

ATA 03/2017

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

27.04.2017

1 Aos vinte e oito dias de abril do ano de dois mil e dezessete, realizou-se no auditório do
2 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Santa Catarina - CREA, a reunião
3 ordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor
4 Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos começaram às 19h e 10min, com a presença de
5 51 (cinquenta e um) membros relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A
6 reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. Ricardo Fabris, que agradeceu a presença
7 de todos nesta data. O mesmo verificou o quórum mínimo para a realização da reunião. Em
8 seguida passou a palavra para o Secretário do CDM, Arq. Colossi que passou alguns informes
9 para os presentes, como; 1) A proposta de zoneamento do Anel Viário, no trecho entre o
10 bairro São Simão e a Localidade de Coloninha Zili, ainda está em desenvolvimento. Estamos
11 aguardando a locação em planta (CAD) da implantação da via, para ser possível o desenho da
12 zona de uso no mapa de zoneamento, a ser apresentado futuramente ao CDM. 2) A comissão
13 de avaliação de bens imóveis está elaborando avaliação de imóveis nas diversas zonas de uso
14 do solo para ser possível a revisão da Lei de Transferência do Direito de Construir. 3) Já foi
15 efetuada a licitação do forro e as divisórias para a reconstrução do Paço, com os recursos
16 liberados do FUNDEM. 4) Será aberto o edital de chamamento para novos membros
17 componentes do CDM. O Sr. Arq. Giuliano Colossi deu início a apresentação dos assuntos da
18 pauta que serão tratados nesta reunião, sendo esses: Aprovação da Ata da reunião anterior;
19 Apresentação de 01 (um) processo administrativo e votação, com respectivo parecer da
20 Câmara Temática I, que solicita a isenção da Outorga Onerosa e permuta por serviço
21 urbano; Apresentação e votação dos pareceres de 07 (sete) processos administrativos –
22 Câmara Temática II; Apresentação da minuta do projeto de Lei da revisão do Código de
23 Obras - Câmara Temática III, e apresentação das datas para início das reuniões técnicas. Em
24 relação ao **1º Assunto da pauta**: a ata da reunião anterior, houve uma solicitação de alteração
25 do texto, onde foi alterado e encaminhado para o solicitante e o mesmo aprovou e pôr fim a
26 mesma foi aprovada nesta reunião pelo conjunto do CDM. O presidente do CDM informou a
27 todos os presentes que a mesa controlará o tempo das falas, perguntas e ordem de inscrição,
28 com o auxílio do Sr. Vice-Presidente Eng. Denis Assis da Silva. **2º Assunto da pauta**:
29 **PROCESSO N° 492918 – ADALS ADMINISTRADORA DE BENS S/A**: Os requerentes
30 solicitam a revisão do cálculo da Outorga Onerosa, por meio deste processo administrativo
31 conforme item 3 do pedido, referente ao projeto arquitetônico apresentado para análise ao
32 DPFT, de um edifício garagem/misto, a ser edificado na Rua Gonçalves Ledo, Centro,
33 matrícula n° 89418, que foi objeto de análise do processo administrativo n° 485157. A análise
34 do projeto arquitetônico, de acordo com o Plano Diretor (zoneamento do solo e código de
35 obras), foi feita no Núcleo de Análise de Projetos, que apontou algumas correções ao projeto
36 arquitetônico, bem como, a área construída acima do permitido. Os interessados protocolaram
37 na PMC, pedido viabilidade para uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir, por meio
38 do Processo Administrativo n° 485157. Informando que: “o empreendimento se destina, em
39 última análise, à utilização por alunos que frequentam os estabelecimentos de ensino da
40 ESUCRI e tem como razão de ser a melhoria da mobilidade urbana do entorno, ante a
41 ausência de espaço para essa finalidade”. Informam também, que com a efetivação deste
42 empreendimento estariam atendendo a recomendação do Ministério Público de Santa
43 Catarina, adequando a necessidade de vagas à legislação urbanística. Foi verificado que a
44 futura edificação estará situada na zona de uso do solo, de acordo com a Lei Complementar n°

45 095/2012 (Lei do Plano Diretor Participativo de Criciúma), em ZC2-16 (zona central 2 – 16
46 pavimentos), que possibilita a utilização do instrumento de Outorga Onerosa. Posteriormente,
47 foi calculada a área acima do permitido, que poderia ser construída por meio da Outorga
48 Onerosa do Direito de Construir (Lei Complementar nº 164/2015). Em relação ao cálculo de
49 área a ser construída, utilizando-se a Outorga Onerosa, o excedente é de 859,34 m² e de
