



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

06/06/2024

**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

09.05.2024

Aos nove dias do mês de maio 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 02 (duas) pessoas da comunidade em geral e 46 (quarenta e seis) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Secretário Executivo Arq. e Urb. Giuliano Elias Colossi que agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião e informou que o presidente do CDM se encontra em viagem a Brasília juntamente com o Sr. Prefeito; e também a vice presidente não estava presente na reunião. Em seguida verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos 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; processos administrativos câmara temática II – CDM. Quanto ao item **aberturas e informes**, foi informado as datas das próximas reuniões do CDM, sendo: 06/06/2024; 04/07/2024; 08/08/2024; 12/09/2024; 03/10/2024; 07/11/2024 e 05/12/2024. 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. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados, sendo esses: 1) **Processo Nº 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO**: O requerente em nome dos proprietários solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos imóveis cadastros nº 993728, nº 993729, nº 993730, nº 993731, nº 993732 e nº 993733, com área total de aproximadamente 173.980,26m², localizados no bairro Linha Cabral, para empreender parcelamento do solo na forma de loteamento. Os imóveis estão zoneados em ZI-2 (zona industrial – 2) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. O requerente informa que a intenção de ocupação dos imóveis com um loteamento de residências unifamiliares, ou seja, a solicitação é que o zoneamento dos imóveis seja alterado de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), para ser possível a implantação de parcelamento do solo na forma de loteamento residencial. E também, consequentemente a possibilidade de criação de novo acesso ao Clube Mampituba, que ocuparia os imóveis cadastros nº 993728 e nº 993729, isso porque o único acesso do clube se dá pela Rodovia SC-108, como exemplificado no croqui apresentado. E ainda informa que o conceito do futuro loteamento, deverá ter lotes com aproximadamente 400m², acesso pelos imóveis cadastros nº 993728 e nº 993729, por meio de uma avenida, que também servirá como um segundo acesso ao Clube Mampituba para distribuição do fluxo de acesso ao clube. O requerente já prevê uma faixa de cordão verde, entre o futuro empreendimento residencial e os lotes defronte a rodovia Anel Viário que permanecerão como ZI-2. Os imóveis possuem características de vazão urbano, sendo estes imóveis utilizados para o plantio de espécies vegetais para corte, há curso de água nos imóveis que deverão ser respeitados quando do parcelamento do solo. Como os imóveis estão encravados, o uso industrial poderá ser prejudicado, já que não há acesso atual a nenhuma das vias, somente se houver a unificação das glebas localizadas na frente do Anel Viário. A DPU é de parecer favorável a alteração do zoneamento de uso do solo nestes imóveis, de ZI-2 para ZR1-2 para a implantação de parcelamento do solo na forma de loteamento, mantendo as faixas de transição verdes entre a zona industrial e residencial no loteamento a ser projetado. O processo foi encaminhado ao CMDE e posteriormente à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. O processo foi apresentado em reunião do CMDE: REUNIÃO DO CMDE – 26/03/2024: Após a apresentação e discussões a solicitação de

alteração de zoneamento das glebas cadastros nº 993728, nº 993729, nº 993730, nº 993731, nº 993732 e nº 993733, de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) foram aprovadas e foi solicitado que haja, quando da elaboração do projeto do loteamento, zona de amortecimento em ambos os lados vizinhos a zona industrial. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida, ou seja, que os imóveis passam de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), e observou-se que para a aprovação do loteamento/condomínio deverá haver a abertura viária para acesso ao loteamento/condomínio e ao clube existente e áreas de amortecimento entre a ZR1-2 e a 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 com 39 (trinta e nove) votos a favor do parecer da Câmara Temática II, a proposta foi deferida, ou seja, que os imóveis passam de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), e observou-se que para a aprovação do loteamento/condomínio deverá haver a abertura viária para acesso ao loteamento/condomínio e ao clube existente e áreas de amortecimento entre a ZR1-2 e a ZI-2. 2) **Processo Nº 693990 – SOLIVAN SERAFIM**: O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 958077, matrícula nº 76.572, localizada na Rodovia Leonardo Bialecki, bairro Linha Batista, com área de 137.901,44m². Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). A área de entorno possui alguns loteamentos, um condomínio residencial e extensas áreas de sítios e áreas ainda rurais. A solicitação do requerente é de que a ZR2-4 (zona residencial 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 proposta seria diminuir a abrangência dessa zona (ZR2-4) em cima do imóvel, e deixar ela apenas na parte frontal dele, onde encontra-se o acesso pela Rodovia Leonardo Bialecki(...) o empreendimento Mercapan está localizado na Rodovia Leonardo Bialecki, no bairro Linha Batista, ao lado de uma grande zona industrial do município, e em razão dessa localização, a proposta seria implantar o zoneamento ZR0 em todo o imóvel para que o empreendimento possa atender a essa demanda de construção de habitações de padrão popular próximos a essas áreas industriais” O requerente apresenta a proposta de parcelamento do solo na forma de loteamento. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes maiores. O processo foi encaminhado 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 foi indeferida, ou seja, mantido o zoneamento atual. 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 39 (trinta e nove) votos a favor do parecer da Câmara Temática II, a proposta foi indeferida, ou seja, mantido o zoneamento atual (ZR2-4). 3) **Processo Nº 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**: OBS: RETIRADO DA PAUTA. 4) **Processo Nº 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**: O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo, em parte de imóvel (matrícula nº 127.651 e cadastro nº 16.451), com área de 121.372,00m², localizado na Av. Aristides Bolan, bairro Archimedes Naspolini. Quanto ao zoneamento de uso do solo parte desta gleba está localizada na Z-APA do Morro Cechnel e possui a regulamentação do zoneamento dentro da Z-APA, como ZCB (zona de conservação da biodiversidade) em parte da gleba e também, como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Foram apresentados os parâmetros urbanísticos. E os requerentes afirmam: “Vem mui respeitosamente na presença de Vossa Senhoria, solicitar a alteração do zoneamento de Área de Proteção Ambiental (APA) para Zona de Ocupação Intensiva (ZOI) (?) com o objetivo de viabilizar a implantação de um condomínio residencial. Destaco que o local em questão comporta atualmente dois zoneamentos, ZR-1 e APA, sendo que grande parte da APA está sendo preservada no empreendimento como área de preservação. A proposta de mudança de zoneamento visa equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, garantindo que a área de preservação seja mantida dentro do empreendimento, conforme as diretrizes estabelecidas pelo município.” OBS: Acreditamos que a solicitação correta diz respeito a alteração da ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOE (Zona de Ocupação Extensiva). E apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e

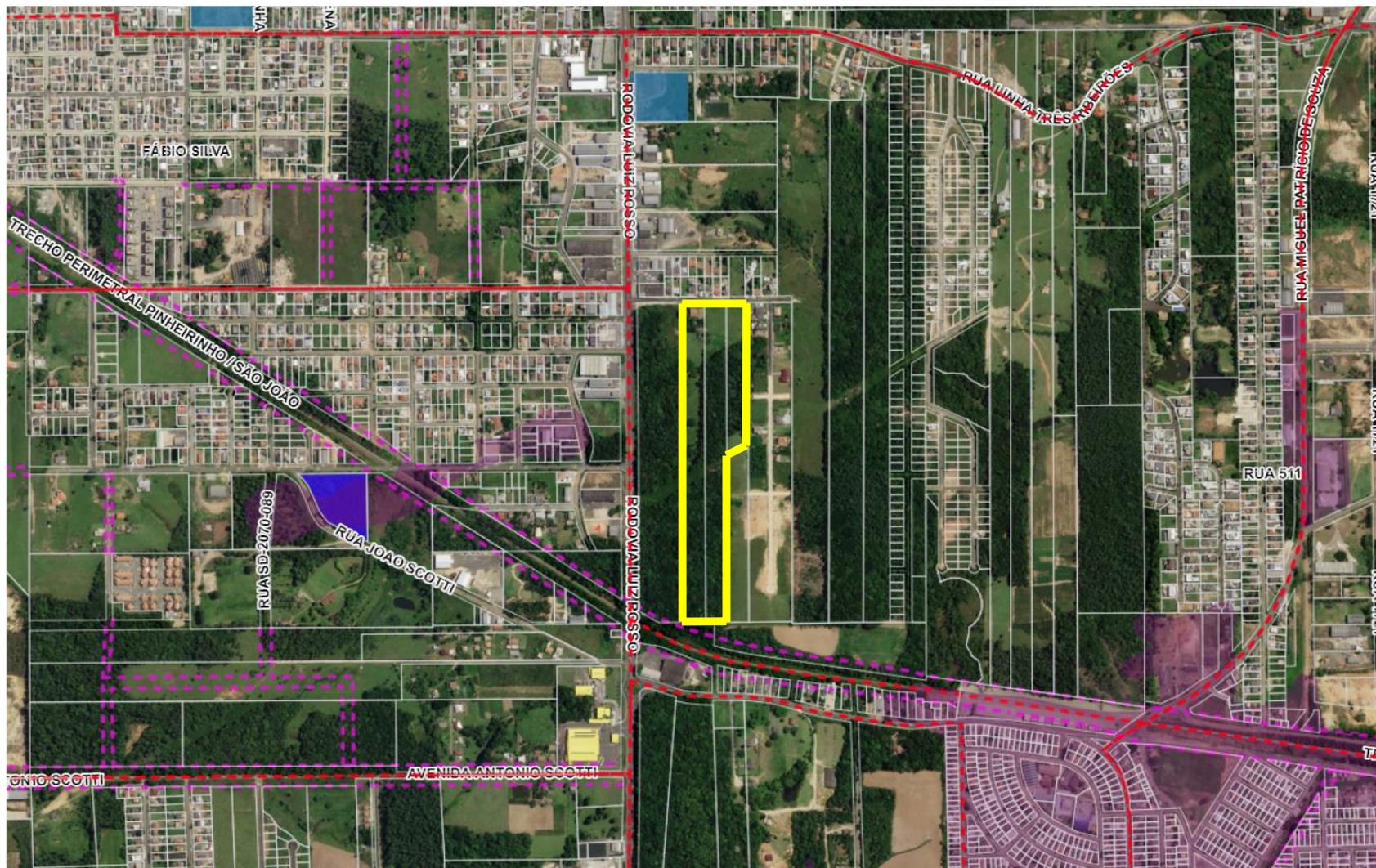
106 complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei
107 Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de
108 Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na
109 modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais. Sendo este diagnóstico assim descrito: 1)
110 RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área
111 em estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado
112 pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina
113 – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios
114 naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais
115 artificiais) existentes na região em estudo. O cadastro proposto pela plataforma GEOSEUC/IMA é
116 produto de restituição aerofotogramétrica, através do processamento de imagens por satélite por
117 algoritmos computacionais, sem estudos in loco, registrando todos os possíveis elementos hídricos
118 existentes, não distinguindo recursos naturais e antrópicos (artificiais). Por este fato, o sistema qualifica
119 todos os canais cadastrados como “Trecho de Drenagem” e áreas com possível acúmulo de água como
120 “Massa D'água”. Vale ressaltar também que o mapeamento da plataforma apresenta divergências
121 locais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser utilizada como uma referência
122 nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das informações geradas em laboratório.
123 Desta forma, conclui-se que a área estudada não possui Áreas de Preservação Permanente – APPs por
124 recursos hídricos naturais. A caracterização completa das APPs deverá ser concluída durante a
125 tramitação do processo de licenciamento ambiental do empreendimento. 2) COBERTURA
126 FLORESTAL REMANESCENTE: O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos
127 recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o
128 conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são
129 estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo
130 (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de
131 área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre
132 outros. O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura
133 florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento do imóvel de matrícula nº 127.651, a qual
134 se encontra integralmente coberta por fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal
135 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
136 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada uma análise
137 temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo
138 dos anos. Visando demonstrar a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal no terreno em
139 estudo, foram utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de
140 2005, 2014 e 2023. Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é
141 possível verificar a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal na área de implantação do
142 empreendimento ao longo dos anos, passando de uma cobertura de baixa densidade em 2005, para uma
143 cobertura integral de Floresta Ombrófila Densa na atualidade. Para identificar as condições ambientais
144 em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da
145 vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal do imóvel, em
146 conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa
147 Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana. A
148 área total proposta para o empreendimento se encontra integralmente coberta por vegetação nativa
149 remanescente. Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para
150 implantação do futuro empreendimento. No mês de março de 2024 foram implantadas na área de estudo
151 24 (vinte e quatro) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 2.400,00 m² de área amostrada com
152 ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos. Através dos
153 levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do
154 terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é
155 caracterizada como estágio médio de regeneração natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos
156 legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento,
157 é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigida a preservação de
158 no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde. Através
159 da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa
160 será de 80.573,74 m², representando 66,12 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada
161 (manutenção florestal) totaliza 41.279,94 m², representando 33,88%. Desta forma, a área destinada a
162 implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de

163 zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao
164 Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata Atlântica. 3)
165 DECLIVIDADE: Outro ponto analisado foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos
166 das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança
167 que a legislação municipal exige. Demonstramos a declividade que possui o terreno com suas
168 porcentagens de inclinação. A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal
169 Brasileiro, classifica como área de preservação permanente declividades superiores a 45º, equivalente a
170 100% (cem por cento) na linha de maior declive. Através das cotas altimétricas coletadas no
171 levantamento topográfico, foi possível verificar que não existem declividades superiores a 45º (acima
172 100%) no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área estudada, logo, não há restrição
173 quando a execuções de atividades de movimentação de terra (terraaplanagem) para conformação
174 topográfica na área requerida a alteração de zoneamento. A projeção urbanística do Condomínio
175 reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do empreendimento.
176 Desta forma, as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de
177 conformação topográfica (terraaplanagem) durante as obras de execução do futuro empreendimento,
178 conforme projeto de terraaplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico
179 e ambiental para aprovação. Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos
180 parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo. Após a análise da documentação
181 apresentada, informamos que o requerente solicita a alteração, ou seja, de ZCB para outro dentro da Z-
182 APA como ZOE (zona de ocupação extensiva). Acreditamos que de acordo com a localização de parte
183 desta gleba o zoneamento preexistente deva permanecer, ou seja, mantida a ZCB, com lotes mínimos de
184 2.000m², para ser possível uma conformação topográfica menos agressiva aos futuros imóveis
185 parcelados e uma menor densidade habitacional. Observamos que não estamos analisando a proposta de
186 parcelamento do solo, que poderá sofrer modificações de acordo com os estudos ambientais mais
187 aprofundados. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, de alteração de ZCB para ZOE em parte
188 da gleba, conforme o solicitado pelo requerente. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática de
189 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
190 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a
191 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a mesma foi
192 indeferida quanto a modificação do zoneamento de ZCB para ZOE ou ZOI, ou seja, mantida a ZCB,
193 com lotes mínimos de 2.000m² para uma menor densidade habitacional. O representante da empresa
194 esteve presente e pediu a palavra e explicou o que seria feito e exemplificou também que a densidade
195 urbana seria menor com a proposta apresentada de condomínio. Disse que na ZR1-2 os lotes serão de
196 600m² resultando em 47 lotes ao invés dos 79 lotes se forem de 360m² e no lado da modificação do
197 zoneamento (ZCB para ZOE) os lotes seriam de 1.000m² no mínimo com um total de 27 lotes. Ou seja,
198 no conjunto do empreendimento na gleba haveria um menor adensamento populacional. Houve alguns
199 questionamentos que foram respondidos pelo representante, além da explicação que a área verde estará
200 localizada no ponto mais desfavorável pela declividade existente. Após as explicações o mesmo se
201 retirou da reunião. Após a reapresentação da proposta ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
202 CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os
203 membros do CDM votaram, e com 08 (oito) votos a favor, 06 (seis) abstenções e 25 (vinte e cinco)
204 votos contra ao parecer da Câmara Temática II, a proposta de modificação do zoneamento foi
205 deferida de ZCB para ZOE, com lotes mínimos de 1.000 m² na ZOE e os lotes localizados na ZR1-
206 2 deverão ter área mínima de 600,00 m². Após o término dos assuntos da pauta, foi agradecida a
207 presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h00min.
208 Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e
209 posteriormente, será por todos os presentes assinada.

**PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo nas glebas matrículas nº 8.786, 35.303 e 98.095, cadastro urbano municipal nº 1031964, 1022959 e 973862, respectivamente, localizados no Bairro Bosque do Repouso.



Localização

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



FONTE: AUTORES (2024)

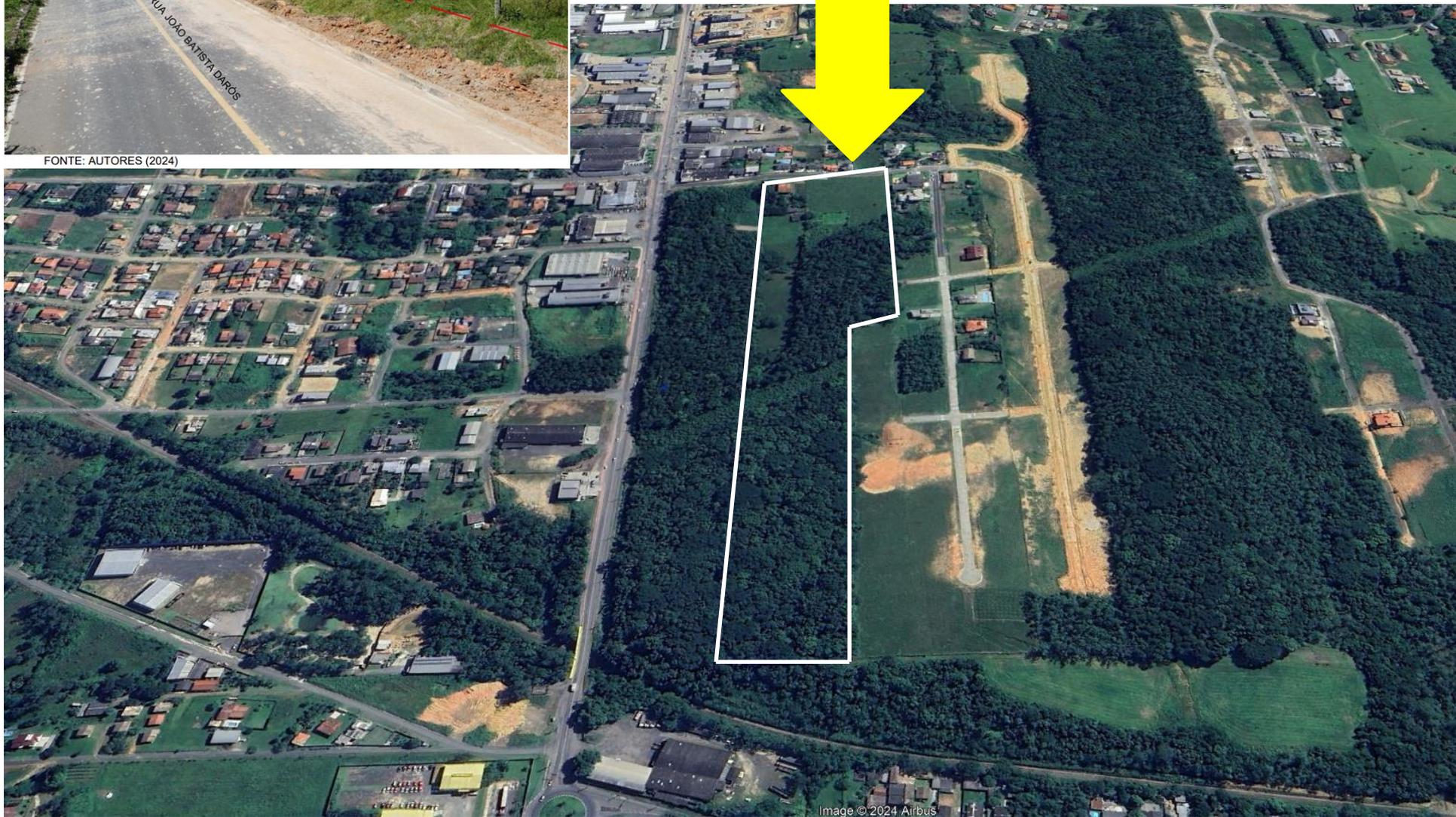


Image © 2024 Airbus

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Vista geral

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Quanto ao zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na Z-APA do Bosque do Repouso, especificamente como zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade), ZUP (zona de utilidade pública) e também em ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).



Zoneamento

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

E de acordo com o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são de 2.000m²:

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. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Bosque do Repouso</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	15	20 ⁽¹³⁾	80 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z-APA - ZUP (Zona de Utilidade Pública) <i>Bosque do Repouso</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-

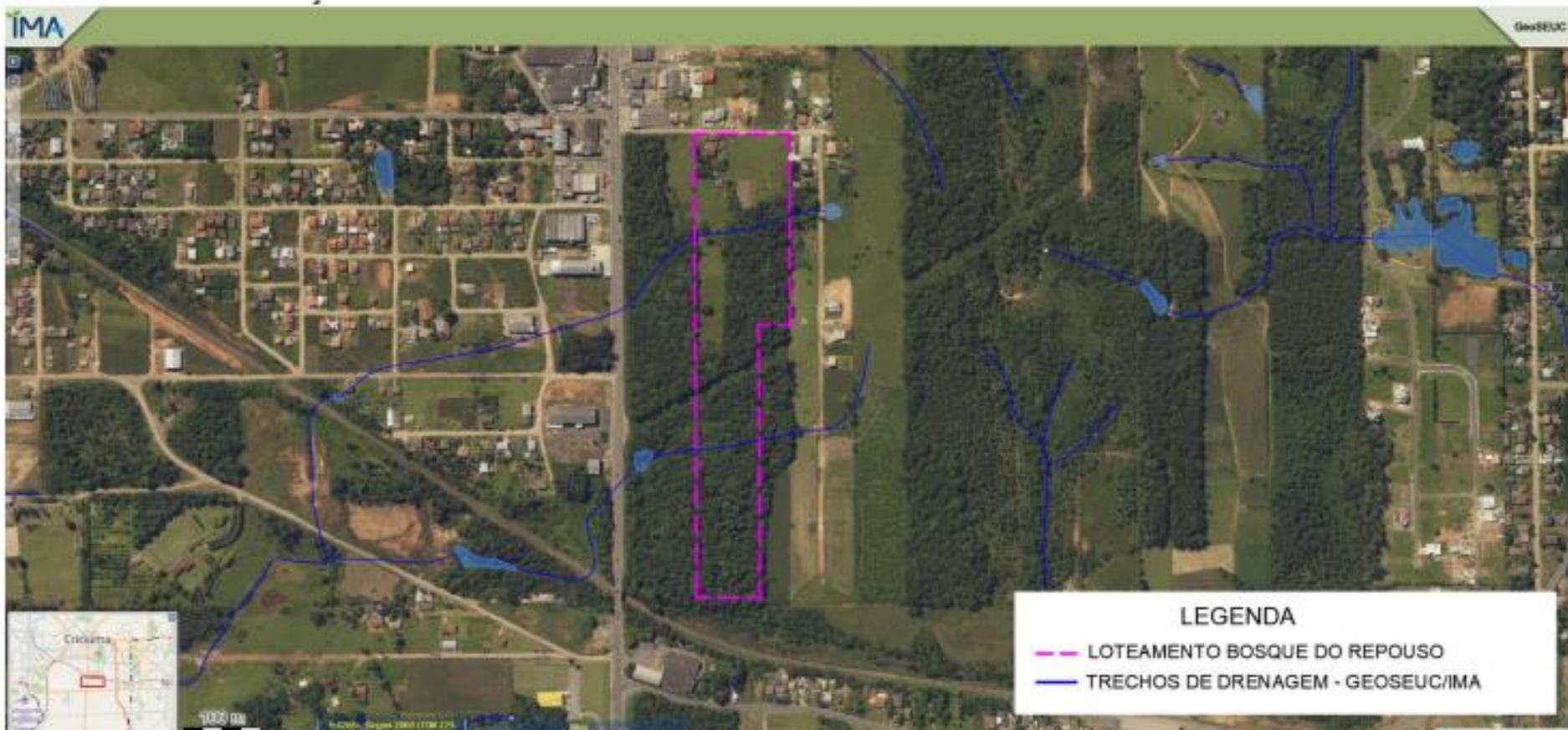
1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

É apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar, realizado por profissionais habilitados, tem como objetivo descrever a situação atual da área em relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando obter informações necessárias para definir as áreas com restrições legais e ambientais para futura utilização do imóvel.

Sendo este diagnóstico assim descrito:

1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS:

A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais artificiais) existentes na região em estudo.



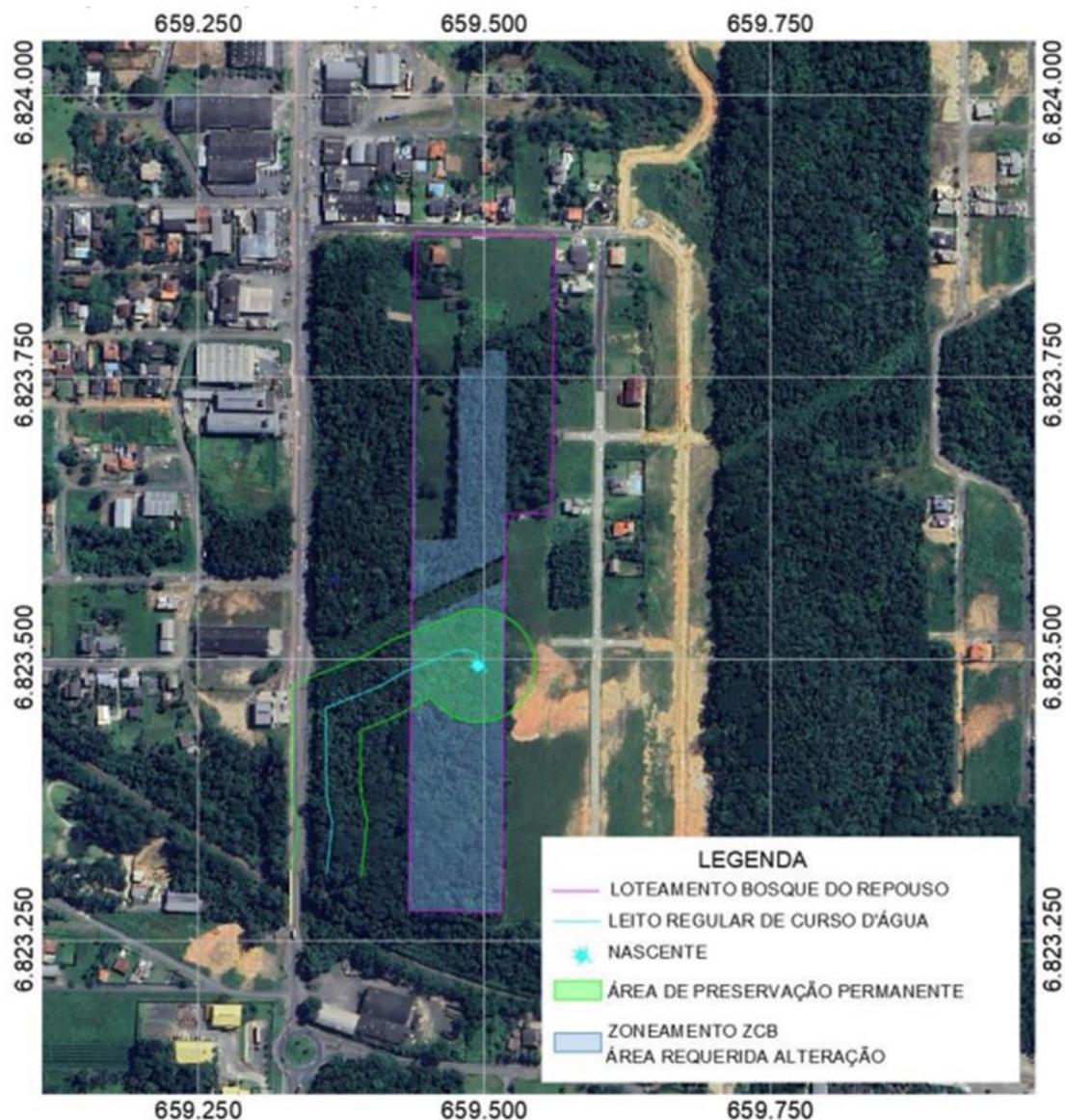
Hidrografia

Foi realizada a análise ao levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel, elaborado pelo engenheiro civil Filippe Réus – CREA/SC nº 130.093-0, sendo este o primeiro estudo técnico realizado na área a ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos os elementos existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial), fragmentos florestais nativos e exóticos, etc.

