



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**REUNIÃO ORDINÁRIA DO
CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL**

04.11.2021

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

24 MEMBROS

ABERTURA

E

INFORMES

1) Adequação das atividades de uso do solo ao alvará automático:

A DPU e a Casa do Empreendedor da PMC e o SEBRAE/SC estão viabilizando o acesso do Município de Criciúma no processo de liberação dos **Alvarás de Funcionamento Automáticos**.

Esse processo já está em funcionamento em vários estados do Brasil e deverá ser colocado em prática no Estado de Santa Catarina ao longo do ano de 2022.

Portanto, esses órgãos vem estudando a criação de um procedimento automático de desburocratização dessa informação à população em geral, e para tanto, há necessidade de revisão dos usos e atividades permitidas, permissíveis e proibidas na tabela do Anexo 10 da Lei do Plano Diretor e também a relação de usos e atividades do Anexo 12.

Pois, restarão poucas atividades permissíveis nessa tabela e as que forem proibidas poderão ser questionadas pelo requerente, qual o motivo de sua proibição.

Esse estudo será apresentado em reunião técnica para os membros do CDM no dia 12/11/2021 (sexta-feira) e posteriormente encaminhado a Câmara Temática III do CDM.

LEITURA DA PAUTA

Aprovação da Ata da reunião anterior;

**Apresentação e votação dos pareceres de
processos administrativos referentes a Câmara
Temática II.**

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

REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA – consulta dos assuntos “*on line*”

07.10.2021

1 As oito horas do dia sete, do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e um, foi disponibilizado
 2 por um período de uma semana o link: <https://forms.gle/f8sSZXW7DVN4oifPA>, pelo grupo de
 3 *Whats.App* e por e-mail, para a visualização dos assuntos relativos a pauta dessa reunião, e
 4 abaixo de cada vídeo explicativo, havia a possibilidade dos membros fazerem a votação, sendo
 5 assim definido: (sim, não ou abstenção) e/ou descreverem sua opinião a respeito do assunto
 6 tratado, utilizou-se o software *Google Forms*, como fora essa a metodologia realizada nas
 7 últimas reuniões. O período de verificação da apresentação, vídeos e votação foi das 8h do dia
 8 07/10/2021 até às 8h do dia 14/10/2021. Nessa apresentação, por meio dos vídeos, houve a
 9 preocupação para que a estrutura da reunião presencial (normal) fosse mantida, sendo que a
 10 mesma seguiu a mesma metodologia das reuniões presenciais: **Abertura e Informes: 1)**
 11 **Composição da Câmara Temática IV**, sendo esses: **COMPOSIÇÃO DA CÂMARA**
 12 **TEMÁTICA IV: 03 Representantes do Poder Público; 01 Representante dos Serviços**
 13 **Públicos Estaduais; 01 Representante dos Setores Empresariais; 01 Representante das**
 14 **Categorias Profissionais; 01 Representante das Categorias Acadêmicas e de Pesquisa; 01**
 15 **Representante de ONGs; 01 Representante das Associações de Bairros; 03 Representantes**
 16 **das Regiões Administrativas; 01 Representante da Sociedade Civil. Assuntos tratados**
 17 **nessa reunião:** A) Edital nº 271/PMC – prevê a contratação de empresa para o
 18 desenvolvimento do Plano de Mobilidade Urbana, ficará aberto até o dia 18/10/2021,
 19 quando será escolhida a empresa para essa execução desse plano. O que prevê o plano: I.
 20 PLANO DE COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SOCIAL; II. DIAGNÓSTICO E
 21 PROGNÓSTICO; III. PLANO DIRETOR DE MOBILIDADE URBANA; IV. PLANO
 22 DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO E MONITORAMENTO; V. MINUTA DO PROJETO
 23 DE LEI. B) Foram ainda respondidos os questionamentos relativos ao sistema de
 24 transporte público, sua nova concessão, o impacto da Pandemia na utilização do sistema
 25 e o surgimento de ilegalidades com outros modais, como o transporte clandestino feito
 26 pelas vans e o uso do UBER de maneira fora do aplicativo. Citou-se as questões
 27 educacionais como principal meio de resolver esses problemas no futuro e a comodidade
 28 dos outros sistemas de transporte, principalmente o individual. Foi discutido também as
 29 modificações do estacionamento rotativo, com sua terceirização, porém com a
 30 manutenção dos monitores, por uma questão social e a adoção de “parquímetros”. C)
 31 Ficou definido a pauta da próxima reunião, que será a discussão com relação ao trânsito
 32 na região central da cidade e sendo possível, será feito o convite da DTT ao Sr. Eng.
 33 Alexandre Zum, de São Paulo, responsável pelo estudo de trânsito do Santa Vita Saúde
 34 Center. Essa reunião poderá ser presencial ou digital. Em seguida foram apresentadas as
 35 pautas dessa reunião: **Aprovação da Ata da reunião anterior e Apresentação e votação dos**
 36 **pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II.** Quanto ao 1º
 37 **assunto da pauta:** Aprovação da ata da última reunião do CDM no dia 09/09/2021 –
 38 16/09/2021, houve a seguinte votação: 50 sim; 00 não; 02 abstenções, portanto, aprovada.
 39 Após deu-se início ao 2º **assunto da pauta** referente à **Apresentação e votação dos pareceres**
 40 **de processos administrativos referentes a Câmara Temática II: 1) Processo Nº 617477 -**
 41 **GABRIEL BRESSAN PEREIRA:** O requerente solicita a alteração do tamanho do lote
 42 mínimo na zona de uso do solo ZRU (450m²), onde está sendo desenvolvido um projeto de
 43 loteamento. O imóvel, no qual será desenvolvido projeto de loteamento, está localizado na zona
 44 de uso do solo ZRU (zona ~~urbana~~), de acordo com a Lei Complementar nº 393/2021, que foi

45 aprovada de acordo com a Resolução do CDM nº 358/2020: RESOLUÇÃO Nº 358, DE 08 DE
 46 OUTUBRO DE 2020: “Deferir, a correção do zoneamento do solo da ZAA (zona agropecuária
 47 e agroindustrial) para ZRU (zona ~~urbana~~), na região do bairro ~~Demboski~~
 48 também a modificação de alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área dos lotes que
 49 passariam de 2.500m² para 450m² no mínimo, além da alteração dos seguintes parâmetros
 50 urbanísticos: Testada=15m; Lote mínimo=450m², máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m;
 51 Afastamento= h/4≥1,50m. Além de corrigir o zoneamento do solo entre a Rua São Cristóvão
 52 a SC (Criciúma-Morro da Fumaça) que passaria a ser ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).
 53 Como registrado em Ata na reunião do CDM de 08/10/2020.” E já aprovada por meio da Lei
 54 Complementar nº 393/2021. O requerente informa que segundo pesquisas de mercado feitas
 55 desde meados do ano de 2019, antes da aquisição dos imóveis, a Rua São Cristóvão se tornou
 56 um vetor de crescimento para a cidade de Criciúma com a execução da pavimentação asfáltica.
 57 O imóvel foi adquirido e colocou-se em prática o desenvolvimento do projeto e estudo de
 58 mercado para o público alvo. Os resultados mostraram que o local seria ideal para imóveis de
 59 média e baixa renda, onde, levando em consideração as pesquisas de potenciais imóveis a serem
 60 edificadas no local, 450 m² seriam terrenos grandes, onde essa faixa de renda costuma construir
 61 imóveis de 50-60-70m². Tem-se interesse de diversificar tamanhos e também oferecer imóveis
 62 nessa metragem, mas que não fossem os menores. Acompanhando o pré-projeto e as imagens
 63 de inspiração, a incorporadora tem intenção de entregar o loteamento com as áreas de utilidade
 64 pública equipadas e ainda fornecer manutenção por um período ainda a ser definido conforme
 65 viabilidade financeira e parceria com a prefeitura. Algumas características básicas e
 66 obrigatórias já consolidadas no projeto: pavimentação asfáltica, drenagem, rede elétrica, rede
 67 de água e esgoto, meio fio de concreto, proteção das áreas de interesse ambiental e espaços
 68 verdes e de utilidade pública. Alguns diferenciais que gostaríamos de executar, visando
 69 aumentar a qualidade das áreas públicas, dessa forma melhorando também a qualidade dos
 70 loteamentos de toda a região e principalmente a qualidade de vida das pessoas, são: - Ciclovias;
 71 - Trilhas para pedestres; - Academia ao ar livre; - Quadra de Beach Tennis; - Pet Place; -
 72 Playground; - Horta comunitária; - Projeto de Arborização desenvolvida com espécies nativas
 73 frutíferas e flores; - Portal de entrada; - Local de arte (escultura ou grafite); - Iluminação da área
 74 de utilidade pública e etc... Para entregar um loteamento com esses diferenciais, o que se tem
 75 bastante interesse por parte da incorporadora, os cálculos de viabilidade mostram que seria
 76 muito importante a redução da metragem mínima do terreno, desta forma, pede-se que seja
 77 discutida as possíveis possibilidades. Destaca-se que a frente dos terrenos, na Rua São
 78 Cristóvão o zoneamento (ZM 2-4) já permite uma menor metragem. O requerente apresenta a
 79 proposta de utilização da gleba com o desenvolvimento do loteamento, conforme imagens
 80 apresentadas. E informa: “As áreas de utilidade pública do loteamento serão destinadas em duas
 81 praças centrais. As mesmas serão contempladas com diversos usos e equipamentos como
 82 Espaço pet, quadras poliesportivas, academia ao ar livre, playground, espaços de estar e
 83 convívio, contemplação e horta coletiva. Para dar mais conforto e segurança aos moradores, a
 84 proposta conta com uma ciclovias de dois fluxos - ida e volta - que percorre toda a extensão da
 85 via principal, totalizando 950 metros de ciclovias. Os 10% da metragem do terreno destinados a
 86 área verde, serão distribuídos em (5%) APP, e o restante em áreas de plantio e contemplação, e
 87 também em miolos de quadras conformados por praças lineares com passeios para uso comum
 88 dos moradores.” Apesar do esforço para a apresentação das áreas públicas com equipamentos
 89 urbanos já instalados, a questão principal dessa ocupação diz respeito do tamanho dos lotes,
 90 que fora definido em Lei específica, uma vez que no passado não poderia haver esse tipo de
 91 loteamento nesse zoneamento. A DPU foi pelo indeferimento da redução do tamanho desses
 92 lotes nesse zoneamento de uso do solo. Foi encaminhado este processo à **Câmara Temática**
 93 **de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a
 94 ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA**
 95 **CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:** Após a apresentação da
 96 solicitação do requerente a Câmara Temática II indeferiu o pedido de modificação da dimensão

