

ATA 06/2019

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

08.08.2019

1 Aos oito dias do mês de agosto do ano de dois mil e dezenove, 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 iniciaram às 19h05min, com a presença de 48 (quarenta e oito) membros relacionados na lista
5 de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Vice-presidente Sr. Eng. Denis
6 de Assis da Silva, que agradeceu a presença de todos nesta data. O mesmo verificou o quórum
7 mínimo para a realização da reunião. Prosseguiu-se a reunião e a palavra foi passada ao
8 Secretário do CDM, Sr. Giuliano Elias Colossi, que comunicou alguns informes aos presentes,
9 como: 1) **REUNIÃO DA CÂMARA TEMÁTICA V - REQUALIFICAÇÃO DA ÁREA**
10 **CENTRAL DE CRICIÚMA está agendada para o dia 13/08/2019, terça-feira, às 09h na**
11 **Sala dos Conselhos – PMC, seguem os representantes: 04 REPRESENTANTES PODER**
12 **PÚBLICO MUNICIPAL. DPU, INFRAESTRUTURA, DTT, FAMCRI; 02**
13 **REPRESENTANTE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS. POLÍCIA MILITAR E**
14 **CORPO DE BOMBEIROS; 01 REPRESENTANTE DOS SETORES EMPRESARIAIS.**
15 **ACIC; 01 REPRESENTANTE DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS. I.A.B.; 02**
16 **REPRESENTANTE DAS CAT. ACADEMICAS E DE PESQUISA. ESUCRI E UNESC;**
17 **01 REPRESENTANTE DE ONGs. AFASC; 01 REPRESENTANTE INDICADOS PELOS**
18 **MOV. SOCIAIS E POP. UABC; 03 REPRESENTANTES DAS REGIÕES**
19 **ADMINISTRATIVAS. (REGIÃO 04)** Karla Fernanda Faust, Michel Pacheco Foggiatto,
20 Jeferson Aléssio; **01 REPRESENTANTE DA SOCIEDADE CIVIL. CDL.** 2) Foi firmado
21 Termo de Compromisso do Santa Vita Saúde Center, onde a empresa se compromete a arcar
22 integralmente com as despesas decorrentes da implementação das medidas compensatórias e
23 mitigadoras elencadas pela Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana,
24 Comissão de Análise de EIVs e reiteradas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal –
25 CDM, referente a construção do empreendimento EDIFÍCIO VERTICAL PARA
26 ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, SALAS DE CONSULTÓRIOS E
27 SALAS COMERCIAIS – SANTA VITA SAÚDE CENTER, em imóvel cadastrado nº 9599,
28 localizado na Rua Júlio Gaidizinski - Centro – Criciúma/SC. Sendo estas: “ 1) O empreendedor
29 deverá contratar estudo de tráfego, que seja detalhado o entorno, com propostas de mudança de
30 sentido, alargamento, obras de arte, mudança nos planos e tempos de semáforo, e constatado
31 e/ou confirmada as propostas através de simulação a fim de dirimir quaisquer dúvidas em
32 relação ao futuro empreendimento e o fluxo no seu entorno; 2) O empreendedor deverá assumir
33 parceria com o Município na viabilização das melhorias viárias que poderão ser implantadas
34 após o estudo de tráfego. 3) O empreendedor deverá apresentar cronograma físico/financeiro
35 da execução das possíveis obras e serviços, após a definição da parceria elencada no item 2
36 desse termo”. Em seguida foi lida a pauta da reunião desta noite: **1º) Aprovação da Ata da**
37 **reunião anterior; 2º) Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos**
38 **referentes à Câmara Temática II.** Com relação ao **1º Assunto da pauta:** A ata da reunião
39 passada foi apresentada, houve um pedido de esclarecimento, no qual foi explicado e pôr fim
40 foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. Em seguida deu-se início ao **2º assunto da**
41 **pauta** referente à **Câmara Temática II:** 1. **Processo N° 558998 – CONSTRUFASE**
42 **CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA - 169:** O requerente solicita a utilização do Art. 169 do PD,
43 em imóveis localizados na Rua Líbano José Gomes, no bairro São Sebastião, cadastros nº
44 948819 com 12.585,55m² e nº 1006643 com 10.539,94m². Os imóveis estão localizados em

45 duas zonas de uso do solo, sendo estas, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012: ZM2-
46 4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Observando as
47 características urbanísticas desta região, a mesma com o passar dos últimos vinte anos vem
48 recebendo grandes conjuntos habitacionais, principalmente na Rua Líbano José Gomes, sendo
49 que no passado a região serviu para o assentamento de loteamentos unifamiliares de programas
50 populares de habitação. Há um interesse de concentração deste tipo de empreendimento nesta
51 região e para isto seria necessária a correção deste zoneamento do solo para a implantação de
52 condomínios de conjuntos habitacionais verticais de até 04 pavimentos, dentro do programa
53 habitacional “Minha Casa Minha Vida”. Para tanto o empreendedor apresentou um anteprojeto
54 para este fim. E nesta nova proposta houve uma modificação da implantação do
55 empreendimento – área comercial frontal a rua. A proposta apresentada, prevê a execução dois
56 empreendimentos habitacionais de edificações de até 04 (quatro) pavimentos, perfazendo no
57 total 24 (vinte e quatro) blocos de apartamentos de 02 (dois) e 03(três) dormitórios. Informamos
58 que devido a aprovação de outros empreendimentos de com estas características nesta região,
59 que visa suprir a necessidade para mais imóveis financiados por programas de habitação, o DPU
60 foi pelo deferimento desta solicitação de correção de zoneamento, lembrando que a implantação
61 deste tipo de empreendimento também necessitará de apresentação de Estudo de Impacto de
62 Vizinhança – EIV. Após a apresentação com a fala da arquiteta que representa a empresa, foi
63 apresentado o parecer dos membros da Câmara Temática II do CDM que aprovaram a utilização
64 do Art. 169 do PD, justificando que a implantação dos blocos permitirá um afastamento maior
65 entre os mesmos e uma maior área verde de uso comum dos condôminos. **Os membros do**
66 **CDM aprovaram a decisão da Câmara Temática II com 46 (quarenta e seis) votos a favor**
67 **e 02 (dois) votos contrários, ou seja, deferiram a utilização do Art. 169, neste imóvel para**
68 **o desenvolvimento do projeto arquitetônico, conforme apresentado nessa reunião, porém**
69 **houve algumas discussões, e solicitaram que ficasse registrado em ATA para que este**
70 **projeto obedecesse ao Código de Obras vigente. Outra observação foi referente a uma**
71 **contrapartida para a empresa contribuir na execução da praça defronte ao**
72 **empreendimento. 2. Processo N° 561558 – J.S ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E**
73 **IMÓVEIS LTDA:** O requerente solicita a possibilidade de correção de zoneamento do solo
74 em parte da gleba de sua propriedade, com área total de 168.875,64m², conforme matrículas nº
75 36.155, localizada na Avenida Vante Rovaris, bairro Santa Luzia. O imóvel, localiza-se na zona
76 de uso do solo em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), ZAA (zona agropecuária e
77 agroindustrial) e (ZEIRAU – zona de especial interesse na recuperação ambiental urbana), que
78 de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 estão assim conceituadas: " Art. 143. Zonas
79 Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços,
80 indústrias de médio porte e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o
81 residencial, conforme legislação específica, sendo subdividida em: (...) II - Zona Mista 2 (ZM2):
82 caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação intermunicipais, permitindo a integração
83 dos diversos usos: comercial, industrial não poluente e instalações de estabelecimento de apoio
84 às ZI (Zonas Industriais). " E, quanto a zona agropecuária e agroindustrial: " Art. 154. Zona
85 Agropecuária e Agroindustrial (ZAA): corresponde às áreas já ocupadas do município com
86 predomínio das atividades agropecuárias, industriais de pequeno, médio e grande porte, assim
87 como o uso residencial em médias e grandes glebas. " E, quanto a zona de especial interesse
88 na recuperação ambiental urbana: " Art. 147. Zona Especial de Interesse da Recuperação
89 Ambiental-Urbana (ZEIRAU): compreende áreas degradadas pela mineração extrativista,
90 entre outras, que não apresentam atualmente condições de ocupação com uso urbano. " O
91 requerente solicita a alteração do zoneamento para a futura implantação de empreendimento de
92 parcelamento do solo, para loteamento. Ocorre que, em parte da gleba há uma zona ZEIRAU,
93 que de acordo com informações do MPF - Ministério Público Federal, está numa ACP – Ação
94 Civil Pública para a recuperação da área degradada pela atividade de mineração de carvão. Não
95 há o interesse do proprietário em empreender lotes diferenciados, neste futuro parcelamento do
96 solo, pois os lotes mínimos em ZAA são de 5.000m². Já que por sua localização, os requerentes

97 informam que haveria uma demanda de habitações unifamiliares. Lembrando que houve outras
98 solicitações de correção de zoneamento, naquela região, já efetuadas para esta divisão no
99 passado e encaminhadas ao CDM, e aceitas para a sua modificação. Portanto, o DPU é pelo
100 deferimento desta proposta de correção do zoneamento do solo, em parte da gleba, com exceção
101 da área que consta da ACP do carvão, para a futura implantação de loteamento com edificações
102 unifamiliares, conforme anteprojeto apresentado. Porém, informamos que a área constante da
103 ACP do carvão deverá ser retirada da matrícula do imóvel, para ser possível o parcelamento do
104 solo. Após a apresentação e discussão com respeito da ACP do carvão, os membros da Câmara
105 temática II e III, pensam que se deve esperar por reunião solicitada pelo DPU (DPFT e DPS)
106 ao MPF para dirimir dúvidas quanto à possibilidade de liberação da correção de zoneamento
107 em parte da gleba que não está zoneada como ZEIRAU, para futura implantação de zoneamento
108 em área a ser definida como ZR1-2. **Os membros do CDM aprovaram por unanimidade a
109 decisão da Câmara Temática II, ou seja, pensam que se deve esperar por reunião
110 solicitada pelo DPU (DPFT e DPS) ao MPF para dirimir dúvidas quanto à possibilidade
111 de liberação da correção de zoneamento em parte da gleba que não está zoneada como
112 ZEIRAU, para futura implantação de zoneamento em área a ser definida como ZR1-2.** 3.
113 **Processo N° 562296 – CARLOS EDUARDO RAMOS:** O requerente solicita a possibilidade
114 de correção de zoneamento do solo nas glebas, com área de 58.596,36m² e 61.250,00m²,
115 conforme matrículas n° 1.500 e certidão registro n° 2.456, localizadas na Rua SD-332-056,
116 bairro São Simão. Os imóveis, localizam-se na zona de uso do solo em ZRU (zona rururbana),
117 que de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 estão assim conceituadas: " *Art. 153. Zona
118 Rururbana (ZRU): corresponde às áreas no perímetro urbano com características rurais, onde
119 a população residente desenvolve atividades de moradia, agroflorestais, hortifrutigranjeiras e
120 utiliza a cidade como apoio.* " O requerente solicita a alteração do zoneamento, de ZRU para
121 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) para a futura implantação parcelamento do solo na forma de
122 Condomínio para idosos com mais de 60 (sessenta) anos. Não há o interesse dos requerentes,
123 em empreender lotes diferenciados, neste futuro parcelamento do solo, pois os lotes mínimos
124 em ZRU são de 2.500m². E a intenção do requerente é utilizar os lotes mínimos de acordo com
125 a Lei de Parcelamento do solo e do zoneamento ZR1-2, cerca de 360,00m² no mínimo.
126 Informamos que nas proximidades desses imóveis há alguns condomínios de característica
127 unifamiliar e a tendência futura é que haja mais empreendimentos com esta destinação. O DPU
128 solicita que que seja corrigido toda a área de ZRU nas proximidades, por conta desta tendência
129 urbanística de crescimento para a direção do bairro Linha Batista. Portanto, somos pelo
130 deferimento desta proposta de correção do zoneamento do solo, não somente nessas glebas,
131 mas em toda a região. Colocada em discussão, pensou-se que no momento só deveria
132 possibilitar a correção do zoneamento das glebas solicitaram. Então, por fim, os membros da
133 Câmara Temática II deferiram a correção do zoneamento de ZRU para ZR1-2 nas glebas
134 matrícula n° 1.500 e certidão registro n° 2.456. **Os membros do CDM aprovaram por
135 unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a correção do
136 zoneamento de ZRU para ZR1-2 nas glebas matrícula n° 1.500 e certidão registro n° 2.456,
137 para a implantação de um condomínio para idosos com mais de 60 (sessenta) anos.** 4.
138 **Processo N° 557151 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** O requerente
139 solicita a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade
140 urbanística na implantação do empreendimento proposto. A localização do projeto deste
141 empreendimento é numa gleba situada na Av. dos Italianos, no bairro São Francisco. Com área
142 de 18.481,58m² e desta 2.195,61m² de APP, matrícula n° 123.306, cadastro 20112. Esta gleba
143 localiza-se em pequena parcela na ZM2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e a totalidade na
144 zona ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). O imóvel localiza-se na Av. dos Italianos e
145 quanto a caracterização urbana, esta via é uma importante ligação entre o bairro Pinheirinho e
146 o Rio Maina, sendo que suas características de ocupação são de uso misto, com diversas
147 atividades como comerciais, de serviço, residenciais, industriais e institucionais. As glebas ao
148 lado da gleba formam um vazio urbano. Possuem declividade com leve aclive e declive em

149 direção ao Rio Sangão, aonde foi averbada área de APP na matrícula. Não é apresentado
150 anteprojeto deste empreendimento sem a utilização do Art. 169, pois seria uma imagem não
151 real. Outra consideração é quanto a utilização dos parâmetros de zoneamento da ZR1-2, que
152 poder-se-á chegar a 04 pavimentos (pilotis, dois pavimentos e 50% do ático) sem a utilização
153 do Art. 169, sendo que quanto aos recuos estes seriam menores na ZR1-2. O anteprojeto deste
154 empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a implantação de um condomínio de
155 edificações multifamiliares de 10 pavimentos, com 03 blocos, e em cada bloco 08 apartamentos
156 por pavimento num total de 240 unidades, numa projeção de 960 moradores, considerando 04
157 moradores por apartamento. A alteração do número de pavimentos, de 02 (dois) para 10 (dez)
158 pavimentos reduziu a taxa de ocupação pois os blocos ocupariam menos de 10,29% da área
159 total da gleba, nesta proposta, com a utilização do Art. 169. O empreendimento possuirá
160 diferentes níveis. A implantação desta tipologia arquitetônica, nesta proposta de anteprojeto,
161 cria uma área de utilização dos condôminos com atividades de lazer e esportes, mais
162 concentrada no fundo do empreendimento, juntamente com a APP. Quanto aos recuos laterais
163 as edificações estão de acordo com a legislação. Entre o bloco 01 e o bloco 02 o afastamento é
164 de 53,70m e entre o bloco 02 e o bloco 03 o afastamento é de 40,10m. Na frente do
165 empreendimento é projetada uma edificação para atividades comerciais e/ou serviços.
166 Pensamos que a utilização do Art. 169, deverá conter, além da verticalização dos
167 empreendimentos a disponibilização de áreas para a utilização na forma de lazer e esportes para
168 os moradores, questão que é apresentada nesta proposta. Somos de parecer favorável para a
169 utilização deste artigo, neste imóvel. Não estamos analisando questões específicas do Código
170 de Obras, porém sugerimos que as áreas internas das habitações sejam maiores do que as
171 apresentadas, pois estas estão mínimas. Sugerimos revê-las. Observamos que após a aprovação
172 desta utilização do Art. 169, quando da apresentação do projeto arquitetônico este deverá
173 também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança. Na sua análise poderão ser
174 sugeridas medidas compensatórias. Parecer da Câmara Temática II – 22/11/2018: Os membros
175 da Câmara Temática II discutiram a apresentação do projeto e sugeriram que o mesmo deveria
176 ser modificado, ou seja, que a área verde anterior a APP, deva ser distribuída ao longo do
177 empreendimento para diminuir a continuidade das áreas de estacionamento existentes. Outro
178 ponto levantado diz respeito ao posicionamento das torres, que poderiam ser locadas em
179 direções diferenciadas, não na mesma linha, fazendo um movimento que poderia melhorar a
180 implantação do conjunto. O mesmo não será encaminhado ao CDM, enquanto as alterações não
181 forem apresentadas, sendo que estas deverão ser encaminhadas a Câmara Temática II para nova
182 análise. Parecer da Câmara Temática II – na reunião de 21/02/2019: Após a reapresentação da
183 proposta a mesma foi aprovada pelos membros presentes da Câmara Temática II, ou seja, para
184 ser desenvolvido o anteprojeto utilizando-se o Art. 169 do PD, e sugeriu-se que as áreas internas
185 das habitações sejam maiores do que as apresentadas, principalmente os dormitórios, sendo que
186 esta nova proposta agora apresentada será encaminhada ao CDM na próxima reunião. Por meio
187 deste novo processo houve um pedido de reconsideração de parecer do CDM quanto a utilização
188 do Art. 169 do PD, nos dois empreendimentos anteriormente apresentados. Conforme
189 justificativa: “Ao Departamento de Planejamento Urbano – DPU. Devido a não aprovação de
190 projeto pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de
191 Criciúma – CDM apresentado pela ConstruFase Construção Civil LTDA. referente a dois
192 empreendimentos no Bairro São Francisco na cidade de Criciúma/SC, vimos por meio deste,
193 justificar e explanar alguns pontos que julgamos pertinentes. Alguns membros do conselho
194 sugeriram a criação de vias dividindo as glebas de terra, porém não há projetos de ampliação
195 viária no local. As ligações urbanas já suportam grande movimento. Há uma sugestão de
196 ampliação da via que segue o rio Sangão (aos fundos do terreno), mas, a sugestão de se fazer a
197 entrada do empreendimento por esta via está descartada, por se tratar de Área de Preservação
198 Permanente (APP). Com a criação destes empreendimentos no local, o comércio da região irá
199 se desenvolver. Além de novas famílias morando no local, criaremos novo espaço de comércio
200 de frente para a Av. dos Italianos. Com esta configuração de projeto, três torres de dez

201 pavimentos cada, a área permeável fica muito maior, a distância entre os prédios é bastante
202 significativa possibilitando insolação e ventilação para todos os apartamentos, além de
203 preservar uma APP de 30m do Rio Sangão. Toda esta área verde vai promover a qualidade de
204 vida de todos os moradores do condomínio e região. Além dos pontos citados acima, por
205 entrarmos com a mudança de parâmetro pelo art. 169, faremos, por meio das medidas
206 compensatórias, melhorias na região, como a ampliação e reforma do posto de saúde do bairro
207 Santa Augusta. Vale lembrar que caso não aprovação deste projeto, temos um projeto dentro
208 dos padrões do plano diretor vigente, que nos possibilita construir 350 apartamentos por
209 módulo, ou seja, 700 apartamentos (7 blocos de 6 pavimentos cada por empreendimento).
210 Porém, construir da maneira permitida pelo Plano Diretor poderia trazer menos qualidade de
211 vida para o morador do local e para a vizinhança.” Após a reapresentação, com a explanação
212 da empresa quanto a possibilidade de uso das glebas utilizando-se os parâmetros atuais do PD,
213 e a justificativa da não viabilidade de nova abertura para acesso ao empreendimento, assim
214 como a visualização por perspectiva, aonde há uma ocupação dos imóveis de maneira muito
215 mais densa do que se utilizando o Art. 169, somos de parecer favorável ao uso deste artigo para
216 o desenvolvimento do projeto arquitetônico. Houveram muitos questionamentos referente a esta
217 solicitação, um deles, foi a questão do trânsito no local, uma sugestão seria o requerente adquirir
218 um lote vazio na lateral ao empreendimento e executar um novo acesso, seja de entrada ou
219 saída. Outra questão discutida, é a análise dos dois projetos, qual seria a melhor opção para a
220 cidade? Em questão urbanística e lazer para os moradores, com certeza seria com a utilização
221 do Art. 169. Os membros presentes do CDM, deferiram com 35 (trinta e cinco) votos a favor,
222 07 (sete) votos contrários e 03 (três) abstenções, ou seja, não deferiram a solicitação da
223 utilização do Art. 169. Por uma questão de ordem, foi lembrado durante a reunião, que os
224 processos que não forem deferidos em reunião do CDM, para que pudessem voltar a serem
225 votados, teriam que sofrer alguma modificação. Sendo assim, este processo foi retirado de
226 pauta, até que o requerente apresente uma modificação no projeto apresentado. Conforme
227 solicitado: Justifica-se que houve uma revisão quanto ao posicionamento das edificações ao
228 longo da gleba. Isso possibilitou um acesso as edificações num caminho exclusivo para os
229 pedestres, que será arborizado aumentando assim a área de infiltração e área verde comum dos
230 condôminos. **Os membros do CDM aprovaram a decisão da Câmara Temática II, ou seja,**
231 **deferiram a utilização do Art. 169, neste imóvel para o desenvolvimento do projeto**
232 **arquitetônico, conforme apresentado nessa reunião, houve uma abstenção.** Após o término
233 dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de todos e a mesma foi encerrada tendo o
234 seu término às 20h. Eu, Bruna Napolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente
235 revisada por Giuliano Elias Colossi, que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes
236 assinada.