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Com base nessas informações fez-se a delimitação dos pontos a serem investigados através de vistorias técnicas confirmatórias, em períodos com condições climatológicas normais, com a finalidade de investigar a existência de afloramentos naturais do lençol freático (nascentes) e elementos hídricos passíveis de preservação através de áreas de preservação permanentes – APPs.

Foram realizadas diversas visitas na área, sendo o caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos realizados em condições climatológicas equivalentes, para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão em todas as calhas nas mesmas circunstâncias.



1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Após análise verificou-se a **existência de uma nascente formadora de curso d'água perene**. Desta forma, conclui-se que a calha é representada por **recurso hídrico natural de fluxo perene, e deverá ter sua área de preservação permanente – APP preservada na projeção urbanística do futuro empreendimento, através da delimitação de 50 (cinquenta) metros do ponto de afloramento da nascente, e 30 (trinta) metros de largura em ambas as margens do curso d'água**. A caracterização completa das APP deverá ser concluída durante a tramitação do processo de licenciamento ambiental do empreendimento.

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:

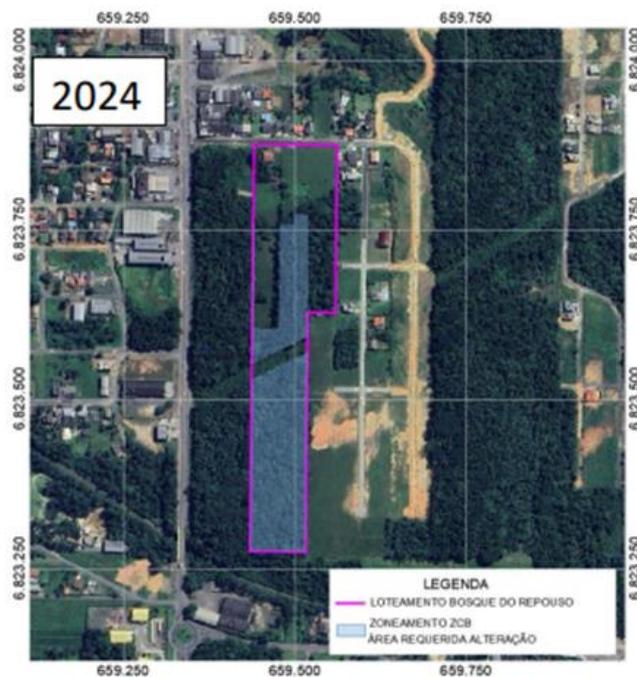
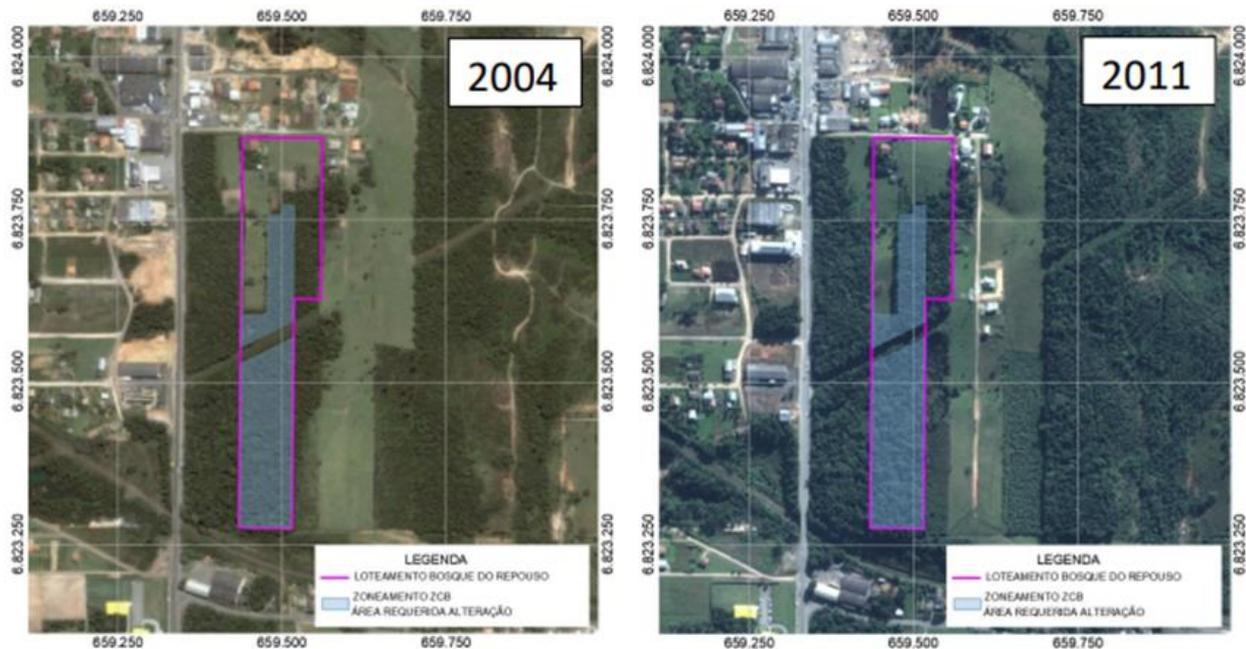
O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros.

O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 8.786, 35.303 e 98.095, representadas em grande parte por fragmentos de vegetação nativa.

A cobertura florestal remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por **vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural**.

Foi apresentado uma análise temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo dos anos.

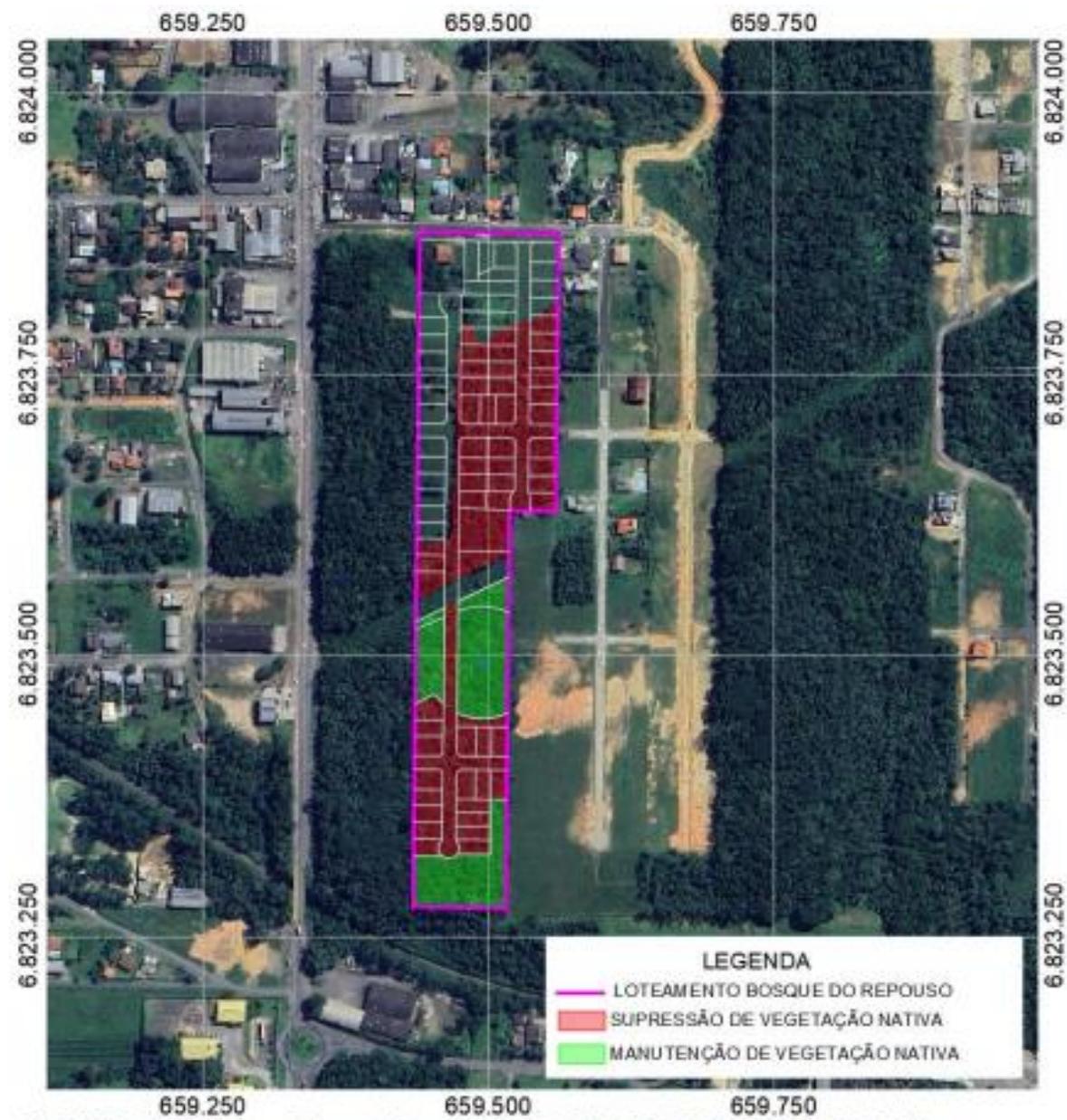
1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal dos imóveis, em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana.

A área total dos imóveis conforme levantamento realizado é de 63.876,13 m², sendo que, a área total de cobertura florestal remanescente é de 38.812,11 m². Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do empreendimento.



1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Segundo o requerente foram implantadas 20 (vinte) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 2.000,00 m² de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos.

Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural.

Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde.

Neste contexto, a projeção urbanística do futuro empreendimento prevê a necessidade de supressão de 27.123,64 m² de vegetação nativa, representando 69,88 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada (manutenção florestal) totaliza 11.688,47 m², representando 30,12%.

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui a Lei do Bioma Mata Atlântica.



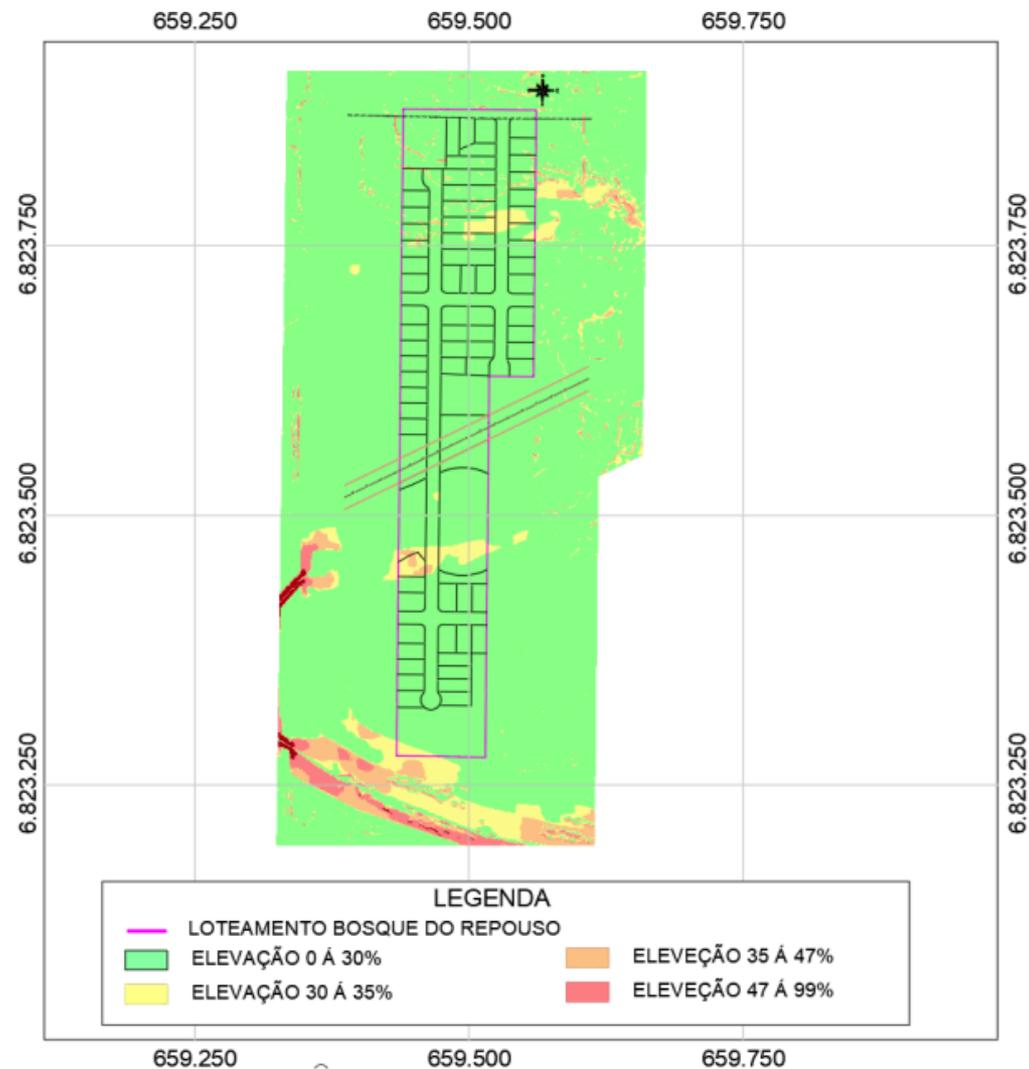
1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



FONTE: AUTORES (2024)

3) DECLIVIDADE:

Outra análise apresentada foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige.



1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

A Lei Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu Art. 5º, regulamenta que não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo.

Desta forma, conclui-se **que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que os permite a atividade de parcelamento do solo.**

4) **CONCLUSÕES:**

Por fim, considerando as análises, estudos, diligências e demais procedimentos levados a efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-se que a alteração do zoneamento municipal urbano requerida possui conformidade técnica, e o empreendimento planejado pelo proponente é considerado viável sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, desde que aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento ambiental e urbanístico.

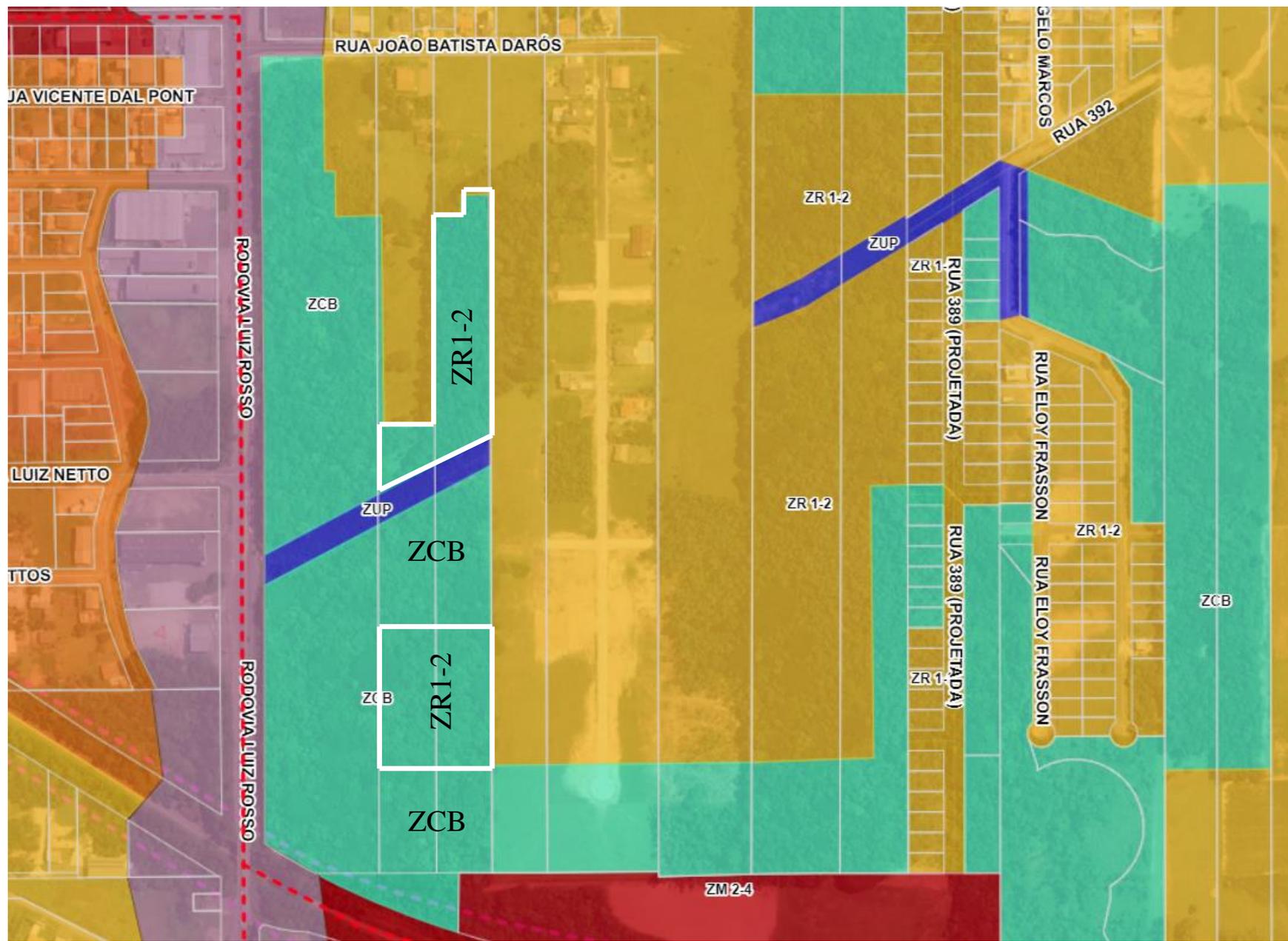
1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Após a análise da documentação apresentada, informamos que houve por parte do requerente a informação de qual zoneamento é requerido para a alteração, ou seja, de ZCB para ZR1-2.

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. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZUP (Zona de Utilidade Pública) Bosque Repouso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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 DPU é pelo deferimento desta solicitação, de ZCB para ZR1-2 em parte das glebas a serem parceladas, conforme solicitado, apresentado e justificado pelo requerente.

1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



1) Processo N° 697411 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA 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 23/05/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram 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.

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

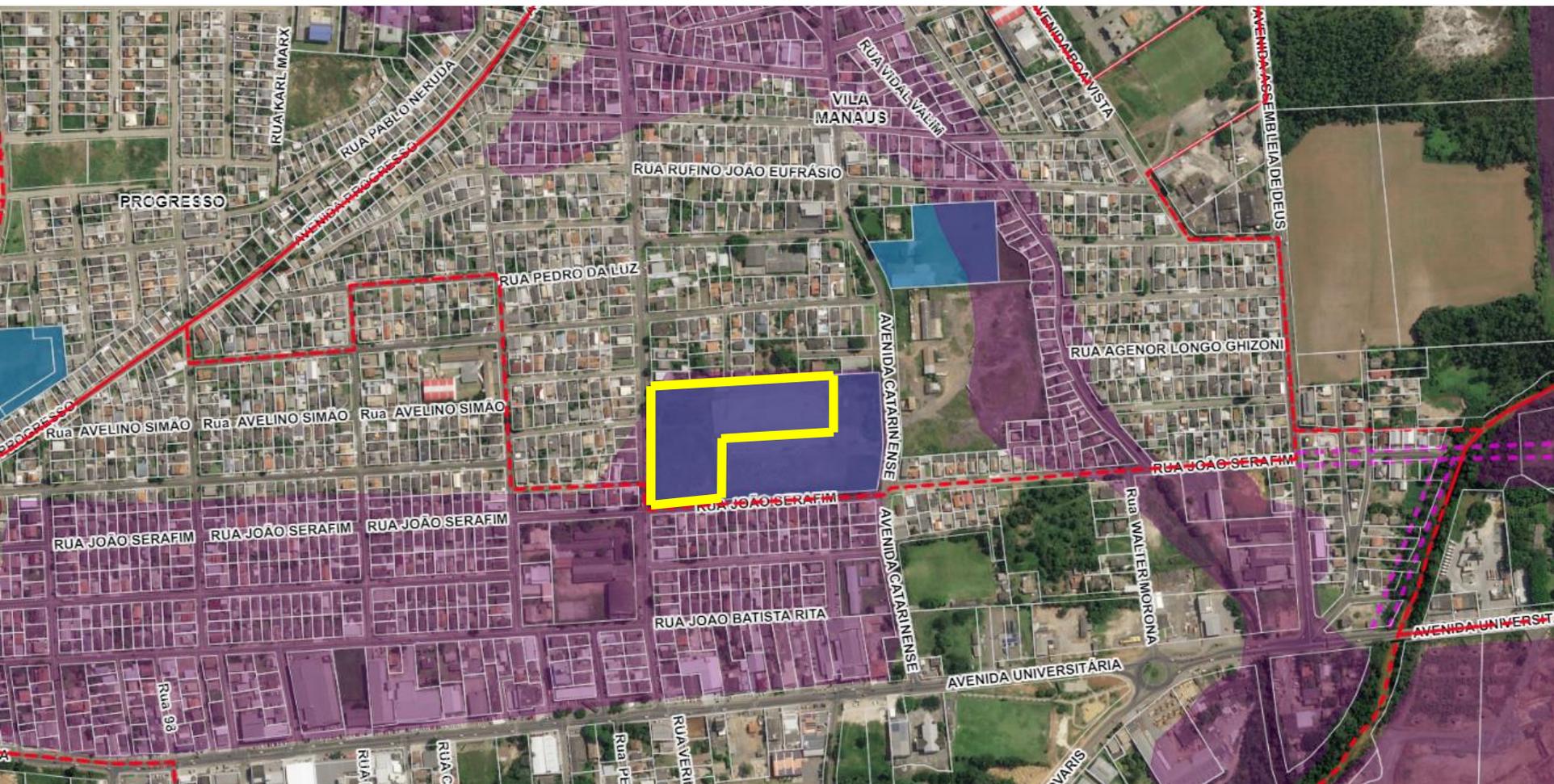
Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

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.”

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

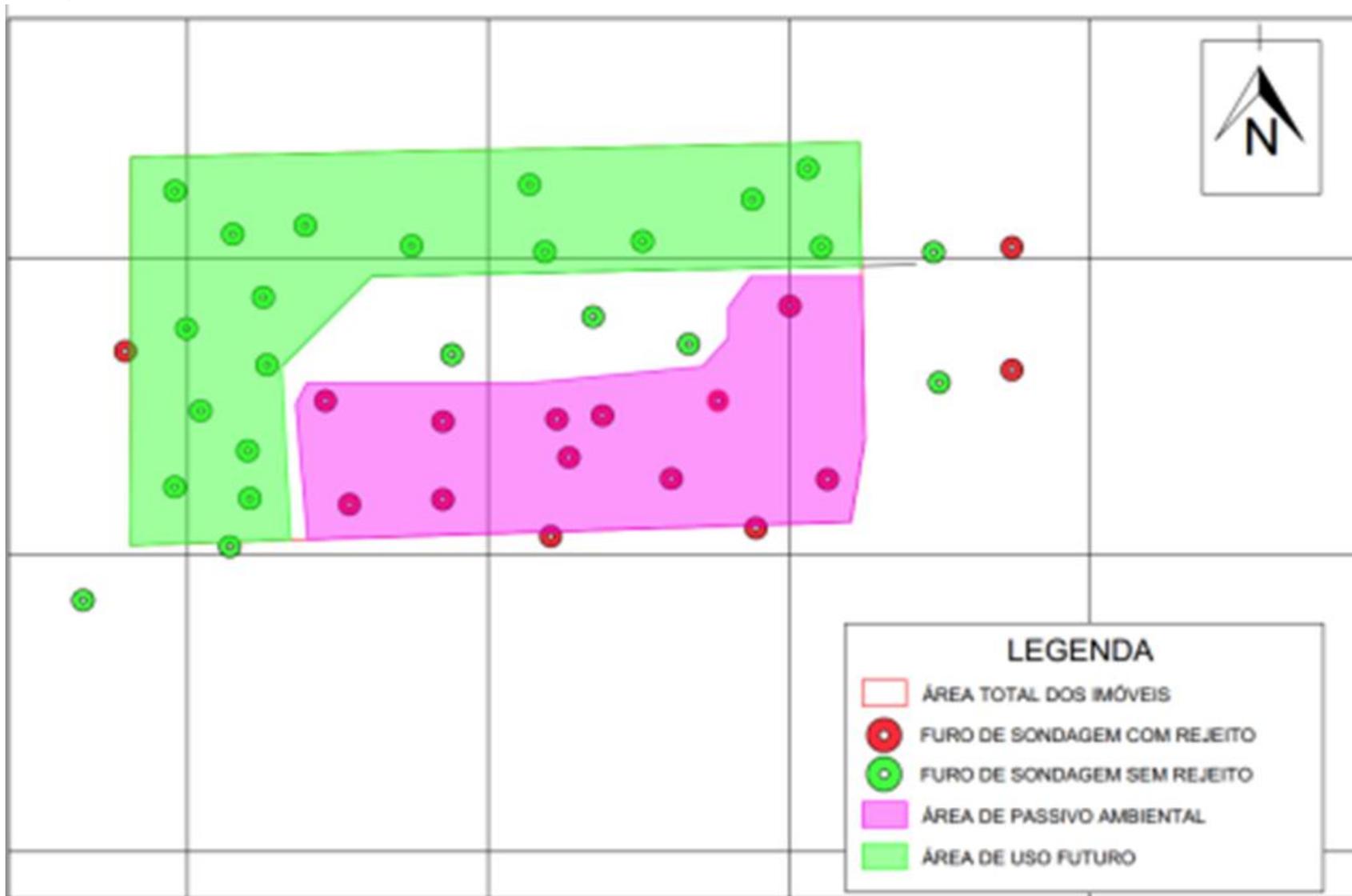


Localização



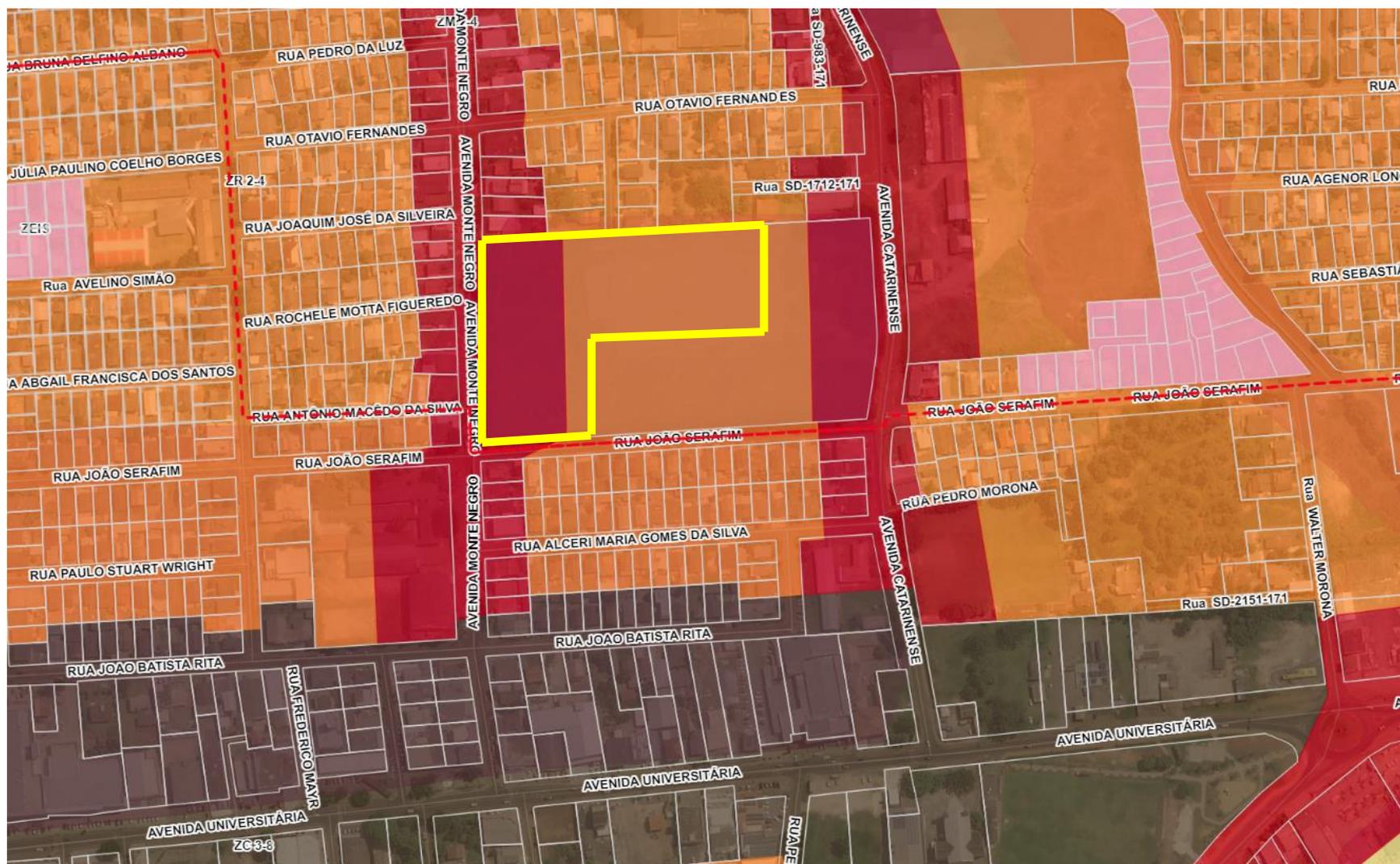
2) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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:



2) 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

2) 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.

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.

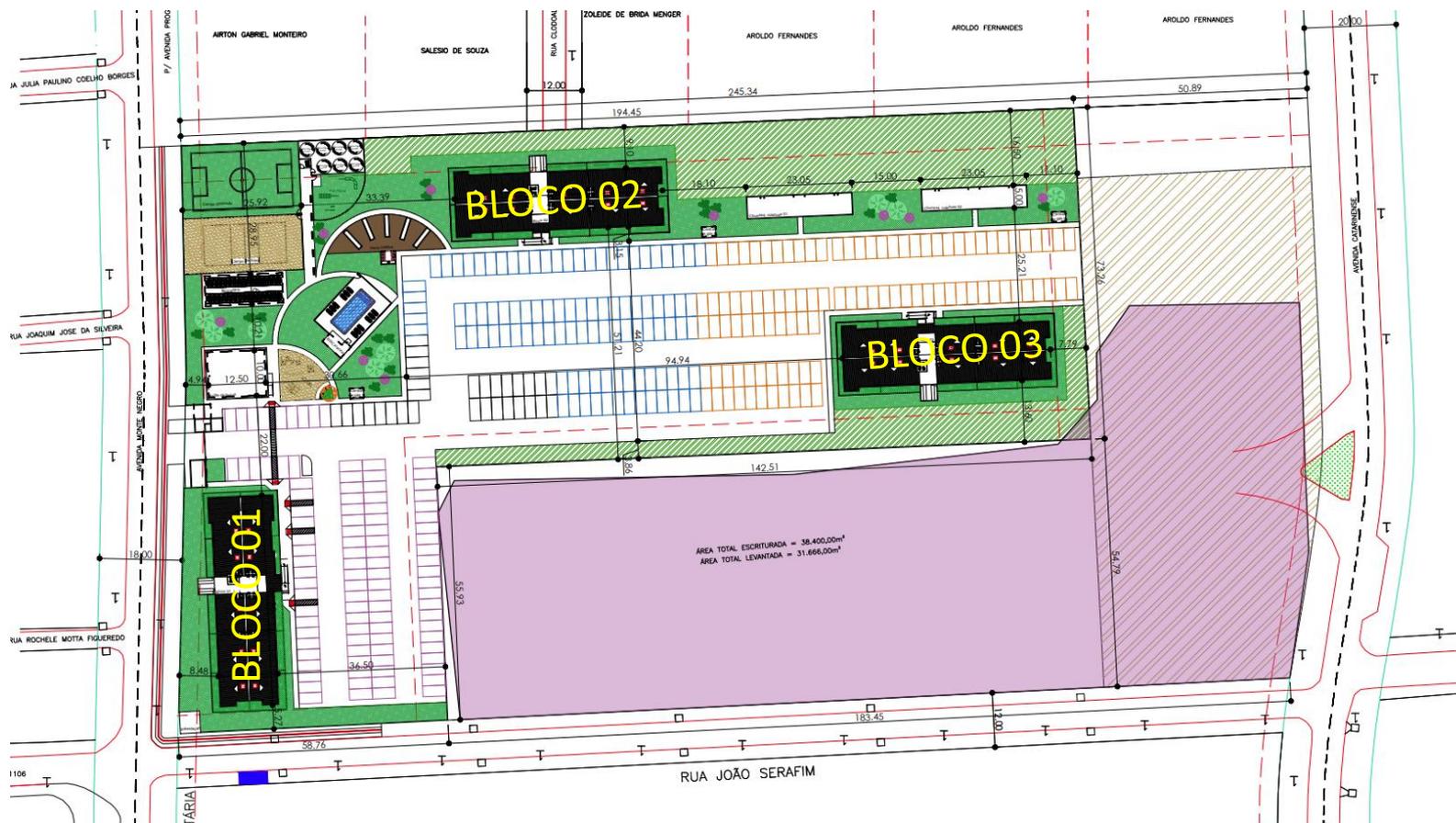
A construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos significativos para a comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar a oferta de serviços e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita tributária.

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.

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

Com essa implantação, há um melhor espaçamento entre os blocos, melhor insolação, melhor ventilação. Além disso, a intenção de verticalizar de forma planejada agrega ao bairro, trazendo novas moradias.

Na 1ª Proposta o projeto contará com um total de 330 vagas de estacionamento, e aproximadamente 1.200,00 m² de área de lazer (coberta e descoberta).



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



Implantação 3D

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

Perspectivas (3D) com uso do Art. 169



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



PERSPECTIVA GERAL

2) 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:

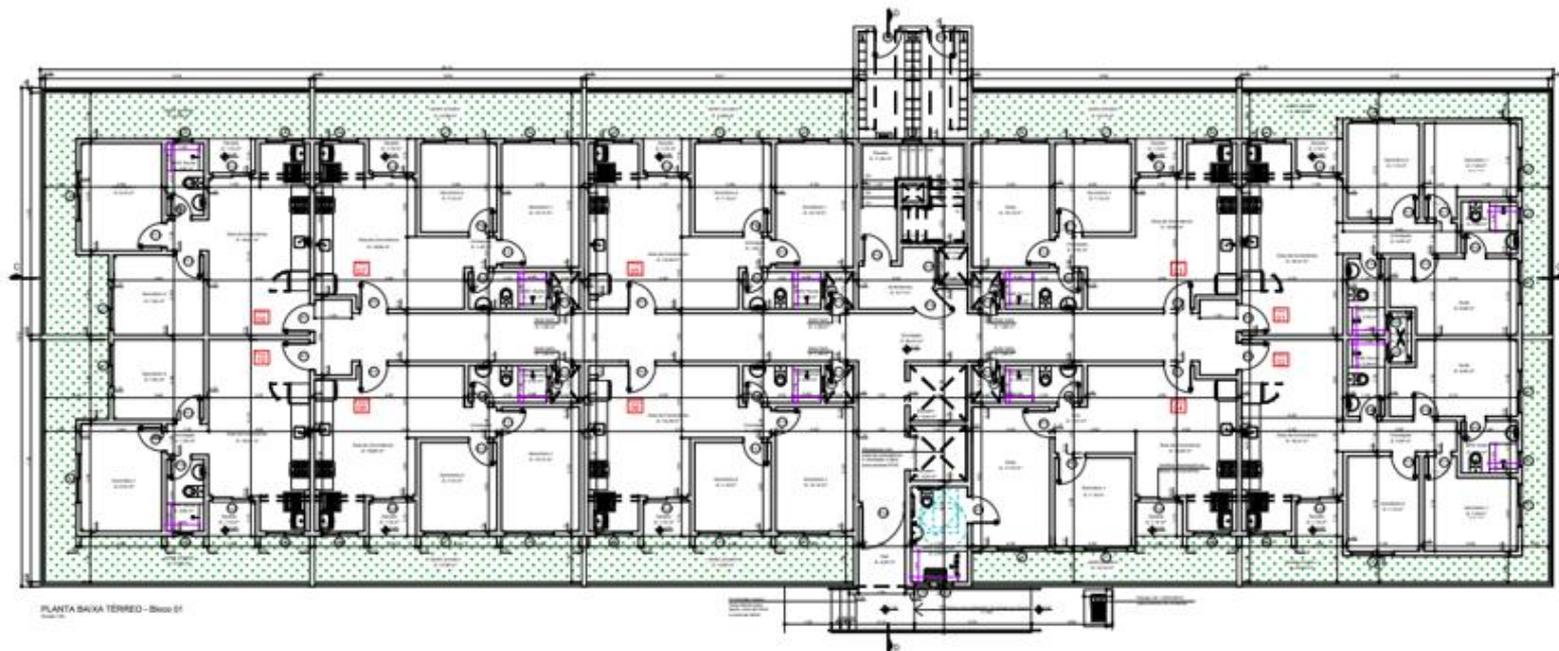
“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

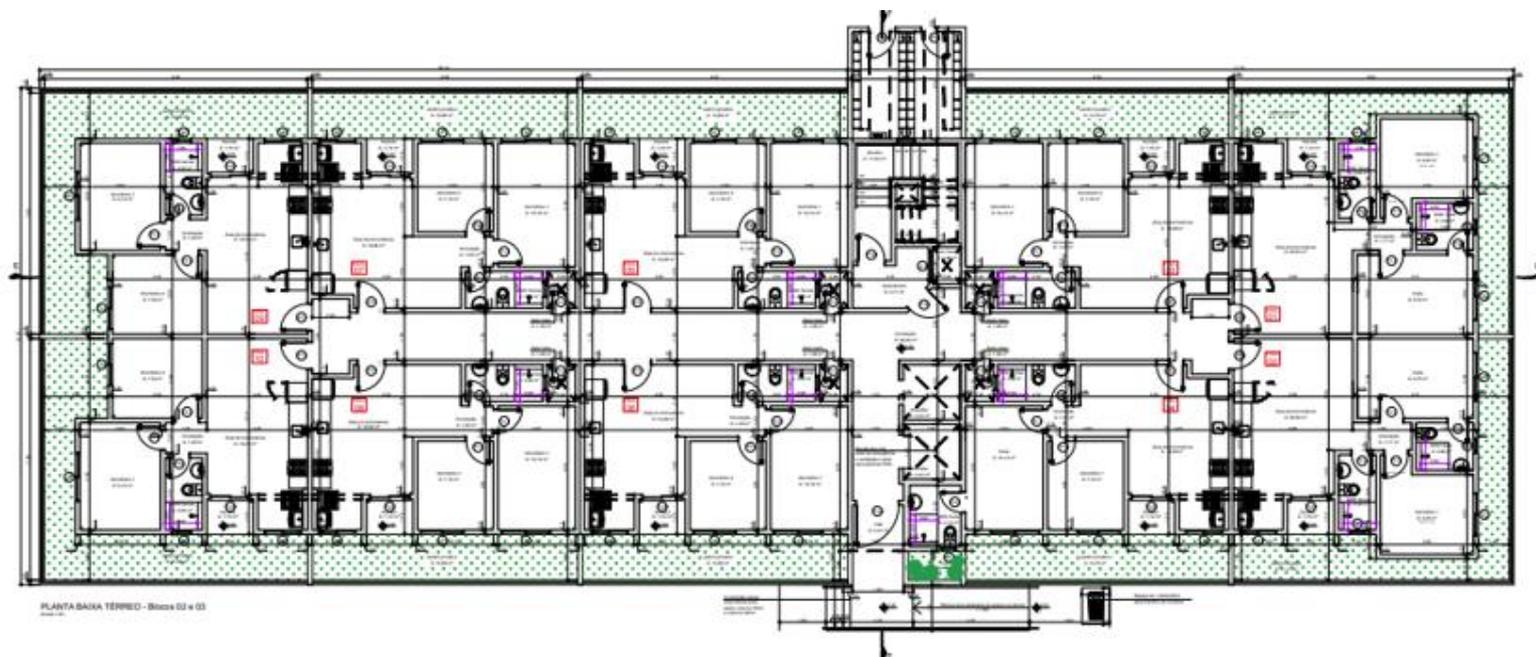
“A alteração solicitada é no número de pavimentos, de 04 para 10 pavimentos.”

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

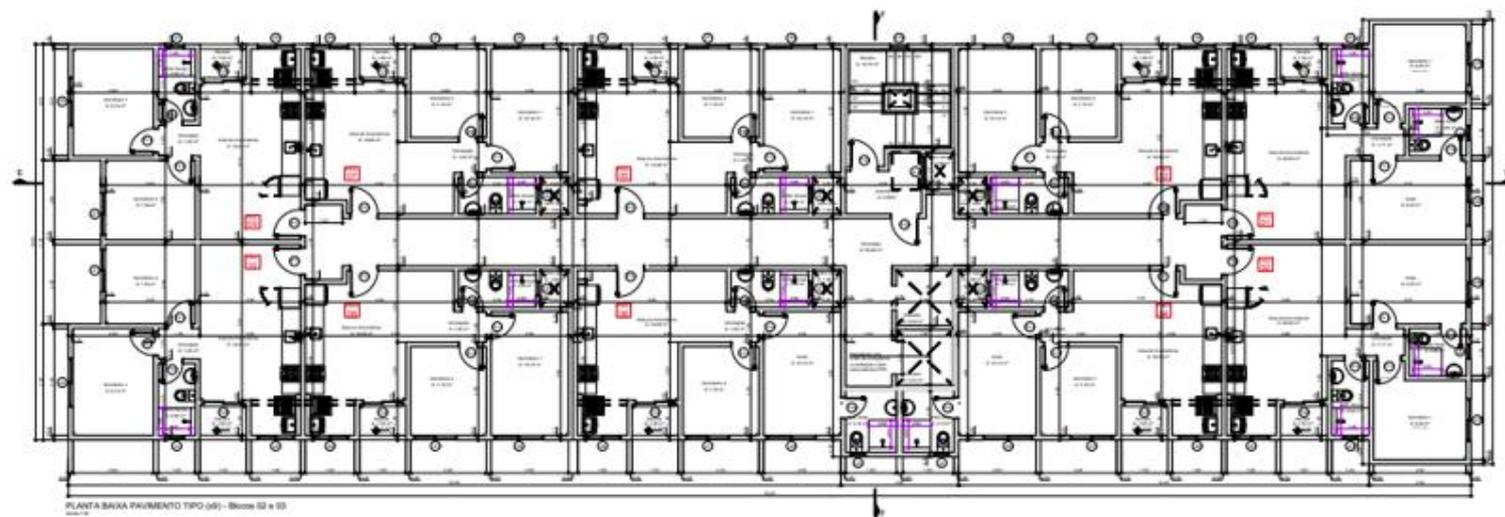


Pavimento Tipo – Bloco 01

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



PLANTA SALA TERREO - Blocos 02 e 03



PLANTA SALA 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

2) 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	

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	

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.

2) 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.

2) 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 reaprovado pelo Conselho.

A contrapartida para aprovação do anteprojetado 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.

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

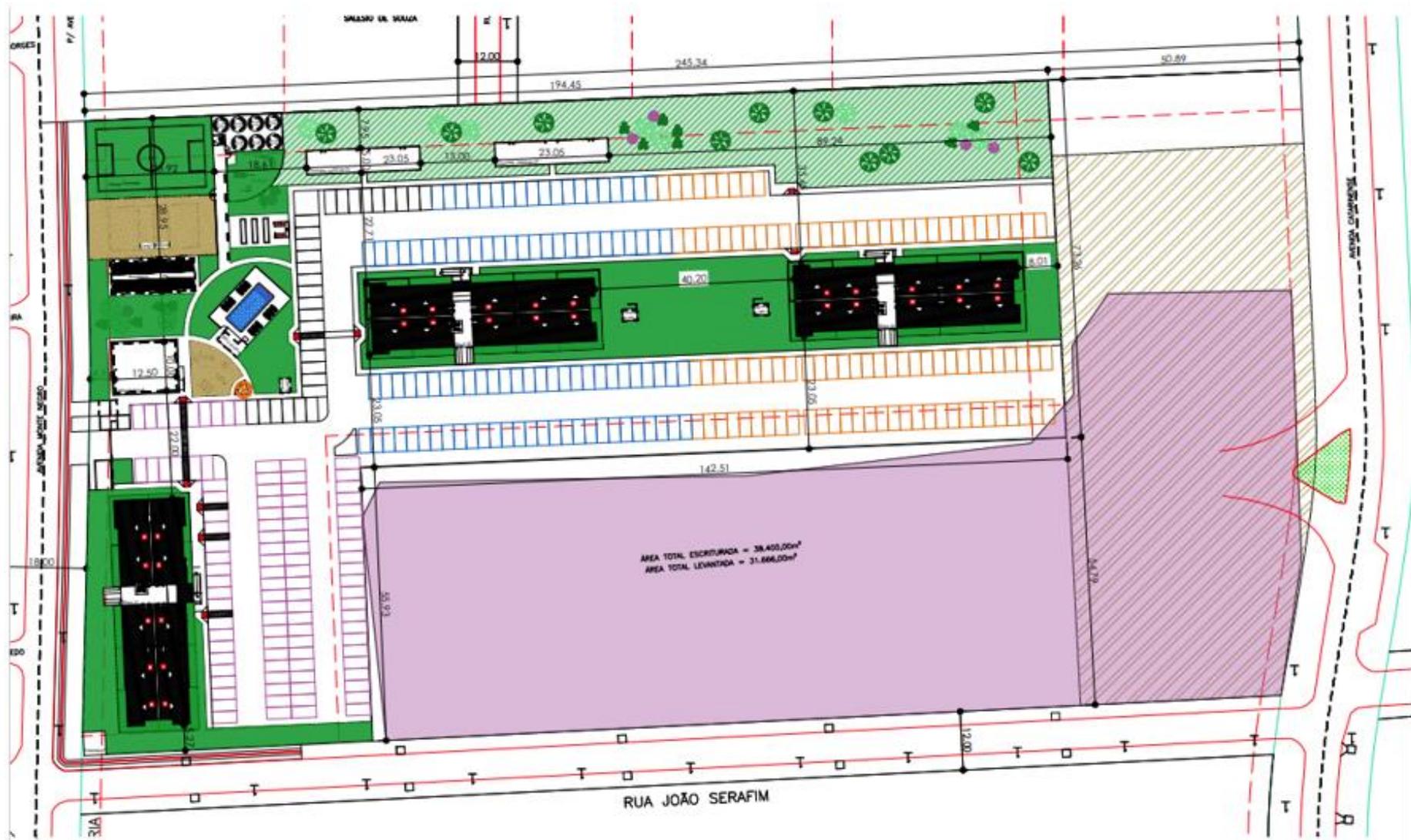
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

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.

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

Em 16/05/2024 foi reapresentada nova proposta de implantação dos blocos, sendo assim dispostos:



Nova Implantação

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



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

E as novas imagens perspectivadas:



Perspectivas

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



Perspectivas

2) 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



2) 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	

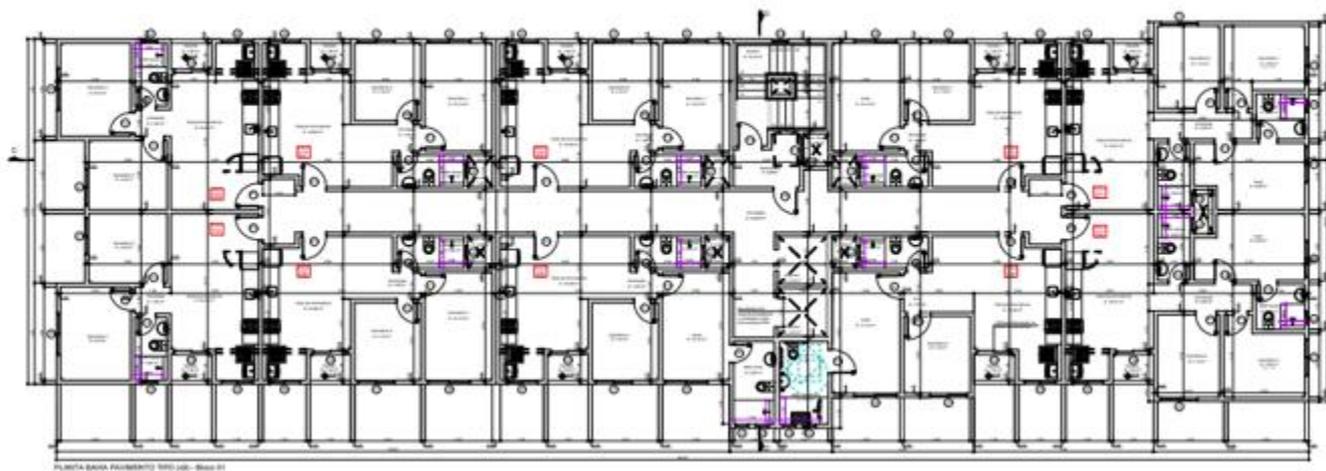
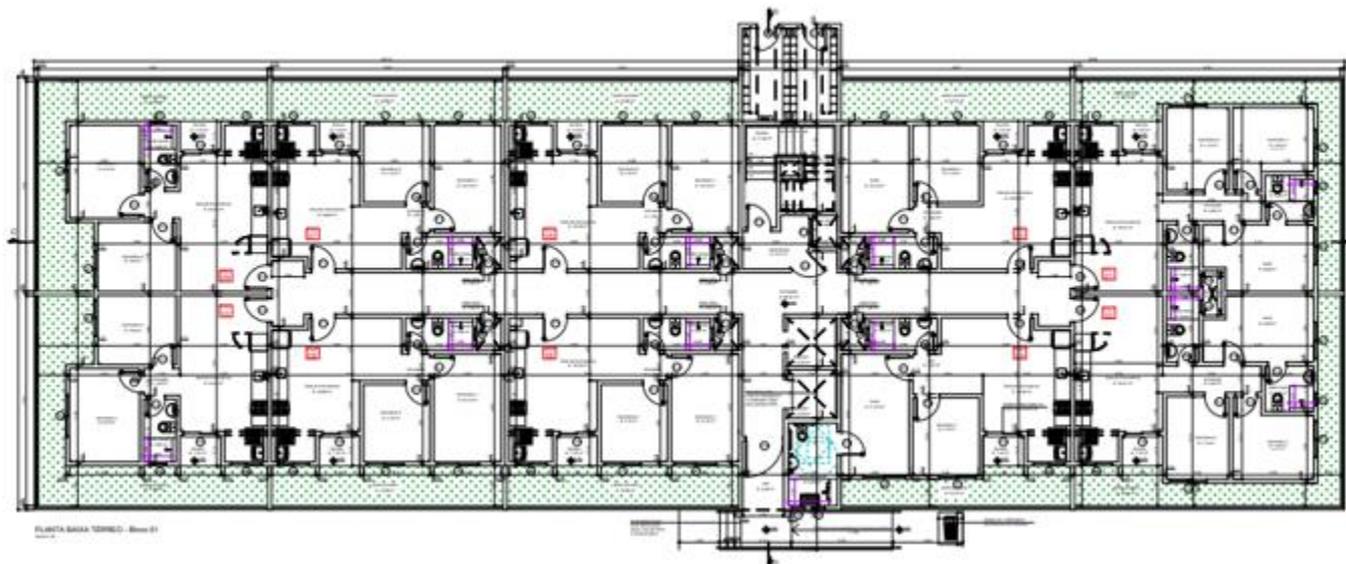
Proposta antiga

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

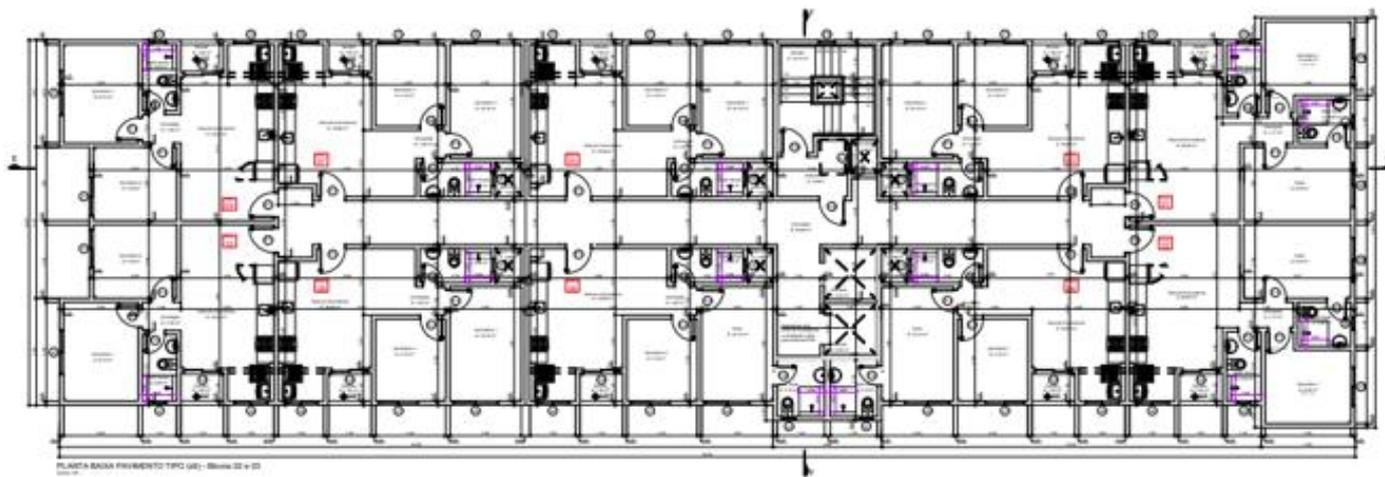
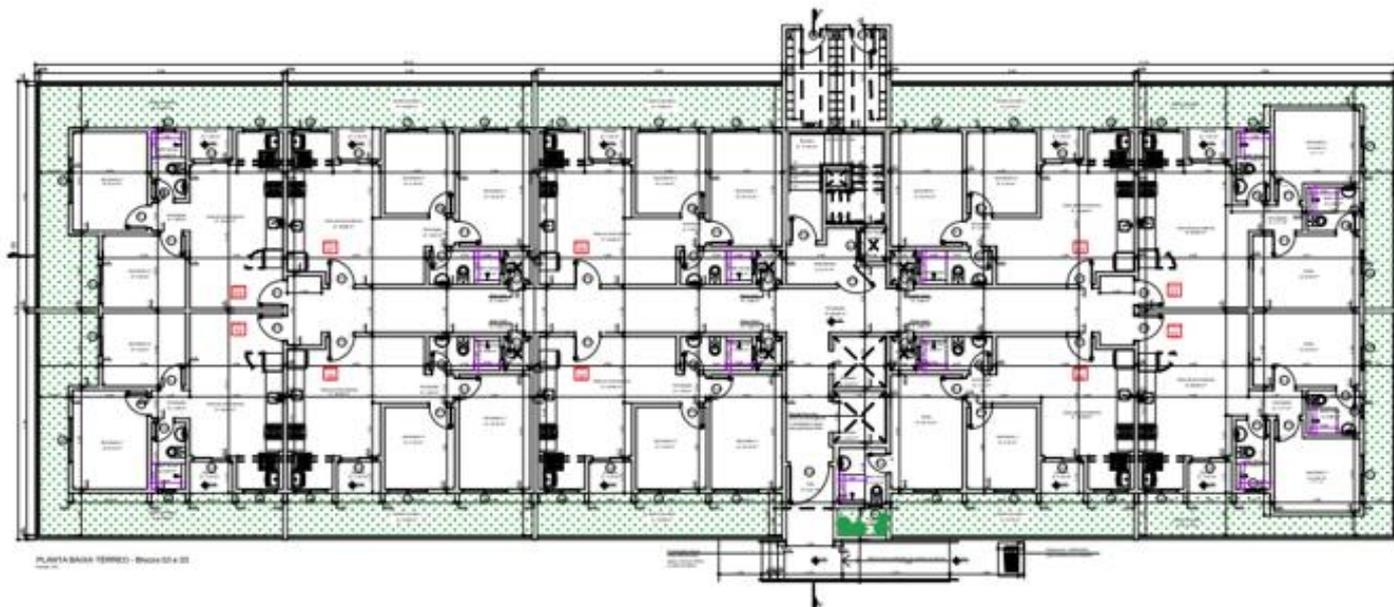
2) Processo N° 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

E quanto as Plantas baixas:



Bloco 01

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



Bloco 02 e 03.

2) 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).

3) 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.”

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

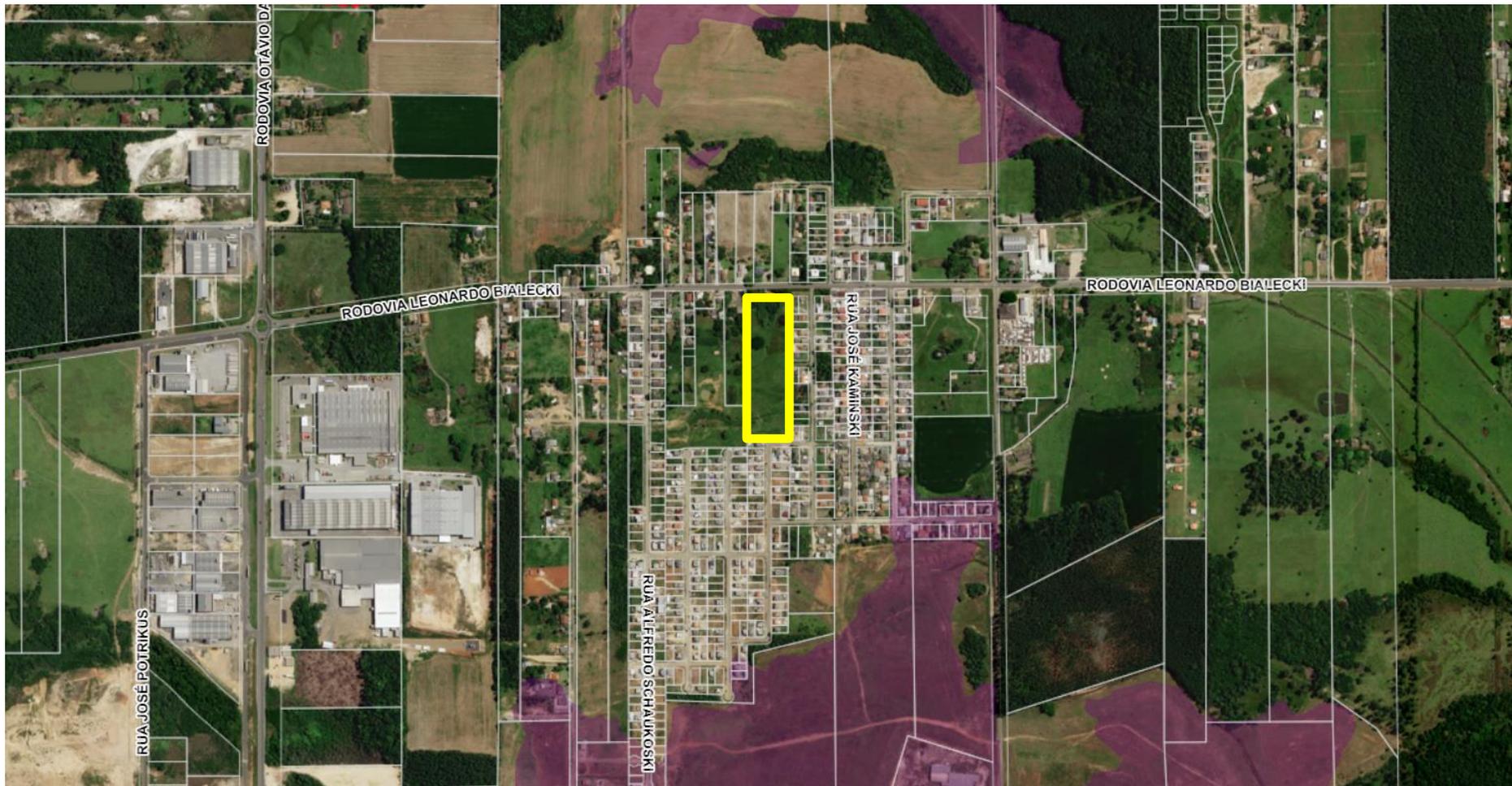
Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

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.”

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



Localização

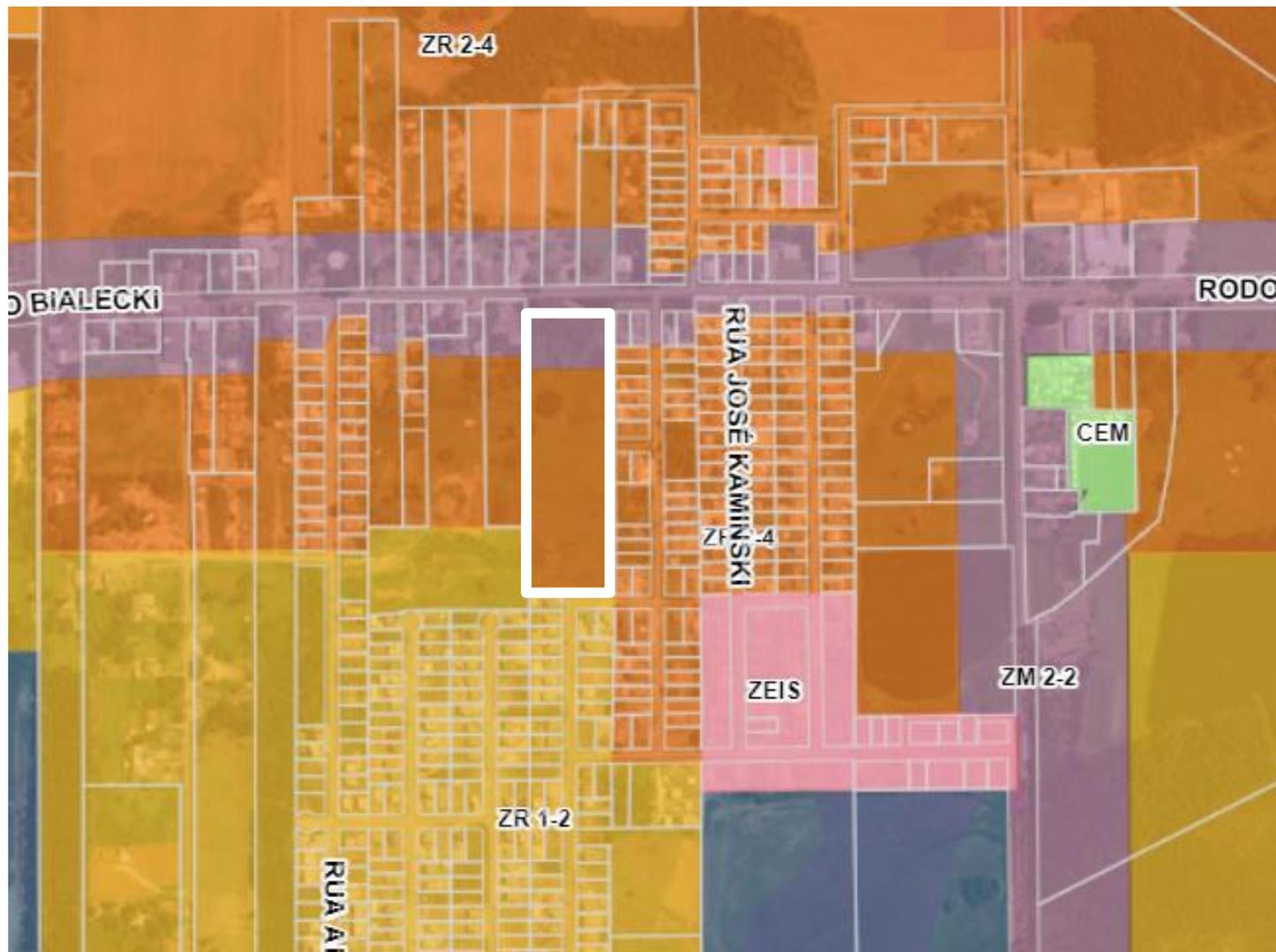


07/2011



3) 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

3) 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.”

3) 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

3) 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.

3) 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.

3) 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

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



Perspectivas (3D) com uso do Art. 169

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



Perspectivas (3D) com uso do Art. 169

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



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



3) 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.

3) 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

3) 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.

3) 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.

3) 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.

4) Processo N° 698553 – DIGITAL – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, matrículas nº 85.022, 85.019, 85.017, 137.470, 85.026 e 137.472 do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, cadastro nº 57625, localizada na Rua Izaura De Jesus Dos Santos s/nº, bairro Vila Miguel, com área de aproximadamente 96.303,89 m².



4) Processo N° 698553 – DIGITAL – BRUNO DE FREITAS GASTALDON



2022

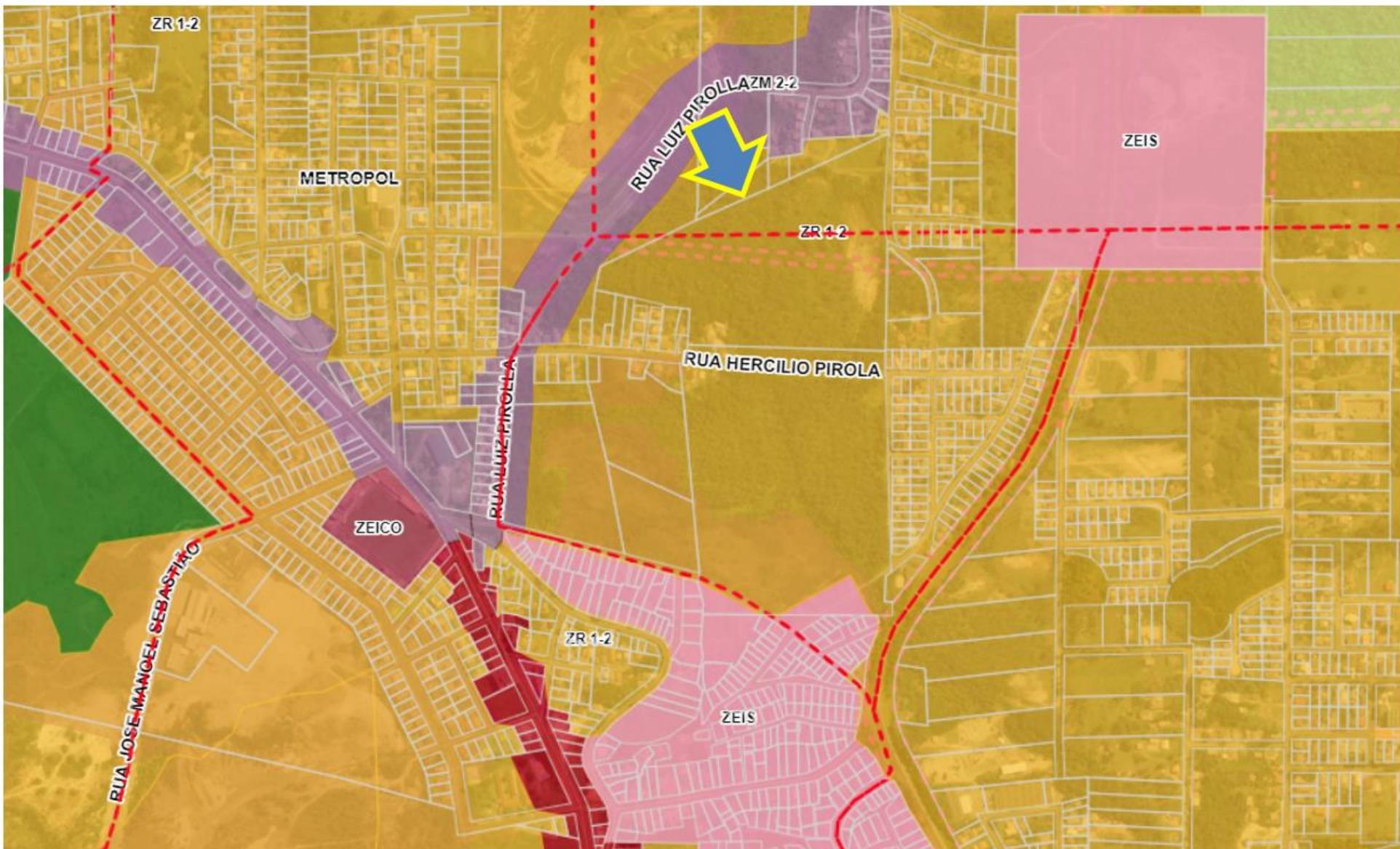


2022



4) Processo N° 698553 – DIGITAL – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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



4) Processo N° 698553 – DIGITAL – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.

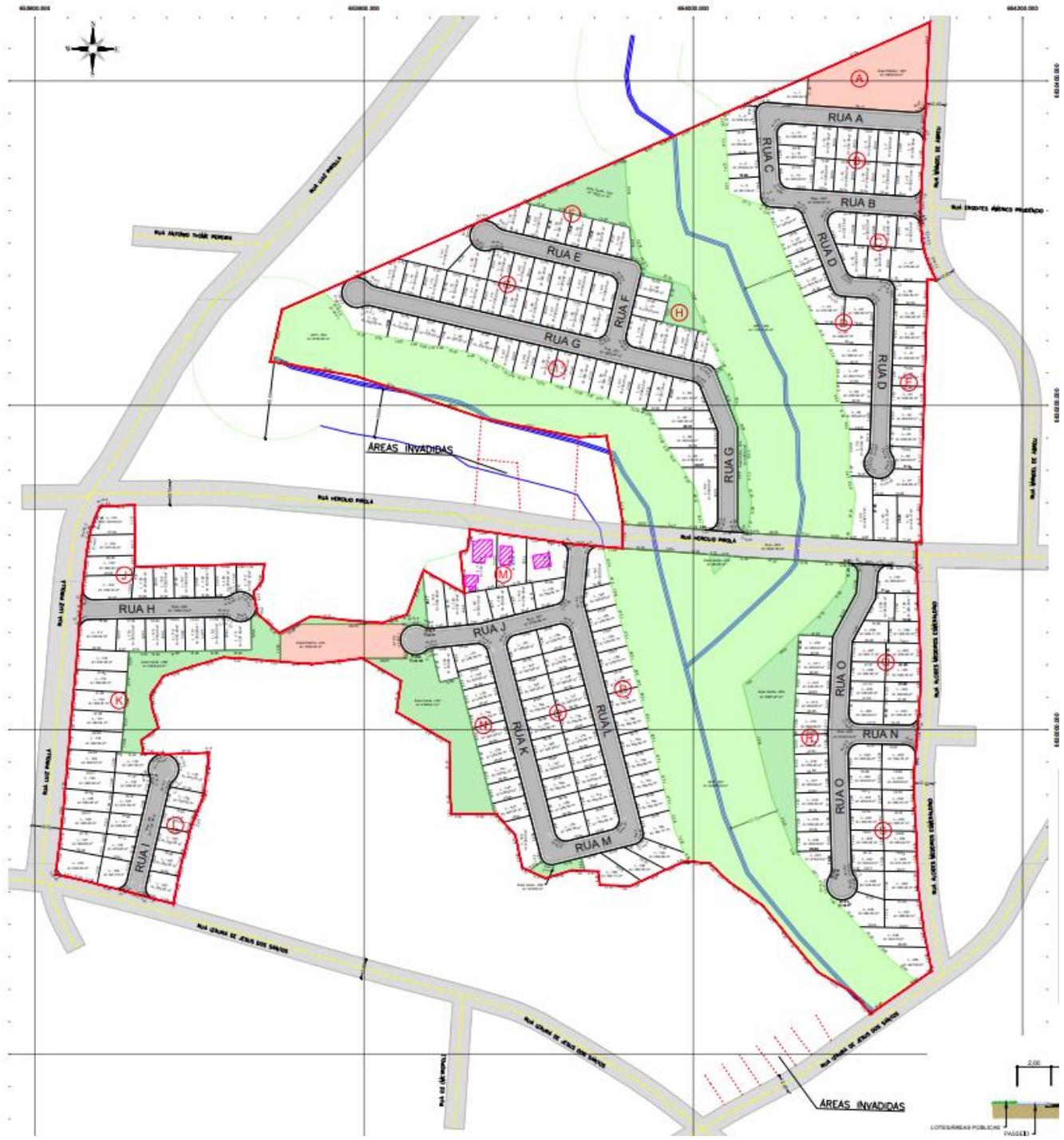
A solicitação do requerente é de que a **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)** e a **ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos)**, neste imóvel, sejam alteradas para **ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos)** para a execução de loteamento multifamiliar.

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.”

4) Processo N° 698553 – DIGITAL – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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



4) Processo N° 698553 – DIGITAL – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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. (m ²)	MÁX. (m ²)			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 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.

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 a proposta de alteração de zoneamento foi aprovada por unanimidade, passando de ZR1-2 para ZR0-2 nos imóveis, matrículas nº 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/nº, bairro Vila Miguel.

5) Processo N° 698554 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 1011536, Matrícula nº 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.



Localização

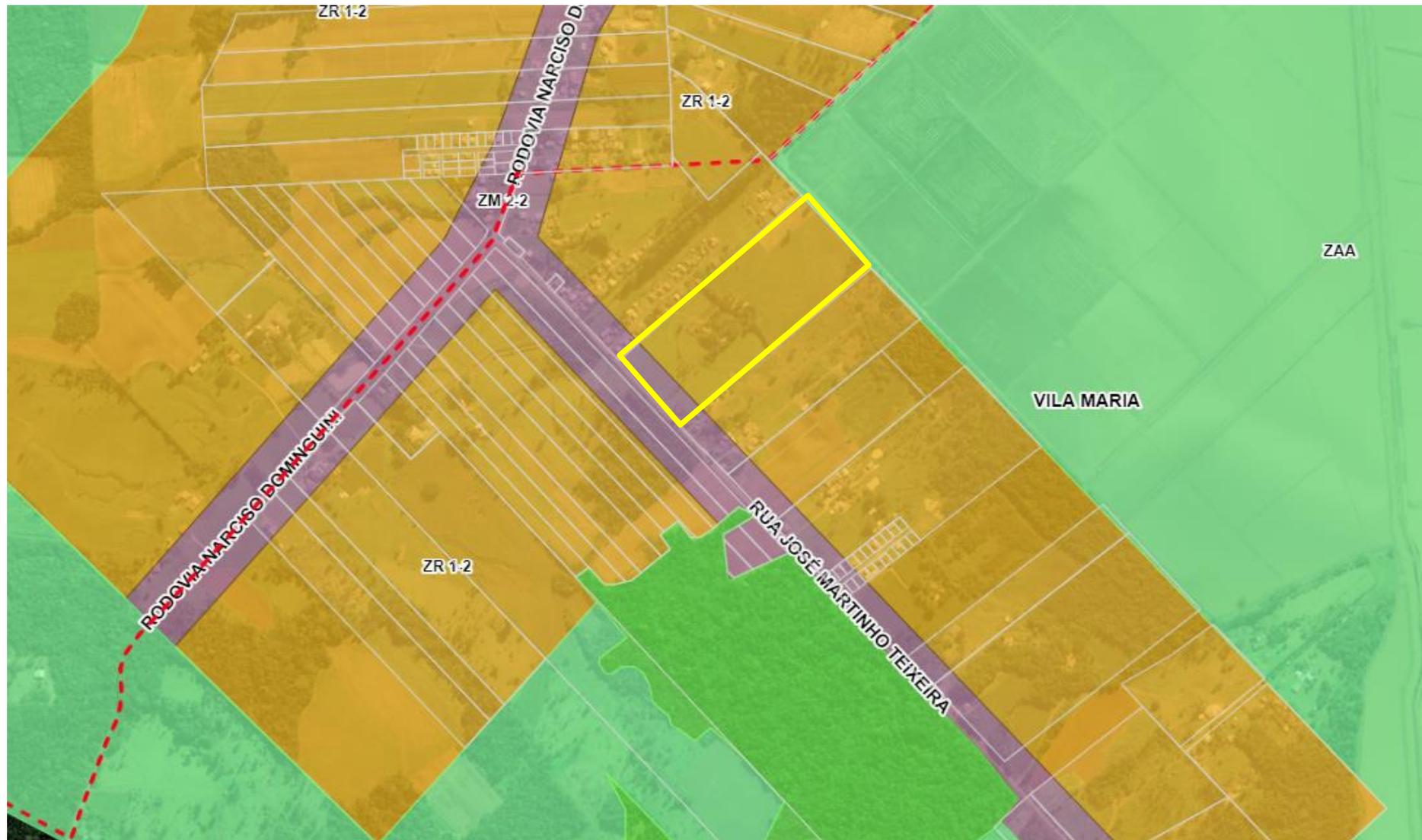
5) Processo N° 698554 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



2024

5) Processo N° 698554 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

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).



5) Processo N° 698554 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

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 JOSÉ 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.”

5) Processo N° 698554 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

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 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. (m ²)	MÁX. (m ²)			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.

5) Processo N° 698554 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

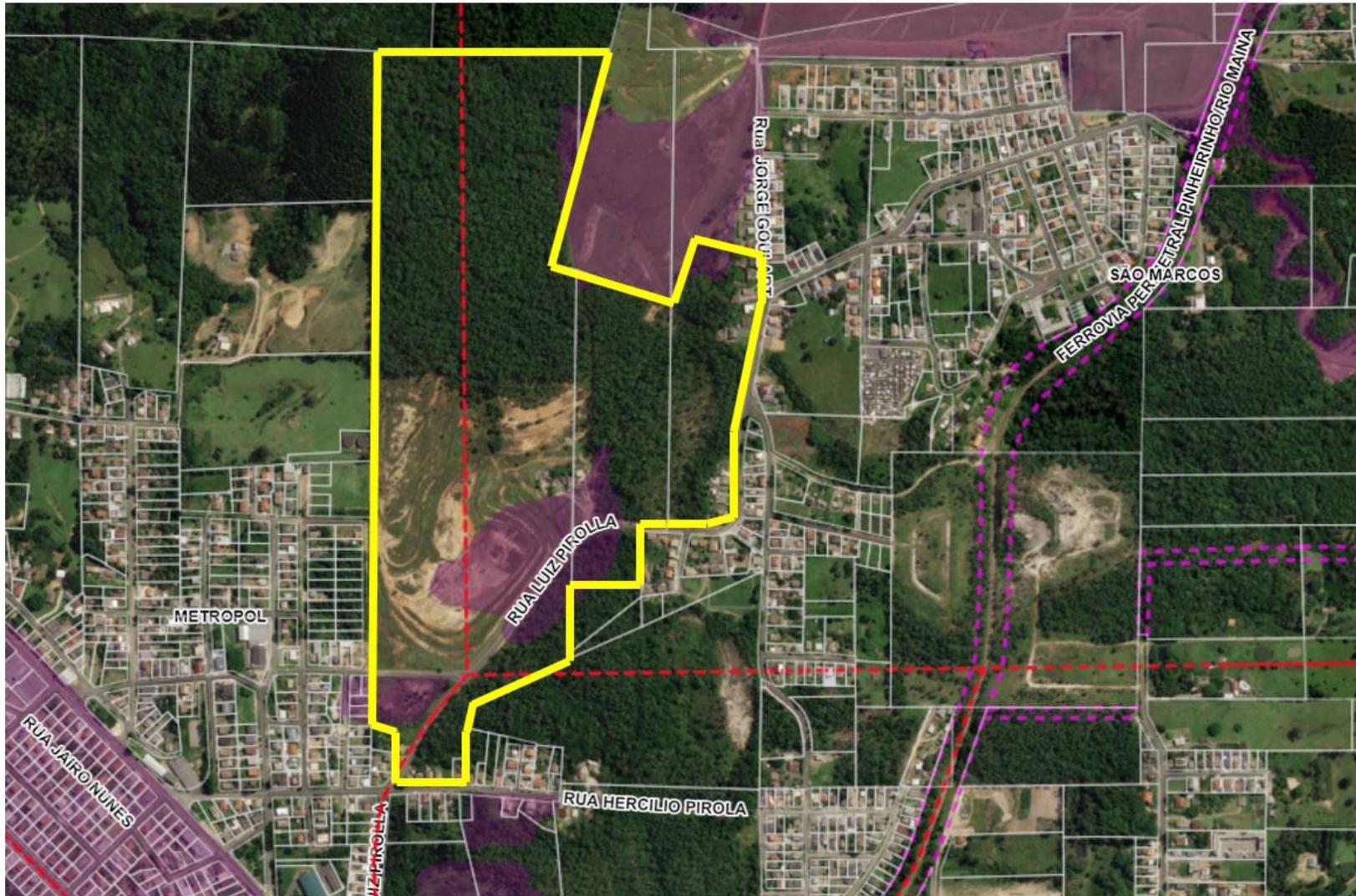
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

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

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 e 04 (quatro) abstenções a alteração de zoneamento, sendo que a mesma foi aprovada de ZR1-2 para ZR0-2, no imóvel cadastro nº 1011536, Matrícula nº 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 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 Liberdade, localizado entre o bairro Metropol e São Marcos.



Localização

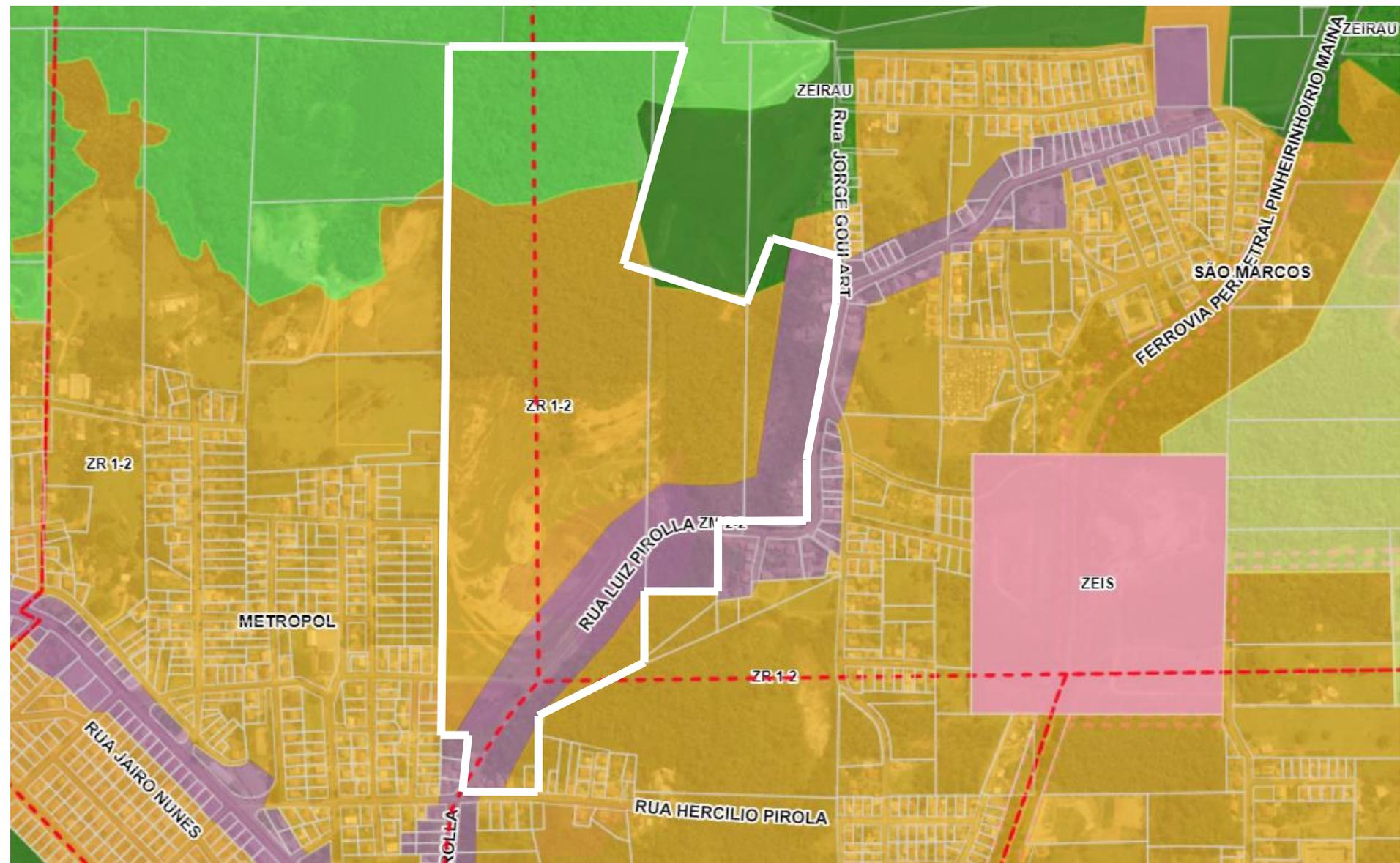
6) Processo N° 698616 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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 a 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).

6) Processo N° 698616 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA



Zoneamento

6) Processo N° 698616 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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.

6) Processo N° 698616 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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 vazio 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 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. (m ²)	MÁX. (m ²)			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	-

6) Processo N° 698616 – 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 23/05/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 04 (quatro) votos a favor, 04 (quatro) votos contra e 01 (uma) abstenção a alteração de zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2, em imóveis localizados no projeto de Loteamento Parque Liberdade, localizado entre o bairro Metropol e São Marcos.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO