



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**AUDIÊNCIA PÚBLICA
E
REUNIÃO DO CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL – CDM**

04/04/2024

**VERIFICAÇÃO DO QUÓRUM MÍNIMO – 1/3
DOS MEMBROS DO CDM COM DIREITO AO
VOTO**

24 MEMBROS

**OBJETIVOS DA
AUDIÊNCIA PÚBLICA
NA REUNIÃO DO CDM**

**APRESENTAR À APRECIÇÃO PÚBLICA ASSUNTOS
GERAIS REFERENTES AO PLANEJAMENTO URBANO
MUNICIPAL;**

**APRESENTAR AS SOLICITAÇÕES ENCAMINHADAS A DPU
QUANTO AS CORREÇÕES DE ZONEAMENTO DE USO DO
SOLO E CORREÇÕES NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA;**

**APRESENTAR AOS PRESENTES OS PARECERES DAS
CÂMARAS TEMÁTICAS A SEREM COLOCADAS EM
VOTAÇÃO NESTA REUNIÃO DO CDM.**

**COLHER DADOS, INFORMAÇÕES, ANSEIOS, CRÍTICAS E
SUGESTÕES;**

LEITURA DA PAUTA

ABERTURAS E INFORMES

APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR

**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

ABERTURA

E

INFORMES

1) PROJETOS DE LEI A SEREM ENCAMINHADOS À CÂMARA DE VEREADORES:

- PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA;**
- LEI DE ZONEAMENTO DO USO DO SOLO;**
- LEI DO PERÍMETRO URBANO.**

**LEITURA E APROVAÇÃO
DA ATA DA REUNIÃO
ANTERIOR**

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

07.03.2024

Aos sete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública, e a reunião ordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 09 (nove) pessoas da comunidade em geral e 43 (quarenta e três) membros do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. Esperou-se dar o quórum mínimo para a abertura da reunião que, posteriormente, foi aberta pelo presidente do CDM, Sr. Aldinei João Potelecki que agradeceu a presença de todos os membros presentes nesta reunião e passou a palavra para o secretário executivo do CDM, Arg e Urb. Giuliano Elias Colossi. Sendo também, verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, foi informado os objetivos desta **Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: aberturas e informes; aprovação da ata da reunião anterior; revisão do atual plano diretor participativo de criciúma - referente a Câmara Temática III - CDM; projeto de lei de uso e ocupação das margens dos rios em áreas urbanas consolidadas - referente a Câmara Temática III - CDM e por fim, os processos administrativos referentes a Câmara Temática II - CDM. Quanto ao item **aberturas e informes**, foram apresentadas as frequências de participação nas reuniões do CDM em geral desde 2014 até 2023 e também divididas entre a sociedade civil e o poder público, no ano de 2023. Em seguida foi apresentada a solicitação de utilização do FUNDEM e do FUNDO169, para as seguintes obras urbanas: Valor Total: R\$ 6.373.552,80: Centro Comunitário Lote 6, reforma - Bairro: Lote 6 - Valor: R\$ 500.778,29; Centro Comunitário Mina do Mato, demolir o atual, construir - porte 2 - Bairro: Mina do Mato - Valor: R\$ 859.323,00; Centro Comunitário Mina do Toco, novo - porte 1 (necessita de desapropriação de parte do terreno da Associação Juventus) - Bairro: Mina do Toco - Valor: R\$ 1.381.374,61; Centro Comunitário do Pinheirinho, novo - porte 1 - Bairro: Pinheirinho - Valor: R\$ 829.783,42; Centro Comunitário São Marcos, novo - porte 1, com adequação conforme terreno - Bairro: São Marcos - Valor: R\$ 1.020.853,47; Centro Comunitário Vila Macarini, demolir o atual, construir - porte 2 - Bairro: Vila Macarini - Valor: R\$ 1.515.617,62; Centro Comunitário Pedro Zanivan, reforma - Valor: R\$ 75.603,21 e Centro Comunitário Lot. Meller, reforma - Bairro: Vila Macarini - Valor: R\$ 190.219,18. E após apresentação e discussão referente a execução dessas construções e o valor que o FUNDEM e o FUNDO 169 tem em caixa - Valor aproximado de R\$ 5.300.000,00 (sendo aproximadamente, destes, R\$ 4.000.000,00 - FUNDEM e R\$ R\$ 1.300.000,00 - FUNDO 169); **foi exposto pelo Secretário da Fazenda Sr. Wagner Spindola, a ideia de utilizar apenas o valor que consta no FUNDEM, até atingir o valor máximo de R\$ 5.000.000,00 - o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM deferiu por unanimidade, com 40 (quarenta) votos a utilização do recurso que consta no FUNDEM, até atingir o valor máximo de R\$ 5.000.000,00.** Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião**: A mesma foi apresentada e informada que a mesma é disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que pôr fim ao texto da mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Quanto ao assunto da **Revisão do atual Plano Diretor Participativo de Criciúma**: foram apresentadas as solicitações de correção no novo texto do Plano Diretor e do Zoneamento de Uso do Solo, apresentadas por e-mail no período de 07/12/2023 até 1º/03/2023, conforme acordado na última reunião, sendo essas apresentadas ao CDM: **1) Solicitações de correção no novo texto do plano diretor e do zoneamento de uso do solo: 01 - CARLOS EDUARDO LISBOA PIROLLA**: Segue em anexo Cadastro Imobiliário, Zoneamento atual e Zoneamento Proposto. Gostaria de solicitar que o zoneamento da referida gleba continue pelo zoneamento atual, pois pelo zoneamento proposto o índice prejudica o contribuinte. Que nos imóveis da Rua José Tarquinio Balsini seja mantida a ZR3-8, como no zoneamento atual. **Após a apresentação**

e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a solicitação de possibilidade de que os imóveis passem a ser classificados como ZR3-8, houve um voto contrário. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, com 02 (dois) votos contra e 38 (trinta e oito) votos a favor, **ou seja** aprovaram a solicitação de possibilidade de que os imóveis passem a ser classificados como ZR3-8. **02 - ELAINE LAVEZZO**: Acho que temos que complementar o anexo 03, na Z-APA - ZOI (Bosque do Repouso), pois, não está aparecendo no Anexo 03 esta opção de ZOI; (aparece apenas Morro Cechinel, Albino e Estevão), apenas no mapa de zoneamento está a ZOI (Bosque do Repouso), pois foi alterada depois. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a inclusão deste zoneamento na tabela do Anexo 3.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, aprovaram a inclusão deste zoneamento na tabela do Anexo 3. **03 - LARA DA SILVA MANGILI**: Sugerimos que na tabela dos parâmetros urbanísticos onde consta a permissão de construção na divisa com altura de até 3,50 m, seja modificado para 4,50 m, visto que essa é altura vigente na lei atual. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram o uso do 4,50m e sugeriram que seja retirado o texto da tabela na ZR1-2 e no item embasamento seja colocado H/4 maior ou igual a 1,50m e na torre fique um traço (-), isso também deve ser feito na ZR0-2.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, aprovaram o uso do 4,50m e sugeriram que seja retirado o texto da tabela na ZR1-2 e no item embasamento seja colocado H/4 maior ou igual a 1,50m e na torre fique um traço (-), isso também deve ser feito na ZR0-2 e solicitaram que houvesse modificação em ZR 3-8 para que o embasamento fica-se igual aos das zonas mistas. **04 - ELAINE LAVEZZO**: Na tabela CNAE para as Z-APAs, na linha "supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto para atividades de uso permissível", todas as APAs estão como proibidos, geralmente a vegetação está em estágio médio, que pela legislação ambiental pode suprimir 70%, lendo a tabela não podemos fazer supressão. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a solicitação de correção no Anexo 05.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, aprovaram a solicitação de correção no Anexo 05. **05 - ALDINEI POTELECKI**: Pelo presente vimos solicitar alteração da Minuta do Projeto de Lei do Zoneamento de Uso do Solo, para, na Tabela do Anexo III (Tabela dos Parâmetros Urbanísticos), para a ZI-2 (Zona Industrial tipo 2), onde consta área mínima de 2.000 m², que seja alterada para 1.000 m², mantendo exatamente como é no atual Plano Diretor. Tal manutenção se dá por quanto existe a possibilidade de loteamentos industriais para indústrias de pequeno porte, onde lotes com 1.000 m² ou pouco mais são suficientes para a instalação das indústrias. A não manutenção, por outro lado, poderá implicar em abrimos mão de loteamentos industriais que, embora menores, são extremamente importantes para o desenvolvimento econômico não só das regiões onde se instalarão, mas também para toda a cidade, e que impactam positivamente na economia através da geração de empregos, renda, tributos, etc. Isto posto, solicitamos que seja mantida a área mínima atual dos lotes da ZI-2 de 1.000m². **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram que retorne a ser de 1.000m² os lotes em ZI-2.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, aprovaram que retorne a ser de 1.000m² os lotes em ZI-2. **06 - MAURÍCIO DA CUNHA CARNEIRO E OUTROS**: Encaminhamos através desta e dos anexos, a sugestão de alteração do Mapa do Zoneamento Proposto na região do Bairro Pio Corrêa, por solicitação de moradores da área que tem acompanhado o desenvolvimento daquele setor da cidade. A sugestão é a ampliação da ZM 1-8 e criação de um novo setor de ZR 2-4 para aproveitamento da infraestrutura existente, acompanhando a mudança de uso predominante de residencial para comercial e serviços nos setores das Ruas Augusto dos Anjos e Mário de Andrade, região já considerada uma expansão do Centro da cidade, em função da presença e proximidade principalmente dos hospitais. Neste momento, também as Ruas Presidente Kennedy e Léo Lombardi, com boas larguras de caixa e passeios, estão passando por revitalização e nova

pavimentação, tornando-se cada vez mais eixos importantes de circulação e ligação. Finalmente, a proposta visa contribuir para zonas com transição escalonada entre os gabaritos de 08, 04 e 02 pavimentos, e entre usos mistos e predominantemente residenciais. Certos de vossa compreensão e deferimento, Agradecemos antecipadamente. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a alteração apresentada e foram sugeridas outras alterações que serão apresentadas na reunião do CDM. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos, o Sr. João Roberto Frutuoso, membro da associação de moradores do bairro Pio Correa, se fez presente e foi contra a solicitação. Por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e aprovaram, com 03 (três) votos contra, 09 (nove) abstenções e com (28) votos a favor, a alteração apresentada. 07 – FRANCISCO ADVOGADOS: Pelo presente, vimos solicitar alteração do zoneamento da área indicada na imagem em anexo (poligonal em preto), cujo zoneamento proposto na nova Lei de Zoneamento é de ZI-2, a qual solicitamos seja definida como ZR0-2. Tal solicitação se dá, dentre outras razões: Trata-se de área cujo entorno é consolidado, que possui infraestrutura básica e que permite absorver os lotes a serem criados em ZR0-2; E importante a manutenção dos moradores da região do Rio Maina, onde muitos já trabalham, estudam, tem parentes, enfim, suas vidas estão totalmente ligadas naquela região; A região é carente de novos lotes urbanos, o que muitas vezes faz com que os moradores busquem outros bairros para morar, o que não é interessante do ponto de vista do urbanismo contemporâneo; A gleba ao sul já é residencial, e ao norte industrial, então os dois tipos de zonas estão bem situados e convivem muito bem no entorno. As divisas entre áreas industriais e residenciais terão cinturão verde conforme determinado atualmente, para um bom isolamento das áreas; Tratam-se de glebas que estão, total ou parcialmente, inseridas na ACP do Carvão, cujo custo de recuperação é altíssimo e muitos vezes inviável para execução de loteamentos em ZR1-2, passando a ser um incentivo permitir lotes de 250,00m² na área, ou seja, trata-se de incentivo a ocupação/desenvolvimento da área que é um vazão urbano numa área já tão consolidada em seu entorno. Desta feita, ante as razões acima, solicitamos pela alteração do zoneamento na poligonal indicada, proposto inicialmente de ZI-2, para ZR0-2, e mantido o remanescente da área como ZI-2. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a alteração no zoneamento proposto, ou seja, passa a ser ZR0-2 parte da gleba apresentada. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e aprovaram, com 02 (duas) abstenção e 38 (trinta e oito) votos a favor, a alteração no zoneamento proposto, ou seja, passa a ser ZR0-2. 08 – FRANCISCO ADVOGADOS: Pelo presente, vimos solicitar alteração do zoneamento da área indicada na imagem em anexo (poligonal em preto), cujo zoneamento proposto na nova Lei de Zoneamento é de ZR1-2, a qual solicitamos seja definida como ZR0-2. Tal solicitação se dá, dentre outras razões: Trata-se de área cujo entorno é consolidado, que possui infraestrutura básica e que permite absorver os lotes a serem criados em ZR0-2; E importante a manutenção dos moradores da região do Rio Maina, onde muitos já trabalham, estudam, tem parentes, enfim, suas vidas estão totalmente ligadas naquela região; A região é carente de novos lotes urbanos, o que muitas vezes faz com que os moradores busquem outros bairros para morar, o que não é interessante do ponto de vista do urbanismo contemporâneo; Tratam-se de glebas que estão, total ou parcialmente, inseridas na ACP do Carvão, cujo custo de recuperação é altíssimo e muitos vezes inviável para execução de loteamentos em ZR1-2, passando a ser um incentivo permitir lotes de 250,00m² na área, ou seja, trata-se de incentivo a ocupação/desenvolvimento da área que é um vazão urbano numa área já tão consolidada em seu entorno. Desta feita, ante as razões acima, solicitamos pela alteração do zoneamento, proposto inicialmente de ZR1-2, para ZR0-2. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, a proposta foi aprovada de inclusão de ZR0-2 nos referidos imóveis, havendo a seguinte votação 06 membros a favor e 03 membros contrários. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, a proposta foi aprovada de inclusão de ZR0-2 nos referidos imóveis. 09 – DEISE NUNES: Vimos respeitosamente, sugerir as seguintes considerações: Conforme verificamos no Mapa, a área circulada em azul (ZR1-2), antigamente era caracterizada como uma bairro residencial, porém com o passar dos anos este perfil vem sendo modificando, devido ao crescimento da região, através de hospitais, transportadoras, mercado e muitas outras empresas que se instalaram nesta região, muitas residências estão sendo alugadas para escritórios e afins.Outra característica importante, é que todo o contorno é ZR 2-4, ZR 2-8, portanto

vimos sugerir, preocupados em não estagnar o desenvolvimento da região, a modificação de ZR 1-2 , para ZR 2-8, a verticalização irá impulsionar a vinda de mais mão de obra para as empresas, geração de empregos, desenvolvimento do comercio da região, resultando no crescimento ordenado e organizado. A referida solicitação não foi apresentada em tempo hábil aos membros da Câmara Temática III. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, a solicitação foi indeferida, por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, tendo em vista que não existe zoneamento ZR 2-8. 2) Quanto ao assunto do projeto de Lei de uso e ocupação das margens dos rios das bacias do Rio Maina, Rio Sangão e Rio Linha Anta, em áreas urbanas consolidadas: “MINUTA PROJETO DE LEI MUNICIPAL PARA ALTERAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, aprovaram a solicitação das correções da Minuta do Projeto de Lei Municipal para alteração de Áreas de Preservação Permanente. Com relação aos processos administrativos, referente a Câmara Temática II, estes foram apresentados, sendo esses: 1) Processos N° 683951 e N° 683950 – SILVIA B. CARDOSO VIANNA: A requerente solicita a correção da linha do Perímetro Urbano para a inclusão de parcela do imóvel matrícula n° 66.067 e cadastro n° 1023860 e imóvel matrícula n° 66.325 e cadastro n° 1002101, para a retificação de matrícula. O imóvel localiza-se no bairro Vila Maria. Quanto a delimitação do perímetro urbano e rural, podemos observá-lo no mapa. A DPU não vê problemas com esse acréscimo no Perímetro Urbano, para a retificação da matrícula. Porém, informa que esta ampliação já está prevista na revisão do PD e nos novos limites do perímetro urbano. Encaminhando este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram a ampliação do perímetro urbano para as glebas solicitadas. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 37 (trinta e sete) votos, aprovaram a ampliação do perímetro urbano para as glebas solicitadas. 2) Processo N° 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE: O requerente solicita a viabilidade para a implantação de lotes industriais que variam de 1.500,00m² até 40.750,00m² para empreendimento industrial (parcelamento do solo) em imóvel cadastros n° 1022090, n° 976401e n° 1019322, localizados na BR-101 esquina com a Rodovia Gov. Jorge Lacerda, bairro Verdinho. Quanto ao zoneamento de uso do solo, este imóvel está localizado na ZI-1 (zona industrial – 1) e possui os parâmetros urbanísticos apresentados na tabela. Então, como o item (7) da tabela de parâmetros urbanísticos: “Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote (...)” poderão ser ampliados mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico. Porém, na revisão da Lei de Zoneamento de Uso do Solo, haverá a possibilidade de alteração deste texto, conforme texto: (7) Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote, da altura ou quantidade de pavimentos; poderão ser modificados mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico. Portanto a DPU, considera que a solicitação poderá ser viabilizada, mediante a alteração supracitada, possibilitando assim a viabilização do empreendimento importante ao desenvolvimento econômico do município. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO – CMDE – REUNIÃO EM 28/11/2023: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DO CMDE APROVARAM POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO DAS ÁREAS DOS FUTUROS LOTES CONFORME A SOLICITAÇÃO DO REQUERENTE. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram que possa haver lotes menores do que o mínimo exigido neste empreendimento em virtude do mesmo ser um condomínio industrial fechado e com uma proposta inovadora. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 37 (trinta e sete) votos, aprovaram que possa haver lotes menores do que o mínimo exigido neste empreendimento em virtude do mesmo ser um condomínio industrial fechado e com uma proposta inovadora. 3)

Processo Nº 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUCÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA

LTDA: O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nas seguintes glebas: 1) matrícula nº 136.095, cadastro nº 1016438 (Rua Jesuino João Felizardo, com área total de 5.798,80m²); 2) matrícula nº 136.096, cadastro nº 1016439 (Rua Antônio Darolt, com área total de 5.390,00m²); 3) matrícula nº 136.097, cadastro nº 1016440 (Rua Lúcio Rosso, com área total de 5.740,00m²); 4) matrícula nº 136.098, cadastro nº 1016441 (Rua Manoel Avelino Raymundo, com área total de 6.230,00m²); 5) matrícula nº 136.099, cadastro nº 1016442 (Rua Eliseu Rosso, com área total de 3.500,00m²); 6) matrícula nº 136.100, cadastro nº 1016443 (Rua José Nascimento da Silva, com área total de 8.902,39m²); 7) matrícula nº 136.10, cadastro nº 1016444 (Rua Maria Anália Pavej Ghedin, com área total de 32.400,00m²); 8) matrícula nº 54.467, cadastro nº 1019016 (Rodovia Luiz Rosso, com área total de 32.400,00m²); 9) matrícula nº 54.466, cadastro nº 1019016 (Rodovia Luiz Rosso, com área total de 32.400,00m²). A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), neste imóvel, seja alterada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. Essas glebas estão localizadas na zona de uso do solo ZR1-2 (zona rururbana) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), defronte a Rodovia Luiz Rosso e ao lado de loteamentos já aprovados e em ocupação no bairro Quarta Linha, nas proximidades da BR-101, havendo ainda muitas glebas sem ocupação ou uso agropecuário. A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2. Verificamos que houve um início de aberturas viárias no ano de 2011, em parte das glebas, porém não foi dado continuidade. Hoje há somente rastros destas aberturas viárias. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois o projeto do loteamento deverá seguir o padrão dos existentes na parte superior com lotes mínimos de 360,00m². Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação do requerente. A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 04 (quatro) votos contra, 30 (trinta) votos a favor, indeferiram a solicitação do requerente. 4) **Processo Nº 683775 – DIGITAL – ADGEO SOLUCÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nas seguintes glebas, matrícula nº 80.166 e nº 80.373, cadastro nº 1023914 e nº 1023912, localizadas na Av. Júlia Dagostim Rosso, com áreas de 20.000,00 m² e 26.780,58m². A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), nestes imóveis, seja alterada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. Essas glebas estão localizadas na zona de uso do solo ZR1-2 (zona rururbana) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), defronte a Rodovia Luiz Rosso e ao lado de loteamentos já aprovados e em ocupação no bairro Quarta Linha, nas proximidades da BR-101, havendo ainda muitas glebas sem ocupação ou uso agropecuário. A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois o projeto do loteamento deverá seguir o padrão dos existentes na parte adjacente, com lotes mínimos de 360,00m². Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação do requerente. A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 04 (quatro) votos contra, 30 (trinta) votos a favor, indeferiram a solicitação do requerente. 5) **Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A: RETIRADO DE PAUTA.** 6) **Processo Nº 685495 – DIGITAL – JEISON CECHELLA DA SILVA:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo na gleba cadastro nº 1003728, de propriedade de Manoel Mendes, localizada na Rodovia Antonio Just (Anel Viário), bairro Primeira Linha Pontilhão, com área de 60.004,55 m². Essa alteração é uma viabilidade para instalação de loteamento horizontal. Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZEIEP (zona de especial interesse de estudos posteriores), não havendo parâmetros urbanísticos. Projetos nestas zonas ou em outras zonas constantes do Anexo 09 do Plano Diretor (Mapa de Zoneamento) que não contempladas neste Anexo 10 (Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal) serão analisadas e aprovadas pelo respectivo órgão responsável, independente de predefinição de parâmetros urbanísticos destas Zonas. De acordo com o Art. 149: “A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP), compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados para futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e demais correlatos. Parágrafo Único. Estas