50 acordo com o §2º, do Art. 9º, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices
51 básicos da área construída computada, o equivalente a 11% do valor do CUB/SC vigente no
52 mês da aquisição. Para o cálculo deste excedente, se utilizou o CUB/SC de R\$ 1.639,37 (Mil
53 e Seiscentos e Trinta e Nove Reais e Trinta e Sete Centavos) em outubro de 2016. Ou seja, R\$
54 180,33/m² (Cento e Oitenta Reais e Trinta e Três Centavos por metro quadrado). O valor total
55 de utilização de outorga onerosa neste projeto deste empreendimento é de R\$ 154.964,78
56 (Cento e Cinquenta e Quatro Mil, Novecentos e Sessenta e Quatro Reais e Setenta e Oito
57 Centavos), que serão pagos ao final do processo de compra. E, posteriormente o processo foi
58 encaminhado ao DPFT para emitir a licença, e de posse desta, o interessado se dirigirá ao
59 Departamento de Arrecadação para a emissão de boleto com o valor da outorga, como credor
60 o Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM. Por fim, o interessado, encaminhará a
61 licença com a pagamento ao tabelionato, solicitando a confecção da Escritura Pública de
62 Outorga Onerosa. Firmada a escritura pública, esta deverá ser averbada junto à matrícula do
63 imóvel. Deverá ser apresentada a matrícula com a respectiva averbação da outorga, e será
64 aprovado definitivamente o projeto arquitetônico com a metragem da outorga. Os requerentes
65 solicitam que seja analisada de forma diferenciada para o cálculo da outorga onerosa, porém,
66 esta diferenciação não está prevista na Lei Complementar nº 164/2015, pois efetivamente há
67 uma área superior ao permitido como básico, de acordo com o Anexo desta mesma Lei, o que
68 possibilita esta construção até o máximo, nos parâmetros de índice de Aproveitamento e Taxa
69 de Ocupação. Solicitam que seja analisada a possibilidade de se utilizar o recurso da outorga
70 onerosa, numa contrapartida ao Município, à implantação de equipamentos urbanos e
71 comunitários. Informamos que já aplicamos a Lei Complementar nº 164/2015, para vários
72 projetos de edificações, e este assunto foi muito discutido junto ao Conselho de
73 Desenvolvimento Municipal, órgãos da construção civil e Câmara de Vereadores, antes da
74 aprovação desta Lei; portanto, ainda somos pelo indeferimento desta solicitação, seguindo-se
75 o que diz a legislação em vigor, que se deve adquirir a outorga onerosa antes da licença
76 definitiva para a construção. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I – REUNIÃO EM
77 06/04/2017: Ficou acordado que o interessado, poderia usar parte do valor em obra de
78 drenagem, a qual foi apresentada nesta reunião, na região no valor de R\$ 38.662,00 (Trinta e
79 Oito Mil, Seiscentos e Sessenta e Dois Reais), sendo que o restante do valor total, R\$
80 116.302,78 (Cento e Dezesesseis Mil, Trezentos e Dois Reais, e Setenta e Oito Centavos), seja
81 depositado no Fundo de Desenvolvimento Municipal - FUNDEM, a fim de aplicar esse valor
82 na reforma do Paço Municipal. Porém, os Técnicos da Diretoria de Planejamento juntamente
83 com a Procuradoria do Município, estudarão a possibilidade legal deste acordo ocorrer. Foi
84 indeferida a possibilidade de permuta em bolsas de estudo, assim como foi indeferida a
85 possibilidade de anistia de outorga onerosa. LEI COMPLEMENTAR Nº 164, de 9 de
86 dezembro de 2015. Seção III Da Contrapartida do Beneficiário, Fórmula de Cálculo e
87 Cobrança. Art.8º *O cálculo da outorga onerosa será realizado a partir dos índices máximos,*
88 *conforme Tabela do Anexo X da Lei Complementar 095/2012.(...)* Art.10 *O requerente poderá*
89 *solicitar permuta dos índices desejados, em decorrência da realização da infraestrutura*
90 *urbana de determinada área que atenda a coletividade, através de instrumento a ser firmado*
91 *com o Município, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, e*
92 *desde que o valor da infraestrutura permutada não seja inferior ao previsto no artigo*
93 *anterior.* Em seguida foi aberta a inscrição aos membros e participaram dos comentários e
94 sugestões, Sr. Mário Gaidzinski, Sr. Joacir Milanez, Sr. Diogenes N. de Almeida, e por fim,
95 **os membros presentes do CDM, indeferiram a solicitação. 3º Assunto da pauta:**

96 **1) PROCESSO Nº 492873 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** O
97 requerente solicita a utilização do Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma
98 melhor qualidade urbanística na implantação do empreendimento proposto. A localização do
99 projeto deste empreendimento é numa gleba situada na Rua Líbano José Gomes, no bairro
100 São Sebastião. Com área escriturada de 31.342,10m², cadastro 948817. A gleba localiza-se na
101 Rua Líbano José Gomes e quanto a caracterização urbana, há um aumento de
102 empreendimentos de predominância de usos residenciais exclusivos e condomínios
103 residenciais multifamiliares e também muitas glebas sem utilização, numa transição entre o
104 urbano e o rural. A região com o passar dos anos vem recebendo empreendimentos
105 comerciais mais concentrado na Av. Universitária. O anteprojeto deste empreendimento
106 prevê, sem a utilização do Art. 169, a implantação de um condomínio de edificações
107 multifamiliares de 02 pavimentos, que contarão com 58 blocos de 04 apartamentos por
108 pavimento num total de 464 unidades, numa projeção de 1.856 moradores. Na primeira
109 proposta de anteprojeto, em se utilizando o zoneamento ZR1-2, e seus parâmetros
110 urbanísticos, a implantação deste conjunto habitacional causa um impacto visual e de
111 densidade muito elevado, pois não segue o que é previsível para a vizinhança. Havendo uma
112 ocupação monótona de implantação. O segundo anteprojeto deste empreendimento prevê,
113 com a utilização do Art. 169, a implantação de um condomínio de edificações multifamiliares
114 de 04 pavimentos, que contarão com 25 blocos de 04 pavimentos, com 04 apartamentos por
115 pavimento num total de 400 unidades, numa projeção de 1.600 moradores. A alteração do
116 número de pavimentos, de 02 (dois) para 04 (quatro) pavimentos reduziu a taxa de ocupação
117 pois os blocos ocupariam menos de 50% da área do condomínio, nesta segunda proposta, com
118 a utilização do Art. 169. A implantação desta tipologia arquitetônica, nesta segunda proposta
119 de anteprojeto, cria uma grande área de utilização dos condôminos com atividades de lazer e
120 esportes, porém também é existente na primeira proposta. Mas há a criação de muitas áreas
121 sem ocupação entre os blocos. Pensamos que a utilização do Art. 169, deverá conter, além da
122 verticalização dos empreendimentos a disponibilização de áreas para a utilização na forma de
123 lazer e esportes para os moradores, questão que é apresentada nesta proposta. Somos de
124 parecer favorável para a utilização deste artigo, neste imóvel. Não estamos analisando
125 questões específicas do Código de Obras, porém sugerimos que as áreas internas das
126 habitações sejam maiores do que as apresentadas, pois estas estão mínimas. Sugerimos revê-
127 las. Observamos que após a aprovação desta utilização do Art. 169, quando da apresentação
128 do projeto arquitetônico este deverá também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de
129 Vizinhança. Na sua análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias. PARECER DA
130 CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO EM 06/04/2017: Os membros da Câmara temática II,
131 após a apresentação do anteprojeto aprovaram utilização do Art. 169, neste projeto.
132 Participaram deste debate dando opiniões e sugestões, como: implantação de elevadores,
133 questões sociais, entre outras, o Sr. Diogenes N. de Almeida, Sr. José Paulo Ferrarezi, Sr.
134 Ricardo Fabris, Sr. Tiago H. Stangherlin, Sra. Karla C. Borges, Sr. Pierre C. de Oliveira e Sr.
135 Mario Gaidzinski. **Esta solicitação obteve-se apenas 34 votos favoráveis a aprovação pelos
136 presentes deste Conselho, sendo assim, não houve quórum de maioria absoluta dos
137 membros do CDM, para a aprovação desta solicitação que é de 37 votos favoráveis.**

138 **2) PROCESSO Nº 492874 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** O
139 requerente solicita a utilização do Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma
140 melhor qualidade urbanística na implantação do empreendimento proposto. A localização do
141 projeto deste empreendimento é numa gleba situada na Rua Afonso Milanese, no bairro São
142 Defende. Com área escriturada de 25.132,00m², cadastro 997665. A gleba localiza-se defronte
143 à Rua Afonso Milanese e quanto a caracterização urbana, há uma predominância de usos
144 residenciais exclusivos e extensas áreas de glebas baldias que ainda são ou foram de
145 utilização agrícola. Notadamente a região com o passar dos anos vem recebendo
146 empreendimentos unifamiliares em forma de loteamentos. O anteprojeto deste
147 empreendimento prevê, sem a utilização do Art. 169, a implantação de um condomínio de

148 edificações multifamiliares de 02 pavimentos, que contarão com 51 blocos de 04
149 apartamentos por pavimento num total de 408 unidades, numa projeção de 1.632 moradores.
150 Porém, se o empreendedor destinar a área a um loteamento unifamiliar, a ocupação seria
151 menor, pois deverá destinar área verde e institucional ao loteamento. Nesta primeira proposta
152 de anteprojeto, em se utilizando o zoneamento ZR1-2, e seus parâmetros urbanísticos, nota-se
153 que a imagem de implantação deste condomínio habitacional multifamiliar causa um impacto,
154 pois segue o máximo permitido para a vizinhança. Não estamos avaliando questões do Código
155 de Obras. O segundo anteprojeto deste empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a
156 implantação de um condomínio de edificações multifamiliares de 04 pavimentos, que
157 contarão com 25 blocos de 04 pavimentos, com 04 apartamentos por pavimento num total de
158 400 unidades, numa projeção de 1.600 moradores. Nesta proposta a implantação dos blocos
159 de apartamentos, estão locados nas extremidades e ao centro está locada a área de lazer dos
160 condôminos. A alteração do número de pavimentos, de 02 (dois) para 04 (quatro) pavimentos
161 reduziu a taxa de ocupação pois os blocos ocupariam menos de 50% da área do condomínio,
162 na segunda proposta, com a utilização do Art. 169. A implantação desta tipologia
163 arquitetônica, nesta segunda proposta de anteprojeto, cria uma grande área de utilização dos
164 condôminos com atividades de lazer e esportes. E libera as outras áreas para estacionamentos.
165 Porém, devido a vizinhança que o empreendimento foi projetado, este seria muito agressivo
166 ao entorno. Pois a predominância é de edificações unifamiliares. Ressalta-se que nas
167 proximidades não há infraestrutura de equipamentos urbanos. Somos pelo indeferimento desta
168 proposta para a utilização deste artigo, neste momento. Num primeiro momento pelo aumento
169 do número de moradores que este empreendimento trará, e sugerimos que o empreendedor
170 possa executar um loteamento de edificações unifamiliares, cujo impacto seria minimizado
171 com o passar dos anos, pela infraestrutura pública que seria destinada a região. PARECER
172 DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO EM 06/04/2017: Os membros da Câmara
173 temática II indeferiram por unanimidade esta solicitação. NOVA PROPOSTA
174 APRESENTADA APÓS A REUNIÃO DA CÂMARA TEMÁTICA II: O terceiro anteprojeto
175 deste empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a implantação de um condomínio
176 de edificações multifamiliares de 04 pavimentos, que contarão com 18 blocos de 04
177 pavimentos, com 04 apartamentos por pavimento num total de 288 unidades, numa projeção
178 de 1.152 moradores. Nesta proposta a implantação dos blocos de apartamentos, há uma
179 evolução na implantação destes em relação a gleba, especificamente estão locados com mais
180 afastamento em relação ao limite da gleba. A alteração do número de pavimentos, de 02 (dois)
181 para 04 (quatro) pavimentos reduziu a taxa de ocupação pois os blocos ocupariam menos de
182 70% da área do condomínio, nesta terceira proposta, com a utilização do Art. 169. A
183 implantação desta tipologia arquitetônica, nesta terceira proposta de anteprojeto, cria uma
184 grande área de utilização dos condôminos com atividades de lazer e esportes. E libera as
185 outras áreas para estacionamentos que estão afastadas. Ressalta-se ainda que nas
186 proximidades não há infraestrutura de equipamentos urbanos, e que a implantação deste
187 empreendimento poderá ajudar na execução desta infraestrutura (Estudo de Impacto de
188 Vizinhança). Somos pelo deferimento desta proposta para a utilização deste artigo, já que a
189 mesma foi melhorada, em sua tipologia de ocupação, do que a que foi apresentada à Câmara
190 Temática II. Sr. Giuliano lembrou que esta Solicitação deu entrada no início da semana, e por
191 isso, não passou pela Câmara Temática II, sendo assim, houve a sugestão, eu, como Diretor
192 de Planejamento, que poderia ser apresentado para o Conselho, onde os membros da Câmara
193 Temática II estão presentes, sendo assim, não se perderia mais um mês, para apresentação
194 deste projeto, foi neste sentido que trouxe hoje para o CDM. Participaram deste debate dando
195 opiniões e sugestões, Sr. Diogenes N. de Almeida, Sr. Ricardo Fabris, Sr. Tiago H.
196 Stangherlin, Sr. Rodrigo Feltrin, Sr. Ademir J. Honorato, Sr. Giuliano Elias Colossi. A
197 **Solicitação obteve-se apenas 24 votos favoráveis a aprovação pelos presentes deste**
198 **Conselho, sendo assim, não houve quórum de maioria absoluta dos membros do CDM,**
199 **para a aprovação desta solicitação que é de 37 votos favoráveis.**

200 **3) PROCESSO Nº 486808 – SINDICATO DAS EMPRESAS DE TRANSP. DE**
201 **CARGAS E LOG.** O requerente solicita parecer de viabilidade para a instalação de empresas
202 de outros setores que não estejam diretamente vinculadas ao setor de transportes, no Porto
203 Seco – Cidade dos Transportes, localizado na Rodovia Antônio Darós, bairro São João. O
204 texto do Plano Diretor, em sua Seção III, Art. 9º diz: “Art. 9º. *A propriedade urbana deverá*
205 *exercer plenamente a função social que lhe impõe o § 2.º, do artigo 182 da Constituição*
206 *Federal, combinado com o disposto no parágrafo único, do artigo 1.º, do Estatuto da Cidade,*
207 *devendo ser resguardado o interesse da coletividade sobre o particular.” E no Art. 10: “ Art.*
208 *10. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências*
209 *fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor e em leis específicas,*
210 *assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à*
211 *justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, bem como quando atende*
212 *impreterivelmente aos seguintes requisitos: I - Compatibilidade do uso da propriedade com a*
213 *infra-estrutura urbana existente e/ou projetada, equipamentos comunitários e urbanos e*
214 *serviços públicos disponíveis e com a preservação da qualidade do ambiente natural e*
215 *cultural; II - A segurança, bem-estar e a saúde de seus usuários e vizinhos.” Quanto a questão*
216 do desenvolvimento econômico, podemos apontar no texto da Lei o seguinte artigo: “ Art. 17.
217 *A política de desenvolvimento econômico do Município de Criciúma tem como objetivos: (...)*
218 *V - Otimizar o uso da infra-estrutura urbana instalada, em particular a do sistema viário e*
219 *transportes existentes ou projetados, para a implantação de futuros empreendimentos que*
220 *gerem emprego e renda.” A área do Porto Seco está classificada na zona de uso do solo, ZE*
221 (zona especial), e de acordo com o Anexo 9, da Lei Complementar Nº 095/2012, a mesma
222 ainda não possui um detalhamento de classificação de atividades permitidas, permissíveis e
223 proibidas. Porém, é sabido que todo este loteamento teve por objetivo inicial o
224 estabelecimento de uma área onde seriam instaladas transportadoras e outras atividades
225 vinculadas a atividade de transportes. Portanto, esta área foi definida ainda nos anos de 1990
226 como a Porto Seco - Cidade dos Transportes, para facilitar a implantação de transportadoras
227 num único local, com o objetivo de retirar a circulação de cargas da área mais urbanizada da
228 cidade. Muito da infraestrutura rodoviária foi projetada e executada visando a circulação
229 viária de veículos de carga, como a implantação do Anel Viário (ainda não executado na
230 totalidade), por onde passa pelo Porto Seco - Cidade dos Transportes. Sugerimos que as
231 atividades possam ser as seguintes: Onde: Atividades permitidas: COMUNITÁRIO 4 (C4)
232 Antenas de Celulares, Retransmissão e congêneres; Controle e Tratamento de Efluentes de
233 qualquer natureza e de agentes físicos, químicos e biológicos; Estação de Saneamento,
234 Fornecimento e Tratamento de Água; Estação de Tratamento de Esgoto; Sub-estação de energia
235 e afins. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO (CSVV) ⁽³²⁾ Somente para as
236 Atividades de: Borracharia; Casa Lotérica; Agência de Serviços Postais; Agência Bancária,
237 Banco; Choparia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria; Comércio de Refeições Embaladas;
238 Comércio de Veículos e Acessórios; Escritórios Administrativos; Estabelecimentos de Ensino
239 de Cursos Livres; Estacionamento Comercial; Laboratório e Oficina de Próteses em geral;
240 Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicas e Fotográficos; Lanchonete; Lavanderia;
241 Mercado; Oficina Mecânica de Veículos, Máquinas e Equipamentos; Papelaria, Revistaria,
242 Duplicação de Documentos e afins; Restaurante, Rotisseria; sendo todas demais Atividades
243 proibidas. COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS) ⁽³³⁾ Somente para as Atividades de:
244 Centros Comerciais; Comércio e Revenda de Bebidas; Locadora de bens móveis e afins; Sede
245 de Empresas; Serv-Car, Locadoras de Veículos, Reboques e afins; Serviços de Lavagem de
246 Veículos; e Serviços de Estofaria e congêneres; sendo todas demais Atividades proibidas.
247 COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL (CSG) ⁽³⁴⁾ Somente para as Atividades de: Agenciamento
248 de Cargas e Bens; Depósito e Comércio de Sucatas e Peças Usadas; Depósitos, Armazéns
249 Gerais; Entrepostos, Cooperativas, Silos; Grandes Oficinas e Oficinas de Máquinas e
250 Equipamentos Pesados; Marmorarias; Oficinas de Lataria e Pintura; e Serviços e Coleta de

251 Lixo; sendo todas demais Atividades proibidas. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1
252 (CSE1) Comércio de Fogos de Artifício; Comércio e Depósito de matéria-prima Mineral;
253 Comércio Varejista de Combustíveis; Comércio Varejista de Derivados de Petróleo; Posto de
254 Gasolina; Posto de Venda de Gás Liquefeito; Serviços de Bombas de Combustível para
255 Abastecimento de Veículos de Empresa; Serviços Portuários, Aeroportuários e afins;
256 Transportadoras e Empresas de Ônibus e Frotas de Veículos Pesados. INDÚSTRIA 1 - I1 -
257 Atividades industriais, de pequeno porte, no âmbito da economia familiar, compatíveis com o
258 uso residencial, não incômodas ao entorno. INDÚSTRIA 2 - I2 - Atividades industriais
259 compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso
260 fluxo de pessoas e veículos. E as atividades permissíveis: USO INSTITUCIONAL (In) –
261 edifícios públicos, destinados a comportar atividades executadas pelo poder público
262 executivo, legislativo e judiciário, tais como: Prefeitura, Câmara de Vereadores, Fóruns,
263 Ministério Público, entre outros. COMUNITÁRIO 1 (C1) - Ambulatório; Assistência Social;
264 Berçário, Creche, Hotel para Bebês; Biblioteca; Casas de Saúde, Repouso e de Recuperação,
265 Asilos e congêneres; Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância; Escola Especial;
266 Ginásios poliesportivos escolares. COMUNITÁRIO 3 (C3) ⁽³¹⁾ Somente para as Atividades
267 de: Centro de Convenções, Centro de Exposições, Feiras, Congressos e congêneres; Centro e
268 Pista de Treinamento esportivo; Centro e/ou Casa de Recreação, Animação, Festas e Eventos;
269 Circo, Parque de Diversões, Diversão Pública, Centros de Lazer e congêneres; Estádio,
270 Poliesportivo; Ginásios Poliesportivos; e Sede Cultural, Esportiva e Recreativa, e
271 Associações; sendo todas demais Atividades proibidas. INDÚSTRIA 3 – I3 - Atividades
272 industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quanto às
273 características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de Obras, Habitação
274 e Serviços Urbanos e disposição dos resíduos gerados. PARECER DA CÂMARA
275 TEMÁTICA II – REUNIÃO EM 06/04/2017: Os membros da Câmara temática II, aprovaram
276 por unanimidade esta proposta. **Os membros presentes do Conselho, aprovaram a decisão**
277 **da Câmara Temática II, ou seja, foi deferido por unanimidade a proposta apresentada**
278 **pela Diretoria de Planejamento.**
279 **4) PROCESSO N° 491615 – VALDEMAR DAROLT.** O requerente solicita a
280 possibilidade de correção de zoneamento do solo em parte da gleba de sua propriedade, com
281 área total de 140.000,00m², conforme matrículas n° 35.326 (45.000m²), n° 35.327
282 (60.000,00m²) e 48.346 (35.000,00m²), localizadas na Rodovia Narciso Domingui, Vila São
283 Domingos. Considerando todas as matrículas como um imóvel, este em grande parte, está
284 localizado de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012, na zona de uso do solo, ZR1-2
285 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Nos futuros lotes defronte à Rodovia estarão zoneados
286 dentro da zona de uso ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). E as outras partes estão
287 localizadas na ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) e ZI-2 (zona industrial – 2 (zona
288 industrial 2). Esta situação inviabilizaria a aprovação de um futuro parcelamento do solo na
289 totalidade destas glebas, pois os lotes mínimos em ZAA seriam de 5.000m² e 2.500m² em ZI-
290 2. E não há o interesse do proprietário em empreender com lotes diferenciados, por conta da
291 localização do futuro parcelamento. Quanto ao fato de parte da gleba estar na ZI-2,
292 acreditamos que o interesse em se implantar indústrias nesta zona de uso está mais ligado ao
293 posicionamento das edificações mais nas proximidades da BR-101. A solicitação do
294 requerente é que em toda a gleba o zoneamento seja corrigido para a zona ZR1-2. Portanto,
295 esta correção vem por regularizar o perímetro urbano, com os limites das glebas existentes nas
296 matrículas. Somos pelo deferimento desta proposta de correção do zoneamento do solo para a
297 futura implantação de um loteamento de edificações unifamiliares, cujo impacto seria
298 minimizado com o passar dos anos, pela infraestrutura pública que seria destinada a região.
299 Os membros da Câmara temática II, aprovaram por unanimidade. **Os membros presentes do**
300 **Conselho, aprovaram a decisão da Câmara Temática II, ou seja, foi deferido por**
301 **unanimidade esta solicitação.**

302 **5) PROCESSO Nº 482120 – J. A. FABRIS CIA LTDA.** O requerente solicita a análise da
303 possibilidade de correção do zoneamento do solo, em gleba localizada na Rua Aristides
304 Amboni, matrícula nº 11.903. A gleba está localizada em na zona de uso do solo Z-APA
305 (zona de áreas de preservação ambiental) e de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012
306 (Lei do Plano Diretor Participativo de Criciúma). Quanto a linha de zoneamento do solo desta
307 zona, acreditamos que a mesma fora traçada, preservando os maciços vegetais, não levando
308 em consideração a declividade e a presença de corpos d'água. Quanto ao mapa das áreas
309 degradadas consta no mapa que em 2007 se verificou que a degradação estava concentrada no
310 fundo da gleba e na lateral, com revegetação. Podemos concluir que na área, também deveria
311 ter rejeito piritoso, anteriormente, porém o mesmo deve ter sido recoberto com vegetação, já
312 que a massa de vegetação existe é desde os anos de 1970. Uma questão importante que tem
313 que ser avaliada é que nos anos de 1983 na gleba do requerente foi aprovado na
314 municipalidade um loteamento com nome de Loteamento Dona Carmela, em 21/01/1983, o
315 qual foi registrado na matrícula nº 11.903, em 22/04/1983. Porém, em 21/08/1984 houve uma
316 averbação no registro, onde consta que o loteamento foi anulado, por meio de requerimento e
317 ofício datado de 31/07/1984 da Prefeitura Municipal de Criciúma. E ainda em 1984 a gleba
318 passa a ser do atual requerente. Concomitantemente, esta área passou a ser, de acordo com o
319 Mapa de Zoneamento do Plano Diretor de 1984, “área de preservação”. A gleba estava
320 inserida em área de preservação, como patrimônio paisagístico natural, segundo as Leis
321 Federal nº 4.771/1965 e nº 6.766/1979 e Lei Estadual nº 6.063/1982. Ainda na mesma década,
322 a municipalidade possuía o interesse em manter a área para construir um parque urbano, e
323 declarou a área como de “Utilidade Pública”, conforme Decreto nº SA/004/1985, datado de
324 25/01/1985 assinado pelo então prefeito da época. E por meio da Lei Municipal nº 2.076, de
325 04/09/1985, esta autorizava a desapropriação de áreas de terra de Rosina Darós Manganelli,
326 Hilário Manganelli e J.A. Fabris e Cia Ltda (requerente). Tinha-se como justificativa a
327 implantação do então Parque Municipal de Criciúma, como apresentado em jornal da época e
328 em encartes promocionais e apresentado ao público com uma maquete física. Mas, com o
329 passar dos anos não houve a efetivação deste projeto. No ano de 1993, foi aprovada a Lei nº
330 2.875, de 30/09/1993, que alterou algumas medidas e manteve o objetivo anterior que era para
331 se construir um parque municipal. O Plano Diretor de 1999, ainda manteve a área como VPP
332 – Verde Preservação Permanente, pois ainda se tinha o interesse de se construir um parque
333 naquelas glebas. Com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012, o atual Plano Diretor
334 Participativo as glebas foram mantidas como preservação, porém com nova nomenclatura,
335 passando a ser classificado como Z-APA – zona de áreas de preservação. De acordo com o
336 Anexo 10 da Lei Complementar Nº 095/2012 e Nº 164/2015, os usos permitidos são:
337 preservação e recuperação ambiental; pesquisa científica, permissíveis são: HU; HCH; CSVB;
338 CSS⁽³⁾; C4; educação ambiental e proibidos são todos os demais usos. Ou seja, a área pode ser
339 ocupada com habitações (HU e HCH), porém não pode haver o parcelamento do solo. O
340 requerente informa que a área nos anos de 1960 não possuía vegetação significativa e a
341 mesma foi se desenvolvendo a partir dos anos de 1970. E que em sua gleba há muita presença
342 de vegetação de eucaliptos. Acredita-se que as Z-APA's, embora protegidas por lei, não são
343 imutáveis, podendo ser ocupadas e utilizadas para os casos que o próprio Plano Diretor prevê,
344 dentre elas, conforme já foi informado acima: Preservação e recuperação ambiental, pesquisa
345 científica, habitação unifamiliar, habitação coletiva horizontal, comércio e serviço vicinal de
346 bairro (que acreditamos serem erradas nesta zona), CSS (hotel, pensão, pousada, motel e
347 similares), C4 (antenas de celulares, retransmissão e congêneres, controle e tratamento de
348 efluentes de qualquer natureza e de agentes físicos, estação de saneamento, fornecimento e
349 tratamento de água, estação de tratamento de esgoto, sub-estação de energia e afins) e
350 educação ambiental. Assim, se é verdade que as Z-APA's devem ser protegidas, também é
351 verdade que as mesmas devem ter seu uso permitido para atividades que não degradem as
352 mesmas. Encaminhamos este processo à Procuradoria do Município, para verificar se há
353 algum processo judicial referente as glebas para ser possível um posicionamento mais efetivo

354 da situação legal, a mesma nos informou conforme Despacho 076/2016, que havia em trâmite
355 na 2ª Vara da Fazenda Ação Proposta pelo Ministério Público de Santa Catarina, que existia
356 um dano ambiental na referida área. Já a FAMCRI nos informou que conforme vistoria
357 realizada no dia 15/03/2017, pela equipe técnica da mesma, foi verificada a existência de um
358 Fragmento de Floresta Ombrófila Densa Submontana em estágio médio a avançado, bem
359 preservado, possuindo diversidade de espécies nativas. Foi constatado ainda um açude na área
360 o qual não foi possível verificar tratar-se de uma nascente. Por fim a FAMCRI acatou a
361 recomendação do Ministério Público Estadual para não expedir licenças em favor de
362 empreendimentos situados em áreas protegidas tanto pelo Plano Diretor Antigo, quanto pelo
363 Plano Diretor atual. Os membros da Câmara temática II indeferiram por unanimidade esta
364 solicitação. **Os membros presentes do Conselho, aprovaram a decisão da Câmara**
365 **Temática II, ou seja, esta solicitação foi indeferida por unanimidade.**

366 **6) SOLICITAÇÃO DA DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO - DPS:** Esta
367 divisão solicita a alteração da pavimentação das Ruas com dimensão de 12,00 metros de
368 largura dos novos loteamentos, de 8,50 metros para 7,00 metros de largura, tendo em vista
369 que após a implantação das mesmas, os passeios públicos (calçadas) estão com
370 dimensionamento insuficiente para boa circulação de pedestres e portadores de deficiência
371 física, especialmente cadeirantes, bem como proposta de sinalização vertical, permitindo
372 estacionamento de veículos de um só lado destas vias. Após alguns debates referente a esta
373 solicitação, com a apresentação de imagens da proposta: Os membros da Câmara temática II,
374 aprovaram por unanimidade esta proposta. Participaram deste debate, Sr. Helio Soratto, Sr.
375 Joacir Milanez, Sr. Jéferson Aléssio, Sr. Giuliano E. Colossi, Sr. Tiago H. Stangherlin, Sr.
376 Mario Gaidzinski, Sr. Diogenes N. de Almeida e Sr. Caroline P. Zanette. **Os membros**
377 **presentes do Conselho, aprovaram a decisão da Câmara Temática II, ou seja, esta**
378 **solicitação foi deferida, havendo 01 (um) voto contrário.**

379 **7) APRESENTAÇÃO DA MINUTA DE ATUALIZAÇÃO DO CÓDIGO DE OBRAS E**
380 **DATAS PARA AS REUNIÕES TÉCNICAS:** Foi informado aos presentes o porquê há
381 necessidade de revisão da Lei do Código de Obras e quando se deu início a esta revisão,
382 mostrando aos presentes que o texto em preto: texto igual; o texto em azul: texto novo
383 acrescido; o texto em vermelho: texto eliminado e por fim o texto em verde: texto novo
384 corrigido do vermelho. E posteriormente se apresentou as datas das reuniões técnicas, sendo
385 estas: 1ª reunião: 04/05/2017 – quinta-feira – às 9h – Secretaria de Infraestrutura; 2ª reunião:
386 11/05/2017 – quinta-feira – às 9h – Secretaria de Infraestrutura; 3ª reunião: 18/05/2017 –
387 quinta-feira – às 9h – Secretaria de Infraestrutura; OBS: As outras datas serão agendadas de
388 acordo com o andamento das primeiras reuniões. Ao final desta reunião o Presidente do
389 CDM, agradeceu a presença de todos nesta reunião. A reunião foi encerrada às 21h. Nada
390 mais havendo para registrar Eu, Bruna Naspolini Magagnin lavrei a presente ata e
391 posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi, que depois de lida e aprovada, será por
392 todos os presentes assinada.