



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

04/07/2024

**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

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

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

06.06.2024

1 Aos seis dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro, realizou-se no Salão Ouro Negro, na
2 Prefeitura de Criciúma, a audiência pública, e a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram
4 às 19h, com a presença de 04 (quatro) pessoas da comunidade em geral e 40 (quarenta) membros titulares
5 e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi
6 aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. João Paulo Casagrande que agradeceu a presença de todos os
7 membros nesta reunião e passou a palavra ao Secretário Executivo do CDM, Sr. Juliano da Silva
8 Deolindo. Em seguida verificou o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo
9 o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à
10 apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as
11 solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na
12 legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas
13 em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em
14 seguida deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: aberturas e informes; aprovação da ata da
15 reunião anterior; processos administrativos câmara temática II – CDM. Posteriormente, quanto a
16 **Leitura de Ata da última reunião**: A mesma foi apresentada e informada que a mesma é
17 disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que pôr fim ao texto da mesma foi
18 aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Com relação aos processos
19 administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados, sendo esses: 1) **Processo**
20 **Nº 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**: O requerente
21 solicita a alteração de zoneamento de uso do solo nas glebas matriculas nº 8.786, 35.303 e 98.095,
22 cadastro urbano municipal nº 1031964, 1022959 e 973862, respectivamente, localizados no Bairro
23 Bosque do Repouso. Quanto ao zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na Z-APA do
24 Bosque do Repouso, especificamente como zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade), ZUP
25 (zona de utilidade pública) e também em ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). E de acordo com
26 o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são de 2.000m². E apresentado
27 Diagnóstico Ambiental Preliminar, realizado por profissionais habilitados, tem como objetivo descrever
28 a situação atual da área em relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas
29 de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e
30 declividades, visando obter informações necessárias para definir as áreas com restrições legais e
31 ambientais para futura utilização do imóvel. Sendo este diagnóstico assim descrito: 1) RECURSOS
32 HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e
33 seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo
34 Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina –
35 IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios
36 naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais
37 artificiais) existentes na região em estudo. Foi realizada a análise ao levantamento planialtimétrico
38 cadastral do imóvel, elaborado pelo engenheiro civil Filipe Réus – CREA/SC nº 130.093-0, sendo este o
39 primeiro estudo técnico realizado na área a ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos
40 os elementos existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial),
41 fragmentos florestais nativos e exóticos, etc. Com base nessas informações fez-se a delimitação dos
42 pontos a serem investigados através de vistorias técnicas confirmatórias, em períodos com condições
43 climatológicas normais, com a finalidade de investigar a existência de afloramentos naturais do lençol
44 frêático (nascentes) e elementos hídricos passíveis de preservação através de áreas de preservação
45 permanentes – APPs. Foram realizadas diversas visitas na área, sendo o caminhamento ao longo das
46 calhas em todos os elementos hídricos realizados em condições climatológicas equivalentes, para
47 verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão em todas as calhas nas mesmas circunstâncias.
48 Após análise verificou-se a existência de uma nascente formadora de curso d'água perene. Desta forma,

49 conclui-se que a calha é representada por recurso hídrico natural de fluxo perene, e deverá ter sua área
50 de preservação permanente – APP preservada na projeção urbanística do futuro empreendimento,
51 através da delimitação de 50 (cinquenta) metros do ponto de afloramento da nascente, e 30 (trinta)
52 metros de largura em ambas as margens do curso d'água. A caracterização completa das APP deverá
53 ser concluída durante a tramitação do processo de licenciamento ambiental do empreendimento. 2)
54 COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE: O inventário florestal é a base para o planejamento
55 do uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e
56 o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são
57 estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo
58 (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de
59 área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre
60 outros. O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura
61 florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 8.786, 35.303
62 e 98.095, representadas em grande parte por fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal
63 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
64 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentado uma análise
65 temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo
66 dos anos. Foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal dos imóveis, em
67 conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa
68 Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana. A
69 área total dos imóveis conforme levantamento realizado é de 63.876,13 m², sendo que, a área total de
70 cobertura florestal remanescente é de 38.812,11 m². Desta forma, será necessária a supressão de parte
71 do remanescente florestal para implantação do empreendimento. Segundo o requerente foram
72 implantadas 20 (vinte) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 2.000,00 m² de área amostrada com
73 ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos. Através dos
74 levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do
75 terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é
76 caracterizada como estágio médio de regeneração natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos
77 legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento,
78 é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de
79 no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde. Neste
80 contexto, a projeção urbanística do futuro empreendimento prevê a necessidade de supressão de
81 27.123,64 m² de vegetação nativa, representando 69,88 % da área total de cobertura florestal, e a área a
82 ser preservada (manutenção florestal) totaliza 11.688,47 m², representando 30,12%. Desta forma, a área
83 destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de
84 zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao
85 Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata Atlântica. 3)
86 DECLIVIDADE: Outra análise apresentada foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados
87 estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de
88 segurança que a legislação municipal exige. A Lei Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o
89 Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu Art. 5º, regulamenta que não será permitido o
90 parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por
91 cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo. Desta
92 forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que os permite a
93 atividade de parcelamento do solo. 4) CONCLUSÕES: Por fim, considerando as análises, estudos,
94 diligências e demais procedimentos levados a efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade
95 ambiental, conclui-se que a alteração do zoneamento municipal urbano requerida possui conformidade
96 técnica, e o empreendimento planejado pelo proponente é considerado viável sob o ponto de vista da
97 inserção no meio ambiente local, desde que aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento
98 ambiental e urbanístico. Após a análise da documentação apresentada, informamos que houve por parte
99 do requerente a informação de qual zoneamento é requerido para a alteração, ou seja, de ZCB para ZR1-
100 2. A DPU é pelo deferimento desta solicitação, de ZCB para ZR1-2 em parte das glebas a serem
101 parceladas, conforme solicitado, apresentado e justificado pelo requerente. Encaminhado este processo
102 à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e
103 parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a
104 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram
105 em votação e houve 06 (seis) votos a favor a alteração do zoneamento e 03 (três) abstenções, sendo a

proposta de alteração do zoneamento de ZCB para ZR1-2 aprovada. 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 32 (trinta e dois) votos a favor, e 02 (duas) abstenções, aprovaram pelo parecer da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a alteração do zoneamento de ZCB para ZR1-2. 2) **Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** N° 662498 – on line – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA: FOI RETIRADO DA PAUTA, tendo em vista que NÃO TEVE QUORUM qualificado exigido, conforme Art. 169 do Plano Diretor). 3) **Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO:** FOI RETIRADO DA PAUTA, tendo em vista que NÃO TEVE QUORUM qualificado exigido, conforme Art. 169 do Plano Diretor). 4) **Processo N° 698553 – DIGITAL – BRUNO DE FREITAS GASTALDON:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, matrículas n° 85.022, 85.019, 85.017, 137.470, 85.026 e 137.472 do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastro n° 57625, localizada na Rua Izaura De Jesus Dos Santos s/n°, bairro Vila Miguel, com área de aproximadamente 96.303,89 m². Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). 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. A justificativa apresentada é de que: “Entendemos que tal solicitação se faz pertinente pelo fato de ser uma área mais periférica a qual se justificaria trabalhar com valores mais acessíveis para a democratização da venda dos terrenos. Permitindo assim a população de menor poder aquisitivo estar tendo condições de adquirir um lote com preço mais acessível e também poder fazer a construção de sua casa própria em uma área que tenha acesso fácil a equipamentos públicos evitando que a cidade cresça de forma espaçada, ou seja, um crescimento demográfico de forma qualificada. Reforça-se também que dentro desta área a qual pretende ser feito o loteamento com Zoneamento ZR – 0-2 existem alguns casos de área irregulares consolidadas as quais serão regularizadas pela empresa solicitante.” O requerente apresenta a proposta de parcelamento do solo na forma de loteamento. A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2. 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 consequentemente visando custo mais baixo para a aquisição do lote para a população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e casa próprios. Foi encaminhado 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, colocaram em votação e a proposta de alteração de zoneamento foi aprovada por unanimidade, passando de ZR1-2 para ZR0-2 nos imóveis, matrículas n° 85.022, 85.019, 85.017, 137.470, 85.026 e 137.472 do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, localizados na Rua Izaura De Jesus Dos Santos s/n°, bairro Vila Miguel. 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 33 (trinta e três) votos a favor, e 01 (uma) abstenção, aprovaram pelo parecer da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a alteração do zoneamento passando de ZR1-2 para ZR0-2 os imóveis, matrículas n° 85.022, 85.019, 85.017, 137.470, 85.026 e 137.472 do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, localizados na Rua Izaura De Jesus Dos Santos s/n°, bairro Vila Miguel. 5) **Processo N° 698554 – DIGITAL – ADGEO SOLUCÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro n° 1011536, Matrícula n° 148.021, Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC; localizada na Rua José Martinho Teixeira, em imóvel de 71.552,98 m² escolhido para inserção do projeto, localizado no bairro Vila Maria. Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). A área de entorno já possui alguns loteamentos clandestinos, 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. A justificativa apresentada é de que: “A área se situa em uma mancha que está num processo de urbanização, em virtude da implantação da Penitenciária Sul e Feminina, o que potencializou a implantação de infraestrutura na região, também a RUA JOSE MARTINHO TEIXEIRA foi recentemente asfaltada o que dá mais ênfase a ocupação da região. A região já apresenta características rururbanas, o que ressalta as possíveis