áreas serão objetos de estudos posteriores, condicionada a análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.” A DPU é pelo deferimento desta solicitação de implantação de parcelamento do solo na forma de condomínio e/ou de loteamento, pois, nesta área já há edificações residenciais e usos mistos consolidados, portanto, não haveria condições de se estabelecer outro uso para o imóvel. Porém, os lotes frontais a rodovia deverá ser para o uso industrial e o empreendimento deverá ter vocação tecnológica e ambiental comprovada no projeto de parcelamento do solo. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram o desenvolvimento de parcelamento do solo na forma de loteamento e/ou condomínio, porém solicitaram que o anteprojeto seja apresentado a DPU e demonstrar neste novo parcelamento o que de tecnológico e inovador o empreendimento irá desenvolver. A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 34 (trinta e quatro) votos aprovaram o desenvolvimento de parcelamento do solo na forma de loteamento e/ou condomínio, porém solicitaram que o anteprojeto seja apresentado a DPU e demonstrar neste novo parcelamento o que de tecnológico e inovador o empreendimento irá desenvolver. 7) **Processo Nº 687071 – IGREJA EVANGÉLICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no seguinte imóvel, cadastro nº 102554, localizado na Rua Tamóio s/nº, com área de 367,52 m². A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), nestes imóveis, seja alterada para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para a construção de templo religioso. Informa que há nas proximidades outros templos religiosos, porém os mesmos já são consolidados há anos e estão em zonas de uso do solo permitidas. Foi apresentado abaixo assinado de moradores das proximidades em apoio a construção deste templo religioso, conforme imagens. O requerente apresenta uma sugestão para a alteração do zoneamento. Esse imóvel está localizado na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), em loteamento de característica urbana residencial consolidada. A ZM2-4 fica restrita aos imóveis defronte a Rodovia Leonardo Bialecki. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois todo o loteamento é de característica de lotes unifamiliares, com predominância residencial, não podendo, a nosso ver, apenas uma atividade solicitada modificar a característica de todo um loteamento residencial, além da linha de zoneamento em sentido diagonal apresentada que corta outros lotes causando dúvidas quanto ao zoneamento proposto. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação do requerente quanto a alteração do zoneamento para a instalação de um templo religioso. A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 34 (trinta e quatro) votos, indeferiram a solicitação do requerente quanto a alteração do zoneamento para a instalação de um templo religioso. 8) **Processo Nº 687340 – DIGITAL – ADGEO SOLUCÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos imóveis, cadastros nº 59056 e nº 1006576, localizada na Rua Virgínio Mondardo, com área de aproximadamente 28.463,76 m². Essa gleba está localizada, em grande parcela, na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e defronte a Rua Virgínio Mondardo em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), houve várias tentativas de empreender neste imóvel, por meio do Art. 169, e por fim com o uso de acordo com o zoneamento do solo atual. A área de entorno já possui alguns loteamentos, aprovados com o tamanho mínimo dos lotes, há também algumas glebas sem ocupação. A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e a ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), neste imóvel, sejam alteradas para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. A justificativa apresentada é de que: “(...) a redução da área dos futuros lotes possa propiciar e permitir que uma gama mais ampla de pessoas tenha acesso e condições de adquirir suas propriedades, promovendo a inclusão social (...). A solicitação do requerente é para a alteração de ZM2-4 e ZR1-2 para ZR0-2. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois este imóvel está localizado numa área já ocupada urbanisticamente com lotes maiores, e que de acordo com a lei, o loteamento deverá respeitar as características urbanísticas locais. A DPU acredita que a execução de lotes mínimos

334 de 360m², não inviabilizaria o empreendimento. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de
335 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
336 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a
337 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a alteração do
338 zoneamento de ZRI-2 para ZR0-2. A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento
339 Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em
340 votação os membros do CDM votaram, e com 13 (treze) votos contra, 02 (duas) abstenção e 19
341 (dezenove) votos a favor, indeferiram a alteração do zoneamento de ZRI-2 para ZR0-2. 09)
342 **Processo Nº 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA:** O requerente
343 solicita a alteração de zoneamento de uso do solo nas glebas matrículas nº 43.504, nº 46.251, nº 65273,
344 nº 43.505, nº 43.506 e nº 43.507, cadastros nº 101374, nº 994103, nº 1017689, nº 1022163, nº 1022164
345 e nº 1022165, respectivamente, localizados no Bairro São Simão. Quanto ao zoneamento de uso do solo
346 a maioria das glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, especificamente como zona ZCB
347 (zona de conservação da biodiversidade). Havendo uma gleba em ZRI-2 (zona residencial 1 – 2
348 pavimentos). E de acordo com o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são
349 de 2.000m². E apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos
350 hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da
351 cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e
352 ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano
353 instituído pela Lei Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do
354 Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do
355 solo na modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais. Sendo este diagnóstico assim descrito:
356 1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na
357 área em estudo e seu entorno imediato foi realizada por meio de consulta ao cadastro de recursos hídricos
358 compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de
359 Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água
360 (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras
361 e canais artificiais) existentes na região em estudo. Informam que, ressalta-se também que o
362 mapeamento da plataforma apresenta divergências locais e inconsistências em diversos cenários,
363 desta forma, deve ser utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação
364 em campo das informações geradas em laboratório. Informam que foram realizadas diversas visitas na
365 área, através do caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos para verificar a
366 disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão, onde verificou-se que a maioria das calhas possuem
367 feições erosivas, porém não possuem fluxo contante. Desta forma, conclui-se que as calhas investigadas
368 são caracterizadas como “drenagens efêmeras”, originadas pela erosão natural causada pelo escoamento
369 das águas de origem pluvial vindas das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição), sendo
370 este um fenômeno muito comum em regiões com considerável irregularidade topográfica e predomínio
371 pedológico argiloso, apresentando propriedades impermeáveis quando compactados e saturados. Sendo
372 assim, não possui afloramento natural do aquífero freático (nascente) e consequentemente não escoa
373 águas de natureza subterrânea, ou seja, só escoa águas superficiais nos períodos de chuva, não
374 caracterizando, portanto, Área de Preservação Permanente – APP. 2) COBERTURA FLORESTAL
375 REMANESCENTE: O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais,
376 pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e
377 qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a
378 utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma
379 área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre,
380 ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros. O objeto deste Inventário Florestal,
381 elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de
382 alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 43.504, nº 46.251, nº 65273, nº 43.505, nº 43.506
383 e nº 43.507, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal
384 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
385 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada a dinâmica da
386 regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite
387 fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2014 e 2023. Segundo o requerente
388 foram implantadas na área de estudo 30 (trinta) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 3.000,00
389 m² de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os
390 estudos. Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da

391 cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a
392 alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural. Através da
393 aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para
394 instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio,
395 sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em
396 locais de Área Verde. Através da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a
397 supressão de vegetação nativa será de 62.230,51 m², representando 49,56 % da área total de cobertura
398 florestal, e a área a ser preservada (manutenção florestal) totaliza 63.336,51 m², representando 50,44%.
399 Desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal
400 requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente,
401 principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata
402 Atlântica. A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica
403 como área de preservação permanente declividades superiores a 45º, equivalente a 100% (cem por cento)
404 na linha de maior declive. Através das cotas altimétricas coletadas no levantamento topográfico, foi
405 possível verificar que não existem declividades superiores a 45º no terreno, desta forma, não há APP
406 por declividade na área estudada, logo, não há restrição quando a execuções de atividades de
407 movimentação de terra (terraplanagem) para conformação topográfica na área requerida a alteração de
408 zoneamento. A Lei Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de
409 Criciúma, em seu Art. 5º, regulamenta que não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes
410 dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências
411 específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo; (movimentação de terra) A projeção
412 urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a
413 área útil do empreendimento. Desta forma, as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso
414 comum serão alvos de conformação topográfica (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro
415 empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do
416 meio urbanístico e ambiental para aprovação. Após execução das atividades de terraplanagem por
417 conformação topográfica, todas as áreas úteis do empreendimento apresentarão declividades inferiores
418 a 30%, assim, sendo considerada adequada a ocupação urbana, conforme legislação aplicável. Desta
419 forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a
420 atividade de parcelamento do solo. Após a análise da documentação apresentada, informamos que não
421 houve por parte do requerente a informação de qual zoneamento é requerido para a alteração, ou seja,
422 de ZCB para outro dentro da Z-APA. Acreditamos que após a análise do entorno, o zoneamento poderia
423 ser alterado de ZCB para ZOI, com lotes mínimos de 450m². A DPU é pelo deferimento desta
424 solicitação, de ZCB para ZOI em parte das glebas a serem parceladas com lotes. Após a apresentação
425 e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiram a proposta
426 de alteração do zoneamento de ZCB para ZOI somente em parte da gleba onde é possível a
427 implantação das quadras com os lotes, ou seja, de acordo com o anteprojeto apresentado. A Após a
428 apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos
429 que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por
430 unanimidade, com 34 (trinta e quatro) votos, deferiram a proposta de alteração do zoneamento
431 de ZCB para ZOI somente em parte da gleba onde é possível a implantação das quadras com os
432 lotes, ou seja, de acordo com o anteprojeto apresentado. 10) **Processo Nº 688897 – CONCRETIZE
433 PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA:** O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do
434 solo nas glebas matrículas nº 43.507, nº 43.508, nº 43.510, nº 43.989, nº 43.509 e nº 65.273, cadastros
435 nº 1022165, nº 1022166, nº 1022167, nº 1022168, nº 1022169 e nº 1017689, respectivamente,
436 localizados no Bairro São Simão. Quanto ao zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na
437 Z-APA do Morro Cechinel, especificamente como zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade).
438 E de acordo com o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são de 2.000m². E
439 apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos
440 superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura
441 florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação
442 do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído
443 pela Lei Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município
444 de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na
445 modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais. Sendo este diagnóstico assim descrito: 1)
446 RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área
447 em estudo e seu entorno imediato foi realizada por meio de consulta ao cadastro de recursos hídricos

448 compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de
449 Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água
450 (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras
451 e canais artificiais) existentes na região em estudo. Informam que, ressalta-se também que o
452 mapeamento da plataforma apresenta divergências locais e inconsistências em diversos cenários,
453 desta forma, deve ser utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação
454 em campo das informações geradas em laboratório. Informam que foram realizadas diversas visitas na
455 área, através do caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos para verificar a
456 disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão, onde verificou-se que a maioria das calhas possuem
457 feições erosivas, porém não possuem fluxo contante. Desta forma, embora carente de dados primários
458 em virtude das condições climatológicas dos últimos meses, conclui-se que as calhas são representadas
459 por recursos hídricos naturais de fluxo perene, e deverão ter suas áreas de preservação permanentes –
460 APPs preservadas na projeção urbanística do futuro empreendimento, através da delimitação de 50
461 (cinquenta) metros do ponto de afloramento das nascentes, e 30 (trinta) metros de largura em ambas as
462 margens do curso d'água. A caracterização completa das APPs deverá ser concluída durante a tramitação
463 do processo de licenciamento ambiental do empreendimento. 2) COBERTURA FLORESTAL
464 REMANESCENTE: O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais,
465 pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e
466 qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a
467 utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma
468 área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre,
469 ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros. O objeto deste Inventário Florestal,
470 elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de
471 alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 43.507, nº 43.508, nº 43.510, nº 43.989, nº 43.509
472 e nº 65.273, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal
473 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
474 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada a dinâmica da
475 regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite
476 fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2014 e 2023. Correlacionando as
477 condições atuais da área requerida a alteração de zoneamento e seu entorno imediato com as imagens
478 multitemporais, foi possível verificar que grande parte do ambiente sofreu diversas modificações
479 antrópicas ao longo dos anos visando o aproveitamento econômico do terreno. Em relação a cobertura
480 florestal, é possível verificar uma alteração significativa ao longo dos anos. Em 2004, o terreno era
481 predominantemente coberto apenas por campos antrópicos (pastagens), com uma cobertura florestal de
482 baixa densidade. Entretanto, o terreno permaneceu em desuso por muitos anos, ocasionando regeneração
483 natural de floresta nativa, até os dias atuais. Logo, atualmente a gleba estudada se encontra integralmente
484 coberta por floresta ombrófila densa secundária. Visando a caracterização quanto a constituição, porte
485 e estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal dos
486 imóveis, em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente
487 de Santa Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área
488 urbana. A área total proposta para o empreendimento conforme levantamento realizado é de 217.683,64
489 m², sendo que, a área total do empreendimento se encontra com cobertura florestal remanescente. Desta
490 forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do
491 empreendimento, conforme ilustram as figuras a seguir. Segundo o requerente foram implantadas na
492 área de estudo 30 (trinta) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 3.000,00 m² de área amostrada
493 com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos. Através dos
494 levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do
495 terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é
496 caracterizada como estágio médio de regeneração natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos
497 legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento,
498 é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de
499 no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde. Através
500 da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa
501 será de 82.158,72 m², representando 37,74 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada
502 (manutenção florestal) totaliza 135.524,92 m², representando 62,26%. Desta forma, a área destinada a
503 implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de
504 zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao

505 Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata Atlântica. A Lei Federal nº
506 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica como área de preservação
507 permanente declividades superiores a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.
508 Através das cotas altimétricas coletadas no levantamento topográfico, foi possível verificar que não
509 existem declividades superiores a 45° no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área
510 estudada, logo, não há restrição quando a execuções de atividades de movimentação de terra
511 (terraplanagem) para conformação topográfica na área requerida a alteração de zoneamento. A Lei
512 Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu
513 Art. 5º, regulamenta que não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com
514 declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas
515 na Lei de Zoneamento do Uso do Solo; (movimentação de terra) A projeção urbanística do Condomínio
516 reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do
517 empreendimento. A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como
518 área verde, não integrando a área útil do empreendimento. Desta forma, as áreas projetadas de lotes,
519 sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de conformação topográfica (terraplanagem) durante
520 as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido
521 aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação. Após execução das
522 atividades de terraplanagem por conformação topográfica, todas as áreas úteis do empreendimento
523 apresentarão declividades inferiores a 30%, assim, sendo considerada adequada a ocupação urbana,
524 conforme legislação aplicável. Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro
525 dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo. Após a análise da documentação
526 apresentada, informamos que não houve por parte do requerente a informação de qual zoneamento é
527 requerido para a alteração, ou seja, de ZCB para outro dentro da Z-APA. Acreditamos que após a análise
528 do entorno, o zoneamento poderia ser alterado de ZCB para ZOE, com lotes mínimos de 1.000m². A
529 DPU é pelo deferimento desta solicitação, de ZCB para ZOE em parte das glebas a serem parceladas
530 com lotes. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara
531 Temática II, indeferiram a solicitação de alteração do zoneamento nesta gleba. A Após a
532 apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos
533 que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 01
534 (uma) abstenção e 33 (trinta e três) votos a favor ao parecer da Câmara temática, indeferiram a
535 solicitação de alteração do zoneamento nesta gleba. 1) Processo Nº 683668 – MARCOS
536 ANTONIO CECHINEL: O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo na gleba,
537 matrícula nº 62592, cadastro nº 705413, localizada na Rodovia Pedro Manoel da Silva, com área de
538 215.235,00 m². Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZR1-2 (zona rururbana), na
539 proximidade da Av. Universitária, possui um único acesso pela Rodovia Pedro Manoel da Silva e ao
540 lado não há muitos loteamentos, porém fica também na proximidade do núcleo urbano do bairro Mãe
541 Luzia. Há ainda muitas glebas sem ocupação ou uso agropecuário. A solicitação do requerente é de que
542 a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), neste imóvel, seja alterada para ZR0-2 (zona residencial 0
543 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. A solicitação do requerente é para a
544 alteração de ZR1-2 para ZR0-2. A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se
545 numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores e consequentemente
546 visando custo mais baixo para a aquisição do lote para uma população com menos condições financeiras
547 para a aquisição do lote e casa próprios. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de
548 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
549 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a
550 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiram a solicitação do
551 requerente para o desenvolvimento de alteração de zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2. A Após a
552 apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos
553 que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 10
554 (dez) votos a favor, 03 (três) abstenções e 16 (dezesesseis) votos contra, ao parecer da Câmara
555 Temática II, e indeferiram a solicitação do requerente para o desenvolvimento de alteração de
556 zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2. 12) Processo Nº 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA
557 APARECIDA BOTELHO: A requerente, em nome da Sra. Sandra Aparecida Botelho, solicita a
558 alteração do zoneamento dos imóveis matrículas 1.902 e 20.513, cadastro nº 1023871 e nº 1023872,
559 com área de 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) e 302.500,00m² (trezentos e dois
560 mil e quinhentos metros quadrados), localizados no Bairro Mina do Toco. Solicitam a alteração do
561 zoneamento numa área de 24.629,37m², para a implantação de loteamento residencial. Quanto ao

562 zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel. Solicitam a
563 alteração da zona de uso do solo ZOE (zona de ocupação extensiva) para ZOS (zona de ocupação semi-
564 intensiva), visando a execução de loteamento residencial, somente na área de 24.629,37m². E
565 apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos
566 superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura
567 florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação
568 do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano. 1)
569 RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área
570 em estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado
571 pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina
572 – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios
573 naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais
574 artificiais) existentes na região em estudo. O cadastro proposto pela plataforma GEOSEUC/IMA é
575 produto de restituição aerofotogramétrica, através do processamento de imagens por satélite por
576 algoritmos computacionais, sem estudos in loco, registrando todos os possíveis elementos hídricos
577 existentes, não distinguindo recursos naturais e antrópicos (artificiais). Por este fato, o sistema qualifica
578 todos os canais cadastrados como “Trecho de Drenagem” e áreas com possível acúmulo de água como
579 “Massa D'água”. Posteriormente, foi realizada a análise ao levantamento planialtimétrico cadastral do
580 imóvel, elaborado pelo engenheiro agrimensor, sendo este o primeiro estudo técnico realizado na área a
581 ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos os elementos existentes, tais como, cotas
582 altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial), fragmentos florestais nativos e exóticos.
583 Com base nessas informações fez-se a delimitação dos pontos a serem investigados através de vistorias
584 técnicas confirmatórias, em períodos com condições climatológicas normais, com a finalidade de
585 investigar a existência de afloramentos naturais do lençol freático (nascentes) e elementos hídricos
586 passíveis de preservação através de áreas de preservação permanentes – APPs. Foram realizadas diversas
587 visitas na área, sendo o caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos realizados
588 em condições climatológicas equivalentes, para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de
589 água/vazão em todas as calhas nas mesmas circunstâncias. Os cursos d'água pode ser classificados como
590 drenagens efêmeras, tendo função única e exclusiva de escoamento das águas de origem pluvial vindas
591 das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição). Sendo assim, não possui afloramento natural
592 do aquífero freático (nascente) e consequentemente não escoa águas de natureza subterrânea, ou seja,
593 só escoa águas superficiais nos períodos de chuva, não caracterizando, portanto, Área de Preservação
594 Permanente – APP. 2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE: Para a área objeto de
595 alteração de zoneamento dos imóveis de matrículas nº 20.513 e nº 1.902, não se torna necessário a
596 elaboração de Inventário Florestal, em virtude se não haver fragmentos florestais remanescentes na área
597 útil de interesse do futuro empreendimento imobiliário. Toda a cobertura florestal remanescente está
598 situada nas áreas remanescentes das matrículas nº 20.513 e nº 1.902, e também na área verde projetada
599 do Loteamento. A cobertura vegetal remanescente na área onde se pretende instalar o Loteamento Monte
600 Imperial é formada predominantemente por campos antrópicos (pastagens) utilizadas para atividade
601 pecuária, através da criação de bovinos e equinos. Também são encontradas diversas árvores de espécies
602 nativas e exóticas distribuídas de forma isolada ao longo do terreno, que deverão ser suprimidas para
603 instalação do empreendimento. Desta forma, através da aplicabilidade dos dispositivos legais
604 norteadores dos processos de licenciamento ambiental, se pode concluir que a área destinada a
605 implantação do empreendimento não possui restrição ambiental quanto a sua cobertura vegetal
606 remanescente. 3) DECLIVIDADE: Foi analisada a viabilidade topográfica do local. Foram realizados
607 estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de
608 segurança que a legislação municipal exige. Desta forma, ao longo do terreno são encontradas apenas
609 pequenas porções com intervalo com declividade acima de 30%, que serão facilmente conformados
610 durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser
611 submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação. Desta forma,
612 conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de
613 parcelamento do solo. Após a análise da documentação apresentada, a DPU acredita ser possível a
614 alteração da ZOE para ZOS em parte das glebas que serão objeto de parcelamento do solo na forma de
615 loteamento residencial. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros
616 da Câmara Temática II, deferiram a alteração do zoneamento de ZCB para ZOS, conforme o
617 anteprojeto aprovado com a locação dos lotes. A Após a apresentação ao Conselho de
618 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por

619 **fim, colocados em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 29 (vinte e nove)**
620 **votos, deferiram a alteração do zoneamento de ZCB para ZOS, conforme o anteprojeto aprovado**
621 **com a locação dos lotes. 13) Processo Nº 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO**
622 **CIVIL LTDA:** Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art.
623 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do
624 empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se em “rua ainda
625 não existente”, por isso adotaremos como acesso a Rodovia Luiz Rosso, porém o terreno fica encravado,
626 no bairro Bosque do Repouso, em imóvel com área total de 20.342,50 (consulta prévia), cadastro nº
627 941004. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº
628 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do
629 imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil
630 metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária,
631 poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de
632 aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e
633 afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Esta
634 parte do imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na zona de uso do
635 solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. Por
636 estar encravado e atualmente sem acesso legal pela zona de uso do solo ZM2-2, a proposta não atende
637 ao §13, do Art. 169, ou seja, “Poderá ser aprovado empreendimentos em ZR1-2, desde que o imóvel não
638 esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de aproveitamento
639 superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do zoneamento conforme estudo
640 do entorno” POREM O ACESSO AO EMPREENDIMENTO AINDA NÃO É PÚBLICO E
641 LEGALIZADO. Há um processo na DPS para parcelamento do solo do restante do imóvel e a
642 regularização da rua. O que poderá viabilizar a utilização do Art. 169 neste imóvel. O imóvel situa-se
643 nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso, que possui atividades mistas, sendo essas de prestação de
644 serviço, pequenas indústrias e ainda habitações unifamiliares. Há edificação multifamiliar nas
645 proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda de características urbanas semirurais, há mais
646 para o interior do bairro o desenvolvimento de loteamentos residenciais. Não foi apresentado para este
647 imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2. E segundo a empresa: “Essa
648 modificação possibilita melhor qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios
649 e maior área de lazer para os condôminos. Por possuir 10 pavimentos, cada torre contará com 02
650 elevadores. Os pilotis serão ocupados por garagens. Verticalizando as edificações fazemos o uso
651 sustentável do solo ajudando a preservar áreas naturais, infiltração e espaços abertos. Em vez de
652 expandir a cidade horizontalmente, a construção vertical permite concentrar o crescimento em áreas já
653 urbanizadas, preservando o ambiente natural circundante dessa gleba. A eficiência energética também é
654 um ponto interessante para um edifício com vários pavimentos. Como têm a capacidade de aproveitar
655 melhor a luz natural e a ventilação, reduz a necessidade de iluminação artificial e sistemas de
656 climatização. A construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos
657 significativos para a comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar
658 a oferta de serviços e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita
659 tributária. Acreditamos que esse empreendimento gerará um impacto positivo no bairro e valorização
660 imobiliária do entorno. Se destacará na região onde a maioria das residências são unifamiliares e poucos
661 empreendimentos desse porte.” Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização
662 dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova
663 redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste
664 artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto,
665 informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar,
666 justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “Conforme nosso
667 interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 04 blocos residenciais de 10 pavimentos, totalizando
668 340 apartamentos e 340 vagas de garagem e 22 vagas para visitantes.” Verificamos, que este anteprojeto
669 arquitetônico, até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como
670 solicitado pelo Art. 169, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie
671 arquitetonicamente como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta
672 ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações
673 para uso comercial. Todos os blocos possuem 10 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos o número
674 de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população
675 poderá chegar a 960 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode

676 se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica da disposição dos blocos. Informamos
677 que se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o
678 interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise
679 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais
680 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática
681 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por
682 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento
683 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
684 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV
685 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior
686 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as
687 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos
688 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui
689 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia
690 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,
691 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.
692 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores
693 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao
694 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR1-2 será pago 1,50% do
695 CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do
696 Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
697 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
698 Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
699 membros da Câmara Temática II, aprovaram a utilização do Art. 169 para este imóvel, desde que
700 a zona mista 2 – 2 pavimentos cheguem até o empreendimento, sugeriram também que as fachadas
701 possuam elementos arquitetônicos diferenciados do modelo já em construção nas proximidades,
702 houve um voto contrário. A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
703 CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os
704 membros do CDM votaram, houve 01 (uma) abstenção e 36 (trinta e seis) votos a favor, então a
705 proposta foi indeferida para a utilização do Art. 169 para este imóvel, tendo em vista que não teve
706 quórum qualificado. 14) **Processo N° 691100 – ONLINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR:**
707 **RETIRADO DE PAUTA.** Após o término dos assuntos da pauta, foi agradecida a presença de todos
708 nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 21h15min. Esgotados os
709 assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e posteriormente,
710 será por todos os presentes assinada.

**PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

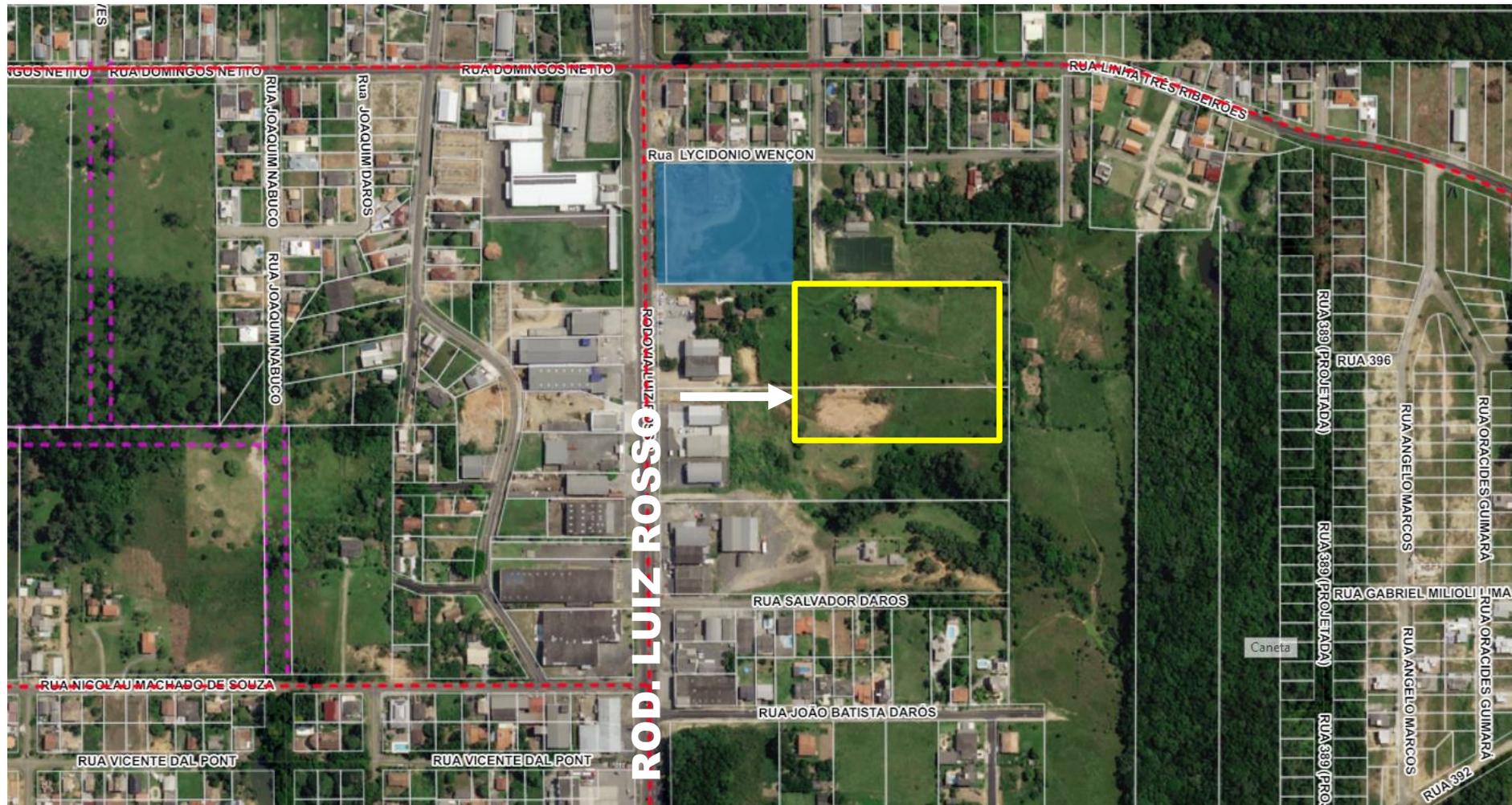
Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se em “**rua ainda não existente**”, por isso adotaremos como acesso a Rodovia Luiz Rosso, porém o terreno fica encravado, no bairro Bosque do Repouso, em imóvel com área total de 20.342,50 (consulta prévia), cadastro n° 941004.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art. 169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Localização e Fotos de 04/2022

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/criciumasc/2169-23-CRI-ADI/be1wdmft>



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, PLANEJAMENTO E
MOBILIDADE URBANA

DIRETORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO - DPS



CERTIDÃO DE ALTERAÇÃO DE DIVISAS

2169-23-CRI-ADI
Cód. verificador: be1wdmft



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, PLANEJAMENTO E
MOBILIDADE URBANA

DIRETORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO - DPS

Rua Domenico Sonego N° 542 - BAIRRO PINHEIRINHO
CEP: 88804-050- CRICIÚMA - SC
TELEFONE: (48) 3431-0035 / (48) 3431-0125
E-MAIL: dps@criciuma.sc.gov.br



Certificamos que

Nome ORLANDINA DAROS DA LUZ	CPF 909.320.809-87
Nome ADEMAR DAROS	CPF 246.249.189-91
Nome NILZETE TEREZINHA SAVI DAROS	CPF 860.695.519-15

Proprietário(s) de um terreno localizado à

Endereço
Rodovia Luiz Rosso

Bairro
Bosque do Repouso

Nesta cidade, conforme consta na matrícula/transcrição nº

Matrícula/Transcrição
35292

Matrícula/Transcrição
35299

Conforme levantamento topográfico feito pelo Responsável Técnico

Nome
DAGOBERTO POLICARPO SEMPREBON

Número do Registro em Conselho
101742-8

Área transmitida da matrícula 35299

ÁREA MATRICULADA: 21856.47 m²
ÁREA TRANSMITIDA: 780 m²
ÁREA REMANESCENTE: 21076.47 m²

Área adquirida da matrícula 35292

ÁREA MATRICULADA: 21772.69
ÁREA ADQUIRIDA: 780
ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA: 22552.69

A

Maria do Carmo de Toledo Afonso
Oficiala do 1º Registro de Imóveis de Criciúma
Rua Marcelo Lodetti, nº 70 - Centro
CEP: 88801510 - Criciúma - SC - Brasil

Prezada Senhora,
Cumprimentando-a cordialmente, vimos por meio deste, atualizar as confrontações da

Matrícula/Transcrição N°
35.299
35.292

de propriedade

Nome
ORLANDINA DAROS DA LUZ

Nome
ADEMAR DAROS

Nome
NILZETE TEREZINHA SAVI DAROS

Número da Matrícula: 35.299

Confrontantes

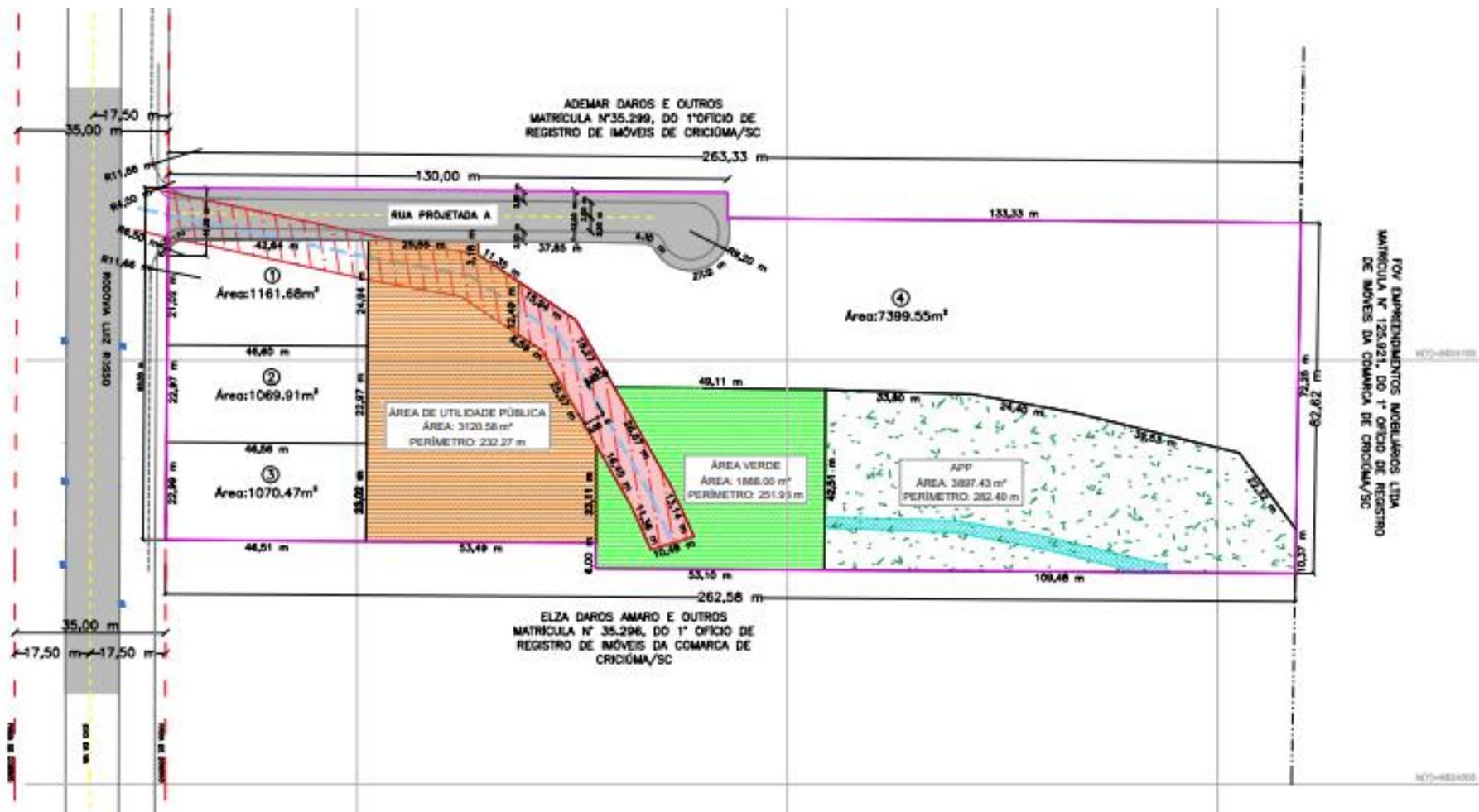
Norte: Confrontando com Residencial Mirante do Bosque (Matrícula 142.088, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC) e com José Salvador Daros e Outros (Matrícula 142.089, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC).
Sul: Confrontando com Orlandina Daros da Luz (Matrícula 35.292, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC).
Leste: Confrontando com FOV Empreendimentos Imobiliários LTDA (Matrícula 125.921, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC).
Oeste: Confrontando com Rodovia Luiz Rosso.

Número da Matrícula: 35.292

Confrontantes

Criciúma, 02 de agosto de 2023.

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

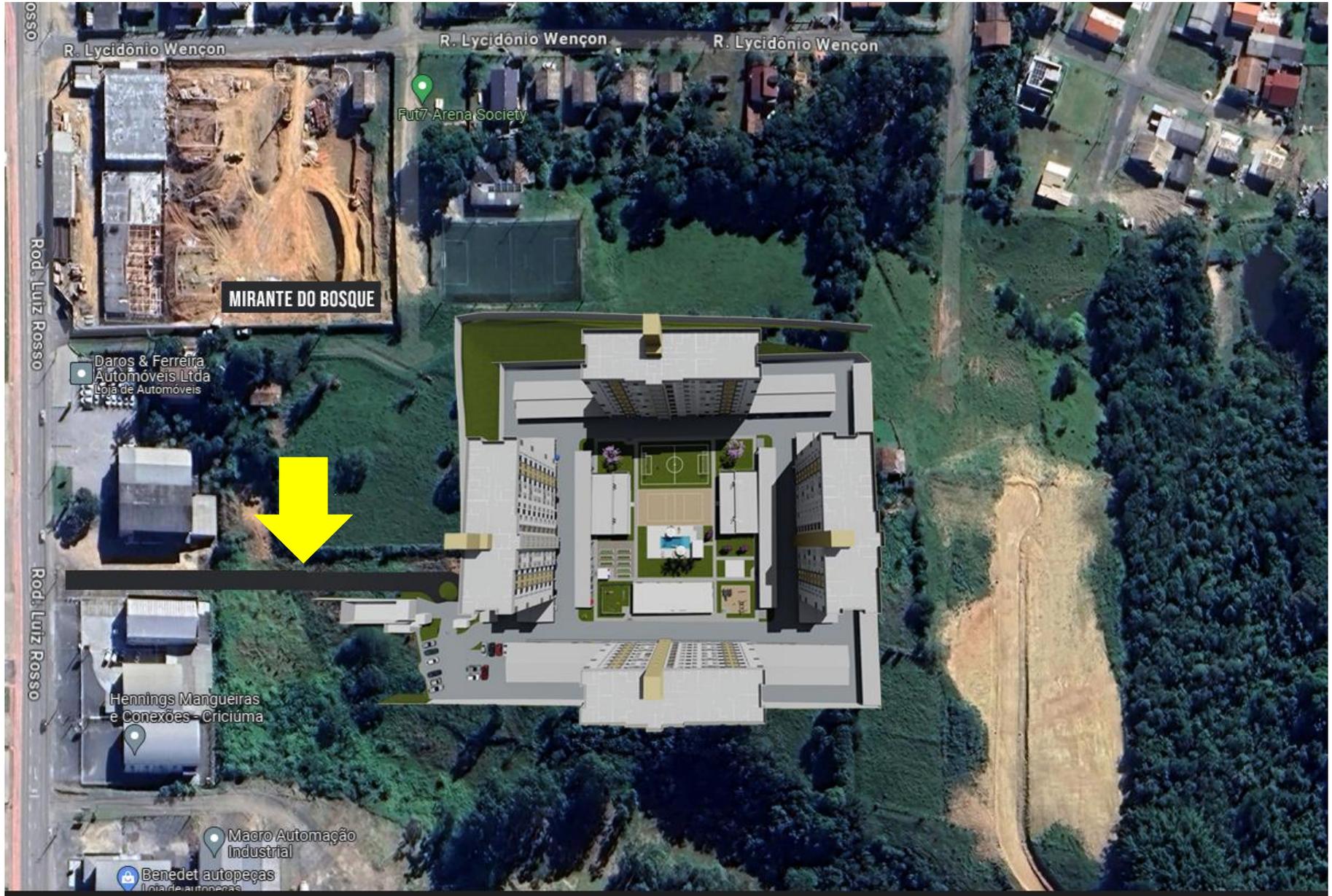


1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



2022

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Implantação em 3D

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Por estar encravado e atualmente sem acesso legal pela zona de uso do solo ZM2-2, a proposta não atende ao §13, do Art. 169, ou seja, ***“Poderá ser aprovado empreendimentos em ZR1-2, desde que o imóvel não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do zoneamento conforme estudo do entorno”***

PORÉM O ACESSO AO EMPREENDIMENTO AINDA NÃO É PÚBLICO E LEGALIZADO.

Há um processo na DPS para parcelamento do solo do restante do imóvel e a regularização da rua. O que poderá viabilizar a utilização do Art. 169 neste imóvel.

O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso, que possui atividades mistas, sendo essas de prestação de serviço, pequenas indústrias e ainda habitações unifamiliares. Há edificação multifamiliar nas proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda de características urbanas semirrurais, há mais para o interior do bairro o desenvolvimento de loteamentos residenciais.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2.

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

E segundo a empresa: “Essa modificação possibilita melhor qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios e maior área de lazer para os condôminos.

Por possuir 10 pavimentos, cada torre contará com 02 elevadores. Os pilotis serão ocupados por garagens.

Verticalizando as edificações fazemos o uso sustentável do solo ajudando a preservar áreas naturais, infiltração e espaços abertos. Em vez de expandir a cidade horizontalmente, a construção vertical permite concentrar o crescimento em áreas já urbanizadas, preservando o ambiente natural circundante dessa gleba.

A eficiência energética também é um ponto interessante para um edifício com vários pavimentos. Como têm a capacidade de aproveitar melhor a luz natural e a ventilação, reduz a necessidade de iluminação artificial e sistemas de climatização.

A construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos significativos para a comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar a oferta de serviços e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita tributária.

Acreditamos que esse empreendimento gerará um impacto positivo no bairro e valorização imobiliária do entorno. Se destacará na região onde a maioria das residências são unifamiliares e poucos empreendimentos desse porte.”

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012:

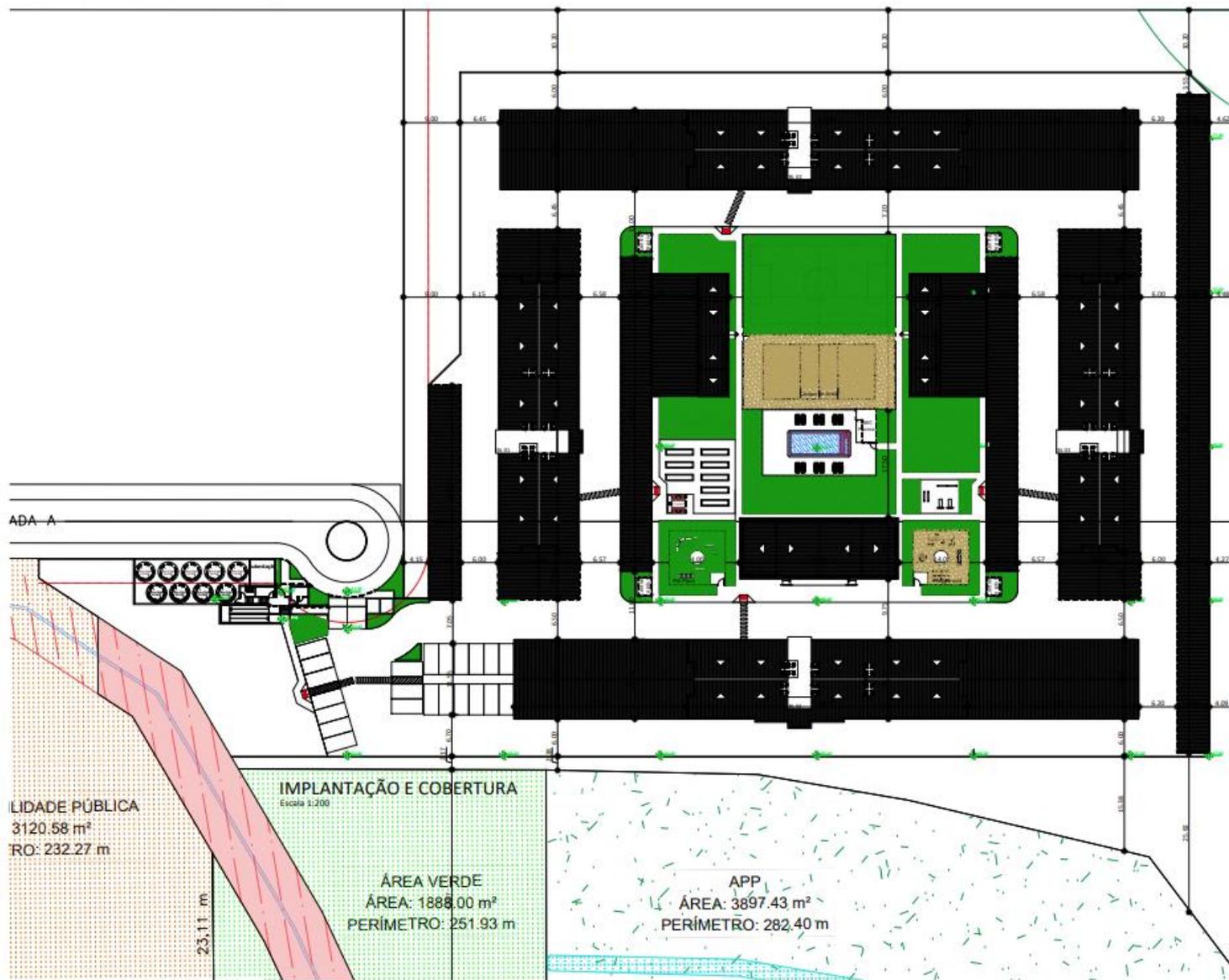
“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

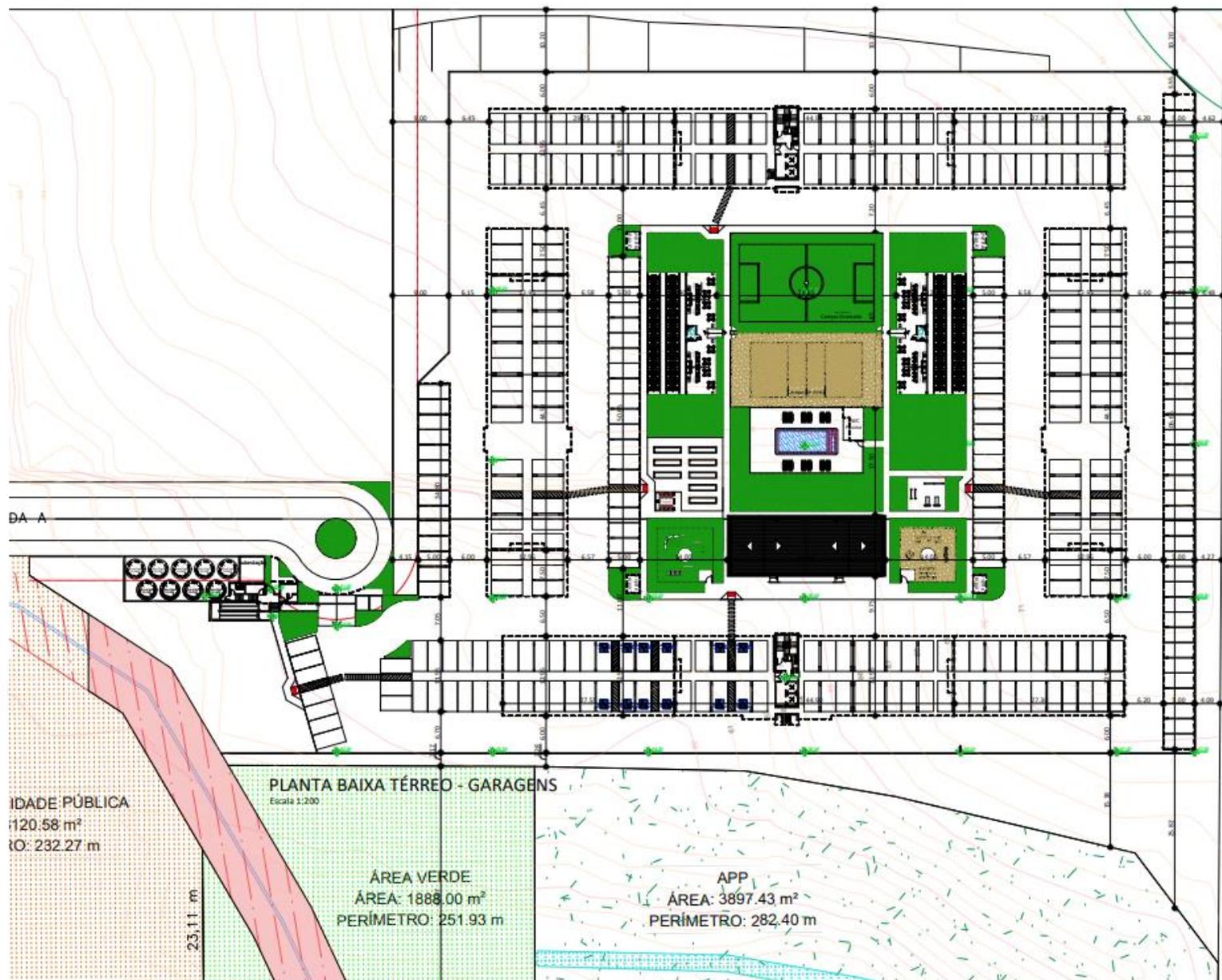
“Conforme nosso interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 04 blocos residenciais de 10 pavimentos, totalizando 340 apartamentos e 340 vagas de garagem e 22 vagas para visitantes.”

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



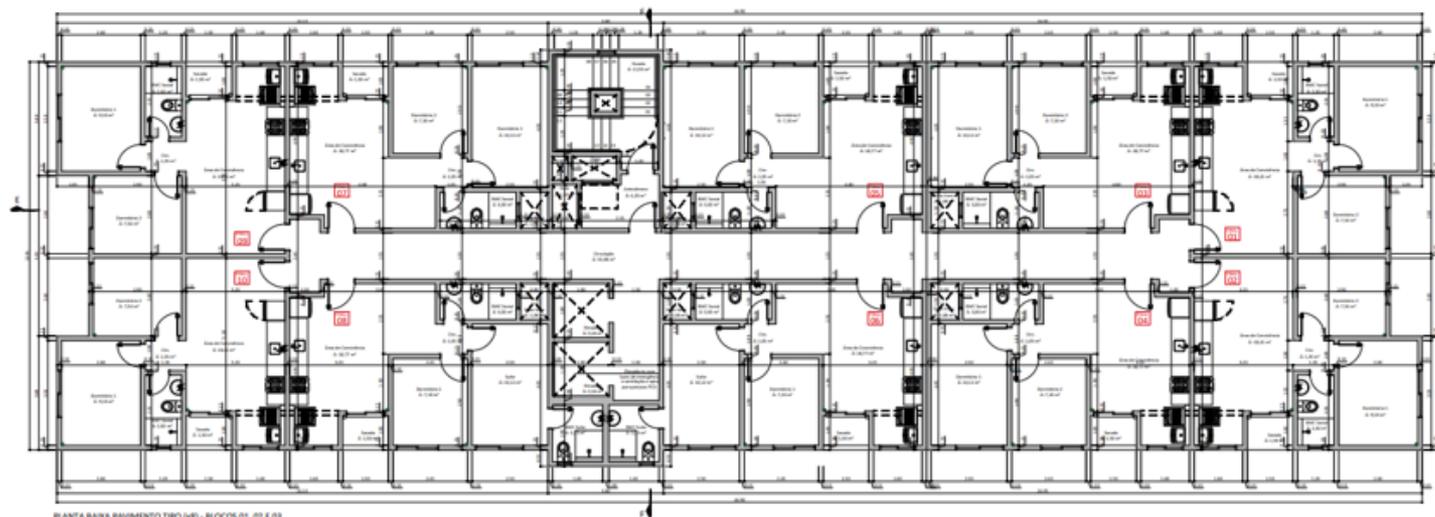
Implantação

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

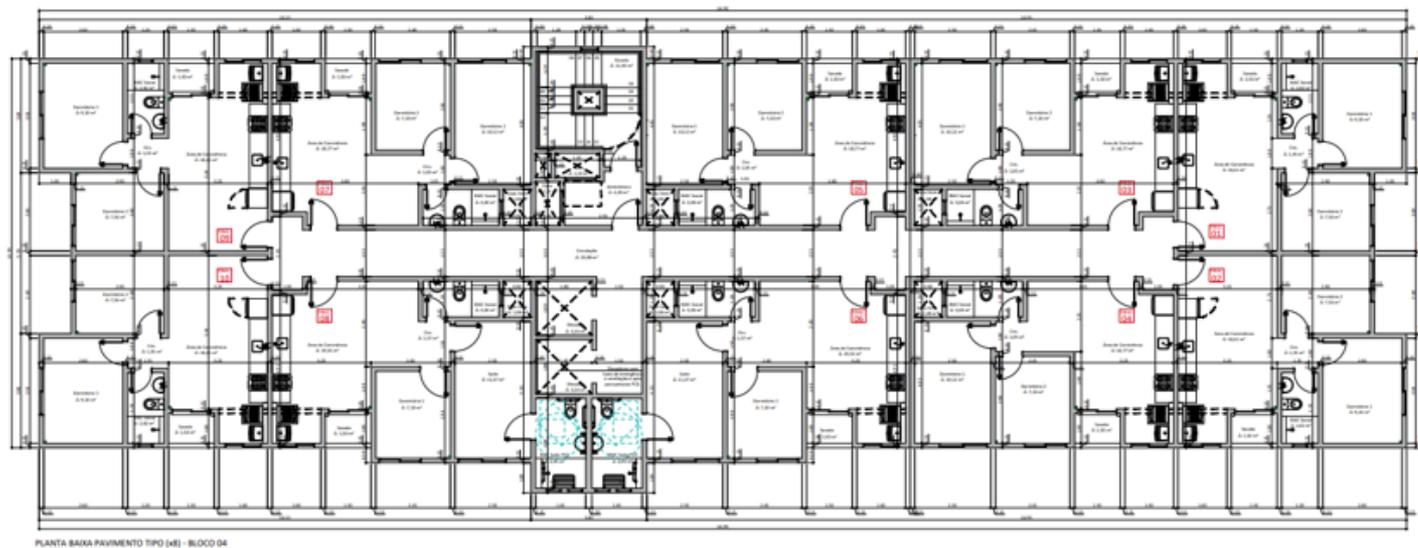


Planta baixa das vagas de garagem.

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Pavimento Tipo – Bloco 01, 02 e 03



Pavimento Tipo – Bloco 04

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Quadro de áreas:

ÁREA DESMEMBRADA 01 11.038,14 M²
 ÁREA DESMEMBRADA 02 7.399,55 M²
 ÁREA TOTAL DO TERRENO 18.437,69 M²

ÁREA PERMEÁVEL ^{(TOTAL)**} 5.725,43 M²
 ÁREA IMPERMEÁVEL 12.712,26 M²

**ESTAS ÁREAS PODEM SOFRER ALTERAÇÕES

IA 0,79 (14.627,28 M²)

TAXA DE OCUPAÇÃO 33,49% (6.175,41 M²)

INFILTRAÇÃO 31,05% (5.725,43 M²)

ÁREA DE LAZER ^(TOTAL APROX. - COBERTA E DESCOBERTA) 1.316,90 M²

NÚMERO DE APARTAMENTOS 320

NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS..... 320

NÚMERO DE VAGAS PARA VISITANTES 22

QUADRO DE ÁREAS - GERAL

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita e acesso pedestre		20,47	3.853,54
	Lixeira		11,57	
	Churrasqueiras Coletivas 01 e 02		(100,00x2)= 200,00	
	Saão de Festas		125,00	
	Central de gás A, B, C e D		(6,30x4)= 25,20	
	Casa bombas sistema		4,88	
	Piscina		42,90	
	BWC piscina		14,33	
	Bicicletário 01 e 02		(146,00x2)= 292,00	
	Subestação		18,90	
	Garagens cobertura metálica		3.098,29	
	TOTAL TÉRREO		-	
BLOCOS 01, 02 e 03	TOTAL BLOCOS	(3.639,12x3)= 10.917,36	(1.562,40x3)= 4.687,20	15.604,56
BLOCO 04	TOTAL BLOCOS	3.709,92	1.571,25	5.281,17
TOTAL GERAL		14.627,28	10.111,99	24.739,27

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Perspectivas:



1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169**, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer o uso do Art. 169.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial.

Todos os blocos possuem 10 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos **o número de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 960 moradores.**

Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica da disposição dos blocos.

Informamos que se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.

1) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR1-2 será pago 1,50% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

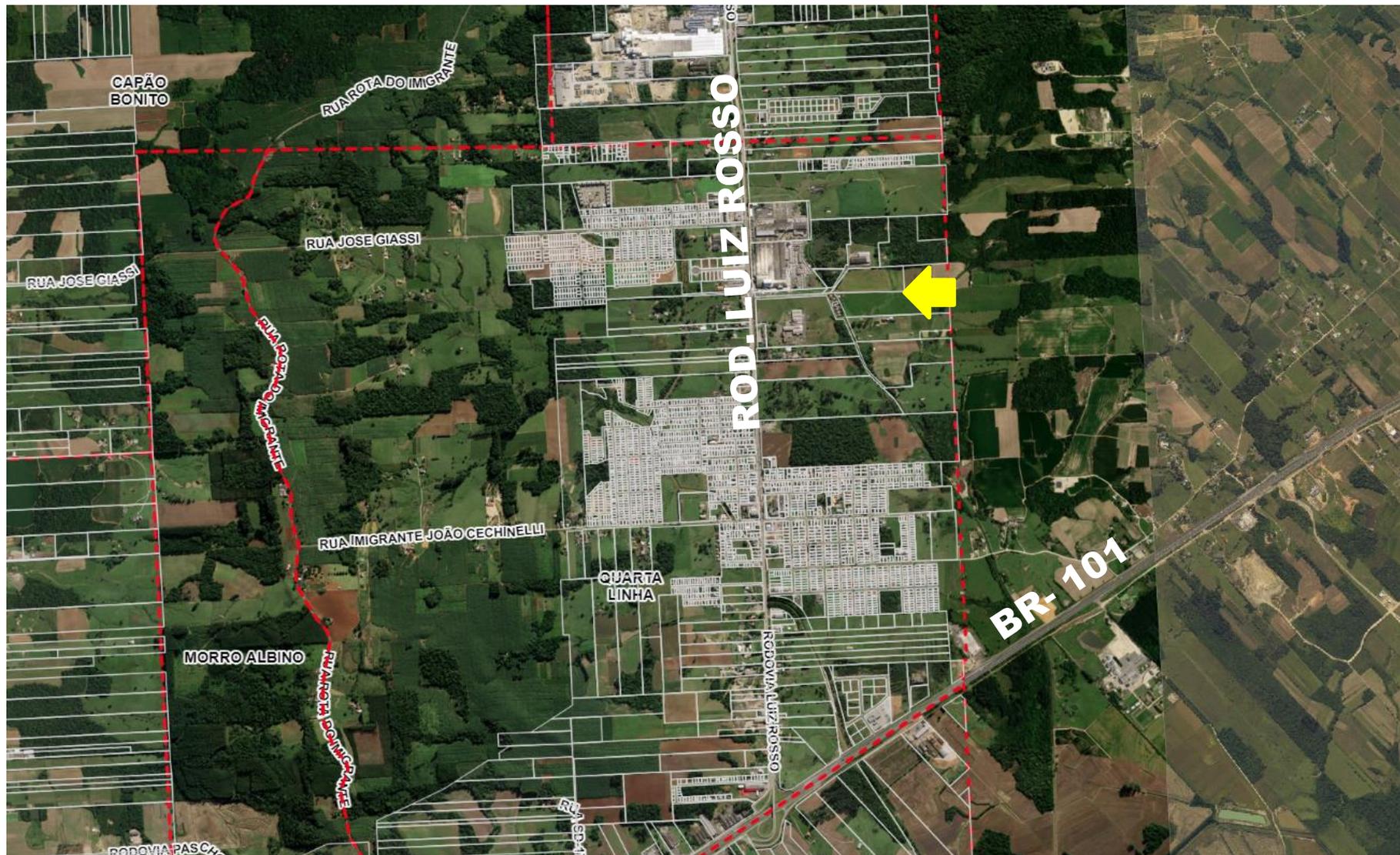
Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram a utilização do Art. 169 para este imóvel, desde que a zona mista 2 – 2 pavimentos cheguem até o empreendimento, sugeriram também que as fachadas possuam elementos arquitetônicos diferenciados do modelo já em construção nas proximidades, houve um voto contrário.

PARECER DO CDM – REUNIÃO DE 07/03/2024:

A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, houve 01 (uma) abstenção e 36 (trinta e seis) votos a favor, então a proposta foi indeferida para a utilização do Art. 169 para este imóvel, tendo em vista que não teve quórum qualificado.

2) Processo N° 690938 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos imóveis, cadastros nº 54614, nº 72157 e nº 72158 (a serem retificados e unificados), localizada na Rua Marcelo Ferrari Patrício, bairro Quarta-Linha.



2) Processo N° 690938 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



Localização

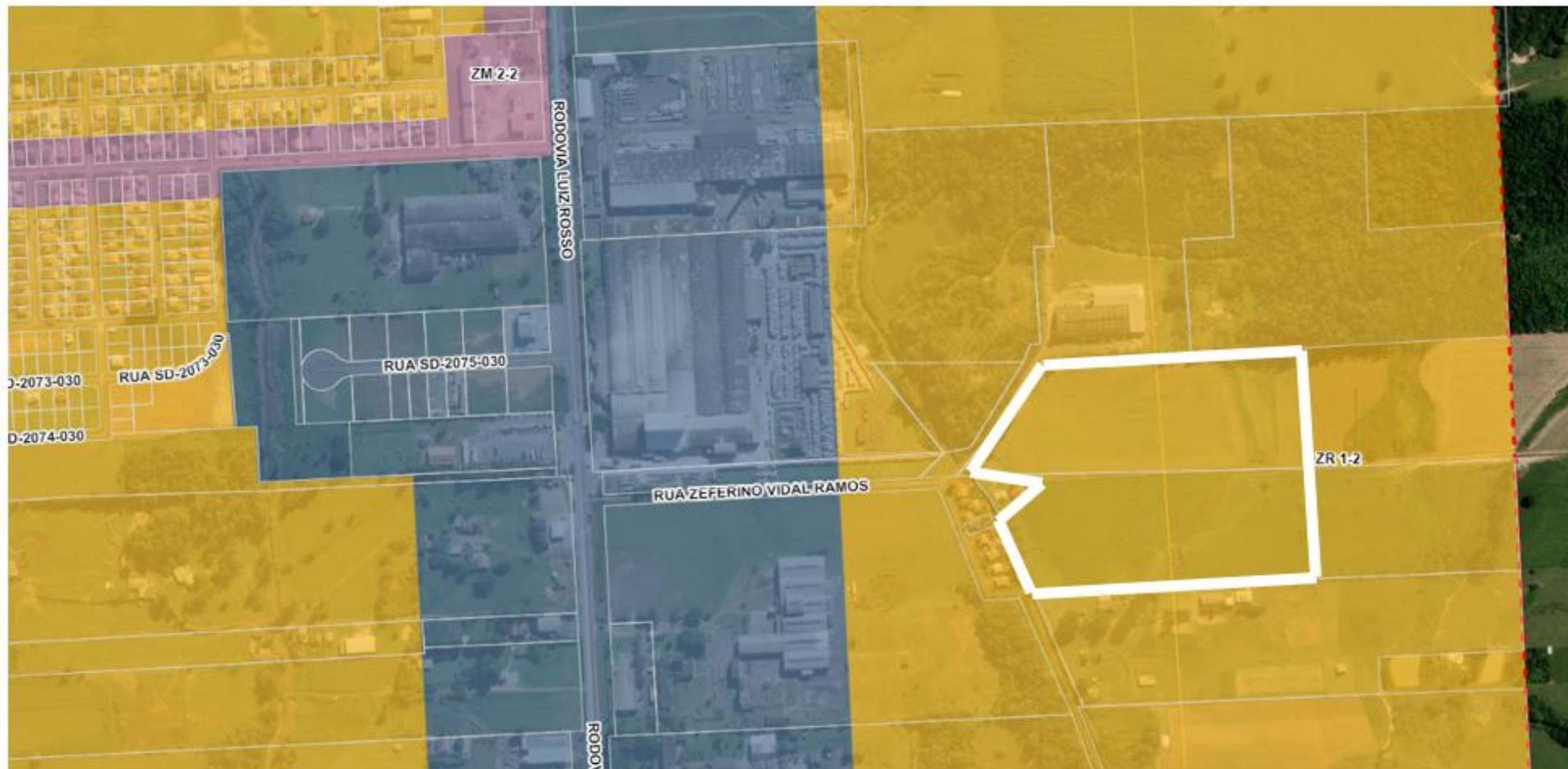
2) Processo N° 690938 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



Rua de acesso

2) Processo N° 690938 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos):



Zoneamento de uso do solo.

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

A área de entorno já possui alguns loteamentos, principalmente do outro lado da Rodovia Luiz Rosso, aprovados com o tamanho mínimo dos lotes, há também muitas glebas sem ocupação. Ao lado do imóvel há uma área de ocupação irregular, em processo de regularização fundiária.

A região possui uma concentração de comércios, serviços e indústrias médias e pesadas.

2) Processo N° 690938 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



2) Processo N° 690938 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

A solicitação do requerente é de que a **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)**, nestes imóveis, sejam alteradas para **ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos)** para a execução de loteamento multifamiliar.

A justificativa apresentada é de que: “(...) O Plano Diretor do município de Criciúma, traz nas diretrizes gerais, Art. 7°. O município contribuirá para a promoção da igualdade e justiça social em seu território viabilizando a: I - Redução da segregação socioespacial; II - Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana e rural; III - Recuperação dos investimentos públicos municipais que resultaram na valorização de imóveis urbanos; IV - Igualdade de acesso aos equipamentos e serviços públicos; V - Justa distribuição dos equipamentos e serviços públicos pelo território.” E também: “a redução da área dos futuros lotes possa propiciar e permitir que uma gama mais ampla de pessoas tenha acesso e condições de adquirir suas propriedades, promovendo a inclusão social”.

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0-2 (Zona Residencial 0 – 2 pavimentos) LC n° 532/2023	1,00	1,50(2)	60	-	25(15)	20(3)(15)	10,00	250	10.000(5)	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-



2) Processo N° 690938 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores e conseqüentemente visando uma população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e casa próprios.

Deverá ser verificada a declividade nesta área, pois dependendo não será de possível ocupação.

Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 21/03/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 08 votos a favor a modificação do zoneamento e 01 voto contrário, e por fim deferiram a alteração do zoneamento nos imóveis cadastros nº 54614, nº 72157 e nº 72158 (a serem retificados e unificados), passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos).

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

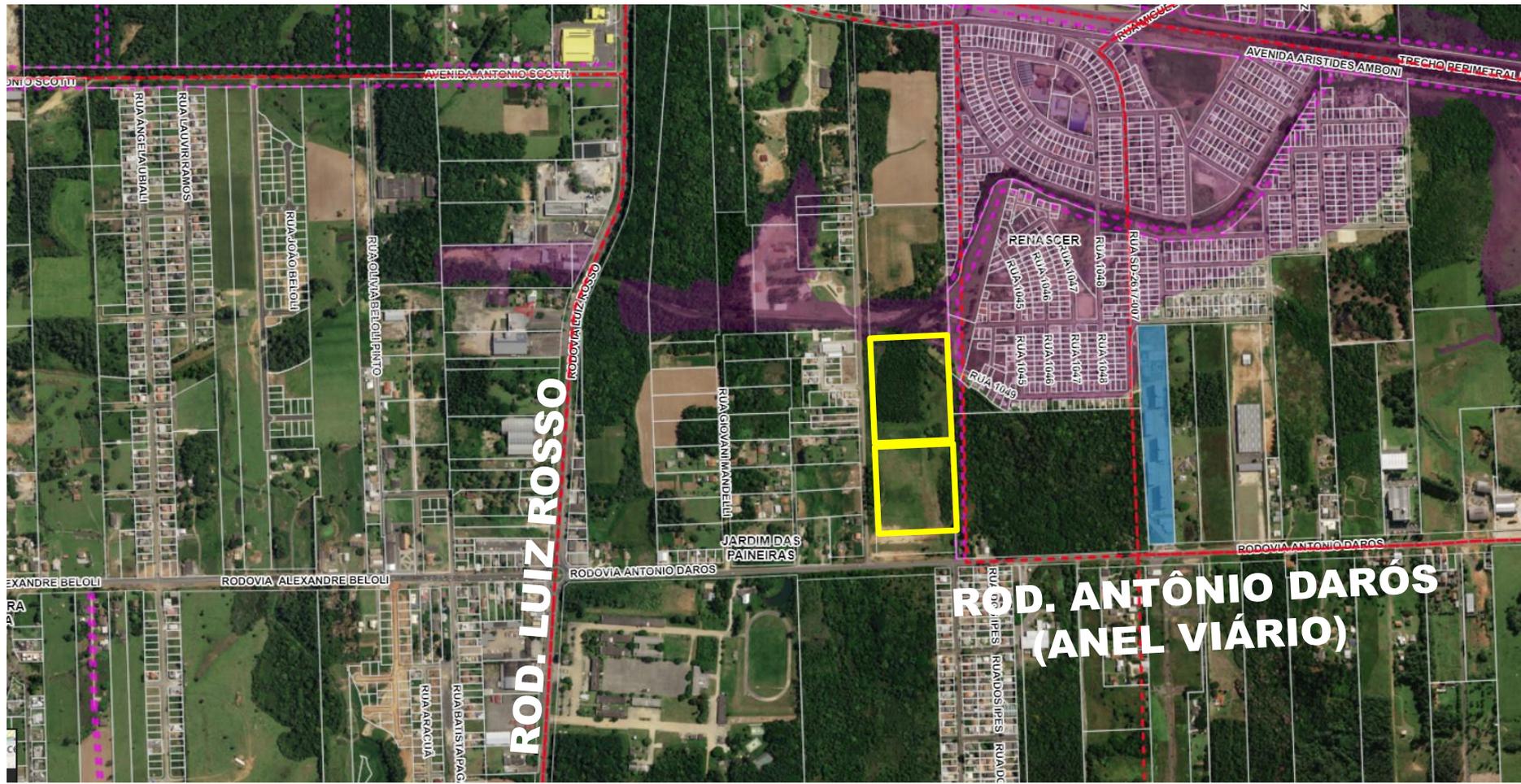
Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Docelira Claudina Evaristo, no bairro Jardim das Paineiras, em imóvel com área total de 22.072,69, cadastro n° 1016447.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art. 169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Localização



3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Localização

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso e Rodovia Antônio Darós (Anel Viário), que possuem atividades mistas, sendo essas de prestação de serviço, pequenas indústrias e ainda habitações unifamiliares.

Há edificação multifamiliar nas proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda de características urbanas semirrurais e há mais para o interior do bairro o desenvolvimento de loteamentos residenciais.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4.

E segundo a empresa: “Com essa implantação ficaremos com melhor espaçamento entre os blocos, melhor insolação, melhor ventilação. Além disso, 700 vagas de estacionamento para os moradores, 131 vagas de visitantes no antigo alargamento viário, e aproximadamente 4.200,00 m² de área de lazer.

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012:

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

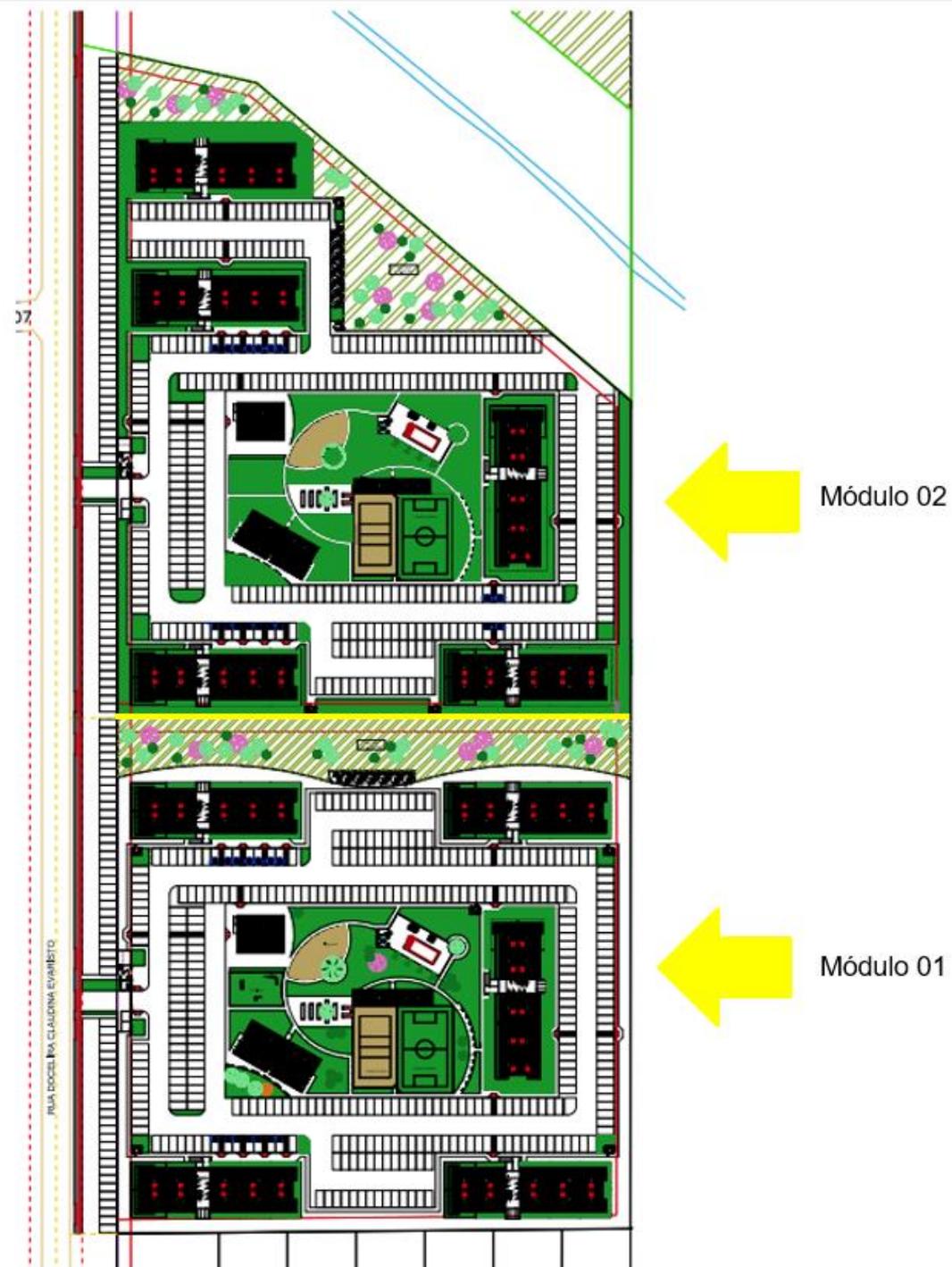
“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

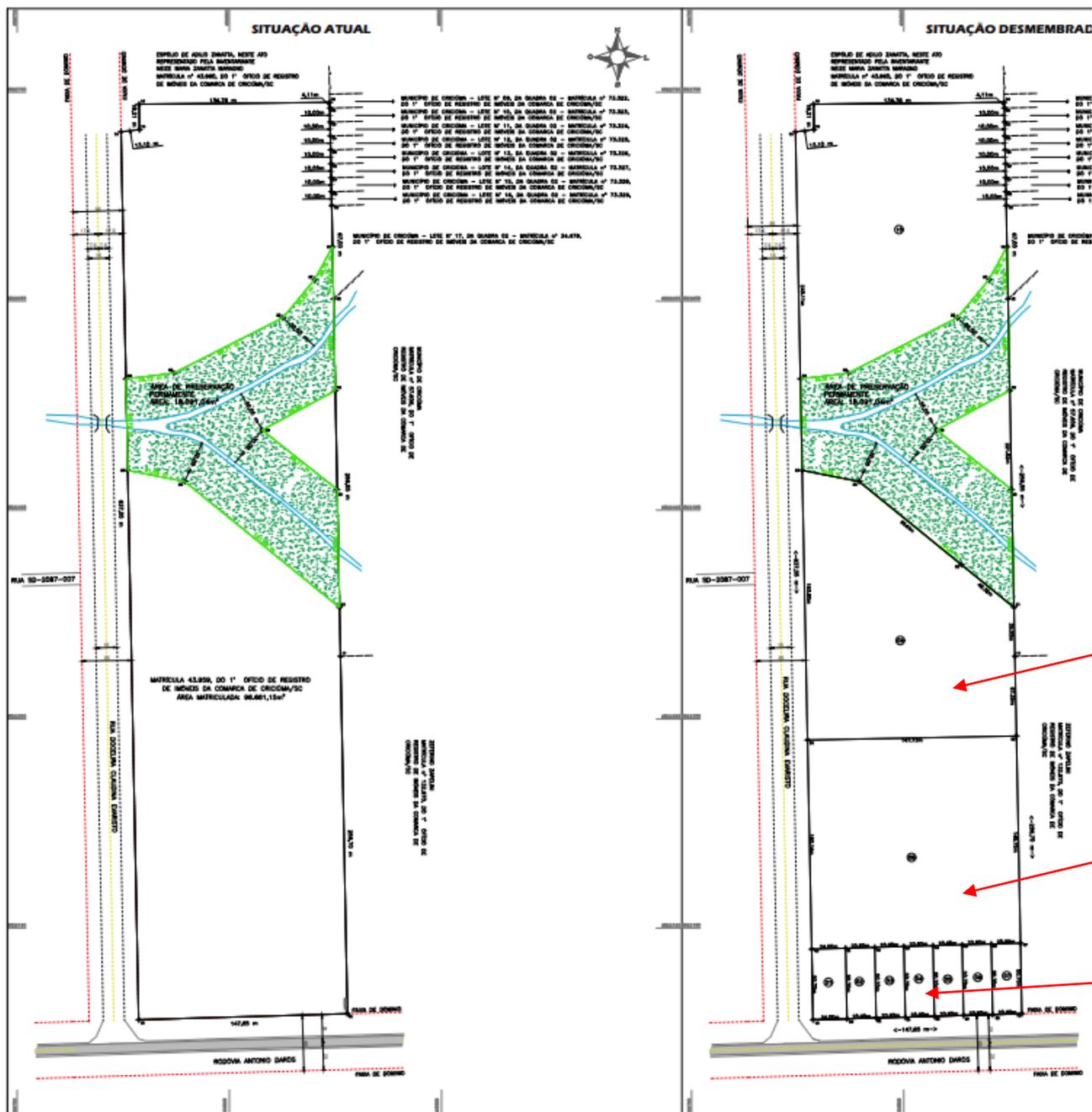
“Conforme nosso interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 10 blocos residenciais de 07 pavimentos, totalizando 700 apartamentos e 700 vagas de garagem e 131 vagas para visitantes.” MÓDULO 01 e também para o MÓDULO 02:

3) Processo N° 691206 –
ON LINE –
CONSTRUFASE
CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



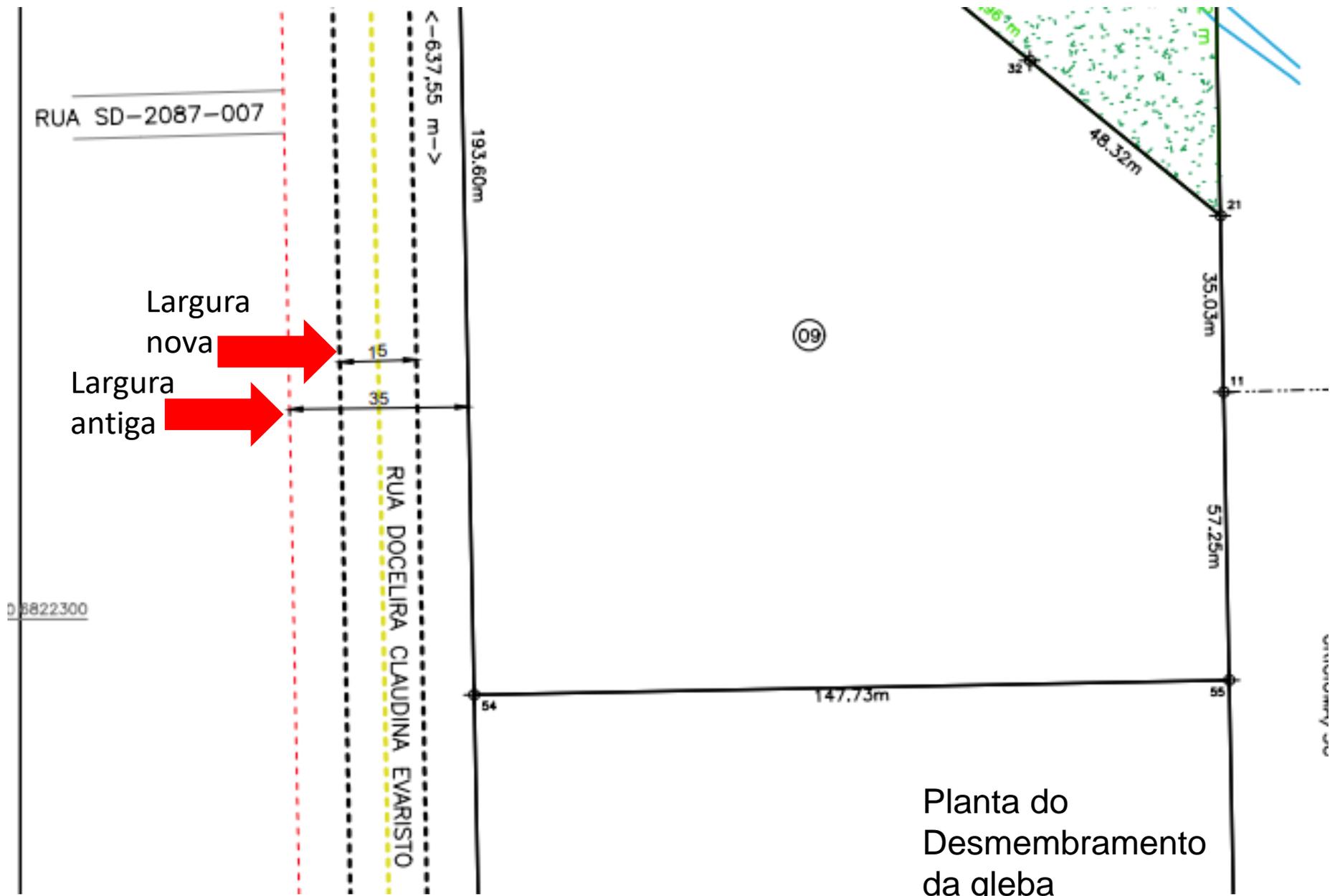
Implantação geral e Planta
baixa das vagas de garagem.
(do conjunto todo – módulo 01
e 02).

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Planta do Desmembramento da gleba

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



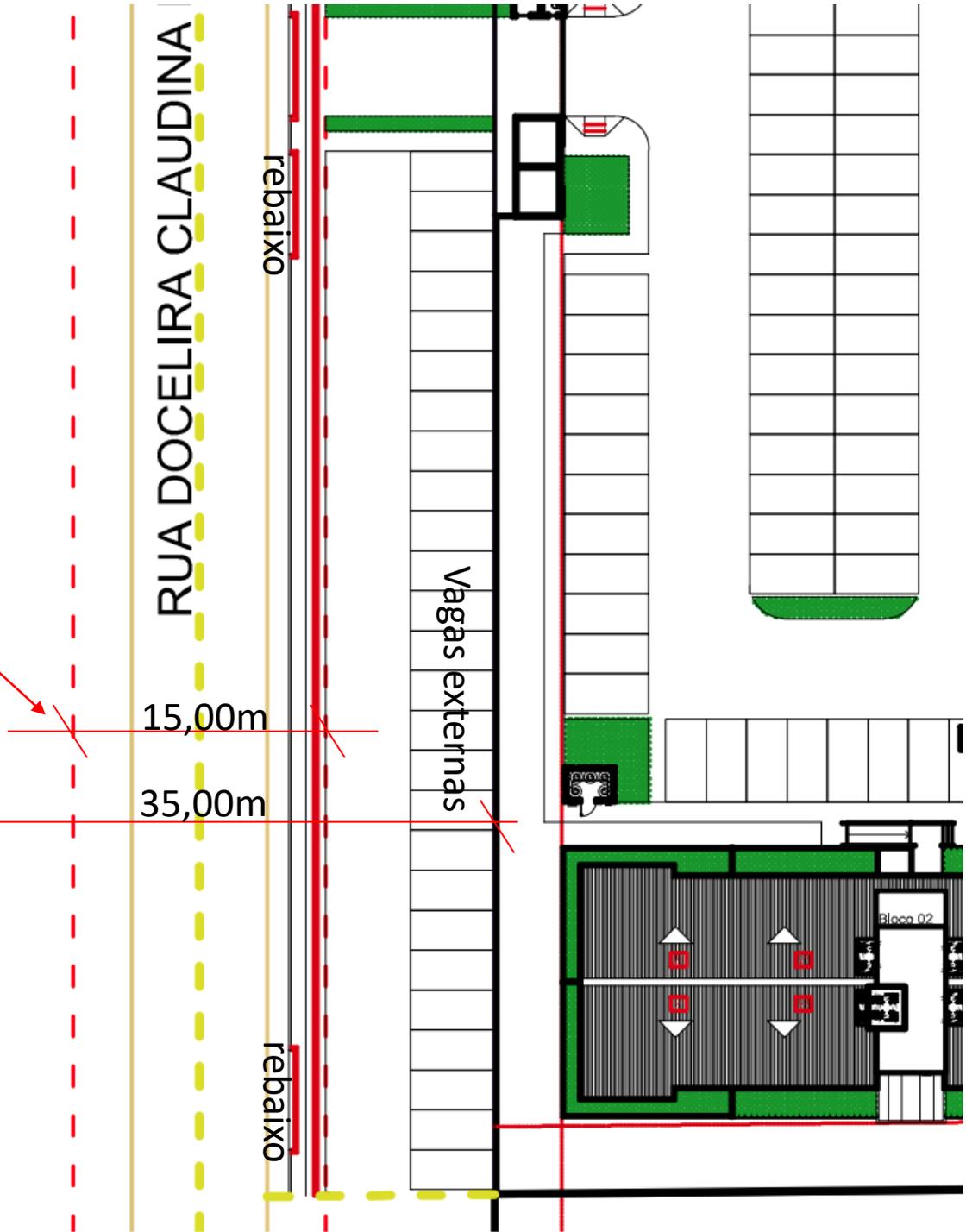
Planta do Desmembramento da gleba

**3) Processo N° 691206 –
ON LINE –
CONSTRUFASE
CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**

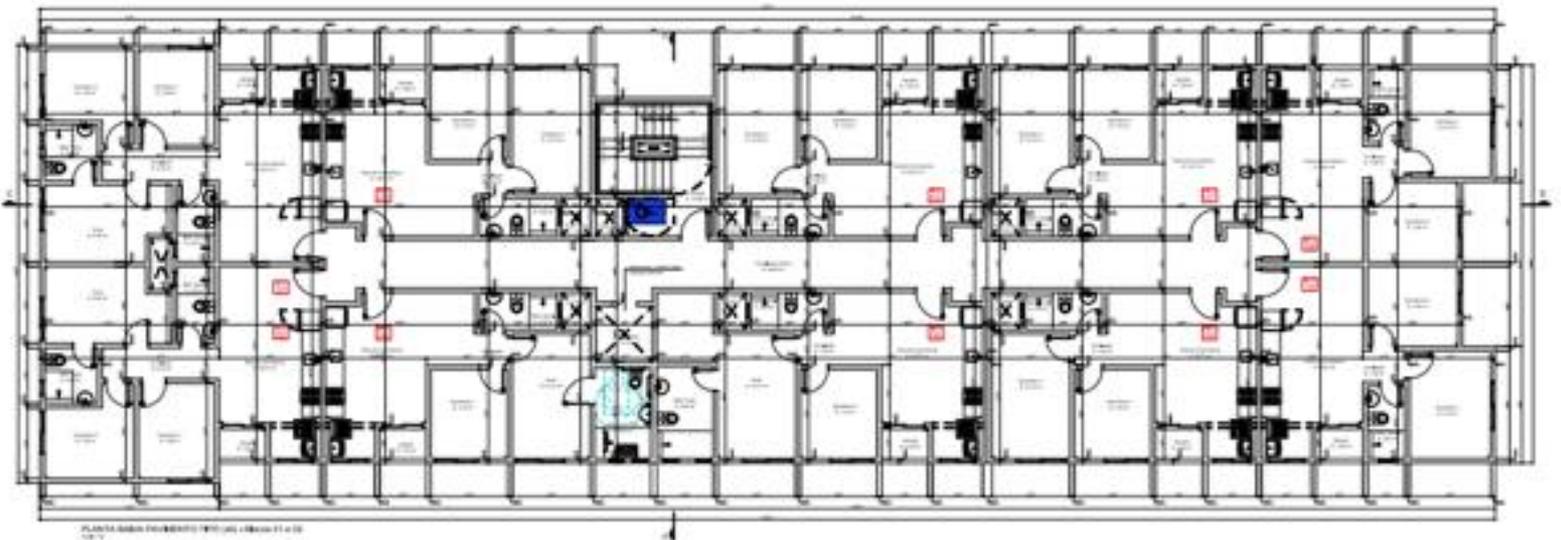
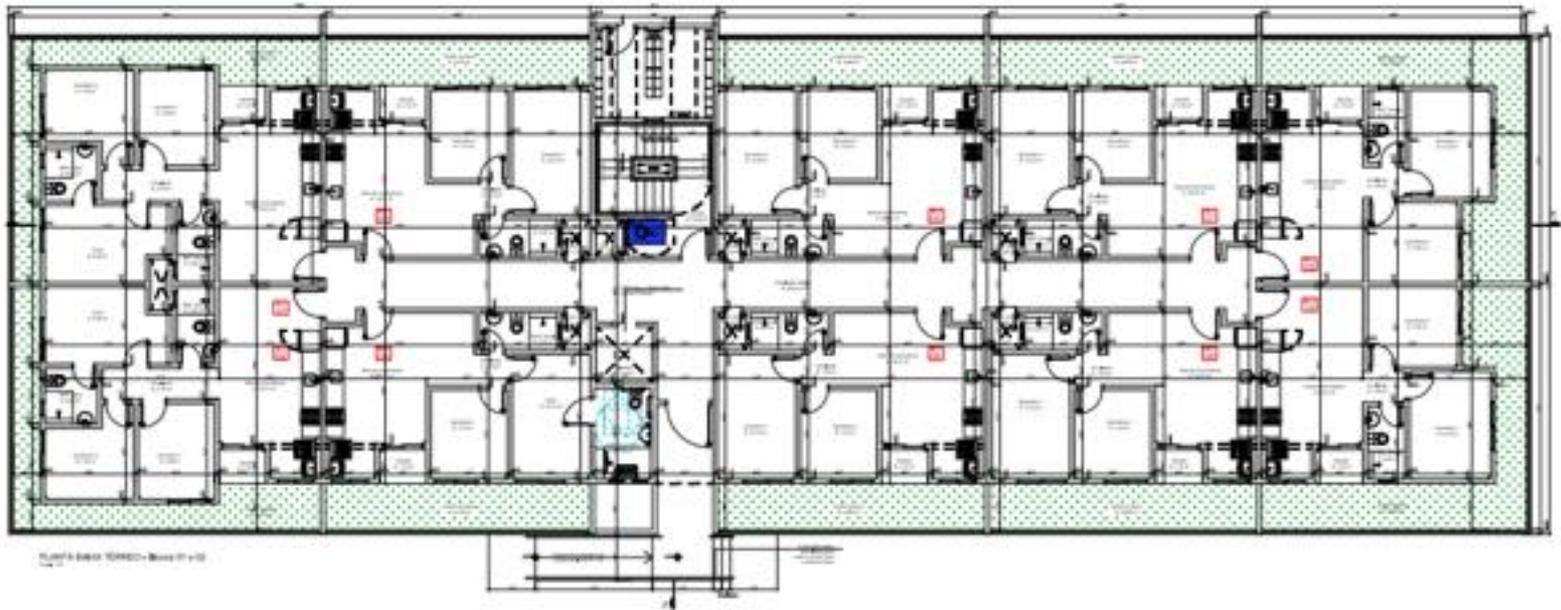
Atual largura da Rua
Docelira Claudina
Evaristo

Antiga largura da Rua
Docelira Claudina
Evaristo

Detalhe da implantação geral
dos estacionamentos fora do
empreendimento (130 vagas)

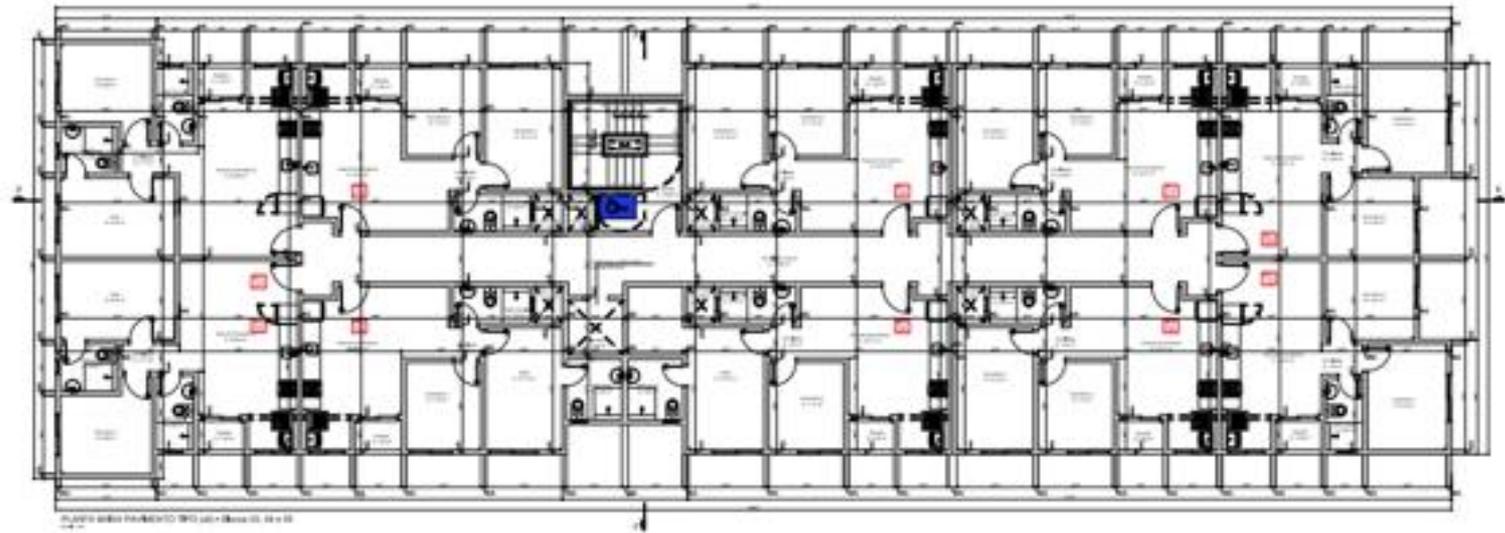
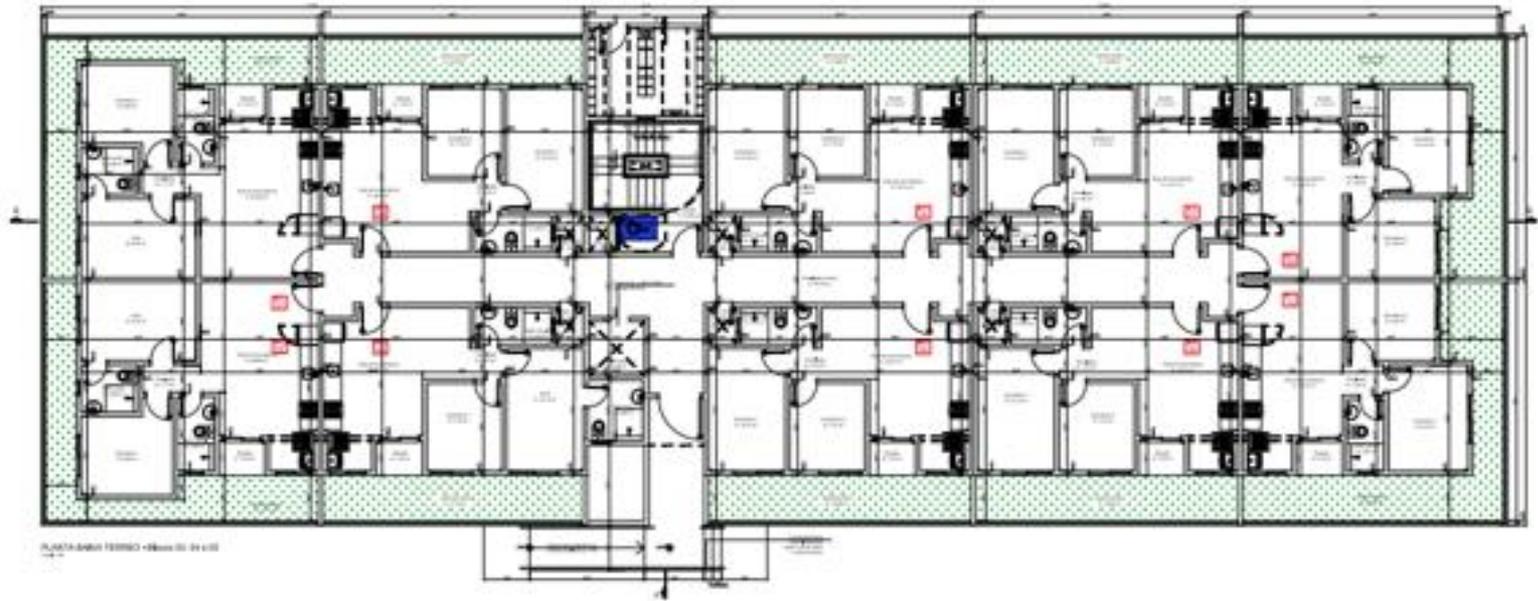


3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Pavimento Tipo – Bloco 01 e 02.

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Pavimento Tipo – Bloco 03, 04 e 05.

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

QUADRO DE ÁREAS - GERAL

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita e acesso pedestre		22,83	671,51
	Lixeira		16,63	
	Churrasqueiras Coletivas		(115,25x2)= 230,50	
	Salão de Festas		125,00	
	Central de gás A e B		(6,30x5)= 31,50	
	Casa bombas cisterna		9,61	
	Piscina		42,90	
	BWC piscina		17,98	
	Bicicletário		155,88	
	Subestação		18,68	
	TOTAL TÉRREO		-	
BLOCOS 01 E 02	TOTAL BLOCOS	(3.465,51x2)= 6.931,02	(788,77x2)= 1.577,54	8.508,56
BLOCOS 03,04,05	TOTAL BLOCOS	(3.325,67x3)= 9.977,01	(786,93x3)= 2.360,79	12.337,80
TOTAL GERAL		16.908,03	4.609,84	21.517,87

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

MÓDULO 01

ÁREA ESCRITURADA	96.661,15 M ²
ÁREA DESMEMBRADA 01	22.072,69 M ²
ÁREA VERDE 10%.....	2.208,04 M ²
ÁREA ÚTIL TERRENO	19.864,65 M ²
ÁREA PERMEÁVEL (TOTAL).....	7.283,97 M ²
ÁREA IMPERMEÁVEL	14.788,72 M ²

IA	0,76 (16.908,03 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	16,41% (3.623,94 M ²)
INFILTRAÇÃO (COM ÁREA VERDE)	33,00% (7.283,97 M ²)
ÁREA DE LAZER (TOTAL APROX. - COBERTA E DESCOBERTA)	1.396,46 M ²

NÚMERO DE APARTAMENTOS	350
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS.....	350
NÚMERO DE VAGAS PARA VISITANTES	57

MÓDULO 02

ÁREA ESCRITURADA	96.661,15 M ²
ÁREA DESMEMBRADA 02	22.503,27 M ²
ÁREA VERDE 10%.....	2.349,98 M ²
ÁREA ÚTIL TERRENO	20.153,29 M ²
ÁREA PERMEÁVEL (TOTAL).....	7.444,71 M ²
ÁREA IMPERMEÁVEL	12.708,58 M ²

IA	0,75 (16.908,03 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	16,10% (3.623,94 M ²)
INFILTRAÇÃO (COM ÁREA VERDE)	33,08% (7.444,71 M ²)
ÁREA DE LAZER (TOTAL APROX. - COBERTA E DESCOBERTA)	1.396,46 M ²

NÚMERO DE APARTAMENTOS	350
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS.....	350
NÚMERO DE VAGAS PARA VISITANTES	74

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Perspectivas:



3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169**, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, as edificações não possuem diferenciação arquitetônica como requer o uso do Art. 169.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória com atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial, as quais poderão ser locadas na Rodovia Antônio Darós, na ZI-2.

Todos os blocos possuem 07 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 1.050 moradores (módulo 01) e mais 1.050 moradores (módulo 02).

Após a apresentação desse anteprojeto, a **DPU concluí que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica de implantação dos blocos.**

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

3) Processo N° 691206 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.

3) Processo N° 691206 – *ON LINE* – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

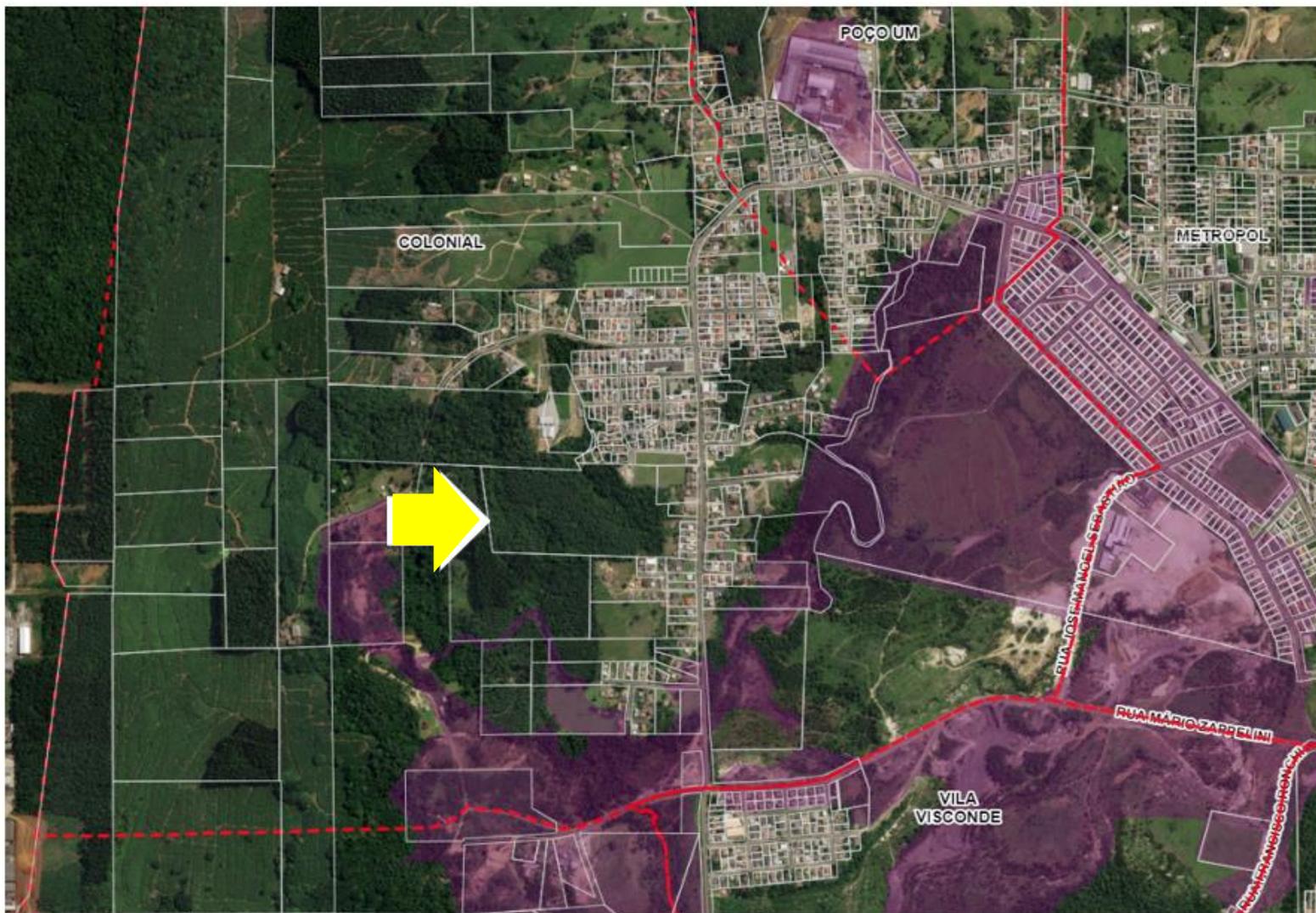
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 21/03/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, solicitaram que o projeto deverá apresentar melhor graficamente o posicionamento das vagas externas ao empreendimento, ficando claro se as mesmas estão fora ou dentro do empreendimento (Módulo 01 e Módulo 02). Solicitaram também que seja definida a questão fundiária dos imóveis, pois a apresentação não deixa clara esta situação. Outra exigência para o empreendimento se caracterizar com o uso do Art. 169 é que todas as vagas de estacionamento dos condôminos sejam cobertas.

4) Processo N° 691426 - DIGITAL – SIDINEI RONCHI

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 1016372, localizada na Rua José Vânio Búrigo, bairro Colonial, com área de aproximadamente 73.269,22m².



Localização

4) Processo N° 691426 - DIGITAL – SIDINEI RONCHI



2023



2022

A área de entorno já possui alguns loteamentos, aprovados com o tamanho mínimo dos lotes, há também algumas glebas sem ocupação e loteamentos de REURB.

A solicitação do requerente é de que a **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)** e a **ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos)**, neste imóvel, sejam alteradas para **ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos)** para a execução de loteamento multifamiliar.

4) Processo N° 691426 - DIGITAL – SIDINEI RONCHI

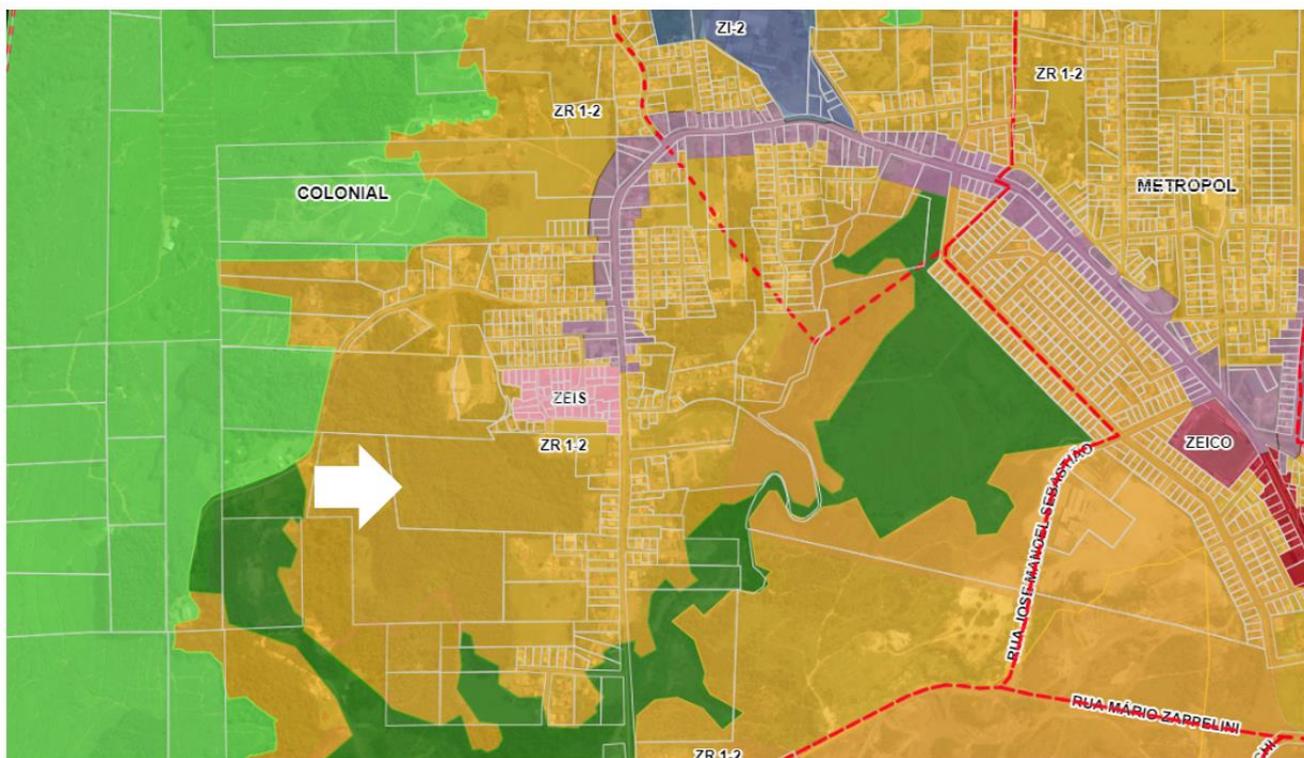
A justificativa apresentada é de que:

“(...) proporciona uma alternativa através de investimento privado, contribuindo para o desenvolvimento do município gerando riqueza para economia regional, e o crescimento demográfico qualificado. O resultado disso é a "melhoria de vida da comunidade local, oferecendo opção de moradia de qualidade para as futuras gerações, consolidando em desenvolvimento humano e social garantindo assim o desenvolvimento sustentável do município e famílias. (...) A empresa São Pedro Empreendimentos através de estudos constatou que; na região da grande Rio Maina existe uma alta demanda de lotes populares compatíveis com a realidade de renda dos locais (terreno e construção via programa habitacional Caixa Econômica Federal), que em sua grande maioria são trabalhadores do comércio e indústrias próximas, levando em consideração ainda que; e em um raio de 5 km não existe disponível a venda nenhuma unidade/lote ou em projeto desse tipo de empreendimento.(...) O projeto aqui proposto, ocupa uma área aproximada de 6 hectares prevendo 125 unidades, na qual serão ocupadas gradativamente ao longo dos anos, sem gerar qualquer impacto nos serviços públicos essenciais como transporte, saúde e ensino. (...) é um projeto de loteamento destinado ao público de baixa renda, para financiamento via Minha Casa Minha Vida com apenas 125 unidades (...)”

4) Processo N° 691426 - DIGITAL – SIDINEI RONCHI

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

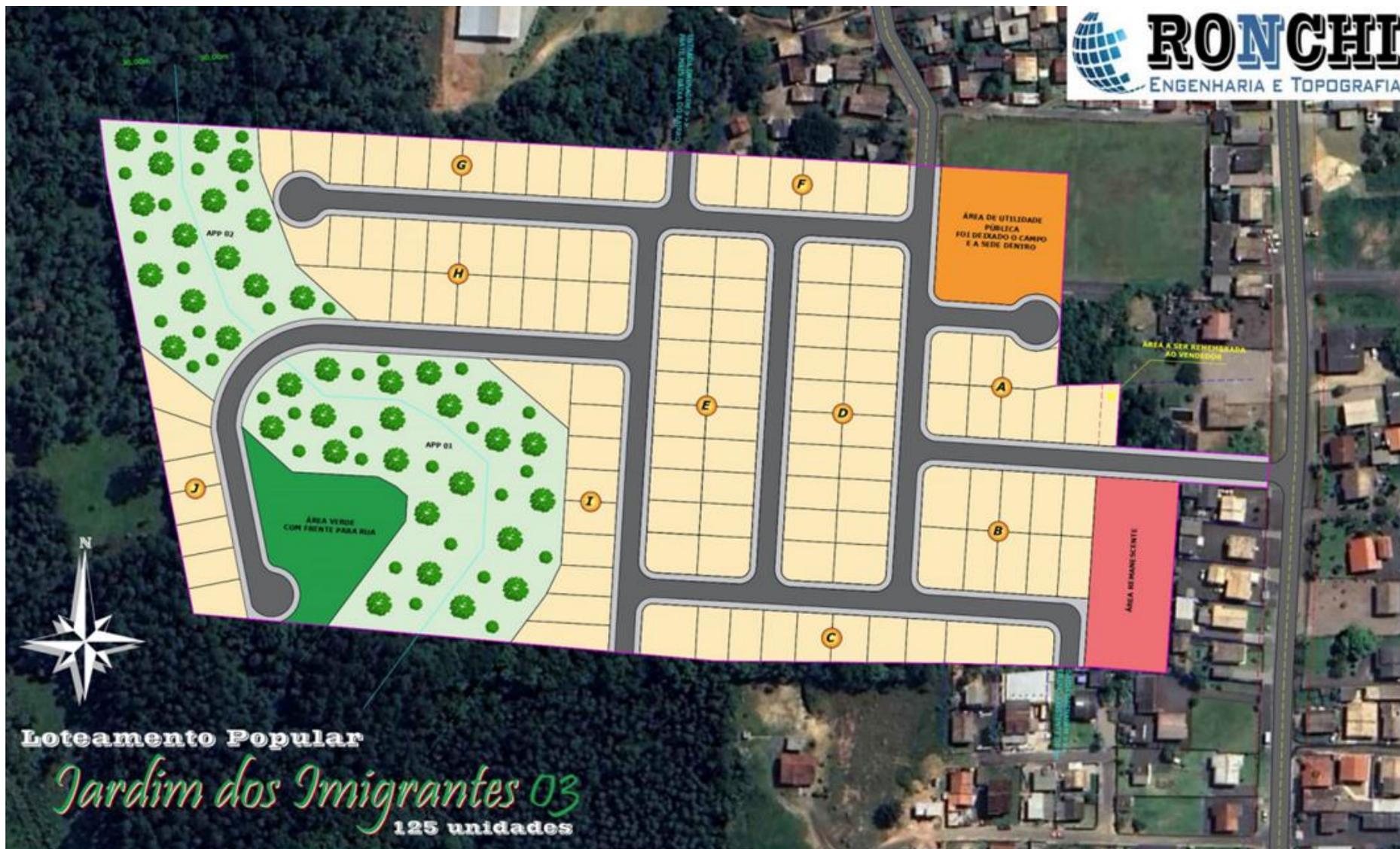
ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 - 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥ 1,50	H/4 ≥ 1,50	-



Parte do mapa do zoneamento

4) Processo N° 691426 - DIGITAL – SIDINEI RONCHI

O requerente apresenta a proposta de parcelamento do solo na forma de loteamento:



4) Processo N° 691426 - DIGITAL – SIDINEI RONCHI

A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0-2 (Zona Residencial 0 - 2 pavimentos) LC nº 532/2023	1,00	1,50(2)	60	-	25(15)	20(3)(15)	10,00	250	10.000(5)	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores e conseqüentemente visando custo mais baixo para a aquisição do lote para a população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e casa próprios.

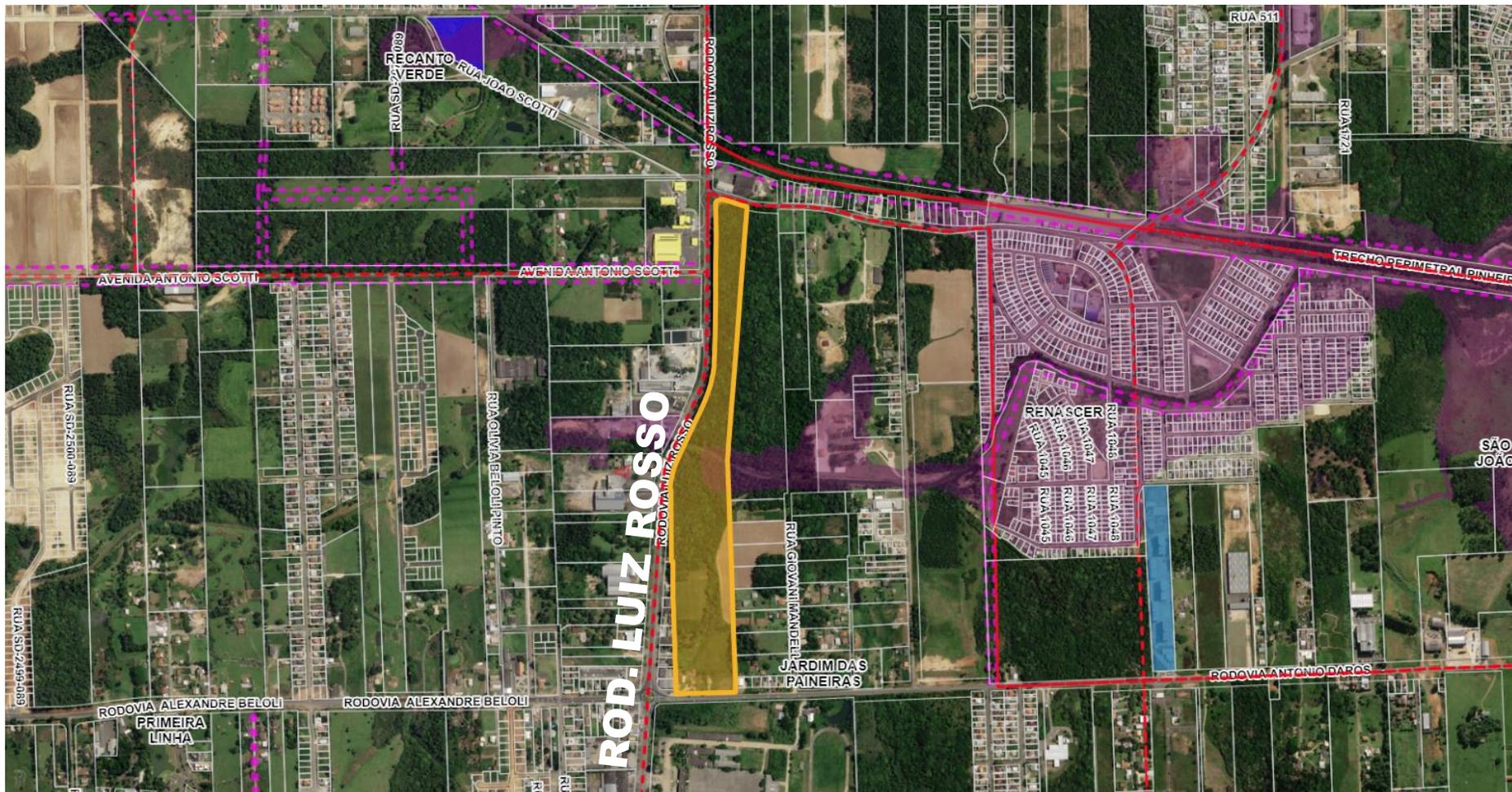
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 21/03/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 09 votos a favor a modificação do zoneamento, e por fim deferiram a alteração do zoneamento no imóvel cadastro nº 1016372, passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos).

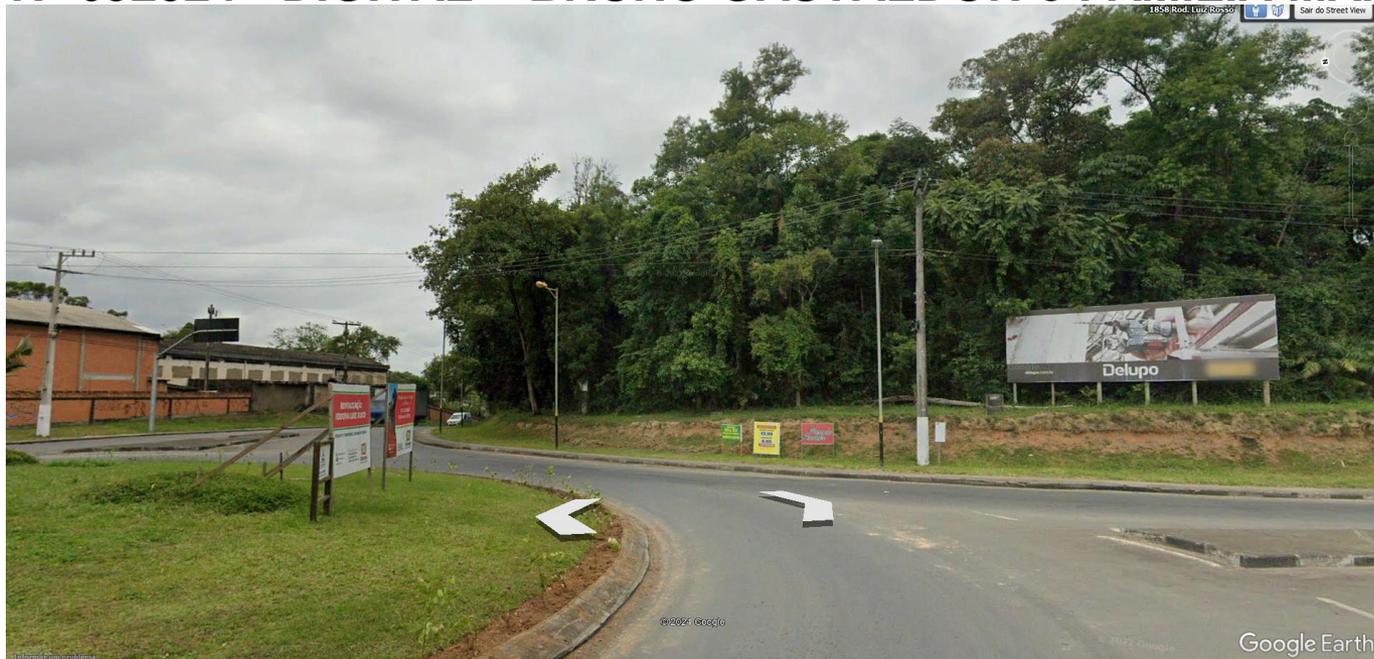
5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI

Os requerentes solicitam a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 1004120, matrícula nº 60.141, localizada na Rodovia Luiz Rosso esquina com a Avenida Aristides Amboni, bairro Jardim das Paineiras, com área de aproximadamente 101.222,00 m².



Localização

5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI



2021

5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI

E a solicitação da família é a retirada de parte da gleba da Z-APA do Bosque do Repouso e alteração do zoneamento de ZOI para ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), conforme texto apresentado abaixo:

“A solicitação da retirada deste imóvel do perímetro da Z-APA Bosque do Repouso se deu no ano de 2023 sendo no primeiro momento rejeitado pelo poder público com um parecer do dia 17/07/2023 alegando que para tal retirada deveria ser apresentado e aprofundado um levantamento florístico da área.

Seguindo tal orientação, a família proprietária do imóvel fez a contratação de DOIS diagnósticos de FAUNA e de FLORA. Ambos seguem anexo a esse pedido. Um levantamento feito pela empresa Agência Bio consultoria Ambiental assinado pelo biólogo Mestre Luiz Fernando Rocha Ugioni e pelo biólogo Doutor Ronaldo dos Santos Junior. O outro levantamento foi realizado pelo Centro Tecnológico da SATC, supervisionado por Regina Freitas Fernandes e assinado pelos profissionais Felipe Ferreira Santiago, Mauro dos Santos Zavarize e Ricardo Vicente e coordenado pelo Pró Reitor de Pesquisa e Inovação Luciano Dagostim Biléssimo.

Entendemos que tal pedido é justo pelo fato de todo entorno já estar fora da Z-APA e também ser Zona Mista, conseqüentemente tendo alcançando um grande desenvolvimento. Fato esse que nos foi impossibilitado devido a uma situação onde o Poder Público décadas atrás decidiu transformar a área em área de interesse público para ali fazer um Parque Municipal que nunca foi executado, visto que a família não foi indenizada tendo anos depois seu terreno sendo devolvido, porém já coberto de vegetação o que hoje já impossibilita o uso total do mesmo.

5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI

Além de acreditar que seja justo o deferimento deste pedido, a família também se propõe a retirada do processo de indenização contra a Prefeitura Municipal de Criciúma e também de fazer a doação de parte da argila da superfície do terreno para que o poder público possa utilizar nas obras que está fazendo nos arredores.

Tendo este pedido deferido, a ideia é transformar a área em lotes comerciais para que possam ser instalados diversos pontos de comércio e serviço sendo assim um grande gerador de empregos para todo o entorno.”

A Lei N° 7.605, de 12 de dezembro de 2019, que dispõe sobre a criação da APA do Bosque do Repouso e dá outras providências, acertadamente, prevê a possibilidade de correções na sua poligonal, mediante justificativa técnica, conforme disposto nos itens a seguir: (...)

“Art. 15 As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.”

5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI

Portanto, foi apresentado os **dois estudos** referentes a **fauna e flora** que em resumo apresentam:

Sobre a Fauna:

“Não foram registradas espécies ameaçadas de extinção ao longo deste estudo. A comunidade da fauna de vertebrados é considerada relacionada ao ambiente florestal, porém as espécies registradas na área de estudos possuem ocorrência bem documentada na região. São espécies comuns de serem encontradas em remanescente florestais da região sul de Santa Catarina, até mesmo em meio a ambientes urbanos com presença de fragmentos florestais. Analisando em nível de paisagem, o remanescente florestal onde a fauna foi caracterizada faz parte do conjunto de fragmentos florestais que se conectam de norte a sul desde o bairro Ceará (Morro do Céu), passando pelo Bosque do Repouso, Jardim das Paineiras e indo em direção ao Morro Estevão. Em sentido Leste-Oeste os fragmentos partem da área de estudos e vão seguindo no sentido oeste a Avenida Antônio Scotti, passando pelo Jardim Angélica até a margem esquerda do Rio Sangão. Dessa forma, pensando a nível de paisagem, é esperado que ao menos todas as 287 espécies listadas como de provável ocorrência podem utilizar o remanescente florestal em algum momento para realizar atividades de repouso, abrigo, alimentação e reprodução, além de utilizarem para a dispersão em direção a outros fragmentos florestais”.

5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI

Sobre a Flora:

“Em termos de conservação, a cobertura vegetal da área de estudo apresenta sinais de alteração ambiental, evidenciada principalmente pela presença de vegetação secundária, escassez de espécies epifíticas, baixa diversidade e riqueza arbórea, falta de espécies clímax e características da floresta ombrófila densa da região. Considerando a Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica) bem como a delimitação do perímetro urbano para o município de Criciúma (Lei Municipal nº 3900/1999), conclui-se que: 1) As áreas florestais em estágio médio somam aproximadamente 4,14 ha. Segundo a Lei da Mata Atlântica, deve ser mantido no mínimo 30% deste tipo de vegetação em um eventual corte, desconsiderando áreas no interior da APP. 2) Para as áreas de estágio inicial há porcentagem mínima de manutenção, sendo possível o corte de até 100% das áreas. Entretanto, cabe salientar que as áreas em estágio inicial bem como parte de áreas em estágio médio incidem sobre APP, nas quais a supressão de vegetação é restrita”.

5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI

No Processo Administrativo n° 646381, datado de 08/08/2022, os requerentes já haviam solicitado a alteração do zoneamento de uso do solo e a DPU fez a seguinte solicitação:

“Considerando que o requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR1-2, para o desenvolvimento de um loteamento de características unifamiliares, a área assim definida como APA estaria salvaguardada em dois locais da gleba que possuem curso d’água.

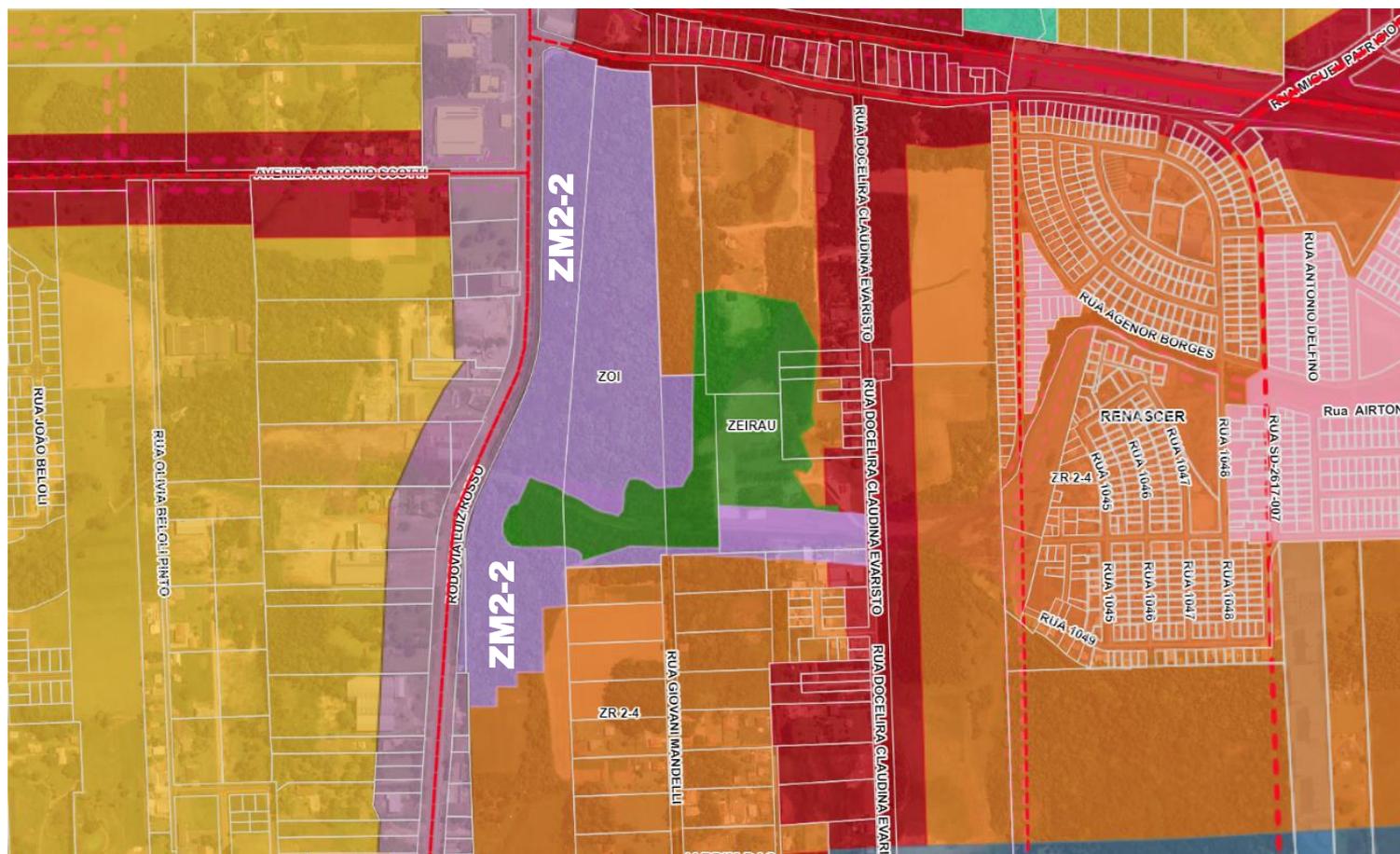
Outra questão seria a possibilidade de manutenção de parte significativa da vegetação, por conta da Lei da Mata Atlântica.

Portanto, somos de parecer favorável a essa correção, porém não podemos traçar, atualmente uma nova linha de zoneamento, em virtude de que, também deve-se aprofundar o levantamento florístico e este deverá ser o norteador para o desenvolvimento do projeto de parcelamento do solo.

Cabe informar que nos imóveis vizinhos há delimitação de Z-APA, com ajustes efetuados a partir de estudos técnicos realizados.”

5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI

Após a análise dos estudos apresentados, a DPU considera pertinente a necessidade de revisão do zoneamento de uso do solo conforme solicitado pelos requerentes e apresentado nos estudos, havendo a possibilidade de alteração do zoneamento na gleba, podendo ser classificada como ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) para os imóveis com frente para a Rodovia Luiz Rosso, já que se trata de um uso misto existente defronte a gleba dos requerentes.



Proposta de alteração do zoneamento

5) Processo N° 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado, posteriormente, ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 21/03/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II colocaram em votação e houve 03 votos a favor a modificação do zoneamento e a consequente retirada da Z-APA passando a ser ZM2-2, 05 abstenções e 01 voto contrário, sendo que a proposta deverá ser apresentada para a decisão no plenário do CDM.

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Henrique Kanareck, n° 264, bairro São Simão, em imóvel com área total de 5.911,249m² (matrícula), cadastro n° 705570, matrícula n° 90.444.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com a Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art. 169-A Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



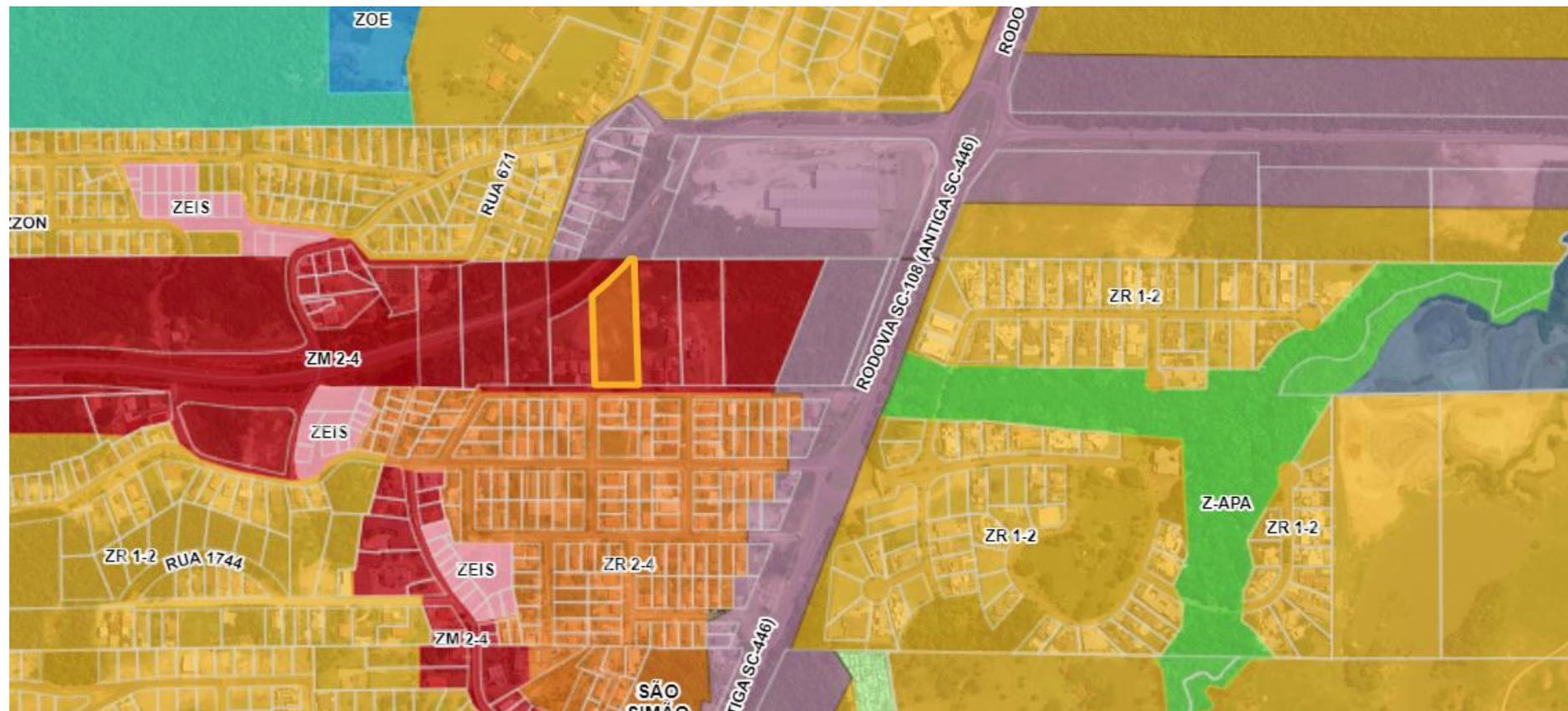
Localização



2011

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Este imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Henrique da Silveira (Anel Viário), que foi recentemente aberta, porém o acesso se dará pela Rua Henrique Kanareck, com predominância de atividades residenciais unifamiliares e terrenos baldios.

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4.



Proposta N° 01 - Relação de Equipamentos

- 01 - Reservatório Elevado
- 02 - Quiosques
- 03 - Playground
- 04 - Quadra de beach-volley
- 05 - Salão de Festas
- 06 - Central de gás
- 07 - Guarita
- 08 - Central de resíduos
- 09 - Vagas para visitantes

Implantação - Proposta N° 01
Implantação

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



05 BLOCOS
04 PAVTOS.
16 APTOS
POR
BLOCOS



80
UNIDADES
NO TOTAL

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

E segundo o requerente: *“Visando atender a demanda por moradias de qualidade para a população com menor faixa de renda numa região onde se avolumam empreendimentos de alto padrão – como é o caso do bairro São Simão em Criciúma – elaboramos duas soluções arquitetônicas com base na legislação vigente:*

- A proposta nº 1 atende os indicadores urbanísticos fornecidos na Consulta Prévia – de acordo com a Lei Complementar N° 95/2012 – Plano Diretor de Criciúma;

- A Proposta nº 2 se baseia no texto da Lei Complementar N° 391/2021 que deu nova redação ao Art. 169 do referido Plano Diretor, relativo às glebas com mais de 5.000,00 m².

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012:

“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

“A fim de facilitar o juízo de valor destas propostas, anexamos uma planilha comparativa na qual se apresentam as características de cada projeto, seus equipamentos e benfeitorias, assim como seus indicadores reais. Reiteramos que para a elaboração da segunda proposta, o incorporador oferece uma série de vantagens que elevam o padrão das moradias. Assim, sai ganhando o usuário e também a municipalidade, na medida em que a obtenção do alvará se dará mediante outorga onerosa. Outro fator de grande relevância para a segunda proposta é a sua contribuição para a melhoria do ambiente urbano já que minimiza o desagradável impacto visual dos aglomerados de blocos residenciais – as imagens obtidas a partir da modelagem 3D “falam por si. Ao final, esperamos que a proposta de nº 2 obtenha o parecer favorável desta ilustre câmara de desenvolvimento urbano e que possamos dar encaminhamento ao projeto visando a sua aprovação e obtenção do respectivo Alvará de Licença para construção. Nossa maior motivação é contribuir para o desenvolvimento de Criciúma, razão pela qual registramos aqui a nossa sincera gratidão.”

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

CARACTERÍSTICAS E INDICADORES URBANÍSTICOS DO EMPREENDIMENTO			
Item	Descrição	Proposta n° 1	Proposta n° 2
Características das torres residenciais (UH - Unidades Habitacionais)			
1	Número de edifícios	05	01
3	Quantidade de pavimentos habitáveis	04	12
4	Total de UH	80	96
5	UH com 2 quartos, sendo 1 suite (reversível para PCD)	--	24
6	UH com sacada e churrasqueira a carvão vegetal	--	96
7	UH sem sacada e sem suite (BWC com possibilidade uso PCD)	80	--
8	Vagas totais de estacionamento	84	104
9	Vagas para PCD	09	10
10	Vagas cobertas	--	99
Equipamentos de Condomínio			
11	Academia de musculação (m²)	--	48,81
12	Aproveitamento da água da chuva	--	Sim
13	Brinquedoteca (m²)	--	16,84
14	Central de gás	Sim	Sim
15	Central de resíduos	Sim	Sim
16	Elevadores (capacidade para 06 pessoas)	--	02
17	Espaço PET	--	Sim
18	Guarita com WC	Sim	--
19	Jardim com pergolado e chafariz	--	Sim
20	Mini bosque com árvores nativas	Sim	Sim
21	Playground (m²)	105,89	103,89
22	Quadra de beach-volley cercada com alambrado	Sim	Sim
23	Quiosque com churrasqueira e pia (21,71 m²)	02	02
24	Recepção com varanda	--	Sim
25	Salão de Festas (m²)	72,16	149,32
Indicadores Urbanísticos			
26	Área total construída	4.112,57	6.583,75
27	Área computável (m²)	3.634,40	4.851,12
28	Índice de Aproveitamento Real	< 1	< 1
29	Taxa de Ocupação Real	19,83%	12,80%
30	Total de pavimentos	04	14
31	Área de gramado / jardim	1.319,86	1.281,54
32	Área com paver sem cobertura (tx. permeabilidade = 25%)	470,64	385,40
33	Área de Infiltração	1.790,50	1.666,94
34	Taxa de Infiltração Real	35,27%	32,84%

5) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



Proposta N° 02 - Relação de Equipamentos

- 01 - Central de gás
- 02 - Portal de entrada
- 03 - Central de resíduos
- 04 - Jardim com chafariz
- 05 - Pergolado
- 06 - Estacionamento coberto
- 07 - Playground
- 08 - Quiosques
- 09 - Quadra de beach-volley
- 10 - Bicletário

Implantação - Proposta N° 02
Implantação

12 PAVTOS.
08 UNIDADES POR PAVTO.

96 UNIDADES NO TOTAL

5) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



Perspectivas gerais

5) Processo N° 691100 – *DIGITAL* – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



5) Processo N° 691100 – *DIGITAL* – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



5) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



5) Processo N° 691100 – *DIGITAL* – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico **possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169**, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, sugerimos que a implantação da edificação se dê mais afastada da extrema oeste do imóvel, ficando na mesma posição, porém ao centro.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial.

O bloco possui 12 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos **o número de unidades (96) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 288 moradores.**

Após a apresentação desse anteprojeto, a **DPU concluí que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica do bloco de apartamentos e da implantação.**

Informamos que se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas

6) Processo N° 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

6) Processo N° 691100 – *DIGITAL* – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

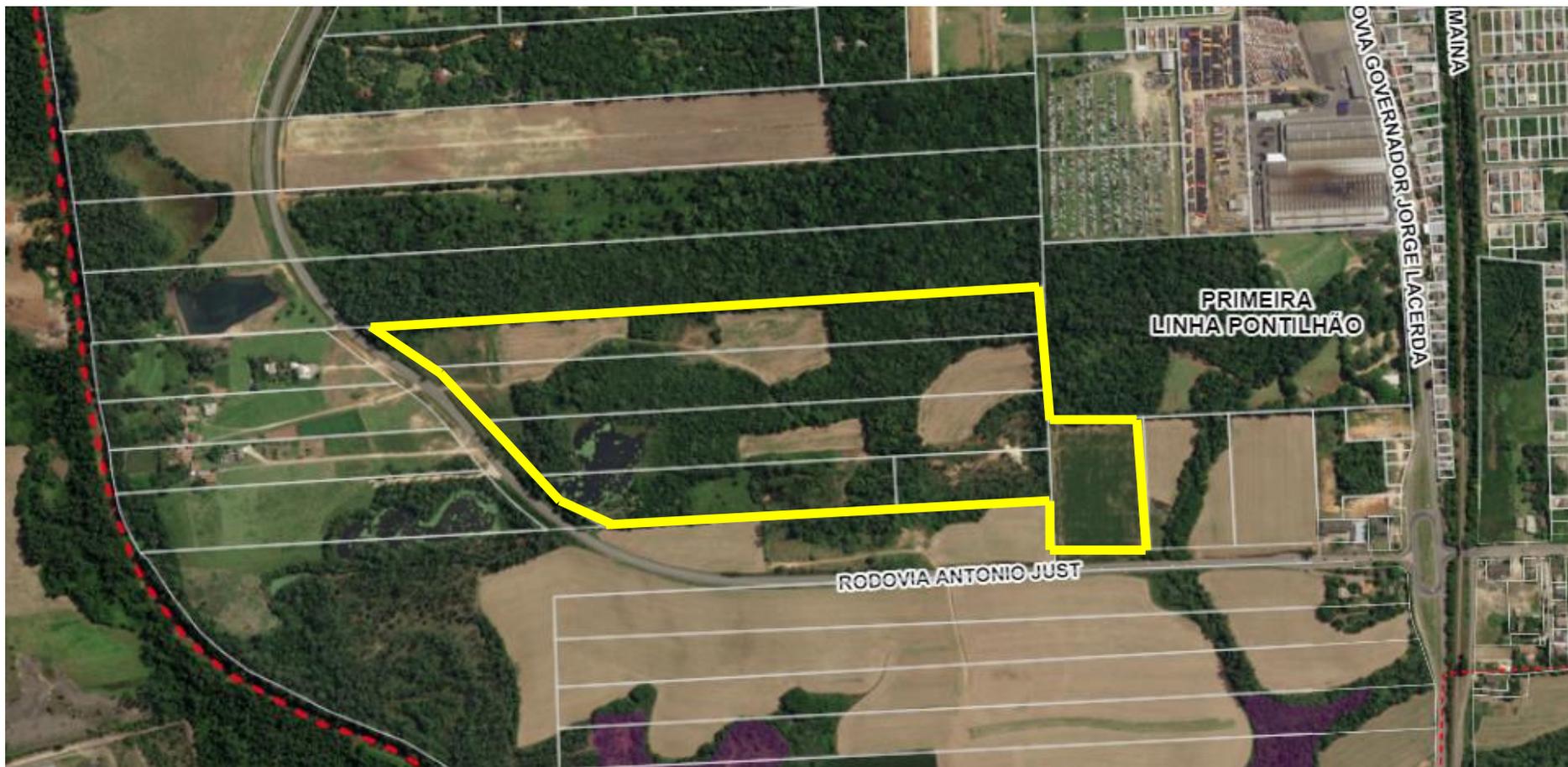
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 21/03/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 03 votos a favor, 05 votos contrários e 01 abstenção, sendo que a proposta foi indeferida para a aplicação do Art. 169 no imóvel apresentado, justificaram novamente que a região vem recebendo investimentos em edificações unifamiliares de alto padrão e que um edifício de 12 pavimentos será um marco negativo na paisagem urbana naquele bairro, acrescentaram que já houve propostas de verticalização naquele bairro que também foram negadas.

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

O requerente apresenta uma proposta de parcelamento do solo para a implantação de condomínio horizontal residencial multifamiliar, a ser implantado nas glebas cadastros nº 1014630, 37994, 992659, 992657 e 992655, de propriedade PAVEI CONSTRUTORA LTDA.



Localização

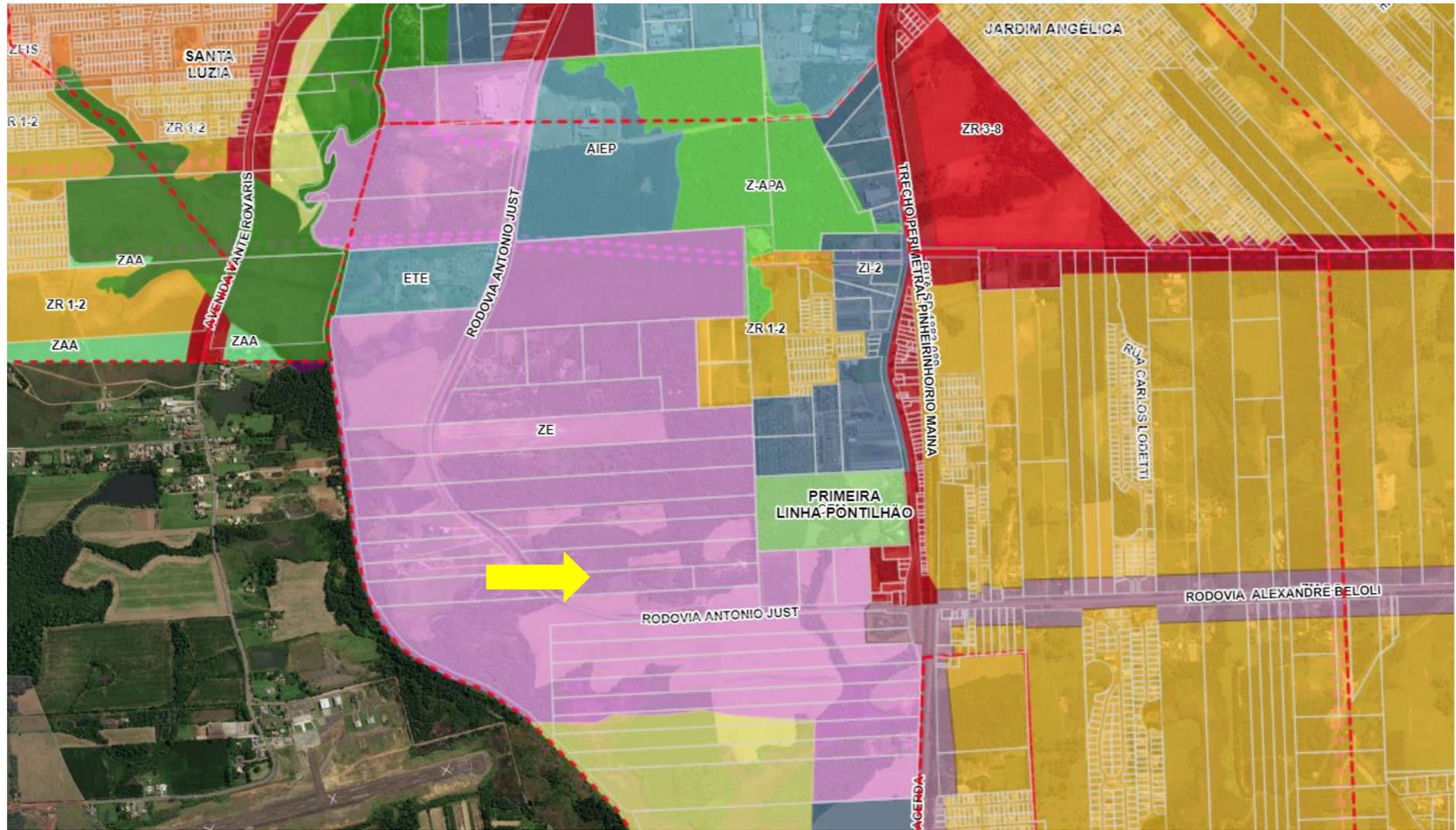
7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZEIEP (zona de especial interesse de estudos posteriores), não havendo parâmetros urbanísticos:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m²)	MAX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZEIEP (Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores) LC 392/2021 Devam ser reservadas para usos e projetos tecnológicos e de iniciativa inovadora	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

* Projetos nestas Zonas ou em outras Zonas constantes do Anexo 09 do Plano Diretor (Mapa de Zoneamento) que não contempladas neste Anexo 10 (Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal) serão analisadas e aprovadas pelo respectivo órgão responsável, independente de predefinição de parâmetros urbanísticos destas Zonas.

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA



Zoneamento

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

De acordo com o Art. 149: “A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP), compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados para futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e demais correlatos.

Parágrafo Único. Estas áreas serão objetos de estudos posteriores, condicionada a análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.”

Foi apresentada a seguinte justificativa para a instalação deste condomínio:

É a introdução, com êxito, no mercado, de produtos, serviços, processos, métodos e sistemas que não existiam anteriormente, ou contendo alguma característica nova e diferente do padrão em vigor. A exigência mínima é que o produto/serviço/processo/método/sistema inovador deva ser novo ou substancialmente melhorado para a empresa em relação aos seus competidores.

A inovação no ramo de condomínios residenciais está cada vez mais presente e é impulsionada pela necessidade de oferecer maior comodidade, segurança e eficiência aos moradores.

1. Tecnologia Residencial Inteligente: Integração de dispositivos inteligentes e sistemas de automação residencial para controle de iluminação, temperatura, segurança, entre outros. Isso permite aos moradores controlar suas casas remotamente, aumentando o conforto e a eficiência energética.

2. Sustentabilidade Ambiental: Adoção de práticas sustentáveis, como sistemas de energia solar

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

captação de água da chuva e reciclagem de resíduos. Essas medidas não apenas reduzem o impacto ambiental, mas também podem resultar em economia de custos a longo prazo.

3. Segurança Avançada: Implementação de tecnologias de segurança, como câmeras de vigilância de alta definição, reconhecimento facial, controle de acesso e sistemas de monitoramento em tempo real. Isso ajuda a garantir a segurança dos moradores e de suas propriedades.

4. Facilidades e Conveniências: Oferta de serviços e facilidades adicionais, como aplicativos móveis para comunicação entre moradores e administração, entrega de alimentos e encomendas, espaços compartilhados, áreas de lazer e espaços verdes.

5. Gestão Eficiente: Utilização de softwares de gestão condominial para facilitar tarefas administrativas, como controle de acesso, agendamento de manutenção, gestão financeira e comunicação entre moradores e síndicos. Isso simplifica processos e melhora a transparência na administração do condomínio.

6. Design Inovador: Incorporação de elementos de design inovadores nos espaços comuns, como áreas de convivência ao ar livre, espaços de recreação para crianças e adultos, arquitetura sustentável e paisagismo diferenciado.

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

Essas são apenas algumas das formas pelas quais a inovação está transformando o setor de condomínios residenciais, tornando esses espaços mais atraentes, seguros, eficientes e sustentáveis para os moradores.

PROPOSTAS DE INOVAÇÃO

Através dessa apresentação, temos como objetivo apresentar as propostas que façam com que o condomínio atenda as diretrizes do zoneamento ZEIEP (Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores), que consiste em práticas inovadoras e que tragam uma nova visão para o mercado de condomínios residenciais no município de Criciúma.

ESTRUTURA CONDOMINIAL

Em um ambiente que deve estar sempre focado em medidas que melhoram a qualidade de vida e bem-estar de seus moradores e frequentadores, a sustentabilidade é um tópico importante, andando de mãos dadas com a conscientização dos moradores para o respeito à natureza.

Seguindo essa premissa, os condomínios sustentáveis trabalham com práticas que reduzem a exploração de recursos naturais e os impactos ao meio ambiente.

Adotar uma postura mais sustentável em toda a concepção e administração do condomínio é ter uma preocupação com a construção de uma sociedade mais atenta ao meio ambiente, além de

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA
preservar o planeta para as futuras gerações.

ESTRUTURA CONDOMINIAL - DESENHO URBANO

1. Proteção e valorização da natureza:

- 1.1. 11,25 m² de área verde por residente*
- 1.2. Espécies nativas, adaptadas e não invasoras*
- 1.3. Biovaletas e canteiros pluviais nas vias*
- 1.4. Pavimentação permeável nas vias e estacionamentos*
- 1.5. Pavimentações de cores claras nas vias e calçadas*
- 1.6. Luminárias que não emitem luz para cima*
- 1.7. Lâmpadas LED com temperatura de cor 3000k*

2. Senso de comunidade e pertencimento:

- 2.1. 400 m de distância máxima residência-área verde*
- 2.2. 800 m de distância máxima residência-área condominial*
- 2.3. Testadas de lotes voltadas para áreas de lazer*
- 2.4. Redução de fachadas cegas*
- 2.5. Eixos de circulação ao longo das áreas verdes*
- 2.6. Acesso as áreas de lazer via circulação principal*
- 2.7. Arborização viária com espécies decíduas e rizes pivotantes*
- 2.8. Travessias elevadas e extensão de meio fio nos cruzamentos*

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

3. Promoção da saúde e bem estar:

3.1. Ciclofaixas em vias acima de 15 km/h

3.2. Bicicletários

3.3. Bicicletas compartilhadas

3.4. Carregadores para veículos elétricos

3.5. 1,6 km de circuito de caminhada ao longo de áreas verdes

3.6. Horta comunitária

3.7. Bebedouros nas áreas de lazer

3.8. Trilhas e espaços de contemplação

4. Conexão com o entorno:

4.1. Ciclofaixas junto a via externa

4.2. Parada de transporte coletivo no acesso principal

4.3. Infraestrutura de compostagem

4.4. Depósito de resíduos recicláveis

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

EDIFICAÇÕES CONDOMINIAIS COM SELO LEED – A certificação LEED vem continuamente ganhando espaço entre os profissionais da construção civil no nosso país, há mais de 10 anos. A sigla LEED vem do termo Leadership in Energy and Environmental Design (em português, significa Liderança em Energia e Design Ambiental). A LEED é uma certificação americana para empreendimentos sustentáveis, que internacional é adotada mundialmente por mais de 160 nações. No Brasil, os primeiros projetos certificados LEED surgiram no ano de 2006, A partir desta data, o crescimento na busca de certificações em construções sustentáveis no nosso país só tem crescido.

RESIDÊNCIAS - CARTILHA E INCENTIVO DE BOAS PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE – Criação de cartilha de recomendações e incentivos de boas práticas de sustentabilidade, para alcançar maior eficiência energética não só nos edifícios de uso comum do condomínio, bem como no condomínio como um todo. 1. Aquecimento solar de água; 2. Hidrômetros com comunicação remota; 3. Medidores de energia com comunicação remota; 4. Geração de energia solar; 5. Metais e louças eficientes; 6. Aproveitamento de águas de chuva para fins não potáveis.

RESIDÊNCIAS – MEIO AMBIENTE – 1. Espécies nativas, adaptadas e não invasoras; 2. Luminárias que não emitem luz para cima; 3. 25% do lote vegetado (mínimo); 4. Coberturas verdes ou com alta refletância; 5. Separação de resíduos (orgânicos, recicláveis e rejeitos); 6. Obras em conformidade com PGRCC e PCES condominial.

7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

RESIDÊNCIAS – CONFORTO, BEM ESTAR E SAÚDE – 1. Calçadas padronizadas e acessíveis; 2. Filtragem de água; 3. Ventilação natural em todos os ambientes; 4. Acesso a vistas para o exterior; 5. Estratégias de conforto térmico, acústico e lumínico.

RESIDÊNCIAS – MEIO AMBIENTE – 1. Calçadas e pavimentações com pisos drenantes; 2. Calçadas e pavimentações com alta refletância; 3. Jardim de chuva.

O CONDOMÍNIO



- 145 LOTES COM 500 à 800 m²
- PORTARIA
- 03 SALÕES SOCIAIS
- QUADRA DE TÊNIS
- QUADRA DE BEACH TÊNIS
- CAMPO DE FUTEBOL SOCIETY
- ACADEMIA
- CHURRASQUEIRAS
- HUB DE INOVAÇÃO (ÁREA REMANESC.)

O CONDOMÍNIO



7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA



- 145 LOTES COM 500 à 800 m²
- PORTARIA
- 03 SALÕES SOCIAIS
- QUADRA DE TÊNIS
- QUADRA DE BEACH TÊNIS
- CAMPO DE FUTEBOL SOCIETY
- ACADEMIA
- CHURRASQUEIRAS
- HUB DE INOVAÇÃO (ÁREA REMANESC.)



7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA



7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA



7) Processo N° 692630 – DIGITAL – FELIPE G. AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA

A DPU é pelo deferimento desta solicitação de implantação de parcelamento do solo na forma de condomínio, pois, esse anteprojeto apresenta iniciativas inovadoras e tecnológicas de acordo com a zona de uso do solo.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 21/03/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 09 votos a favor, sendo que a proposta foi deferida, desde que quando da emissão da certidão de conclusão das obras (CCO) do condomínio seja apresentada a certificação da LEED.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO