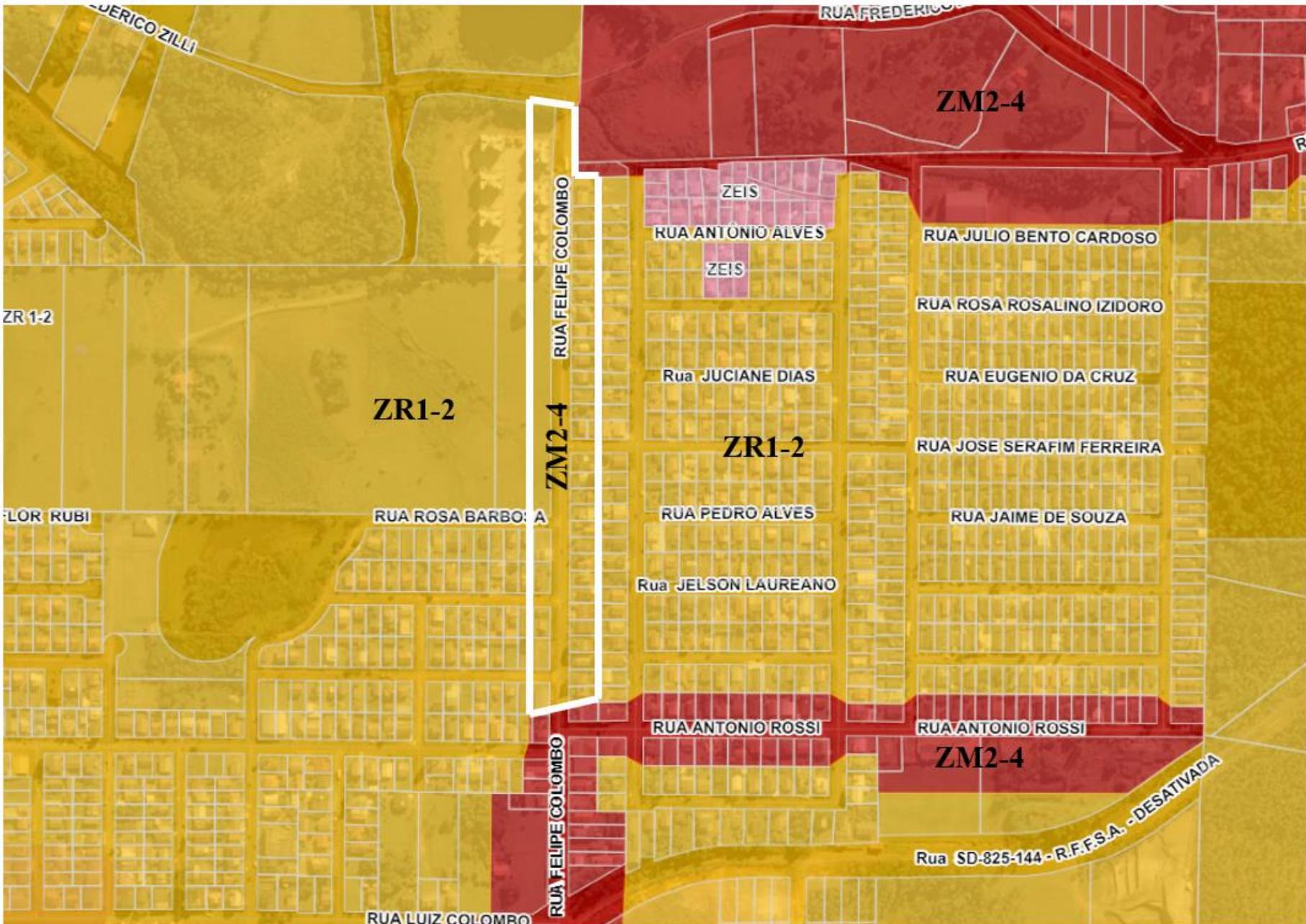
Localização da Rua Felipe Colombo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Felipe Colombo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



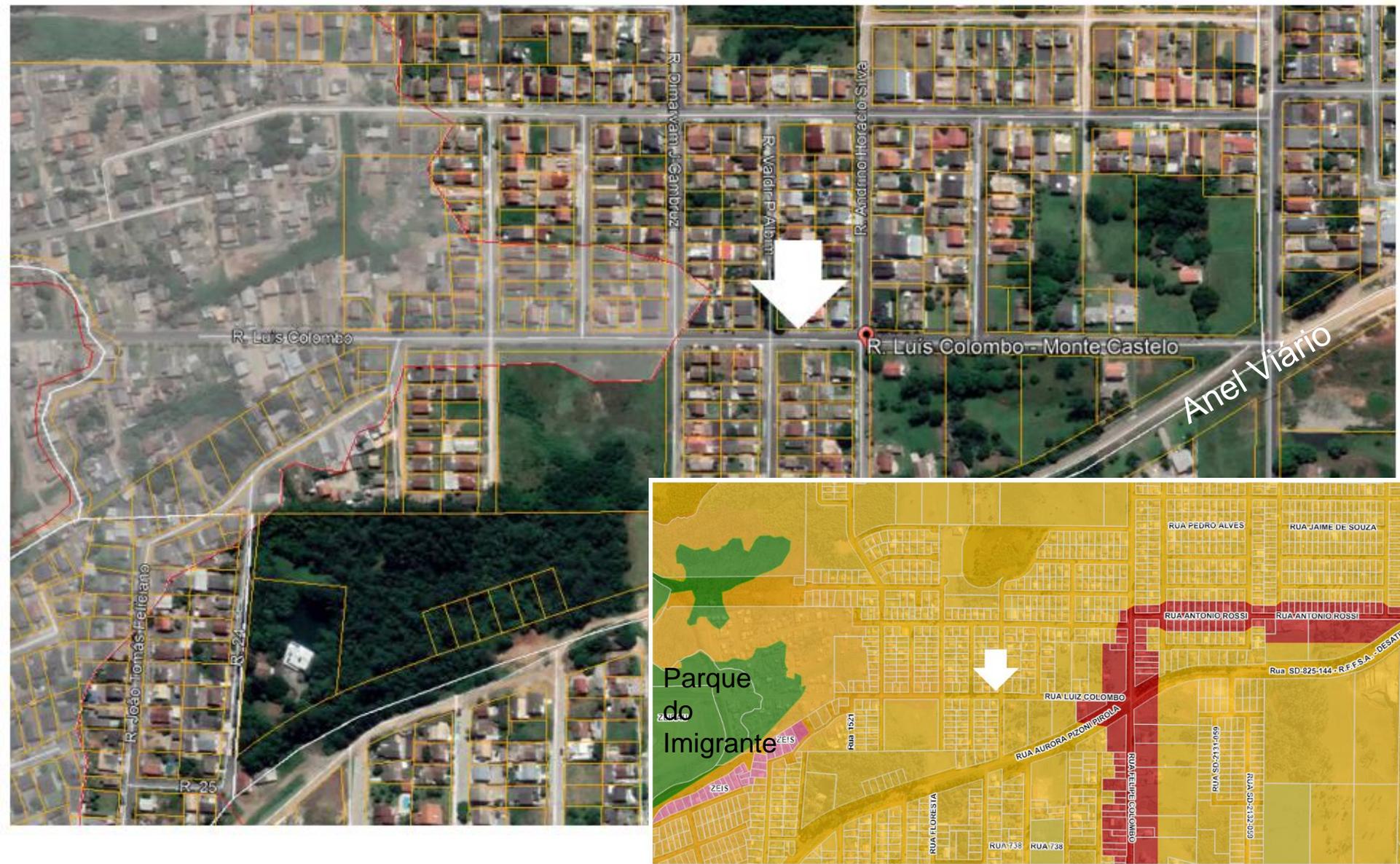
Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

06

Rua Luiz Colombo
(Bairro Monte Castelo)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

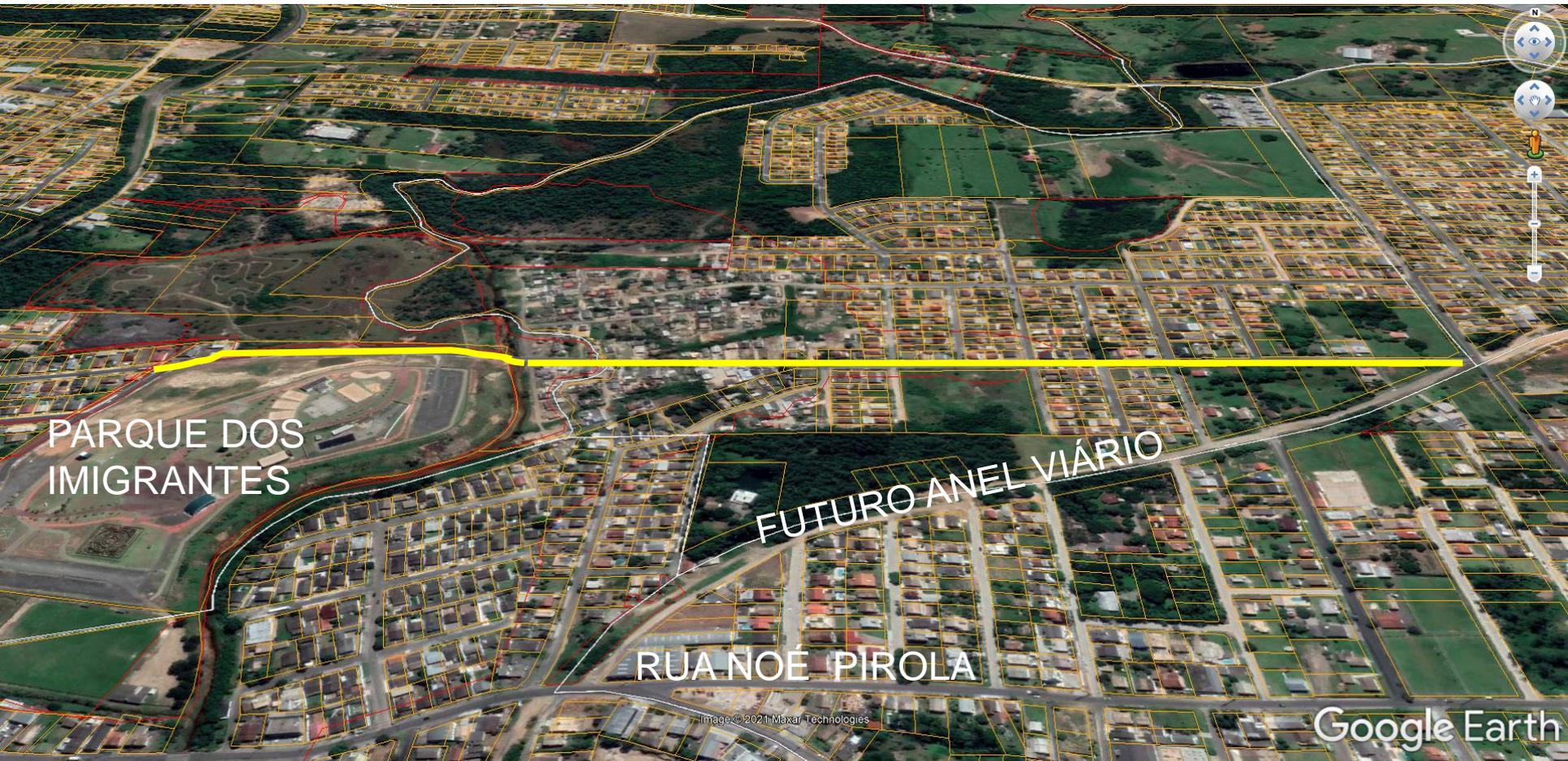
6) Rua Luiz Colombo (Bairro Monte Castelo):



Zoneamento atual – ZR1-2

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

6) Rua Luiz Colombo (Bairro Monte Castelo):



Localização da Rua Luiz Colombo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



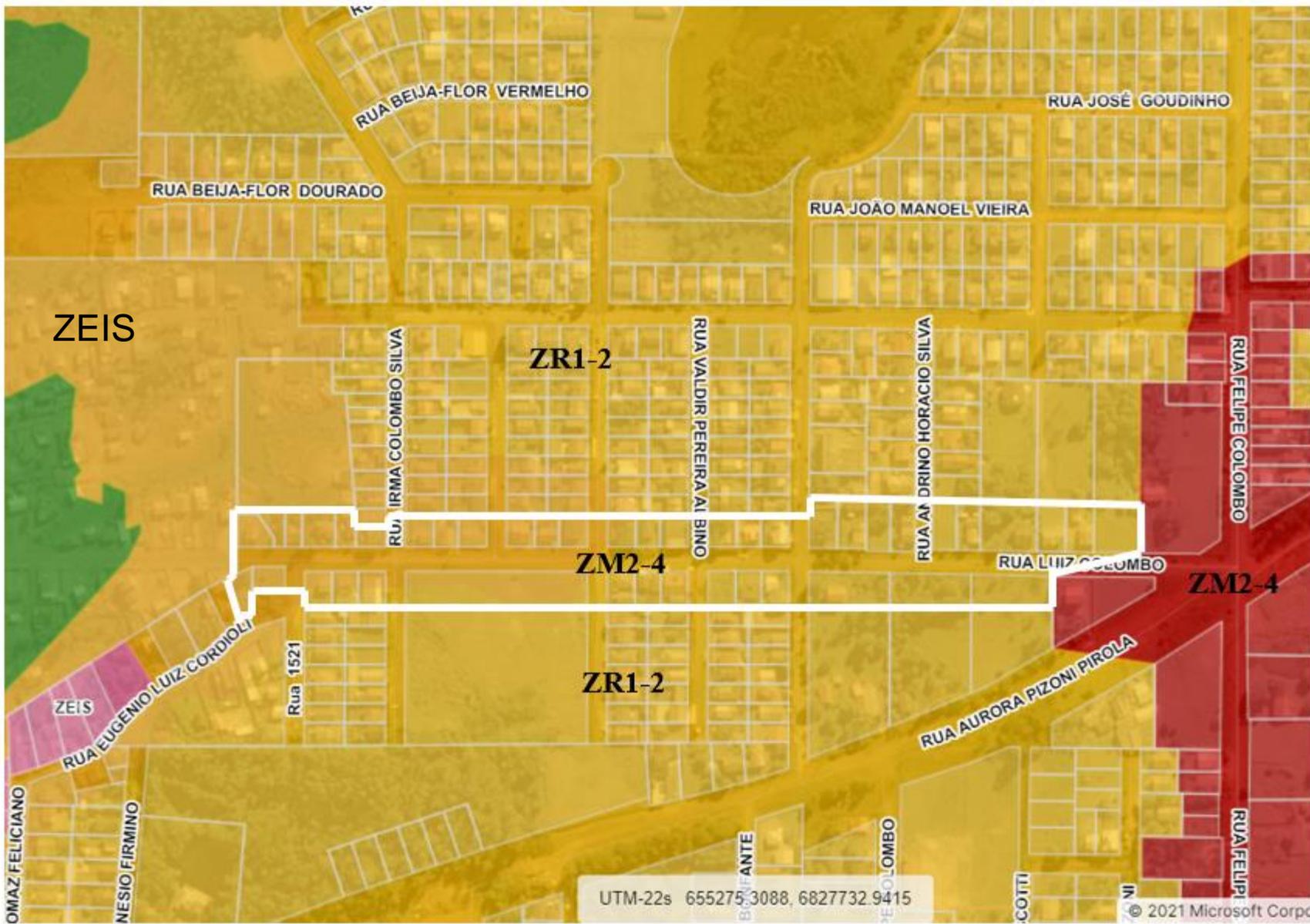
Fotos da Rua Luiz Colombo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Luiz Colombo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

07

**Rua Edemar Barros (antigo ramal da RFFSA)
e futuro Anel Viário
(Bairro Vila Francesa)**

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

7) Rua Edemar Barros (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Francesa):