ocupações irregulares e parcelamentos clandestinos do solo, acarretando a necessidade de infraestrutura pública para a população resultante. O fato das glebas estarem ao lado de grandes indústrias de cerâmica e demais as margens da BR 101, torna um fator relevante para a implantação de novos loteamentos e assim alterações no zoneamento de uso do solo. Tem-se a ciência que a alteração de zoneamento em um plano diretor é um processo complexo que envolve considerações cuidadosas sobre o desenvolvimento urbano e o bem-estar da comunidade.” O requerente não apresenta a proposta de parcelamento do solo na forma de loteamento. A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2, com os parâmetros urbanísticos. 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 consequentemente visando custo mais baixo para a aquisição do lote para a população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e casa próprios. Foi encaminhado 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, colocaram em votação e houve 05 (cinco) votos a favor e 04 (quatro) abstenções a alteração de zoneamento, sendo que a mesma foi aprovada de ZR1-2 para ZR0-2, no imóvel cadastro n° 1011536, Matrícula n° 148.021, Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC; localizada na Rua José Martinho Teixeira, bairro Vila Maria. 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 20 (vinte) votos a favor, e 04 (quatro) abstenções, e 08 (oito) votos contra, aprovaram pelo parecer da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a alteração do zoneamento passando de ZR1-2 para ZR0-2, no imóvel cadastro n° 1011536, Matrícula n° 148.021, Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC; localizada na Rua José Martinho Teixeira, bairro Vila Maria. 6) **Processo N° 698616 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MOVEIS E IMÓVEIS LTDA:** A empresa solicita a alteração de zoneamento de uso do solo em imóvel que está em desenvolvimento o projeto de parcelamento do solo em forma de loteamento Parque Liberdade, localizado entre o bairro Metropól e São Marcos. Houve uma aprovação na Audiência Pública e Reunião do CDM em 07/03/2024, que estes imóveis passariam para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), porém empresa pretende desenvolver lotes menores, portanto, solicitam a alteração de ZR1-2 para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). A área de entorno já possui algumas ocupações irregulares, há também algumas glebas sem ocupação e áreas de ACP do carvão. Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental). As justificativas apresentadas são de que: 1) Área consolidada com infraestrutura adequada: A área em questão está inserida em um entorno urbano consolidado, que já dispõe da infraestrutura básica necessária para suportar novos lotes residenciais em ZR0-2. Essa infraestrutura existente reduz os custos e facilita a implementação de novos projetos habitacionais, promovendo o desenvolvimento sustentável da região; 2) Manutenção da coesão comunitária: A alteração do zoneamento é essencial para a manutenção dos moradores da região, onde muitos já têm suas vidas estabelecidas, com emprego, estudos e laços familiares. Permitir que continuem vivendo próximos de suas atividades diárias fortalece a coesão social e reduz a necessidade de deslocamentos para outras áreas, contribuindo para uma melhor qualidade de vida; 3) Necessidade de novos lotes urbanos: A região enfrenta uma carência de novos lotes urbanos. Essa falta de disponibilidade força muitos moradores a buscar residência em outros bairros, uma prática que contraria os princípios do urbanismo contemporâneo, que valoriza a densificação e a ocupação eficiente das áreas urbanas. A criação de novos lotes em ZR0-2 atende à demanda habitacional sem a necessidade de expansão descontrolada. 4) Áreas de contaminação por poluentes – Ação Civil Pública (ACP) do carvão: Parte do perímetro está inserido na ACP, onde os custos de recuperação ambiental são altíssimos, frequentemente inviabilizando a criação de loteamentos em ZR1-2. A mudança para ZR0-2, permitindo lotes de 250m², incentiva a ocupação e o desenvolvimento de um espaço urbano atualmente subutilizado. Essa ocupação contribuirá para a requalificação da área, transformando um vazão urbano em comunidade. O requerente não apresenta a proposta de parcelamento do solo na forma de loteamento. A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2, com os parâmetros urbanísticos da ZR0-2. 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 consequentemente visando custo mais baixo para a aquisição do lote para a população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e casa próprios. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho

220 de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
221 membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 04 (quatro) votos a favor, 04 (quatro)
222 votos contra e 01 (uma) abstenção a alteração de zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2, em imóveis
223 localizados no projeto de Loteamento Parque Liberdade, localizado entre o bairro Metropol e São
224 Marcos. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns
225 questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM
226 votaram, e com 22 (vinte e dois) votos a favor, e 02 (três) abstenções, e 07 (sete) votos contra,
227 aprovaram pelo parecer da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a alteração do zoneamento
228 passando de ZR1-2 para ZR0-2, em imóveis localizados no projeto de Loteamento Parque
229 Liberdade, localizado entre o bairro Metropol e São Marcos. Após o término dos assuntos da pauta,
230 foi sugerido pelo Conselheiro Ermani que os membros da Câmara Temática justificassem seus votos
231 dados na Câmara quando da apresentação no CDM. Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta
232 audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 19h50min. Esgotados os assuntos
233 encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por
234 todos os presentes assinada.

**PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – 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 Av. Monte Negro, no bairro Vila Manaus, em imóvel com área escriturada de 38.400,00m², área levantada de 31.666,00m² e área desmembrada de 17.529,69m², cadastro n° 55613 (sem desmembramento).

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° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



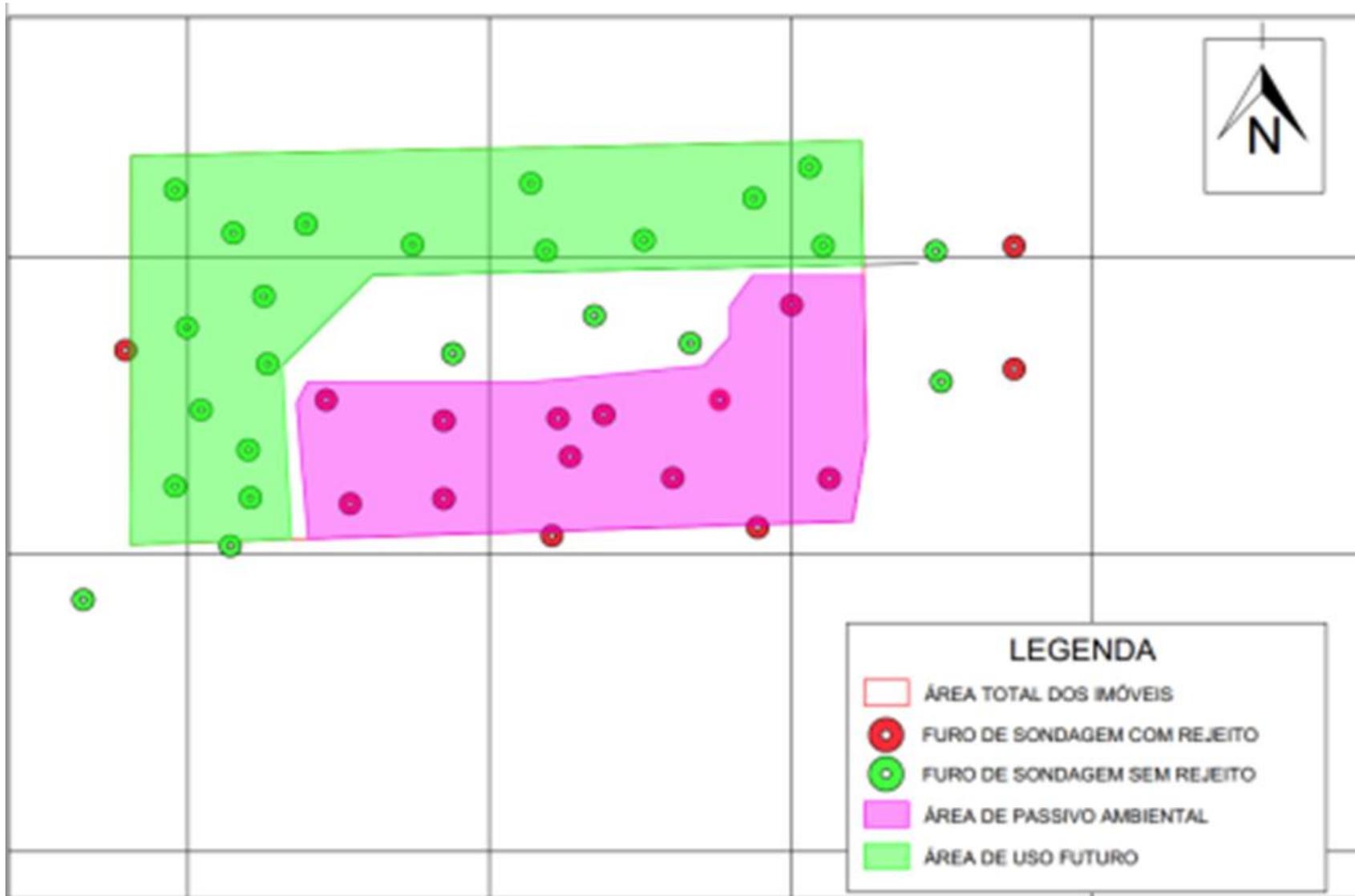
Localização



04/2022

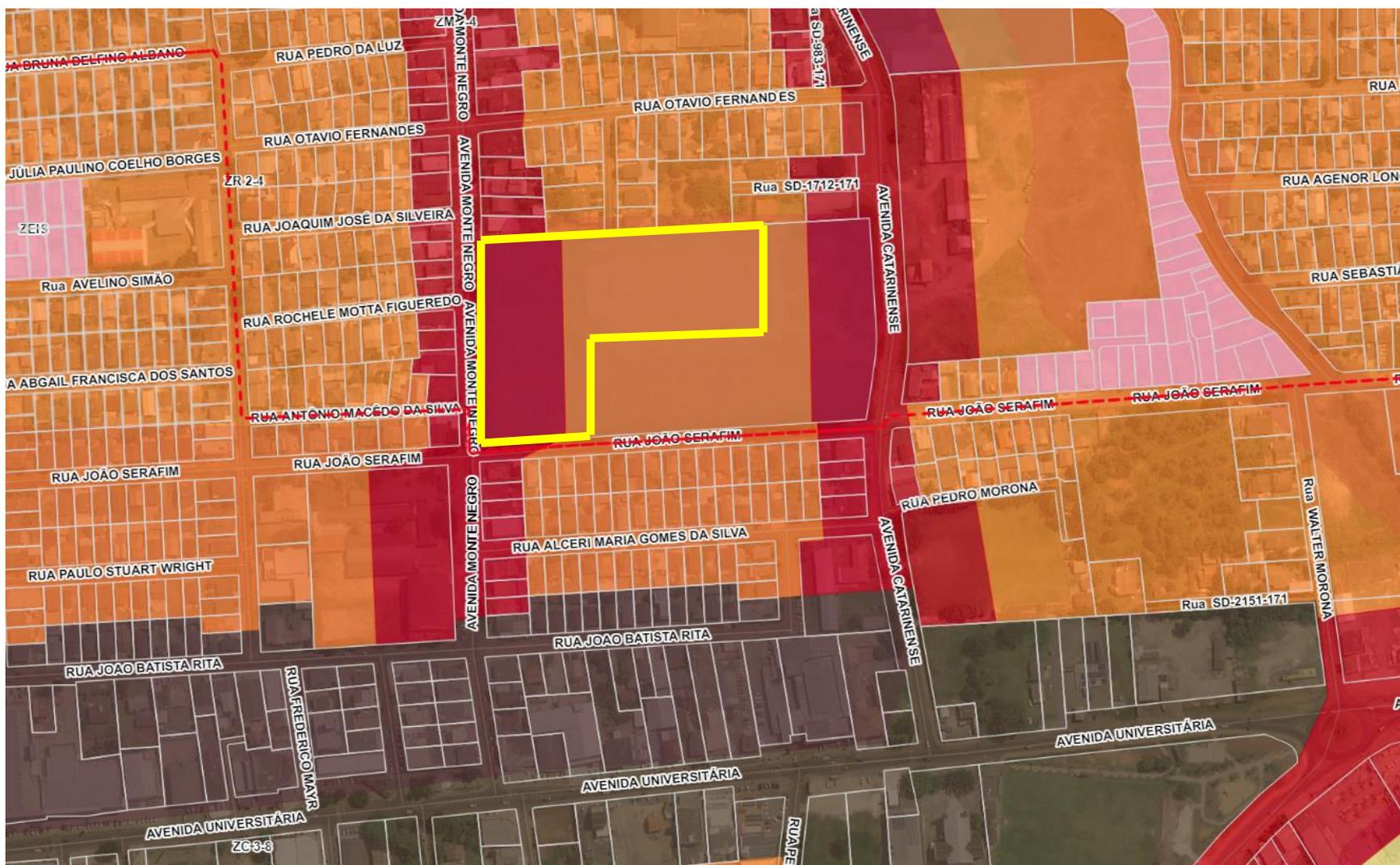
1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Conforme o interesse na área, foi proposto um parcelamento do terreno de acordo com o desenho abaixo, retirando da gleba as áreas que se encontram contaminadas com rejeitos/passivo ambiental:



1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O imóvel situa-se numa antiga indústria no Bairro Vila Manaus, e quanto a caracterização urbana, a região possui características de existência de residências unifamiliares, que foram sendo consolidadas com o passar dos anos. Originalmente a área havia sido destinada para a implantação de indústrias. As vias de acesso possuem pavimentação e a tendência que as mesmas recebam no futuro mais atividades comerciais e de serviços, já que estas são a ligação direta entre a Av. Universitária e o bairro Cidade Mineira.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4 e ZR2-4.

E segundo a empresa: “A alteração solicitada é no número de pavimentos, de 04 para 10 pavimentos. Essa modificação possibilita melhor qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios e uma área de lazer para os condôminos.

Por possuir 10 pavimentos, cada torre contará com 02 elevadores. Os apartamentos do térreo possuirão jardins privativos. Essa tipologia de unidade habitacional é a mais procurada pelos nossos clientes, são os primeiros apartamentos a serem vendidos.

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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 unifamiliares.

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Implantação 3D

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Perspectivas (3D) com uso do Art. 169



1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



PERSPECTIVA GERAL

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – 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:

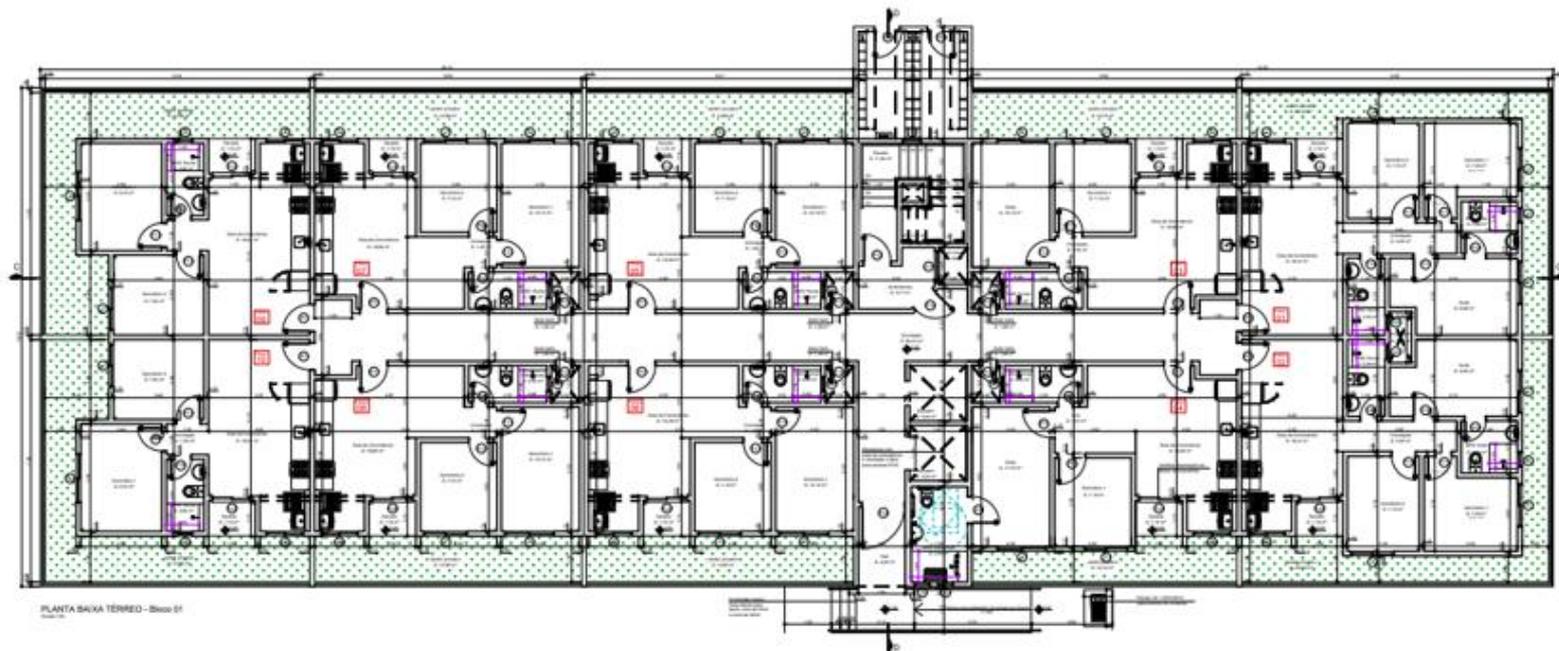
“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

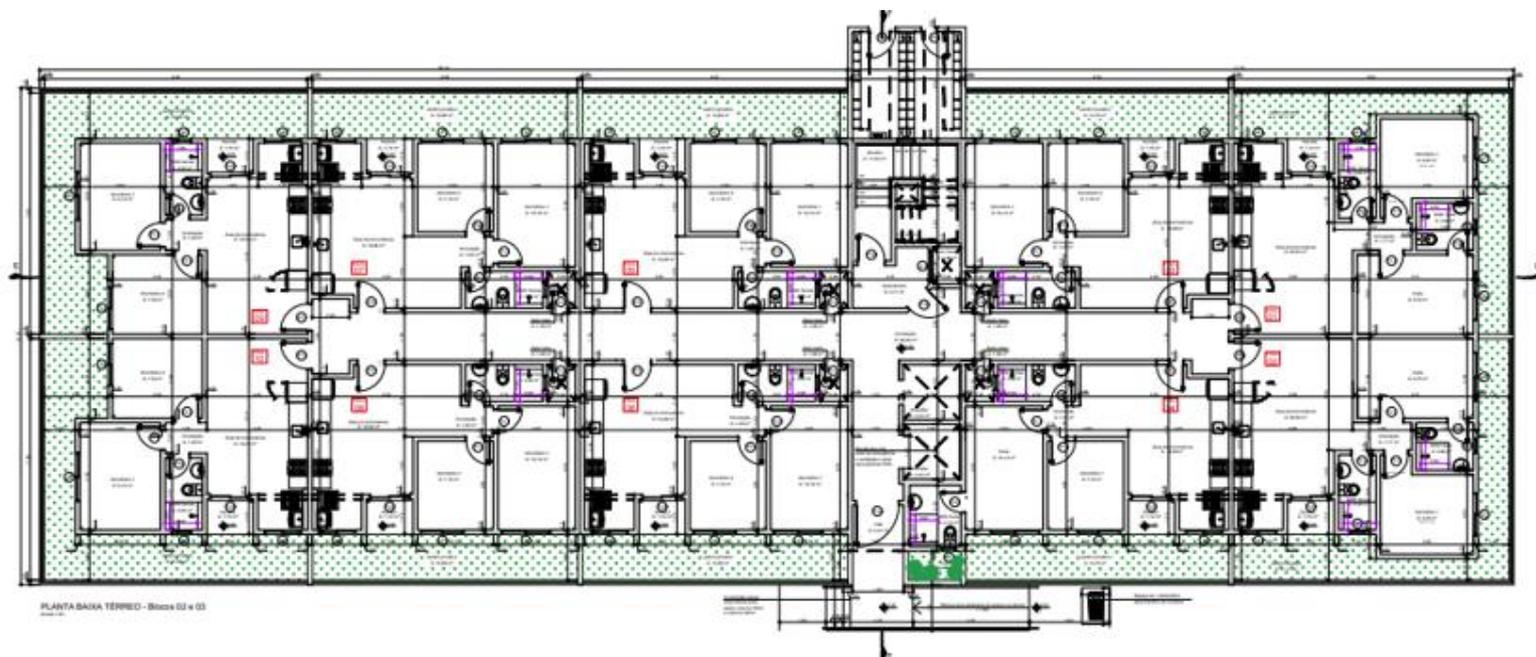
“A alteração solicitada é no número de pavimentos, de 04 para 10 pavimentos.”

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

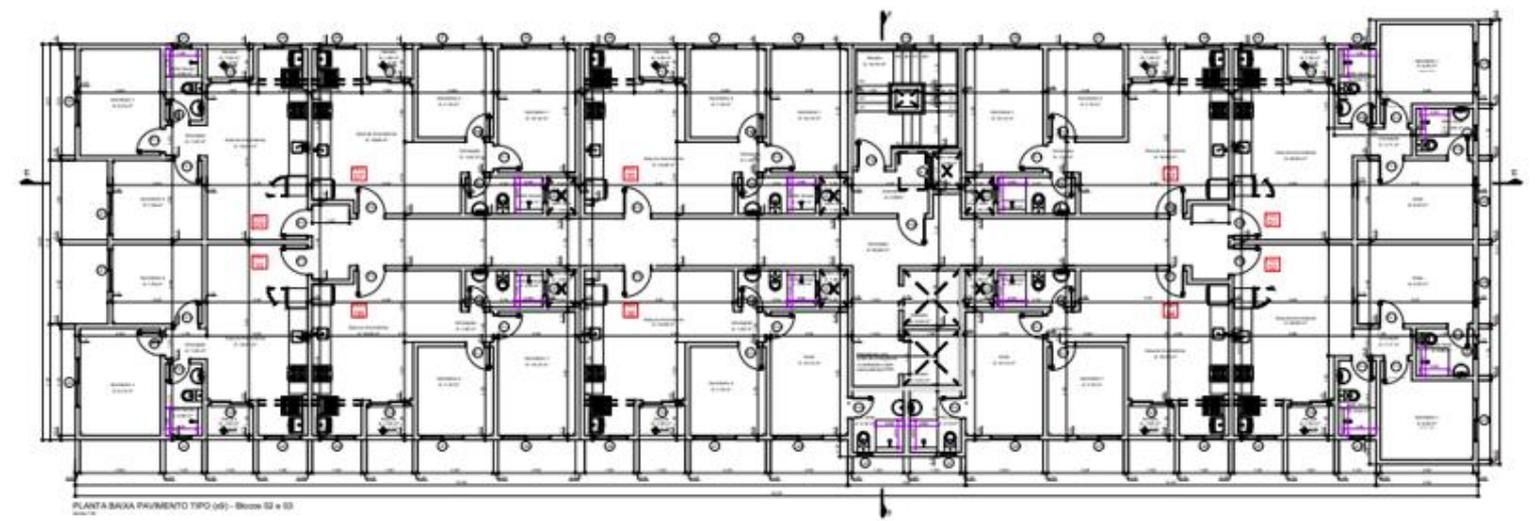


Pavimento Tipo – Bloco 01

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



PLANTA BAIXA TERREO - Blocos 02 e 03



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (01) - Blocos 02 e 03

Pavimento Tipo – Bloco 02 e 03

Quadro de áreas:

ÁREA ESCRITURADA	38.400,00 M ²
ÁREA LEVANTADA	31.666,00 M ²
ÁREA DESMEMBRADA	17.529,69 M ²
ÁREA VERDE	2.653,51 M ²
ÁREA ÚTIL TERRENO	14.876,18 M ²
ÁREA PERMEÁVEL (TOTAL)	6.501,63 M ²
ÁREA IMPERMEÁVEL	11.028,06 M ²
IA	0,81 (14.351,27 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	13,80% (2.419,73 M ²)
INFILTRAÇÃO (COM ÁREA VERDE)	37,08% (6.501,63 M ²)
ÁREA DE LAZER (TOTAL APROX. * COBERTA E DESCOBERTA)	1.273,12 M ²
NÚMERO DE APARTAMENTOS	300
NÚMERO DE VAGAS TOTAIS	330

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 01

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	INão Computável no I.A.	
TÉRREO	Apartamento final 01 - 02	(59,71 x 2) = 119,42		611,63
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04 (PCD)	53,97		
	Apartamento final 05 - 06	(45,64 x 2) = 91,28		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Hall, escada e circulação		93,61	
	Dutos		10,24	
	TOTAL DO TÉRREO	487,58	124,05	
PAVIMENTO TIPO (x9)	Apartamento final 01 - 02	(59,71 x 2) = 119,42		(601,39x9) 5.412,51
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	53,97		
	Apartamento final 05	45,64		
	Apartamento final 06	51,37		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Escada, hall e circulação		87,88	
	TOTAL DO PAVIMENTO TIPO (x9)	(493,31 x 9) = 4.439,79	(108,08 x 9) = 972,72	
RESERVATÓRIO		35,06	35,06	
TOTAL BLOCO	4.927,37	1.131,83	6.059,20	

QUADRO DE ÁREAS - BLOCOS 02 E 03

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	INão Computável no I.A.	
TÉRREO	Apartamento final 01 - 02	(52,26 x 2) = 104,52		588,38
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	48,75		
	Apartamento final 05 - 06	(45,64 x 2) = 91,28		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Hall, escada e circulação		92,02	
	Dutos		8,70	
	TOTAL DO TÉRREO	467,46	120,92	
PAVIMENTO TIPO (x9)	Apartamento final 01 - 02	(52,26 x 2) = 104,52		(579,68x9) 5.217,12
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	48,75		
	Apartamento final 05	45,64		
	Apartamento final 06	49,79		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Escada, hall e circulação		87,87	
	TOTAL DO PAVIMENTO TIPO (x9)	(471,61 x 9) = 4.244,49	(108,07 x 9) = 972,63	
RESERVATÓRIO		35,06	35,06	
TOTAL BLOCO	4.711,95	1.128,61	5.840,56	

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **não possui tipologia de volume diferenciada 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. Não há presença de edificações para uso comercial. Sugerimos que os blocos 02 e 03 sejam locados mais no meio da gleba e os estacionamentos para os cantos do imóvel.

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Todos os blocos possuem 10 pavimentos, sem pilotis. Se considerarmos o número de unidades (300) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 900 moradores.

Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que o apresentado não pode se enquadrar no novo Art. 169, devido a implantação dos blocos e a tipologia arquitetônica dos mesmos, que o diferencia muito de um já aprovado em área maior da gleba, pela Resolução nº 330/2020, que tinha melhor tipologia arquitetônica de implantação, porém não viável devido ao solo.

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.

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.

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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.

A contrapartida para aprovação do anteprojecto 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 2,0% do CUB/SC e ZR2-4 será pago 2,0% do CUB/SC** por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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 18/04/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta apresentada foi indeferida, sugeriram uma melhor implantação dos blocos de apartamentos centralizando-os na gleba para que, principalmente, o bloco 02 fique mais afastado da estrema.

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

E as novas imagens perspectivadas:



Perspectivas

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Perspectivas

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Houve também modificações no quadro de áreas:

ÁREA ESCRITURADA	38.400,00 M ²
ÁREA LEVANTADA	31.666,00 M ²
ÁREA DESMEMBRADA	17.529,69 M ²
ÁREA VERDE	2.332,38 M ²
ÁREA ÚTIL TERRENO	15.197,31 M ²
ÁREA PERMEÁVEL (TOTAL).....	5.938,56 M ²
ÁREA IMPERMEÁVEL	11.591,13 M ²
IA	0,81 (14.351,27 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	13,80% (2.419,73 M ²)
INFILTRAÇÃO (COM ÁREA VERDE)	37,08% (6.501,63 M ²)
ÁREA DE LAZER (TOTAL APROX. - COBERTA E DESCOBERTA)	1.250,00 M ²
NÚMERO DE APARTAMENTOS	300
NÚMERO DE VAGAS TOTAIS	330

Proposta atual

ÁREA ESCRITURADA	38.400,00 M ²
ÁREA LEVANTADA	31.666,00 M ²
ÁREA DESMEMBRADA	17.529,69 M ²
ÁREA VERDE	2.653,51 M ²
ÁREA ÚTIL TERRENO	14.876,18 M ²
ÁREA PERMEÁVEL (TOTAL).....	6.501,63 M ²
ÁREA IMPERMEÁVEL	11.028,06 M ²
IA	0,81 (14.351,27 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	13,80% (2.419,73 M ²)
INFILTRAÇÃO (COM ÁREA VERDE)	37,08% (6.501,63 M ²)
ÁREA DE LAZER (TOTAL APROX. - COBERTA E DESCOBERTA)	1.273,12 M ²
NÚMERO DE APARTAMENTOS	300
NÚMERO DE VAGAS TOTAIS	330

Proposta antiga



1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 01				
PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Apartamento final 01 - 02	(59,71 x 2) = 119,42		611,63
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04 (PCD)	53,97		
	Apartamento final 05 - 06	(45,64 x 2) = 91,28		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Hall, escada e circulação		93,61	
	Dutos		10,24	
	TOTAL DO TÉRREO	487,58	124,05	
PAVIMENTO TIPO (x9)	Apartamento final 01 - 02	(59,71 x 2) = 119,42		(601,39x9) 5.412,51
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	53,97		
	Apartamento final 05	45,64		
	Apartamento final 06	51,37		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Escada, hall e circulação		87,88	
	TOTAL DO PAVIMENTO TIPO (x9)	(493,31 x 9) = 4.439,79	(108,08 x 9) = 972,72	
RESERVATÓRIO		35,06	35,06	
TOTAL BLOCO	4.927,37	1.131,83	6.059,20	

Proposta atual

QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 01				
PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Apartamento final 01 - 02	(59,71 x 2) = 119,42		611,63
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04 (PCD)	53,97		
	Apartamento final 05 - 06	(45,64 x 2) = 91,28		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Hall, escada e circulação		93,61	
	Dutos		10,24	
	TOTAL DO TÉRREO	487,58	124,05	
PAVIMENTO TIPO (x9)	Apartamento final 01 - 02	(59,71 x 2) = 119,42		(601,39x9) 5.412,51
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	53,97		
	Apartamento final 05	45,64		
	Apartamento final 06	51,37		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Escada, hall e circulação		87,88	
	TOTAL DO PAVIMENTO TIPO (x9)	(493,31 x 9) = 4.439,79	(108,08 x 9) = 972,72	
RESERVATÓRIO		35,06	35,06	
TOTAL BLOCO	4.927,37	1.131,83	6.059,20	

Proposta antiga

QUADRO DE ÁREAS - BLOCOS 02 E 03				
PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Apartamento final 01 - 02	(52,26 x 2) = 104,52		588,38
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	48,75		
	Apartamento final 05 - 06	(45,64 x 2) = 91,28		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Hall, escada e circulação		92,02	
	Dutos		8,70	
	TOTAL DO TÉRREO	467,46	120,92	
PAVIMENTO TIPO (x9)	Apartamento final 01 - 02	(52,26 x 2) = 104,52		(579,68x9) 5.217,12
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	48,75		
	Apartamento final 05	45,64		
	Apartamento final 06	49,79		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Escada, hall e circulação		87,87	
	TOTAL DO PAVIMENTO TIPO (x9)	(471,61 x 9) = 4.244,49	(108,07 x 9) = 972,63	
RESERVATÓRIO		35,06	35,06	
TOTAL BLOCO	4.711,95	1.128,61	5.840,56	

Proposta atual

QUADRO DE ÁREAS - BLOCOS 02 E 03				
PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Apartamento final 01 - 02	(52,26 x 2) = 104,52		588,38
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	48,75		
	Apartamento final 05 - 06	(45,64 x 2) = 91,28		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Hall, escada e circulação		92,02	
	Dutos		8,70	
	TOTAL DO TÉRREO	467,46	120,92	
PAVIMENTO TIPO (x9)	Apartamento final 01 - 02	(52,26 x 2) = 104,52		(579,68x9) 5.217,12
	Apartamento final 03	44,61		
	Apartamento final 04	48,75		
	Apartamento final 05	45,64		
	Apartamento final 06	49,79		
	Apartamento final 07 - 08	(44,93 x 2) = 89,86		
	Apartamento final 09 - 10	(44,22 x 2) = 88,44		
	Sacadas		(2,02 x 10) = 20,20	
	Escada, hall e circulação		87,87	
	TOTAL DO PAVIMENTO TIPO (x9)	(471,61 x 9) = 4.244,49	(108,07 x 9) = 972,63	
RESERVATÓRIO		35,06	35,06	
TOTAL BLOCO	4.711,95	1.128,61	5.840,56	

Proposta antiga

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

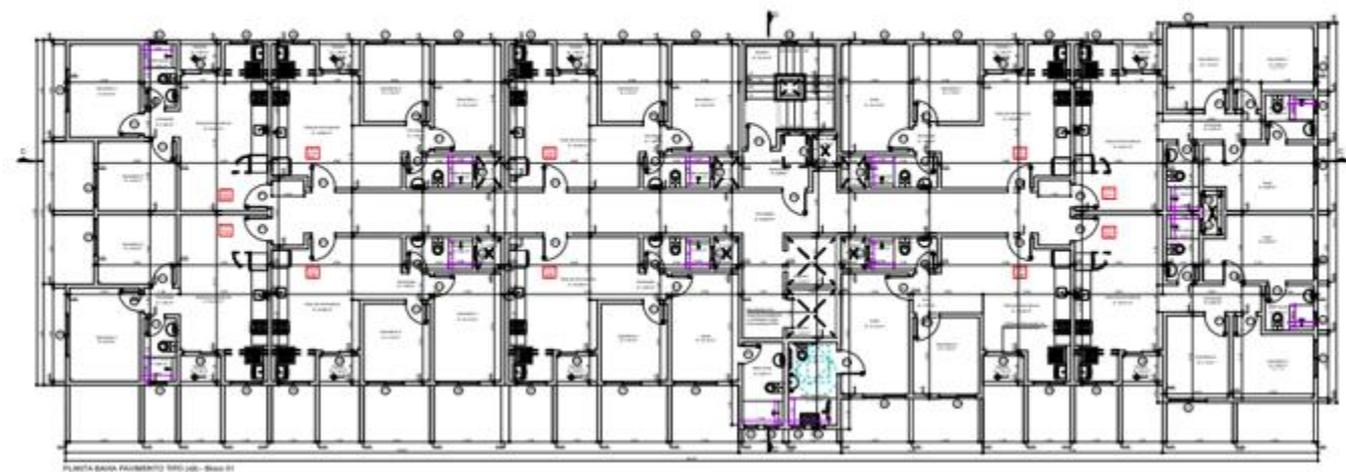
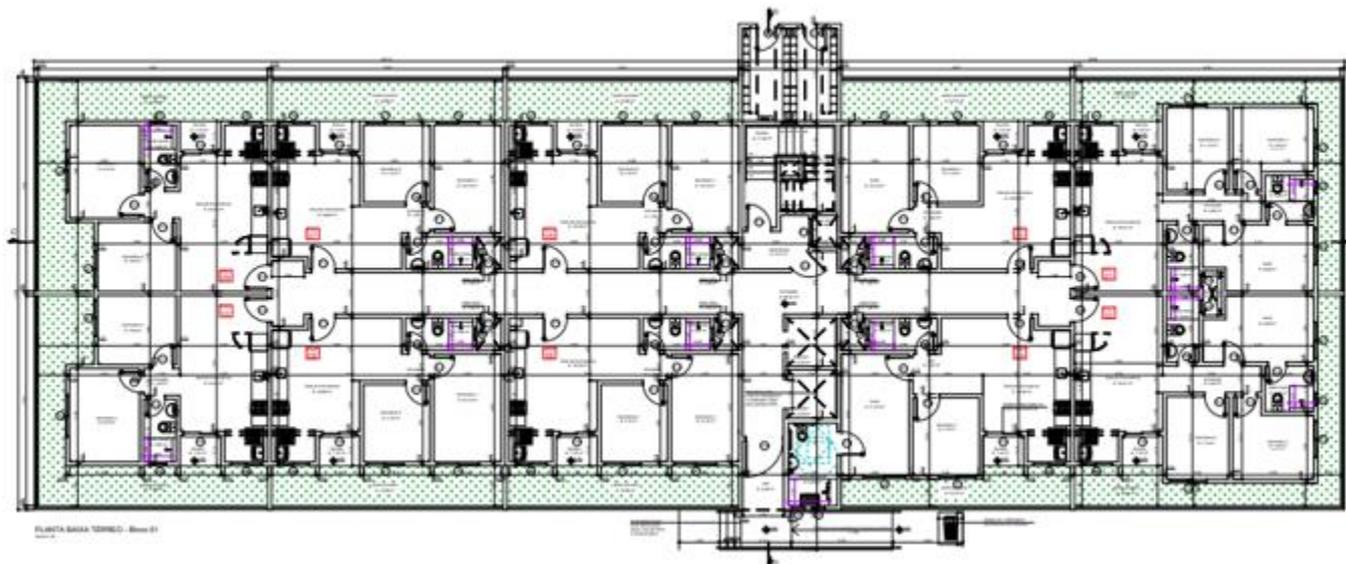
QUADRO DE ÁREAS - GERAL

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita, depósito e acesso pedestre		30,40	
	Lixeiras		20,46	
	Composteira - horta coletiva		9,57	
	Churrasqueiras Coletivas		(115,25x2)= 230,50	
	Salão de Festas		125,00	
	Central de gás A, B e C		(6,30x3)= 18,90	
	Casa bombas cisterna		5,68	
	Piscina		43,00	
	BWC piscina		14,33	
	Bicicletário		112,38	
	Subestação		21,12	
	TOTAL TÉRREO		-	
BLOCO 01	TOTAL BLOCOS	4.927,37	1.131,83	6.059,20
BLOCOS 02 E 03	TOTAL BLOCOS	(4.711,95x2)= 9.423,90	(1.128,61x2)= 2.257,22	11.681,12
TOTAL GERAL		14.351,27	4.020,39	18.371,66

Proposta atual

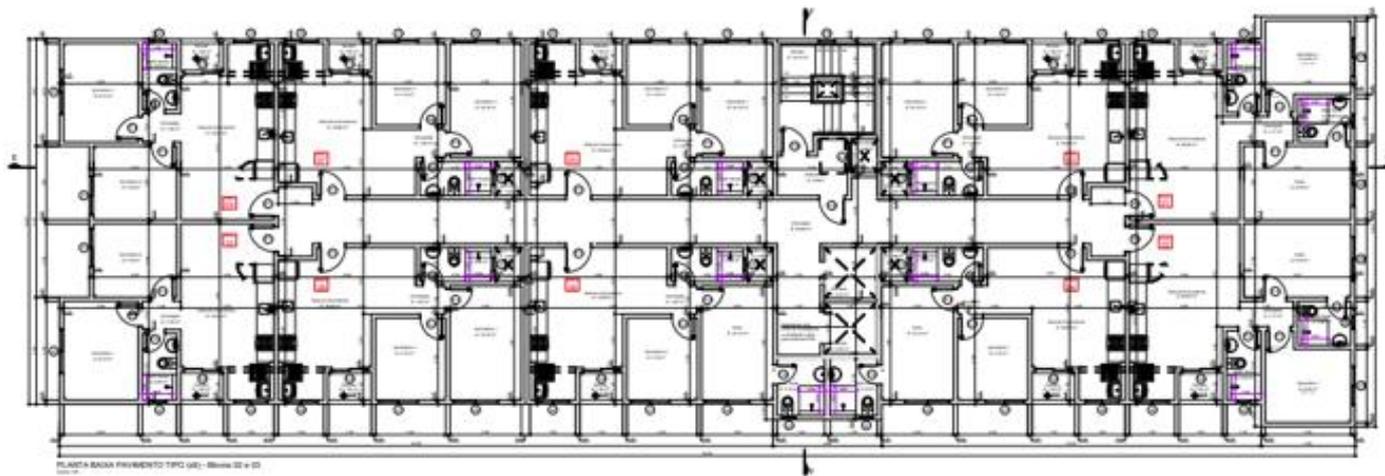
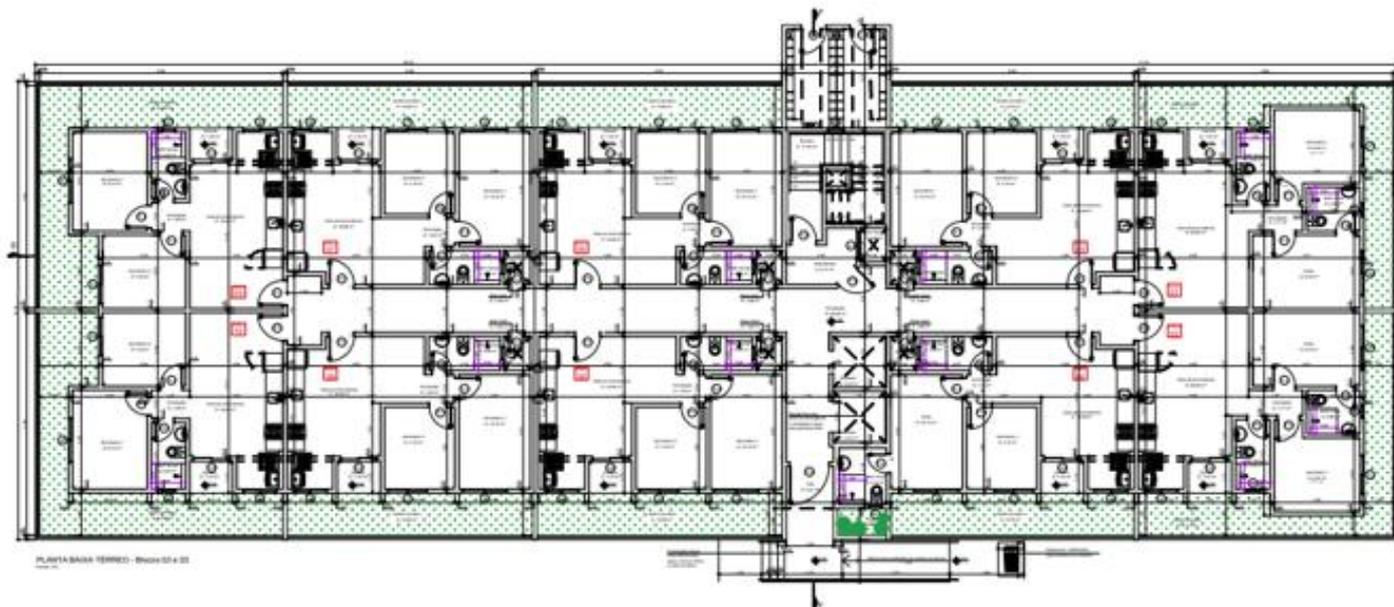
1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

E quanto as Plantas baixas:



Bloco 01

1) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Bloco 02 e 03.

1) Processo N° 695782 – *DIGITAL* – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A DPU reanalisou a proposta nova apresentada e verificou que este anteprojeto arquitetônico cumpriu com a solicitação da Câmara Temática II do CDM. A implantação agora **possui tipologia de volume diferenciada para a utilização como solicitado pelo Art. 169, em se verticalizando as edificações ao invés de fazer de acordo com a tipologia da zona de uso do solo**, possui infraestrutura aos condôminos, porém a tipologia dos blocos segue o padrão da empresa construtora. Quanto a área de lazer do condomínio, essa continua sendo apresenta como satisfatória. Não há presença de edificações para uso comercial.

Reencaminhamos 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 23/05/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 08 (oito) votos a favor a utilização do Art. 169 e 01 (uma) abstenção, sendo a proposta de anteprojeto para a utilização do Art. 169 aprovada no empreendimento situado na Av. Monte Negro, no bairro Vila Manaus, cadastro nº 55613 (sem desmembramento).

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do 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 Rodovia Leonardo Bialecki, n° 3372, bairro Linha Batista, em Criciúma, com área total matriculada de 20.189,17 m². Parte da área do terreno, está averbada como APP, conforme matrícula e, considerando que a área do terreno ultrapassa a área mínima para uso do Artigo 169 do Plano Diretor, para propor alternativa de ocupação específica para este terreno.

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.”

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

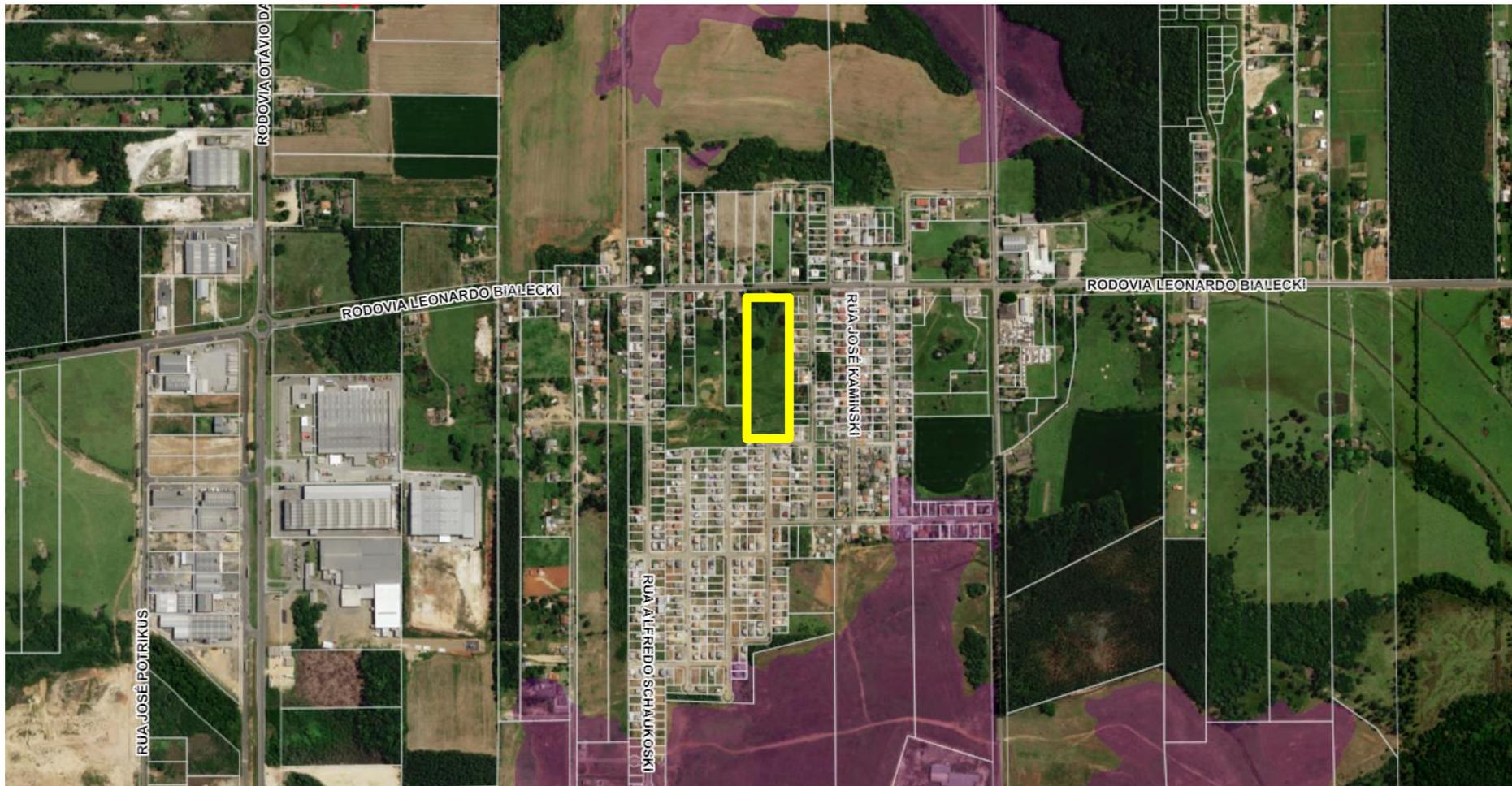
Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rodovia Leonardo Bialecki, n° 3372, bairro Linha Batista, em Criciúma, com área total matriculada de 20.189,17 m². Parte da área do terreno, está averbada como APP, conforme matrícula e, considerando que a área do terreno ultrapassa a área mínima para uso do Artigo 169 do Plano Diretor, para propor alternativa de ocupação específica para este terreno.

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.”

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO



Localização

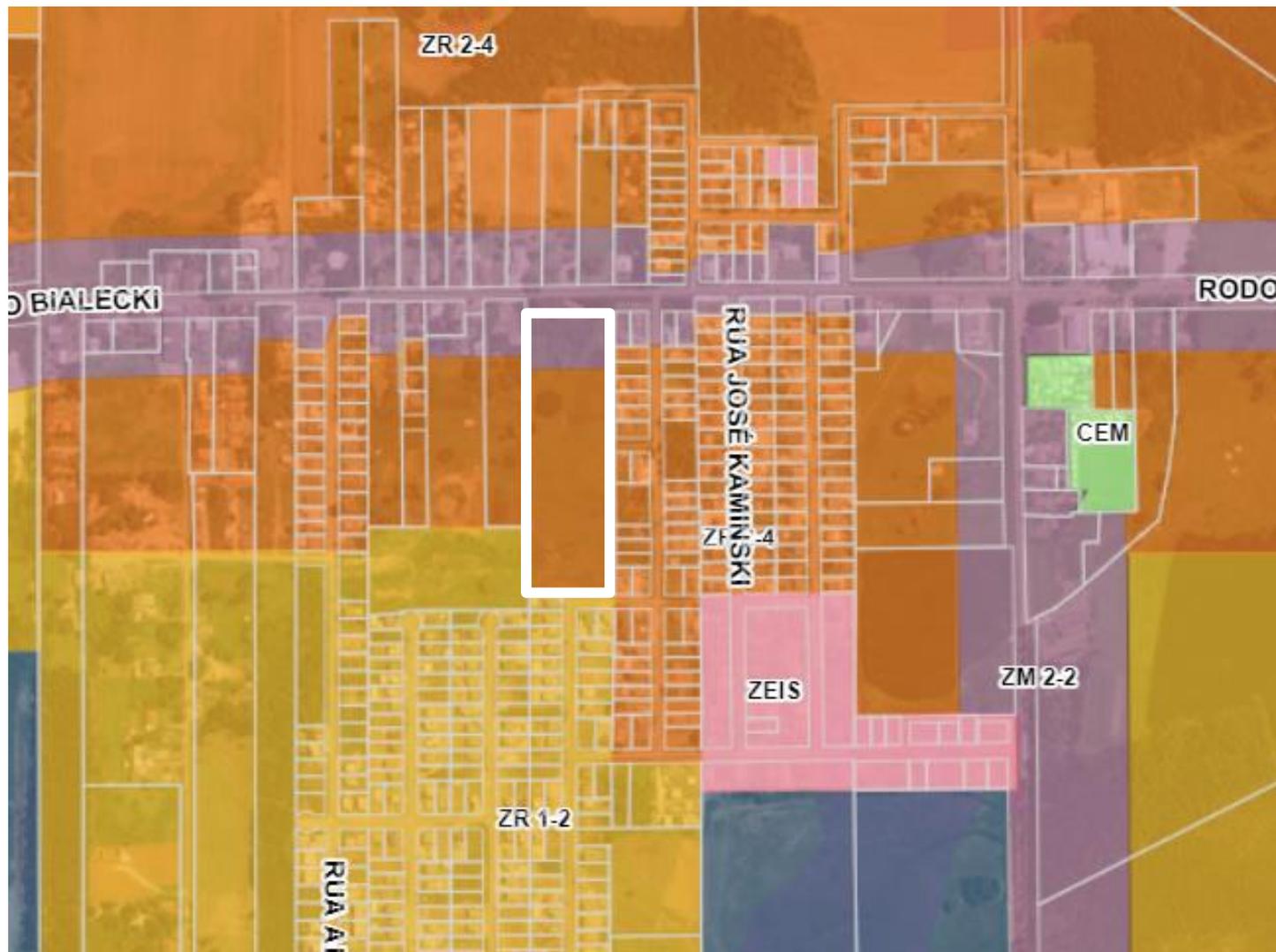


07/2011



2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4:

“O estudo 01 evidencia a situação de ocupação do lote respeitando a zona na qual está inserido atualmente (ZR2-4), com a implantação habitual permitida, totalizando 11 blocos de 4 pavimentos com 4 apartamentos por andar, totalizando 176 unidades. Neste caso, ainda que atendendo todos os índices urbanísticos, Plano Diretor e Código de Obras, incluindo atender aos espaços mínimos de lazer, áreas verdes e vagas de estacionamento, mas no nosso entendimento não proporciona espaços adequados à convivência, moradia, lazer, paisagismo e outros benefícios que procuramos qualificar na proposta 02.”

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

INFORMAÇÕES DO ESTUDO (BLOCOS DE 4 PAVIMENTOS + LOTES DEMEMBRADOS):

ÁREA DE TERRENO UTILIZADA (APROXIMADA) = 10.775,00 m²

ÁREA RUAS E PASSEIOS = 2.853,00 m² = 26,47 % DO TERRENO

ÁREA DAS VAGAS = 2.200,00 m² (176 VAGAS)

ÁREA JARDIM / LAZER = 3.022,00 m² = 28,04 % DO TERRENO

05 LOTES DE 360,00 m² A DESMEMBRAR

11 BLOCOS DE 04 PAVIMENTOS x 04 APTOS (02 DORMITÓRIOS SIMPLES) = 176 APARTAMENTOS

ÁREA DO PAVIMENTO-TIPO = 225,00 m² x 04 = 900,00 m² x 11 = 9.900,00 m²

GUARITA, APOIO, LAZER COBERTO = 233,00 m²

TOTAL APROXIMADO A CONSTRUIR = 10.133,00 m²

176 VAGAS, SENDO 170 COMUNS E 06 ACESSÍVEIS (PARA O MÍNIMO DE 3% DE UNIDADES ADAPTÁVEIS)

CARGA / DESCARGA = 01 VAGA (A DEFINIR)

01 ACESSO COM CONTROLE

ACESSO DE VEÍCULOS, PEDESTRES E DESCARGA INTERNA PELA RUA LATERAL EXISTENTE

ÁREA DE LAZER MÍNIMA = 1,00 m² POR DORMITÓRIO x 352 DORMITÓRIOS (ESTIMADOS), SENDO 1,00 m² COBERTA POR UNIDADE.

ÁREA DE LAZER MÍNIMA = 352,00 m², SENDO 176,00 m² COBERTA.

ÁREA DE LAZER PROJETADA = 835,00 m² (OU MAIS), SENDO PREVISTA CERCA DE 200,00 m² DE ÁREA COBERTA

POSSÍVEL IMPLANTAÇÃO DE ACADEMIAS OU PLAY-GROUNDS EM OUTROS LOCAIS DO EMPREENDIMENTO



Implantação PROPOSTA 01

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

E segundo o requerente: “Este estudo teve como objetivo então, analisar casos diferentes de ocupação do mesmo terreno e buscar o melhor resultado e qualidade de ocupação para a cidade, para os moradores do futuro empreendimento e do entorno, estimulando uma nova centralidade e também um marco na paisagem, como preconiza o uso do artigo 169.

Desta forma, a proposta inicial será desmembrar a parte do terreno que contém as APPs, que ficariam preservadas logo ao lado do futuro empreendimento. Também foi proposto o desmembramento de uma área para futuro uso predominantemente comercial e de serviços junto à Rodovia Leonardo Bialecki, para que oportunamente se decida quais atividades possam ser instaladas conforme a demanda e real necessidade do entorno e nova centralidade proposta. Assim, a área remanescente para implantação do empreendimento residencial é de aproximadamente 10.760,00 m2. (...)

O estudo 02 propõe o uso dos índices urbanísticos especiais permitidos pelo Artigo 169, notadamente na alteração do gabarito das edificações com consequente diminuição de blocos e liberação de terreno para as melhorias já listadas acima. A proposta então seria a alteração de 11 blocos de 4 pavimentos por 2 blocos de 12 pavimentos (térreo residencial e mais 11 pavimentos tipo), com 8 apartamentos por andar, total de 196 unidades, com todas as vagas cobertas, espaços de áreas verdes e lazer ampliados em relação à proposta 01.

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

Todos os cálculos e comparativos de cada proposta estão anexados nas respectivas imagens das implantações das propostas, mas salientamos que na proposta 02 procuramos deixar os blocos mais centralizados no terreno, ladeados por áreas verdes, espaços de estacionamento comentos, jardins e acessos, espaços de transição, e toda a área de lazer concentrada no espaço junto à entrada e limítrofe da área desmembrada das APPs, portanto garantindo um modelo diferenciado de ocupação e relação com o entorno e uma compensação da verticalização proposta nos blocos, através de mais áreas livres, áreas verdes, áreas de lazer e de preservação. É fato que a mudança de gabarito representa a melhor solução no que diz respeito à qualidade urbana e de vida dos moradores, pois além de tornar possível a preservação e ampliação de áreas verdes e arborizadas, e as áreas livres e de convívio para o condomínio se tornariam mais qualificadas.

Face ao exposto, solicitamos desde Departamento e deste Conselho a autorização para desenvolver o projeto com base nos índices urbanísticos apresentados, e de suas consequentes permissões e deliberações.

Estamos cientes que as devidas medidas compensatórias e o Estudo de Impacto de Vizinhança poderão apontar benefícios e melhorias para todo o entorno, acessos e infraestrutura, ruas adjacentes como a Rua Maria Zélia Pagnan Rzatki e Rua Projetada (acesso previsto), salientando que não estamos alterando a densidade habitacional já proposta para aquela região da cidade pelo Plano Diretor, e tão somente alterando a forma de ocupação do terreno.

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

INFORMAÇÕES DO ESTUDO (BLOCOS COM 12 PAVIMENTOS + LOTES):

ÁREA DE TERRENO UTILIZADA (APROXIMADA) = 10.760,00 m²

ÁREA RUAS E PASSEIOS = 3.016,00 m² = 28,02 % DO TERRENO

ÁREA DAS VAGAS = 2.425,00 m² (190 VAGAS)

ÁREA VERDE = 698,00 m² = 6,48 % DO TERRENO

05 LOTES DE 360,00 m² A DESMEMBRAR

02 BLOCOS DE 12 PAVIMENTOS x 08 APTOS (06 DE 2D + 02 DE 3D) = 192 APARTAMENTOS

ÁREA DO PAVIMENTO-TIPO = 488,00 m² x 12 = 5.856,00 m² x 02 = 11.712,00 m² + RESERVATÓRIOS - TOTAL ESTIMADO = 12.000,00 m² DE OBRA (BLOCOS)

194 VAGAS, SENDO 188 COMUNS E 06 ACESSÍVEIS (PARA O MÍNIMO DE 3% DE UNIDADES ADAPTÁVEIS)

CARGA / DESCARGA = A DEFINIR

ACESSO DE VEÍCULOS, PEDESTRES E DESCARGA INTERNA PELA RUA LATERAL EXISTENTE

ÁREA DE LAZER MÍNIMA = 1,00 m² POR DORMITÓRIO x 388 DORMITÓRIOS (ESTIMADOS), SENDO 1,00 m² COBERTA POR UNIDADE.

ÁREA DE LAZER MÍNIMA = 388,00 m², SENDO 194,00 m² COBERTA.

ÁREA DE LAZER PROJETADA = 2.170,00 m², SENDO PREVISTA CERCA DE 250,00 m² DE ÁREA COBERTA



Implantação PROPOSTA 02

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO



Perspectivas (3D) com uso do Art. 169

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO



Perspectivas (3D) com uso do Art. 169

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO



2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO



2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

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.”

A excepcionalização diz respeito ao número de pavimentos de 04 pavimentos (ZR2-4) para 12 pavimentos na proposta 02 apresentada.

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

Quadro de áreas:

INFORMAÇÕES DO ESTUDO (BLOCOS COM 12 PAVIMENTOS + LOTES):

ÁREA DE TERRENO UTILIZADA (APROXIMADA) = 10.760,00 m²

ÁREA RUAS E PASSEIOS = 3.016,00 m² = 28,02 % DO TERRENO

ÁREA DAS VAGAS = 2.425,00 m² (190 VAGAS)

ÁREA VERDE = 698,00 m² = 6,48 % DO TERRENO

05 LOTES DE 360,00 m² A DESMEMBRAR

02 BLOCOS DE 12 PAVIMENTOS x 08 APTOS (06 DE 2D + 02 DE 3D) = 192 APARTAMENTOS

ÁREA DO PAVIMENTO-TIPO = 488,00 m² x 12 = 5.856,00 m² x 02 = 11.712,00 m² + RESERVATÓRIOS - TOTAL ESTIMADO = 12.000,00 m² DE OBRA (BLOCOS)

194 VAGAS, SENDO 188 COMUNS E 06 ACESSÍVEIS (PARA O MÍNIMO DE 3% DE UNIDADES ADAPTÁVEIS)

CARGA / DESCARGA = A DEFINIR

ACESSO DE VEÍCULOS, PEDESTRES E DESCARGA INTERNA PELA RUA LATERAL EXISTENTE

ÁREA DE LAZER MÍNIMA = 1,00 m² POR DORMITÓRIO x 388 DORMITÓRIOS (ESTIMADOS), SENDO 1,00 m² COBERTA POR UNIDADE.

ÁREA DE LAZER MÍNIMA = 388,00 m², SENDO 194,00 m² COBERTA.

ÁREA DE LAZER PROJETADA = 2.170,00 m², SENDO PREVISTA CERCA DE 250,00 m² DE ÁREA COBERTA

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **possui tipologia de volume diferenciada para a utilização como solicitado pelo Art. 169**, possui infraestrutura aos condôminos, havendo diferenciação arquitetônica como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Não há presença de edificações para uso comercial.

Todos os 02 blocos possuem 12 pavimentos, sem pilotis. Se considerarmos **o número de unidades (192) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 576 moradores.**

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

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.

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

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 anteprojeto.

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.

2) Processo N° 698402 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO

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 2,0% do CUB/SC** por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

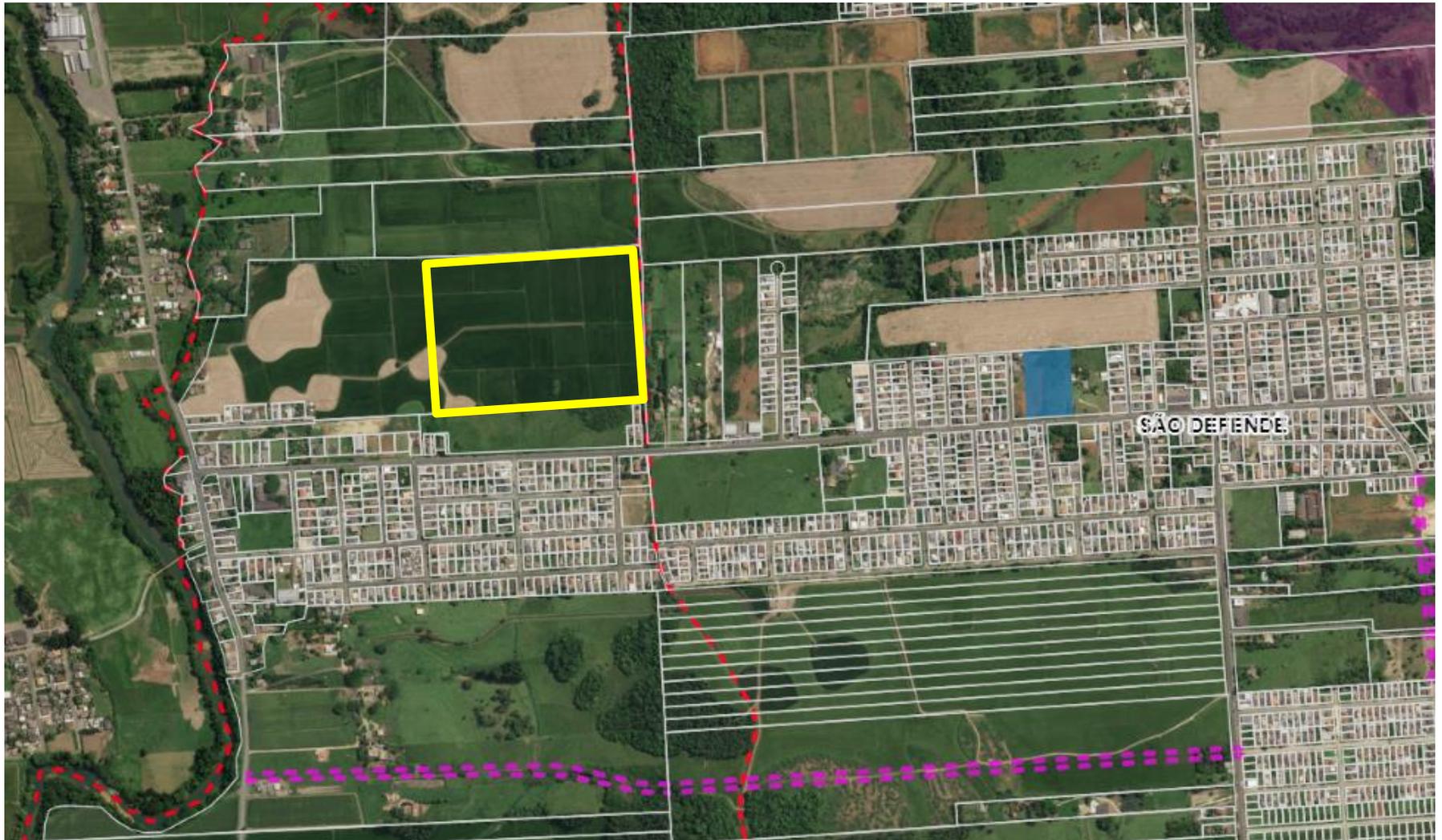
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 23/05/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve aprovação por unanimidade dos membros, com 09 (nove) votos a favor a utilização do Art. 169, sendo a proposta de anteprojeto para a utilização do Art. 169 aprovada no empreendimento situado Rodovia Leonardo Bialecki, nº 3372, bairro Linha Batista, cadastro nº 707395.

3) Processo N° 698818 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

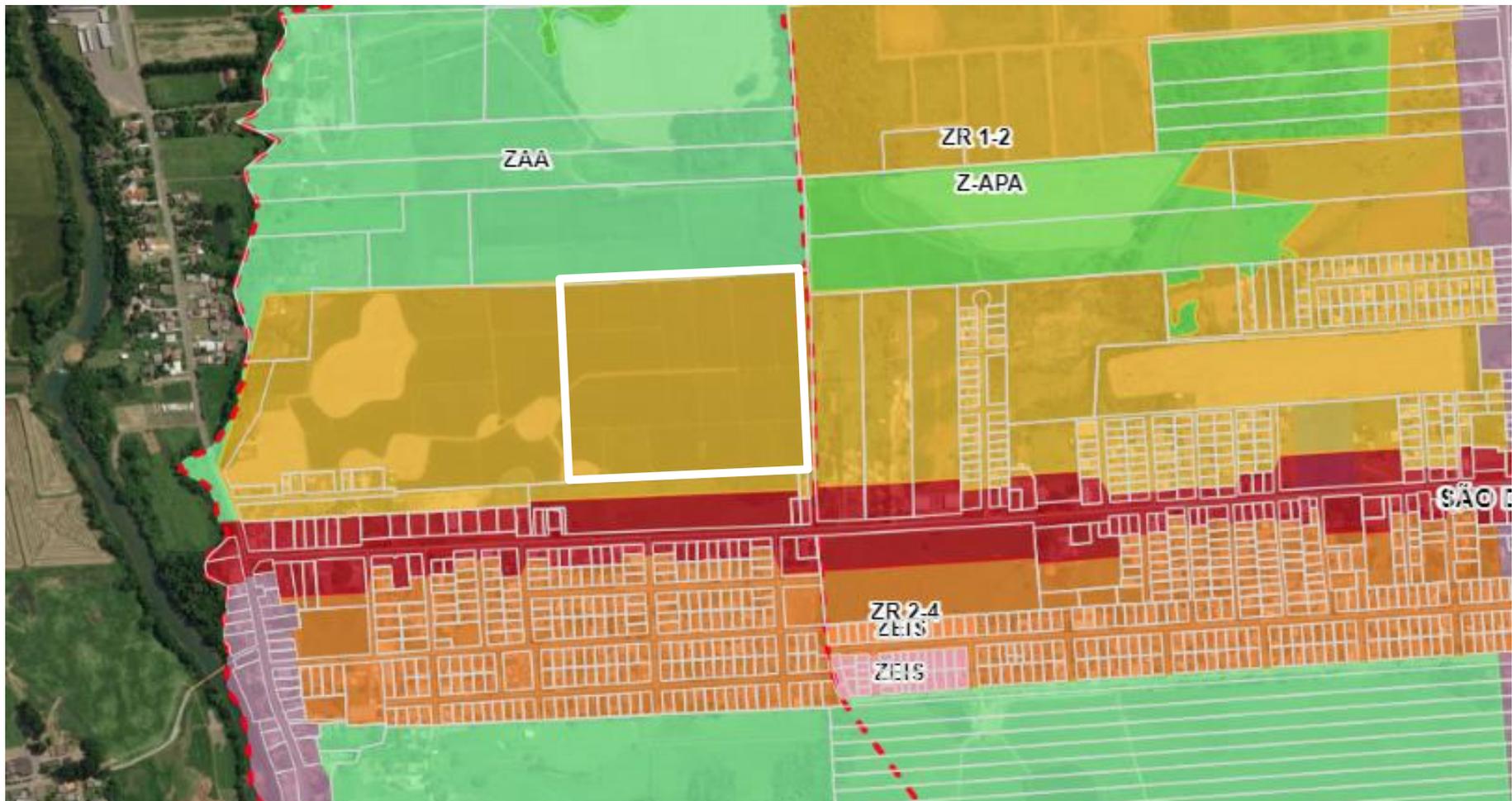
A empresa solicita a alteração de zoneamento de uso do solo em imóvel que está em desenvolvimento o projeto de parcelamento do solo em forma de loteamento Parque Alvorada, localizado no bairro Mãe Luzia.



Localização

3) Processo N° 698818 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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



Zoneamento

3) Processo N° 698818 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

As justificativas apresentadas são de que:

1) Atendimento a uma demanda emergente por lotes residenciais: A circunscrição está em expansão e a demanda por lotes residenciais menores, de 250m², tem crescido significativamente. Esta área atrairá um público diversificado, incluindo jovens famílias e profissionais que buscam imóveis menores e mais acessíveis, favorecendo a inclusão social e econômica;

2) Diversificação e planejamento urbano: A criação de lotes de 250,00m² permitirá atender um segmento do mercado imobiliário que busca por terrenos menores, mas bem localizados e com infraestrutura adequada. Essa diversificação é essencial para um planejamento urbano equilibrado, proporcionando diferentes opções de moradia que atendam a diversas necessidades e capacidades financeiras dos cidadãos;

3) Aproveitamento da infraestrutura existente: A área proposta já possui uma infraestrutura consolidada, incluindo vias de acesso, redes de água e esgoto, energia elétrica e serviços públicos. A alteração do zoneamento para ZR0-2 maximizará o uso desta infraestrutura, promovendo uma ocupação racional e eficiente do espaço urbano, sem a necessidade de grandes investimentos adicionais em infraestrutura;

3) Processo N° 698818 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

4) Desenvolvimento econômico e social: A criação de lotes menores incentivará o desenvolvimento econômico, gerando novas oportunidades de emprego e negócios. Além disso, o aumento da população na região contribuirá para o fortalecimento do comércio local e a dinamização da economia como um todo;

5) Sustentabilidade e qualidade de vida: Promover a construção de moradias em lotes de 250,00m² permitirá uma ocupação mais densa e sustentável do território, reduzindo a necessidade de expansão urbana descontrolada. Isso resultará em uma menor pegada ecológica, preservando áreas verdes e recursos naturais, ao mesmo tempo em que melhora a qualidade de vida dos moradores ao proporcionar acesso a serviços e comodidades próximos.

A empresa apresenta alguns pontos de atendimento de serviços públicos e privado, como a E.M.E.B. Giácomo Búrigo que fica a uma distância de 647,00m do empreendimento proposto e também a UBS Mãe Luzia que fica a 606,00m. Informam também, a existência de um mercado que fica a 553,00m.

Foram apresentados exemplos de lotes existentes nas proximidades em que há mais de uma edificação no mesmo lote, evidenciando a necessidade da existência de lotes mais acessíveis economicamente para as famílias da região.

3) Processo N° 698818 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

Por fim, a empresa informa que as justificativas apresentadas para a alteração na ZR0-2 é uma medida estratégica que atende às demandas habitacionais emergentes e promove um desenvolvimento urbano sustentável e planejado. Esta solicitação de mudança no zoneamento não apenas responde às necessidades de um público específico, mas também maximiza o uso da infraestrutura existente, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social.

Não foi apresentada a proposta de parcelamento do solo na forma de loteamento.

A solicitação do requerente é para a alteração de **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)** para **ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos)**, 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	-

3) Processo N° 698818 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

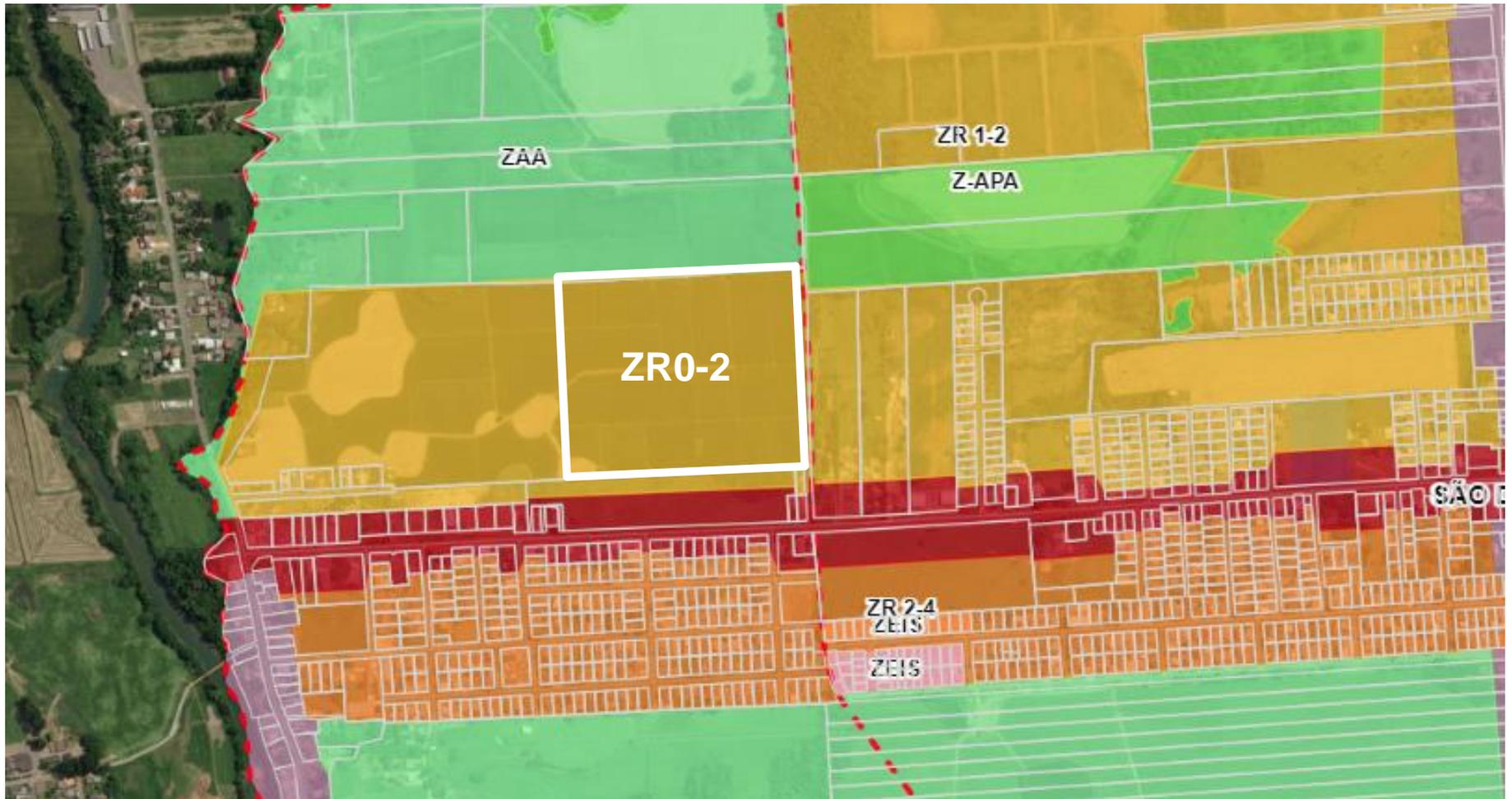
A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores e conseqüentemente visando custo mais baixo para a aquisição do lote para a população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e casa próprios.

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 20/06/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 05 (cinco) votos a favor a alteração do zoneamento e 02 (duas) abstenções, sendo a proposta de alteração do zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2 aprovada.

3) Processo N° 698818 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA



Zoneamento



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO