

ATA 06/2017

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

27.07.2017

1 Aos vinte e sete dias de julho 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 41 (quarenta 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. Giuliano Colossi que passou alguns
9 informes para os presentes, como: 1) Foi aberto edital de convocação, de acordo com o
10 Decreto SG/nº 571/17, de 08/03/2017, relação de vacância do cargo de representante de
11 região disposta no art. 94, inciso VII, da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor
12 Participativo). Região 3, 02 (dois) titulares e 01 (um) suplente, representando os bairros:
13 Santa Catarina, Vera Cruz, Lote Seis, Mina Brasil, Cruzeiro do Sul, São Simão, Napolini,
14 Argentina. Região 09, 01 (um) titular e 01 (um) suplente, representando os bairros: Boa Vista,
15 São Francisco, Paraíso, Pinheirinho, Milanese, Jardim Angélica, Universitário, Santa
16 Augusta, Tereza Cristina, Santa Líbera, Vila Floresta, 1ª Linha, Sangão, e da Região 10, 01
17 (um) titular e 01 (um) suplente, representando os bairros: Mãe Luzia, São Defende, Progresso,
18 Jardim União, Cidade Mineira Velha, Santa Luzia, São Sebastião, Vila Manaus, Vila
19 Macarini, Mina União, Wosocris, Cidade Mineira e Imperatriz. O Edital de Convocação será
20 de acordo com o Decreto SG/nº 571/17, de 08/03/2017 e as inscrições para preenchimento de
21 vaga estarão abertas pelo prazo mínimo de 30 (trinta) dias, devendo o candidato, fazê-la por
22 escrito na Secretaria do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, situada Diretoria
23 de Planejamento e Controle do plano Diretor – Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e
24 Mobilidade Urbana – Rua Men de Sá, nº 855, bairro Santa Bárbara, contendo seus dados
25 pessoais, assim como cópia do comprovante de residência, que ateste a representatividade da
26 região pleiteada. A data de inscrição será de 25/07/2017 até 23/08/2017, das 8h às 12h e das
27 13h às 17h, também poderá ser feita por e-mail: planodiretor.criciuma.sc@gmail.com, com
28 cópia anexada do comprovante de residência. Na data para as eleições, os representantes do
29 conselho, mediante votação secreta, promoverão a escolha dos candidatos, que será eleito por
30 maioria simples. A data da eleição será dia 24/08/2017, na reunião ordinária do Conselho de
31 Desenvolvimento Municipal – CDM. 2) As reuniões técnicas de revisão do Código de obras
32 continuarão sendo realizadas, no mês de agosto/2017 nas quintas-feiras, nos dias 03/08,
33 10/08, 17/08, 24/08, 31/08, à partir das 9h, na sede do IAB (Casa do Arquiteto). Houve uma
34 solicitação por um integrante deste Conselho para que no dia que coincidissem as duas reuniões
35 (revisão do Código de Obras e a das câmaras temáticas e do CDM), que não houvesse a
36 reunião de revisão do Código de Obras, sendo assim, remarcada para a próxima semana. Ou
37 seja, foram definidas as seguintes datas para o mês de agosto: **03/08; 17/08 e 31/08**. Em
38 seguida o Arq. Giuliano Colossi deu início a apresentação dos assuntos da pauta que foram
39 tratados nesta reunião, sendo esses: Aprovação da Ata da reunião anterior; Acompanhamento
40 e revisão do código tributário, planta genérica de valores, plano plurianual de investimentos,
41 diretrizes orçamentárias - reunião da Câmara Temática VI; Processos administrativos
42 discutidos na Câmara Temática II, que deverão ser apresentados, discutidos e votados no
43 CDM; Apresentação das medidas compensatórias e mitigadoras de 03 empreendimentos que
44 foram solicitados pela Comissão de Análise de EIV. Em relação ao **1º Assunto da pauta**: a
45 ata da reunião anterior, a mesma foi apresentada e pôr fim foi aprovada nesta reunião pelo

46 conjunto do CDM. **2º Assunto da pauta:** Acompanhamento e revisão do Código Tributário,
47 Planta Genérica de Valores, Plano Plurianual de Investimentos, Diretrizes Orçamentárias,
48 reunião da Câmara Temática VI: contou com a presença e apresentação do assunto feita pelo
49 Eng. Fabiano Luiz Neris, representante do IPARQUE e que foram contratados pela
50 administração municipal para dar início no processo de atualização da planta genérica de
51 valores, conforme o que preconiza o Art. 260. do Plano Diretor. Nesta primeira ação foi
52 explicado aos presentes quanto a metodologia para se elaborar a planta de valores genéricos e
