

ATA 12/2023

REUNIÃO DA COMISSÃO DE REVISÃO DO ATUAL PLANO DIRETOR

28/07/2023

Aos vinte e oito dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e três, realizou-se na sala de reuniões da Procuradoria do Município – na Prefeitura Municipal de Criciúma, a reunião da comissão de revisão do atual Plano Diretor, com os membros designados pelo Decreto SG/Nº 976/23 de 17/04/2023. Os trabalhos começaram às 8h30, com a presença dos membros abaixo relacionados. Nesta reunião deu-se seguimento na revisão da legislação da Lei de Zoneamento, sendo esses assuntos discutidos e definidos para o texto: “1) Terrenos de meio de quadra com uma testada: para as ruas menores ou iguais a 15,00m (quinze metros) em terrenos zoneados na ZC2-16, o recuo frontal da torre deve ser fixo de 4,00m (quatro metros), permitindo-se o balanço. 2) Terrenos de meio de quadra com duas testadas: o recuo frontal será obrigatório em ambas as testadas. 3) Terrenos de esquina com duas ou três testadas: o recuo frontal deverá ser respeitado em uma das testadas, a critério do proprietário, e nas demais testadas deverá obedecer ao afastamento lateral previsto na zona de uso que o imóvel está inserido, sendo que para as zonas que permitam construção sem afastamento lateral, deverá ser previsto o mínimo de 1,50m como recuo frontal; e para os casos que o afastamento lateral resultar maior que 4,00m, deverá adotar o mínimo de 4,00m; excepcionalmente, 4) Terrenos de esquina com quatro ou mais testadas: o recuo frontal deverá ser respeitado em duas das testadas, a critério do proprietário, e nas demais testadas deverá obedecer ao afastamento lateral previsto na zona de uso que o imóvel está inserido, sendo que para as zonas que permitam construção sem afastamento lateral, deverá resultar maior que 4,00m, deverá adotar o mínimo de 4,00m. 5) o balanço não será permitido no embasamento das edificações. ANALISAR NA PRÓXIMA REUNIÃO (...) j) Afastamento lateral/fundo: é a menor distância permitida entre uma edificação e as linhas divisórias laterais e/ou fundo do lote onde a edificação está situada; esta medida mínima é resultado da divisão da altura (h) pelo número divisor informado no Anexo 3: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal. 1) Afastamento entre edificações: no caso de duas ou mais edificações sobre o mesmo lote, o afastamento mínimo entre as mesmas será o somatório dos afastamentos exigidos para cada uma separadamente; para edículas, considera-se o afastamento de 1,50m no cálculo, acrescido do afastamento calculado para a edificação principal. 2) Em determinadas Zonas definidas no Anexo 2: Mapa do Zoneamento Municipal e Anexo 3: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal, a Taxa de Ocupação (TO) e os Afastamentos são diferenciados para Embasamento (conforme definição prevista nesta Lei), e a Torre (demais pavimentos). 3) Nas Zonas onde não existe especificação de valor para o Embasamento, o afastamento será o mesmo para todos os pavimentos da edificação, a partir do pavimento térreo. 4) Será permitida a construção em uma das extremas do lote na extensão máxima de 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros), somente no pavimento térreo, com altura máxima igual a 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), já incluído qualquer tipo de cobertura adotada. 5) Para garantia da ventilação, insolação, e como forma de reduzir o impacto na paisagem urbana, as fachadas dos pavimentos tipo das edificações com gabarito total maior ou igual a 05 (cinco) pavimentos, estão limitadas ao comprimento máximo de 50 metros (cinquenta metros). 5.1) Em terrenos de meio de quadra, será permitida a construção no fundo do lote (edícula) em toda a extensão, desde que a altura da construção não ultrapasse 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros), já incluído qualquer tipo de cobertura adotada, e no máximo 6,00m (seis metros) de

profundidade; 5.2) Em terrenos de esquina poderá ser permitida a construção de edícula nas laterais de até 10,50m (dez metros e cinquenta centímetros) de extensão máxima, 4,50m (quatro metros e cinquenta centímetros) de altura (já incluído qualquer tipo de cobertura adotada) e no máximo 6,00m (seis metros) de profundidade, respeitados sempre os recuos frontais e desde que não utilizada a construção prevista no item "8" supra. 5.3) Para o cálculo do número de pavimentos e da altura "h" da edificação para o cálculo de afastamentos, a distância máxima entre os pisos é fixada em 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros), com exceção do Embasamento, que poderá ter a altura máxima de 9,00 m (nove metros) medida do nível do piso térreo ao nível superior da laje de cobertura do embasamento. A platibanda do embasamento poderá ter altura máxima de 2,00 m (dois metros). O uso da laje de cobertura do embasamento na sua parte descoberta (fora das projeções do pavimento-tipo) só será permitido para espaços e equipamentos de uso comum ou privativo, abertos e descobertos. k) Área computável: área construída a ser considerada tanto no cálculo do índice de aproveitamento (IA) do terreno, como na taxa de ocupação máxima (TO), conforme previsto em cada parâmetro. VI - Os pavimentos são definidos como: a) Subsolo: é o pavimento cuja laje de cobertura situa-se a uma cota máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), a partir do meio-fio, considerando o ponto médio da fachada da edificação (havendo mais de uma edificação, serão analisadas individualmente). Nos terrenos com mais de uma testada este critério será aplicado para a testada na qual estiver o acesso principal da edificação (*hall* de entrada). b) Térreo: é o pavimento cujo piso situa-se até uma cota máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) a partir do meio-fio, considerando o ponto médio da fachada da edificação (havendo mais de uma edificação, serão analisadas individualmente). c) Mezanino e sobreloja: são os pavimentos vinculados ao térreo, cuja área não ultrapassa 50% do mesmo, ficando os 50% restantes com pé direito duplo. d) Pavimentos garagem: pavimentos superiores para uso exclusivo de garagem e/ou atividades de uso comum, até o limite de dois pavimentos por edificação. e) Pavimento de lazer: pavimento superior localizado exatamente acima do último pavimento de garagem e/ou exatamente abaixo do primeiro pavimento tipo, de uso exclusivo para lazer e/ou uso comum, sendo que a parte coberta fica restrita à projeção do pavimento tipo, vedado o uso deste pavimento para acesso/guarda de veículos. O uso da parte descoberta deste pavimento (fora das projeções do pavimento tipo) só será permitido para espaços e equipamentos de uso comum, abertos e descobertos. Também nesta reunião tivemos, novamente a presença do Matheus Sant'Ana Pacheco, do Escritório de Projetos da PMC. Os presentes sugeriram algumas correções ao questionário da Consulta Pública. Por fim, foi agradecida a presença de todos nessa reunião e a mesma teve o seu término às 11h10min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.

Lara Thomaz da Silva Mangili

Victor Minatto Steiner

Juliano da Silva Deolindo

Lilian Búrigo Jacinto Silveira

Maurício da Cunha Carneiro

Raquel de Souza Felício

Elaine L. Amboni

Giuliano Elias Colossi (on line)