Localização da Rua Edemar Barros

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



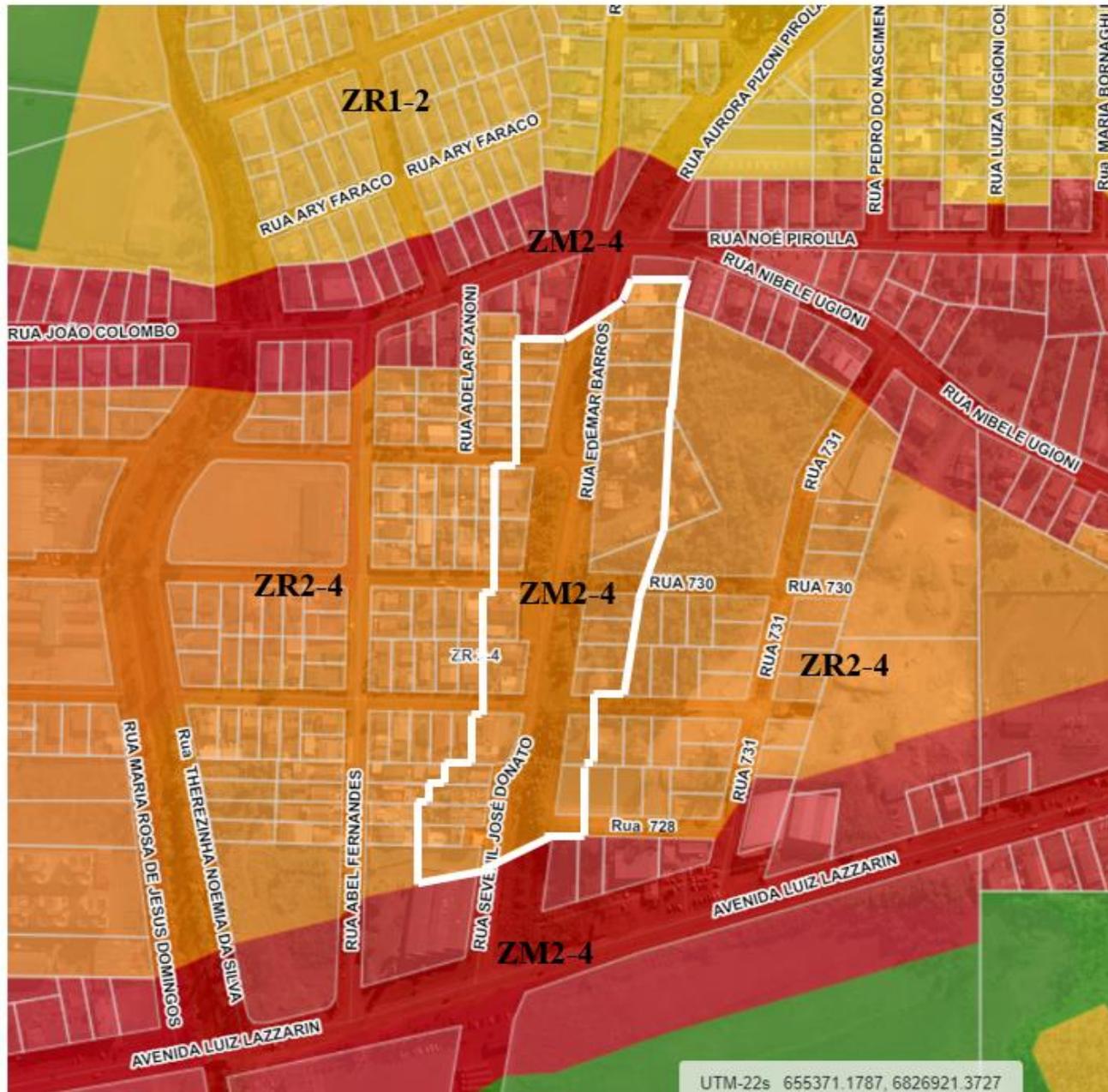
Fotos da Rua Edemar Barros

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Edemar Barros

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

08

Rua Aurora Pizoni Pirola
(antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário
(Bairro Vila Floresta I)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

8) Rua Aurora Pizoni Pirola (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Floresta I):



Localização da Rua Aurora Pizoni Pirola

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Aurora Pizoni Pirola

09

Rua SD-825-144

(antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário
(Bairro Vila Floresta I)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

9) Rua SD-825-144 (antigo ramal da RFFSA) e futuro Anel Viário (Bairro Vila Floresta I):



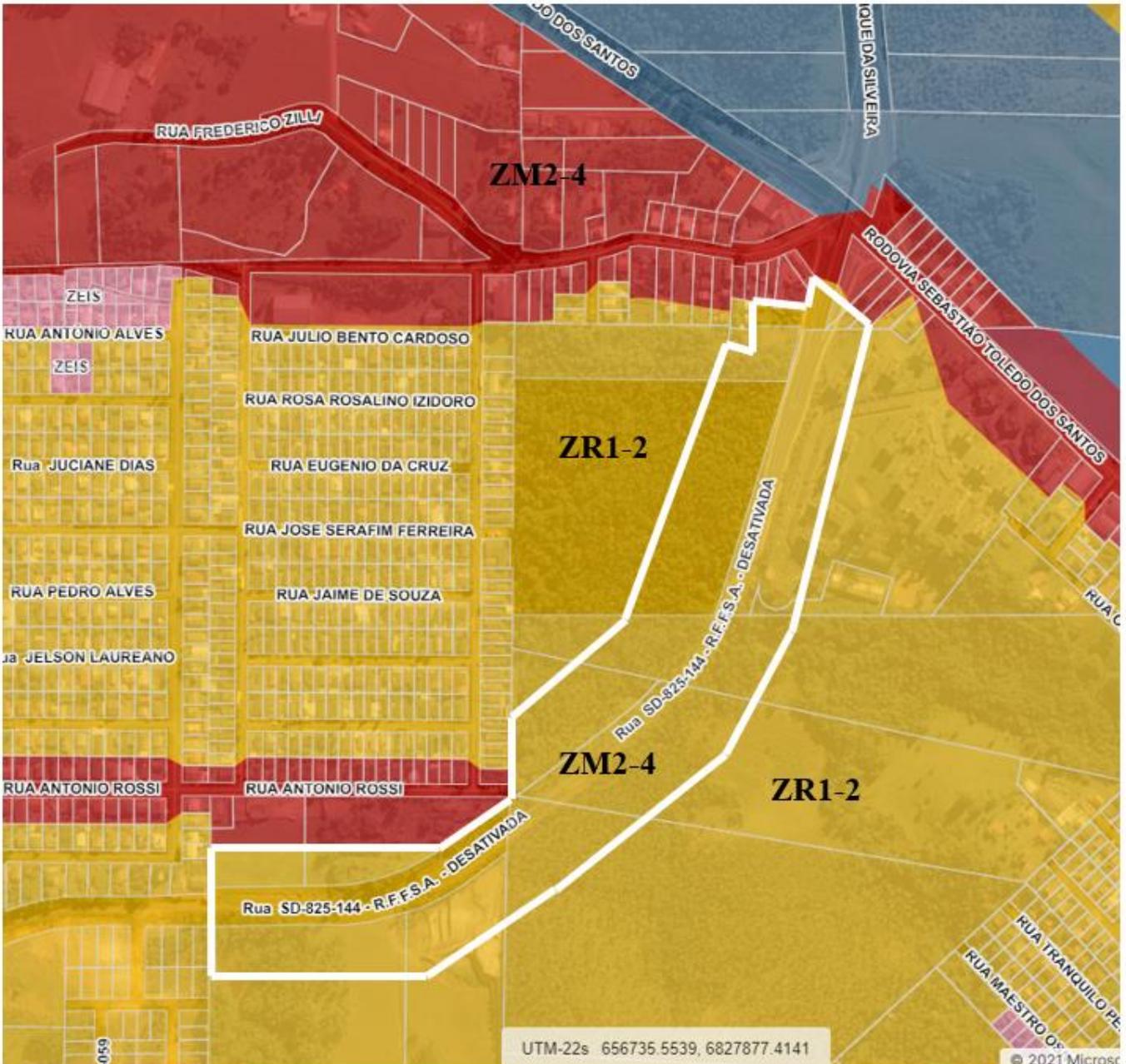
Localização da Rua SD-825-144

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua SD-825-144

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



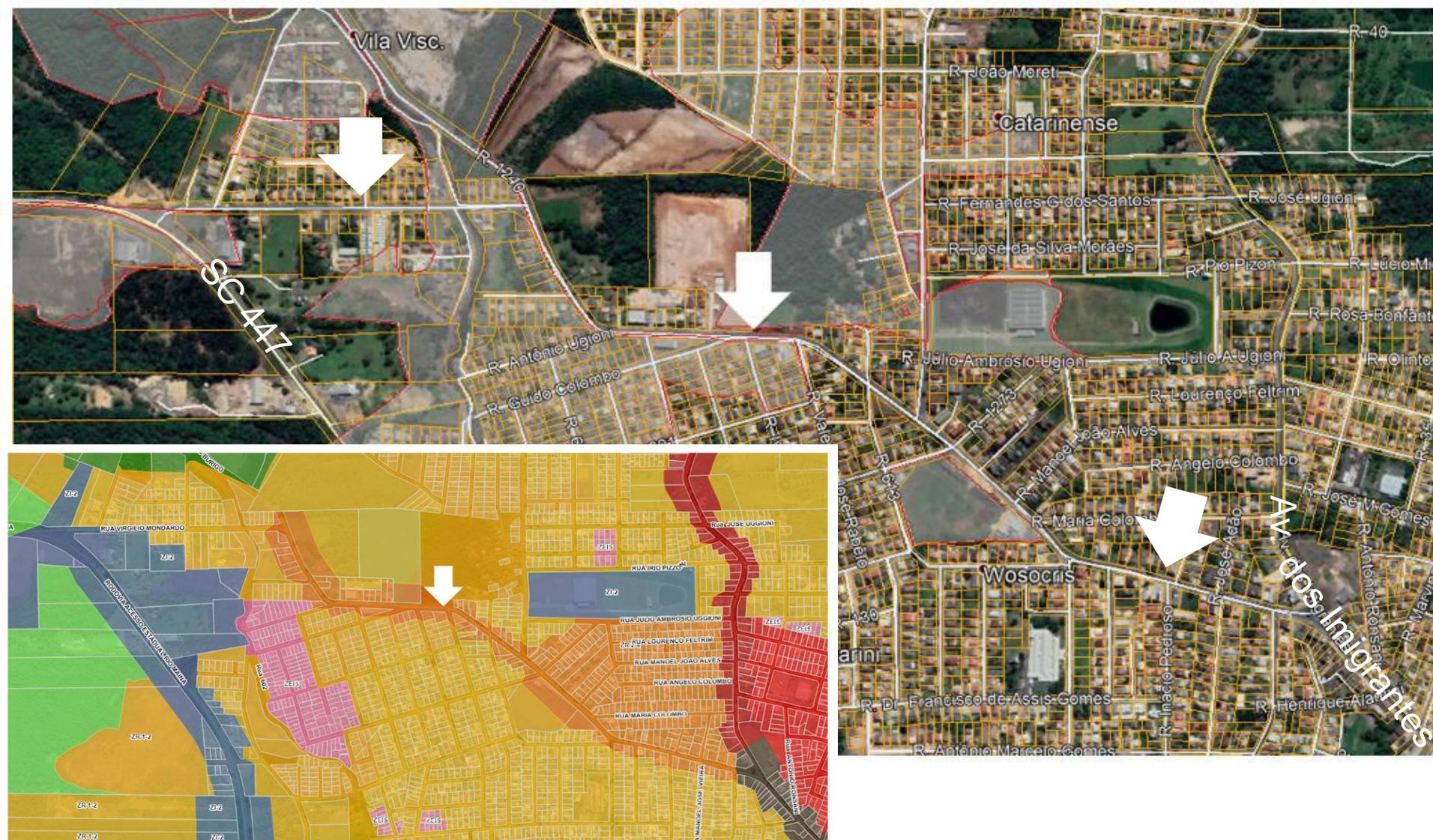
Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

10

Rua Virgílio Mondardo
(Bairro Rio Maina)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

10) Rua Virgílio Mondardo (Bairro Rio Maina):



Zoneamento atual – ZR2-4

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

10) Rua Virgílio Mondardo (Bairro Rio Maina):



Localização da Rua Virgílio Mondardo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Virgílio Mondardo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Virgílio Mondardo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Virgílio Mondardo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



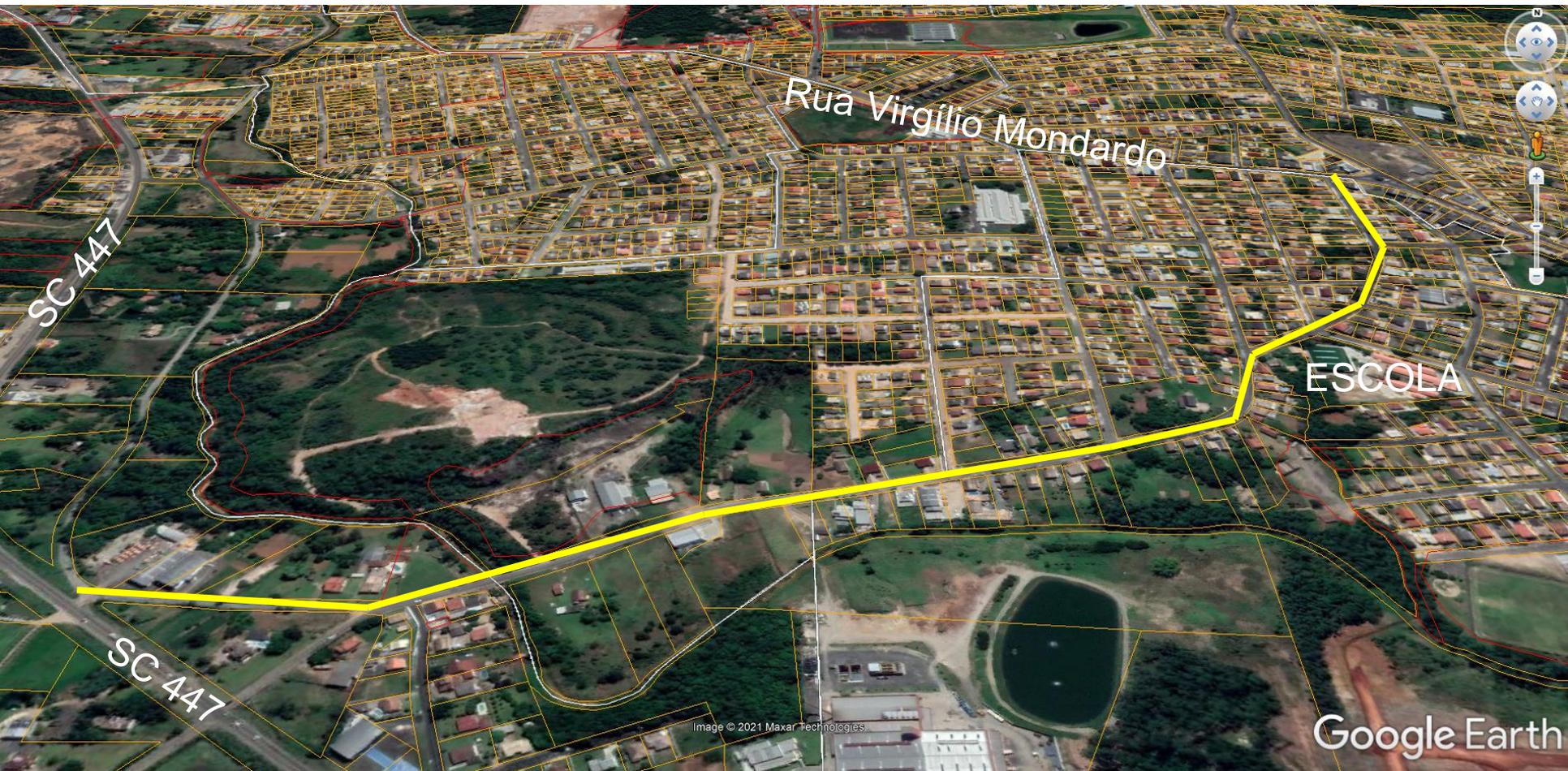
Fotos da Rua Virgílio Mondardo

11

Rua Carlos Colombo
(Bairro Rio Maina)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

11) Rua Carlos Colombo (Bairro Rio Maina):



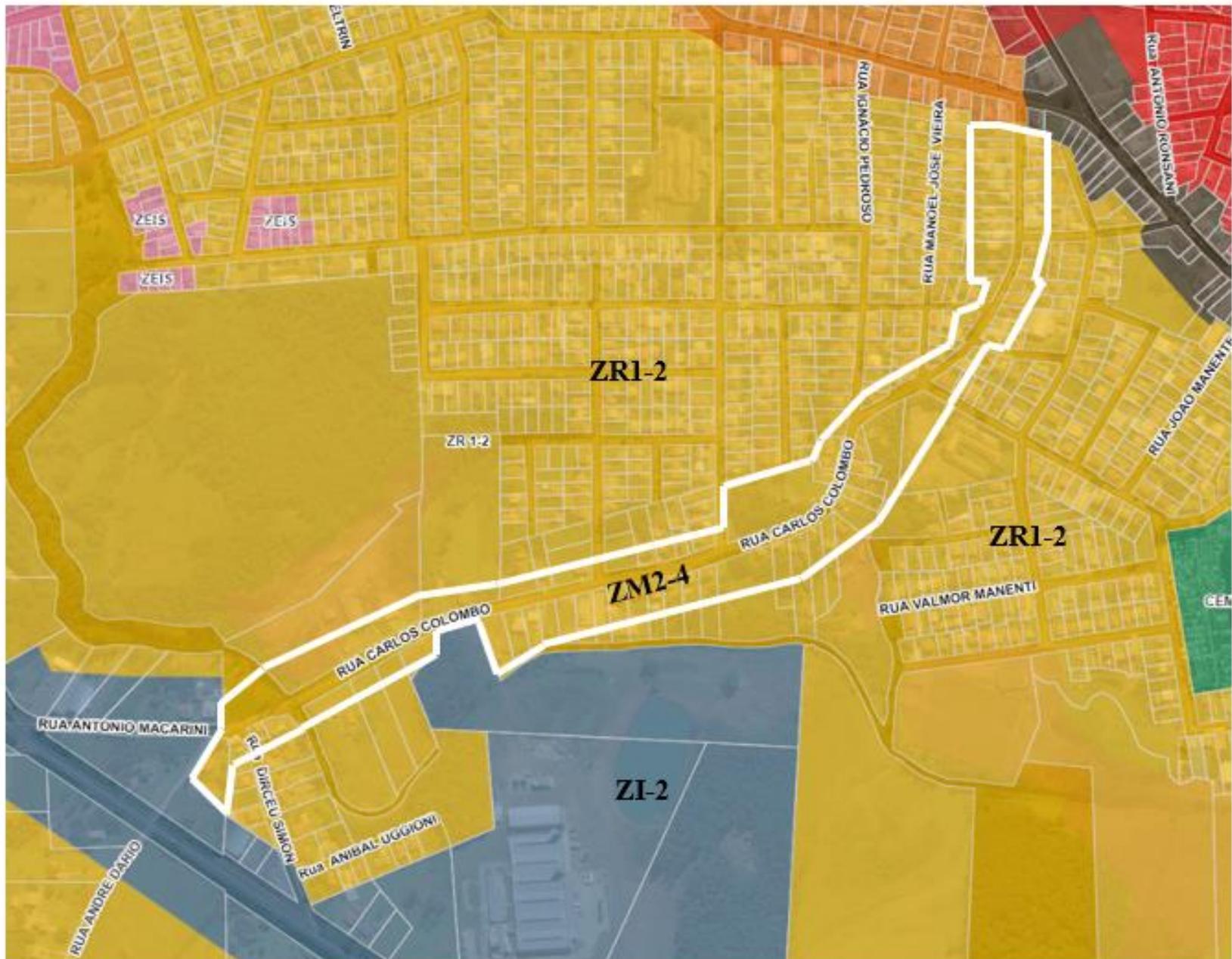
Localização da Rua Carlos Colombo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

Fotos da Rua Carlos Colombo

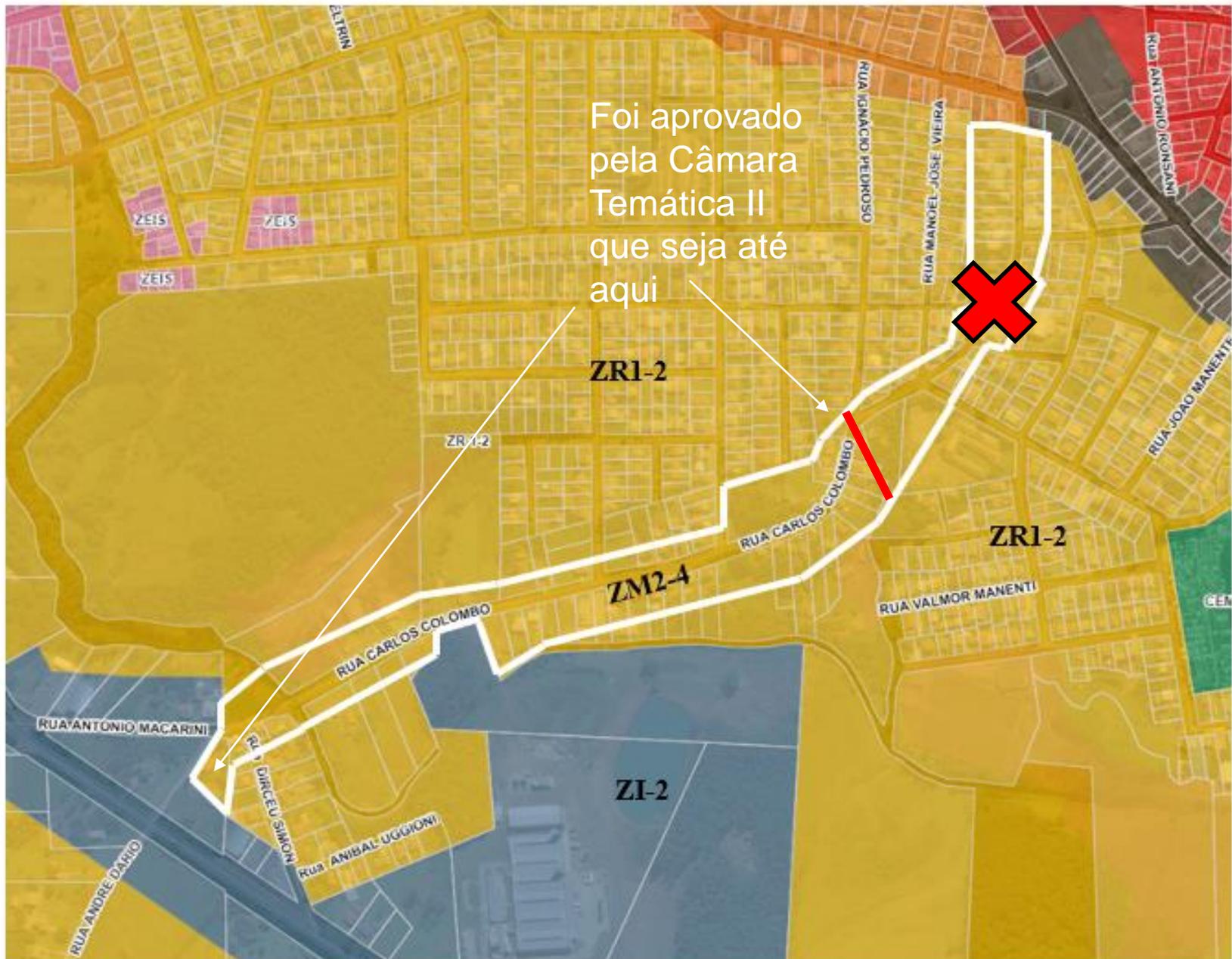


2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

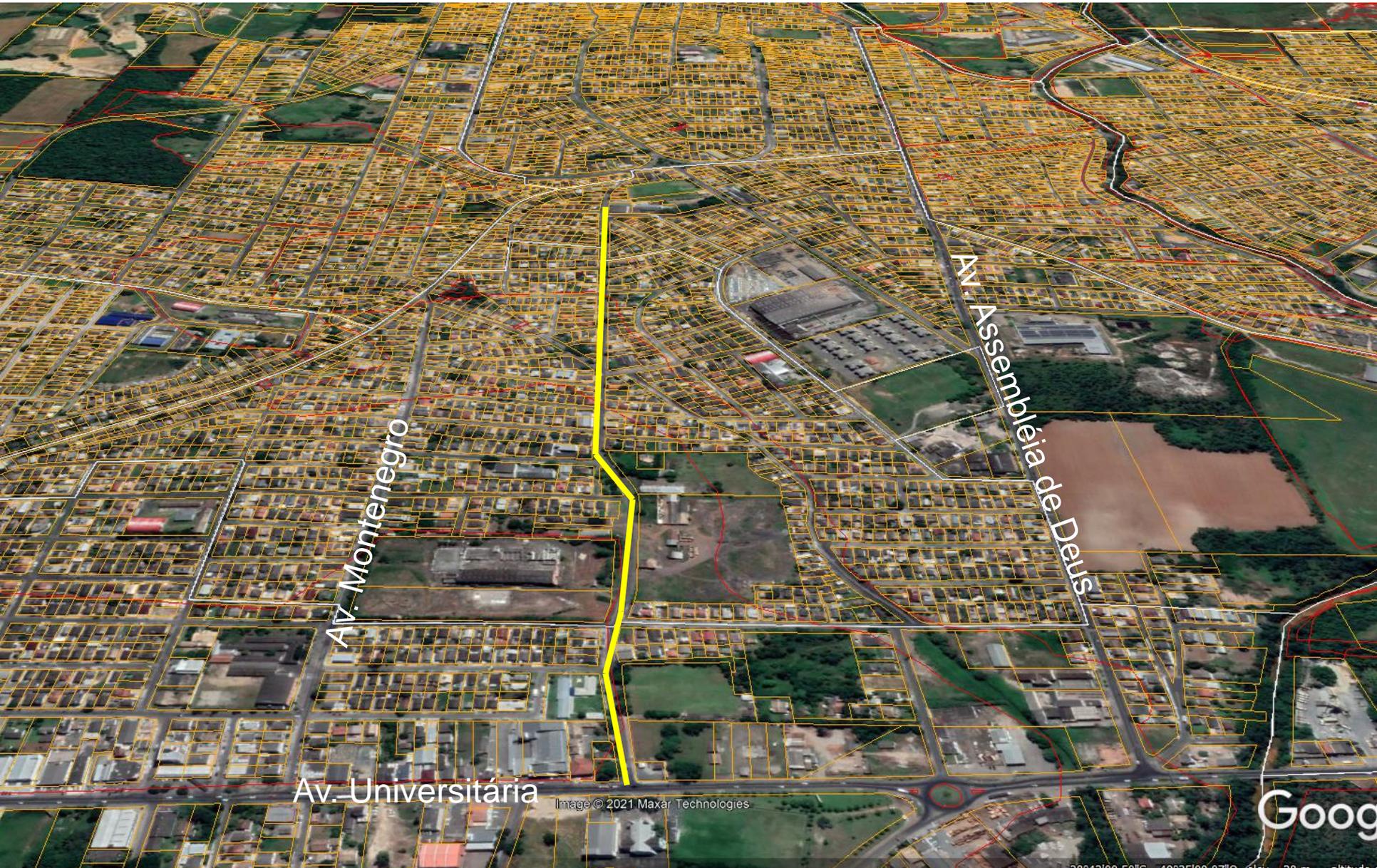
12

Avenida Catarinense

(Bairro Vila Manaus e Cidade Mineira Velha)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

12) Avenida Catarinense (Bairro Vila Manaus e Cidade Mineira Velha):



2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Avenida Catarinense

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Avenida Catarinense

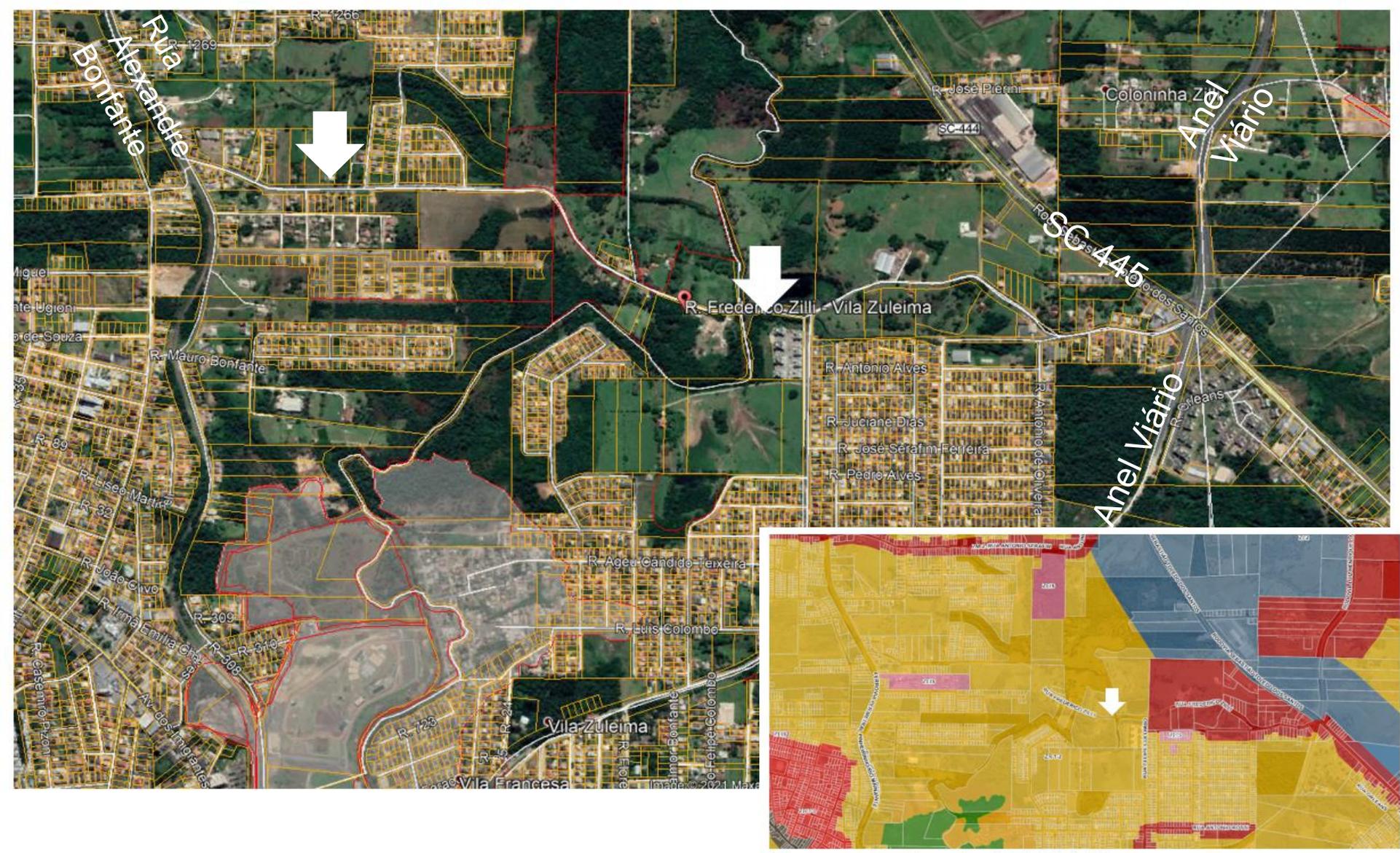
13

Rua Frederico Zilli

(Bairro Laranjinha e Vila Zuleima)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

13) Rua Frederico Zilli (Bairro Laranjinha e Vila Zuleima):



Zoneamento atual - ZR1-2

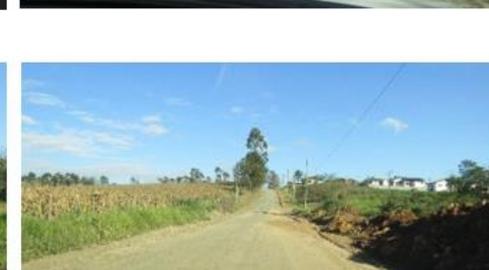
2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

13) Rua Frederico Zilli (Bairro Laranjinha e Vila Zuleima):



Localização da Rua Frederico Zilli

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



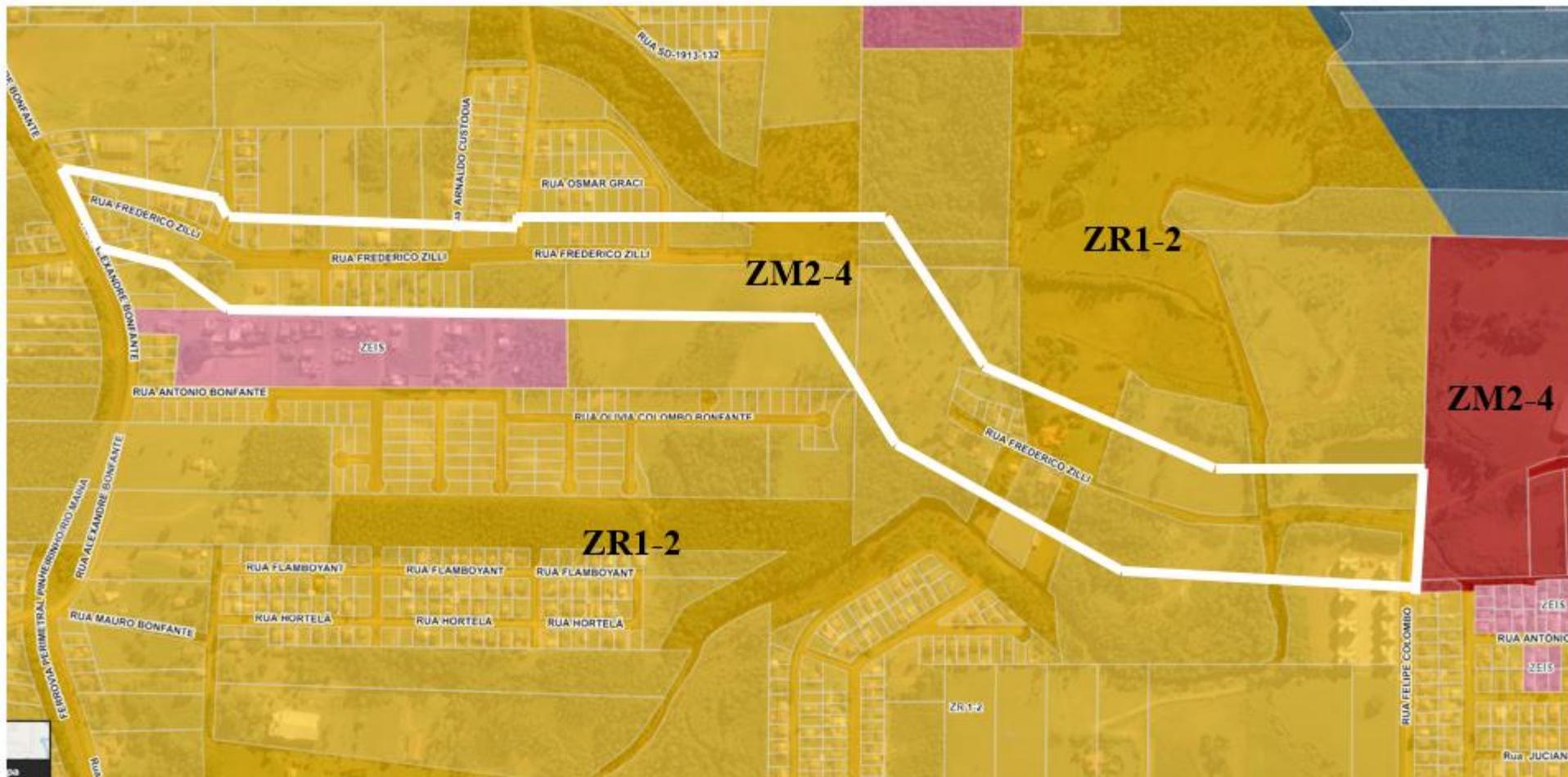
Fotos da Rua Frederico Zilli

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Frederico Zilli

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



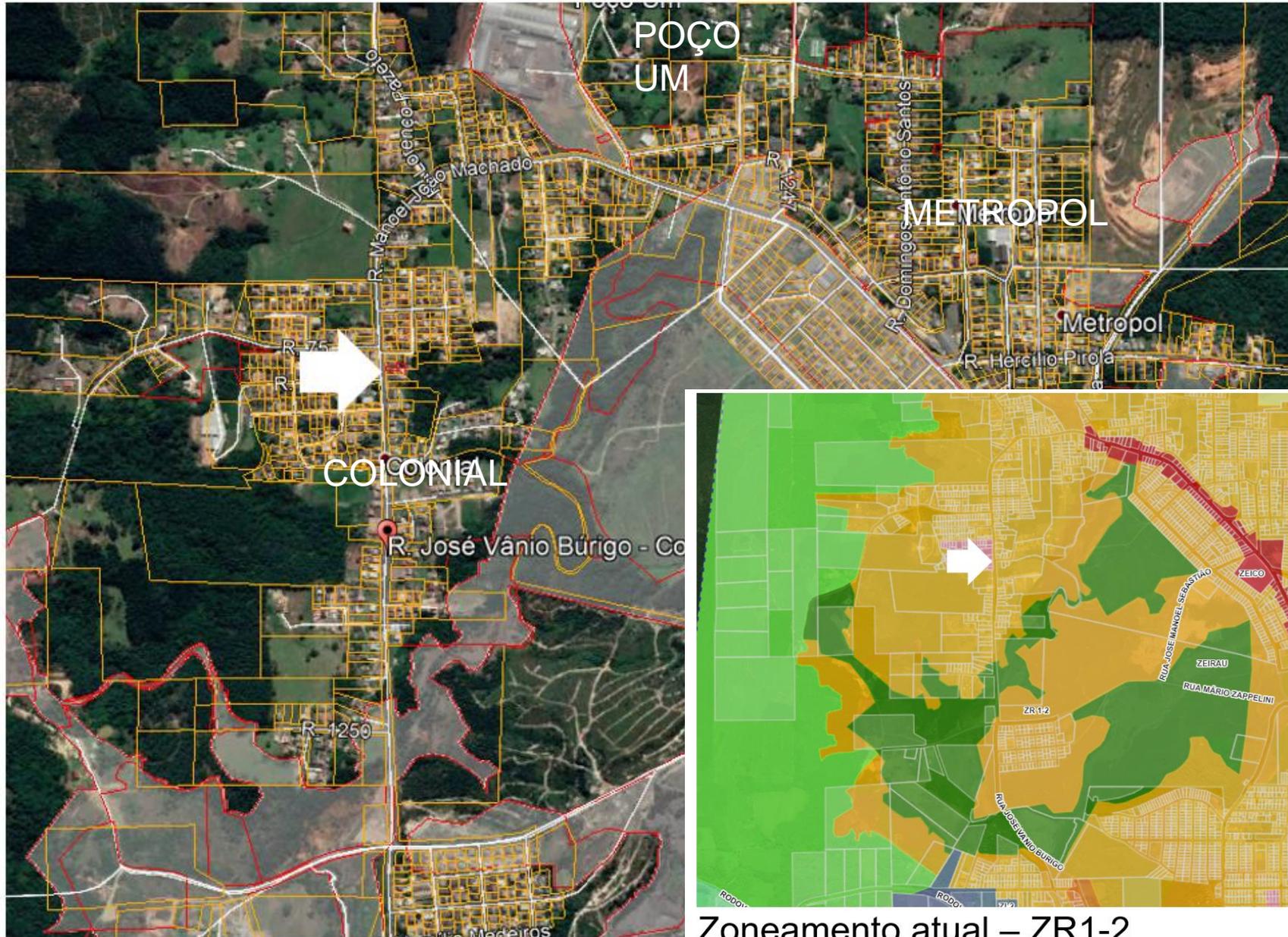
Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

14

Rua José Vânio Búriço
(Bairro Colonial)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

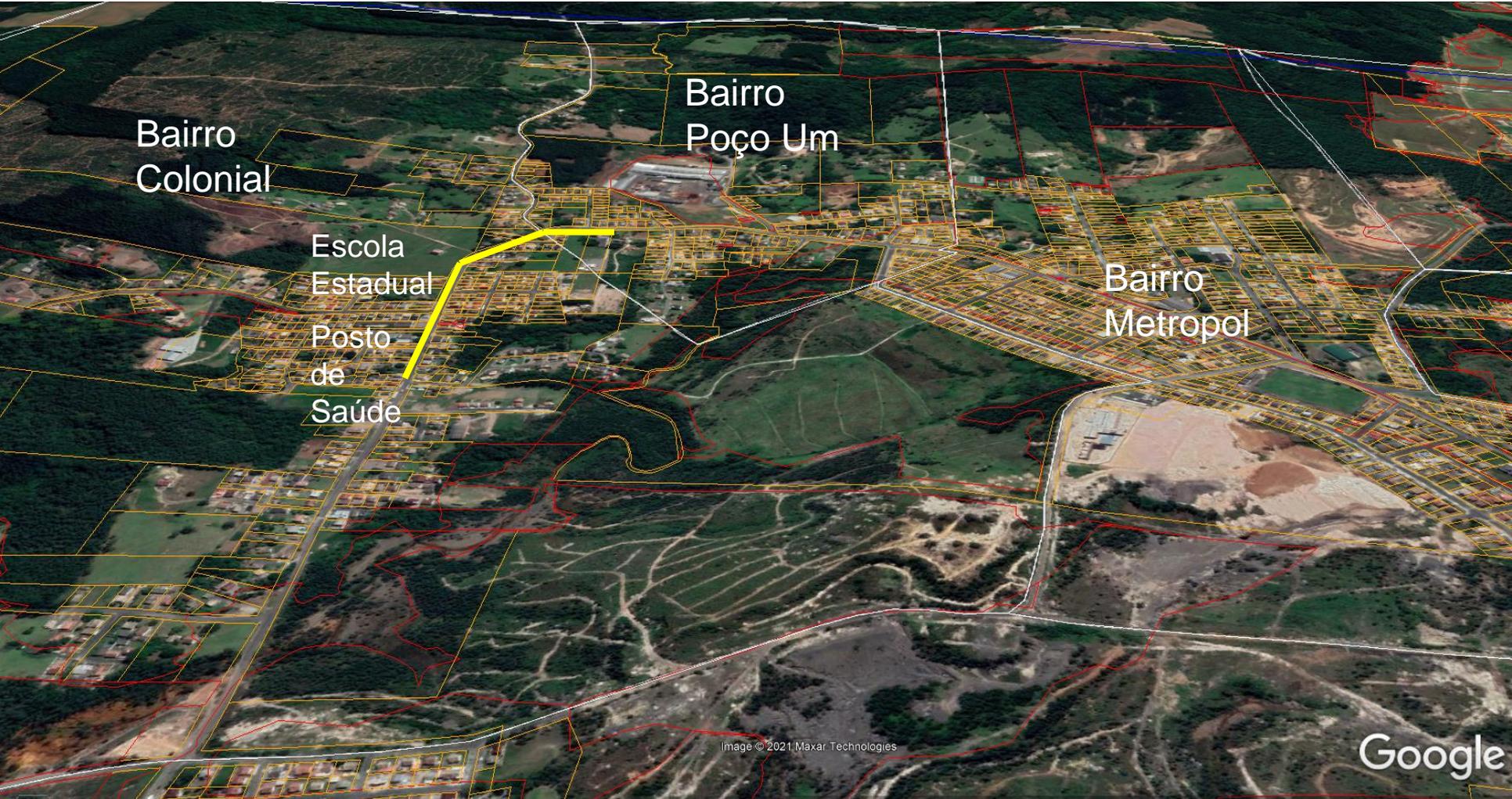
14) Rua José Vânio Búrigo (Bairro Colonial):



Zoneamento atual - ZR1-2

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

14) Rua José Vânio Búrigo (Bairro Colonial):

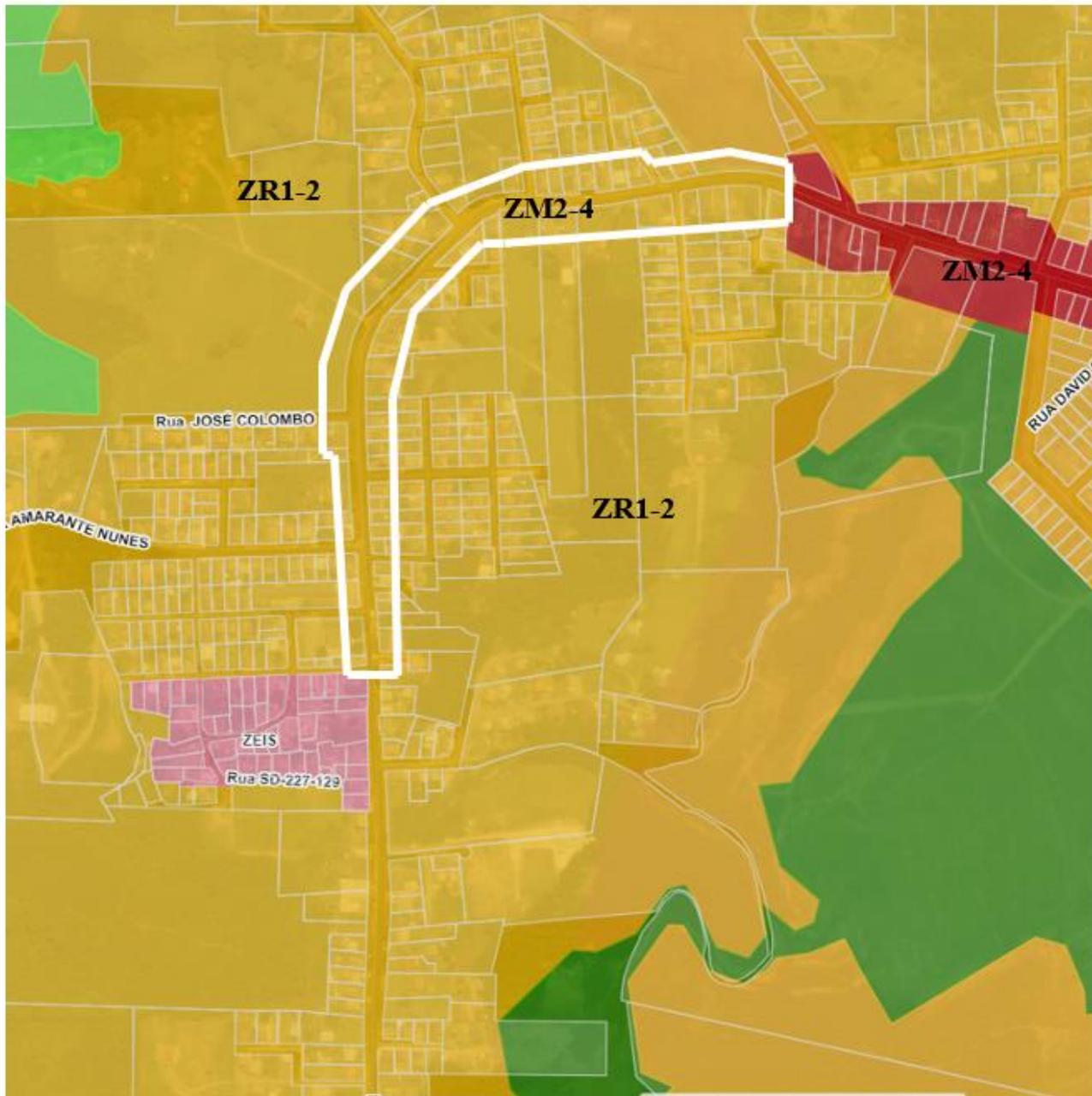


Localização da Rua José Vânio Búrigo

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



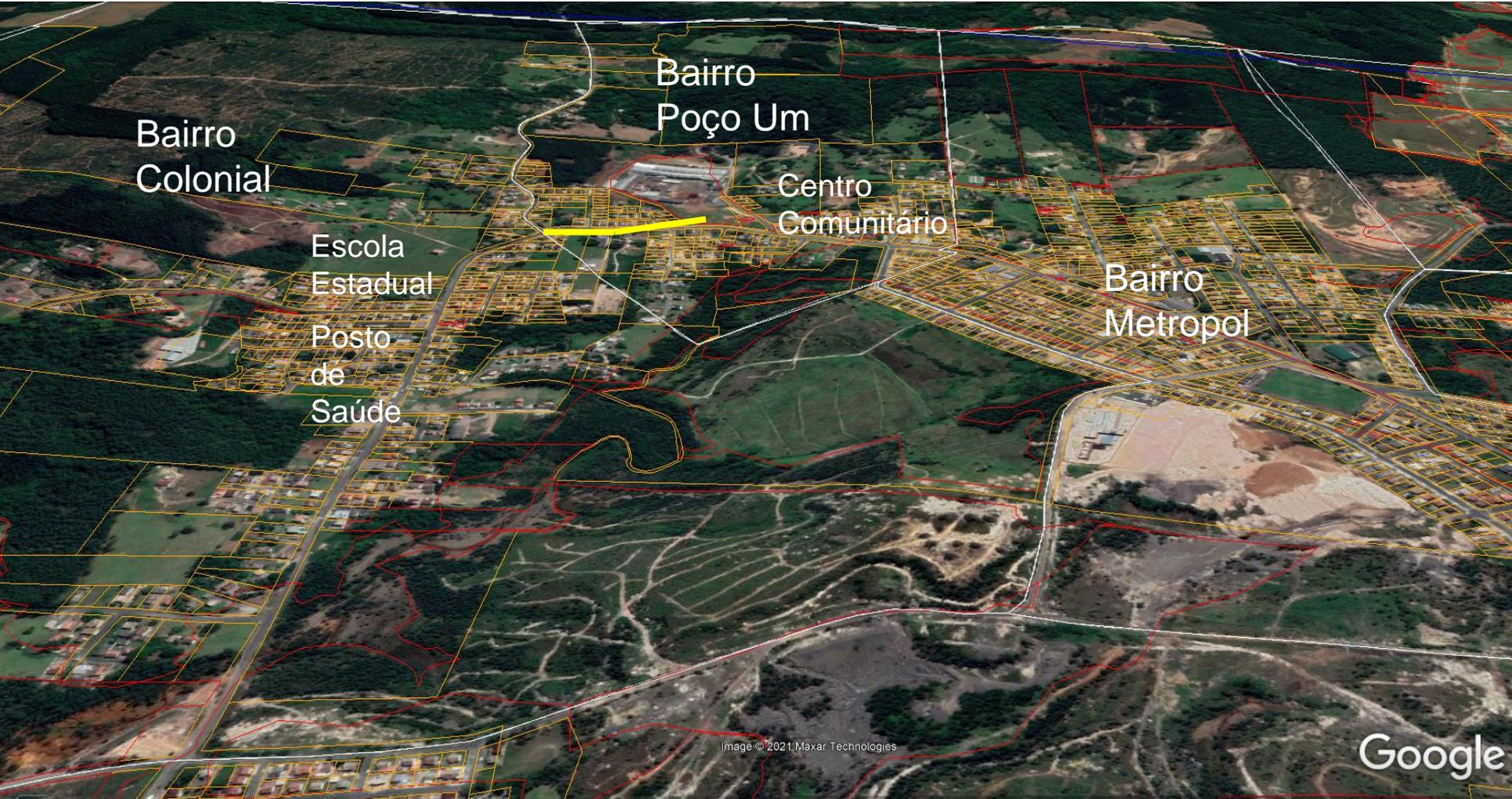
Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

15

Rua Manoel João Batista
(Bairro Colonial)

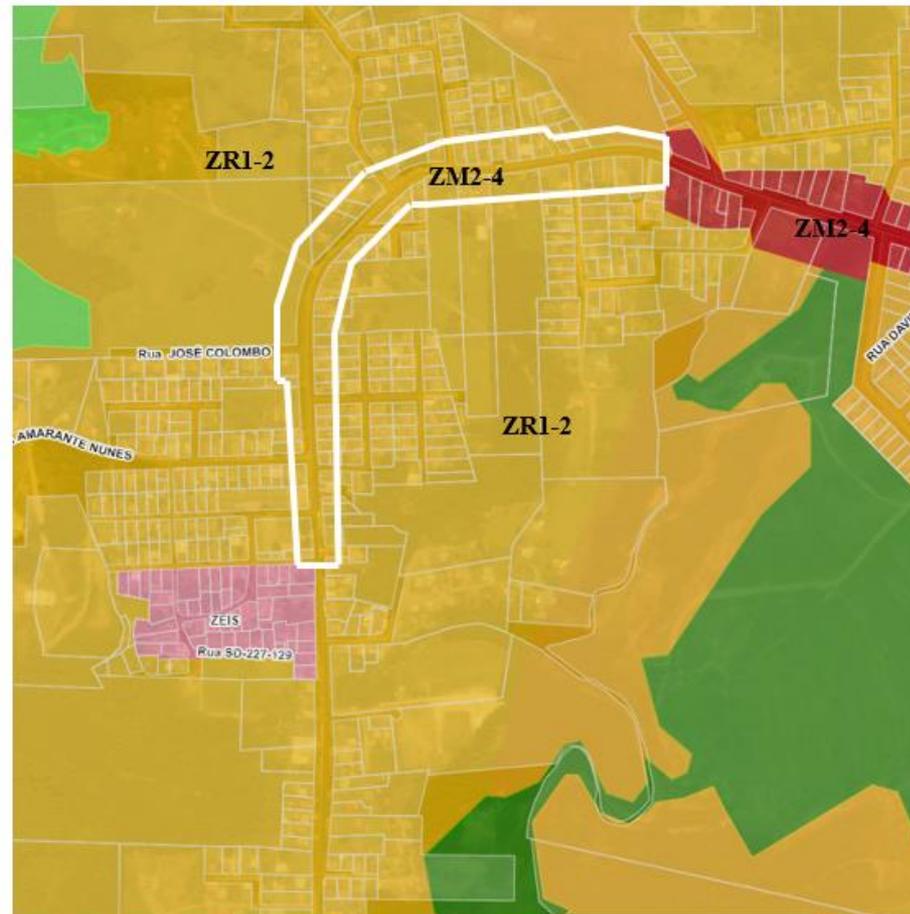
2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

15) Rua Manoel João Batista (Bairro Colonial):



Localização da Rua Manoel João Batista

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

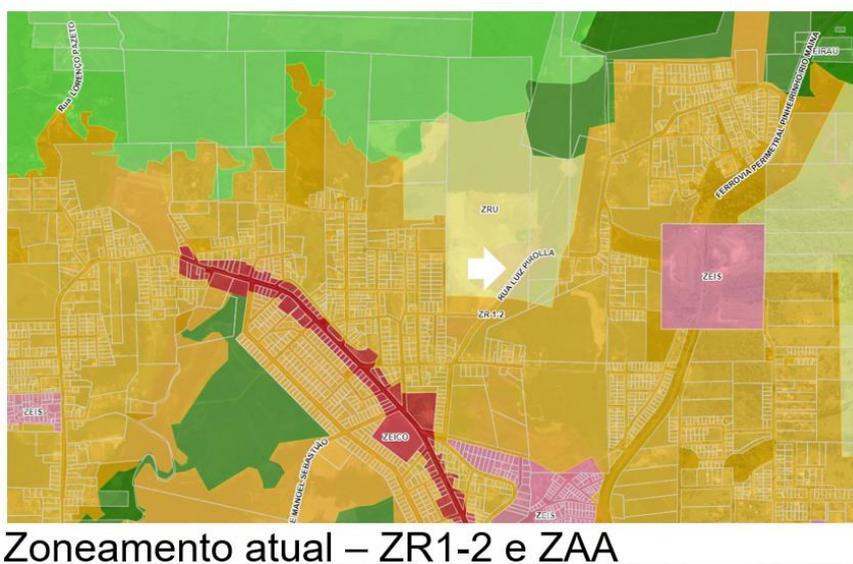
16

Rua Luiz Pirola

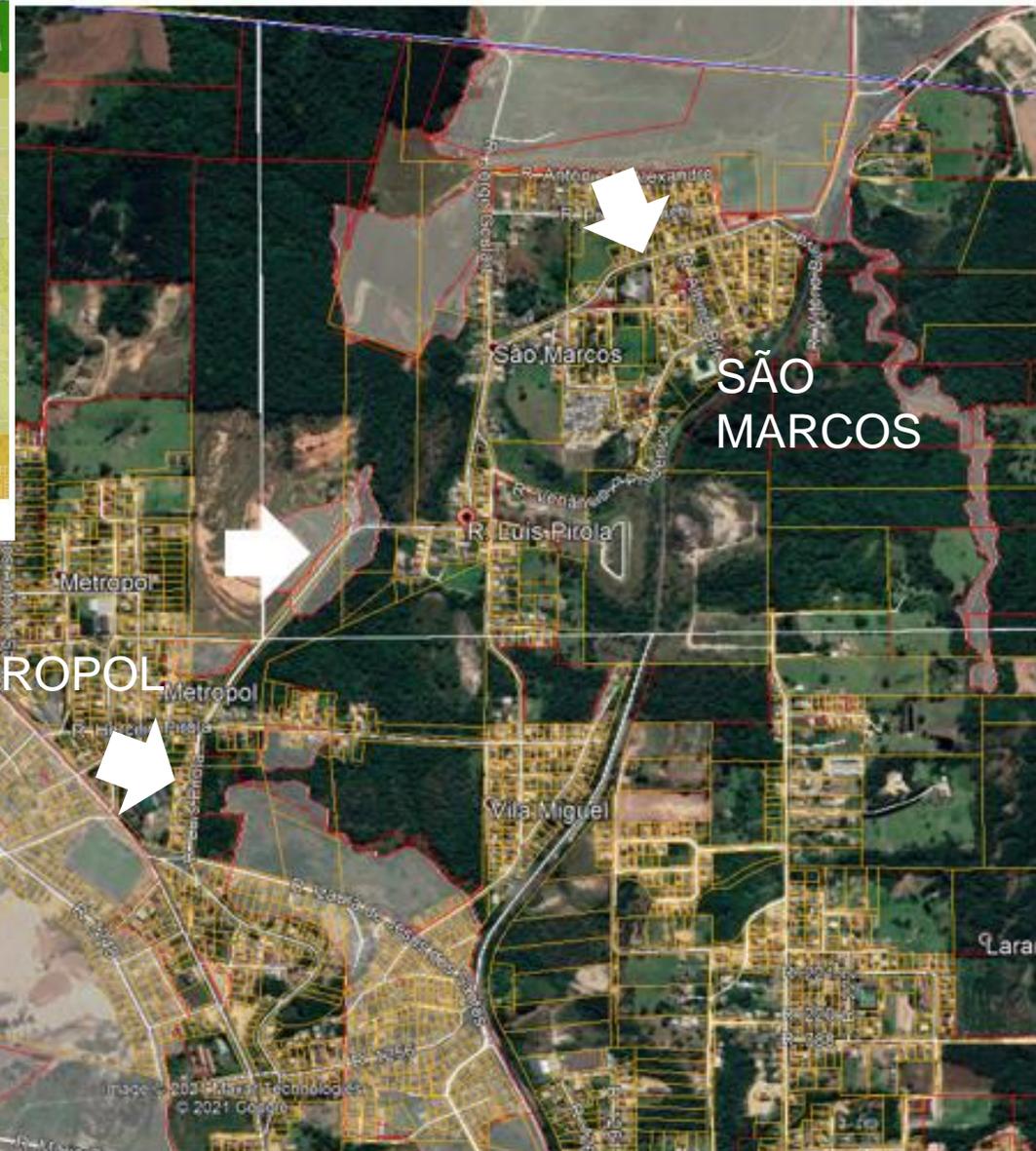
(Bairro São Marcos/Metropol)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

16) Rua Luiz Pirola (Bairro São Marcos/Metropol):

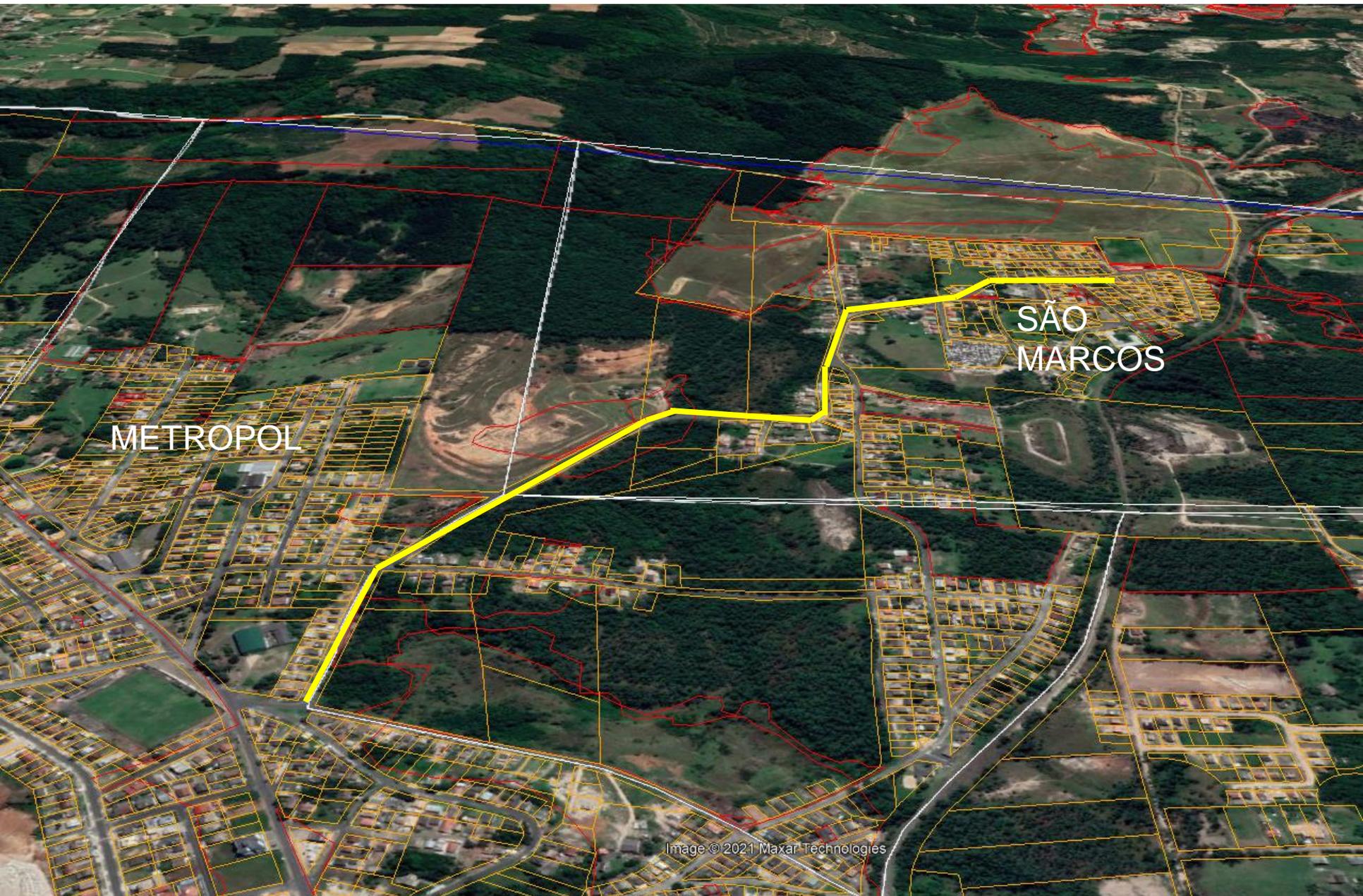


Zoneamento atual – ZR1-2 e ZAA



2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

16) Rua Luiz Pirola (Bairro São Marcos/Metropol):



2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

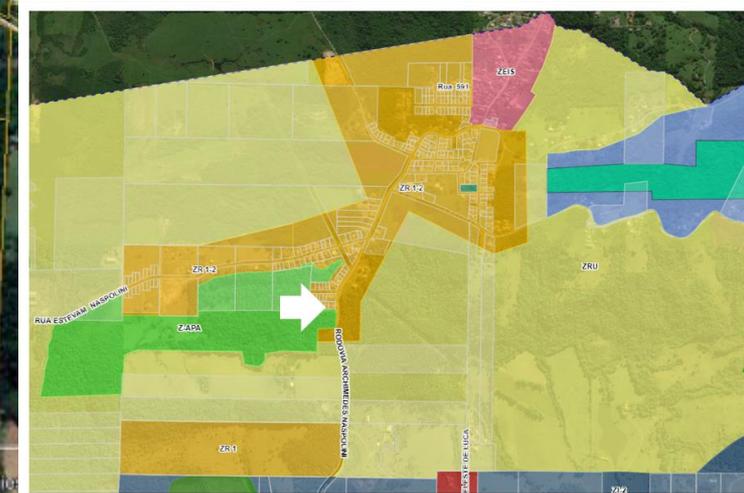


17

Rodovia Archimedes Napolini
(Bairro Mina do Toco)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

17) Rodovia Archimedes Naspolini (Bairro Mina do Toco):



Zoneamento atual – ZAA e ZR1-2

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

17) Rodovia Archimedes Napolini (Bairro Mina do Toco):

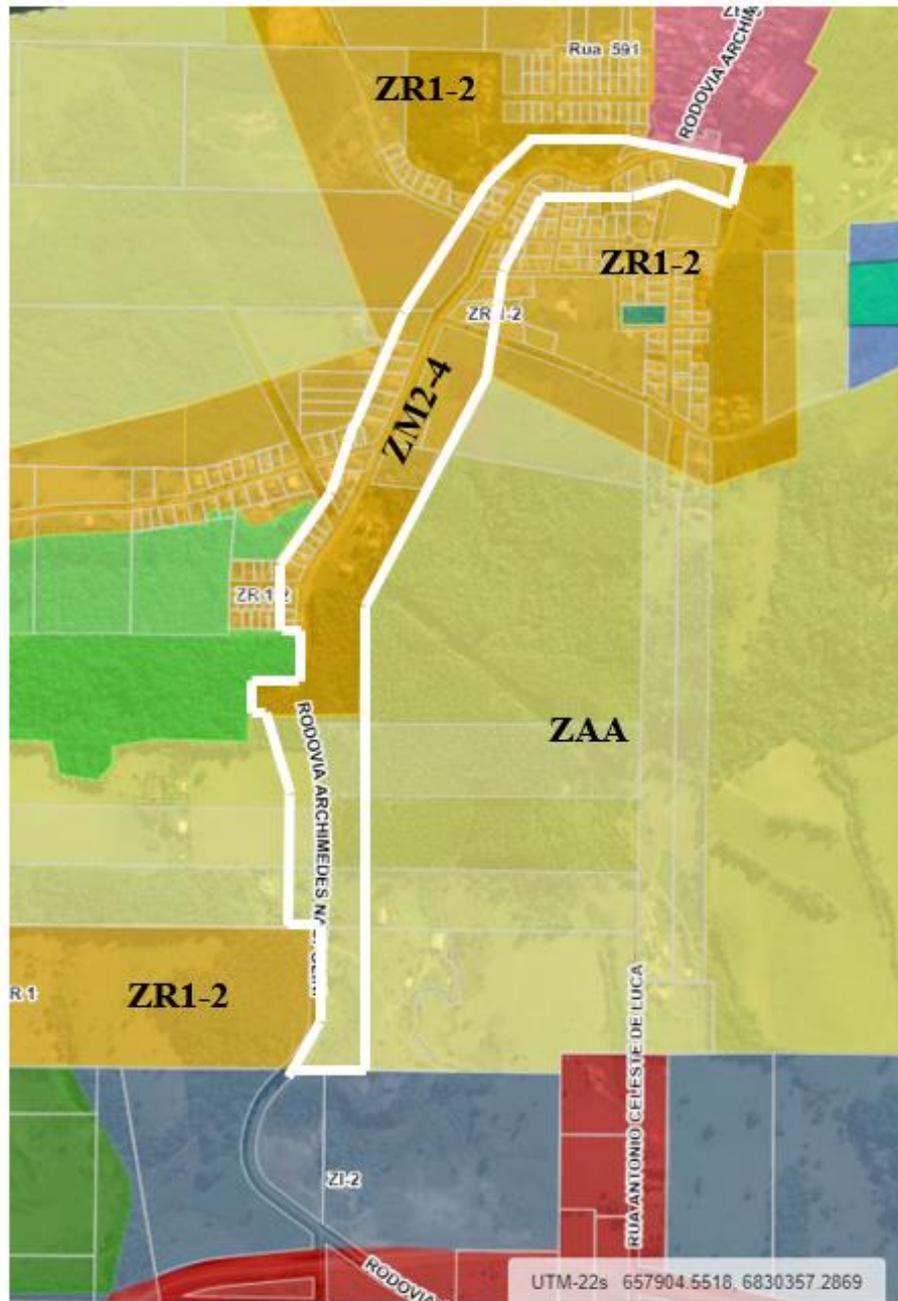


2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rodovia Archimedes Naspolini

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

18

Rua Vergílio Conti
(Bairro Ana Maria)

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

18) Rua Vergílio Conti (Bairro Ana Maria):



Zoneamento atual – ZR2-4

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

18) Rua Vergílio Conti (Bairro Ana Maria):



Localização da Rua Vergílio Conti

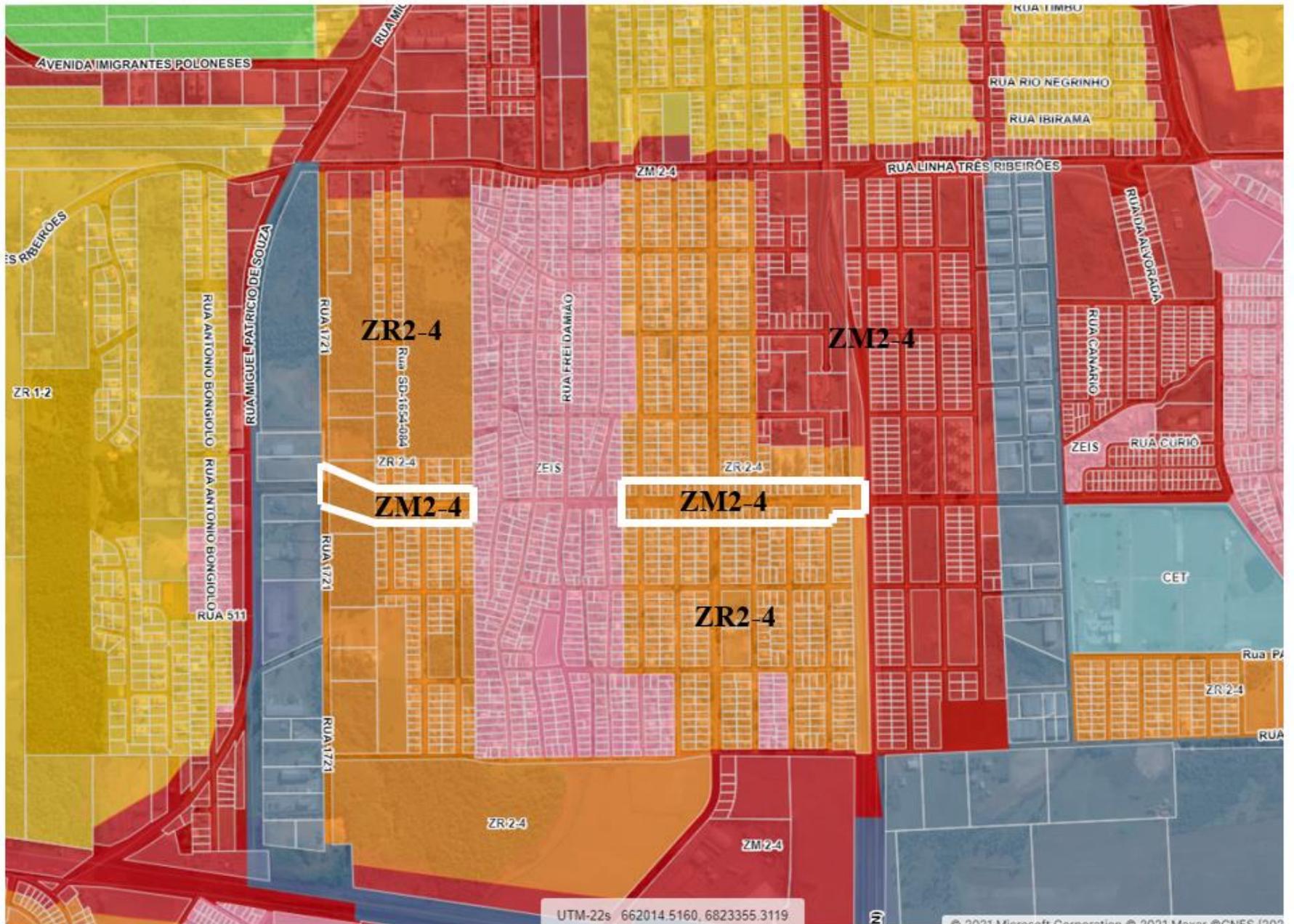


2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Fotos da Rua Vergílio Conti

2) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



Mapa com a proposta de correção do zoneamento do solo para ZM2-4.

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

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II, concordaram que deva haver esse controle e atualização das zonas de uso do solo, de acordo com a demanda e pré-existência de usos. Foram sugeridas algumas correções pontuais e também ficou definido que deva haver essa vivência na cidade para futuras correções nas zonas de uso do solo.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

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

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - Art. 169

No Processo Administrativo n° 614824 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 Rodovia Antônio Justi, n° 2970, no bairro Universitário, em imóvel com área total de **19.816,16 m²**, cadastro n° 968432.

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 10.000m² (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.”

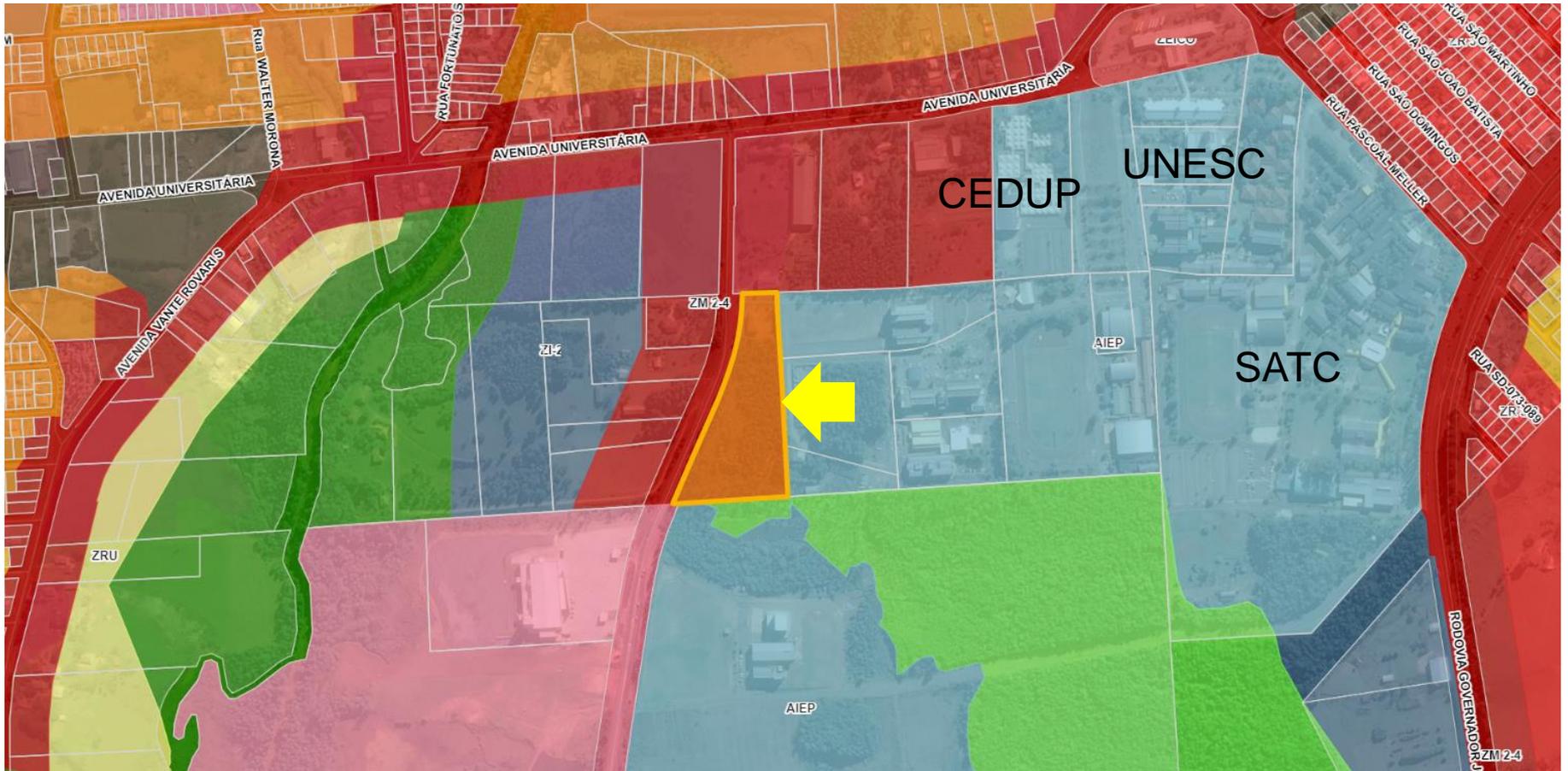
3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - Art. 169



Localização

3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - Art. 169

Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - Art. 169

O imóvel situa-se defronte a Rodovia Antônio Justi, que faz parte do Anel Viário de Criciúma. Possuindo a proximidade de outros eixos viários de acesso a outros bairros da cidade. Quanto a caracterização urbana, na vizinhança há presença de edificações de uso estudantil, uma Faculdade e uma Universidade, não há presença de muitas residências unifamiliares. Há nas proximidades um centro de eventos.

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



Fotos de 2012

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

3) Processo N° 614824 – 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.

