

## ATA 10/2016

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

08.12.2016

1 Aos oito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezesseis, realizou-se no auditório do  
2 CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a décima reunião ordinária do ano  
3 de 2016 com a presença dos membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano  
4 Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos começaram às 19h e 15min, com o  
5 total de 41 membros relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi  
6 aberta pelo Vice-presidente do CDM, Sr. Jader Jacó Westrup e a mesma foi secretariada pelo  
7 Arq. Giuliano Elias Colossi e se verificou o quórum para dar início a reunião, em seguida  
8 agradeceu a presença de todos os membros presentes. Posteriormente, quanto ao tema:  
9 Abertura e Informes, foi informado aos presentes que em relação aos envios dos ofícios às  
10 entidades que tiveram mais de três faltas não houve resposta das seguintes entidades: ACEM  
11 – Associação Catarinense de Engenheiros de Minas; da Coordenadoria Regional da CUT -  
12 Central Única dos Trabalhadores – Criciúma; do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de  
13 Criciúma e do Sindicato dos Trabalhadores nas Ind. Construções e Mobiliário de Criciúma.  
14 Portanto, estas entidades não mais têm cadeira no CDM, conforme deliberação do CDM em  
15 reuniões passadas. Quanto a definição de novas entidades que poderão ser inseridas para  
16 compor a representatividade, este assunto será discutido no ano de 2017. Em seguida, foi  
17 informada a pauta da reunião onde foram apresentados os seguintes assuntos: **1) Aprovação**  
18 **da Ata da reunião anterior; 2) Apresentação dos inscritos para representantes das**  
19 **regiões e votação, conforme edital de chamamento; 3) Processos administrativos**  
20 **discutidos na Câmara Temática II, que deverão ser apresentados, discutidos e votados**  
21 **no CDM; 4) Apresentação das Medidas Compensatórias de Estudos de Impacto de**  
22 **Vizinhança e 5) Apresentação da proposta de regulamentação das atividades que exigem**  
23 **o EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança.** O primeiro assunto da pauta que é a  
24 apresentação da Ata da reunião anterior a mesma foi aprovada por unanimidade pelos  
25 presentes. O segundo assunto da pauta foi a apresentação dos inscritos para ocupar a  
26 representatividade da região. Foi informado que houve a inscrição de dois nomes, porém os  
27 mesmos não estão presentes nesta reunião, sendo que os membros haviam confirmado a  
28 presença na noite de hoje. Portanto, achou-se por bem, manter as inscrições e convidá-los a  
29 participar da próxima reunião, porém será aberta a inscrição para novos membros, a partir de  
30 fevereiro de 2017, para as regiões que ainda não indicaram seus representantes e para as que  
31 indicaram. O terceiro assunto da pauta referente aos processos administrativos que foram  
32 apresentados seguindo a ordem abaixo relacionada:

33 1) Processo N° 483620 - Assunto: VIABILIDADE PARA  
34 CONSTRUÇÃO/INSTALAÇÃO - Requerente: IURI ANGELO PERICO - Data:  
35 24.10.2016: Os requerentes presentes, Arqª Helen Pagani e Arq. Iuri Angelo Perico, fizeram a  
36 exposição da solicitação que trata da utilização do Art. 169 da Lei Complementar N°  
37 095/2012 para uma melhor qualidade urbanística na implantação do empreendimento  
38 proposto. A localização do projeto deste empreendimento é numa gleba situada na Rua  
39 Celeste Ronchi esquina com Rua Maria Teresinha Tournier, no bairro Laranjinha. Com área  
40 escriturada de 36.078,29m², cadastro n° 959025, e esta gleba localiza-se na zona ZR1-2 (zona  
41 residencial 1 – 2 pavimentos). Informaram que se trata de um empreendimento a ser  
42 financiado pelo programa minha casa minha vida, faixa 2. A gleba localiza-se nas  
43 proximidades da Rodovia SC 447 (Criciúma - Siderópolis) e quanto a caracterização urbana,

44 há uma predominância de usos residenciais exclusivos e extensas áreas de lotes baldios.  
45 Notadamente a região com o passar dos anos vem recebendo empreendimentos industriais. A  
46 gleba é dividida por um córrego, que com suas APP devidamente preservadas dividi a gleba  
47 em 2 partes. O anteprojeto deste empreendimento prevê, sem a utilização do Art. 169, a  
48 implantação de dois loteamentos unifamiliares tradicionais, que contarão com 23 e 27 lotes  
49 respectivamente, numa projeção de 69 + 81 moradores = 150 moradores no total. Porém,  
50 observando a legislação vigente, a ocupação seria menor, uma vez que deverá destinar área  
51 verde e institucional aos loteamentos e a ocupação máxima é de 50% das áreas dos lotes.  
52 Nesta primeira proposta de anteprojeto, em se utilizando o zoneamento ZR1-2, e seus  
53 parâmetros urbanísticos, nota-se que a imagem de implantação deste conjunto habitacional  
54 não causa um impacto, pois segue o que é previsível para a vizinhança, segundo os  
55 requerentes, há uma ocupação monótona de implantação, porém a taxa de ocupação tende a  
56 ser maior. O segundo anteprojeto apresentado deste empreendimento prevê, com a utilização  
57 do Art. 169, conforme imagem abaixo, divide a área em dois condomínios A1 com  
58 8.158,17m<sup>2</sup> e A2 com 13.164,58m<sup>2</sup>. Onde: A1 – 3 blocos residenciais= 144 apartamentos e  
59 A2 – 5 blocos residenciais= 240 apartamentos. A implantação de 08 (oito) blocos de  
60 apartamentos de 06 (seis) pavimentos, que contarão com 08 (oito) apartamentos por  
61 pavimento. Ou seja, numa projeção de 720 (setecentos e vinte) moradores. E, abaixo dos  
62 edifícios e nas laterais há vagas de estacionamento aos blocos de apartamentos, além de áreas  
63 de lazer para os condôminos, conforme as imagens apresentadas. A implantação desta  
64 tipologia arquitetônica, nesta segunda proposta de anteprojeto, cria uma grande área de  
65 utilização dos condôminos com atividades de lazer e esportes. E libera as outras áreas para  
66 estacionamentos. Em seguida foi apresentado um vídeo que fazia simulações em 3D da  
67 proposta apresentada. Após a apresentação por parte dos requerentes, foram feitas algumas  
68 perguntas para os mesmos, as quais foram respondidas. Sr. Diógenes fez uma ressalva para  
69 que posteriormente o EIV volte ao conselho; o Sr. Pierine ressalta que em muitos outros  
70 terrenos bem menores da cidade são colocados o mesmo número de apartamentos, assim este  
71 empreendimento mesmo com grande número de unidades estaria se destacando  
72 positivamente. Posteriormente, foi apresentado o parecer dos membros da Câmara Temática  
73 II, avaliaram a proposta de utilização do Art. 169, e consideraram que a mesma poderá ser  
74 liberada de acordo com o anteprojeto apresentado levando em consideração que a gleba  
75 poderá ser subdividida em duas para que as áreas resultantes de preservação ambiental sejam  
76 de responsabilidade de guarda de ambos os condomínios resultantes desta subdivisão. Após a  
77 discussão com os arquitetos que elaboraram o projeto, **a proposta de utilização do Art. 169,**  
78 **foi aprovada pela totalidade dos membros presentes na reunião do CDM.** Durante a  
79 apresentação do processo acima descrito, teve-se a visita do Sr. Prefeito Municipal, Sr.  
80 Márcio Búrigo que agradeceu o empenho dos membros do CDM em participar deste  
81 importante Conselho e lembrou a todos que somos responsáveis pelo planejamento urbano da  
82 cidade. Após a saída do mesmo foram retomados a apresentação dos assuntos da pauta.

83 2) Processo N° 485052 - Assunto: ALTERAÇÃO - Requerente: FLAVIO LUIZ LOCKS  
84 JÚNIOR - Data: 17/11/2016: O referido processo solicita a análise da possibilidade de  
85 alteração do zoneamento do solo em glebas localizadas entre o bairro Santo Antônio e bairro  
86 Paraíso, com cadastros n° 8629, n° 8668 e n° 8630. Em relação ao zoneamento atual, esta  
87 gleba se localiza na zona de uso do solo, ZEIRAU (zona de especial interesse na recuperação  
88 ambiental urbana, que de acordo com a lei Complementar n° 095/2012. Houve uma primeira  
89 proposta elaborada pelos proprietários, e apresentada ao Ministério Público Federal e PMC,  
90 que foram contra a utilização futura desta área do modo como foi projetado. Posteriormente,  
91 houve a modificação de zoneamento do solo, por parte do requerente, por conta da  
92 recuperação ambiental já executada por parte dos proprietários, foi acertada após reuniões  
93 efetuadas com o Ministério Público Federal e a Prefeitura de Criciúma, para a ocupação  
94 urbana da área. Houve por parte da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento  
95 Econômico a elaboração de uma possível ocupação do solo, que foi apresentada ao Ministério

96 Público Federal que aprovou previamente a distribuição feita das áreas de utilização pública e  
97 das áreas de comercialização privada. (50% e 50%). A partir deste anteprojeto os proprietários  
98 teriam que seguir as recomendações da PMC, quanto a ocupação dos espaços das quadras  
99 resultantes, com edificações em blocos de apartamentos, além de viabilizar economicamente a  
100 futura ocupação, uma vez que a área pode se tornar um problema social caso não for ocupada.  
101 Partindo desta recomendação, os proprietários das glebas desenvolveram algumas propostas  
102 para a ocupação urbana desta área, sendo que estas foram apresentadas aos membros  
103 presentes na reunião. Proposta 01: Esta proposta foi desenvolvida a partir dos módulos mais  
104 básicos e comuns de sistemas construtivos e tipologia usados no país, com blocos de 04  
105 pavimentos com 04 apartamentos por andar (16 apartamentos por bloco) - Total: 1.460  
106 unidades. Neste estudo, temos uma área total aproximada das quadras disponíveis para  
107 edificação de cerca de 98.000,00 m<sup>2</sup>, sendo 17.500,00 m<sup>2</sup> ocupados pelos blocos, 43.000,00  
108 m<sup>2</sup> de ruas, passeios e vagas e 37.500,00 m<sup>2</sup> de áreas livres / verdes. Esta solução talvez seja  
109 a mais popular e em implantação hoje no Brasil, mas não consideramos a mais adequada, pois  
110 analisando os números acima, vamos notar que teremos grande parte das áreas disponíveis  
111 ocupadas por blocos, acessos e vagas de estacionamento, além de uma proximidade maior  
112 entre os blocos, o que sempre prejudica as questões de insolação e ventilação e principalmente  
113 privacidade entre os moradores. Proposta 02: Esta proposta foi desenvolvida como uma  
114 tentativa de diminuir a quantidade de blocos ainda utilizando a tipologia de 04 apartamentos  
115 por andar, porém agora com 05 pavimentos-tipo (20 apartamentos por bloco) - Total: 1.360  
116 unidades. Neste estudo, temos uma área total aproximada das quadras disponíveis para  
117 edificação de cerca de 98.000,00 m<sup>2</sup>, sendo 15.000,00 m<sup>2</sup> ocupados pelos blocos, 46.000,00  
118 m<sup>2</sup> de ruas, passeios e vagas e 37.000,00 m<sup>2</sup> de áreas livres / verdes. Esta solução foi  
119 estudada, pois em algumas cidades é permitido o uso de blocos até cinco pavimentos sem  
120 elevador, e esta solução poderia ser pleiteada aqui em Criciúma. Porém, neste caso,  
121 comprovamos que além do inconveniente do gabarito mais elevado sem elevador, os números  
122 aproximados demonstraram que houve diminuição na área de ocupação dos blocos, e  
123 consequente maior afastamento entre eles, porém esta área liberada pelos blocos foi ocupada  
124 pelo arruamento e pelas vagas de veículos, resultando apenas em uma transferência do tipo de  
125 áreas ocupadas, sem ganho real de áreas verdes e de lazer, que permaneceu praticamente a  
126 mesma da Proposta 01, e no final, ainda houve redução de 100 unidades habitacionais.  
127 Proposta 03: Esta proposta foi estudada a partir de uma maior verticalização das edificações,  
128 mantendo blocos de 04 apartamentos por andar com 04 pavimentos-tipo (16 apartamentos por  
129 bloco) nas quadras menores (04 e 05), e propondo blocos com 08 apartamentos por andar e 08  
130 pavimentos-tipo (64 apartamentos por bloco) nas quadras maiores (01,02 e 03) - Total: 1.552  
131 unidades. Neste estudo, temos uma área total aproximada das quadras disponíveis para  
132 edificação de cerca de 98.000,00 m<sup>2</sup>, sendo 14.000,00 m<sup>2</sup> ocupados pelos blocos, 29.000,00  
133 m<sup>2</sup> de ruas, passeios e vagas e 55.000,00 m<sup>2</sup> de áreas livres / verdes. Esta solução foi  
134 estudada para demonstrar que a verticalização obviamente traz mais liberação de terreno,  
135 permitindo inclusive que mais blocos fossem construídos, elevando o potencial construtivo e a  
136 densidade em relação aos estudos anteriores. Ocorre que necessariamente estes blocos devem  
137 ser implantados com elevador, o sistema estrutural e construtivo deverá ser mais robusto e  
138 talvez com soluções de fundações diferenciadas (a estudar com sondagem adequada) em  
139 função das áreas mineradas em subsolo). Este conjunto de variáveis tendem a encarecer o  
140 valor do produto final, além de elevar os custos de manutenção e o custo do condomínio das  
141 unidades, e pelas consultas que fizemos a alguns corretores e empreendedores, ainda ficam  
142 dúvidas se aquela região da cidade estaria apta a receber empreendimentos mais  
143 verticalizados neste momento, pelos motivos expostos acima. Proposta 04: Esta proposta foi  
144 estudada a partir da união de algumas das soluções das propostas anteriores, de forma que  
145 buscamos a melhor relação custo-benefício desde a implantação e tipologia dos blocos,  
146 qualidade dos espaços e edificações, valor de construção, valor de venda e financiamento, e  
147 custo de manutenção dos empreendimentos. Mantendo blocos de 04 apartamentos por andar

148 com quatro pavimentos-tipo (16 apartamentos por bloco) nas quadras menores (04 e 05), e  
149 propondo blocos com 08 apartamentos por andar e 05 pavimentos-tipo (40 apartamentos por  
150 bloco) nas quadras maiores (01,02 e 03), em um total de 1.432 unidades, neste estudo, temos  
151 uma área total aproximada das quadras disponíveis para edificação de cerca de 98.000,00 m<sup>2</sup>,  
152 sendo 18.000,00 m<sup>2</sup> ocupados pelos blocos, 40.000,00 m<sup>2</sup> de ruas, passeios e vagas e  
153 40.000,00 m<sup>2</sup> de áreas livres / verdes. Esta solução seria possível a partir do uso da topografia  
154 existente, com desnível entre o setor mais alto (quadras 01, 02 e 03) em direção ao Rio  
155 Criciúma. Prevendo a utilização desta topografia e o movimento de terras para ajuste do  
156 terreno, seria possível trabalhar com platôs e taludes de forma que estas quadras mais altas  
157 possam ter em parte delas, blocos com cinco pavimentos-tipo com acesso por rampa e escada  
158 direto para o segundo pavimento. Deste pavimento, por escada acessamos os três acima  
159 (como nos blocos existentes) e mais um abaixo. Esta solução permite liberar mais terreno sem  
160 onerar demasiadamente a obra. O sistema estrutural, fundações, etc., pode ser mais simples  
161 (tipo alvenaria armada e sapatas), otimizando e reduzindo o valor final das unidades e seu  
162 custo de manutenção. Num estudo preliminar, já pensamos em deixar espaço e estrutura  
163 adequada para a instalação de elevador, opcional para o empreendedor já na fase de  
164 lançamento, ou para que no futuro o próprio condomínio possa instalar por sua conta. Assim  
165 podemos ter blocos com ou sem elevador, colocando produtos diferenciados à disposição da  
166 comunidade. Das quatro propostas apresentadas, foi informado que esta possui o melhor  
167 conjunto de opções e características que qualificam o espaço, pois oferece arranjos  
168 diferenciados para variadas formas familiares e de renda, salientando que em um projeto  
169 definitivo, poderemos ter tipologias de apartamentos diferenciadas no número de dormitórios  
170 ou sanitários, oferecendo maior variedade de produtos e soluções, sem alterar a proposta geral  
171 de ocupação para o setor. Foi informado que os membros da Câmara Temática II chegaram à  
172 conclusão de que a Proposta 04 foi a mais bem adequada ao local, sendo que para a utilização  
173 de mais pavimentos, nas edificações de acordo com a necessidade, o requerente deverá fazer  
174 uso do instrumento de outorga onerosa do direito de construir. A palavra foi dada ao  
175 Arquiteto Mauricio Carneiro, autor do projeto, que resumiu a apresentação falando que  
176 quanto mais a gente eleva o gabarito, com a mesma quantidade de unidades, ocupa-se menos  
177 terreno. Disse que os 4 estudos foram feitos em cima de um número fixo de unidades, em  
178 torno de 500, e entre as 4 propostas foi mostrado o quanto de área verde que pode sobrar além  
179 dos 50% reservados a estado e município. E a última proposta foi a que se mostrou mais  
180 adequada, com maior número de área verde interna as quadras. E esta tipologia de edificação  
181 esta preparada para receber elevador. Podem ser lançados blocos com elevador, sem elevador,  
182 prédios que já tem o espaço para elevador futuro, colocado pelos condôminos, uma  
183 característica da faixa 2. O arquiteto ressaltou que o elevador tem sido motivo de discórdia  
184 nos prédios de faixa 2 pelo alto custo de manutenção do elevador. Colossi pegou a palavra e  
185 falou que esta proposta já tinha sido apresentada ao MP e obtiveram um parecer positivo pela  
186 necessidade de ocupar a área. **Após a discussão em relação ao futuro zoneamento do solo  
187 este foi sugerido pelos presentes do CDM que se modifique de ZEIRAU para ZM2-4  
188 (zona mista 2 – 4 pavimentos), sendo que a proposta aprovada foi a Proposta 04.**

189 3) Processo N° 482291 - Assunto: VIABILIDADE PARA  
190 CONSTRUÇÃO/INSTALAÇÃO - Requerente: LUCIANO XAVIER DOS SANTOS -

191 Data: 30.09.2016: Foi apresentado que o requerente solicita a viabilidade para a construção de  
192 edificação do tipo pavilhão, a ser implantada na Rua 731, esquina com a Rua 728, bairro Vila  
193 Francesa, cadastro n°: 53822. Ocorre que a implantação desta edificação, situa-se zona de uso  
194 do solo, ZEIRAU (zona de especial interesse na recuperação ambiental urbana), e de acordo  
195 com o Anexo 10, da Lei Complementar N° 095/2012 e N° 164/2015. Porém, a degradação  
196 efetuada na área em questão, se deu por anos de retirada de solo argiloso que serviu para o  
197 recobrimento de áreas de recuperação ambiental nas proximidades. Em relação as questões de  
198 ocupação da área, nas proximidades pode-se encontrar edificações comerciais e de serviços ao  
199 longo das Av. Luiz Lazarim e fora desta via residências unifamiliares. Foi informado que o

200 imóvel se localiza no Loteamento Parque Residencial Sabrina, sendo este aprovado na  
201 municipalidade no ano de 1982, a área não foi degradada pela atividade de extração de carvão  
202 mineral, conforme a imagem aérea apresentada de 1978. Após a apresentação desta situação,  
203 foi apresentada a posição dos membros da Câmara Temática II que consideraram o parecer da  
204 Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e aprovaram a correção do  
205 zoneamento do solo deste loteamento de ZEIRAU para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4  
206 pavimentos), conforme zoneamento da área adjacente. **Os membros do CDM aprovaram a**  
207 **solicitação sendo que a área de ZEIRAU passa para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4**  
208 **pavimentos).**

209 4) Processo N° 483357 - Assunto: ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO DE USO DO  
210 SOLO - Requerente: J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA -  
211 Data: 19.10.2016: O referido processo solicita a análise da possibilidade de alteração de  
212 zoneamento do solo do imóvel com matrícula nº 10.844, com área de 129.706,925m²,  
213 localizado na Travessa Shalom, bairro Linha Batista. Em relação ao zoneamento atual, esta  
214 gleba se localiza no perímetro urbano nas zonas de uso do solo: ZR1-2 (zona residencial 1 – 2  
215 pavimentos) e zona de uso ZRU – Zona Rururbana. Com estes parâmetros os lotes mínimos  
216 são de 2.500 m², não se podendo parcelar em lotes urbanos comuns, mas sim em lotes para  
217 implantação de pequenas indústrias e atividades afins ou chácaras. Portanto, segundo o  
218 proprietário, há o interesse em se parcelar, em lotes urbanos que podem ser de no mínimo de  
219 360m². Para tanto, a zona de uso deveria ser corrigida. Devido à proximidade ao loteamento  
220 existente, que possui zoneamento em ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), a Secretaria  
221 de Planejamento acredita que o zoneamento atual poderia ser corrigido para ZR1-2 (zona  
222 residencial 1 – 2 pavimentos), pois, não há mais o interesse do proprietário em se localizar na  
223 ZRU, por alteração de atividade econômica (plantação de eucaliptos). Foi informado que  
224 verificando a legislação de zoneamento do solo anterior, esta gleba estava inserida na ZR1-2  
225 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), porém a mesma foi alterada para ZRU, por conta da  
226 atividade existente à época da elaboração do atual Plano Diretor. E se observando o mapa de  
227 vegetação, elaborado para a revisão do PD, em 2007, verificamos que parte da área foi  
228 recoberta com rejeitos de pirita e revegetada com eucaliptos, portanto sugerimos que quando  
229 da Licença de para liberação da execução de um loteamento residencial, deva ser fiscalizada  
230 por parte dos órgãos ambientais a recuperação ambiental em parte da gleba. Foi apresentado o  
231 parecer da Câmara Temática II que considerou o parecer da Secretaria de Planejamento e  
232 Desenvolvimento Econômico e aprovou a correção do zoneamento do solo deste loteamento  
233 de ZRU para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), conforme zoneamento da área  
234 adjacente, onde há o Loteamento Buenos Aires. **Os membros do CDM aprovaram por**  
235 **unanimidade esta correção deste zoneamento do solo nesta gleba de ZRU (zona**  
236 **rururbana) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).**

237 5) Processo N° 483356 - Assunto: ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO DE USO DO  
238 SOLO - Requerente: LÚCIA DA SILVA PERTELE - Data: 19.10.2016: O referido processo  
239 solicita a análise da possibilidade de alteração de zoneamento do solo do imóvel com  
240 matrícula nº 19.605, com área de 165.516,00m², localizado na Rodovia Gov. Jorge Lacerda,  
241 bairro Sangão. Quanto ao zoneamento atual, esta gleba se localiza no perímetro urbano nas  
242 zonas de uso do solo: ZI-2 (zona industrial – 2) e uma pequena parcela na ZR1-2 (zona  
243 residencial 1 – 2 pavimentos). Segundo a proprietária, há o interesse em se parcelar, em lotes  
244 urbanos que podem ser de no mínimo de 360m². Para tanto, a zona de uso deveria ser  
245 corrigida. Devido à proximidade de empresas industriais já implantadas nas proximidades, a  
246 vocação das glebas ao longo desta rodovia é a de ser de uso misto/industrial, porém a  
247 atividade residencial pode ser de apoio a estas empresas que poderão se estabelecer nas  
248 margens da rodovia. Informou-se que se houver o aceite desta proposta de alteração do  
249 zoneamento do solo a proposta deverá prever alguns futuros conflitos de ocupação que a  
250 atividade lindeira (industrial) poderá influenciar, conforme estabelecido no Art. 144, em seus  
251 parágrafos: "(...) Será respeitada uma zona de transição entre os limites das zonas industriais

252 e residenciais, respeitando as características da zona residencial, principalmente nas  
253 macrozonas de expansão urbana. Esta zona limdeira deverá ser caracterizada como de uso  
254 misto, após analisada a situação urbanística da área pelo Órgão de Planejamento Municipal  
255 legalmente instituído e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. E A  
256 zona de transição definida no §2º deverá ser isolada através de uma “barreira verde”, ou  
257 outra forma de barreira física em conformidade com as exigências técnicas dos órgãos de  
258 planejamento municipal legalmente instituído e demais órgãos ambientais competentes, para  
259 fins de evitar conflitos decorrentes das atividades industriais em andamento ou mesmo da  
260 implantação destas."Foi informado que se verificando a legislação de zoneamento do solo  
261 anterior, esta gleba estava inserida na ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), e ZR2-4 (zona  
262 residencial 2 – 4 pavimentos) porém a mesma foi alterada para ZI-2, por conta das atividades  
263 existentes nas proximidades e a necessidade de se garantir áreas para a implantação de  
264 indústrias.Foi informado o parecer da Câmara Temática Ique considerou o parecer da  
265 Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e aprovou a correção do  
266 zoneamento do solo desta gleba de ZI-2 para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para a  
267 área defronte à Rodovia Gov. Jorge Lacerda, contínuo ao zoneamento existente nas áreas  
268 próximas e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para a parte posterior da gleba,  
269 conforme as áreas adjacentes, lembrando que deverá haver quando da aprovação do  
270 loteamento áreas de transição (por barreira verde) entre este novo loteamento e as áreas  
271 industriais adjacentes. **O CDM acompanhou o parecer e também aprovou a correção do**  
272 **zoneamento do solo desta gleba de ZI-2 para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para**  
273 **a área defronte à Rodovia Gov. Jorge Lacerda, contínuo ao zoneamento existente nas**  
274 **áreas próximas e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para a parte posterior da**  
275 **gleba, conforme as áreas adjacentes, lembrando que deverá haver quando da aprovação**  
276 **do loteamento áreas de transição (por barreira verde) entre este novo loteamento e as**  
277 **áreas industriais adjacentes.**

278 6) Processo N° 483533 - Assunto: ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO DE USO DO  
279 SOLO - Requerente: SINTIA SCHAUKOSKI ARRUBES - Data: 21.10.2016: O referido  
280 projeto solicita a análise da possibilidade de alteração de zoneamento do solo em parte do  
281 imóvel com matrícula nº 106.779, localizado na Rodovia Leonardo Bialeck, bairro Linha  
282 Batista. Informou-se que na gleba ao lado já houve a correção de zoneamento do solo, em  
283 virtude da necessidade de implantação de um loteamento para fins urbanos. Passando de ZAA  
284 (zona agropecuária e agroindustrial) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos),  
285 conforme descrito na Lei nº 119, de 13/10/2014. Em relação ao zoneamento atual (Lei  
286 Complementar nº 095/2012), parte desta gleba se localiza no perímetro urbano nas zonas de  
287 uso do solo: ZI-2 (zona industrial – 2), ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) e na ZR2-4  
288 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). Devido à proximidade de empresas industriais já  
289 implantadas nas proximidades, principalmente no anel viário e na antiga área degradada, não  
290 vimos problemas em corrigir o zoneamento do solo nesta gleba, este novo zoneamento com a  
291 atividade residencial pode ser de apoio a estas empresas que poderão se estabelecer nas  
292 proximidades. Informou-se que se houver o aceite desta proposta de alteração do zoneamento  
293 do solo a proposta deverá prever alguns futuros conflitos de ocupação que a atividade limdeira  
294 (industrial) poderá influenciar, conforme estabelecido no Art. 144, em seus parágrafos: "(...)  
295 Será respeitada uma zona de transição entre os limites das zonas industriais e residenciais,  
296 respeitando as características da zona residencial, principalmente nas macrozonas de  
297 expansão urbana. Esta zona limdeira deverá ser caracterizada como de uso misto, após  
298 analisada a situação urbanística da área pelo Órgão de Planejamento Municipal legalmente  
299 instituído e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. E, A zona de  
300 transição definida no §2º deverá ser isolada através de uma “barreira verde”, ou outra  
301 forma de barreira física em conformidade com as exigências técnicas dos órgãos de  
302 planejamento municipal legalmente instituído e demais órgãos ambientais competentes, para  
303 fins de evitar conflitos decorrentes das atividades industriais em andamento ou mesmo da

304 implantação destas. "Foi informado que em se verificando a legislação de zoneamento do solo  
305 anterior, esta gleba estava inserida na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) porém a  
306 mesma foi alterada para ZR2-4, ZAA e ZI-2, por conta de atividades existentes nas  
307 proximidades e a necessidade de se garantir áreas para a implantação de indústrias. Baseado  
308 nestes fatos a Secretaria de Planejamento é favorável a alteração deste zoneamento do solo,  
309 porém o mesmo deverá ser corrigido de ZAA e ZI-2 para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2  
310 pavimentos). Posteriormente, foi apresentado o parecer dos membros da Câmara Temática II  
311 que consideraram o parecer da Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico e  
312 aprovaram a correção do zoneamento do solo desta de parte desta gleba e da gleba adjacente  
313 para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). **Os membros do CDM aprovaram o**  
314 **parecer da Câmara Temática II e aprovaram a correção do zoneamento do solo de parte**  
315 **desta gleba e da gleba adjacente para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos),**  
316 **corrigindo também o limite da área industrial.**

317 7) Processo N° **484689** - Assunto: **TRANSFERÊNCIA** - Requerente: **DEL**  
318 **PARTICIPAÇÕES LTDA** - Data: **10.11.2016**: O requerente solicita a viabilidade para a  
319 utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir, em lotes de sua  
320 propriedade, matrículas n° 45.280 e n° 45.281, localizados na Rua 1744, Bairro São Simão,  
321 em zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2pavimentos), de acordo com a Lei  
322 Complementar n° 095/2012 e Lei Complementar n° 164/2015. Foi informado que de acordo  
323 com a Lei Complementar n° 164, de 09/12/2015, que aprovou a Lei de Outorga e  
324 Transferência do Direito de Construir, em seu Art. 18 o imóvel é uma área inviabilizada para  
325 usufruir do potencial construtivo previsto para o local, pois estes lotes possuem uma  
326 declividade acima do permitido para executar edificações, de acordo com o informado em  
327 levantamento planialtimétrico e cadastral, que é de 34,66% e 35,46%. Ou seja, é possível a  
328 utilização de seu potencial construtivo previsto para o local, conforme o artigo descrito:  
329 *“Art.18 As áreas transferidoras deverão ser avaliadas pelo órgão de planejamento e*  
330 *identificadas como áreas inviabilizadas de usufruir do potencial construtivo previsto para o*  
331 *local.”*E no § 4º, do Art. 12 este imóvel é assim definido: *“ Art.12 Fica instituída no*  
332 *Município de Criciúma a Transferência do Direito de Construir, enquanto instrumento de*  
333 *Indução ao Desenvolvimento Urbano, autorizada pelo Município, mediante escrituração*  
334 *pública, para fins de permitir edificações acima do limite estabelecido pelos índices básico*  
335 *até o máximo da transferência prevista na tabela do Anexo X da Lei Complementar n.º 095 de*  
336 *28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma).(...)*§ 4º. *A mesma*  
337 *faculdade poderá ser concedida ao proprietário que permutar com o Município seu imóvel,*  
338 *ou parte dele, recebendo o índice de aproveitamento máximo, para os fins previstos neste*  
339 *artigo.*”E, de acordo com o Anexo 10 da mesma Lei, este potencial construtivo de  
340 transferência equivale a 1,00 do índice de aproveitamento - I.A. máximo do terreno. Ou seja,  
341 para a área do lote em que está inviabilizada para usufruir do potencial construtivo previsto  
342 para o local, possui uma área levantada de 2.737,00m<sup>2</sup>, e o máximo de transferência do  
343 potencial construtivo é de 1,00 X 2.737,00m<sup>2</sup> = **2.737,00m<sup>2</sup>**. Cabe informar que o requerente a  
344 partir desta inviabilização do uso deste imóvel e a utilização do instrumento de transferência  
345 do potencial construtivo, poderá permutar com o município as áreas de terras destes lotes,  
346 registrando-as em Escritura Pública em nome da Prefeitura Municipal de Criciúma.

347 Após a apresentação houve a discussão da necessidade de transferência para a posse do  
348 terreno para o Município, que não seria o mais correto. **O CDM aprovou a transferência do**  
349 **direito de construir para a área do lote em que está inviabilizada para usufruir do**  
350 **potencial construtivo previsto para o local, possui uma área levantada de 2.737,00m<sup>2</sup>, e o**  
351 **máximo de transferência do potencial construtivo é de 1,00 X 2.737,00m<sup>2</sup> = 2.737,00m<sup>2</sup>.**

352 No quarto assunto da pauta foram apresentadas as medidas compensatórias dos seguintes  
353 Estudos de Impacto de Vizinhança –EIVs: **IGREJA VIDA PARA AS NAÇÕES** -  
354 **Apresentar projeto de tratamento acústico para a edificação a ser aprovado juntamente**  
355 **com o projeto arquitetônico a ser executado em toda a edificação, antes da liberação do**

356 **Habite-se;Executar a pavimentação em asfalto ou lajotas, numa extensão de 7,00m (sete)**  
357 **metros, para dentro do lote na área de manobra e acesso ao estacionamento; Pavimentar**  
358 **a Rua Ernesto Bianchini Góes até o acesso ao estacionamento, com a execução da**  
359 **calçada ao lado do imóvel. Os passeios públicos deverão ser executados de acordo com o**  
360 **Decreto Calçada e arborizados de acordo com a indicação de espécies vegetais arbóreas**  
361 **a serem indicadas pela Fundação de Meio Ambiente de Criciúma; O empreendimento**  
362 **deverá prever a possibilidade de se incluir na rede de coleta seletiva de resíduos sólidos,**  
363 **conforme gerenciamento da Fundação de Meio Ambiente de Criciúma. E, ETE –**  
364 **CASAN – LINHA ANTA - Executar a pavimentação asfáltica de toda a extensão da Rua**  
365 **São Cristóvão, (projeto já elaborado pela Prefeitura de Criciúma), inclusive com a**  
366 **execução da ponte sobre o Rio das Antas. Sendo que até a inauguração da ETE, esta**  
367 **pavimentação deverá estar concluída até o acesso a este equipamento, quanto ao outro**  
368 **trecho a CASAN deverá viabilizar os recursos para a conclusão da obra; Desenvolver**  
369 **um estudo e implantar o saneamento básico para a comunidade ao longo da extensão da**  
370 **Rua São Cristóvão, conforme audiência pública realizada pela Câmara de Vereadores**  
371 **de Criciúma, onde a comunidade fez esta solicitação; A CASAN deverá apresentar**  
372 **estudo que delimite uma faixa de segurança, para ser possível a sua demarcação no**  
373 **Mapa de Zoneamento do Município (Anexo 9 do PD); Apresentar o projeto de cinturão**  
374 **verde ao longo do empreendimento, notadamente ao redor da ETE, que contenham**  
375 **espécies vegetais nativas da região, cronograma de execução e previsão de**  
376 **monitoramento semestral. Após a apresentação estes foram aprovados pelos presentes na**  
377 **reunião. Quanto ao quinto assunto da pauta da reunião, foi novamente apresentada as**  
378 **justificativas de elaboração da Minuta do Projeto de Lei que prevê a **REGULAMENTAÇÃO****  
379 ****DAS ATIVIDADES QUE EXIGEM O EIV - ESTUDO DE IMPACTO DE****  
380 ****VIZINHANÇA**, sendo que foram realizadas três reuniões técnicas para se concluir a minuta e**  
381 **que a mesma foi enviada por e-mail para todos darem as suas contribuições. Porém, devido ao**  
382 **adiantado da hora este assunto da pauta foi deixado para a primeira reunião do ano de 2017,**  
383 **onde serão apresentados os pontos polêmicos que serão colocados em votação. Ao final desta**  
384 **reunião o Vice-presidente do CDM, agradeceu a presença de todos nas reuniões do ano de**  
385 **2016 e o empenho deste conselho em resolver os problemas dos munícipes. Por fim muitos**  
386 **conselheiros apresentaram as suas opiniões do funcionamento do CDM e da sua importância**  
387 **para o Planejamento Urbano de Criciúma. A reunião foi encerrada às 21h e 45min.Nada mais**  
388 **havendo para registrar Eu, Giuliano Elias Colossi lavrei a presente ata, que depois de lida e**  
389 **aprovada, será por todos os presentes assinada.**