ATA 02/2018

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

05.04.2018

1 Aos cinco dias do mês de abril do ano de dois mil e dezoito, realizou-se no Salão Ouro Negro,
2 na Prefeitura Municipal de Criciúma, a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos
4 começaram às 19h05min, com a presença de 46 (quarenta e seis) membros relacionados na
5 lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Secretário Executivo Sr.
6 Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de todos nesta data. Foi informado que o
7 Presidente e o Vice justificaram a falta na noite de hoje, por motivos de última hora. Após a
8 verificação do quórum mínimo para a realização da reunião o Secretário do CDM, Arq.
9 Giuliano Colossi passou alguns informes para os presentes: Como aquilo que se havia
10 deliberado na última reunião, ou seja, **envio da minuta para conhecimento de todos os**
11 **membros do CDM, por mais um mês; Recebimento de sugestões de correção/alteração ou**
12 **supressão/inclusão ao texto por meio de ofício ou por e-mail, a ser enviado para a DPU –**
13 **Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor até dia 16/04/2018;**
14 **Apresentação e discussão de aprovação ou reprovação da solicitação de**
15 **correção/alteração ou supressão/inclusão a ser efetuada pela Câmara Temática III, na**
16 **reunião do dia 19/04/2018 e sendo necessário em outra data (excepcionalmente); e**
17 **Apresentação dos pontos discutidos e aprovados das correções/alterações ou**
18 **supressões/inclusões para os membros do CDM, na reunião do dia 03/05/2018, para**
19 **votação final em reunião ordinária do CDM exclusiva para este fim.** Em seguida também
20 foi informado a respeito do “**Edital De Chamamento Para Novos Membros do CDM -**
21 **Representantes das Regiões**”, sendo assim: “**Relação de Vacância do Cargo de**
22 **Representante de Região Disposta No Art. 94, Inciso VII, da Lei Complementar Nº**
23 **095/2012 (Plano Diretor Participativo). REGIÃO 03: 02 titulares, 02 suplentes - REGIÃO**
24 **03 - BAIRROS: Santa Catarina, Vera Cruz, Lote Seis, Mina Brasil, Cruzeiro do Sul, São**
25 **Simão, Napolini, Argentina. REGIÃO 04: 01 titular, 01 suplente - REGIÃO 04 -**
26 **BAIRROS: Centro, Cruzeiro do Sul, Pio Correia, Michel, Santa Bárbara, São Cristóvão,**
27 **Comerciário, Ceará. REGIÃO 10: 01 titular, 01 suplente - REGIÃO 10 - BAIRROS: Mãe**
28 **Luzia, São Defende, Progresso, Jardim União, Cidade Mineira Velha, Santa Luzia, São**
29 **Sebastião, Vila Manaus, Vila Macarini, Mina União, Wosocris, Cidade Mineira,**
30 **Imperatriz.** As inscrições para preenchimento de vaga estarão abertas pelo prazo mínimo de
31 30 (trinta) dias, devendo o candidato, fazê-la por escrito na Secretaria do Conselho de
32 Desenvolvimento Municipal – CDM, situada Diretoria de Planejamento e Controle do plano
33 Diretor – Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana – Domênico Sônego,
34 nº 542 – Paço Municipal Marcos Rovaris, bairro Santa Bárbara, contendo seus dados pessoais,
35 assim como cópia do comprovante de residência, que ateste a representatividade da região
36 pleiteada. **Data de inscrição: De 12/03/2018 até 28/04/2018.** (Das 8h às 12h e das 13h às 17h).
37 A inscrição pode ser efetuada por e-mail: planodiretor.criciuma.sc@gmail.com, com cópia
38 anexada do comprovante de residência. Na data para as eleições, os representantes do conselho,
39 mediante votação secreta, promoverão a escolha dos candidatos, que será eleito por maioria
40 simples. **Data da eleição: 03/05/2018** – na reunião ordinária do Conselho de Desenvolvimento
41 Municipal – CDM. ” Seguiu-se a apresentação da pauta da reunião sendo essa: **1º) Aprovação**
42 **da Ata da reunião anterior; 2º) Apresentação e votação dos pareceres de processos**
43 **administrativos; 3º) Apresentação proposta de inclusão das atividades do CNAE -**
44 **Cadastro Nacional de Atividades Econômicas no Anexo 12 - Classificação das Atividades**

45 **de Uso do Solo, do PD. E 4º) Apresentação das dispensas de elaboração e EIV e medidas**
46 **compensatórias sugeridas pelo DPU. Com relação ao 1º Assunto da pauta: A mesma foi**
47 **apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. 2º Assunto da pauta**
48 **referente aos processos administrativos: APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS**
49 **PARECERES DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ANALISADOS PELA**
50 **CÂMARA TEMÁTICA II. 1) Processo Nº 520258 - Requerente: ZENAIDE P. DAGOSTIM**
51 **/SALOMÃO JOÃO OLIVO**: Foi apresentado que os requerentes solicitam a possibilidade de
52 correção de zoneamento do solo das glebas de sua propriedade (Zenaide Zilar Padoim
53 Dagostim), com área total de 122.500m², conforme matrículas nº 24.198 (82.500m²), nº 27.906
54 (40.000m²), localizadas na Rua Italia Gobbo Dagostim, Bairro Dagostim. Os imóveis,
55 localizam-se de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, na zona de uso do solo ZRU
56 (zona rururbana) e ZI-2 (zona industrial – 2 (zona industrial 2), que de acordo com a Lei
57 Complementar nº 095/2012 estão assim conceituadas: "Art. 144. Zonas Industriais (ZI):
58 destinadas ao uso industrial de grande porte e de potencial poluidor, de acordo com as
59 orientações dos órgãos públicos fiscalizadores do meio ambiente, complementado com o uso
60 de serviços e comercial, relacionados à atividade industrial, sendo permissíveis usos
61 residenciais atrelados aos usos industriais, subdividida em: I - Zona Industrial 1 (ZI1): zona
62 que pela sua distância das áreas densamente ocupadas, apresenta boas condições de acesso e
63 adequadas condições de sítio, permitindo a instalação de indústrias de grande porte ou
64 potencialmente poluidoras, sem maiores incômodos à ocupação existente, conforme legislação
65 específica dos órgãos de meio ambiente." (...) §4º Os limites das zonas industriais conforme
66 Anexo 9: Mapa de Zoneamento Municipal, poderá utilizar a totalidade das profundidades dos
67 terrenos e/ ou glebas contidas nesta zona com testada voltada para as ruas, avenidas e
68 rodovias, após análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído. (...)
69 II - O limite de zoneamento industrial – ZI-2 – localizado na Rodovia Luiz Rosso, conforme
70 Anexo 9: Mapa de Zoneamento Municipal, será de 300 metros numa faixa paralela a esta
71 rodovia. (...) "Art. 153. Zona Rururbana (ZRU): corresponde às áreas no perímetro urbano
72 com características rurais, onde a população residente desenvolve atividades de moradia,
73 agroflorestais, hortifrutigranjeiras e utiliza a cidade como apoio." Não há o interesse da
74 proprietária em empreender lotes diferenciados, neste futuro parcelamento do solo, pois os lotes
75 mínimos em ZRU e ZI-2 seriam de 2.500m². Já que por sua localização, os requerentes
76 informam que haveria uma demanda de habitações para suprir aos trabalhadores das indústrias
77 nas proximidades. Lembrando que houve outras solicitações já efetuadas para esta divisão no
78 passado e encaminhadas ao CDM. Quanto ao fato de grande parte da gleba estar na ZI-2,
79 acreditamos que em muito deve-se ao interesse em se implantar indústrias nesta zona de uso
80 mais nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso. Portanto, o DPU foi pelo deferimento desta
81 proposta de correção do zoneamento do solo para a futura implantação de um loteamento de
82 edificações unifamiliares. Sugerimos que nas proximidades da Rua Italia Gobbo Dagostim a
83 zona de uso do solo possa ser ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e depois em ZR1-2 (zona
84 residencial 1 – 2 pavimentos). Após a apresentação das alternativas de correção do zoneamento
85 do solo somente na ZRU, não afetando os limites da zona industrial, na reunião da Câmara
86 temática II, os membros presentes na reunião, aprovaram que houvesse a correção do
87 zoneamento somente na zona ZRU, passando a ser ZM2-4 ao longo da Rodovia Luiz Rosso e
88 da Rua Italia Gobbo Dagostim e no restante ZR1-2, e deve se manter como ZI-2, sendo que esta
89 proposta agora aprovada foi encaminhada ao CDM nesta reunião. Após a apresentação para o
90 conjunto de membros do CDM o representante da família defendeu sua solicitação, pedindo
91 aos membros deste Conselho que atendessem ao pedido. O Vereador Ademir Honorato
92 complementou a fala do interessado, pedindo também para que os representantes atendessem a
93 solicitação, pois já houve interesse por parte de empresas, porém não existe entrada para o
94 terreno, inviabilizando o interesse pelo mesmo. O Sr. Estevão Pierini, Sr. Mario Gaidzinski
95 Sorato, o Sr. Hélio Sorato, O Sr. Diogenes Nunes de Almeida, o Sr. Clodenir Michels, após a
96 explicação do Arq. Giuliano discutiram com prós e contras a alteração de zoneamento na área

97 da gleba que está em ZI-2. Uma das questões importantes apresentadas foi a de que se houve a
98 reserva para a manutenção de áreas industriais estas devam permanecer, como garantia de que
99 se uma empresa se instale a mesma não sofra a pressão de ter que sair em virtude de ocupações
100 habitacionais nas proximidades. Por fim, os membros do CDM votaram a favor da alteração da
101 ZRU para em parte ZR1-2 e ZM2-4, conforme decisão da Câmara Temática II descrita acima.
102 A área nas proximidades de uma empresa, o CDM sugeriu consultar a Cerâmica se há o
103 interesse por aquela área, ficando a votação desta alteração ou não para a próxima reunião do
104 CDM. 2) **Processo N° 521107 – LEONARDO CARDOSO DE SOUZA**: O requerente solicita
105 a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade
106 urbanística na implantação do empreendimento proposto. A localização do projeto deste
107 empreendimento em glebas situadas na Rua Líbano José Gomes, no bairro São Sebastião e
108 Mina União. Com áreas escrituradas de 12.585,54m², matrícula n° 66.746, cadastro 948819, e
109 10.875,00m², matrícula n° 73.200, cadastro n° 1002093. Esta gleba localiza-se em pequena
110 parcela na ZM2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e a totalidade na zona ZR1-2 (zona
111 residencial 1 – 2 pavimentos). A gleba localiza-se na Rua Líbano José Gomes e quanto a
112 caracterização urbana, há um aumento de empreendimentos de predominância de usos
113 residenciais exclusivos e condomínios residenciais multifamiliares e também algumas glebas
114 sem utilização, numa transição entre o urbano e o rural. Notadamente a região com o passar
115 dos anos vem recebendo empreendimentos comerciais mais concentrado na Av. Universitária.
116 O anteprojeto deste empreendimento prevê, sem a utilização do Art. 169, conforme imagem
117 abaixo, a implantação de um condomínio de edificações multifamiliares de 02 pavimentos e 04
118 pavimentos, que contarão com 47 blocos no total, sendo 08 blocos de 04 pavimentos e 04
119 apartamentos por pavimento num total de 128 unidades, e 39 blocos de 02 pavimentos e 04
120 apartamentos por pavimento num total de 312 unidades, no total de 440 apartamentos numa
121 projeção de 1760 moradores, se considerarmos a futura existência de 4 moradores por
122 apartamento, conforme imagens ao lado: Nesta primeira proposta de anteprojeto, em se
123 utilizando o zoneamento ZR1-2 e ZM2-4, e seus parâmetros urbanísticos, nota-se que a imagem
124 de implantação deste conjunto habitacional causa um impacto visual e de densidade muito
125 elevado, pois não segue o que é previsível para a vizinhança. Havendo uma ocupação monótona
126 de implantação. O segundo anteprojeto deste empreendimento prevê, com a utilização do Art.
127 169, a implantação de um condomínio de edificações multifamiliares de 04 pavimentos, que
128 contarão com 31 blocos de 04 pavimentos, com 04 apartamentos por pavimento num total de
129 496 unidades, numa projeção de 1.984 moradores, se considerarmos a futura existência de 4
130 moradores por apartamento, conforme imagens apresentadas. A alteração do número de
131 pavimentos, de 02 (dois) para 04 (quatro) pavimentos reduziu a taxa de ocupação pois os blocos
132 ocupariam menos de 50% da área do condomínio, nesta segunda proposta, com a utilização do
133 Art. 169. A implantação desta tipologia arquitetônica, nesta segunda proposta de anteprojeto,
134 cria áreas de utilização dos condôminos com atividades de lazer e esportes, porém também é
135 existente na primeira proposta. Mas há a criação de muitas áreas sem ocupação entre os blocos.
136 A taxa de ocupação reduz-se. A implantação dos blocos é feita de maneira diferenciada do
137 padrão. Pensamos que a utilização do Art. 169, deverá conter, além da verticalização dos
138 empreendimentos a disponibilização de áreas para a utilização na forma de lazer e esportes para
139 os moradores, questão que é apresentada nesta proposta. O DPU foi de parecer favorável para
140 a utilização deste artigo, neste imóvel. Não estamos analisando questões específicas do Código
141 de Obras, porém sugerimos que as áreas internas das habitações sejam maiores do que as
142 apresentadas, pois estas estão mínimas. Sugerimos revê-las, principalmente do quarto do casal.
143 Observamos que após a aprovação desta utilização do Art. 169, quando da apresentação do
144 projeto arquitetônico este deverá também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança.
145 Na sua análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias. Após uma série de informações
146 repassadas aos presentes na reunião, os membros da Câmara Temática II aprovaram a utilização
147 do Art. 169 para o desenvolvimento do projeto arquitetônico deste empreendimento, porém
148 consideraram que os blocos que não tem acesso direto as ruas internas devam ser retiradas,

149 mantendo-se os outros. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a**
150 **decisão da Câmara Temática II. 3) Processo N° 521109 – LEONARDO CARDOSO DE**
151 **SOUZA:** A gleba localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos).
152 A gleba localiza-se na antiga área industrial da Vila Manaus e quanto a caracterização urbana,
153 há uma concentração de diversos usos, podendo se caracterizar como misto/residencial.
154 Notadamente a área com o passar dos anos vem recebendo empreendimentos de condomínios
155 residenciais, novas indústrias e serviços. Quanto as características urbano-ambientais a área
156 ainda preserva grandes vazios urbanos de antigas unidades industriais desativadas, que tendem
157 com o crescimento urbano da cidade darem espaço aos novos conjuntos habitacionais. Foi
158 apresentado no Processo n° 483253 de 18.10.2016, a implantação dos blocos de apartamentos
159 sem a proposta de utilização do Art. 169, com a previsão de construção de 06 (seis) blocos de
160 apartamentos, de 04 (quatro) pavimentos com 08 (oito) apartamentos por pavimento. No total
161 seriam 288 (duzentos e oitenta e oito) unidades habitacionais, considerando 04 (pessoas) por
162 família, teríamos a previsão de 1.152 (Um mil, cento e cinquenta e dois) moradores. O projeto
163 apresentado no Processo n° 483253 de 18.10.2016, com a aplicação do Art. 169, prevê a
164 construção de 04 (quatro) blocos de apartamentos, de 08 (oito) pavimentos com 08 (oito)
165 apartamentos por pavimento. No total seriam 256 (duzentos e cinquenta e seis) unidades
166 habitacionais, considerando 04 (pessoas) por família, teríamos a previsão de 1.024 (mil e vinte
167 e quatro) moradores. Ou seja, abaixo da execução com 04 pavimentos. Na época este foi o
168 Parecer da DPU: “ *A implantação desta tipologia arquitetônica, nesta proposta de anteprojeto*
169 *utilizando-se o Art. 169, cria uma área maior para a utilização dos condôminos com atividades*
170 *de lazer e esportes, porém também grande parte da área é ocupada por vagas de*
171 *estacionamento. Somos pelo deferimento para a utilização deste artigo, se houver uma maior*
172 *destinação de áreas verdes de uso dos condôminos e não para a utilização de estacionamentos.*
173 *Não estamos analisando questões específicas do Código de Obras. Pensamos que a utilização*
174 *do Art. 169, deverá conter, além da verticalização dos empreendimentos a disponibilização de*
175 *áreas qualificadas para a utilização na forma de lazer e esportes para os moradores, assim*
176 *como uma melhor qualidade na implantação dos blocos de edifícios, sejam nos recuos entre as*
177 *edificações, sejam no aspecto de qualidade arquitetônica. ” O CDM, por meio da Resolução*
178 *n° 158, de 23/03/2017, solicitou: “RESOLUÇÃO N° 158, DE 23 DE MARÇO DE 2017 - Deferir*
179 *a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, em futuro empreendimento situado*
180 *na Avenida Catarinense, n° 51, no bairro Vila Manaus. Com área escriturada de 11.461,50m²,*
181 *com área real de 10.954,97m², matrícula n° 99.419 e cadastro n° 55.852. E solicitamos que a*
182 *utilização do Art. 169, deverá conter, além da verticalização do empreendimento a*
183 *disponibilização de áreas qualificadas para a utilização na forma de lazer e esportes para os*
184 *moradores, e menos áreas de estacionamentos, registrada em Ata na reunião do CDM de*
185 *23/03/2017. ” A atual proposta de utilização do Art. 169, prevê sem a utilização deste*
186 *instrumento, a previsão de construção de 12 (doze) blocos de apartamentos, de 04 (quatro)*
187 *pavimentos com 04 (quatro) apartamentos por pavimento. No total seriam 192 unidades*
188 *habitacionais, sendo 144 unidades de 02 dormitórios e 48 unidades de 01 dormitório,*
189 *considerando 04 (pessoas) por família nas 144 unidades e 02 (pessoas) por família nas 48*
190 *unidades, teríamos a previsão de 672 moradores. O anteprojeto apresentado atualmente, com a*
191 *aplicação do Art. 169, prevê a construção de 04 (quatro) blocos de apartamentos, de 08 (oito)*
192 *pavimentos com 08 (oito) apartamentos por pavimento. No total serão 256 unidades*
193 *habitacionais, considerando 04 (pessoas) por família, teríamos a previsão de 1.024 moradores,*
194 *se considerarmos a futura existência de 4 moradores por apartamento. Pensamos que a*
195 *implantação desta tipologia arquitetônica, nesta nova proposta de anteprojeto utilizando-se o*
196 *Art. 169, cria uma área maior para a utilização dos condôminos com atividades de lazer e*
197 *esportes, porém também grande parte da área é ocupada por vagas de estacionamento, como na*
198 *1ª proposta. Porém, somos pelo deferimento para a utilização deste artigo, se houver uma maior*
199 *destinação de áreas verdes de uso dos condôminos e não para a utilização de estacionamentos.*
200 *Não estamos analisando questões específicas do Código de Obras. Após a apresentação os*

201 membros da Câmara Temática II aprovaram a utilização do Art. 169 para o desenvolvimento
202 do projeto arquitetônico deste empreendimento, conforme anteprojeto apresentado. **Os**
203 **membros presentes do Conselho, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara**
204 **Temática.** 4) Processo N° 521615 – GABRIEL BÚRIGO LOCKS: O requerente solicita a
205 correção do zoneamento do solo urbano, em lotes localizados entre a Rua General Oswaldo
206 Pinto da Veiga e a Rua Santa Helena. Os lotes estão situados em zona de uso do solo ZI-2 (zona
207 industrial – 2), porém notadamente, quando do desenho das linhas de zoneamento do solo, não
208 se observou que estes imóveis não pertenciam a Indústria existente ao lado. Portanto, sugerimos
209 que estes lotes sejam corrigidos em seu zoneamento, para ZC3-8 (zona central 3 – 8
210 pavimentos). Pois, as características de novas edificações se adequariam ao zoneamento da
211 principal rua do Bairro Próspera. E também, sugerimos a correção do zoneamento dos lotes
212 defronte à Rua Santa Helena, os quais deverão ser classificados como ZR2-4 (zona residencial
213 2 – 4 pavimentos), por conta da continuidade do zoneamento do bairro. Após a apresentação e
214 alguns esclarecimentos os membros da Câmara Temática II aprovaram a correção do
215 zoneamento do solo, mantendo-se a ZI somente na área da indústria, os lotes voltados para a
216 Rua General Oswaldo Pinto da Veiga, devem ser classificados na ZC3-8 e deve-se corrigir o
217 zoneamento ao longo da Rua Santa Helena para incorporar o zoneamento ZR2-4 que já existe
218 ao lado. **Os membros presentes do Conselho, aprovaram por unanimidade a decisão da**
219 **Câmara Temática II.** 5) Processo N° 512260 – LCKS ADM DE BENS LTDA: O requerente
220 por meio deste processo administrativo requer a alteração do zoneamento do solo urbano de
221 imóvel de sua propriedade, matrícula n° 31.256, localizado na Rodovia Jorge Lacerda, bairro
222 Verdinho. Parte desta gleba está situada na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial 1 – 2) de
223 acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. “ Art. 144. Zonas Industriais (ZI): destinadas ao
224 uso industrial de grande porte e de potencial poluidor, de acordo com as orientações dos
225 órgãos públicos fiscalizadores do meio ambiente, complementado com o uso de serviços e
226 comercial, relacionados à atividade industrial, sendo permissíveis usos residenciais atrelados
227 aos usos industriais, subdividida em: (...) II - Zona Industrial 2 (ZI2): zona que pela sua
228 localização contígua à infraestrutura existente, à área urbanizada e de boa acessibilidade,
229 permite a concentração de indústrias de médio e grande porte com baixo ou médio potencial
230 poluidor, conforme legislação específica de órgãos de meio ambiente. (...) § 4°. Os limites das
231 zonas industriais conforme Anexo 9: Mapa de Zoneamento Municipal, poderá utilizar a
232 totalidade das profundidades dos terrenos e/ou glebas contidas nesta zona com testada voltada
233 para as ruas, avenidas e rodovias, após análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal
234 legalmente instituído. I - O limite de zoneamento industrial – ZI-2 – localizado na Rodovia
235 Jorge Lacerda, conforme Anexo 9: Mapa de Zoneamento Municipal, será de 500 metros numa
236 faixa paralela a esta rodovia, sendo que esta área será limitada pela Z-APA (Zona – Área de
237 Preservação Ambiental). ” Portanto, ao nosso ver o texto deixa claro, que a linha de zoneamento
238 será de 500,00m a partir da rodovia, e após é delimitada por zona Z-APA. Informamos que, em
239 algumas situações, o mapa de zoneamento do solo possui erros gráficos, ou mesmo, não foi
240 corrigido após a tramitação na Câmara de Vereadores, onde recebeu emendas ao texto, antes da
241 aprovação. Quanto a área de proteção ambiental da Lagoa do Verdinho, esta consta da Lei
242 Municipal n° 4276/2001, como declarando a área de preservação ambiental, a um raio de
243 100,00m ao longo das margens desta lagoa, conforme texto: “ Art.1°. Fica declarada área de
244 proteção ambiental, a Lagoa do Verdinho, no Bairro Verdinho, neste Município. Parágrafo
245 Único. É considerado limite, para fins de proteção ambiental, um raio de 100 (cem) metros ao
246 longo das margens da lagoa referida no “caput” deste artigo. ” Analisando o mapa de
247 cobertura vegetal, elaborado para a revisão do Plano Diretor em 2005, a vegetação existente na
248 região foi assim classificada como eucalipto, a partir da verificação das informações deste
249 mapa, podemos afirmar que a vegetação das proximidades da lagoa, na gleba do requerente era
250 de plantação de eucaliptos. E a vegetação que foi retirada, para terraplanagem do imóvel nas
251 proximidades da rodovia, era de vegetação secundária em estágio inicial. Foram apresentadas
252 as aerofotos de 1957, de 1978 e as atuais para se fazer uma comparação com relação a existência

253 e aos limites da lagoa. Analisando as imagens aéreas desta região, a partir de 2005, pode-se
254 observar que a vegetação das proximidades da lagoa se encontrava esparsa e vegetação da
255 proximidade da rodovia estava em estágio inicial. Na imagem de 2007 podemos observar um
256 crescimento da vegetação de eucalipto nas proximidades da lagoa. A partir do ano de 2010,
257 podemos observar o início do processo de terraplanagem na gleba e a manutenção da vegetação
258 de eucalipto. Atualmente, juntamente com a vegetação de eucalipto há outras espécies que
259 foram crescendo naturalmente. Em visita ao local na data de 20/11/2017, podemos confirmar o
260 que foi verificado pelas imagens aéreas. Ou seja, nas proximidades da lagoa do verdinho há
261 presença de vegetação de eucalipto. Mesmo que a intenção do zoneamento do solo tenha sido
262 a de preservar as margens da Lagoa do Verdinho, não foi observada a existência de legislação
263 anterior que já tratava deste assunto, portanto entendemos que por conta desta gleba estar
264 localizada defronte a um dos principais acessos viários a Criciúma devemos rever este
265 entendimento quanto ao zoneamento do solo desta gleba. Isto porque, a área de preservação
266 pode existir e o desenvolvimento econômico também. O processo foi encaminhado para a
267 FAMCRI solicitando informações a respeito da área, que retornou com parecer técnico que
268 divide a área em três, com as definições das características da arborização, e recomendando a
269 modificação do zoneamento a partir da classificação existente. As quais foram apresentadas ao
270 conjunto dos membros do CDM. Foi informado que após a apresentação e alguns
271 esclarecimentos em relação ao fluxo de água para a lagoa os membros da Câmara Temática II
272 aprovaram a correção do zoneamento do solo, considerando que paralelo ao antigo ramal da
273 RFFTC deva-se reservar 100m para a definição de APP da Lagoa do Verdinho, o restante passa
274 a ser classificado como ZI-2, eliminando-se a APA. Após a apresentação foi discutida
275 alterações deste limite, porém prevaleceu a proposta apresentada, houve também a fala a
276 respeito da compensação com plantio de árvores nativas nestes 100m e também nas margens,
277 apresentando-se projeto de recuperação desta área que tornar-se-á APP. O Sr. Rodrigo,
278 representante da FAMCRI explicou que o parecer (laudo) foi feito visando apenas o lado
279 ambiental. O Sr. Clodenir Michels e o Sr. Diógenes solicitaram que se corrigisse este limite
280 para evitar “pontas”. Por fim, foi **definido pelos membros do CDM que poderá haver a**
281 **correção do zoneamento do solo, considerando que paralelo ao antigo ramal da RFFTC**
282 **deva-se reservar 100m para a definição de APP da Lagoa do Verdinho e também entre**
283 **este antigo ramal e as margens desta lagoa, o restante desta gleba passa a ser ZI-2 e a área**
284 **em APP deve ser apresentado um projeto de recuperação ambiental pelo requerente. 6)**
285 **Processo N° 522516 - FABRICIO CAPORAL MINATTO**: O requerente solicita a utilização
286 do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade urbanística na
287 implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento
288 é na Rua Arcângelo Meller, s/n°, em gleba localizada no bairro São Francisco. Com cadastro n°
289 20.302 e área apresentada na consulta prévia de 12.284m² e levantada de 11.619,17m². A gleba
290 localiza-se nas proximidades do Rio Criciúma e quanto a caracterização urbana, há uma
291 concentração de diversos usos, podendo se caracterizar como misto/residencial. Notadamente
292 a área com o passar dos anos vem recebendo empreendimentos de condomínios residenciais,
293 novos comércios e serviços. Quanto as características urbano-ambientais a área ainda preserva
294 grandes vazios urbanos, que tendem com o crescimento urbano da cidade darem espaço aos
295 novos conjuntos habitacionais. A gleba localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona
296 residencial 2 – 4 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). A atual proposta de
297 utilização do Art. 169, prevê sem a utilização deste instrumento, a previsão de construção de
298 10 (dez) blocos de apartamentos, de 04 (quatro) pavimentos com 06 (seis) apartamentos por
299 pavimento. No total seriam 240 unidades habitacionais, de 02 dormitórios e considerando 04
300 (pessoas) por família, teríamos a previsão de 960 moradores. Quanto a taxa de ocupação a
301 mesma seria de 4.904,9m², ou seja, 39,93%. O anteprojeto apresentado atualmente, com a
302 aplicação do Art. 169, prevê a construção de 03 (três) blocos de apartamentos, de 08 (oito)
303 pavimentos com 10 (dez) apartamentos por pavimento. No total também serão 240 unidades
304 habitacionais, considerando 04 (pessoas) por família, teríamos a mesma previsão de 960

305 moradores, se considerarmos a futura existência de 4 moradores por apartamento. Pensamos
306 que a implantação desta tipologia arquitetônica, nesta nova proposta de anteprojeto utilizando-
307 se o Art. 169, cria uma área maior para a utilização dos condôminos com atividades de lazer e
308 esportes, além de estacionamento de veículos com arborização, e a gleba ter também uma *faixa*
309 *non aedificandi* de 30m paralela ao Rio Criciúma. O DPU foi pelo deferimento para a utilização
310 deste artigo. Não se está analisando questões específicas do Código de Obras. A utilização do
311 Art. 169, deverá conter, além da verticalização dos empreendimentos a disponibilização de
312 áreas qualificadas para a utilização na forma de lazer e esportes para os moradores, assim como
313 uma melhor qualidade na implantação dos blocos de edifícios, sejam nos recuos entre as
314 edificações, sejam no aspecto de qualidade arquitetônica. Observamos que após a aprovação
315 desta utilização do Art. 169, quando da apresentação do projeto arquitetônico este deverá
316 também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança. Na sua análise poderão ser
317 sugeridas outras medidas compensatórias ainda não previstas nesta primeira apresentação deste
318 anteprojeto. ” Foi informado que membros da Câmara Temática II aprovaram a utilização do
319 Art. 169 para o desenvolvimento do projeto arquitetônico deste empreendimento, conforme
320 anteprojeto apresentado. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a**
321 **decisão da Câmara Temática.** 7) Processo N° 520933 – AJD ADMINISTRADORA DE
322 BENS LTDA: Os requerentes solicitam a viabilidade de não apresentação de vagas de
323 estacionamento, para a reutilização de edificação existente (Retrofit), atualmente desocupada,
324 localizada na Rua Marcos Rovaris, n° 109, cadastro n° 163, para ser possível a modificação de
325 uso dos pavimentos superiores, que atualmente são 06 (seis) apartamentos. Quanto a situação
326 atual, o edifício se encontra desocupado, tanto na área comercial (térreo e mezanino), quando
327 nos 06 (seis) apartamentos, dos 03 (três) pavimentos. Não há garagens nesta edificação desde
328 quando a mesma foi executada. Os arquitetos informam que os apartamentos estão defasados
329 esteticamente e tecnicamente e não há elevador, por isso há necessidade de modificação do uso
330 nestes pavimentos, conforme requerimento. Seguindo-se o anexo 23 e 24, da Lei Complementar
331 n° 095/2012 (Plano Diretor Participativo), a necessidade das vagas de estacionamento, é a
332 seguinte: Comércio varejista em geral – 01 vaga para cada 100m² de área construída, sendo que
333 necessita de 11 (onze) vagas de automóveis, pois possui 639,30m² no térreo e 385,03m² no
334 mezanino, ou seja 1.024,33m². E mais 01 (uma) vaga de carga/descarga. Quanto as 09 (nove)
335 unidades autônomas (escritórios) – 01 vaga para cada 35,00m² ou 01 vaga para cada unidade
336 autônoma, sendo que necessitaria de 09 vagas (para cada unidade autônoma) ou 18 vagas (para
337 cada 35,00m²), pois no total 611,10m² de área de escritórios. Ou seja, necessitaria de no máximo
338 29 vagas de automóveis e 01 vaga carga/descarga. Nesta proposta de reutilização de edificação
339 existente (Retrofit) não é apresentada nenhuma vaga. Foi apresentada a existência de locais de
340 estacionamentos rotativos privados e nas ruas próximas (estacionamento público rotativo).
341 Sabemos que a requalificação de imóveis (retrofit), é mais do que uma simples reforma, pois
342 torna-se uma intervenção em edificação existente, visando à adequação e modernização das
343 instalações, com ou sem mudança de uso, sendo esta uma tendência na construção civil em uso,
344 principalmente em áreas das cidades que modificaram seu uso do solo com o passar dos anos,
345 como nos antigos centros urbanos. Há vários conceitos da requalificação de imóveis (retrofit)
346 na legislação dos Códigos de Obras das cidades brasileiras, podemos observar: Em São Paulo
347 – “ *Na requalificação, são aceitas soluções que, por implicação de caráter estrutural, não*
348 *atendam às disposições previstas na LOE, PDE ou LPUOS, desde que não comprometam a*
349 *salubridade, nem acarretem redução de acessibilidade e de segurança de uso. § 1º As*
350 *disposições deste artigo referem-se a condições existentes de implantação, iluminação,*
351 *insolação, circulação, acessibilidade, estacionamento de veículos e segurança de uso da*
352 *edificação. § 2º O projeto deve observar soluções de acessibilidade que atendam aos princípios*
353 *da adaptação razoável de acordo com o estabelecido neste Código.”* Em Porto Alegre – “
354 *Reciclagem de edificação: Reforma em uma edificação com a finalidade de adequá-la a um*
355 *uso e/ou tipo edilício para as quais não foi inicialmente projetada.* ” Em Curitiba – “*O projeto*
356 *relativo à construção, ampliação, alteração, reforma e restauro de edificações, deverá*

357 *obedecer às normas vigentes da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e a*
358 *legislação específica. ” No Rio de Janeiro – “ É permitida a reconversão de edificações*
359 *tombadas ou preservadas, por meio da transformação de uso ou pelo desdobramento em*
360 *unidades independentes, em condições especiais estabelecidas nesta seção, desde que*
361 *garantidas as condições de proteção e integridade do patrimônio cultural e aprovado pelo*
362 *órgão de tutela e pelos demais órgãos competentes. Parágrafo Único - A reconversão das*
363 *edificações tombadas ou preservadas para o uso não residencial ou misto atenderá aos usos e*
364 *atividades permitidas para a zona onde se encontra o imóvel, conforme o disposto na legislação*
365 *de uso e ocupação do solo. (...)A obra de reforma e adaptação para transformação de uso de*
366 *imóveis tombados ou preservados deverá garantir boas condições de segurança, higiene, uso*
367 *e habitabilidade da edificação. (...)§ 2º. Poderão ser dispensados outras disposições e*
368 *parâmetros relativos às áreas internas da edificação a critério do órgão municipal responsável*
369 *pelo patrimônio cultural, ouvidos os demais órgãos municipais competentes. (...)” Neste caso*
370 *no Rio de Janeiro, a legislação fala mais com relação a edificações tombadas e preservadas. Em*
371 *nosso atual Código de Obras (Lei nº 2847/1993), a reforma é tratada apenas como tendo a*
372 *necessidade de ser regularizada e quando da apresentação em projeto deve possuir cores*
373 *diferenciadas quando houver ampliação ou renovação. Na minuta de revisão do Código de*
374 *Obras, ainda em estudo pelo CDM – Conselho de Desenvolvimento Municipal, há uma*
375 *especificação referente a reforma com alteração de uso, conforme texto: “ Art. 17.*
376 *Especificamente para reformas, as mesmas deverão atender as seguintes exigências: I -*
377 *Quando tratar-se de reforma de edificações com alteração de uso, deverão ser apresentados*
378 *os seguintes elementos: Projeto Arquitetônico; Consulta Prévia; Matrícula Atualizada;*
379 *ART/RRT; Plano de Gerenciamento de Resíduos quando a área a ser reformada for superior a*
380 *150,00 m²; Comprovante de Alvará de Uso; Adequar-se as Normas de Acessibilidade;*
381 *Adequar-se as leis vigentes de acordo com o uso pretendido; Caso houver necessidade, deverá*
382 *adequar o sistema hidrossanitário conforme o novo número de contribuintes. Documento de*
383 *aprovação do Corpo de Bombeiros; Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando exigido*
384 *pela lei específica; Estacionamento. ” Ou seja, na legislação futura houve a inclusão deste tipo*
385 *de obra (reforma de edificações com alteração de uso). Porém, haverá a exigência de adequação*
386 *da obra ao zoneamento existente e nas especificações anexas ao zoneamento, como vagas de*
387 *estacionamento. É sabido que muitas edificações existentes na região central da cidade foram*
388 *construídas sem a reserva de áreas de estacionamento, isto porque, no passado, não havia a*
389 *quantidade de veículos individuais como atualmente, ou não havia esta exigência legal, ou não*
390 *havia a fiscalização do poder público em solicitá-los. Houve também, no passado, a*
391 *possibilidade de reforma de outras edificações, sem a cobrança de áreas de estacionamento,*
392 *porém, é sabido que na região central o fluxo direto de veículos foi impedido no final dos anos*
393 *de 1970 com a execução dos calçadões. Mas, as políticas de aquisição de veículos individuais*
394 *em detrimento da utilização do transporte coletivo na última década, fez com que em*
395 *determinados horários a demanda de utilização das vias fosse maior do que a infraestrutura*
396 *existente, isto fez com que se abrissem na área central vários estacionamentos particulares para*
397 *suprir a necessidade de vagas de estacionamento. Associado a esta situação, houve também a*
398 *expansão dos serviços que antigamente só eram localizados na região central, ou seja, o*
399 *comércio foi distribuído em várias regiões na cidade. Por outro lado, os grandes apartamentos*
400 *centrais tornaram-se obsoletos com o passar dos anos. Neste caso, agravado por não haver a*
401 *reserva de vagas de estacionamento nesta edificação, desde a sua construção. Porém, um imóvel*
402 *fechado numa rua central pode ser prejudicial para toda a urbanidade daquela rua, pois a não*
403 *ocupação poderá trazer problemas também de segurança pública na região. A proposta de*
404 *“retrofit” ou readequação de uso é interessante do ponto de vista arquitetônico e urbanístico,*
405 *porém a total falta de vagas de estacionamento, em nosso entendimento estará indo contra a*
406 *legislação atual e poderá prejudicar a negociação dos novos imóveis que entrarão no mercado,*
407 *por outro lado, moderniza uma edificação antiga sem uso e renova a fachada nesta rua central.*
408 *Sugerimos que parte do pavimento térreo seja destinada a um número significativo de vagas de*

409 estacionamento, principalmente para as unidades autônomas. Após a apresentação e discussões
410 referentes a esta nova necessidade os membros da Câmara Temática II concluíram que pela
411 presente Lei haveria a necessidade de cobrança da reserva de vagas de estacionamento, nesta
412 reforma com troca de uso. Sugeriu-se que os requerentes aguardem a aprovação do novo Código
413 de Obras que poderá tolerar este tipo de reforma sem esta necessidade, a critério do órgão de
414 planejamento e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal, dependendo da
415 localização e do tipo de reforma. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por**
416 **unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, de neste momento não se aprovar**
417 **este projeto em virtude da total falta de estacionamentos.** 8) Processo N° 523799 – CIONE
418 MACHADO BORGES: A requerente solicita a possibilidade de correção de zoneamento do
419 solo em parte em gleba de sua propriedade, com área total de 5.909,26m², conforme matrícula
420 n° 104.472, localizada na Rodovia SC s/n°, bairro Linha Anta. Este imóvel está localizado de
421 acordo com a Lei Complementar n° 095/2012, na zona de uso do solo, ZM2-4 (zona mista 2 –
422 4 pavimentos) defronte à rodovia e o restante está em ZAA (zona agropecuária e agroindustrial).
423 Por estar, em grande parte neste zoneamento de ZAA, o lote mínimo é de 5.000m², portanto
424 não passível de divisão, ou desmembramento. Por isso, a requerente solicita a alteração desta
425 zona de uso do solo para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Informamos que já houve a
426 correção do zoneamento nas glebas atrás deste imóvel em virtude de implantação de
427 loteamento. Portanto, pensamos não haver problema quanto a modificação deste zoneamento,
428 porém o mesmo deverá ser ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), conforme já modificado
429 na vizinhança e sugerimos que todos os imóveis nas proximidades devam também receber esta
430 modificação. Somos pelo deferimento desta proposta de correção por considerarmos atualmente
431 este zoneamento sem sentido, já que nas proximidades houve a correção do zoneamento de
432 ZAA para ZR1-2 para a implantação de um loteamento de edificações unifamiliares. Após a
433 apresentação os membros da Câmara Temática II, aprovaram a proposta de correção de
434 zoneamento apresentada pelo DPU, sendo que se modifica o zoneamento onde hoje está como
435 ZAA para ZR1-2, conforme mapa apresentado. **Os membros presentes do CDM, aprovaram**
436 **por unanimidade a decisão da Câmara Temática.** 9) Processo N° 469011 – GILIARDI
437 LIMA BONFANTE: Foi apresentado que houve um erro na elaboração da seguinte resolução:
438 **“RESOLUÇÃO N° 124, DE 11 DE AGOSTO DE 2016. (...)** Deferir a solicitação do
439 requerente, GILIARDI LIMA BONFANTE, por meio do Processo Administrativo N° 469011,
440 que a gleba n° do cadastro: 976450, localizado na Rodovia José Guedin Neto, na localidade de
441 Linha Anta passe a ser zoneada como ZR1-2 – Zona Residencial 1 – 2 pavimentos, conforme
442 parâmetros urbanísticos presentes na Lei Complementar N° 095/2012, de acordo com mapa
443 anexo, conforme registrado em Ata da reunião do Conselho de Desenvolvimento Municipal –
444 CDM, na data de 11/08/2016.” Porém, o correto deveria ser: “ Deferir a solicitação do
445 requerente, GILIARDI LIMA BONFANTE, por meio do Processo Administrativo N° 469011,
446 que as glebas n° do cadastro: 976450, n° do cadastro 976929 e n° do cadastro 976457,
447 localizados na Rodovia José Guedin Neto, na localidade de Linha Anta passe a ser zoneada
448 como ZR1-2 – Zona Residencial 1 – 2 pavimentos, conforme parâmetros urbanísticos presentes
449 na Lei Complementar N° 095/2012, de acordo com mapa anexo, conforme registrado em Ata
450 da reunião do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, na data de 05/04/2018.” Ou
451 seja, como explicado faltou acrescentar os outros dois números de cadastro, pois a solicitação
452 feita no passado foi dos três cadastros. Após a apresentação os **membros presentes do CDM,**
453 **aprovaram por unanimidade a correção.** Quanto ao **3° assunto da pauta:** Foi apresentado
454 rapidamente que esse assunto dentro da **Câmara Temática III** foi apresentada a Câmara
455 temática III, que é a proposta de inclusão no **Anexo 12 - Classificação das Atividades de Uso**
456 **do Solo (Plano Diretor)** das atividades relacionadas no **C.N.A.E - Cadastro Nacional de**
457 **Atividades Econômicas (Receita Federal)**, informou-se que este estudo foi feito junto com o
458 Conselho de Desenvolvimento Econômico para melhor identificar e facilitar as liberações das
459 atividades econômicas no município de Criciúma em virtude de que no Anexo 12 não
460 contempla todas as atividades econômicas listadas no CNAE. Foi informado que o arquivo será

461 disponibilizado por e-mail para discussão em reuniões futuras. Quanto ao **4º assunto da pauta:**
462 **APRESENTAÇÃO DAS DISPENSAS DE ELABORAÇÃO E EIV E MEDIDAS**
463 **COMPENSATÓRIAS SUGERIDAS PELO DPU: 1) SÔNEGO CONSTRUÇÕES -**
464 **RESIDENCIAL LAVORO:** Analisando a implantação deste conjunto de edificações do
465 Residencial Lavoro da Sônego Construções LTDA, observamos que os blocos de apartamentos
466 estarão localizados na Rua 1721, onde o zoneamento do solo urbano é classificado como ZR2-
467 4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), por meio da LC nº 095/2012. Quanto a caracterização
468 urbana, os edifícios estarão locados, em um grande vazio urbano ente a ocupação irregular do
469 Vida Nova, de uso extremamente residencial unifamiliar de 02 pavimentos e a Rua Miguel
470 Patrício de Souza de uso misto. Pela desapropriação e futura abertura da Rua Vergínio Conti
471 (Av. 400) a ser efetuada sem custos aos cofres públicos e cedida pelo proprietário do imóvel,
472 pois esta via é uma ligação importante, não consideramos a necessidade do mesmo se enquadrar
473 no inciso I, do Art. 2 da LC nº 221, de 22/07/2017, ou seja, a necessidade de elaboração de EIV.
474 Porém, pensamos que o mesmo deverá se enquadrar no Parágrafo Único, do Art. 4º da mesma
475 Lei. Portanto, serão sugeridas medidas compensatórias e mitigadoras, referente ao futuro
476 aumento da população no referido bairro, sendo estas ligadas a melhoria na infraestrutura nas
477 edificações públicas. **Medidas sugeridas ao empreendedor:** Na Escola Ângelo Deluca no
478 bairro Pedro Zanivan, a conclusão de área coberta, conforme definido com a Secretaria de
479 Educação; Na Creche Mario Pizzetti no bairro Ana Maria, o auxílio ao município com mão-de-
480 obra para a reforma, e outros serviços a serem definidos com a Secretaria de Educação; Na
481 Escola Dionísio Milioli no bairro Ana Maria, a melhoria da acessibilidade com abertura do
482 muro da escola e um novo acesso; Após a remoção de edificações (residências unifamiliares)
483 entre a Rua São Judas Tadeu e a Rua Vergínio Conti (400), para ser possível a ligação viária da
484 Rua Miguel Patrício de Souza, com o bairro Cristo Redentor; em parceria com o Setor de
485 Patrimônio e Secretaria de Assistência Social da PMC, deverão ser construídos novos banheiros
486 para as novas residências por conta destas remoções; Pavimentação da Rua 1721 em blocos de
487 concreto (lajotas), a partir da Rua Vergínio Conti (400) até o acesso ao empreendimento. 2)
488 **CONSTRUTORA COLONETTI - RESIDENCIAL DONA ANA: OBSERVAÇÕES DO**
489 **ANALISTA:** Analisando a implantação deste conjunto de edificações do Residencial Dona Ana
490 da Colonetti Construções LTDA, observamos que os três blocos de apartamentos estão
491 localizados entre a Rua São Miguel do Oeste, Rua Palmitos e Rua Xanxerê, onde o zoneamento
492 do solo urbano é classificado em ZM2-8 (zona mista 2 – 8 pavimentos) e ZR2-4 (zona
493 residencial 2 – 4 pavimentos), por meio da LC nº 218 de 02/06/2017. Quanto a caracterização
494 urbana, os edifícios estarão locados, onde no passado, haviam duas residências unifamiliares,
495 observamos que toda a vizinhança ainda se mantém com características de edificações
496 unifamiliares, ou seja, residências de no máximo dois pavimentos. Pelo fato de serem
497 construídos três blocos de edificações residenciais, não consideramos a necessidade do mesmo
498 se enquadrar no inciso I, do Art. 2 da LC nº221, de 22/07/2017, ou seja, a necessidade de
499 elaboração de EIV. Porém, pensamos que o mesmo deverá se enquadrar no Parágrafo Único,
500 do Art. 4º da mesma Lei. Portanto, serão sugeridas medidas compensatórias e mitigadoras,
501 referente ao futuro aumento da população no referido bairro, sendo estas ligadas a melhoria na
502 infraestrutura nas edificações públicas das proximidades. **Medidas sugeridas ao**
503 **empreendedor:** Reforma do Centro Comunitário do bairro Ceará de acordo com serviços
504 abaixo descritos: Forro de PVC no Salão; Executar espelho e forro nos beirados; Pintura externa
505 da edificação; Executar 03 mictórios no banheiro masculino; Colocar barras de apoio para
506 deficientes nos banheiros. Na Escola Municipal Moacyr Jardim de Menezes: Reforma do
507 telhado e forro; Reforma dos banheiros (colocar nova cerâmica – pisos e azulejos- e trocar as
508 portas); Pintura da Escola (fachada frontal e pátio coberto); Chapiscar as paredes dos muros
509 dos vizinhos; Troca do forro de madeira por forro de pvc; Mão-de-obra para a instalação dos
510 Sistemas vitais. 3) **REALENGO PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA - FORT**
511 **ATACADISTA: OBSERVAÇÕES DO ANALISTA:** Analisando a implantação de edificação
512 para supermercado atacadista (Fort Atacadista), que será implantado na Av. Centenário, no

513 bairro Pinheirinho, ao lado da Loja Havan, na zona de uso do solo ZM1-8 (zona mista 1 – 8
514 pavimentos), a mesma está de acordo com a zona de uso do solo de acordo com a Lei
515 Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor). Este empreendimento estará locado ao lado da
516 edificação da Loja Havan, e naquela vizinhança há também a presença de outros
517 empreendimentos de grande porte com atividades relacionadas a prestação de serviços e
518 comércios, como a Concessionária da FIAT, o Mercado atacadista Maxxi e a Concessionária
519 de motos Honda. Já do outro lado da via, a Siderúrgica Sical, uma Igreja Evangélica, o
520 Comercial Carlessi e outras edificações relacionadas com o uso de serviços e comercial. Ainda
521 é visível algumas glebas sem utilização. Diferentemente do bairro Próspera, que nas últimas
522 décadas teve um incremento na construção civil, por conta da instalação de grandes
523 empreendimentos comerciais, o bairro Pinheirinho teve uma estabilização no crescimento
524 urbano. Portanto, um novo empreendimento traz a expectativa para novas construções e
525 consequentemente melhoria nas condições de habitabilidade dessa parte da cidade. A futura
526 edificação estará situada na Av. Centenário que é o eixo estruturador do sistema integrado de
527 transporte coletivo e a principal avenida de ligação no sentido leste-oeste do município.
528 Possuindo principais empresas de comércio e serviços, com ligação direta e conexões para as
529 outras regiões da cidade. A edificação será construída em estrutura pré-fabricada de concreto e
530 vedações (paredes) em material metálico, conforme padrão arquitetônico utilizado pela empresa
531 em outras lojas no País. A implantação da edificação neste imóvel, possibilita um acesso
532 facilitado ao empreendimento, pois o estacionamento estará locado defronte e ao lado do
533 mesmo, com entrada feita pela via marginal da Avenida Centenário, ou seja, a 3ª pista.
534 Associado as vagas de estacionamento da Loja Havan, o estacionamento projetado supre as
535 necessidades referentes a legislação atual e ao uso futuro. Portanto, um dos condicionantes
536 importantes é o fácil acesso de entrada e saída ao empreendimento. Segundo o projeto
537 apresentado, também há uma saída para Rua Imigrante Darós. O acesso de serviços, ou carga e
538 descarga se dará na Rua Olívio Antunes Correia. A implantação ainda mantém os 30m de faixa
539 *non aedificandi* ao lado do Rio Criciúma, onde a empresa se comprometeu a arborizar esta
540 faixa, de acordo com a recomendação do órgão ambiental municipal. Conclusão: Não vimos
541 necessidade de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, pelos motivos acima
542 elencados. **Medidas sugeridas ao empreendedor:** Deverá ser viabilizada uma parceria com o
543 Município de Criciúma em ação ambiental nas proximidades da obra. Após o término da
544 apresentação dos assuntos, foi agradecida a presença de todos nesta reunião e a mesma foi
545 encerrada tendo o seu término às 21h e 40min. Esgotados os assuntos encerraram-se os
546 trabalhos. Eu, Bruna Napolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por
547 Giuliano Elias Colossi, que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.