

## ATA 06/2018

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

02.08.2018

1 Aos dois dias do mês de agosto 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 19h e 05min, com a presença de 49 (quarenta e nove) membros relacionados na  
5 lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Secretário Executivo do  
6 Conselho, Sr. Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de todos nesta data, informando  
7 da impossibilidade da presença do presidente e do Vice-Presidente do CDM e passou alguns  
8 informes para os presentes: As solicitações de correção da Minuta da Lei do Código de Obras  
9 que foram apresentadas em abril deste ano, serão apresentadas na reunião do CDM do dia  
10 13/09/2018 (exclusiva), e as propostas de correções serão lidas e colocadas em votação. Quanto  
11 a Proposta de reestruturação da representatividade das entidades do CDM – em estudo – será  
12 discutida na Câmara Temática II em próxima reunião e a Proposta de reestruturação do Art.  
13 169 do Plano Diretor, já está desenvolvida e será discutida na Câmara Temática III na próxima  
14 reunião. Em seguida houve a apresentação da pauta desta reunião sendo assim descrita: **1º)**  
15 **Aprovação da Ata da reunião anterior; 2º) Apresentação e votação dos pareceres de**  
16 **processos administrativos.** Com relação ao **1º Assunto da pauta:** A ata da reunião passada  
17 foi apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. **2º Assunto da**  
18 **pauta referente a apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos:** 1)  
19 **Processo N° 530826 – SANTA VITA SAÚDE CENTER:** Foi apresentada a equipe do  
20 escritório do Arquiteto André Sartor que é a responsável pela elaboração do projeto  
21 arquitetônico e estava nesta noite para fazer a apresentação da proposta de utilização do Art.  
22 169 e responder as dúvidas dos presentes nesta reunião, a partir das apresentações iniciais foi  
23 informado que o requerente solicita a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012,  
24 para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. Como  
25 início as arquitetas descreveram todo o projeto e o conceito adotado para o empreendimento,  
26 descrevendo-o, ao longo dos diferentes níveis, e explicando o funcionamento das circulações  
27 ao longo dos pavimentos tanto nos níveis de estacionamentos quanto nos níveis de serviços. A  
28 localização do projeto deste empreendimento em lote situado entre a Rua Júlio Gaidzinski e a  
29 Rua Santo Antônio, no Bairro Centro. Com área escriturada de 9.241,67m<sup>2</sup>, cadastro 9599 e  
30 matrícula n° 22784. Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR3-8 (zona residencial 3  
31 – 8 pavimentos), que é assim definida pelo PD: "*Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas*  
32 *ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não*  
33 *atacadista, prestação de serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e*  
34 *permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo*  
35 *Municipal, sendo subdividida em: (...) III - Zona Residencial 3 (ZR3): caracteriza-se pela*  
36 *proximidade às áreas geradoras de emprego, justificando uma ocupação do solo que possibilite*  
37 *maior densidade populacional e otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana.(...)"*  
38 O imóvel situa-se no Bairro Centro e quanto a caracterização urbana, a região possui  
39 características de usos mistos e diversificados. Muitos usos são muitas vezes relacionados a  
40 saúde, por conta da proximidade com o Hospital São José. Há proximidade também com  
41 escolas, comércios e serviços. O imóvel situa-se entre duas vias importantes para a circulação  
42 viária, sendo que a Rua Júlio Gaidzinski possui sentido de trânsito duplo, com características  
43 de uso mista e a Rua Santo Antônio possui sentido único com características residenciais e  
44 mistas. A região vem registrando com o passar dos anos uma maior verticalização por conta da

45 valorização imobiliária da região. A concentração residencial é mais presente na região após o  
46 Colégio Marista e após a Rua Monteiro Lobato. Não foi apresentado para este imóvel  
47 anteprojeto utilizando-se os parâmetros da zona de uso ZR3-8. Uma vez que a intenção do  
48 requerente já é o desenvolvimento de uma edificação para fins de serviços interligada ao  
49 Hospital São José. Portanto, passamos a analisar o projeto apresentado fazendo uso do Art.  
50 169. O anteprojeto deste empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a implantação  
51 de um edifício comercial e de prestadores de serviço com 32 pavimentos, contados pela Rua  
52 Santo Antônio e 30 pavimentos, contados pela Rua Júlio Gaidzinski, que contará por esta rua  
53 com 03 subsolos (estacionamentos e acesso pela Rua Santo Antônio), térreo (comercial e  
54 estacionamentos), mezanino (comercial e estacionamentos), 09 andares (estacionamentos), 19  
55 andares tipo (serviços), ático (serviços) e barrilete (heliponto). Segundo os responsáveis pelo  
56 anteprojeto, o empreendimento prevê: “ *O projeto Santa Vita, foi idealizado para atender as  
57 necessidades de Criciúma e região, visto a importância social da área a qual se insere. Os  
58 serviços oferecidos serão voltados à área da saúde, com destaque aos andares exclusivos de  
59 estacionamento rotativo para automóveis, motocicletas e bicicletas, praça de alimentação e  
60 praça aérea ajardinada destinada a convivência e lazer, todos abertos ao público. É importante  
61 ressaltar a conexão exclusiva do público, profissionais da área da saúde e pacientes, através  
62 de passarelas diferenciadas e separadas, até o hospital São José. Assim como, de um acesso  
63 exclusivo para ambulâncias, através da rua Santo Antônio, que soluciona a problemática  
64 enfrentada hoje decorrente da carência de vagas, embarque/desembarque e acessos adequados  
65 a essas viaturas da saúde.* ” E ainda: “ *Outros pontos relevantes do projeto são: Valorização  
66 da Rua Santo Antônio, com salas comerciais e acesso secundário de pedestres e carros, além  
67 do acesso privilegiado as ambulâncias, desafogando o trânsito da rua Júlio Gaidzinski;  
68 Alameda de serviços e lojas comerciais no térreo e mezanino da rua Júlio Gaidzinski; Módulos  
69 privativos ergonomicamente preparados e direcionados ao público empresarial médico,  
70 auditórios e salas e reunião. Mais de 12 elevadores com acessos controlados de pacientes,  
71 prestadores de serviço e profissionais da área médica aos módulos privativos aéreos;  
72 Elevadores adaptados para maca que conectam ambulância, módulo privativo e passarela de  
73 acesso ao hospital; Pavimento tipo com área de espera e banheiros adaptados de uso comum,  
74 além dos banheiros privativos de cada módulo; Nos andares superiores, auditório e salas de  
75 reunião para uso do hospital e das clínicas médicas; Heliponto "autorizado" pela ANAC. Nesse  
76 sentido, o edifício se torna um importante aliado do município e articulador social, à medida  
77 que resolve os conflitos pela falta de estacionamento na área central, e principalmente das  
78 ambulâncias que chegam de outros municípios.* ” Na planta do barrilete pode-se observar a  
79 implantação do volume da edificação com 19 andares tipo e de mais o ático acima dos  
80 pavimentos de garagem 09 andares, que apresenta um recuo bem significativo dos imóveis  
81 vizinhos. A planta do subsolo 3, que dá acesso ao empreendimento pela Rua Santo Antônio,  
82 apresenta a localização de salas comerciais voltadas para esta via e como já informado, os  
83 acessos de veículos e pedestres, acessos verticais, além da localização das vagas para  
84 ambulância, carga de descarga, bicicletas e motos. Os subsolos S1 e S2 são utilizados para uso  
85 exclusivo para as vagas de estacionamento e acessos verticais. O térreo, pela Rua Júlio  
86 Gaidzinski, apresenta acesso ao empreendimento com o uso comercial (galeria comercial) e as  
87 vagas de estacionamento para deficientes físicos. O mezanino do térreo, também é considerado  
88 pavimento e possui a continuação do uso comercial e estacionamentos, este pavimento terá  
89 ligação com o Hospital São José por meio de uma passarela elevada acima da Rua Júlio  
90 Gaidzinski. O G1 é de uso exclusivo para estacionamentos e também possui ligação pela  
91 passarela elevada, acima da Rua Júlio Gaidzinski. Do G2 até o G8 o uso é exclusivo para  
92 estacionamentos. O pavimento G9 fica sob pilotis e marca a transição entre a parte de  
93 estacionamentos e a torre de serviços (escritórios), possui atividades de lazer. Os pavimentos  
94 tipo (x19) são exclusivos para os serviços (escritórios e consultórios), além das circulações  
95 verticais e horizontais. O ático possuirá salas de reunião, um auditório e o administrativo do  
96 heliponto, além das circulações verticais e horizontais, além de terraços de uso comum. No

97 barrilete estão os níveis técnicos e o heliponto. Após a apresentação e as respostas aos  
98 questionamentos as arquitetas agradeceram a oportunidade de explicar o projeto e saíram. Os  
99 questionamentos foram quanto ao número de vagas, a altura da passarela e se a edificação será  
100 possuirá reaproveitamento de água e coleta de energia solar. Além de questões relativas ao  
101 projeto de prevenção de incêndios. Todos os questionamentos foram respondidos pela equipe  
102 de técnicos presentes. Após a saída dos mesmos foram apresentadas as conclusões da Diretoria  
103 de Planejamento e a decisão da Câmara Temática II, sendo que o empreendimento possuirá  
104 aproximadamente 127.661,89m<sup>2</sup>, com 1.931 vagas para automóveis, 22 vagas para  
105 ambulâncias, 200 vagas para motos, 09 vagas para carga/descarga. Quanto aos índices  
106 urbanísticos, estes são os seguintes, calculados como anteprojeto: Taxa de ocupação: 60,66%  
107 no pavimento térreo e 14,22% na torre. Quanto ao índice de aproveitamento: quanto a este  
108 parâmetro, num cálculo muito impreciso, este seria de 13,81. (Não se está descontando para  
109 este cálculo as áreas que não contam no índice de aproveitamento como os pavimentos de  
110 garagens, pilotis e circulações internas da edificação). Considerando a área computável para o  
111 cálculo do índice de aproveitamento = 28.532,86m<sup>2</sup> o Índice de Aproveitamento seria de 3,08.  
112 Dentro do limite para a zona de uso do solo, porém poderia extrapolar em se utilizando o Art.  
113 169, do Plano Diretor. Quanto a Taxa de Infiltração seria de 30,75%. O parâmetro mais  
114 significativo que está sendo considerado para a utilização do Art. 169 é o do número de  
115 pavimentos. Que por conta da zona de uso do solo, seria basicamente de 08 pavimentos, porém  
116 a mesma zona permite a construção de mais pavimentos que não contam no número de  
117 pavimentos que poderiam chegar a 13 pavimentos. Não calculamos os recuos por conta de ser  
118 um projeto diferenciado. A implantação desta tipologia arquitetônica, nesta proposta de  
119 anteprojeto, cria algumas áreas de utilização dos condôminos com atividades de lazer,  
120 principalmente no pavimento sob pilotis entre os pavimentos de estacionamentos e os  
121 pavimentos de serviços. E também ao longo do empreendimento com atividades comerciais. A  
122 proposta de interligação deste empreendimento com o Hospital São José, visa dar uma maior  
123 segurança a quem utiliza o hospital e também a vizinhança imediata, isto pois aumenta  
124 significativamente o número de vagas disponíveis para toda a região. Quanto aos acessos, por  
125 serem em número de dois e divididos para as duas vias este tende a ser bem distribuído, porém  
126 deve-se ter cautela quanto a necessidade de medidas futuras de reorganização do trânsito e  
127 sinalização de toda a região. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, é diferenciado,  
128 possui um apelo a verticalidade e resolutividade a uma das deficiências da região que é a falta  
129 de vagas de estacionamento, principalmente as de 24 horas. Cria um marco visual e  
130 arquitetônico e uma referência arquitetônica para o centro de Criciúma e cumpre um dos  
131 objetivos do Art. 169 do PD. A Diretoria de Planejamento Urbano foi pelo deferimento desta  
132 proposta, para a utilização deste artigo neste imóvel. Foi informado que não se está ainda  
133 analisando questões específicas do Código de Obras, porém as áreas internas deverão estar de  
134 acordo com esta legislação. Foi informado que após a aprovação desta utilização do Art. 169,  
135 quando da apresentação do projeto arquitetônico este deverá também conter o E.I.V. – Estudo  
136 de Impacto de Vizinhança e na sua análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias e  
137 mitigadoras. Foi informado que os membros da Câmara Temática II presentes na reunião do  
138 dia 19/07/2018, comentaram a proposta apresentada e discutiram as questões de infraestrutura  
139 da região que deverá ser levada em consideração quando da apresentação do EIV, todos os  
140 membros presentes naquela reunião aprovaram a utilização do Art. 169 para o desenvolvimento  
141 do projeto arquitetônico neste empreendimento. **Nas falas dos membros do CDM houve**  
142 **opiniões relativas a preocupação com as fachadas não serem maiores que 50m na base,**  
143 **também que o 169 nasceu para a verticalização com a diminuição da taxa de ocupação, o**  
144 **que não está acontecendo neste projeto. Porém, foi destacada a grandiosidade da obra, a**  
145 **necessidade de resolução dos acessos de veículos em ambas as ruas e quanto a necessidade**  
146 **de melhoria na infraestrutura e ao grande fluxo automotivo daquela região que deverá**  
147 **ser estudada no E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança. Por fim, os membros do CDM,**  
148 **aprovaram a decisão da Câmara Temática, ou seja, aprovaram a utilização do Art. 169**

149 **neste projeto, havendo 01 (um) voto contrário. 2) Processo N° 529645 – IVONETE MIRIA**  
150 **GUIDI CASAGRANDE:** Antes da apresentação foi dada a palavra a uma moradora da região  
151 que informou ser contra a modificação do zoneamento do solo, após a fala e com a saída da  
152 mesma do plenário, foi apresentada a solicitação da requerente por meio deste processo  
153 administrativo que solicita alteração de zoneamento do solo em lote, localizados na Rua  
154 Hercílio Luz esquina com a Rua Projetada, que está zoneada como ZR1-2 (zona residencial 1  
155 – 2 pavimentos). Foi informado que toda essa rua no trecho entre a Rua São José e a Rua das  
156 Palmeiras, teve o seu zoneamento do solo corrigido por meio da Lei Complementar nº 155 de  
157 07/05/2015, de ZC2-16 para ZR1-2, por conta de que nesta área houve uma emenda, ao texto  
158 original do Plano Diretor que a modificou de 02 pavimentos para 16 pavimentos. Neste trecho  
159 de rua ainda existem edificações unifamiliares construídas entre os anos de 1970 e 1980, assim  
160 como, edificações multifamiliares de 03 pavimentos, construídas dos anos de 1980 e 1990, e  
161 um edifício construído nos anos 2000 de 08 pavimentos na esquina com a Rua São José. Os  
162 imóveis do outro lado da rua possuem declividade acentuada, e não deverão ser utilizados com  
163 edificações. Foi informado que a alteração passada, antes da aprovação da lei atual do P.D., é  
164 que houve a modificação de 02 pavtos. para 16 pavtos. e foi muito forçada, isto fez que houvesse  
165 a modificação existente atualmente, retornando aos 02 pavtos. Porém, analisando-se as  
166 edificações atuais, sugerimos que possa ser avaliada a correção para o mínimo de 04  
167 pavimentos, entre a Rua São José e a Rua dos Namorados. Fez-se uma segunda proposta, a qual  
168 foi modificada. Após a apresentação os membros da Câmara Temática II, em reunião no dia  
169 19/07/2018, verificaram que na Rua Dr. José Pimentel o zoneamento deveria ser corrigido para  
170 ZR3-8. Entre a Rua São José e a Rua dos Namorados a zona definida será a ZR2-4. E também  
171 se definiu que nos lotes que não pode haver construções por conta de APP e de vegetação, estes  
172 deveriam ser “indenizados” por meio da transferência do direito de construir. O imóvel onde se  
173 localiza a Gruta deverá ter o seu zoneamento definido como ZEICO, dentro de seus limites.  
174 **Por fim, o processo foi retirado de pauta por decisão do CDM, conforme as solicitações**  
175 **de alguns moradores da região, através de ofícios encaminhados para a Diretoria de**  
176 **Planejamento e abaixo assinado contra esta solicitação. 3) Processo N° 533127 –**  
177 **HENRIQUE VARGAS – CONSELHO DE DESENVOL. ECONÔMICO:** O requerente por  
178 meio deste processo administrativo solicita um estudo urbanístico, visando a possibilidade de  
179 correção do zoneamento do solo, ao longo do Bairro Linha Batista e outros bairros vizinhos, de  
180 acordo com última reunião realizada do Conselho de Desenvolvimento Econômico, no dia  
181 26/06/2018, que este tema foi discutido. Nesta reunião foi informado aos presentes da  
182 necessidade de se destinar mais áreas para a futura instalação que indústrias. A região hoje é  
183 predominantemente rural, com o desenvolvimento de atividades mistas e residenciais mais nos  
184 núcleos dos bairros. A solicitação refere-se as melhorias viárias que serão executadas nos  
185 próximos anos em virtude da implantação da Estação de Tratamento de Esgoto – ETE, no Bairro  
186 Vila Selinger, sendo uma das obras importantes é a pavimentação asfáltica da Rua São  
187 Cristóvão. Hoje a região conta com a atividade industrial exclusiva (ZI-2 – zona industrial – 2)  
188 definida ao longo do Anel Viário e ao longo da Rodovia Pedro Manoel Pereira, (nas antigas  
189 glebas degradadas). E de acordo com o Anexo 10, da Lei Complementar nº 095/2012 é assim  
190 classificada: Ou seja, os usos que são permitidos nesta zona de uso do solo são os seguintes:  
191 COMUNITÁRIO 4 (C4), COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO (CSVB),  
192 COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS), COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL (CSG),  
193 INDÚSTRIA TIPO 1 (I1) e INDÚSTRIA TIPO 2 (I2), conforme Anexo 12 da Lei  
194 Complementar nº 095/2012. Quanto aos usos permissíveis estes são: HABITAÇÃO  
195 UNIFAMILIAR (HU) – edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família,  
196 HABITAÇÃO COLETIVA HORIZONTAL (HCH) – edificação composta por mais de 01  
197 unidade residencial autônoma, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna  
198 comuns à edificação e acesso ao logradouro público. Com a seguinte observação, que a  
199 edificação residencial deve ser aquela vinculada a indústria, USO INSTITUCIONAL (In),  
200 COMUNITÁRIO 1 (C1), COMUNITÁRIO 2 (C2), COMUNITÁRIO 3 (C3), COMÉRCIO E

201 SERVIÇO ESPECÍFICO 1 (CSE1), e INDÚSTRIA TIPO 3 (I3). Quanto as demais zonas de  
202 uso do solo, grande parte desta região está zoneada como ZAA (zona agropecuária e  
203 agroindustrial) e ZRU (zona rururbana). Os usos que são permitidos na zona de uso do solo  
204 ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) são os seguintes: Permitidos - HABITAÇÃO  
205 UNIFAMILIAR (HU) – edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família,  
206 COMUNITÁRIO 4 (C4), COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL DE BAIRRO (CSVB),  
207 COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS), COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL (CSG),  
208 INDÚSTRIA TIPO 1 (I1) e INDÚSTRIA TIPO 2 (I2) e INDÚSTRIA TIPO 3 (I3). E  
209 permissíveis - USO INSTITUCIONAL (In), COMUNITÁRIO 1 (C1), COMUNITÁRIO 2  
210 (C2), COMUNITÁRIO 3 (C3), COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 (CSE1) e  
211 COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2 (CSE2). E na ZRU (zona rururbana) esses são os  
212 usos permitidos e permissíveis: Permitidos - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR (HU) – edificação  
213 isolada destinada a servir de moradia a uma só família, HABITAÇÃO COLETIVA  
214 HORIZONTAL (HCH) – edificação composta por mais de 01 unidade residencial autônoma,  
215 agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao  
216 logradouro público, USO INSTITUCIONAL (In), COMUNITÁRIO 1 (C1), COMUNITÁRIO  
217 2 (C2), COMUNITÁRIO 3 (C3), COMUNITÁRIO 4 (C4), COMÉRCIO E SERVIÇO  
218 VICINAL DE BAIRRO (CSVB), COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL (CSS), COMÉRCIO  
219 E SERVIÇO GERAL (CSG), INDÚSTRIA TIPO 1 (I1) e INDÚSTRIA TIPO 2 (I2).  
220 Permissíveis - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 (CSE1) e COMÉRCIO E SERVIÇO  
221 ESPECÍFICO 2 (CSE2). Portanto, com exceção do uso residencial, geralmente que não é  
222 permitido na ZI-2, outros usos são semelhantes, na ZAA e ZRU. Uma outra diferença que há,  
223 é em relação ao tamanho mínimo dos lotes, que na zona ZI-2 é de 1.000m<sup>2</sup> e na ZAA e ZRU  
224 são respectivamente, 5.000m<sup>2</sup> e 2.500m<sup>2</sup>. Sendo este um impeditivo para a implantação de  
225 loteamentos de lotes unifamiliares comuns. Com a manutenção destas zonas de uso (ZAA e  
226 ZRU), e pela região ainda ser excessivamente rural, pensamos que não haveria a necessidade  
227 de se definir mais áreas de interesse industrial, pois este uso já é garantido nesta zona. Os  
228 membros da Câmara Temática II, concluíram em reunião do dia 19/07/2018, que não se deve  
229 corrigir o zoneamento do solo neste momento, pois há várias áreas destinadas a indústria na  
230 região, e mesmo o zoneamento atual permite estas atividades, além de que o tamanho mínimo  
231 dos lotes é um impeditivo para a ocupação com residências unifamiliares. **Os membros**  
232 **presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II. 4)**  
233 **Processo N° 534735 – CONSTRUTORA BS LTDA EPP:** O requerente solicita a utilização  
234 do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade urbanística na  
235 implantação do empreendimento proposto. A localização do projeto deste empreendimento é  
236 numa gleba situada na Rua Felipe Colombo, no bairro Vila Francesa. Com área de 6.650,00m<sup>2</sup>,  
237 cadastro 32961. Esta gleba localiza-se em pequena parcela na ZM2-4 (zona residencial 2 – 4  
238 pavimentos) e a totalidade na zona ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). O imóvel  
239 localiza-se na Rua Felipe Colombo e quanto a caracterização urbana, ainda é uma rua  
240 predominantemente residencial e com características rurais, porém esta via é uma importante  
241 ligação entre o bairro Vila Zuleima e o Rio Maina, sendo que na região há previsão de abertura  
242 do Anel Viário. Não é apresentado anteprojeto deste empreendimento sem a utilização do Art.  
243 169, pois seria uma imagem não real. Outra consideração é quanto a utilização dos parâmetros  
244 de zoneamento da ZR1-2, que poder-se-á chegar a 04 pavimentos (pilotis, dois pavimentos e  
245 50% do ático) sem a utilização do Art. 169, sendo que quanto aos recuos estes seriam menores  
246 na ZR1-2. O anteprojeto deste empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a  
247 implantação de um condomínio de edificações multifamiliares de 04 pavimentos, que contarão  
248 com 07 blocos de 04 pavimentos, com 04 apartamentos por pavimento num total de 112  
249 unidades, numa projeção de 448 moradores, considerando 04 moradores por apartamento. A  
250 implantação desta tipologia arquitetônica, nesta proposta de anteprojeto, cria uma área de  
251 utilização dos condôminos com atividades de lazer e esportes, igualada a área de  
252 estacionamentos. Mas a locação dos blocos é em forma de “ziguezague” que melhora a

253 circulação de ar e o posicionamento solar nestes edifícios. Pensamos que a utilização do Art.  
254 169, deverá conter, além da verticalização dos empreendimentos a disponibilização de áreas  
255 para a utilização na forma de lazer e esportes para os moradores, questão que é apresentada  
256 nesta proposta. O DPU foi de parecer favorável para a utilização deste artigo, neste imóvel. Não  
257 estamos analisando questões específicas do Código de Obras, porém sugerimos que as áreas  
258 internas das habitações sejam maiores do que as apresentadas, pois estas estão mínimas.  
259 Sugerimos revê-las. Observamos que após a aprovação desta utilização do Art. 169, quando da  
260 apresentação do projeto arquitetônico este deverá também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto  
261 de Vizinhança. Na sua análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias. Informou-se por  
262 fim que toda a região deste empreendimento sofrerá grandes modificações urbanísticas em  
263 virtude da passagem da continuação do anel viário e da abertura com ligação da Rua Noé Pirola  
264 até a Av. Luiz Lazarim, além dos novos empreendimentos residenciais nas proximidades. Os  
265 membros da Câmara Temática II, em reunião no dia 19/07/2018, aprovaram a utilização do Art.  
266 169, para o desenvolvimento deste projeto. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por**  
267 **unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, que este empreendimento possa**  
268 **utilizar o Art. 169 para o desenvolvimento do projeto arquitetônico.** Após o término da  
269 apresentação dos assuntos, foi agradecida a presença de todos nesta reunião e a mesma foi  
270 encerrada tendo o seu término às 21h. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu,  
271 Bruna Napolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias  
272 Colossi, que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.