Sendo essas assim apresentadas:

SOLICITAÇÕES:

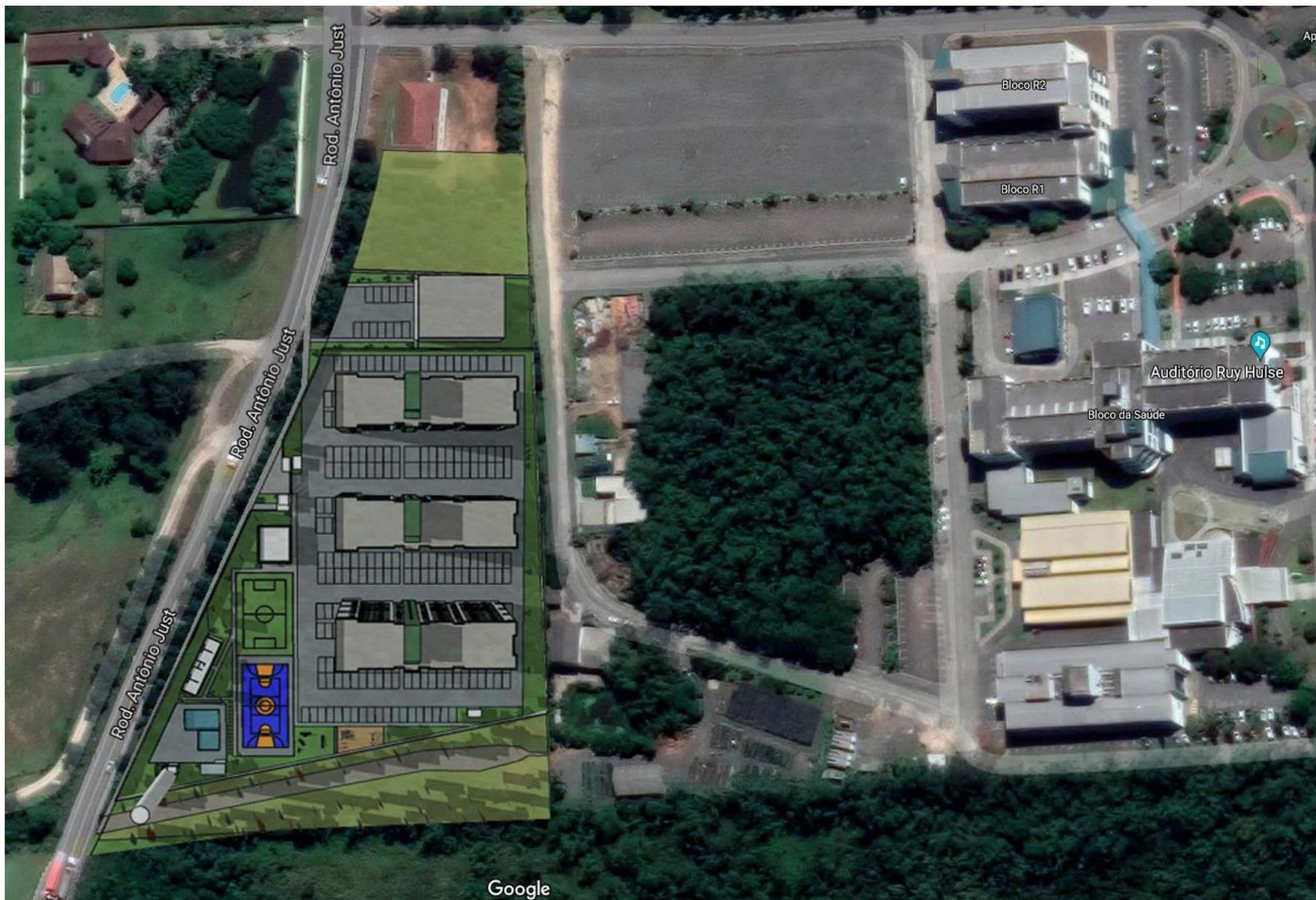
“A justificativa para alteração de número de pavimentos atualmente (ZM 2-4) por meio do art. 169 é para melhor aproveitamento do terreno em uma área em expansão no município, onde há grande procura de moradia por haver universidade, empresas e escolas no local. A verticalização dessa gleba de terra permite 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 Rod. Antônio Justi. A Área Verde e a Área de Utilidade Pública estão dentro do terreno conforme projeto apresentado.”

“Os demais Parâmetros Urbanísticos foram respeitados e as áreas dos cômodos respeitarão os 9,00 m² para primeiro dormitório e 7,00m² pros demais, pois essa tipologia de empreendimento se enquadra para análise de faixa 1,5 no programa Casa Verde e Amarela”

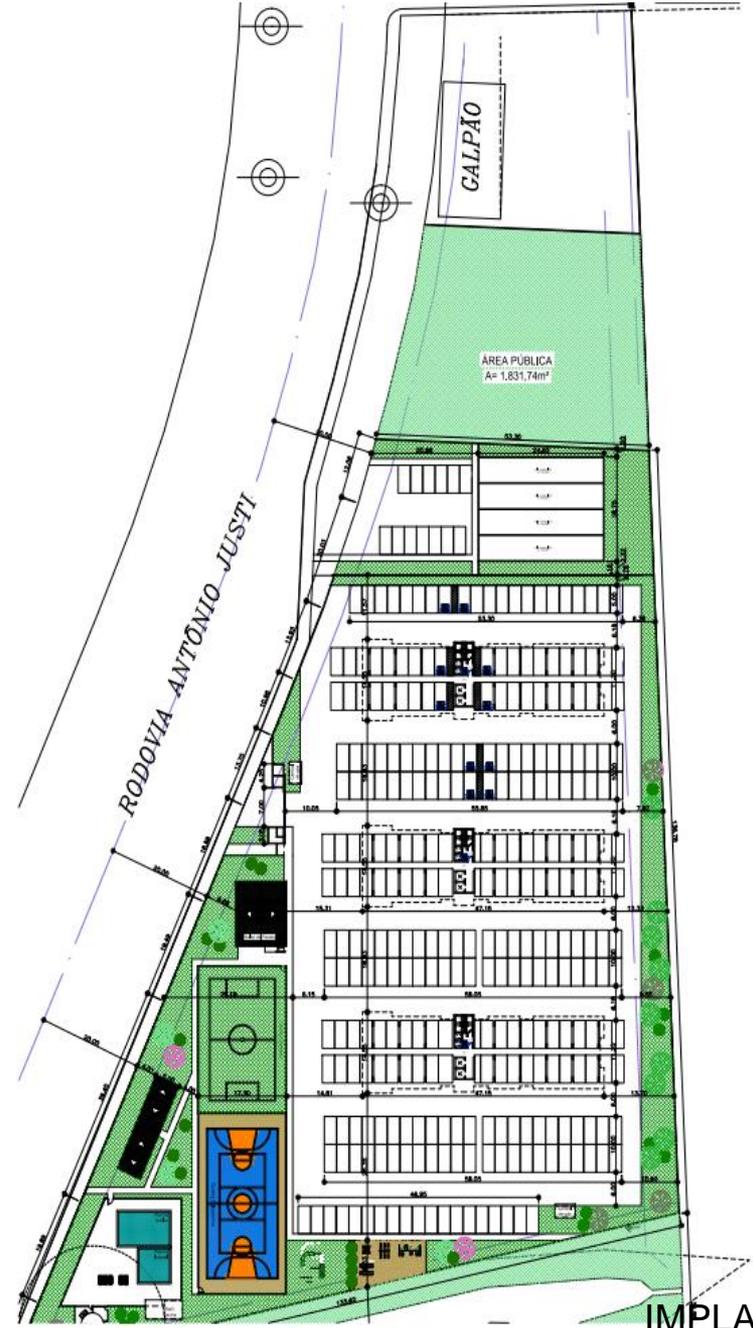
3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

ANTEPROJETO:



IMPLANTAÇÃO

3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



IMPLANTAÇÕES

3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

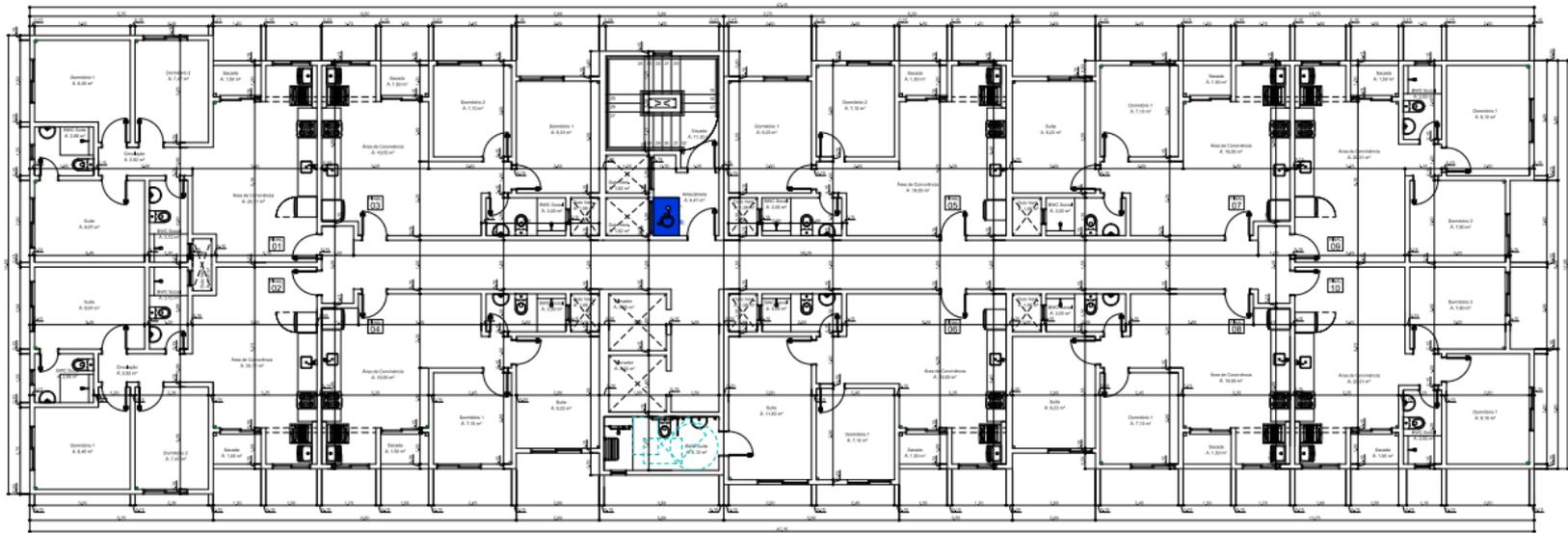
Foram apresentados os parâmetros urbanísticos:

ÁREA TOTAL DO TERRENO	21.550,35 M ²
ÁREA DESMEMBRADA 01 (GALPÃO)	1.506,32 M ²
ÁREA NÃO EDIFICANTE (ACESSO)	430,81 M ²
ÁREA NÃO EDIFICANTE (RODOVIA)	1.303,38 M ²
ÁREA REMANESCENTE	18.309,84 M ²
ÁREA DE UTILIDADE PÚBLICA	1.831,74 M ²
ÁREA DO TERRENO	16.478,10 M ²
ÁREA VERDE	2.449,81 M ²
ÁREA ÚTIL DO TERRENO	14.028,29 M ²

IA	0,92 (15.173,65 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	31,60% (5.208,37 M ²)
INFILTRAÇÃO (+ Á.VERDE)	32,11% (5.291,19 M ²)
ÁREA IMPERMEÁVEL	11.186,91 M ²
ÁREA DE LAZER (APROXIMADA)	1.363,71 M ²

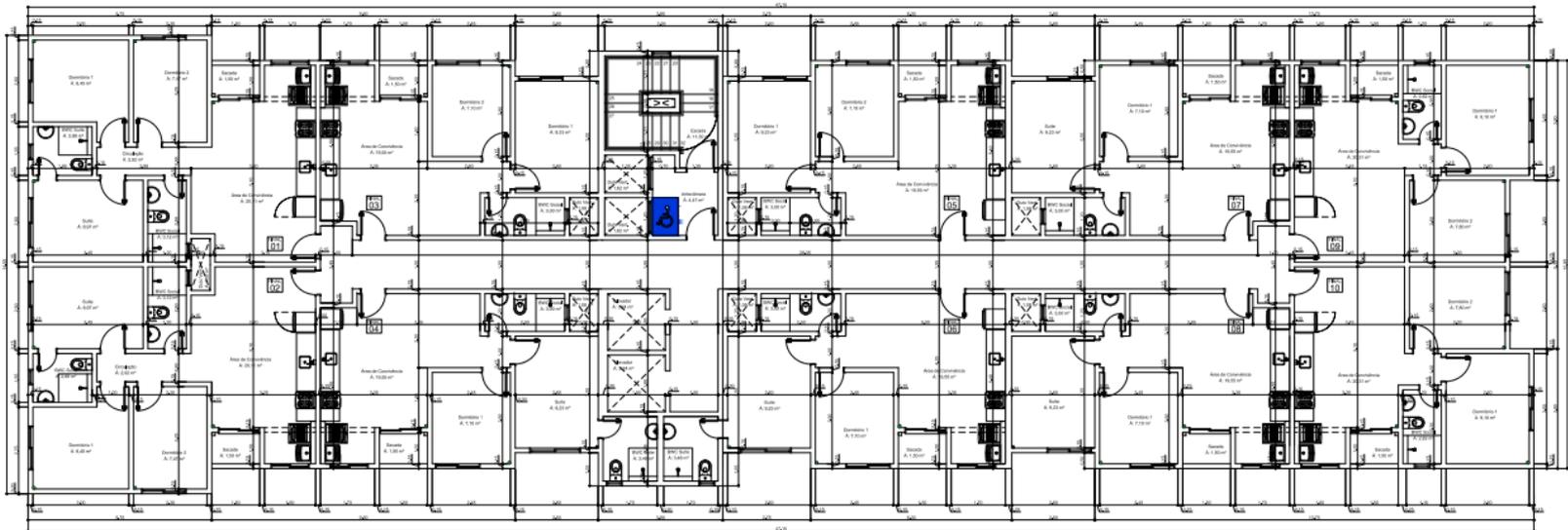
NÚMERO DE APARTAMENTOS	300
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS.....	300
SALAS COMERCIAIS	04
NÚMERO DE VAGAS COMERCIAIS	13

3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (x10) - BLOCO 01 (PCD)

Bloco 01



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (x10) - BLOCO 02

Bloco 02

3) Processo N° 614824 – 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	Vagas de garagem e circ. cobertura		112,88	724,02
	Vagas de garagem sob pilotis		389,88	
	Escada, elevador e dutos		32,04	
	Hall e circulação		189,22	
	TOTAL TÉRREO		724,02	
PAVIMENTO TIPO	Apartamento final 01-02	(60,66 x2)= 121,32		613,81x10
	Apartamento final 03-07-08	(44,58 x3)= 133,74		
	Apartamento final 04	44,67		
	Apartamento final 05	45,48		
	Apartamento final 06 (PCD)	56,97		
	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	
	TOTAL TIPO	492,22x10= 4.922,20	121,59x10= 1.215,90	
RESERVATÓRIO		37,64	37,64	
TOTAL BLOCO		4.922,20	1.977,56	6.899,76

QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 02 e 03

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Vagas de garagem e circ. cobertura		140,24	751,38
	Vagas de garagem sob pilotis		389,88	
	Escada, elevador e dutos		32,04	
	Hall e circulação		189,22	
	TOTAL TÉRREO		751,38	
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	
	TOTAL TIPO	489,51x10= 4.895,10	121,63x10= 1.216,30	
RESERVATÓRIO		37,64	37,64	
TOTAL BLOCO		4.895,10	2.005,32	6.900,42

QUADRO DE ÁREAS - GERAL

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL	
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.		
TÉRREO	Guarita		9,60	3.046,50	
	Lixeira		9,77		
	Salão de Festas		96,30		
	Churrasqueira coletiva		92,00		
	Centrais de gás		(7,98 x2) = 15,96		
	Reservatório		15,55		
	Piscina adulto		60,00		
	Piscina infantil		36,00		
	BWC piscinas		19,76		
	Garagens cobertas		2.230,31		
	Salas comerciais	461,25			
	TOTAL TÉRREO	461,25	2.585,25		3.046,50
	BLOCO TIPO A	TOTAL BLOCO TIPO A - PCD (x1)	4.922,20		1.977,56
BLOCO TIPO B	TOTAL BLOCO TIPO B (x2)	(4.895,10x2)= 9.790,20	(2.005,32x2)= 4.010,64	13.800,84	
TOTAL GERAL		15.173,65	8.573,45	23.747,10	

3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Perspectivas



3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, com exceção da distribuição dos blocos de apartamentos no terreno, **não possui tipologia de volume diferenciada para os edifícios**, possui uma verticalidade 10 pavimentos (pilotis + dez) havendo vagas de estacionamento cobertas e descobertas que serão fora das edificações. Entre os blocos há uma distância aproximada de 19m. (dezenove metros).

Os pavimentos tipo 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, a **DPU concluí que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo Art. 169, devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que as solicitações de excepcionalidade são passíveis de serem aprovadas para o desenvolvimento do projeto arquitetônico definitivo.**

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.

3) Processo N° 614824 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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 reaprovaado 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.

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

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 o anteprojeto apresentado e localização, devendo seguir todos os requisitos legais.

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**

**AJUSTES E QUESTÕES NECESSÁRIAS PARA CORREÇÃO OU INCLUSÃO NA
LEI DE PARCELAMENTO**

JUSTIFICATIVA:

A nova atualização dessa lei visa compatibilizar ações de parcelamento do solo, e foram debatidas em reuniões com a Cartorária, o Promotor do 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 público; 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.**

OBS: Também será reencaminhada 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, com os ajustes e atualizações necessárias. (vide Ata dessa reunião).

**TEXTO
EXISTENTE**

**TEXTO COM A
SUGESTÃO DE
CORREÇÃO**

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 - CEPCAN, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ou de outras ...