53 avaliação em massa de imóveis. Explicando que a PVG é representação gráfica ou lista de
54 valores de metro quadrado de terreno numa região. Sua função econômica (tributária) da
55 PVG. O valor venal do imóvel é a soma dos valores cadastrais do terreno e das construções -
56 $VVI = VT + VC$. A PVG (valor de metro quadrado), é utilizada para o cálculo do valor
57 cadastral do terreno. Sendo que a equação é esta apresentada:
58 $V_{ct} = [A_t \times V_{mq} \times (F_1 \times F_2 \times F_3 \times F_4 \times F_5)] \times F_{at}$, sendo: A_t : área total do terreno; V_{mq} : valor do
59 metro quadrado do lote de referência (extraído da PVG); F_1 : fator de área (F_{ar}); F_2 : fator de
60 testada (F_{tes}); F_3 : fator de situação na quadra (F_{sq}); F_4 : fator de pavimentação (F_{pav}); F_5 : fatores
61 Físicos, Sociais e Ambientais (F_{fisa}); F_{at} : fator de ajuste do valor cadastral de terreno. O valor
62 cadastral da construção é obtido através da do custo de reedição (reprodução da edificação),
63 considerando o fator de comercialização e os fatores de ponderação. $VC = VC \times (FC)$, onde:
64 $V_c = A_{cb} \times C_r \times (F_{pd} \times F_{ec} \times F_{es})$ sendo: A_{cb} : área construída bruta; C_r : valor do metro quadrado de
65 construção; F_{pd} : fator de padrão construtivo; F_{ec} : fator de estado de conservação; F_{es} : fator de
66 estrutura (elemento construtivo); E o Fator de Comercialização é a razão entre o valor de
67 mercado de um bem e o seu custo de reedição. E foi apresentada a metodologia - NBR
68 14.653-2: método comparativo direto de dados do mercado, coleta de dados de amostras de
69 imóveis em oferta no mercado imobiliário - em campo e anúncios, obtenção de variáveis
70 espaciais utilizando técnicas de geoprocessamento, tratamento de dados utilizando modelos
71 estatísticos multivariados, modelo geoestatístico para correção da variância, técnicas de
72 geoprocessamento para determinação de fatores de ponderação e espacialização da PVG.
73 Durante a apresentação foram explicadas algumas dúvidas referentes ao tema, e por fim foi
74 informado que há uma comissão técnica decretada de servidores municipais que vai
75 acompanhar o Iparque na elaboração deste estudo. Posteriormente, foi informado que a
76 Câmara temática VI, está sendo reorganizada para chamamento de novos membros. Sendo
77 que constantemente serão apresentados os trabalhos para a Câmara Temática VI e
78 posteriormente ao plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal. **3º Assunto da**
79 **pauta referente à Câmara Temática II quanto aos processos administrativos, foram os**
80 **seguintes:** 1) MEMORANDO Nº 160/2017 – DPFT: Esta primeira solicitação de correção
81 no mapa de zoneamento do solo, é referente ao Condomínio Santa Clara Residence Ville, que
82 se localiza no bairro São Simão. E de acordo com o Anexo 09, da Lei Complementar nº
83 095/2012. Este erro gráfico no mapa de zoneamento, diz respeito a falta de locação deste
84 condomínio no mapa do município quando da elaboração da revisão do Plano Diretor, assim
85 que o mesmo foi colocado no mapa oficial do município houve a percepção do erro, e,
86 portanto, a necessidade de corrigi-lo. Sugerimos que na correção todo o perímetro deste
87 condomínio seja zoneado como ZR1-2 (zona residencial – 2 pavimentos). Os membros da
88 Câmara Temática II deferiram a solicitação de correção gráfica deste zoneamento do solo. **Os**
89 **membros presentes do Conselho, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara**
90 **Temática.** A segunda solicitação diz respeito quanto a definição do zoneamento da Z-APA do
91 Morro do Céu de acordo com os limites do Parque Ecológico Morro do Céu, conforme Lei nº
92 5207/2008. Os membros da Câmara Temática II deferiram a solicitação de correção gráfica
93 deste zoneamento do solo. **Os membros presentes do Conselho, aprovaram por**
94 **unanimidade a decisão da Câmara Temática.** A terceira solicitação leva em conta um erro
95 no posicionamento da ZEICO no bairro Santo Antônio, pois esta zona está locada no mapa de
96 zoneamento do solo, numa área já parcelada com lotes unifamiliares. Porém este zoneamento,

97 na verdade deveria estar locado na gleba do Hospital Santa Catarina, que é uma área pública.
98 Os membros da Câmara Temática II deferiram a solicitação de correção gráfica deste
99 zoneamento do solo. **Os membros presentes do Conselho, aprovaram por unanimidade a**
100 **decisão da Câmara Temática.** A última solicitação deste memorando é a necessidade de se
101 corrigir o zoneamento do solo no perímetro entre a Rua Benvindo Gustavo da Luz, Rua
102 Miguel Patrício de Souza e a via marginal da F.T.C., que erroneamente consta como ZI –
103 zona industrial, porém a característica principal de zoneamento é que esta área seja
104 transformada para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), após os esclarecimentos os
105 membros da Câmara Temática II deferiram a solicitação de correção deste zoneamento do
106 solo. **Os membros presentes do Conselho, aprovaram por unanimidade a decisão da**
107 **Câmara Temática. 2) PROCESSO N° 497580 – MARCELO CECHINEL:** No referido
108 processo solicita a mudança de zoneamento, em lote, cadastro n°: 5483, localizado na Rua
109 Agrícola Índio Guimarães, s/n°, bairro Comerciário, matrícula n° 1.224. Este imóvel está
110 inserido na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e de acordo com a
111 Lei Complementar n° 095/2012. O requerente solicita que seja modificado o zoneamento do
112 solo de ZR1-2 para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), em virtude de o potencial
113 construtivo ser reduzido em ZR1-2, e considera que os imóveis da mesma quadra estão na
114 zona de uso do solo ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos). Verificando o mapa do
115 zoneamento de 1999, da antiga Lei de zoneamento do solo, Lei 3.900/1999, conforme
116 imagem abaixo, podemos verificar que este imóvel já possuía este zoneamento solicitado.
117 Quanto a situação nos dias atuais em relação as construções existentes nesta rua, propomos
118 uma modificação neste zoneamento do solo, para ser possível o escalonamento das zonas de
119 uso do solo, para que estes imóveis possam também ser utilizados por edificações novas já
120 que a área possui infraestrutura urbana para um maior adensamento. E notadamente as
121 construções nestas ruas estão em estado precário de conservação, pois os atuais proprietários
122 não mais querem edificar residências unifamiliares nesta vizinhança. Portanto sugere-se que o
123 zoneamento do primeiro trecho da Rua Agrícola Índio Guimarães e a Rua Riachuelo sejam
124 modificados de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4
125 pavimentos). Após a apresentação a proposta foi aprovada pela unanimidade dos membros da
126 Câmara Temática II presentes na reunião. **Os membros do Conselho aprovaram por**
127 **unanimidade a decisão da Câmara Temática. 3) PROCESSO N° 498471 – DINO**
128 **NASPOLINI:** O referido processo solicita a mudança de zoneamento, adequando para a
129 realidade existente a área próxima a Z-APA, do imóvel localizado na Rua Estevam Naspolini,
130 s/n°, na localidade de Mina do Toco, matrícula n° 25.771. Na observação do mapa temático
131 de vegetação, elaborado em 2007, nota-se que o espaço do mesmo possui vegetação
132 secundária. Verificando o local, pode se definir que neste espaço próximo à rua não há
133 vegetação significativa para se manter numa Z-APA. Sugerimos que seja corrigido esta área
134 para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Após a apresentação a proposta a mesma foi
135 deferida pela unanimidade dos membros da Câmara Temática II presentes na reunião. **Os**
136 **membros do Conselho aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática. 4)**
137 **PROCESSOS N° 499713 e 5) N° 499714 - LUIZ CARLOS NASPOLINI E HELIO**
138 **BRASIL NASPOLINI:** Os processos solicitam a mudança de zoneamento, em glebas,
139 cadastro n° 954512 e n° 1000319, localizados na Rua Estevam Naspolini, s/n°, localidade de
140 Mina do Toco, matrícula n° 25.774 e 25.775, respectivamente. Estes imóveis estão inseridos
141 na zona de uso do solo ZRU (zona rururbana) e em parte em Z-APA (zona de áreas de
142 preservação ambiental) e de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. Os requerentes
143 solicitam que sejam modificados o zoneamento do solo das glebas de ZRU e em parte em Z-
144 APA, para ser possível a implantação de loteamento urbano, pois na atual zona de uso ZRU o
145 lote mínimo é de 1.500m, inviabilizando economicamente esta implantação. As glebas estão
146 localizadas a uns 450m do núcleo urbano do início da Rua Estevam Naspolini e quanto as
147 características de vegetação podemos observar de acordo com o Mapa Temático de
148 Vegetação. Uma parte da gleba apresentava em 2005 vegetação secundária em estágio médio.

149 Porém atualmente não se observa esta vegetação nesta gleba. Verificando o mapa do
150 zoneamento de 1999, da antiga Lei de zoneamento do solo, Lei 3.900/1999, conforme
151 imagem abaixo, podemos verificar que este imóvel possuía zoneamento de ZR2-4 (zona
152 residencial 2 – 4 pavimentos). Acreditamos que a necessidade de implantação de um
153 loteamento com lotes unifamiliares pelos proprietários visa além de estabelecer mais lotes de
154 acesso ao público da comunidade, possibilitar que haja nesta rua uma correção deste
155 zoneamento do solo, possibilitando também uma regularização de ocupações irregulares nas
156 proximidades, para uma faixa de no mínimo uns 300m de zona ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
157 pavimentos). Após a apresentação a proposta a mesma foi deferida pela unanimidade dos
158 membros da Câmara Temática II presentes na reunião. Os membros do Conselho aprovaram
159 por unanimidade a decisão da Câmara Temática. **Os membros do Conselho aprovaram por**
160 **unanimidade a decisão da Câmara Temática. 4º Assunto da pauta: MEDIDAS**
161 **COMPENSATÓRIAS DE EIVs: Processo Nº 494810 de 18.04.2017 - CONSTRUFASE**
162 **CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** No referido processo é apresentado o Estudo de Impacto de
163 Vizinhança – EIV referente a possibilidade de execução de um Condomínio Residencial Plaza
164 Mayor, em lote localizado na Rua Darci João Bianchini e Rua Líbano José Gomes, s/nº, no
165 Localidade de Mina União, com no total 31.342,10m². A análise deste EIV segue o Título II –
166 dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, da Lei Complementar nº 095/2012,
167 em seus artigos 23 a 36. Informamos que a utilização do Art. 169, da Lei Complementar nº
168 095/2012 foi deferida pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, com a
169 Resolução nº 170, de 25/05/2017: “*RESOLUÇÃO Nº 170, DE 25 DE MAIO DE 2017. Deferir*
170 *a solicitação do requerente, CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, por meio do*
171 *processo administrativo nº 492873, que solicita a viabilidade de utilização do Art. 169, da Lei*
172 *Complementar nº 095 de 28/12/2012 em empreendimento habitacional a ser aprovado os*
173 *projetos na municipalidade e outros órgãos, em gleba localizada na Rua Líbano José Gomes,*
174 *no bairro São Sebastião. Com área escriturada de 31.342,10m², cadastro 948817.”*
175 **MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS:** A Comissão de Análise dos Estudos de
176 Impacto de Vizinhança – EIV, conforme Decreto Nº 244/2017, após a reunião em 12/07/2017,
177 e analisando a documentação solicitada e as respostas apresentadas após a emissão do Parecer
178 Técnico do DPU em 12/06/2017, concluiu que este empreendimento deverá prever as
179 seguintes medidas compensatórias e mitigadoras, que serão listadas num Termo de
180 Compromisso, sendo estas: 1) Ampliação de 03 (três) salas de aula, na Escola Municipal
181 Adolfo Back para atender a demanda de novas famílias do residencial; 2) Ampliação de 03
182 (três) salas de aula do Centro de Educação Infantil São Sebastião, localizado na Av.
183 Universitária; 3) Ampliação da Unidade Básica de Saúde do bairro Mina União, sendo que
184 deve construir: consultório de enfermagem (ginecológico com banheiro), consultório médico,
185 consultório odontológico, sala de utilidades (área suja) com guichê de passagem para sala de
186 esterilização (área limpa), sala de procedimentos, banheiro adaptado para deficientes físicos,
187 sala de acolhimento, central de resíduos externa, rampa de acesso principal da UBS e
188 estacionamento; 4) Apresentar projeto executivo de trevo alemão baseado em levantamento
189 topográfico; O levantamento deverá possuir faixa atual de rolamento, acostamento, calçadas,
190 vegetação, postes de iluminação, bueiros, bocas de lobo, hidrantes, pontos de ônibus, abrigos,
191 placas de sinalização, entradas de garagem, acessos, muros, cercas, bancos, lixeiras e qualquer
192 outro equipamento urbano que interfira na ampliação do perfil da rua; A proposta deverá se
193 basear neste levantamento e possuir informações da área a ser ampliada pelo novo perfil e os
194 equipamentos que deverão ser deslocados; A proposta deverá contemplar os acessos das
195 edificações lindeiras (ambos os lados – na medida do possível), não somente o acesso ao
196 empreendimento proposto, no trecho entre a Rua Frida Kahlo e Rua Darci João Bianchini,
197 bem como acesso a esta última e o acesso à Rua João Batista Filho; A proposta deverá prever
198 o futuro alargamento viário em todo o trecho solicitado e um local adequado para a instalação
199 de um recuo (bolsão) de estacionamento para ônibus; Deverá prever acostamento e/ou
200 calçada; A calçada deverá ser executada entre o condomínio proposto e os locais das paradas

201 de ônibus a serem definidas pelo setor de transporte da Diretoria de Trânsito e Transporte; O
202 interessado deverá apresentar anteprojeto de engenharia, sendo que a proposta final deverá ser
203 apresentada como projeto completo executivo de engenharia, contemplando pavimentação e
204 sinalização e ter aprovação da Diretoria de Trânsito e Transporte e da Secretaria de
205 Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana; 5) Deverá ser executada a revegetação do
206 empreendimento de acordo com proposta encaminhada à FAMCRI; 6) Deverá ser executado
207 o Campo de Futebol e uma academia da 3ª idade do projeto da praça pública projetada entre a
208 Rua Frida Kahlo e Rua Paulo Freire e, 7) A empresa deverá apresentar um cronograma de
209 execução dos projetos e obras acima elencados por esta comissão de análise do E.I.V., no
210 período de execução da obra e anterior a liberação da licença de construção deste
211 empreendimento, que deverá ser aprovado pela Diretoria de Planejamento e pela Secretaria de
212 Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana. Processo N° **485555 de 24.11.2016 -**
213 **SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA E CIDADANIA – SC:** No referido processo é
214 apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV referente a execução do Centro de
215 Atendimento Socioeducativo Provisório (CASEP) de Criciúma, localizada na Rua Pedro
216 Liberato, s/n°, bairro São Domingos. A análise deste EIV segue o Título II – dos instrumentos
217 de indução do desenvolvimento urbano, da Lei Complementar nº 095/2012, em seus artigos
218 23 a 36. MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS: A Comissão de Análise dos
219 Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme Decreto N° 244/2017, após a reunião em
220 18/05/2017, concluiu que este empreendimento deverá prever as seguintes medidas
221 compensatórias e mitigadoras, que serão listadas num Termo de Compromisso, sendo estas:
222 1) O Estado de Santa Catarina deverá apresentar parceria com o Município de Criciúma para a
223 execução da pavimentação asfáltica da Rua Pedro Liberato no trecho entre da BR-101 até o
224 Centro de Atendimento Socioeducativo Provisório (CASEP) e 2) O Estado de Santa Catarina
225 deverá implantar as paradas de ônibus, defronte ao Centro de Atendimento Socioeducativo
226 Provisório (CASEP) na Rua Pedro Liberato. Processo N° **484854 de 14.11.2016 -**
227 **SECRETARIA DE ESTADO DA JUSTIÇA E CIDADANIA – SC:** No referido processo é
228 apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV referente a construção da Penitenciária
229 Feminina de Criciúma e demais ampliações no complexo penitenciário de Criciúma,
230 localizada na Rua Martinho Teixeira, s/n° bairro Vila Maria. A análise deste EIV segue o
231 Título II – dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano, da Lei Complementar nº
232 095/2012, em seus artigos 23 a 36. MEDIDAS COMPENSATÓRIAS E MITIGADORAS: A
233 Comissão de Análise dos Estudos de Impacto de Vizinhança – EIV, conforme Decreto N°
234 244/2017, após a reunião em 12/07/2017, concluiu que este empreendimento deverá prever as
235 seguintes medidas compensatórias e mitigadoras, que serão listadas num Termo de
236 Compromisso, sendo estas: 1) O Estado de Santa Catarina deverá apresentar parceria com o
237 Município de Criciúma para a execução da pavimentação asfáltica da Rua José Martinho
238 Teixeira no trecho entre a Rodovia Narciso Domingui até defronte a Penitenciária Sul, e 2)
239 O Estado de Santa Catarina deverá implantar as paradas de ônibus, defronte a Penitenciária
240 Sul. Foi informado aos presentes que haverá uma Audiência Pública, no dia 17/08, às 19h, no
241 salão comunitário da Vila Maria, para a apresentação dos EIVs da Penitenciária Feminina de
242 Criciúma e do CASEP. Após a apresentação dos assuntos a reunião foi encerrada, agradeceu-
243 se a presença de todos nesta reunião, com seu término às 21h. Eu, Bruna Napolini Magagnin,
244 lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi, que depois de lida
245 e aprovada, será por todos os presentes assinada.