

ATA 04/2023

AUDIÊNCIA PÚBLICA E REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

15.06.2023

1 Aos quinze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e três, realizou-se no Salão Ouro Negro,
2 na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos
4 iniciaram às 19h, com a presença de 03 (três) pessoas da comunidade em geral e 39 (trinta e nove)
5 membros do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi
6 aberta pelo Presidente do CDM, Aldinei Potelecki, que agradeceu a presença de todos nesta data. Foi
7 verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, continuou-se
8 o uso da palavra o Arq. Giuliano Elias Colossi no qual informou aos presentes que houve a
9 publicação de chamamento desta também audiência pública em jornal local e no diário *on line* do
10 município. Em seguida, foi apresentado os **OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA**
11 **REUNIÃO DO CDM**, que são: **Apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao**
12 **planejamento urbano municipal; Apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as**
13 **correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; Apresentar aos**
14 **presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do**
15 **CDM. Colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.** Em seguida deu-se a Leitura da
16 Pauta da Audiência/Reunião: 1) **APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR**
17 **(11/05/2023) e 2) ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA II DO CDM: 3.1)**
18 **Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA; 3.2) Processo Nº 668078**
19 **– CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA; 3.3) OFÍCIO COMDEMA AO CDM; 3.4)**
20 **Processo Nº 669866 - BELLAPHYTUS INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA; 3.5) Processo**
21 **Nº 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA; 3.6) Processo Nº 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM**
22 **ZOMER RAMPINELI; 3.7) Processo Nº 670014 – EUCLESIO MANDELLI; 3.8) Processo Nº**
23 **670423 – RAFAELA ROCHA.** Quanto a Abertura e Informes: **AUDIÊNCIA PÚBLICA –**
24 **PLANO DE MOBILIDADE – 06/07/2023, que será realizada no Salão Ouro Negro, às 19h.**
25 Posteriormente, quanto a Leitura de Ata da última reunião: A mesma foi apresentada e pôr fim foi
26 aprovada nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Quanto aos assuntos referentes aos
27 processos administrativos: Sendo esses: **3.1) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE**
28 **CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**: A empresa Construfase Construção Civil LTDA solicita a
29 readequação da proposta aprovada no CDM de utilização do Art. 169. A DPU considera que houve um
30 aumento nos insumos da construção civil, por conta da Pandemia, não havendo reajustes nos valores
31 aplicados no Programa Federal para habitações populares, nem nos salários dos possíveis compradores
32 deste tipo de empreendimento. Quanto à existência da adutora da CASAN, essa situação justifica a
33 implantação diferenciada. A implantação agora apresentada das edificações, por um lado melhorou os
34 afastamentos dos blocos, porém, criou muitos estacionamentos entre eles. A locação da área de lazer
35 dos condôminos foi deslocada para o fundo do imóvel, numa posição solar mais adequada, do que a
36 aprovada anteriormente. Porém, consideramos que devam as vagas de automóveis, serem cobertas.
37 Esse assunto foi tratado pela a Câmara Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA**
38 **CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 27/04/2023: Os membros da Câmara Temática**
39 **II deliberaram pela aprovação destes ajustes no projeto arquitetônico, tanto na retirada da**
40 **utilização dos pilotis, quando na nova posição dos blocos, foi dispensada as coberturas nos**
41 **estacionamentos, em virtude da localização deste empreendimento, o qual poderá ser mantida**
42 **em outras localizações em futuros empreendimentos.** Posteriormente esse parecer foi encaminhado
43 ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A**
44 **APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO, OS MEMBROS**
45 **PRESENTES DO CDM VOTARAM, E SEGUNDO A VOTAÇÃO HOUVE: 02 (DOIS) VOTOS**
46 **CONTRARIOS, 02 (DUAS) ABSTENÇÕES E 33 (TRINTA E TRÊS) VOTOS A FAVOR,**
47 **PORTANTO, A PROPOSTA NÃO ATINGIU OS 37 VOTOS A FAVOR NECESSÁRIOS**
48 **PARA SER APROVADO. 3.2) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL**
49 **LTDA**: A empresa Construfase Construção Civil LTDA solicita a readequação da proposta aprovada

50 no CDM de utilização do Art. 169. A DPU considera que houve um aumento nos insumos da
51 construção civil, por conta da Pandemia, não havendo reajustes nos valores aplicados no Programa
52 Federal para habitações populares, nem nos salários dos possíveis compradores deste tipo de
53 empreendimento. Quanto à existência de drenagem, esta justifica a implantação diferenciada. A
54 implantação agora apresentada das edificações, diminuiu o número de blocos, antes eram 05 (cinco) e
55 passam a ser 04 (quatro), por um lado melhorou os afastamentos dos blocos, porém, criou muitos
56 estacionamentos entre eles. A locação da área de lazer dos condôminos permaneceu no mesmo local,
57 aproximadamente. Porém, consideramos que deva permanecer a cobertura das vagas de automóveis.
58 **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 27/04/2023: Os membros da**
59 **Câmara Temática II deliberaram pela aprovação destes ajustes no projeto arquitetônico, tanto**
60 **na retirada da utilização dos pilotis, quando na nova posição dos blocos, foi dispensada as**
61 **coberturas nos estacionamentos, em virtude da localização deste empreendimento, o qual poderá**
62 **ser mantida em outras localizações em futuros empreendimentos.** Posteriormente esse parecer foi
63 encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM**
64 **VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA**
65 **SOLICITAÇÃO, OS MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E SEGUNDO A**
66 **VOTAÇÃO HOUVE: 03 (TRÊS) VOTOS CONTRÁRIOS, 03 (TRÊS) ABSTENÇÕES E 31**
67 **(TRINTA E UM) VOTOS A FAVOR, PORTANTO, A PROPOSTA NÃO ATINGIU OS 37**
68 **VOTOS A FAVOR NECESSÁRIOS PARA SER APROVADO. 3.3) OFÍCIO COMDEMA AO**
69 **CDM:** O COMDEMA solicitou informações através de ofício ao encaminhado ao CDM referente a
70 correção de zoneamento de uso do solo no imóvel localizado no Morro Cechinel, imóvel cadastrado
71 sob o nº 39712, onde o zoneamento era ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) e foi
72 substituído pelo zoneamento ZOE (Zona de Ocupação Intensiva), o COMDEMA solicitou
73 informações sobre os estudos e análises que levaram a câmara técnica a decidir pela alteração do
74 zoneamento, questionaram também através do ofício a respeito da análise dos estudos apresentados
75 pelo empreendedor por exigência do CDM, quais os profissionais que analisaram os estudos e suas
76 áreas de atuação, se o estudo foi analisado pelos técnicos da DMACRI – Diretoria de Meio Ambiente
77 de Criciúma, e por fim salientaram que a alteração do zoneamento na APA do Morro Cechinel deverá,
78 obrigatoriamente, passar por manifestação do COMDEMA. Em resposta, através do ofício CDM nº
79 001/2023, foi descrito o seguinte: “O processo de correção de zoneamento segue o definido no art. 89
80 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma (citado o artigo). Destarte,
81 quaisquer solicitações de correção do zoneamento de uso do solo devem, a partir do ingresso no Setor
82 de Protocolo municipal, seguir ao órgão de planejamento municipal que, a partir das considerações e
83 do material técnico apresentado, emitirá parecer técnico quanto a possibilidade ou não de correção do
84 zoneamento, nos exatos termos do art. 90 da mesma Lei (citado o artigo). Acerca do referido imóvel,
85 fora solicitada correção de zoneamento de uso do solo, a qual não foi aprovada num primeiro
86 momento, em virtude da inexistência de material técnico que subsidiasse essa correção, conforme
87 parecer da Câmara Temática II do CDM: “*PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO*
88 *DE 21/07/2022: Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM*
89 *indeferiram a solicitação e sugeriram que o requerente apresente Laudo Técnico apresentando estudo*
90 *que contemple um Diagnóstico dos Recursos Hídricos, Inventário Florestal e Levantamento*
91 *Faunístico, constituído para subsidiar o processo de correção do zoneamento municipal urbano.”.*
92 Ato contínuo, houve nova solicitação de correção do zoneamento de uso do solo, para a finalidade de
93 desenvolver um condomínio residencial horizontal fechado, onde fora apresentado relatório técnico
94 ambiental explicativo, o qual também apresentado e explicado na Câmara Temática II do CDM e na
95 reunião do CDM em de 01/09/2022, a qual restou aprovada, conforme Resolução nº 464/2022 (citado