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 - CEPCAN, 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](#))

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 Considera-se desdobro a divisão, em única vez, de lotes servidos de infraestrutura básica, ocupados há pelo menos 05 (cinco) anos anteriores presente Lei, para constituir outros novos lotes, sem o objetivo de urbanização, com matrículas distintas e área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), matriculado na competente serventia registral do município, sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes. (Redação dada pela Lei nº [7521/2019](#))

(...)

~~§ 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 Glebas de qualquer tamanho poderão ser parceladas na forma de desmembramento, entretanto, a área total do desmembramento para fins residenciais com aproveitamento do sistema viário existente poderá ter no máximo 5.400,00m², respeitando-se os tamanhos mínimos de quadra e lote previstos nesta Lei, sendo que a área excedente aos 5.400,00 m² só poderá ser parcelada mediante loteamento ou condomínio.

(...)

~~§ 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.

~~§ 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) dos demais melhoramentos:

(...)

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), **ai 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.7º.~~

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 20% (vinte por cento) da área total da(s) gleba(s) descontadas as áreas do sistema viário e non aedificandus, que serão destinados, respectivamente: 10% (dez por cento) para área verde vegetação, e de 10% (dez por cento) para área de Utilidade Pública. (Redação dada pela Lei nº 7521/2019)

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 as do sistema viário, áreas de preservação permanente – APP e *non aedificandus*); dessa referida área, até metade poderá estar situada em Área de Preservação de 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 redes de alta tensão e das ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa "non aedificandi", de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

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, estaduais e municipais, deverão respeitar a faixa de domínio, conforme exigências legais e pareceres dos órgãos competentes;

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 até o viaduto do Anel Viário, e 15 metros entre viaduto do Anel Viário até o limite municipal;

e) Rodovia SC 447 entre Criciúma e Nova Veneza: mínimo de 5 metros no trecho da rótula da Av. Luiz Lazarim até Rua Virgílio Mondardo, e 15 metros da Rua Virgílio Mondardo até o limite municipal;

f) Rodovia SC 108 entre Criciúma e Forquilha (Rodovia Gabriel Arns): 15 metros no trecho da rótula da Rod. Gov. Jorge Lacerda até o limite municipal;

g) Rodovia SC 108 entre Criciúma e BR-101(Rodovia Gov. Jorge Lacerda): mínimo de 5 metros no trecho da rótula da SATC até a rótula com a Rod. Gabriel Arns, e 15 metros entre a rótula com a Rod. Gabriel Arns até a BR-101;

h) Rodovia SC 446 entre Nova Veneza e Forquilha no trecho de Criciúma: 15 metros do limite de Forquilha até o ponto de coordenadas N= 6.823.443,3519m E= 649.111,1998m, e mínimo de 5 metros no trecho dessa coordenada até o limite com Nova Veneza;

i) Em todos os trechos do Anel Viário e da Via Rápida: 15 metros, com exceção na Via Rápida no trecho da Rua Vereador Matias Ricardo Paz e Rua Linha Três Ribeirões, ambas com suas larguras definidas pelo Plano Diretor de Criciúma;

j) Rodovia BR-101: 15 metros em todo o seu trecho.

IX - em nenhum caso os lotes e vias dos loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d'água serem canalizadas com prévia anuência da municipalidade e do órgão competente, devendo ser observada a cota de alagamento do relevo natural local para aprovação dos parcelamentos a ser definidas em estudo e fixada por decreto do Chefe Poder Executivo.

(...)

§ 6º As áreas de preservação permanente às margens dos recursos hídricos poderão ser consideradas como área de verde vegetação para os fins do inciso V deste artigo. (Redação acrescida pela Lei nº 7521/2019)

IX - em nenhum caso os lotes e vias dos loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, somente podendo os cursos d'água serem canalizadas com prévia anuência da municipalidade e do órgão competente, devendo ser observada a cota de alagamento do relevo natural local para aprovação dos parcelamentos a ser definidas em estudo e fixada por decreto do Chefe Poder Executivo.

(...)

~~§ 6º~~

~~§ 4º As áreas de preservação permanente às margens dos recursos hídricos poderão ser consideradas como área de verde vegetação para os fins do inciso V deste artigo.~~

§6º As áreas públicas (sistema viário, verde vegetação e utilidade pública) deverá totalizar, no mínimo, 35% da área total da gleba, descontada apenas as áreas de preservação permanente.

Art.17.

Art.18. Os projetos de loteamentos, deverão obedecer às seguintes dimensões:

(...)

Art.18. Os projetos de loteamentos, deverão obedecer às seguintes dimensões:

(...)

~~§ 1º. Em áreas excessivamente acidentadas, serão permitidas rampas de faixa carroçável de até 20% (vinte por cento) de inclinação longitudinal.~~

§ 4º. Excepcionalmente e mediante deferimento da comissão responsável pela análise/aprovação de parcelamento do solo, as quadras poderão exceder o comprimento máximo previsto no inciso V do §2º do art. 18 desta Lei.

~~Art.22.~~ Aprovado o anteprojeto, para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes elementos:

(...)
XIII - termo de compromisso de caução.

Art.23. Aprovado o anteprojeto, para a apresentação do projeto definitivo, o requerente deverá juntar a este, os seguintes elementos:

(...)
XIII - termo de compromisso de caução constando a localização e lotes a serem caucionados, com posterior análise e aprovação da municipalidade.

~~Art.34.~~ A aprovação do desdobro pelo Município está sujeito à:

Art.35. A aprovação do desdobro pelo Município, além da observância aos arts. 719-A, 719-B e 719-C do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina, bem como estará sujeito à:

(...)

Parágrafo Único. O desdobro respeitará o sistema viário existente *in loco*, bem como área e medidas da matrícula imobiliária.

~~Art. 37.~~ Os condomínios por unidades autônomas previstos nos incisos I, III e IV do artigo 35 do presente capítulo, deverão destinar área correspondente a 20% (vinte por cento) da área condominial para fins de área verde e de utilidade pública. (Redação dada pela Lei nº 7521/2019).

§ 1º A área destinada à verde vegetação, correspondente a no mínimo 10% da área total da gleba, cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário e área de preservação permanente às margens dos recursos hídricos, deverá estar localizada dentro dos limites da área condominial e permanecer de posse, propriedade e cuidados do condomínio, e os outros 10% destinados de utilidade pública que deverá ser doada fora dos limites da área condominial, num raio máximo de 2.000 metros distante do empreendimento, ou em raio maior, a depender da localização do empreendimento e adequação das

Art. 38. Os condomínios por unidades autônomas previstos nos incisos I a IV do artigo 35 do presente capítulo, ressalvados os casos do §6º do presente artigo, deverão destinar área correspondente a 20% (vinte por cento) da área condominial para fins de área verde e de utilidade pública da seguinte forma:

~~§1º A área doada ao Município de Criciúma destinada à verde vegetação, correspondente a no mínimo 10%, cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, non aedificandus e área de preservação permanente, e deverá estar localizada dentro dos limites da área condominial, e permanecer de posse, propriedade e cuidados do condomínio, e os outros 10% destinados de utilidade pública que deverá estar localizada fora dos limites da área condominial, num raio máximo de 2.000 metros distante do empreendimento, ou em raio maior, a depender da localização do empreendimento e adequação das~~

necessidades da municipalidade, e cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário. (Redação dada pela Lei nº 7521/2019)

~~necessidades da municipalidade, e cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, *non aedificandus* e APP.~~

a) 10% (dez por cento) para área verde vegetação (cuja base de cálculo é a área total menos as áreas do sistema viário, áreas de preservação permanente e *non aedificandus*); dessa referida área, até metade poderá estar situada em Área de Preservação de 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*), que deverá estar localizada fora dos limites da área condominial, no máximo a 2.000 metros distante das extremas do empreendimento,

ou em distância maior, a depender da localização do empreendimento e adequação das necessidades da municipalidade.

~~§ 5º As áreas de preservação permanente às margens dos recursos hídricos poderão ser consideradas como área de verde vegetação para os fins do inciso §1º deste artigo.~~

§ 5º Onde já houve parcelamento anterior com a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas doações.

§6º As áreas públicas (sistema viário, verde vegetação e utilidade pública) deverá totalizar, no mínimo, 35% da área total da gleba, descontada apenas as áreas de preservação permanente.

§7º As calçadas dos condomínios informados no inciso IV do art. 35 serão definidas pelo próprio condomínio, não cabendo à municipalidade a análise/aprovação acerca das mesmas.

~~Art.55. Para os efeitos desta Lei considera-se:~~

~~I - Parcelamento irregular: aquele que foi implantado em desacordo com o projeto aprovado pelo Poder Público Municipal, ou legislações de parcelamento de solo e afins, sejam em divergências de áreas, equipamentos e/ou infraestrutura obrigatórias não instaladas;~~

~~II - Parcelamento clandestino: aquele que foi implantado sem a autorização da Prefeitura.~~

~~Art.56. Os parcelamentos do solo para fins urbanos, implantados de forma irregular ou clandestina no Município de Criciúma, constantes do Anexo IV: Mapa Zonas Especiais de Interesse Social — ZEIS da LC 095/2012, poderão ser regularizados com a promulgação desta Lei, desde que obedecidos os critérios fixados na legislação pertinente, bem como cumpram as seguintes condições, cumulativamente:~~

Art. 55. Fica autorizada a regularização fundiária dos parcelamentos de solo implantados em desacordo com projeto aprovado pelo Poder Público ou sem autorização do mesmo, nos termos da legislação específica.

~~I — tenham comprovação de sua situação de irreversibilidade;~~

~~II — haja possibilidade de execução de obras e serviços, quando necessários;~~

~~III — seja comprovada a ocupação desde a aprovação do Plano de Contenção de Invasões (PMCI) — LC 084 de 2010, ou seja, desde 22/12/2010;~~

~~§ 1º. Outras áreas além das previstas no Anexo IV da LC 095/2012, poderão ser regularizadas, desde que comprovada a ocupação consolidada.~~

~~§ 2º. A situação de irreversibilidade do parcelamento, prevista no inciso I deste artigo, será caracterizada e comprovada por laudo técnico elaborado pela municipalidade, por licitação, empresa privada cadastrada ou profissional habilitado com capacidade técnica comprovada contratada pelo interessado, nos termos da Lei, que levará em consideração a sua localização, bem como a situação física, social e jurídica do empreendimento.~~

~~§ 3º. A comprovação da ocupação poderá ser feita por levantamento aerofotogramétrico ou declaração das concessionárias de serviços públicos que conste a data de início do fornecimento de água ou energia.~~

~~§ 4º Deverá ser exigido do loteador clandestino o disposto nos artigos 7º, V, e 10, salvo impossibilidade técnica e ou espacial, caso em que serão exigidas medidas mitigadoras estipuladas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.~~

~~Art.57. Fica impossibilitado de regularização fundiária e do parcelamento do solo tratados nesta Lei, o parcelamento irregular ou clandestino que apresente, em sua totalidade, alguma das características restritivas descritas nos incisos do Art. 5º desta Lei.~~

~~Parágrafo Único. Parte dos parcelamentos que apresentem as restrições previstas nos incisos do art. 5º desta Lei poderá ser regularizada, desde~~

~~que o loteador desfaça o empreendimento nas áreas atingidas pelas restrições, obrigando-se, ainda, a executar as obras e serviços necessários para sanar eventuais danos ambientais causados, bem como indenizar a população nela assentada, promovendo, se for o caso, sua remoção.~~

~~Art.58. O Município poderá estabelecer regras, sendo aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, e/ou estabelecer lei, definindo parâmetros específicos menos restritivos para os empreendimentos a serem regularizados, especificamente no que tange à:~~

- ~~I - dimensão dos lotes;~~
- ~~II - dimensão das quadras;~~
- ~~III - sistema viário;~~
- ~~IV - demais parâmetros/exigências urbanísticas.~~

~~Art. 58.~~ Aprovado o projeto definitivo do loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá protocolá-lo no prazo máximo de 01 (um) ano junto ao registro imobiliário, acompanhado de toda documentação exigida pela Lei Federal, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação. (Redação dada pela Lei nº 7521/2019)

Art. 56. Aprovado o projeto definitivo do loteamento, desmembramento ou remembramento, o loteador deverá protocolá-lo no prazo máximo de **180 dias** junto ao registro imobiliário, acompanhado de toda documentação exigida pela Lei Federal, sendo que a partir deste, prescreve a aprovação.

~~Parágrafo Único.~~ **§1º** O projeto do *caput* poderá ser reaprovado uma única vez, por mais 180 dias, e desde que não alterada a legislação vigente.

§2º. O Cartório de Imóveis, além de todas as informações pertinentes, fará constar as coordenadas UTM apresentadas na descrição de perímetro.

CAPÍTULO XI

Da Movimentação de Terras

Art. 58. Todo o movimento de terras, tais como cortes, escavações, aterros e terraplanagens, serão precedidos de projeto específicos, executado por profissional habilitado, constando do seguinte:

I - planta de situação do terreno, indicando orientação, edificações existentes, cursos d'água, confrontantes e demais elementos físicos, num raio de 10,00m (dez metros) na escala mínima de 1:500;

II - planta do(s) terreno(s) com altimetria a cada 1m (um metro), indicando os movimentos de terras projetados, em escala compatível com o projeto;

III - perfil do(s) terreno(s) indicando os movimentos de terras projetados, em escala compatível com as dimensões do terreno, a critério do órgão competente da municipalidade;

IV - quadro com quantitativos em m³ (metros cúbicos) dos movimentos projetados na(s) planta(s) do projeto;

V - memorial de cálculo de volume dos cortes;

VI - memorial de cálculo de volume dos aterros.

§1º. O projeto do movimento de terras deverá preceder ao projeto arquitetônico ou urbanístico, podendo, todavia, integrar-se a este, desde que sejam atendidas as determinações deste Capítulo para a autorização do serviço.

§2º Para movimentação de terras com volume de até 150m³ fica dispensada a apresentação de projeto específico, sendo exigido apenas a matrícula do imóvel, consulta prévia e o Documento de Responsabilidade Técnica respectivo.

Art. 59. Na execução do preparo do terreno e escavação, serão obrigatórias as seguintes precauções:

I - evitar que as terras ou outros materiais alcancem o passeio, o leito dos logradouros ou terrenos vizinhos;

II – caso a movimentação de terras não se dê somente num mesmo terreno, o botafora dos materiais escavados deve ser realizado conforme projeto a ser apresentado, que identificará onde e de que forma será feito o aterro, não podendo este causar quaisquer prejuízos a terceiros;

III - adoção de providências que se façam necessárias para a estabilidade dos prédios limítrofes;

IV - não obstrução da canalização pública ou particular ou curso d'água, existente no terreno ou lote vizinho em decorrência do movimento de terras.

Art. 60 Os proprietários dos terrenos ficam obrigados a fixação, estabilização ou sustentação das respectivas terras por meio de obras e medidas de precaução contra erosões do solo, desmoronamento e contra carregamento de terras, materiais, detritos e lixo para as valas, sarjetas ou canalizações públicas ou particulares e logradouros públicos.

Art. 61 Os movimentos de terras observarão ainda o seguinte:

I - os cortes e aterros não terão altura contínua superior a 3,00m (três metros), em qualquer ponto, exceto quando necessariamente comprovados para a execução de:

a) solos;

b) embasamento com pavimento exclusivamente destinado a estacionamento ou guarda de veículos;

c) obras de contenção indispensáveis a segurança ou a regularização de encostas.

II - aos cortes, corresponderão patamares horizontais na proporção de 2/1;

III - quando formarem talude com inclinação menor ou igual ao natural correspondente ao tipo de solo, poderá ser dispensado o escoramento, devendo possuir cobertura vegetal;

IV - quando formarem talude com inclinação maior que o natural correspondente ao tipo de solo, deverá possuir contenção com obras de engenharia;

V - em nenhum caso os cortes e aterros ficarão a descoberto;

VI - será obrigatório a execução de canaletas ou drenos na base dos cortes e nos limites dos patamares.

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

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática III aprovaram o texto com as atualizações na Lei de Parcelamento do Solo de acordo com as necessidades levantadas em reunião com o Promotor do Ministério Público de SC e a Sra. Cartorária.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

VOCÊ CONCORDA COM AS CORREÇÕES NECESSÁRIAS NO TEXTO DA LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO E O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III ACIMA DESCRITO:

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO