

ATA 02/2024

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

04.04.2024

1 Aos quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, 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 iniciaram
4 às 19h, com a presença de 10 (dez) pessoas da comunidade em geral e 47 (quarenta) membros do CDM,
5 todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo secretário
6 executivo Arq e Urb. Giuliano Elias Colossi que agradeceu a presença de todos os membros nesta
7 reunião. Em seguida verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o
8 quórum, a mesma foi iniciada. Foi informado que o Sr. Aldinei Potelecki se desvinculou da presidência
9 do CDM para se dedicar à campanha eleitoral, ato contínuo foi definido o Eng. João Paulo Casagrande
10 da Rosa como o novo presidente do CDM que aclamado pela totalidade dos membros deu
11 prosseguimento a reunião. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação*
12 *pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações*
13 *encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação*
14 *urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em*
15 *votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida
16 deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: aberturas e informes; aprovação da ata da reunião
17 anterior; processos administrativos câmara temática II – CDM. Quanto ao item **aberturas e informes**,
18 foi informado que 1) PROJETOS DE LEI JÁ ENCAMINHADOS À CÂMARA DE VEREADORES:
19 PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA; LEI DE ZONEAMENTO DO USO DO
20 SOLO; LEI DO PERÍMETRO URBANO. Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última**
21 **reunião**: A mesma foi apresentada e informada que a mesma é disponibilizada pelo WhatsApp e na
22 página do Plano Diretor, sendo que pôr fim ao texto da mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto
23 dos membros do CDM. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**,
24 estes foram apresentados, sendo esses: **1) Processo N° 690074 – DIGITAL – CONSTRUFASE**
25 **CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**: Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a
26 utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade
27 arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste
28 empreendimento situa-se em “rua ainda não existente”, por isso adotaremos como acesso a Rodovia
29 Luiz Rosso, porém o terreno fica encravado, no bairro Bosque do Repouso, em imóvel com área total
30 de 20.342,50 (consulta prévia), cadastro nº 941004. A apresentação desse anteprojeto está de acordo
31 com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar
32 nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art.169. Em glebas,
33 a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi
34 configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados,
35 com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo
36 frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”
37 Esta parte do imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na zona de uso
38 do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.
39 Por estar encravado e atualmente sem acesso legal pela zona de uso do solo ZM2-2, a proposta não
40 atende ao §13, do Art. 169, ou seja, “Poderá ser aprovado empreendimentos em ZR1-2, desde que o
41 imóvel não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de
42 aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do zoneamento
43 conforme estudo do entorno”, PORÉM O ACESSO AO EMPREENDIMENTO AINDA NÃO É
44 PÚBLICO E LEGALIZADO. Há um processo na DPS para parcelamento do solo do restante do imóvel
45 e a regularização da rua. O que poderá viabilizar a utilização do Art. 169 neste imóvel. O imóvel situa-
46 se nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso, que possui atividades mistas, sendo essas de prestação de
47 serviço, pequenas indústrias e ainda habitações unifamiliares. Há edificação multifamiliar nas
48 proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda de características urbanas semirrurais, há mais

49 para o interior do bairro o desenvolvimento de loteamentos residenciais. Não foi apresentado para este
50 imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2. E segundo a empresa: “Essa
51 modificação possibilita melhor qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios
52 e maior área de lazer para os condôminos. Por possuir 10 pavimentos, cada torre contará com 02
53 elevadores. Os pilotis serão ocupados por garagens. Verticalizando as edificações fazemos o uso
54 sustentável do solo ajudando a preservar áreas naturais, infiltração e espaços abertos. Em vez de
55 expandir a cidade horizontalmente, a construção vertical permite concentrar o crescimento em áreas já
56 urbanizadas, preservando o ambiente natural circundante dessa gleba. A eficiência energética também é
57 um ponto interessante para um edifício com vários pavimentos. Como têm a capacidade de aproveitar
58 melhor a luz natural e a ventilação, reduz a necessidade de iluminação artificial e sistemas de
59 climatização. A construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos
60 significativos para a comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar
61 a oferta de serviços e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita
62 tributária. Acreditamos que esse empreendimento gerará um impacto positivo no bairro e valorização
63 imobiliária do entorno. Se destacará na região onde a maioria das residências são unifamiliares e poucos
64 empreendimentos desse porte.” Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização
65 dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova
66 redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste
67 artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto,
68 informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar,
69 justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “Conforme nosso
70 interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 04 blocos residenciais de 10 pavimentos, totalizando
71 340 apartamentos e 340 vagas de garagem e 22 vagas para visitantes.” Verificamos, que este anteprojeto
72 arquitetônico, até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como
73 solicitado pelo Art. 169, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie
74 arquitetonicamente como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta
75 ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações
76 para uso comercial. Todos os blocos possuem 10 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos o número
77 de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população
78 poderá chegar a 960 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode
79 se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica da disposição dos blocos. Informamos
80 que se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o
81 interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise
82 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais
83 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática
84 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por
85 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento
86 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
87 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV
88 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior
89 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as
90 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos
91 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui
92 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos. O requerente deverá obter a aprovação prévia
93 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,
94 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.
95 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores
96 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao
97 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR1-2 será pago 1,50% do
98 CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do
99 Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
100 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
101 Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros
102 da Câmara Temática II, aprovaram a utilização do Art. 169 para este imóvel, desde que a zona mista 2
103 – 2 pavimentos cheguem até o empreendimento, sugeriram também que as fachadas possuam elementos
104 arquitetônicos diferenciados do modelo já em construção nas proximidades, houve um voto contrário.
105 Foi informado aos presentes que este processo retornou para análise e votação do CDM e após a

106 apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos**
107 **que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, com 37**
108 **(trinta e sete) votos a favor, 04 (quatro) contra e 03 (três) abstenções, aprovaram a utilização do**
109 **Art. 169 para este imóvel, desde que a zona mista 2 – 2 pavimentos cheguem até o**
110 **empreendimento, sugeriram também que as fachadas possuam elementos arquitetônicos**
111 **diferenciados do modelo já em construção nas proximidades. 2) Processo N° 690938 – DIGITAL**
112 **– ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA:** O requerente solicita a
113 alteração do zoneamento de uso do solo nos imóveis, cadastros n° 54614, n° 72157 e n° 72158 (a serem
114 retificados e unificados), localizada na Rua Marcelo Ferrari Patrício, bairro Quarta-Linha. Essa gleba
115 está localizada na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). A área de entorno já
116 possui alguns loteamentos, principalmente do outro lado da Rodovia Luiz Rosso, aprovados com o
117 tamanho mínimo dos lotes, há também muitas glebas sem ocupação. Ao lado do imóvel há uma área de
118 ocupação irregular, em processo de regularização fundiária. A região possui uma concentração de
119 indústrias médias e pesadas. A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
120 pavimentos), nestes imóveis, sejam alteradas para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a
121 execução de loteamento multifamiliar. A justificativa apresentada é de que: “(...) O Plano Diretor do
122 município de Criciúma, traz nas diretrizes gerais, Art. 7°. O município contribuirá para a promoção da
123 igualdade e justiça social em seu território viabilizando a: I - Redução da segregação socioespacial; II -
124 Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana e rural;
125 III - Recuperação dos investimentos públicos municipais que resultaram na valorização de imóveis
126 urbanos; IV - Igualdade de acesso aos equipamentos e serviços públicos; V - Justa distribuição dos
127 equipamentos e serviços públicos pelo território.” E também: “a redução da área dos futuros lotes possa
128 propiciar e permitir que uma gama mais ampla de pessoas tenha acesso e condições de adquirir suas
129 propriedades, promovendo a inclusão social”. A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba
130 localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores e
131 consequentemente visando uma população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e
132 casa próprios. Deverá ser verificada a declividade nesta área, pois dependendo não será de possível o
133 desenvolvimento do projeto. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros
134 da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 08 votos a favor a modificação do zoneamento
135 e 01 voto contrário, e por fim deferiram a alteração do zoneamento nos imóveis cadastros n° 54614, n°
136 72157 e n° 72158 (a serem retificados e unificados), passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
137 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Após a apresentação ao **Conselho de**
138 **Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por**
139 **fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, com 43 (quarenta e três) votos a favor e**
140 **01 (uma) abstenção, deferiram a alteração do zoneamento nos imóveis cadastros n° 54614, n°**
141 **72157 e n° 72158 (a serem retificados e unificados), passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2**
142 **pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). 3) Processo N° 691206 – DIGITAL**
143 **– CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** Nesse Processo Administrativo foi apresentada
144 proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor
145 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto
146 deste empreendimento situa-se na Rua Docelira Claudina Evaristo, no bairro Jardim das Paineiras, em
147 imóvel com área total de 22.072,69, cadastro n° 1016447. A apresentação desse anteprojeto está de
148 acordo com o Art. 1°, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei
149 Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.
150 “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento
151 do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários
152 verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração,
153 número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos
154 estabelecidos neste Plano Diretor.” Esta parte do imóvel, a ser utilizada para a apresentação do
155 anteprojeto arquitetônico localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e
156 ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. O imóvel
157 situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso e Rodovia Antônio Darós (Anel Viário), que possuem
158 atividades mistas, sendo essas de prestação de serviço, pequenas indústrias e ainda habitações
159 unifamiliares. Há edificação multifamiliar nas proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda
160 de características urbanas semirrurais e há mais para o interior do bairro o desenvolvimento de
161 loteamentos residenciais. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os
162 parâmetros das zonas de uso ZR2-4. E segundo a empresa: “Com essa implantação ficaremos com

163 melhor espaçamento entre os blocos, melhor insolação, melhor ventilação. Além disso, 700 vagas de
164 estacionamento para os moradores, 131 vagas de visitantes no antigo alargamento viário, e
165 aproximadamente 4.200,00 m² de área de lazer. Caso fizéssemos o que o Plano Diretor Municipal
166 permite, poderíamos fazer 384 unidades habitacionais (4+2 pavimentos + ático), divididas em 6 torres
167 somente no módulo 01. As torres ficariam mais próximas e conseqüentemente menos ventiladas e com
168 menor incidência solar. Além disso a área de lazer ficaria muito menor. Foi apresentada a solicitação do
169 requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei
170 Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º.
171 Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do
172 Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do
173 caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada:
174 SOLICITAÇÃO: “Conforme nosso interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 05 blocos
175 residenciais de 07 pavimentos, totalizando 350 apartamentos e 350 vagas de garagem e 57 vagas para
176 visitantes.” MÓDULO 01 e também para o MÓDULO 02: “Conforme nosso interesse na área,
177 projetamos para usá-lo todo para 10 blocos residenciais de 07 pavimentos, totalizando 700 apartamentos
178 e 700 vagas de garagem e 131 vagas para visitantes. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, até
179 possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art.
180 169, possui infraestrutura aos condôminos, porém, não há nada que o diferencie arquitetonicamente
181 como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória.
182 Há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial,
183 as quais poderão ser locadas na Rodovia Antônio Darós, na ZI-2, futuramente. Todos os blocos possuem
184 07 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por
185 unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 1.050 moradores (módulo 01) e mais 1.050
186 moradores (módulo 02). Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode se
187 enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica de implantação dos blocos. Informamos que
188 o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado
189 submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise
190 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais
191 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática
192 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por
193 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento
194 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
195 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV
196 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior
197 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as
198 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos
199 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui
200 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia
201 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,
202 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.
203 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores
204 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao
205 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do
206 CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do
207 Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
208 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
209 Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros
210 da Câmara Temática II, solicitaram que o projeto deverá apresentar melhor graficamente o
211 posicionamento das vagas externas ao empreendimento, ficando claro se as mesmas estão fora ou dentro
212 do empreendimento (Módulo 01 e Módulo 02). Solicitaram também que seja definida a questão
213 fundiária dos imóveis, pois a apresentação não deixa clara esta situação. Outra exigência para o
214 empreendimento se caracterizar com o uso do Art. 169 é que todas as vagas de estacionamento dos
215 condôminos sejam cobertas. Após a apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal –**
216 **CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os**
217 **membros do CDM votaram, houve 30 (trinta) votos a favor, 04 (quatro) votos contra e 10 (dez)**
218 **abstenções, a proposta foi indeferida para a utilização do Art. 169 para este imóvel, tendo em vista**
219 **que não teve quórum qualificado. 4) Processo N° 691426 - DIGITAL – SIDINEI RONCHI: O**

220 requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 1016372, localizado
221 na Rua José Vânio Búrigo, bairro Colonial, com área de aproximadamente 73.269,22m². A área de
222 entorno já possui alguns loteamentos, aprovados com o tamanho mínimo dos lotes, há também algumas
223 glebas sem ocupação e loteamentos de REURB. A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona
224 residencial 1 – 2 pavimentos) e a ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), neste imóvel, sejam alteradas
225 para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. A
226 justificativa apresentada é de que: “(...) proporciona uma alternativa através de investimento privado,
227 contribuindo para o desenvolvimento do município gerando riqueza para economia regional, e o
228 crescimento demográfico qualificado. O resultado disso é a "melhoria de vida da comunidade local,
229 oferecendo opção de moradia de qualidade para as futuras gerações, consolidando em desenvolvimento
230 humano e social garantindo assim o desenvolvimento sustentável do município e famílias. (...) A
231 empresa São Pedro Empreendimentos através de estudos constatou que; na região da grande Rio Maina
232 existe uma alta demanda de lotes populares compatíveis com a realidade de renda dos locais (terreno e
233 construção via programa habitacional Caixa Econômica Federal), que em sua grande maioria são
234 trabalhadores do comércio e indústrias próximas, levando em consideração ainda que; e em um raio de
235 5 km não existe disponível a venda nenhuma unidade/lote ou em projeto desse tipo de
236 empreendimento.(...) O projeto aqui proposto, ocupa uma área aproximada de 6 hectares prevendo 125
237 unidades, na qual serão ocupadas gradativamente ao longo dos anos, sem gerar qualquer impacto nos
238 serviços públicos essenciais como transporte, saúde e ensino. (...) é um projeto de loteamento destinado
239 ao público de baixa renda, para financiamento via Minha Casa Minha Vida com apenas 125 unidades
240 (...)” A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2. A DPU é pelo deferimento
241 desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com
242 área de lotes menores e conseqüentemente visando custo mais baixo para a aquisição do lote para a
243 população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e casa próprios. Encaminhamos
244 este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento,
245 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.
246 Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II,
247 colocaram em votação e houve 09 votos a favor a modificação do zoneamento, e por fim deferiram a
248 alteração do zoneamento no imóvel cadastro nº 1016372, passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
249 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Após a apresentação ao **Conselho de**
250 **Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por**
251 **fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 44 (quarenta e quatro) votos a**
252 **favor, deferiram a alteração do zoneamento no imóvel cadastro nº 1016372, passando de ZR1-2**
253 **(zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). 5) Processo**
254 **Nº 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI:** Os requerentes
255 solicitam a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 1004120, matrícula nº 60.141,
256 localizada na Rodovia Luiz Rosso esquina com a Avenida Aristides Amboni, bairro Jardim das
257 Paineiras, com área de aproximadamente 101.222,00m². O imóvel está localizado na Z-APA do Bosque
258 do Repouso, na zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) e também em ZR2-4 (zona
259 residencial 2 – 4 pavimentos) além da ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) defronte a Rodovia Antônio
260 Darós (Anel Viário). E a solicitação da família é a retirada de parte da gleba da Z-APA do Bosque do
261 Repouso e alteração do zoneamento de ZOI para ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), conforme texto
262 apresentado abaixo: “A solicitação da retirada deste imóvel do perímetro da Z-APA Bosque do Repouso
263 se deu no ano de 2023 sendo no primeiro momento rejeitado pelo poder público com um parecer do dia
264 17/07/2023 alegando que para tal retirada deveria ser apresentado e aprofundado um levantamento
265 florístico da área. Seguindo tal orientação, a família proprietária do imóvel fez a contratação de DOIS
266 diagnósticos de FAUNA e de FLORA. Ambos seguem anexo a esse pedido. Um levantamento feito pela
267 empresa Agência Bio consultoria Ambiental assinado pelo biólogo Mestre Luiz Fernando Rocha Ugioni
268 e pelo biólogo Doutor Ronaldo dos Santos Junior. O outro levantamento foi realizado pelo Centro
269 Tecnológico da SATC, supervisionado por Regina Freitas Fernandes e assinado pelos profissionais
270 Felipe Ferreira Santiago, Mauro dos Santos Zavarize e Ricardo Vicente e coordenado pelo Pró Reitor
271 de Pesquisa e Inovação Luciano Dagostim Biléssimo. Entendemos que tal pedido é justo pelo fato de
272 todo entorno já estar fora da Z-APA e também ser Zona Mista, conseqüentemente tendo alcançando um
273 grande desenvolvimento. Fato esse que nos foi impossibilitado devido a uma situação onde o Poder
274 Público décadas atrás decidiu transformar a área em área de interesse público para ali fazer um Parque
275 Municipal que nunca foi executado, visto que a família não foi indenizada tendo anos depois seu terreno
276 sendo devolvido, porém já coberto de vegetação o que hoje já impossibilita o uso total do mesmo. Além

277 de acreditar que seja justo o deferimento deste pedido, a família também se propõe a retirada do processo
278 de indenização contra a Prefeitura Municipal de Criciúma e também de fazer a doação de parte da argila
279 da superfície do terreno para que o poder público possa utilizar nas obras que está fazendo nos arredores.
280 Tendo este pedido deferido, a ideia é transformar a área em lotes comerciais para que possam ser
281 instalados diversos pontos de comércio e serviço sendo assim um grande gerador de empregos para todo
282 o entorno.” A Lei Nº 7.605, de 12 de dezembro de 2019, que dispõe sobre a criação da APA do Bosque
283 do Repouso e dá outras providências, acertadamente, prevê a possibilidade de correções na sua
284 poligonal, mediante justificativa técnica, conforme disposto nos itens a seguir: (...) “Art. 15 As linhas de
285 zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique
286 a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento
287 Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.” Portanto, foi apresentado os dois
288 estudos referentes a fauna e flora que em resumo apresentam: Sobre a Fauna: “Não foram registradas
289 espécies ameaçadas de extinção ao longo deste estudo. A comunidade da fauna de vertebrados é
290 considerada relacionada ao ambiente florestal, porém as espécies registradas na área de estudos
291 possuem ocorrência bem documentada na região. São espécies comuns de serem encontradas em
292 remanescente florestais da região sul de Santa Catarina, até mesmo em meio a ambientes urbanos com
293 presença de fragmentos florestais. Analisando em nível de paisagem, o remanescente florestal onde a
294 fauna foi caracterizada faz parte do conjunto de fragmentos florestais que se conectam de norte a sul
295 desde o bairro Ceará (Morro do Céu), passando pelo Bosque do Repouso, Jardim das Paineiras e indo
296 em direção ao Morro Estevão. Em sentido Leste-Oeste os fragmentos partem da área de estudos e vão
297 seguindo no sentido oeste a Avenida Antônio Scotti, passando pelo Jardim Angélica até a margem
298 esquerda do Rio Sangão. Dessa forma, pensando a nível de paisagem, é esperado que ao menos todas
299 as 287 espécies listadas como de provável ocorrência podem utilizar o remanescente florestal em algum
300 momento para realizar atividades de repouso, abrigo, alimentação e reprodução, além de utilizarem
301 para a dispersão em direção a outros fragmentos florestais”. Sobre a Flora: “Em termos de conservação,
302 a cobertura vegetal da área de estudo apresenta sinais de alteração ambiental, evidenciada
303 principalmente pela presença de vegetação secundária, escassez de espécies epifíticas, baixa
304 diversidade e riqueza arbórea, falta de espécies clímax e características da floresta ombrófila densa da
305 região. Considerando a Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica) bem como a delimitação
306 do perímetro urbano para o município de Criciúma (Lei Municipal nº 3900/1999), conclui-se que: 1)
307 As áreas florestais em estágio médio somam aproximadamente 4,14 ha. Segundo a Lei da Mata
308 Atlântica, deve ser mantido no mínimo 30% deste tipo de vegetação em um eventual corte,
309 desconsiderando áreas no interior da APP. 2) Para as áreas de estágio inicial há porcentagem mínima
310 de manutenção, sendo possível o corte de até 100% das áreas. Entretanto, cabe salientar que as áreas
311 em estágio inicial bem como parte de áreas em estágio médio incidem sobre APP, nas quais a supressão
312 de vegetação é restrita”. No Processo Administrativo nº 646381, datado de 08/08/2022, os requerentes
313 já haviam solicitado a alteração do zoneamento de uso do solo e a DPU fez a seguinte solicitação:
314 “Considerando que o requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR1-
315 2, para o desenvolvimento de um loteamento de características unifamiliares, a área assim definida
316 como APA estaria salvaguardada em dois locais da gleba que possuem curso d’água. Outra questão
317 seria a possibilidade de manutenção de parte significativa da vegetação, por conta da Lei da Mata
318 Atlântica. Portanto, somos de parecer favorável a essa correção, porém não podemos traçar,
319 atualmente uma nova linha de zoneamento, em virtude de que, também deve-se aprofundar o
320 levantamento florístico e este deverá ser o norteador para o desenvolvimento do projeto de
321 parcelamento do solo. Cabe informar que nos imóveis vizinhos há delimitação de Z-APA, com ajustes
322 efetuados a partir de estudos técnicos realizados.” Após a análise dos estudos apresentados, a DPU
323 considera pertinente a necessidade de revisão do zoneamento de uso do solo conforme solicitado pelos
324 requerentes, havendo a possibilidade de alteração do zoneamento na gleba, podendo ser classificada
325 como ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) para os imóveis com frente para a Rodovia Luiz Rosso, já
326 que se trata de um uso misto existente defronte a gleba dos requerentes. Encaminhamos este processo à
327 Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e
328 parecer, a ser apresentado, posteriormente, ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Houve naquela
329 reunião a presença de dois profissionais representando os requerentes que fizeram uma breve
330 apresentação da solicitação. Também estiveram nesta reunião do CDM os dois profissionais que
331 defenderam a solicitação dos requerentes e após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação
332 os membros da Câmara Temática II colocaram em votação e houve 03 votos a favor a modificação do
333 zoneamento e a conseqüente retirada da Z-APA passando a ser ZM2-2, 05 abstenções e 01 voto

334 contrário, sendo que a proposta deverá ser apresentada para a decisão no plenário do CDM. Após a
335 apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos**
336 **que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, houve 38**
337 **(trinta e oito) votos a favor, 02 (dois) votos contra e 02 (duas) abstenções, deferiram a alteração**
338 **do zoneamento no imóvel cadastro nº 1004120, passando de Z-APA (zona de área de proteção**
339 **ambiental – ZOI – zona de ocupação intensiva) para ZM2-2 (zona mista 2-2 pavimentos). 5)**
340 **Processo Nº 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR:** Nesse Processo
341 Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº
342 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A
343 localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Henrique Kanareck, nº 264, bairro
344 São Simão, em imóvel com área total de 5.911,249m² (matrícula), cadastro nº 705570, matrícula nº
345 90.444. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com a Lei Complementar nº 391/2021, que dá
346 nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o
347 desenvolvimento do anteprojeto. “Art. 169-A Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros
348 quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais
349 diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de
350 pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos
351 neste Plano Diretor.” Este imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na
352 zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº
353 095/2012. O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Henrique da Silveira (Anel Viário), que
354 foi recentemente aberta, porém o acesso se dará pela Rua Henrique Kanareck, com predominância de
355 atividades residenciais unifamiliares e terrenos baldios. Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto
356 utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4. E segundo o requerente: “Visando atender a
357 demanda por moradias de qualidade para a população com menor faixa de renda numa região onde se
358 avolumam empreendimentos de alto padrão – como é o caso do bairro São Simão em Criciúma –
359 elaboramos duas soluções arquitetônicas com base na legislação vigente: - A proposta nº 1 atende os
360 indicadores urbanísticos fornecidos na Consulta Prévia – de acordo com a Lei Complementar Nº
361 95/2012 – Plano Diretor de Criciúma; - A Proposta nº 2 se baseia no texto da Lei Complementar Nº
362 391/2021 que deu nova redação ao Art. 169 do referido Plano Diretor, relativo às glebas com mais de
363 5.000,00 m². Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros
364 urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao
365 Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o
366 interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando
367 exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada
368 um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “*A fim de facilitar o juízo de valor destas*
369 *propostas, anexamos uma planilha comparativa na qual se apresentam as características de cada*
370 *projeto, seus equipamentos e benfeitorias, assim como seus indicadores reais. Reiteramos que para a*
371 *elaboração da segunda proposta, o incorporador oferece uma série de vantagens que elevam o padrão*
372 *das moradias. Assim, sai ganhando o usuário e também a municipalidade, na medida em que a obtenção*
373 *do alvará se dará mediante outorga onerosa. Outro fator de grande relevância para a segunda proposta*
374 *é a sua contribuição para a melhoria do ambiente urbano já que minimiza o desagradável impacto*
375 *visual dos aglomerados de blocos residenciais – as imagens obtidas a partir da modelagem 3D “falam*
376 *por si. Ao final, esperamos que a proposta de nº 2 obtenha o parecer favorável desta ilustre câmara de*
377 *desenvolvimento urbano e que possamos dar encaminhamento ao projeto visando a sua aprovação e*
378 *obtenção do respectivo Alvará de Licença para construção. Nossa maior motivação é contribuir para*
379 *o desenvolvimento de Criciúma, razão pela qual registramos aqui a nossa sincera gratidão.”*
380 Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico possui tipologia de implantação dos volumes
381 diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169, apesar de possuir infraestrutura aos
382 condôminos. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória onde há atividades
383 de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. O bloco possui
384 12 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos o número de unidades (96) e considerando no mínimo 03
385 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 288 moradores. Após a
386 apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido
387 tipologia arquitetônica do bloco e da implantação do empreendimento. Informamos que se no
388 anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado
389 submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise
390 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais

391 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática
392 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por
393 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento
394 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
395 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV
396 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior
397 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as
398 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos
399 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui
400 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia
401 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,
402 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.
403 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores
404 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao
405 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,00%
406 do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X
407 do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
408 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
409 Desenvolvimento Municipal. OBS: Este processo, a pedido, foi retirado da pauta da última reunião do
410 CDM. Naquela reunião houve a presença do requerente que explicou o conceito da proposta aos
411 membros do CDM presentes, com as justificativas referentes ao anteprojeto apresentado. Cabe ressaltar
412 que o Eng. Ricardo Augusto Balthazar estava presente e fez a defesa da solicitação por meio de
413 apresentação gráfica explicativa da proposta, com o conceito do projeto, imagens e demais explicações
414 aos membros presentes. Posteriormente, a proposta foi reapresentada pelo secretário executivo e que por
415 fim apresentou o parecer da Câmara Temática II, sendo o mesmo: Após a apresentação e discussões a
416 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 03 votos
417 a favor, 05 votos contrários e 01 abstenção, sendo que a proposta foi indeferida para a aplicação do Art.
418 169 no imóvel apresentado, justificaram novamente que a região vem recebendo investimentos em
419 edificações unifamiliares de alto padrão e que um edifício de 12 pavimentos será um marco negativo na
420 paisagem urbana naquele bairro, acrescentaram que já houve propostas de verticalização naquele bairro
421 que também foram negadas. Após a apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal –**
422 **CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os**
423 **membros do CDM votaram, houve 35 (trinta e cinco) votos a favor, 06 (seis) votos contra e 01**
424 **(uma) abstenção, a proposta foi indeferida para a utilização do Art. 169 para este imóvel, tendo**
425 **em vista que não teve quórum qualificado. 7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G.**
426 **AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA:** O requerente apresenta uma proposta de
427 parcelamento do solo para a implantação de condomínio horizontal residencial multifamiliar, a ser
428 implantado nas glebas cadastros n° 1014630, 37994, 992659, 992657 e 992655, de propriedade PAVEI
429 CONSTRUTORA LTDA. Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZEIEP (zona de especial
430 interesse de estudos posteriores), não havendo parâmetros urbanísticos. * Projetos nestas Zonas ou em
431 outras Zonas constantes do Anexo 09 do Plano Diretor (Mapa de Zoneamento) que não contempladas
432 neste Anexo 10 (Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal) serão analisadas e
433 aprovadas pelo respectivo órgão responsável, independente de predefinição de parâmetros urbanísticos
434 destas Zonas. De acordo com o Art. 149: “A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP),
435 compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados para futuros projetos de vias, diretrizes
436 viárias, anéis viários e demais correlatos. Parágrafo Único. Estas áreas serão objetos de estudos
437 posteriores, condicionada a análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído
438 e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.” Foi
439 apresentada a seguinte justificativa para a instalação deste condomínio: “É a introdução, com êxito, no
440 mercado, de produtos, serviços, processos, métodos e sistemas que não existiam anteriormente, ou
441 contendo alguma característica nova e diferente do padrão em vigor. A exigência mínima é que o
442 produto/serviço/processo/método/sistema inovador deva ser novo ou substancialmente melhorado para
443 a empresa em relação aos seus competidores. A inovação no ramo de condomínios residenciais está
444 cada vez mais presente e é impulsionada pela necessidade de oferecer maior comodidade, segurança e
445 eficiência aos moradores. 1. *Tecnologia Residencial Inteligente: Integração de dispositivos inteligentes*
446 *e sistemas de automação residencial para controle de iluminação, temperatura, segurança, entre*
447 *outros. Isso permite aos moradores controlar suas casas remotamente, aumentando o conforto e a*

448 *eficiência energética.* 2. Sustentabilidade Ambiental: Adoção de práticas sustentáveis, como sistemas
449 *de energia solar captação de água da chuva e reciclagem de resíduos. Essas medidas não apenas*
450 *reduzem o impacto ambiental, mas também podem resultar em economia de custos a longo prazo.* 3.
451 Segurança Avançada: Implementação de tecnologias de segurança, como câmeras de vigilância de alta
452 *definição, reconhecimento facial, controle de acesso e sistemas de monitoramento em tempo real. Isso*
453 *ajuda a garantir a segurança dos moradores e de suas propriedades.* 4. Facilidades e Conveniências:
454 *Oferta de serviços e facilidades adicionais, como aplicativos móveis para comunicação entre*
455 *moradores e administração, entrega de alimentos e encomendas, espaços compartilhados, áreas de*
456 *lazer e espaços verdes.* 5. Gestão Eficiente: Utilização de softwares de gestão condominial para facilitar
457 *tarefas administrativas, como controle de acesso, agendamento de manutenção, gestão financeira e*
458 *comunicação entre moradores e síndicos. Isso simplifica processos e melhora a transparência na*
459 *administração do condomínio.* 6. Design Inovador: Incorporação de elementos de design inovadores
460 *nos espaços comuns, como áreas de convivência ao ar livre, espaços de recreação para crianças e*
461 *adultos, arquitetura sustentável e paisagismo diferenciado. Essas são apenas algumas das formas pelas*
462 *quais a inovação está transformando o setor de condomínios residenciais, tornando esses espaços mais*
463 *atraentes, seguros, eficientes e sustentáveis para os moradores.”* E também apresentadas outras
464 características: “PROPOSTAS DE INOVAÇÃO - Através dessa apresentação, temos como objetivo
465 apresentar as propostas que façam com que o condomínio atenda as diretrizes do zoneamento ZEIEP
466 (Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores), que consiste em práticas inovadoras e que tragam
467 uma nova visão para o mercado de condomínios residenciais no município de Criciúma. ESTRUTURA
468 CONDOMINIAL - Em um ambiente que deve estar sempre focado em medidas que melhoram a
469 qualidade de vida e bem-estar de seus moradores e frequentadores, a sustentabilidade é um tópico
470 importante, andando de mãos dadas com a conscientização dos moradores para o respeito à natureza.
471 Seguindo essa premissa, os condomínios sustentáveis trabalham com práticas que reduzem a exploração
472 de recursos naturais e os impactos ao meio ambiente. Adotar uma postura mais sustentável em toda a
473 concepção e administração do condomínio é ter uma preocupação com a construção de uma sociedade
474 mais atenta ao meio ambiente, além de preservar o planeta para as futuras gerações. ESTRUTURA
475 CONDOMINIAL - DESENHO URBANO: 1. Proteção e valorização da natureza: 1.1. 11,25 m² de área
476 verde por residente; 1.2. Espécies nativas, adaptadas e não invasoras; 1.3. Biovaletas e canteiros pluviais
477 nas vias; 1.4. Pavimentação permeável nas vias e estacionamentos; 1.5. Pavimentações de cores claras
478 nas vias e calçadas; 1.6. Luminárias que não emitem luz para cima; 1.7. Lâmpadas LED com temperatura
479 de cor 3000k. 2. Senso de comunidade e pertencimento: 2.1. 400 m de distância máxima residência-área
480 verde; 2.2. 800 m de distância máxima residência-área condominial; 2.3. Testadas de lotes voltadas para
481 áreas de lazer; 2.4. Redução de fachadas cegas; 2.5. Eixos de circulação ao longo das áreas verdes; 2.6.
482 Acesso as áreas de lazer via circulação principal; 2.7. Arborização viária com espécies decíduas e rizes
483 pivotantes; 2.8. Travessias elevadas e extensão de meio fio nos cruzamentos. 3. Promoção da saúde e
484 bem estar: 3.1. Ciclofaixas em vias acima de 15 km/h; 3.2. Bicicletários; 3.3. Bicicletas
485 compartilhadas; 3.4. Carregadores para veículos elétricos; 3.5. 1,6 km de circuito de caminhada ao longo
486 de áreas verdes; 3.6. Horta comunitária; 3.7. Bebedouros nas áreas de lazer; 3.8. Trilhas e espaços de
487 contemplação; 4. Conexão com o entorno: 4.1. Ciclofaixas junto a via externa; 4.2. Parada de transporte
488 coletivo no acesso principal; 4.3. Infraestrutura de compostagem; 4.4. Depósito de resíduos recicláveis.
489 EDIFICAÇÕES CONDOMINIAIS COM SELO LEED – A certificação LEED vem continuamente
490 ganhando espaço entre os profissionais da construção civil no nosso país, há mais de 10 anos. A sigla
491 LEED vem do termo *Leadership in Energy and Environmental Design* (em português, significa
492 Liderança em Energia e Design Ambiental). A LEED é uma certificação americana para
493 empreendimentos sustentáveis, que internacional é adotada mundialmente por mais de 160 nações. No
494 Brasil, os primeiros projetos certificados LEED surgiram no ano de 2006, A partir desta data, o
495 crescimento na busca de certificações em construções sustentáveis no nosso país só tem crescido.
496 RESIDÊNCIAS - CARTILHA E INCENTIVO DE BOAS PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE –
497 Criação de cartilha de recomendações e incentivos de boas práticas de sustentabilidade, para alcançar
498 maior eficiência energética não só nos edifícios de uso comum do condomínio, bem como no
499 condomínio como um todo. 1. Aquecimento solar de água; 2. Hidrômetros com comunicação remota;
500 3. Medidores de energia com comunicação remota; 4. Geração de energia solar; 5. Metais e louças
501 eficientes; 6. Aproveitamento de águas de chuva para fins não potáveis. RESIDÊNCIAS – MEIO
502 AMBIENTE – 1. Espécies nativas, adaptadas e não invasoras; 2. Luminárias que não emitem luz para
503 cima; 3. 25% do lote vegetado (mínimo); 4. Coberturas verdes ou com alta refletância; 5. Separação de
504 resíduos (orgânicos, recicláveis e rejeitos); 6. Obras em conformidade com PGRCC e PCES

505 condominial. RESIDÊNCIAS – CONFORTO, BEM ESTAR E SAÚDE – 1. Calçadas padronizadas e
506 acessíveis; 2. Filtragem de água; 3. Ventilação natural em todos os ambientes; 4. Acesso a vistas para o
507 exterior; 5. Estratégias de conforto térmico, acústico e lumínico. RESIDÊNCIAS – MEIO AMBIENTE
508 – 1. Calçadas e pavimentações com pisos drenantes; 2. Calçadas e pavimentações com alta refletância;
509 3. Jardim de chuva. A DPU é pelo deferimento desta solicitação de implantação de parcelamento do
510 solo na forma de condomínio, pois, esse anteprojeto apresenta iniciativas inovadoras e tecnológicas de
511 acordo com a zona de uso do solo. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de
512 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
513 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a
514 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 09 votos
515 a favor, sendo que a proposta foi deferida, desde que quando da emissão da certidão de conclusão das
516 obras (CCO) do condomínio seja apresentada a certificação da LEED. Após a apresentação ao **Conselho**
517 **de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e**
518 **por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, houve 40 (quarenta) votos a favor e**
519 **01 (uma) abstenção, deferiram a proposta de parcelamento do solo na zona de uso do solo ZEIEP,**
520 **desde que quando da emissão da certidão de conclusão das obras (CCO) do condomínio seja**
521 **apresentada a certificação da LEED.** Após o término dos assuntos da pauta, foi agradecida a presença
522 de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h45min. Esgotados
523 os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e posteriormente,
524 será por todos os presentes assinada.