96 a resolução). Após, fora encaminhado o projeto de Lei à Câmara de Vereadores, onde houve a
97 aprovação da Lei Complementar nº 502/2022 (citada a Lei Complementar). A Lei nº 7607/2019, que
98 aprovou o Plano de Manejo da Z-APA do Morro Cechinel e sua criação, em seus arts. 13 e 15
99 informam que cabe ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM a análise dos pedidos e
100 deliberação (citado o artigo). Assim, em 16/08/2022 fora apresentado o RELATÓRIO TÉCNICO
101 AMBIENTAL DO CONDOMÍNIO CITY VIEW ECO RESIDENCE, para análise da DPU, com as
102 seguintes informações: “*A área em estudo e o seu entorno apresenta histórico de antropização há*
103 *vários anos, sobretudo com a inserção de espécies exóticas herbáceas e arbóreas, bem como por*
104 *conta de cultivos agrícolas etc.; Percebe-se que em todo o entorno é permitido o parcelamento do*
105 *solo urbano com lotes com tamanho mínimo menores que 2.000,00 m² (360,00 m², 800,00 m²); A*
106 *alteração do tamanho mínimo dos lotes do futuro empreendimento, não acarretará em maior*

107 *quantitativo de supressão de vegetação. Pelo contrário, com a diminuição da área ocupada pelos*
108 *Lotes, Arruamentos e Área de Lazer, haverá menos supressão; Todas as legislações vigentes*
109 *aplicáveis serão respeitadas, sendo elas no âmbito federal, estadual e municipal; O futuro projeto*
110 *será desenvolvido de forma ecossustentável e ordenará a ocupação do solo, visto que há histórico de*
111 *instalações de caixas d'água e canalizações de forma irregular. Neste sentido, busca-se junto aos*
112 *órgãos competentes regularizar a situação, sem prejudicar moradores locais e regionais; O presente*
113 *trabalho trata da realização de Diagnóstico Ambiental Prévio da Área em Estudo. E após a análise*
114 *da municipalidade, estudos mais aprofundados serão apresentados no processo de licenciamento*
115 *ambiental do futuro empreendimento, afim da obtenção das Licenças Ambientais que serão*
116 *requeridas.”. Portanto, a partir da leitura deste estudo, a DPU fez uma apresentação do mesmo,*
117 *juntamente com a solicitação dos requerentes, na reunião do CDM de 1º/09/2022. E a referida*
118 *correção do zoneamento fora aprovado pelo CDM, conforme a Ata desta reunião. Após a análise do*
119 *estudo pelo Arquiteto e Urbanista Giuliano Elias Colossi, mestre em Ciências Ambientais, este*
120 *entendeu ser o estudo bastante elucidativo, razão pela qual encaminhou à Câmara Temática, que o*
121 *aprovou, assim com o Conselho de Desenvolvimento Municipal, entendendo os mesmos não ser*
122 *necessário o envio do mesmo para a DMACRI, inclusive porque outras informações, documentos,*
123 *projetos e licenciamentos (inclusive ambientais) deverão ser obrigatoriamente apresentados durante o*
124 *projeto de parcelamento do solo futuro. Quanto à necessidade da solicitação do envio do processo de*
125 *correção do zoneamento ao CONDEMA, tratando-se de alteração das linhas de zoneamento (como no*
126 *caso em tela), estas são de competência exclusiva do CDM, nos exatos termos do art. 15 da Lei n.º*
127 *7.607/19.” Posteriormente, esse texto do ofício com a resposta foi lido na reunião e o mesmo foi*
128 **APROVADO PELA UNANIMIDADE DOS MEMBROS PRESENTES DO CDM. 3.4) Processo**
129 **Nº 669866 - BELLAPHYTUS INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA:** O requerente em nome
130 dos moradores e proprietários de imóveis localizados na Rua Ceará, no bairro Próspera solicitam a
131 correção do zoneamento do solo nesta rua que foi objeto de modificação em 12/11/2020, passando de
132 ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos). Os requerentes
133 solicitam que na Rua Ceará o zoneamento seja reclassificado como ZM2-4 (zona mista 2 – 4
134 pavimentos), em virtude de nesta rua existir muitas empresas consolidadas que poderão sofrer
135 prejuízos em virtude da possibilidade da existência de edifícios residenciais de 08 pavimentos
136 conforme o zoneamento ZR3-8 atual. A DPU informa que as empresas são consolidadas e a princípio
137 a renovação do alvará de funcionamento é automático, porém os requerentes não querem ficar na
138 insegurança, em virtude da possibilidade de surgir um edifício residencial e que os futuros moradores
139 possam reclamar dos usos pré-existentes. A DPU aprova a correção do zoneamento na Rua Ceará,
140 reclassificando-a de ZR3-8 para ZM2-4, conforme solicitação dos requerentes. **PARECER DA**
141 **CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 25/05/2023: Os membros da Câmara Temática**
142 **II deliberaram pela correção do zoneamento de uso do solo na Rua Ceará, passando de ZR3-8**
143 **(Zona Residencial 3 – 8 Pavimentos) para ZM2-4 (Zona Mista 2 – 4 Pavimentos).** Posteriormente
144 esse parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO**
145 **EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA**
146 **SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 37 (TRINTA E SETE)**
147 **VOTOS, DELIBERARAM PELA CORREÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO NA**
148 **RUA CEARÁ, PASSANDO DE ZR3-8 (ZONA RESIDENCIAL 3 – 8 PAVIMENTOS) PARA**
149 **ZM2-4 (ZONA MISTA 2 – 4 PAVIMENTOS). 3.5) Processo Nº 668992 – RAFAEL DE**
150 **OLIVEIRA:** O requerente solicitou a redução de largura viária da Rua Carlos de Amorim Ribeiro,
151 localizada no bairro Metropol, por meio de ofício encaminhado a DPU. Realizado a análise, a rua
152 possui 15,00m em toda a sua extensão, conforme mapa do sistema viário do Plano Diretor de 1984.
153 Atualmente essa rua ainda mantém a largura de 15,00m, de acordo com a informação do Mapa do
154 sistema viário de 1999 e da Consulta Prévia. No desmembramento de 1986, esta rua foi cotada com a
155 largura de 12,00m. Porém, na aprovação do Loteamento Metropol (2002) há uma cota que indica a
156 largura desta rua como 15,00m. A partir destas informações foi solicitado a DFU o levantamento da
157 atual largura viária e do posicionamento dos muros existentes na Rua Carlos de Amorim Ribeiro, para
158 se definir a possibilidade de diminuição da largura viária. Foi observado que defronte as edificações
159 mais novas a largura de 15,00m da rua foi respeitada, quanto as edificações mais antigas essas
160 respeitam a largura de 15,00m. Essas edificações mais antigas podem ser verificadas na imagem aérea
161 de 1978, anterior a aprovação do plano Diretor de 1984 que estabeleceu a largura de 15,00m para a
162 rua. Portanto, a DPU considera que se deve respeitar a largura definida desde 1984, 1999 e 2012, com

163 as aprovações dos mapas do sistema viário dos Planos Diretores. Quanto a questão de invasão do
164 imóvel do requerente essa questão deverá ser resolvida por processo jurídico. **PARECER DA**
165 **CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 25/05/2023: Os membros da Câmara Temática**
166 **II deliberaram pelo indeferimento da possibilidade de diminuição da largura viária da Rua**
167 **Carlos de Amorim Ribeiro, mantendo-a com 15,00m (quinze metros).** Posteriormente esse parecer
168 foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM**
169 **VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA**
170 **SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 01 (UMA) ABSTENÇÃO, E 36**
171 **(TRINTA E SEIS) VOTOS, DELIBERARAM PELO INDEFERIMENTO DA**
172 **POSSIBILIDADE DE DIMINUIÇÃO DA LARGURA VIÁRIA DA RUA CARLOS DE**
173 **AMORIM RIBEIRO, MANTENDO-A COM 15,00M (QUINZE METROS). 3.6) Processo N°**
174 **1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI:** A DPU solicita a aprovação da
175 intenção de reforma em edificação antiga localizada na Praça Nereu Ramos, Centro. A mesma está
176 somente inventariada (precariedade) e o arquiteto e o proprietário já estiveram na Comissão de
177 Patrimônio explicando as obras que serão realizadas nesta edificação, quanto a transformação de
178 apartamentos grandes em apartamentos studios. *Art. 11. As edificações em desconformidade com a*
179 *legislação vigente, ou seja, aquelas sem condições de expedição de Alvará de Uso (Habite-se),*
180 *poderão ser reformadas, observado, entretanto, o atendimento as normas atuais de acessibilidade,*
181 *número de vagas de garagem e corpo de bombeiros, ficando a aplicação das demais leis vigentes a*
182 *critério do órgão municipal de planejamento urbano. § 1º Não serão exigidas, para obras novas ou*
183 *não, as normas de acessibilidade, número de vagas de garagem e corpo de bombeiros para as*
184 *residências de uso unifamiliar. § 2º Para os casos de patrimônio cultural ou bens de interesse cultural*
185 *será autorizada a reforma, para as quais poderão ser dispensadas as exigências das normas vigentes,*
186 *desde que as condições não sejam inferiores as atuais, com exceção das exigências do Corpo de*
187 *Bombeiros que deverão ser cumpridas. § 3º Para as reformas onde houver impossibilidade de criação*
188 *das vagas de garagem informadas no caput, o Órgão de Planejamento Municipal emitirá parecer*
189 *técnico justificativo dispensando a apresentação destas vagas, a critério técnico, que deverá ser*
190 *aprovado no CDM - Conselho de Desenvolvimento Municipal. § 4º Na impraticabilidade de execução*
191 *de questões da Norma de Acessibilidade o município deverá exigir declaração em que o profissional e*
192 *o proprietário assinam responsabilizando-se pela impraticabilidade (item 3.1.24 da NBR 9050) ou*
193 *norma técnica que a suceder.* **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE**
194 **25/05/2023: Os membros da Câmara Temática II deliberaram pela aprovação da possibilidade**
195 **de reforma nesta edificação, sabendo-se que não há disponibilidade de vagas de garagem neste**
196 **edifício.** Posteriormente esse parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal
197 – CDM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A**
198 **RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 37**
199 **(TRINTA E SETE) VOTOS, DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE**
200 **REFORMA NESTA EDIFICAÇÃO, SABENDO-SE QUE NÃO HÁ DISPONIBILIDADE DE**
201 **VAGAS DE ESTACIONAMENTO NESTE EDIFÍCIO. 3.7) Processo N° 670014 – EUCLESIO**
202 **MANDELLI:** O requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóveis de sua
203 propriedade, localizados na Rua Getúlio Cândido Albino e na Av. Universitária. Os imóveis estão
204 inseridos, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, nas zonas de uso do solo: ZM2-4 (zona
205 mista 2 – 4 pavimentos), ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), ZEIS (zona de especial interesse
206 social) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Ou seja, parte das glebas possui duas zonas de
207 uso do solo, ZR2-4 e ZR1-2, e o requerente solicita a ampliação da ZR2-4 para a totalidade das glebas,
208 tendo como justificativa a implantação de conjuntos residenciais multifamiliares de até 04 pavimentos.
209 As glebas constituem um vazio urbano. Observando as áreas adjacentes nota-se que a ZR2-4 é
210 limítrofe das glebas do requerente. E quanto a caracterização urbana há naquela região diversos
211 conjuntos habitacionais com esta tipologia já executados ou em execução. Essa região por possuir
212 infraestrutura comercial e de serviços, vem atraindo um significativo número de moradores com o
213 passar dos anos, e também há os serviços públicos que suprem a necessidade atual da população, os
214 quais deverão prever o aumento da população local. A região também concentra atividades industriais
215 nas proximidades sejam no município ou nas cidades vizinhas, fator também interessante para a
216 ocupação urbana. A DPU aprova a ampliação do zoneamento ZR2-4 para a totalidade dos imóveis do
217 requerente. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 25/05/2023: Os**
218 **membros da Câmara Temática II deliberaram pela correção do zoneamento conforme**
219 **solicitação do requerente, ou seja, que no restante das glebas cadastros nº 955076 e nº 1025394**

220 **passam a ser zoneadas como ZR2-4 (Zona Residencial 2 – 4 Pavimentos).** Posteriormente esse
221 parecer foi encaminhado ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM**
222 **VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA**
223 **SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 37 (TRINTA E SETE)**
224 **VOTOS, DELIBERARAM PELA CORREÇÃO DO ZONEAMENTO CONFORME**
225 **SOLICITAÇÃO DO REQUERENTE, OU SEJA, QUE NO RESTANTE DAS GLEBAS**
226 **CADASTROS Nº 955076 E Nº 1025394 PASSAM A SER ZONEADAS COMO ZR2-4 (ZONA**
227 **RESIDENCIAL 2 – 4 PAVIMENTOS), COM A CONDICIONANTE DE HAVER O**
228 **PROLONGAMENTO DA RUA GETULIO CANDIDO ALBINO NO SENTIDO OESTE. 3.8)**
229 **Processo Nº 670423 – RAFAELA ROCHA:** A requerente em nome da Empresa COLOMBO
230 RETROTERRA EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 45.962.030/0001-17, com
231 sede a Avenida João Alexandre Bonfante, 155, Bairro Liberdade, Criciúma/SC. Proprietária de uma
232 gleba com as seguintes matrículas: nº 94.303 e nº 36.199 com área de 122.522,92m² (cento e vinte e
233 dois mil, quinhentos e vinte e dois metros e noventa e dois centímetros quadrados) ambas oriundas do
234 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma, requer a correção do zoneamento de uso
235 do solo no imóvel acima descrito de ZRU (ZONA RURURBANA) para ZR 0-2 (ZONA
236 RESIDENCIAL 0- 2 pavimentos), para desenvolvimento de projeto de loteamento com lotes para
237 residências unifamiliares. Esses imóveis estão localizados na Rodovia Sebastião Toledo dos Santos,
238 Bairro São Marcos. Esses imóveis estão zoneados como ZI-2 (zona industrial - 2) numa distância de
239 300m a partir da Rodovia SC 445 e ZRU (zona rururbana) até o rio existente no fundo da gleba. A
240 solicitação é de que a ZRU seja classificada como ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) a partir
241 da apresentação de um Laudo Técnico. Trata-se de um parecer quanto a um terreno situado no
242 município de Criciúma, solicitando a modificação do zoneamento para viabilizar um loteamento
243 residencial e industrial nas referidas matrículas supracitadas. Os proprietários, pretendem empreender
244 nas matrículas em questão, um loteamento residencial e industrial. Para o qual está solicitando a
245 correção de zoneamento para viabilizar tal empreendimento. Atualmente a área está situada em ZRU
246 (ZONA RURURBANA), no qual inviabiliza a execução de um loteamento com finalidade residencial.
247 Ocorre que a região é predominantemente residencial, como é possível observar pelo entorno. Existem
248 vários bairros contíguos e próximos a referida área em questão, conforme apresentamos na planta de
249 localização. Está projetado em torno de 146 (cento e quarenta e seis) lotes residenciais e 11 (onze)
250 industriais, conforme anteprojeto. A área da gleba que está em ZI-2 e é objeto de correção para ZR0-2,
251 fica defronte a outros lotes já em ZR1-2 e vizinha a uma APP, portanto a DPU pensa não ser
252 necessário o envio para o CMDE. Quanto a caracterização urbana daquela região ao longo da SC 445,
253 há muitas residências isoladas, poucos parcelamentos do solo na forma de
254 loteamentos/desmembramentos e já se vê um importante crescimento na implantação de edificações
255 industriais, serviços e comércio, conforme o zoneamento de uso do solo existente e pré-existente. A
256 DPU é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZRU para ZR0-2, e quanto a
257 aprovação deste loteamento esse deve ser objeto de análise da Comissão de Aprovação de
258 Loteamentos e posteriormente do DPS. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA**
259 **REUNIÃO DE 25/05/2023: Os membros da Câmara Temática II deliberaram pela aprovação**
260 **desta correção do zoneamento do solo de ZRU (Zona Rururbana) para ZR0-2 (Zona Residencial**
261 **0 – 2 Pavimentos), devendo também ser aprovado no CMDE. PARECER DA CONSELHO DE**
262 **DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – NA REUNIÃO DE 30/05/2023:(...) 6º Assunto da**
263 **pauta: CORREÇÃO DE ZONEAMENTO: A requerente Rafaela Rocha em nome da empresa**
264 **Colombo Retroterra Empreendimentos Ltda, pretende instalar um loteamento residencial e**
265 **industrial aproveitando as margens da rodovia, a mesma está solicitando uma correção de**
266 **zoneamento em duas gleba de terras localizadas na rodovia Sebastião Toledo dos Santos, bairro**
267 **São Marcos, rodovia que liga Criciúma a Siderópolis, estes imóveis estão zoneados como ZI-2**
268 **numa distância de 300 metros a partir da rodovia e ZRU (zona rururbana) até o rio existente ao**
269 **fundo da gleba, sua solicitação e de que a ZRU seja classificada como ZR0-2 (zona residencial 0-**
270 **2), o objetivo e fazer um loteamento residencial onde está o ZRU passar para ZRO-2 e**
271 **aproveitar as margens da rodovia para manter a área industrial, pois a região e predominante**
272 **residencial. O objetivo e fazer lotes menores de 250 metros (10 X 25) com valores menores, pois**
273 **está bem afastado do centro da cidade. No projeto foi apresentado três APPs, 11 lotes industriais**
274 **na frente da rodovia com largura da rua de 18 metros, e também uma rua de 18 metros que**
275 **divide a parte entre residencial e industrial deste projeto, que na hora da aprovação do projeto,**
276 **será exigido uma área verde entre a área residencial com a industrial. já foi feito e aprovado em**

277 algumas glebas na mesma rodovia, só que com lotes de 360 M2, não estamos aqui discutindo o
278 loteamento que será objeto de análise da comissão de aprovação de loteamento, mas sim a
279 transformação da ZRU para ZR0-2 e a manutenção da ZI-2. Colocado em votação, foi aprovado
280 por unanimidade pelos presentes. (...) Posteriormente esse parecer foi encaminhado ao Conselho de
281 Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A**
282 **APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS**
283 **PRESENTES DO CDM, COM 03 (TRÊS) ABSTENÇÕES E 34 (TRINTA E QUATRO)**
284 **VOTOS, DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DESTA CORREÇÃO DO ZONEAMENTO**
285 **DO SOLO DE ZRU (ZONA RURURBANA) PARA ZR0-2 (ZONA RESIDENCIAL 0 – 2**
286 **PAVIMENTOS).** Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de
287 todos nesta audiência/reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h e 20min.
288 Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente
289 Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi que depois de lida e aprovada, será
290 por todos os presentes assinada.