97 mínima dos terrenos de 450m² para 360m² no mínimo nesse zoneamento, devendo o projeto de
98 loteamento prever as dimensões mínimas da legislação atual. Em seguida foi solicitada a
99 votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara
100 Temática II: **49 sim; 01 não; 02 abstenções**. Portanto, a solicitação do requerente foi
101 **indeferida**. Houve a seguinte consideração: “*Não entendi a justificativa sobre ser justo neste*
102 *momento*” Manoel Rozeng da Silva; “*Concordo que sejam mantidos os tamanhos mínimos*
103 *de terrenos já previstos*” Denis Assis. 2) **Processo Nº 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL**:
104 O requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóvel (gleba) localizado entre a
105 Av. das Lagoas e a Rua dos Bem Te Vis e Rua Dr. Jairo Frank, cadastro nº 709141, matrícula
106 nº 123.557. Possui 194.574,71m². O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZR1-2 (zona
107 residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012; e dentro da Z-
108 APA do Morro Cechinel, está na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) e ZCB (Zona de
109 Conservação da Biodiversidade) de acordo com a Lei nº 7.607/2019). Essas zonas de uso do
110 solo são assim conceituadas: “*Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial*
111 *exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de*
112 *serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no*
113 *Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida*
114 *em: I - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à*
115 *ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa*
116 *densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com*
117 *o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído*
118 *e consulta à população, respeitando as características urbanas locais.*” LC nº 095/2012. E,
119 *Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção*
120 *ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor*
121 *Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara*
122 *de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo. Lei nº 7.607/2019. Uma*
123 *grade parcela do referido terreno já teve sua zona de uso do solo alterado pelo CDM, e aprovado*
124 *por intermédio da LC nº 113 de 13/10/2014. Segundo o requerente: “Na época iríamos*
125 *empreender um loteamento, mas infelizmente não conseguimos implantar devido à forte*
126 *resistência dos moradores do loteamento vizinho Monte Verde.” Isso porque o loteamento teria*
127 *inúmeros lotes e os moradores vizinhos reclamaram na PMC e FAMCRI. Atualmente, o*
128 *requerente tem interesse de empreender um condomínio fechado e gostaria de requerer a*
129 *alteração do zoneamento do restante do terreno de ZCB – Zona da Conservação da*
130 *Biodiversidade e ZOE – Zona de Ocupação Extensiva, retirando-o da Z-APA do Morro*
131 *Cechinel, e estabelecendo um único zoneamento para todo o empreendimento, ou seja, ZR 1-*
132 *2, mesmo Zoneamento alterado em 2014. O requerente apresenta as seguintes justificativas para*
133 *a correção desse atual zoneamento na Z-APA, transcritas abaixo: 1. “Todo o entorno já é ZR 1-*
134 *2 e este Conselho já aprovou várias alterações para ZR 1-2 nessa região, uma no nosso terreno*
135 *(LC nº 113 de 13/10/2014), outras duas ao lado do nosso terreno (LC nº 196 de 14/12/2016 e*
136 *LC nº 301 de 30/11/2018) e principalmente no terreno contíguo ao que estamos requerendo*
137 *agora (LC nº 246 de 01/12/2017). 2. Para um condomínio fechado é importante ter uma regra*
138 *única, o regimento interno. Se tivermos 03 zoneamentos diferenciados no mesmo*
139 *empreendimento isso se tornaria impossível. Como mais de 70% da gleba está no zoneamento*
140 *ZR 1-2, entendemos que seria mais lógico toda a gleba ficar nesse zoneamento. 3. A área que*
141 *está dentro do mapa da Z-APA do Morro Cechinel, nunca foi área de conservação da*
142 *biodiversidade, ela sempre foi um descampado e já utilizamos como fazenda e a região mais*
143 *alta como plantação de cana de açúcar para alimentar o gado, vide imagens antigas anexas*
144 *conseguidas no Google Earth e outras do nosso arquivo particular. Portanto, entendemos que*
145 *esta área seria passível de alteração como tantas outras áreas já alteradas no nosso entorno e*
146 *que, junto com outras áreas, estavam equivocadamente dentro dos mapas das Z-APAs e*
147 *corretamente ajustadas por este conselho.” Lembramos, que segundo a própria Lei nº*
148 *7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA*

149 poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15: “*As linhas de zoneamento dentro das APA*
150 *poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de*
151 *correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento*
152 *Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.” A partir dessa solicitação*
153 *buscamos informações no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas temáticos antigos*
154 *(revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA – 2019). Nesse mapa é*
155 *possível observar quatro cursos d’água, sendo que essas áreas já se configuram como APPs*
156 *(áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que na Z-APA. Porém, na*
157 *apresentação do Levantamento Planialtimétrico foram observadas duas áreas de APPs. Nos*
158 *estudos realizados para a elaboração do atual Plano Diretor, foram elaborados diversos mapas*
159 *temáticos, para serem referência na delimitação das zonas de uso do solo. Apresentamos o mapa*
160 *da vegetação existente. E apresentamos também o mapa de restrições ambientais, de acordo com a*
161 *legislação ambiental na época. Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano*
162 *Diretor Participativo), e a consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z,*
163 *APAs, foram elaborados novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos*
164 *limites dessas zonas de uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que*
165 *identificam as nascentes, os cursos d’água e as inclinações nos morros. Mapa geomorfológico*
166 *com as curvas de nível, identificando as inclinações mais bruscas e as mais suaves. E o Mapa*
167 *Hidrológico que apresentam as nascentes e os cursos d’água de todo o Morro Cechinel.*
168 *Analisando todos esses mapas temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator*
169 *que pôde ter influenciado na localização dos limites da Z-APA em parte do imóvel do*
170 *requerente foi a vegetação, que era classificada como vegetação secundária em estágio médio*
171 *em 2005 que foi se transformando em estágio avançado, com o passar dos anos de não uso de*
172 *parte desse imóvel até o estudo de 2019. Verificamos também as imagens aéreas desde 2005*
173 *até 2021 para se ter um parecer quanto a existência ou não de vegetação e o crescimento da*
174 *mesma naquele local. Então comparativamente pode-se verificar que realmente houve um*
175 *crescimento na vegetação naquela parte da gleba. E se observarmos a imagem de 1996, grande*
176 *parte daquela área realmente não tinha vegetação, com vários caminhos de acesso ao imóvel.*
177 *Acreditamos que a parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde,*
178 *com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro condomínio.*
179 *Conclui-se também que no imóvel há cursos d’água que serão definidos como APPs. Portanto*
180 *a DPU, apresenta a seguinte proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigido de*
181 *ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOI*
182 *(zona de ocupação intensiva) em toda a área dentro da própria Z-APA. Acreditamos também*
183 *que a execução de um condomínio residencial nessa gleba será de melhor qualidade na*
184 *implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas verdes dentro dos limites do*
185 *mesmo. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle*
186 *do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao*
187 *Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA*
188 *REUNIÃO DE 23/09/2021: Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara*
189 *Temática II deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os*
190 *seguintes parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%;*
191 *Testada mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de*
192 *Pavimentos = 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = H/4 ≥ 1,50m, conforme limites*
193 *apresentados em mapa. Na parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área*
194 *verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro*
195 *condomínio. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte*
196 *votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **46 sim; 05 não; 01 abstenção**. Portanto, a*
197 *solicitação do requerente foi aprovada. Houve a seguinte consideração: “A favor de seguir a*
198 *ocupação do solo como está atualmente, sem alterações na ZOE e na ZCB” Elízio Vainio*
199 *Zaccaron. 3) **Processo Nº 617716 - RODRIGO ARCANDELO MELLER – BETA MAGNA***
200 **EMP. IMOB. LTDA:** O requerente solicita a pedido dos proprietários, a correção do

97 mínima dos terrenos de 450m² para 360m² no mínimo nesse zoneamento, devendo o projeto de
98 loteamento prever as dimensões mínimas da legislação atual. Em seguida foi solicitada a
99 votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara
100 Temática II: **49 sim; 01 não; 02 abstenções**. Portanto, a solicitação do requerente foi
101 **indeferida**. Houve a seguinte consideração: “*Não entendi a justificativa sobre ser justo neste*
102 *momento*” Manoel Rozeng da Silva; “*Concordo que sejam mantidos os tamanhos mínimos*
103 *de terrenos já previstos*” Denis Assis. 2) **Processo Nº 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL**:
104 O requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóvel (gleba) localizado entre a
105 Av. das Lagoas e a Rua dos Bem Te Vis e Rua Dr. Jairo Frank, cadastro nº 709141, matrícula
106 nº 123.557. Possui 194.574,71m². O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZR1-2 (zona
107 residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012; e dentro da Z-
108 APA do Morro Cechinel, está na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) e ZCB (Zona de
109 Conservação da Biodiversidade) de acordo com a Lei nº 7.607/2019). Essas zonas de uso do
110 solo são assim conceituadas: “*Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial*
111 *exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de*
112 *serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no*
113 *Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida*
114 *em: 1 - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à*
115 *ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa*
116 *densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com*
117 *o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído*
118 *e consulta à população, respeitando as características urbanas locais.*” LC nº 095/2012. E,
119 *Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção*
120 *ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor*
121 *Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara*
122 *de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo. Lei nº 7.607/2019. Uma*
123 *grade parcela do referido terreno já teve sua zona de uso do solo alterado pelo CDM, e aprovado*
124 *por intermédio da LC nº 113 de 13/10/2014. Segundo o requerente: “Na época iríamos*
125 *empreender um loteamento, mas infelizmente não conseguimos implantar devido à forte*
126 *resistência dos moradores do loteamento vizinho Monte Verde.” Isso porque o loteamento teria*
127 *inúmeros lotes e os moradores vizinhos reclamaram na PMC e FAMCRI. Atualmente, o*
128 *requerente tem interesse de empreender um condomínio fechado e gostaria de requerer a*
129 *alteração do zoneamento do restante do terreno de ZCB – Zona da Conservação da*
130 *Biodiversidade e ZOE – Zona de Ocupação Extensiva, retirando-o da Z-APA do Morro*
131 *Cechinel, e estabelecendo um único zoneamento para todo o empreendimento, ou seja, ZR 1-*
132 *2, mesmo Zoneamento alterado em 2014. O requerente apresenta as seguintes justificativas para*
133 *a correção desse atual zoneamento na Z-APA, transcritas abaixo: 1. “Todo o entorno já é ZR 1-*
134 *2 e este Conselho já aprovou várias alterações para ZR 1-2 nessa região, uma no nosso terreno*
135 *(LC nº 113 de 13/10/2014), outras duas ao lado do nosso terreno (LC nº 196 de 14/12/2016 e*
136 *LC nº 301 de 30/11/2018) e principalmente no terreno contíguo ao que estamos requerendo*
137 *agora (LC nº 246 de 01/12/2017). 2. Para um condomínio fechado é importante ter uma regra*
138 *única, o regimento interno. Se tivermos 03 zoneamentos diferenciados no mesmo*
139 *empreendimento isso se tornaria impossível. Como mais de 70% da gleba está no zoneamento*
140 *ZR 1-2, entendemos que seria mais lógico toda a gleba ficar nesse zoneamento. 3. A área que*
141 *está dentro do mapa da Z-APA do Morro Cechinel, nunca foi área de conservação da*
142 *biodiversidade, ela sempre foi um descampado e já utilizamos como fazenda e a região mais*
143 *alta como plantação de cana de açúcar para alimentar o gado, vide imagens antigas anexas*
144 *conseguidas no Google Earth e outras do nosso arquivo particular. Portanto, entendemos que*
145 *esta área seria passível de alteração como tantas outras áreas já alteradas no nosso entorno e*
146 *que, junto com outras áreas, estavam equivocadamente dentro dos mapas das Z-APAs e*
147 *corretamente ajustadas por este conselho.” Lembramos, que segundo a própria Lei nº*
148 *7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA*

149 poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15: “*As linhas de zoneamento dentro das APA*
150 *poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de*
151 *correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento*
152 *Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.” A partir dessa solicitação*
153 *buscamos informações no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas temáticos antigos*
154 *(revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA – 2019). Nesse mapa é*
155 *possível observar quatro cursos d’água, sendo que essas áreas já se configurarão como APP*
156 *(áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que na Z-APA. Porém, na*
157 *apresentação do Levantamento Planialtimétrico foram observadas duas áreas de APPs. Nos*
158 *estudos realizados para a elaboração do atual Plano Diretor, foram elaborados diversos mapas*
159 *temáticos, para serem referência na delimitação das zonas de uso do solo. Apresentamos o mapa*
160 *da vegetação existente. E apresentamos também o mapa de restrições ambientais, de acordo coa*
161 *legislação ambiental na época. Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano*
162 *Diretor Participativo), e a consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-*
163 *APAs, foram elaborados novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos*
164 *limites dessas zonas de uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que*
165 *identificam as nascentes, os cursos d’água e as inclinações nos morros. Mapa geomorfológico*
166 *com as curvas de nível, identificando as inclinações mais bruscas e as mais suaves. E o Mapa*
167 *Hidrológico que apresentam as nascentes e os cursos d’água de todo o Morro Cechinel.*
168 *Analísando todos esses mapas temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator*
169 *que pôde ter influenciado na localização dos limites da Z-APA em parte do imóvel do*
170 *requerente foi a vegetação, que era classificada como vegetação secundária em estágio médio*
171 *em 2005 que foi se transformando em estágio avançado, com o passar dos anos de não uso de*
172 *parte desse imóvel até o estudo de 2019. Verificamos também as imagens aéreas desde 2005*
173 *até 2021 para se ter um parecer quanto a existência ou não de vegetação e o crescimento da*
174 *mesma naquele local. Então comparativamente pode-se verificar que realmente houve um*
175 *crescimento na vegetação naquela parte da gleba. E se observarmos a imagem de 1996, grande*
176 *parte daquela área realmente não tinha vegetação, com vários caminhos de acesso ao imóvel.*
177 *Acreditamos que a parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde,*
178 *com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro condomínio.*
179 *Conclui-se também que no imóvel há cursos d’água que serão definidos como APPs. Portanto*
180 *a DPU, apresenta a seguinte proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de*
181 *ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOI*
182 *(zona de ocupação intensiva) em toda a área dentro da própria Z-APA. Acreditamos também*
183 *que a execução de um condomínio residencial nessa gleba será de melhor qualidade na*
184 *implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas verdes dentro dos limites do*
185 *mesmo. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle*
186 *do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao*
187 *Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA*
188 *REUNIÃO DE 23/09/2021: Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara*
189 *Temática II deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os*
190 *seguintes parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%;*
191 *Testada mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de*
192 *Pavimentos = 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = H/4 ≥ 1,50m, conforme limites*
193 *apresentados em mapa. Na parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área*
194 *verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro*
195 *condomínio. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte*
196 *votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **46 sim; 05 não; 01 abstenção**. Portanto, a*
197 *solicitação do requerente foi **aprovada**. Houve a seguinte consideração: “A favor de seguir a*
198 *ocupação do solo como está atualmente, sem alterações na ZOE e na ZCB” Elízio Vianjo*
199 *Zaccaron. 3) **Processo Nº 617716 - RODRIGO ARCANGELO ZELLER – BETA MAGNA***
200 **EMP. IMOB. LTDA:** O requerente solicita a pedido dos proprietários, a correção do

201 zoneamento do solo em imóveis localizados na Rua Augusto Zanette, (A) (cadastros nº 954102
202 e nº 954096, matrículas nº 124.410 e nº 124.411) com 24.185,55m² e 44.316,33m²,
203 respectivamente; (B) Rua Eleonora Búrgio Naspolini, (cadastro nº 998068, matrícula nº 62.828)
204 com 25.000,00 m² e gleba encravada (C) (cadastro nº 1020429, matrícula nº 6.588) com
205 25.000,00m². Os imóveis estão localizados na zona de uso Z-APA do Morro Cechnel, e parte
206 dos imóveis estão na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) e ZCB (Zona de Conservação da
207 Biodiversidade) de acordo com a (Lei nº 7.607/2019). Essas zonas de uso do solo são assim
208 conceituadas: *Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área
209 de proteção ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012
210 (Plano Diretor Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal –
211 CDM e Câmara de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo. (Lei
212 nº 7.607/2019). Segundo o requerente: “O presente estudo visa esclarecer que a empresa
213 requerente e os proprietários vizinhos possuem interesse na realização de um trabalho
214 ecologicamente correto, visando proteger o meio ambiente como um todo, dando a destinação
215 perfeita aos empreendimentos, evitando, para isso, que ocorra a ocupação desordenada das
216 áreas (invasões), como acontece em várias cidades, até mesmo na nossa Comarca, nas quais
217 a municipalidade perde o controle, e acaba muitas vezes sendo responsabilizada por conta de
218 construções sem planejamentos, passíveis de verdadeiras catástrofes (deslizamento de casas,
219 entre outros). Preliminarmente insta salientar que os referidos empreendimentos contam hoje
220 com quatro matrículas, 124.410 e 124.411, de propriedade da empresa Beta Magna
221 Empreendimentos Imobiliários Ltda e as Matrículas 6.588 e 62.828 dos proprietários José
222 Carlos Macarini e Gilberto Carlos Martinhago, entretanto, que serão unificadas (já houve
223 protocolo de unificação dos imóveis, das Matrículas 124.410 e 124.411, ainda pendente de
224 análise no Cartório de Registro de Imóveis). Sabe-se, contudo, que para a realização de um
225 empreendimento do tipo loteamento, o empreendedor visa sempre adequar viabilidade
226 econômica x resultado, tudo pensando em proteger o meio ambiente, mantendo-o
227 ecologicamente equilibrado. Dito isso, não é demais lembrar que até a presente data os
228 empreendimentos não foram implantados, tendo em vista preocupação da empresa
229 proprietária e dos demais proprietários em tomar todas as cautelas no que tange a proteger o
230 local, promovendo o seu cercamento e demais procedimentos normais na guarda da área
231 objeto do estudo, demonstrando sua real condição de proprietária.” Foram apresentadas as
232 comparações em termos de zoneamento de uso do solo de alguns imóveis das proximidades,
233 extraindo-se das informações constantes referente ao mapa de zoneamento, os imóveis dos
234 requerentes matriculados sob nº 124.410 e nº 124.411, possuem como requisito mínimo lotes
235 de 2.000,00m². Os imóveis identificados e limitrofes ao referido terreno, no entorno do local,
236 possibilitam a construção de lotes com metragem mínima de 360,00m². O requerente discorre:
237 “O parcelamento do solo é um fator indutor do crescimento das cidades, permitindo a inserção
238 de terras urbanas no mercado imobiliário. Os novos loteamentos são obrigados por Lei
239 Federal, Estadual e Municipal a ofertar infraestrutura, equipamentos urbanos, dentre os quais
240 se destacam os espaços livres destinados à implantação de áreas verdes públicas. Insta
241 salientar que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre
242 iniciativa, tem por fim assegurar a todos, existência digna, conforme os ditames da justiça
243 social observando o princípio da defesa do meio ambiente, conforme inciso VI do artigo 170
244 da Carta Magna, conciliando elementos econômicos e sociais com a ideia de desenvolvimento
245 sustentável. Cedição é que o Parcelamento do Solo Urbano é regido pela Lei Federal 6.766, de
246 19 de dezembro de 1979 que estabelece em seu artigo 2º, que: “O parcelamento do solo urbano
247 será feito mediante loteamento, desmembramento, condomínio ou desdobro, observadas as
248 disposições desta lei e da legislação estadual e federal pertinentes.” Novamente, o requerente
249 informa que o imóvel está localizado na Rua Augusto Zanette. Salienta que todo o entorno está
250 consolidado, com residências de metragens mínimas exigidas pela legislação (360,00m²).
251 Ainda segundo o requerente: “Conforme comprovamos por meio de imagens, o entorno das
252 matrículas provenientes deste requerimento está totalmente consolidado, ao lado esquerdo, ao*

253 lado direito e na frente do imóvel, fato que possibilita o reconhecimento da consolidação para
254 fins de alteração do zoneamento inserido, Zona de Ocupação Extensiva e Zona de Conservação
255 da Biodiversidade, visando máximo de aproveitamento dos empreendimentos. Diante disso,
256 constata-se que os percentuais exigidos em Lei para Área de Utilidade Pública e Área Verde
257 serão respeitados, sendo que, ao nosso sentir, não há óbice à alteração do zoneamento para
258 residencial (ZR1-2), bem como à liberação dos empreendimentos.” A DPU analisando o pedido
259 de correção de zoneamento de uso do solo, elaborado pelo requerente, por fim, salienta que no
260 documentos anexados ao Processo Administrativo, há o interesse do requerente e dos outros
261 proprietários que o Zoneamento ZOE (zona de ocupação extensiva) nos imóveis dentro da Z-
262 APA do Morro Cechnel possa ser corrigido para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e
263 assim retirado da Z-APA, permanecendo a ZCB (zona de conservação da biodiversidade)
264 dentro dos limites da Z-APA. Isso porque, no entorno desses imóveis há áreas consolidadas
265 com a zoneamento ZR1-2. Lembramos que segundo a própria Lei nº 7.607/2019, que instituiu
266 o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA poderiam ser corrigidos,
267 conforme seu Art. 15: “As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após
268 apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser
269 apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e,
270 posteriormente, pela Câmara Legislativa.” A partir dessa solicitação buscamos informações
271 no mapa multifuncional do Cadastro e em mapas temáticos antigos (revisão do Plano Diretor -
272 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA – 2019). Nesse mapa é possível observar três cursos
273 d’água, sendo que essas áreas já se configurarão como APPs (áreas de preservação permanente),
274 sendo mais restritivas do que na Z-APA. Nos estudos realizados para a elaboração do atual
275 Plano Diretor, foram elaborados diversos mapas temáticos, para serem referência na
276 delimitação das zonas de uso do solo. Apresentamos o mapa da vegetação existente. E
277 apresentamos também o mapa de restrições ambientais, de acordo com legislação ambiental na
278 época. Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), e
279 a consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-APAs, foram elaborados
280 novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos limites dessas zonas de
281 uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que identificam as nascentes,
282 os cursos d’água e as inclinações nos morros. Mapa geomorfológico com as curvas de nível,
283 identificando as inclinações mais bruscas e as mais suaves. E o Mapa Hidrológico que
284 apresentam as nascentes e os cursos d’água de todo o Morro Cechnel. Analisando todos esses
285 mapas temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado
286 na localização dos limites da Z-APA em parte do imóvel do requerente foi o início da inclinação
287 mais acentuada do Morro Cechnel. Quanto a vegetação essa era classificada como pastagem
288 em 2005 que foi se transformando em estágio avançado em alguns pontos nos imóveis, com o
289 passar dos anos, até o estudo de 2019, porém há muitas áreas sem vegetação. Verificamos
290 também as imagens aéreas desde 1996 até 2021 para se ter um parecer quanto ao crescimento
291 da vegetação naquele local. É visível, observando-se as imagens aéreas que não houve
292 crescimento da vegetação existente e sim a manutenção dos pontos já com vegetação desde
293 1996 até 2021. Mantendo-se a conservação somente na atual área zoneada como ZCB (zona de
294 conservação da biodiversidade), mais acima no morro. Acreditamos que os imóveis podem
295 ainda estar em zona de Z-APA, porém com uma nova classificação de zoneamento, como a
296 existente em outras áreas de Z-APA, (exemplificando a região da encosta do Morro Albino no
297 bairro Quarta Linha que possui o zoneamento de ZOI – zona de ocupação intensiva). Conclui-
298 se também que nos imóveis há cursos d’água que serão definidos como APPs. Portanto a DPU,
299 apresenta a seguinte proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de ZOE
300 (zona de ocupação extensiva) para ZOI (zona de ocupação intensiva). Foi encaminhado este
301 processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
302 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
303 Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO
304 DE 23/09/2021:** Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II

305 deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os seguintes
306 parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%; Testada
307 mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de Pavimentos =
308 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = H/4 ≥ 1,50m, conforme limites apresentados em
309 mapa. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação,
310 quanto ao parecer da Câmara Temática II: **48 sim; 03 não; 01 abstenção**. Portanto, a solicitação
311 do requerente foi **aprovada**. 4) **Processo Nº 617953 - ANTÔNIO MACHADO BARBOSA**:
312 Os moradores da Rua Dodeclira Claudina Evaristo, no bairro Jardim das Paineiras, solicitam a
313 diminuição da largura da rua, conforme a localização apresentada. A Rua Dodeclira Claudina
314 Evaristo possuía largura viária de 15,00m (trinta metros) no mapa do Sistema Viário de 1999,
315 sem pavimentação da via (caixa da rua). **RESOLUÇÃO Nº 221, DE 14 DE DEZEMBRO DE**
316 **2017**: “Deferir, que a Rua Benvidos Gustavo da Luz, tenha a sua largura reduzida de 35,00m
317 para 15,00m e que a Rua Dodeclira Claudina Evaristo, tenha a sua largura ampliada de 15,00m
318 para 35,00m. Conforme registrado em Ata na reunião do CDM de 14/12/2017.” E a mesma foi
319 aprovada pela **LEI COMPLEMENTAR Nº 265, de 26 de abril de 2018**. Ou seja, sua largura
320 foi alterada de 15,00m para 35,00m, e vem causando perda de área nos imóveis já parcelados.
321 Muitos deles em dimensões pequenas. Portanto, o requerente em nome dos moradores pede a
322 diminuição da largura da mesma, para a não inviabilização desses imóveis já aprovados. A
323 princípio vimos coerência no alargamento viário, como ligação viária importante, porém, como
324 recentemente houve a aprovação de parcelamentos do solo naquela rua, pensamos que a mesma
325 deva retornar a sua largura original, ou seja de 15m. Há outras alternativas de ligação viária que
326 deverão ser estudadas em glebas vazias para não causar prejuízos a proprietários que já
327 parcelaram seus imóveis. Pode-se inclusive se pensar numa avenida que margeie o rio existente
328 naquela região. Foi encaminhado este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e**
329 **controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
330 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA**
331 **TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021**: Após a apresentação da solicitação do
332 requerente, a Câmara Temática II deferiu a redução da largura viária da Rua Dodeclira Claudina
333 Evaristo de 35,00m para sua largura original de 15,00m, houve dois votos contrários. Em
334 seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto
335 ao parecer da Câmara Temática II: **50 sim; 02 não; 00 abstenção**. Portanto, a solicitação do
336 requerente foi **aprovada**. Houve a seguinte consideração: “Acredito que é importante analisar
337 todo o sistema viário antes de adotar esta e qualquer outra diminuição da largura da rua,
338 sendo necessário e prudente aguardar o plano mobilidade que está para ser feito.” Vânia
339 Búrigo: “Quanto a a rua que segue as margens do Rio, já foi considerado a distância da
340 mesma em relação ao rio? Roberto Francisco Longhi. 5) **Processo Nº 619402 – SECOVI**: O
341 requerente solicita a alteração com ajustes de alguns parâmetros urbanísticos na ZOE – Zona
342 de Ocupação Extensiva, Lei nº 7.606/2019 e Lei nº 7.607/2019, localizadas nas zonas de ZC
343 APAs (zonas de áreas de preservação ambiental) na Z-APA do Morro Cechinel e na Z-APA do
344 Morro Cechinel. Quanto aos parâmetros urbanísticos esses foram apresentados. E sugerem os
345 seguintes ajustes nesses parâmetros: Índice de Aproveitamento – I.A. = 1; Taxa de Ocupação –
346 T.O. = 50%; Taxa de Infiltração – T.I. = 30%; Testada mínima = 20m; Lote mínimo = 1.000
347 m². E apresentam as seguintes justificativas quanto a essa alteração: Os parâmetros acima
348 sugeridos são os mesmos da ZOS – Zona de Ocupação Semi-Intensiva, com exceção do
349 tamanho mínimo dos lotes, que acham ser os parâmetros apresentados corretos para uma boa
350 ocupação. Entendem que a melhor ocupação das áreas de ZC-APAs seja com condomínios
351 fechados e não loteamentos, pois nos condomínios fechados, pelo fato de serem cercados e
352 privados, garantem uma maior preservação, manutenção e ordenamento das áreas passíveis de
353 preservação. E, analisam o mercado de condomínios fechados e os parâmetros mínimos de
354 terrenos nas zonas de ZC-APAs, vendo que há uma falta de terrenos com metragem de 1.000m².
355 Informam que na ZOI = 450,00m²; na ZOS = 800,00m² e depois salta na ZOE e ZCB para
356 2.000,00m². Analisando as diferenças entre as zonas ZOE – Zona de Ocupação Extensiva do

357 Morro Estevão e na Z-APA do Morro Cechinel, verificamos que poderia haver somente a
358 correção dos parâmetros do Índice de Aproveitamento – IA, pois há uma diferença muito grande
359 entre os locais, conforme exemplificado na tabela acima. Passando no Morro Cechinel também
360 para 0,50 de I.A. Quanto aos outros parâmetros urbanísticos, pensamos não ser necessária essa
361 correção, pois são áreas também localizadas em morros e que nos parcelamentos do solo, na
362 forma de condomínios, deverão reservar amplos espaços para a manutenção da vegetação
363 existente. Pensamos que 2.000m² é um imóvel adequado para a localização dessas futuras
364 ocupações nesses morros. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE**
365 **23/09/2021**: Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II indeferiu
366 a solicitação do requerente de correção dos parâmetros urbanísticos, com exceção da
367 modificação do I.A. para 0,50 na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) do Morro Cechinel.
368 houve um voto contrário. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve
369 a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **45 sim; 05 não; 02 abstenções**.
370 Portanto, a solicitação do requerente foi indeferida, com exceção da modificação do I.A. para
371 0,50 na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) do Morro Cechinel. Houve a seguinte
372 consideração: “Concordo com a proposta do SECOVI, pois também entendo que está faltando
373 terrenos com 1000,00m² nas zonas onde foram feitos o Plano de Manejo, fazendo assim uma
374 graduação mais lógica entre as zonas.” Jefferson Aléssio, 6) **Processo Nº 619434 –**
375 **CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA**: No Processo
376 Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei
377 Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do
378 empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua
379 dos Rogacionistas esquina com a Rua Imigrante Meller, no bairro Pinheirinho, em imóvel com
380 área total matriculada de **7.273,65 m²**, cadastro nº 18400 com 3.732,40m² e cadastro nº 969563
381 com 2.965,25m². A área remanescente é de **6.933,87m²**. A apresentação desse anteprojeto está
382 de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169
383 da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do
384 anteprojeto. “Art.169-A. Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados),
385 onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais
386 diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração,
387 número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos
388 básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo
389 ZC3-8 (zona central 3 – 8 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E
390 segundo a Lei do P.D.: “Art. 141. Zonas de Centros (ZC): são caracterizadas pela maior
391 concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro
392 tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e
393 transporte, sendo subdividida em: (...) III - Zona Central 3 (ZC3): zonas de centros secundário,
394 e corredores comerciais, constituídas pelas áreas dos centros de bairros, com interesse na
395 densificação habitacional, comercial e de serviços.” O imóvel situa-se num vazio urbano
396 (terreno baldio) na área central do bairro Pinheirinho, que possui diferentes uso do solo, que
397 vão de atividades comerciais, prestadoras de serviço e residenciais. Todas as vias de acesso são
398 pavimentadas sendo que as mesmas são vias importantes para a circulação viária. Não foi
399 apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZC3-
400 8. Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros
401 urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova
402 redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto
403 deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o
404 referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do
405 caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Sendo essas assim apresentadas:
406 **SOLICITAÇÕES**: “A ideia geral, portanto, é que se promova a permuta do adensamento e
407 agrupamento com gabarito entre oito e dez pavimentos (com outorga, mais garagens e lazer),
408 para o uso residencial e comercial com gabarito mais alto (15, mais os pavimentos do

embasamento), de forma que se liberem grandes áreas para o convívio de todos os moradores e trabalhadores que venham a usufruir dessa nova região, preservação de árvores, mais afastamento entre blocos, usos diversificados gerando movimento, além de toda a qualificação dos espaços públicos do entorno conforme já citados acima. Também é importante salientar que trazendo uma nova centralidade comercial e de oferta de emprego e moradia nas proximidades dos setores residenciais, comerciais, industriais e educacionais já existentes, poderemos oferecer uma ocupação diversificada de forma que se possa disponibilizar numa mesma região da cidade áreas de trabalho, de moradia e de lazer, convivendo em harmonia, aproveitando e qualificando toda a infraestrutura já existente, incluindo o sistema de transporte coletivo, além das infraestruturas e equipamentos que já estão instalados no entorno.”

PRECEDENTES - CONCEITO - ANTEPROJETO: “Apresentamos através desta justificativa e dos documentos em anexo, a solicitação para o uso do artigo 169 do Plano Diretor de Criciúma, para que o Conselho de Desenvolvimento Municipal delibere e aprove a permissão para que o terreno pertencente Congregação Rogacionista – Edifício Residencial e Comercial Rogacionistas Empreendimento Imobiliário Ltda., seja aproveitado de forma mais interessante. Hoje pelo zoneamento, conforme a Consulta Prévia, a área está localizada em Zona Central ZC3-8, já prevendo uma diversidade de usos residenciais e comerciais, induzindo ao fortalecimento uma centralidade qualificada para o Bairro Pinheirinho. No ano de 2012, ainda sob as normas do Plano Diretor de 1999, foi desenvolvido para este terreno um projeto arquitetônico que previa a construção de um empreendimento com embasamento formado por salas comerciais e espaços para estacionamentos e acessos às quatro torres residenciais, uma com sete pavimentos-tipo (com embasamento comercial) e outras três com oito pavimentos-tipo cada uma (com embasamento de garagens), totalizando 236 apartamentos de tipologias variadas, de um dormitório, e de dois e três dormitórios com suíte, e 242 vagas para veículos. Este projeto foi desenvolvido para a Criciúma Construções, que empreenderia em parceria com a Congregação Rogacionista, proprietária do terreno, e por motivos já conhecidos, mesmo com unidades já comercializadas e permutadas, este empreendimento não foi adiante, havendo o distrato e demanda judicial. Agora em 2021, a partir das possibilidades do Artigo 169 e da liberação judicial para uma nova proposta aos proprietários, com uma nova parceria comercial, apresentamos um novo estudo de ocupação, transformando a proposta de duas torres de oito pavimentos sobre o embasamento, em somente duas torres de quinze pavimentos tipo, com embasamento comercial, espaço para guarda de veículos e áreas de lazer privativas. Nesta nova proposta, com plantas, imagens e informações em anexo, as áreas totais destinadas aos apartamentos permaneceram praticamente as mesmas, pois, apesar do total de unidades aumentar de 236 para 270 (120 na torre A e 170 na torre B), houve uma simples transferência de áreas, com diminuição de ofertas de apartamentos de três dormitórios com suíte, e inclusão da tipologia de estúdio / quinquete, em virtude da localização do empreendimento próximo à UngaSC e toda esta centralidade. Para o embasamento, estão previstas áreas de estacionamento e um térreo comercial com pé direito duplo onde possível, com poucas áreas de sobreloja, onde são estritamente necessárias, para máquinas, equipamentos, áreas de apoio e acesso às torres residenciais, considerando que somente o pavimento térreo já é suficiente para suprir as necessidades de áreas comerciais do empreendimento. Serão disponibilizadas 445 vagas (mais 18 vinculadas), com acessos em locais diferentes e independentes para cada uso, para atender à nova configuração de usos do empreendimento proposto, conforme o plano Diretor e o Código de Obras vigentes. O projeto está sendo desenvolvido também de forma a preservar uma série de figueiras existentes na Rua dos Rogacionistas. Como contrapartida para a infraestrutura pública do entorno, algumas ações estão planejadas, como a abertura do prolongamento da Rua Bom Jardim da Serra (já prevista, mas não implantada ainda), que ligará a Avenida

Centenário até a Rua Imigrante Meller, ofertando mais uma possibilidade de acesso e melhoria da mobilidade urbana naquela região da cidade. Além da abertura desta rua, será proposta também a reforma do Posto de Saúde existente ali, e a implantação de uma nova Praça nos terrenos públicos existentes junto ao Posto de Saúde, criando um novo espaço público de esporte e lazer qualificado com acesso também pela Rua João Spillere. O eixo peatonal da nova praça é proposto para se conectar ao térreo comercial do novo empreendimento através de um trecho de rua compartilhada, nivelada, com características de boulevard para travessia e trânsito seguro de pedestres e ciclistas, a ser detalhado oportunamente, com a participação dos órgãos de planejamento da prefeitura. A área total construída do empreendimento vai ser de aproximadamente 40.727,48 m², sendo que considerável parte desta área será destinada aos espaços de estacionamento, além de expressiva área destinada ao lazer, contemplando áreas abertas, fechadas, cobertas e descobertas à disposição dos usuários. A ideia geral, portanto, é que se promova a permuta do adensamento e agrupamento com gabarito entre oito e dez pavimentos (com outorga, mais garagens e lazer), para o uso residencial e comercial com gabarito mais alto (15, mais os pavimentos do embasamento), de forma que se liberem grandes áreas para o convívio de todos os moradores e trabalhadores que venham a usufruir dessa nova região, preservação de árvores, mais afastamento entre blocos, usos diversificados gerando movimento, além de toda a qualificação dos espaços públicos do entorno conforme já citados acima. Também é importante salientar que trazendo uma nova centralidade comercial e de oferta de emprego e moradia nas proximidades dos setores residenciais, comerciais, industriais e educacionais já existentes, poderemos oferecer uma ocupação diversificada de forma que se possa disponibilizar numa mesma região da cidade áreas de trabalho, de moradia e de lazer, convivendo em harmonia, aproveitando e qualificando toda a infraestrutura já existente, incluindo o sistema de transporte coletivo, além das infraestruturas e equipamentos que já estão instalados no entorno.”

Foram apresentadas as plantas baixas e imagens em 3D. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de volume diferenciada para o edifício, em contraste com a vizinhança, possui uma verticalidade 15 pavimentos (embasamento) havendo vagas de estacionamento cobertas e descobertas que serão fora da edificação. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória, porém não muito grande. Mas há várias atividades de lazer para os futuros moradores, além da utilização dos espaços públicos que deverão ser requalificados para uso. Quando as atividades comerciais, essas serão de muito interesse ao bairro, pois está na região central do mesmo. A variação de unidades habitacionais é interessante para um público diverso, alvo desse empreendimento e do local que está sendo projetado. A torre A possui 08 apartamentos por pavimento, perfazendo um total de 120 unidades habitacionais; e se considerar 03 moradores por unidade serão 360 moradores e a torre B possui 10 apartamentos e estúdios por pavimento, perfazendo um total de 150 unidades habitacionais; e se considerar 03 moradores ou 02 ou 01 morador por unidade serão 240 moradores. Poderá chegar a ter 600 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto com a multiplicidade de uso, a DPU conclui que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo Art. 169, devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que a solicitação de excepcionalidade é passível de ser aprovada para o desenvolvimento do projeto arquitetônico definitivo. 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. 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 houve parcelamento anterior (desmembramento) não deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, 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 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 ZC3-8 será pago 3,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. 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. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:** Após a apresentação dessa proposta os Membros da Câmara Temática II do CDM deferiram a utilização do Art. 169 e da Lei Complementar n.º 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, para do desenvolvimento do projeto arquitetônico a ser encaminhado a Prefeitura, se for aprovado pelo CDM de acordo com o quórum necessário para essa aprovação, nesse projeto também deverá ser verificado as questões das possíveis aberturas viárias. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **50 sim; 01 não; 01 abstenção.** Portanto, a solicitação do requerente foi aprovada para a utilização do Art. 169 do PD nesse empreendimento, houve uma abstenção, com a seguinte justificativa: “Me absteve nesta votação por ser o autor da proposta, em conjunto com as empresas citadas”, Maurício Carneiro. **7) Processo Nº 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA:** O requerente por esse processo administrativo solicita a correção de zoneamento do solo urbano e inclusão dentro do Perímetro Urbano de gleba de 240 mil m², localizada na Rodovia Leonardo Bialecki, matrícula nº 50.027. O imóvel está localizado, em grande parte, na zona de uso do solo ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) e ZRU (zona rururbana) e de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 essa zona é assim conceituada: “Art. 154. Zona Agropecuária e Agroindustrial (ZAA): corresponde às áreas já ocupadas do município com predomínio das atividades agropecuárias, industriais de pequeno, médio e grande porte, assim como o uso residencial em médias e grandes glebas.” E; “Art. 153. Zona Rururbana (ZRU): corresponde às áreas no perímetro urbano com características rurais, onde a população residente desenvolve atividades de moradia, agroflorestais, hortifrutigranjeiras e utiliza a cidade como apoio.” O requerente pretende empreender nessa gleba um parcelamento do solo na forma de loteamento, e para isso a mesma deverá ter seu zoneamento corrigido para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e incluída dentro do perímetro urbano. Apresenta justificativa referente a essa solicitação: “Trata-se o presente laudo técnico, um parecer de um terreno situado no município de Criciúma, solicitando a modificação do zoneamento para viabilizar um loteamento residencial na referida matrícula supracitada. O planejado empreendimento encontra-se muito próximo de vários loteamentos residenciais consolidados, e de zoneamentos também residenciais, como podemos expor na planta de localização em anexo. Atualmente a área está situada em ZAA e ZRU, no qual impede a execução de um loteamento com finalidade residencial. Ocorre que a região é predominantemente residencial, como é possível observar pelo entorno. Existem vários bairros contíguos e próximos a referida área em questão. Transformando o zoneamento do município para

residencial, estando assim inserindo em área Urbana, o proprietário encontrou uma maneira de dar um destino correto e rentável para seu imóvel, por isso solicita-se a transformação em zoneamento Residencial, para poder realizar o parcelamento de solo urbano devido sua localização e características urbanísticas, ora expostas neste parecer.” Quanto a caracterização urbana, a gleba hoje é ocupada com o cultivo e extração de vegetação do tipo eucaliptos, estando nas proximidades do centro do bairro Linha Batista, e há um crescente parcelamento do solo, em imóveis vizinhos, que fazem surgir loteamentos familiares irregulares, apesar de estarem em perímetro rural. Com o progressivo aumento de população naquele bairro, deverá haver por parte do Poder Público um incremento nos serviços públicos. Como será um loteamento, e sua ocupação se dá com o passar dos anos, esses serviços públicos deverão ser monitorados para o seu aumento e abrangência. Portanto, a DPU é de parecer favorável a correção do zoneamento do solo urbano para essa gleba e a inclusão da mesma no Perímetro Urbano. Porém, sugerimos a seguinte correção do zoneamento de uso do solo naquela região. 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. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:** Após a apresentação dessa proposta os Membros da Câmara Temática II do CDM deferiram a correção do zoneamento do solo urbano para essa gleba para ZR1-2 e ZM2-4 defronte a rodovia e a possibilidade de inclusão da mesma no Perímetro Urbano. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **50 sim; 02 não; 00 abstenção.** Portanto, a solicitação do requerente foi aprovada. Houve a seguinte consideração: “O aumento do perímetro urbano é bastante significativo e deve ser analisado no contexto maior, não podendo ser feito indiscriminadamente a cada solicitação, adulterando assim o Plano Diretor vigente. Registro aqui, que antes destas alterações, a revisão do Plano Diretor é necessária e deve ser integrada ao Plano de Mobilidade, pois o impacto da densidade populacional tem de ser avaliado quanto às movimentações geradas pelos percursos diários entre moradia x trabalho, moradia x educação.” Vânia Búrigo. Deve ser registrado nesse período de reunião houve a participação na votação de **52 (cinquenta e dois) membros do CDM.** Após a apresentação de todos os assuntos e votações foi agradecida a participação dos membros nesse processo de apresentação e votação digital. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, que depois de lida e aprovada, será, caso possível, por todos os presentes assinada em futura reunião.

VOCÊ CONCORDA COM A APROVAÇÃO DA ATA DA ÚLTIMA REUNIÃO DO CDM DE 07/10/2021?:

SIM

NÃO

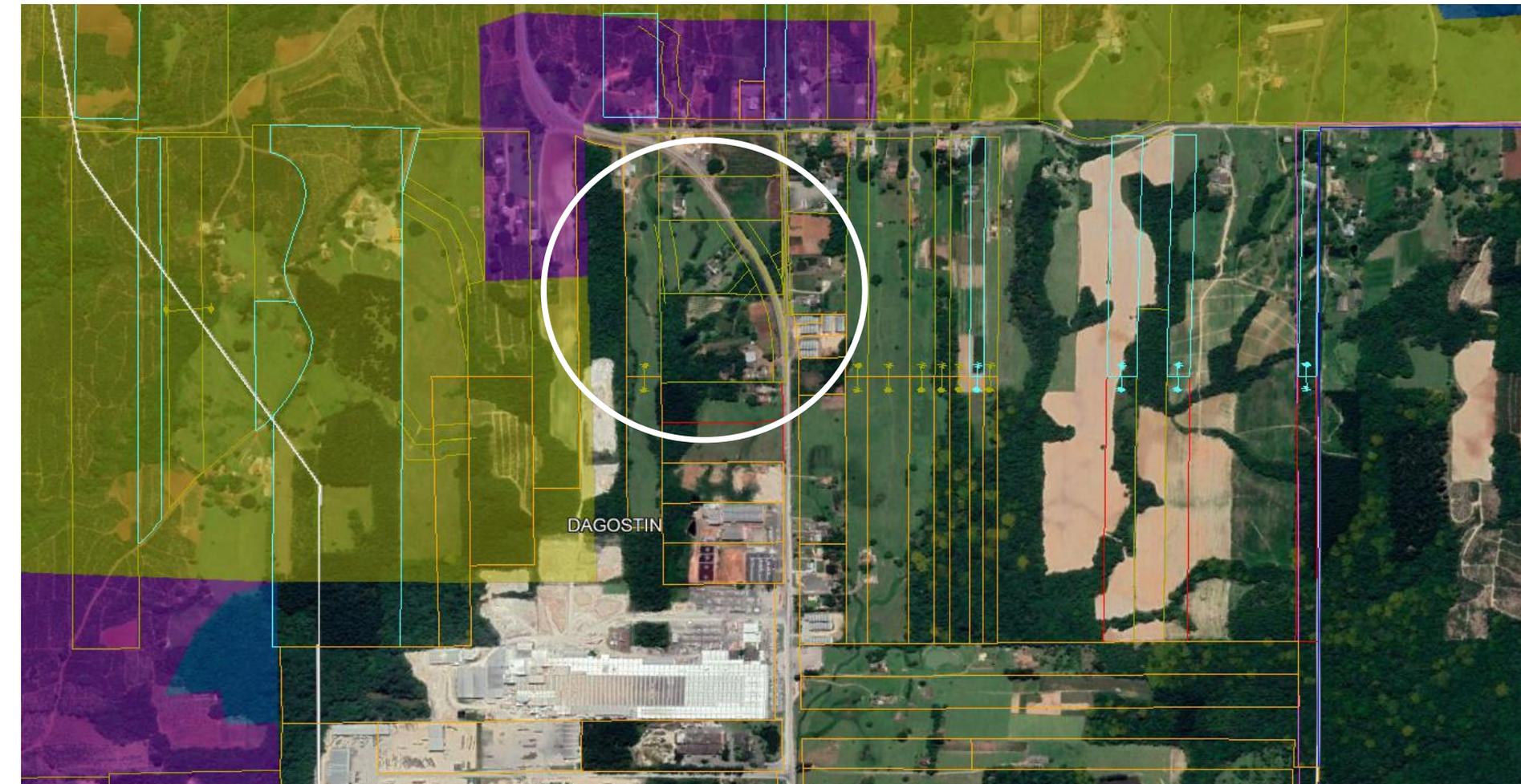
ABSTENÇÃO

**APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO
DOS PARECERES
DE
PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS**

CÂMARA TEMÁTICA II

1) PROCESSO N° 620860 - RAFAEL BORTOLOTTO DAGOSTIN

O requerente solicita a correção de zoneamento do solo em imóvel localizado na Rodovia Luiz Rosso, bairro Dagostin, com o seguinte cadastro nº 997611, matrícula nº 20.208.



Localização

1) PROCESSO N° 620860 - RAFAEL BORTOLOTTO DAGOSTIN

O imóvel, atualmente, está localizado na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial – 2), e quanto a esse zoneamento o mesmo é assim conceituado:

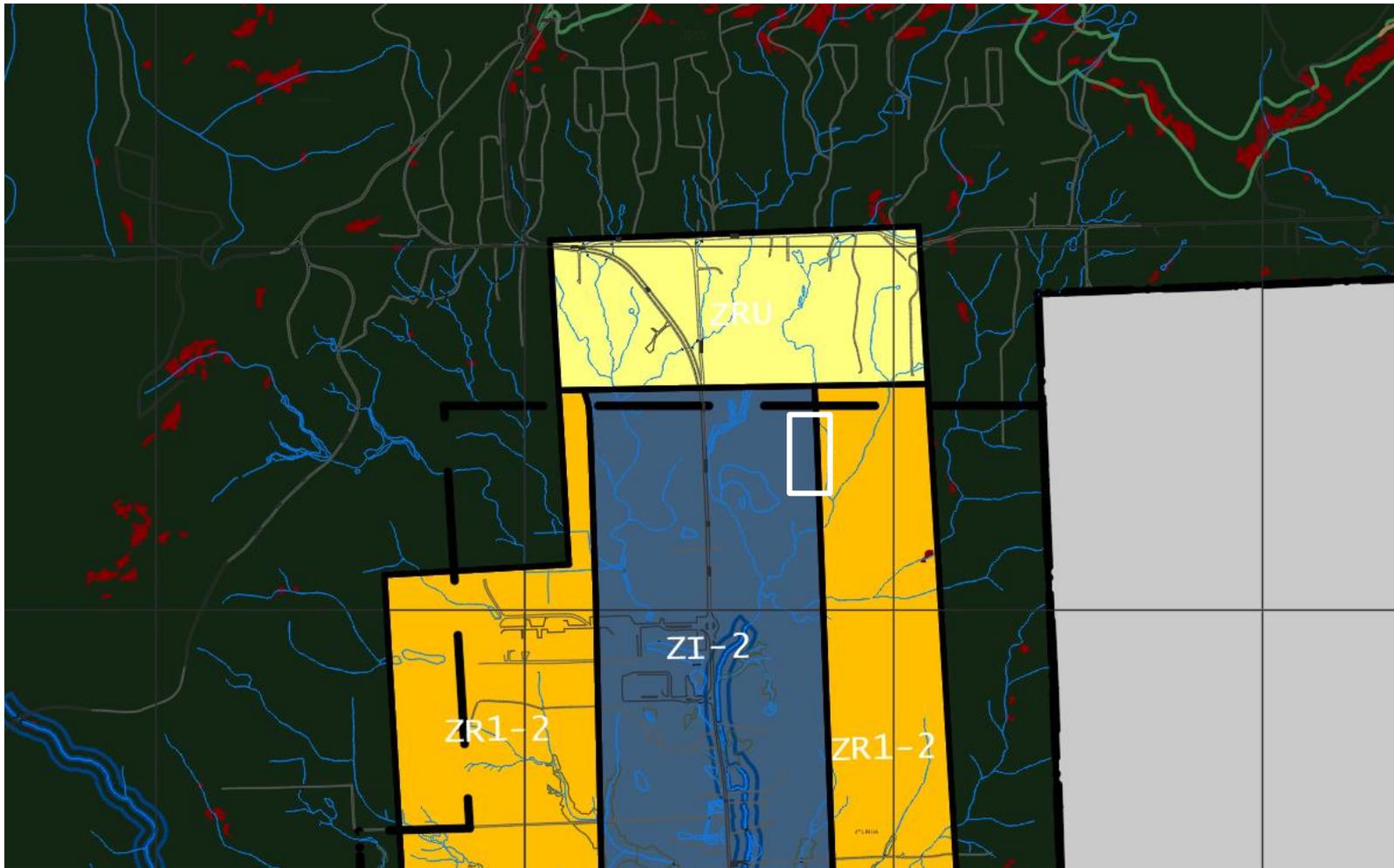
“Art. 144. Zonas Industriais (ZI): destinadas ao uso industrial de grande porte e de potencial poluidor, de acordo com as orientações dos órgãos públicos fiscalizadores do meio ambiente, complementado com o uso de serviços e comercial, relacionados à atividade industrial, sendo permissíveis usos residenciais atrelados aos usos industriais, subdividida em: (...)

II - Zona Industrial 2 (ZI2): zona que pela sua localização contígua à infraestrutura existente, à área urbanizada e de boa acessibilidade, permite a concentração de indústrias de médio e grande porte com baixo ou médio potencial poluidor, conforme legislação específica de órgãos de meio ambiente.”



Mapa de zoneamento

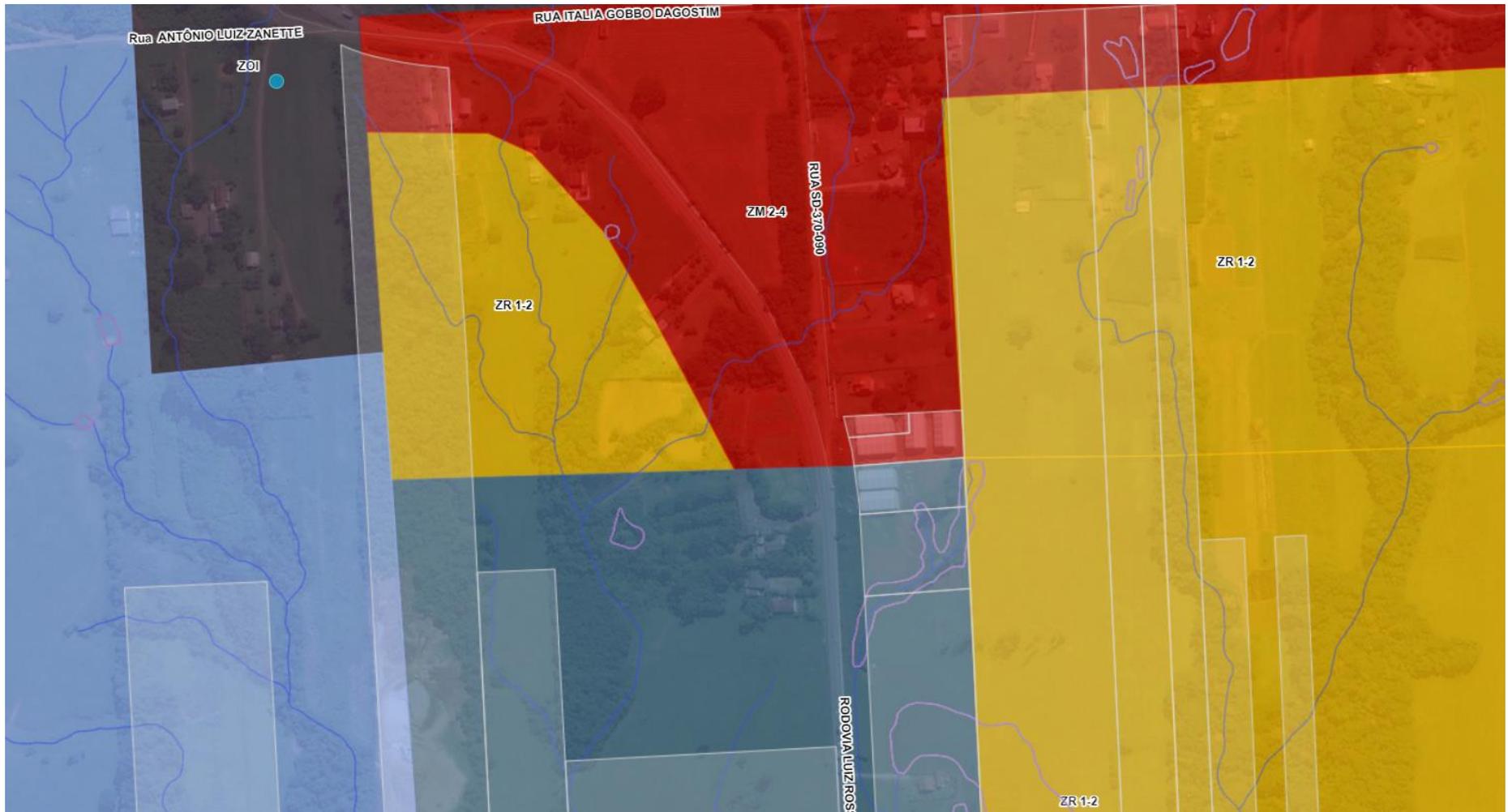
1) PROCESSO N° 620860 - RAFAEL BORTOLOTTO DAGOSTIN



Mapa de zoneamento – 2012

Verificando ambos os mapas, a área já era destinada para ZI-2 desde a elaboração do Plano Diretor em 2009, sendo que a Lei foi aprovada em 2012. Essa destinação se deu de forma errada em virtude da não existência das glebas e seus limites em mapa.

1) PROCESSO N° 620860 - RAFAEL BORTOLOTTO DAGOSTIN



Condicionantes ambientais (hidrografia) X Zoneamento

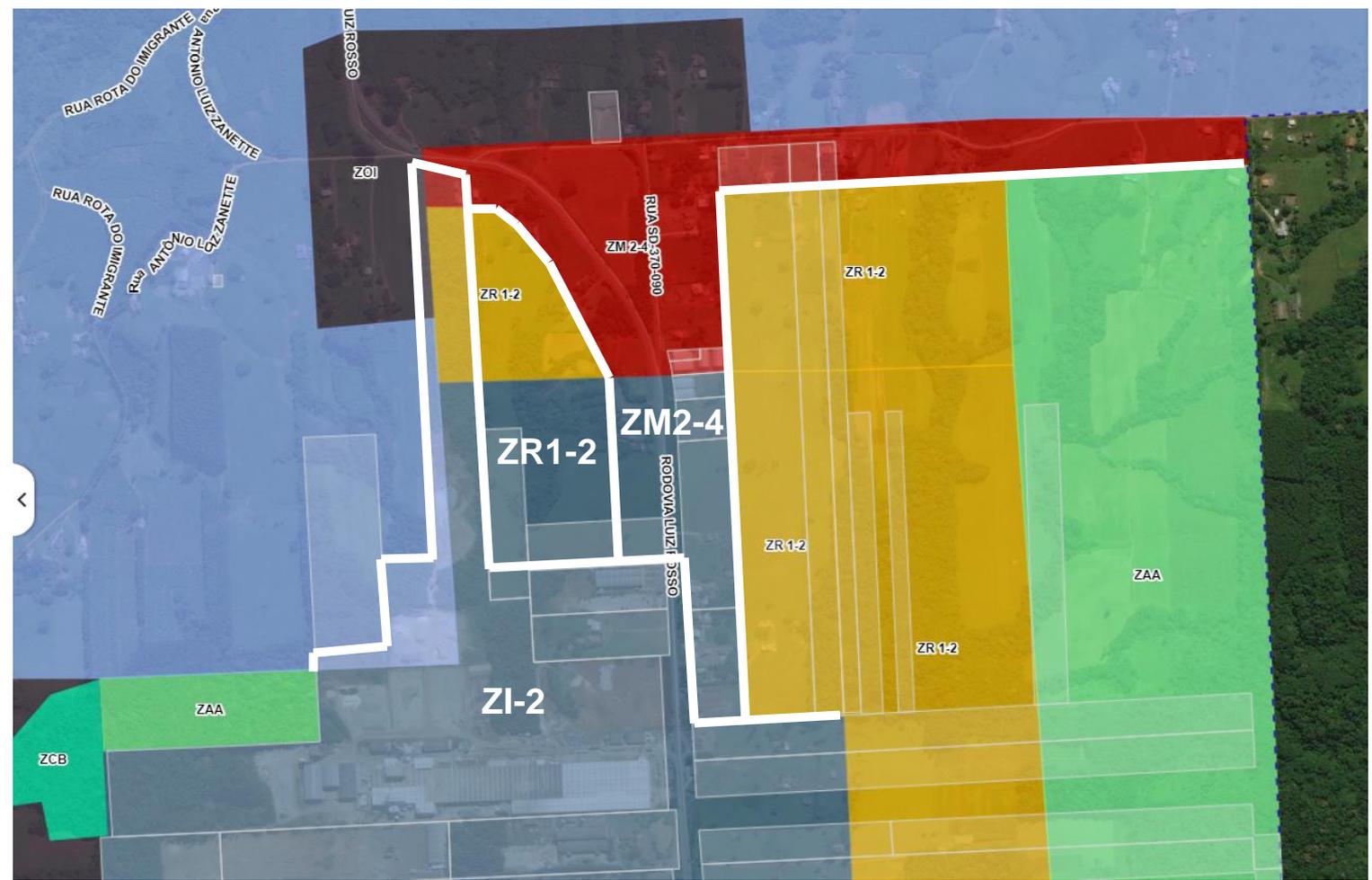
1) PROCESSO N° 620860 - RAFAEL BORTOLOTTO DAGOSTIN



2020

1) PROCESSO N° 620860 - RAFAEL BORTOLOTTO DAGOSTIN

Após a verificação das condicionantes ambientais dos imóveis (curso d'água) e a pouca profundidade dos mesmos para a execução de uma grande planta industrial, apresentamos uma proposta de correção da linha de zoneamento de uso do solo, definindo a área como mista e reajustando o zoneamento na vizinhança, inclusive a própria zona industrial.



Proposta de correção do zoneamento.

1) PROCESSO N° 620860 - RAFAEL BORTOLOTTO DAGOSTIN

Após a apresentação dessa solicitação de correção das zonas de uso do solo, a DPU – Diretoria de Planejamento Urbano, deferiu a solicitação de correção de zoneamento do solo nesse imóvel e faz a proposta identificada.

Essa solicitação deve ser encaminhada ao **CMDE – Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico**, para discussão e parecer.

Posteriormente 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 – NA REUNIÃO DE 21/10/2021:

Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II deferiu a possibilidade de correção do zoneamento de uso do solo naquela região, pois trata-se de um ajuste mais apurado da situação física e ambiental existente, tanto da ZI-2 (zona industrial – 2), quanto da ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).

PARECER DO CMDE – NA REUNIÃO DE 26/10/2021:

Após a apresentação da solicitação, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE, concordou com a possibilidade de correção do zoneamento de uso do solo naquela região, conforme explicado, tanto da ZI-2 (zona industrial – 2), quanto da ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL

O requerente solicita por esse processo administrativo a correção do zoneamento de uso do solo em imóvel com 153.268,785m², localizado na Av. Santos Dumont, esq. com a Rua 1722 e esq. com a Rua João Caetano, bairro Milanese, cadastro n° 37475, matrícula n° 7.228.



2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL



2015



2011



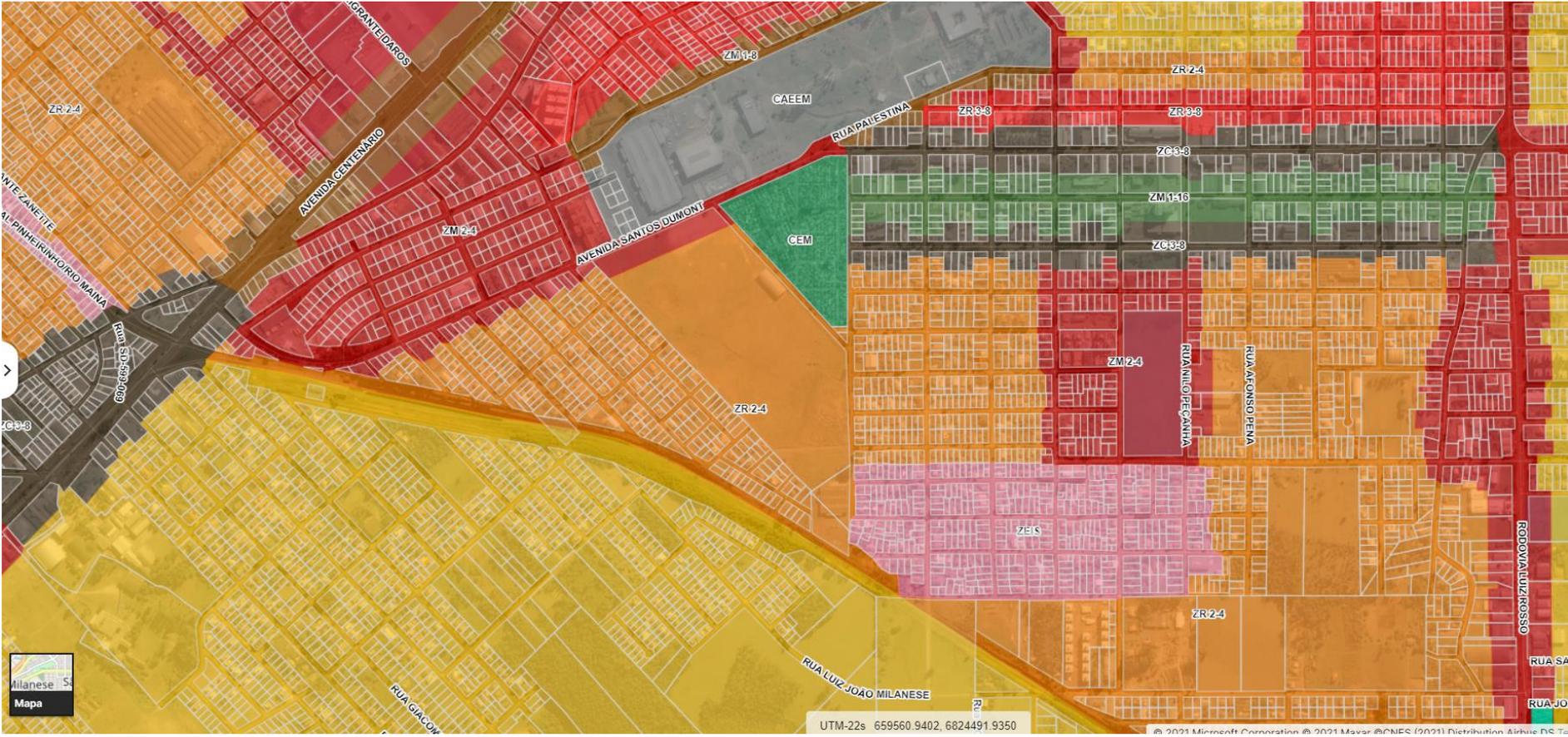
2019



2019

2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL

Quanto ao zoneamento de uso do solo, o imóvel está localizado nas zonas 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 (Plano Diretor Participativo de Criciúma).



Mapa de Zoneamento de Uso do Solo

2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL

Quanto a caracterização urbana, esse imóvel atualmente é um grande vazio urbano, ao lado de áreas já urbanizadas no entorno, possui infraestrutura disponível e atualmente nele incidem taxas por ser baldio. O imóvel fica de frente para a Av. Santos Dumont, que é uma importante via e que está recebendo a duplicação e nas proximidades o binário. Há linhas de ônibus que circulam defronte ao imóvel. O mesmo fica defronte ao Fórum, Centro de Eventos, Ginásio Municipal, Teatro e ao Parque Centenário.

As áreas próximas, tanto no bairro São Luiz como no bairro Milanese ainda possuem edificações unifamiliares, mistas e industriais. Há alguns edifícios de 04 (quatro) pavimentos nesses bairros, quanto na Av. Santos Dumont.

O requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo de (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), para ZM1-8 (zona mista 1 – 8 pavimentos).

Atualmente, as zonas ZM1-8 estão localizadas na Av. Centenário, ao lado do Parque Centenário, na região do Hospital da UNIMED, ao lado do Parque das Nações e na Av. Jorge Elias de Luca, conforme identificados nos mapas abaixo:

2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL

Essa zona de uso do solo foi ampliada, pois na sua origem a mesma somente estava localizada na Av. Centenário, e como zona mista essa é assim conceituada:

“Art. 143. Zonas Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de médio porte e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o residencial, conforme legislação específica, (...)”

Porém, houve a necessidade de se ampliar esse zoneamento de uso do solo para outras vias, nas áreas descritas acima, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO													
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento – IA		Taxa de Ocupação – TO (%)		Taxa de Infiltração – TI (%)		Testada Mím. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav. (1)	RECUO Frontal (m)	Afastamento – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
				Bás. s.	Máx.	Bás. .	Máx.	Bás. s.	Mín.		Mín. (m²)	Máx. (m²)			Embasamento (E)	Torre (T)	
ZM 1-8 (54)	-HU; -HCH; -HCV; -C1(16); -C2(17); - C3(18); -CSVb; - CSS(40a); -CSG(19).	-In; -C4; -C3(31a); -CSE1(15).	- Todos demais usos.	3,00	4,00 (1) 3,50 (2)	E=70 T=60	E=75 T=60 (1)(41)(46)	25	20(41)	12,00	360	10.000 (43)	8+2 + (1) 56 (1) (2)(44)	4,00	s/ afast.p/ H≤6,50	H/5≥ 1,50	9% Do CUB2006/ SC por m²

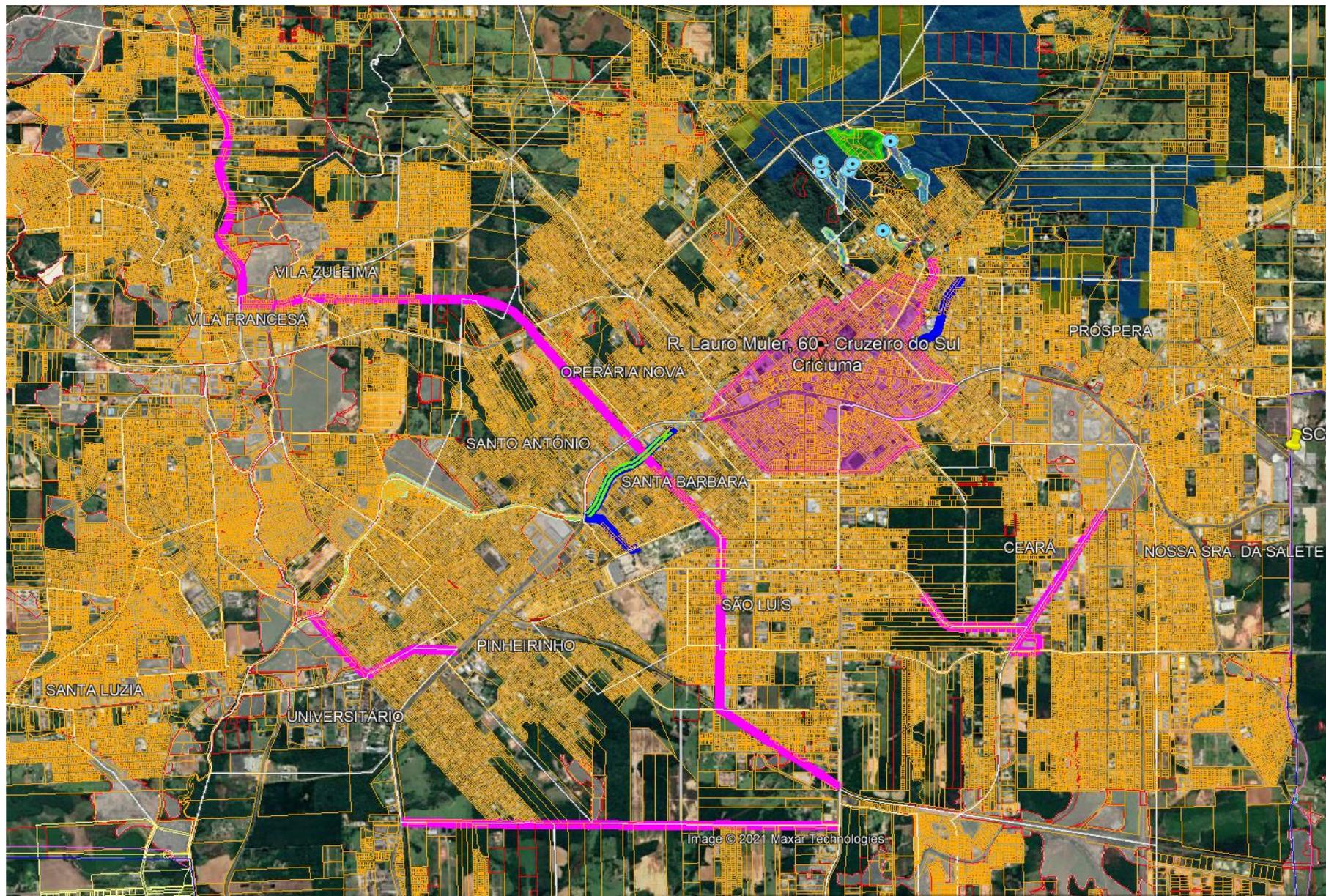
2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL

O requerente apresenta proposta para ocupação desse imóvel, com as seguintes imagens em 3D:



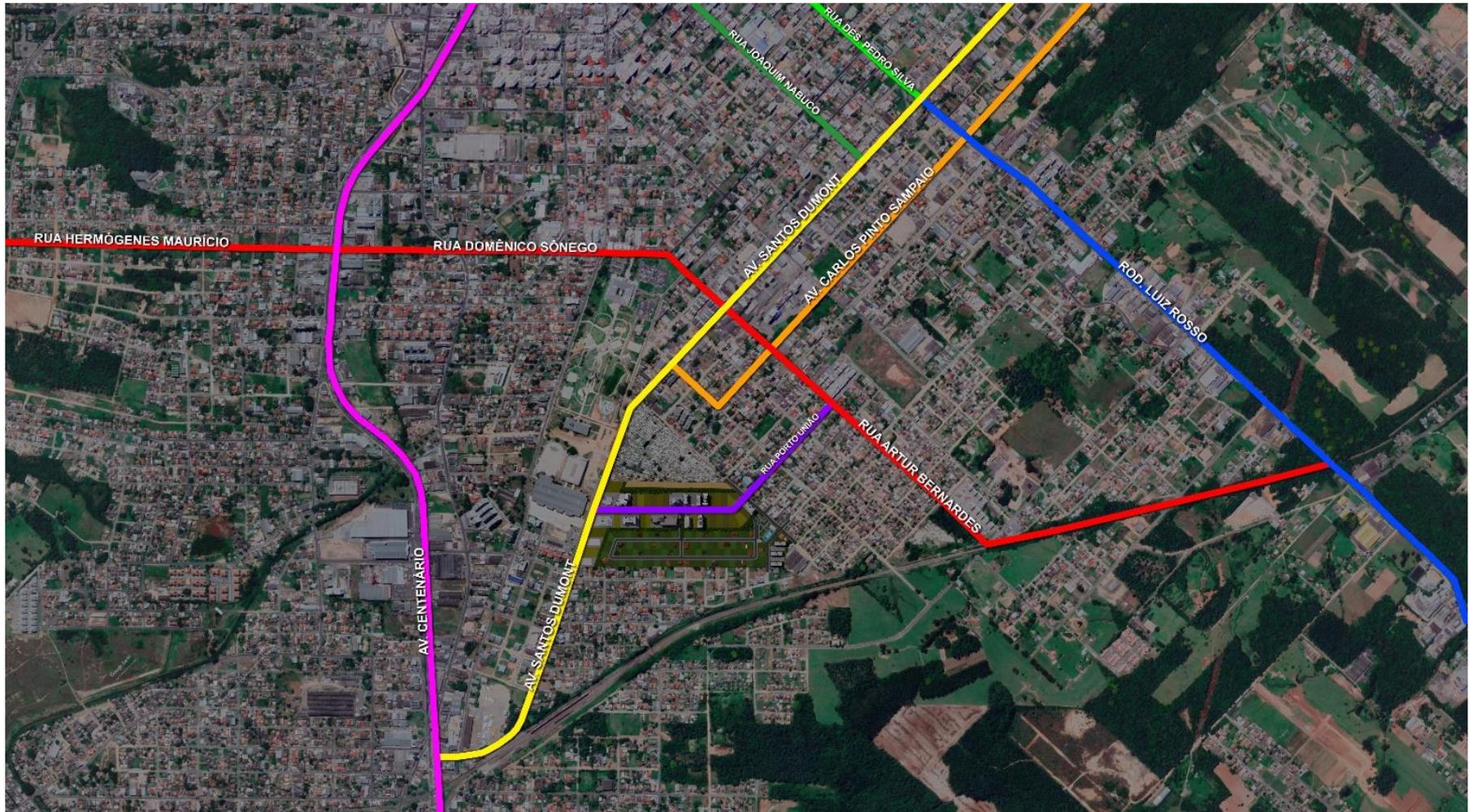
Localização

2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL



Obras projetadas para o futuro

2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL



Localização X Sistema Viário

2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL



Implantação

2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL

Perspectivas



2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL



2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL



PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 21/10/2021:

Após a apresentação da solicitação do requerente a Câmara Temática II deferiu a correção do zoneamento de uso do solo para o trecho duplicado da Av. Santos Dumont de ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para ZM1-8 (zona mista 1 – 8 pavimentos) e para os imóveis situados na avenida do futuro loteamento de ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) para ZM1-8 (zona mista 1 – 8 pavimentos), o restante da gleba cadastro nº 37475 permanece em ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), nessa votação houve uma abstenção do responsável pelo projeto.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

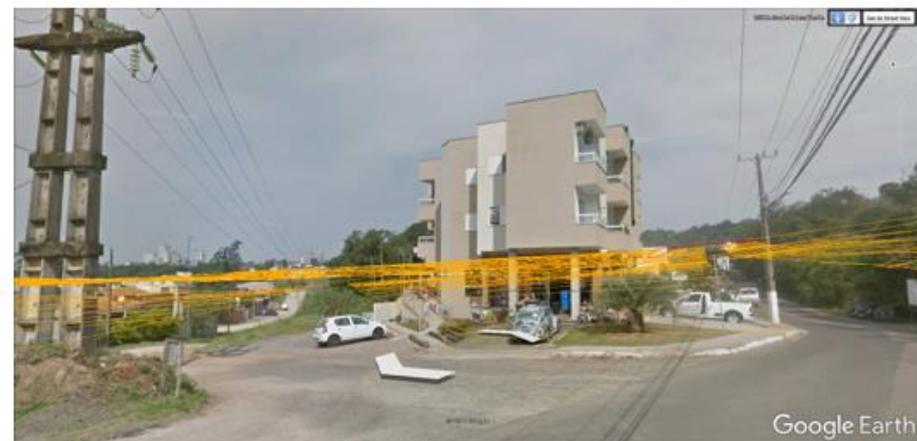
3) PROCESSO N° 621740 - ANA CAROLINA VIEIRA DUZZIONI

A requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo, em imóvel localizado na Avenida Diomício Freitas, s/nº, no bairro Ceará, cadastro nº 45540.



Localização

3) PROCESSO N° 621740 - ANA CAROLINA VIEIRA DUZZIONI



2017



2011



2011



2011

3) PROCESSO N° 621740 - ANA CAROLINA VIEIRA DUZZIONI

A requerente informa que:

- 1. O motivo para o pedido de alteração do zoneamento se dá pela existência de área construída com os parâmetros de ZR2-4 dentro do entorno que em outra época era permissível, conforme documentos em anexo;*
- 2. Por se encontrar em divisa de zoneamento, ou seja, ZR1-2 de um lado da rua e de outro ZR2-4;*
- 3. Devido a localização dos imóveis, por se tratar de uma região em constante desenvolvimento no município; e*
- 4. Em específico, no meu caso um dos principais motivos é a expansão da área construída para contemplar o empreendimento que desejo instalar.*

Em 12.03.2020, a requerente por meio do Processo Administrativo nº 580451, já havia solicitado a correção do zoneamento de uso do solo, porém, a solicitação do requerente tornava-se inviável, uma vez que o imóvel estava localizado dentro da Zona de Amortecimento do então Parque Ecológico Morro do Céu (ZA), que foi aprovado pela Lei nº 5.207 de 26/08/2008 e revogado de acordo com o em seu Art. 3º da Lei nº 7.844/2021.

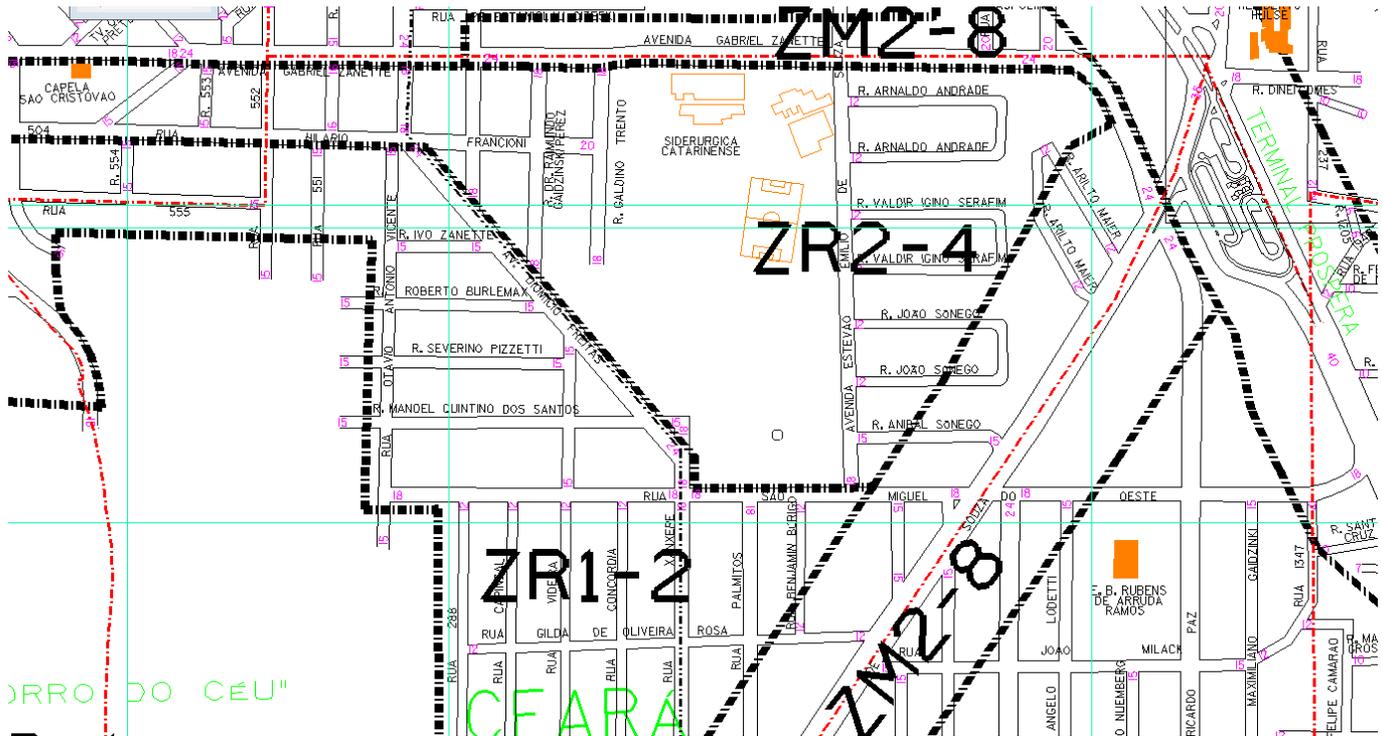
3) PROCESSO N° 621740 - ANA CAROLINA VIEIRA DUZZIONI

Portanto, não era possível a modificação de zoneamento do solo, naquele imóvel, por conta de que a resolução do COMDEMA informava que o máximo de altura deveria ser de 02 (dois) pavimentos ou 8,00m (oito metros) de altura máxima.

Atualmente, com a revogação da Lei do Parque Ecológico Morro do Céu, abre-se a possibilidade de correção do zoneamento de uso do solo, pois não há mais o condicionante de máximo de número de pavimentos em uma “Lei Ambiental” revogada.

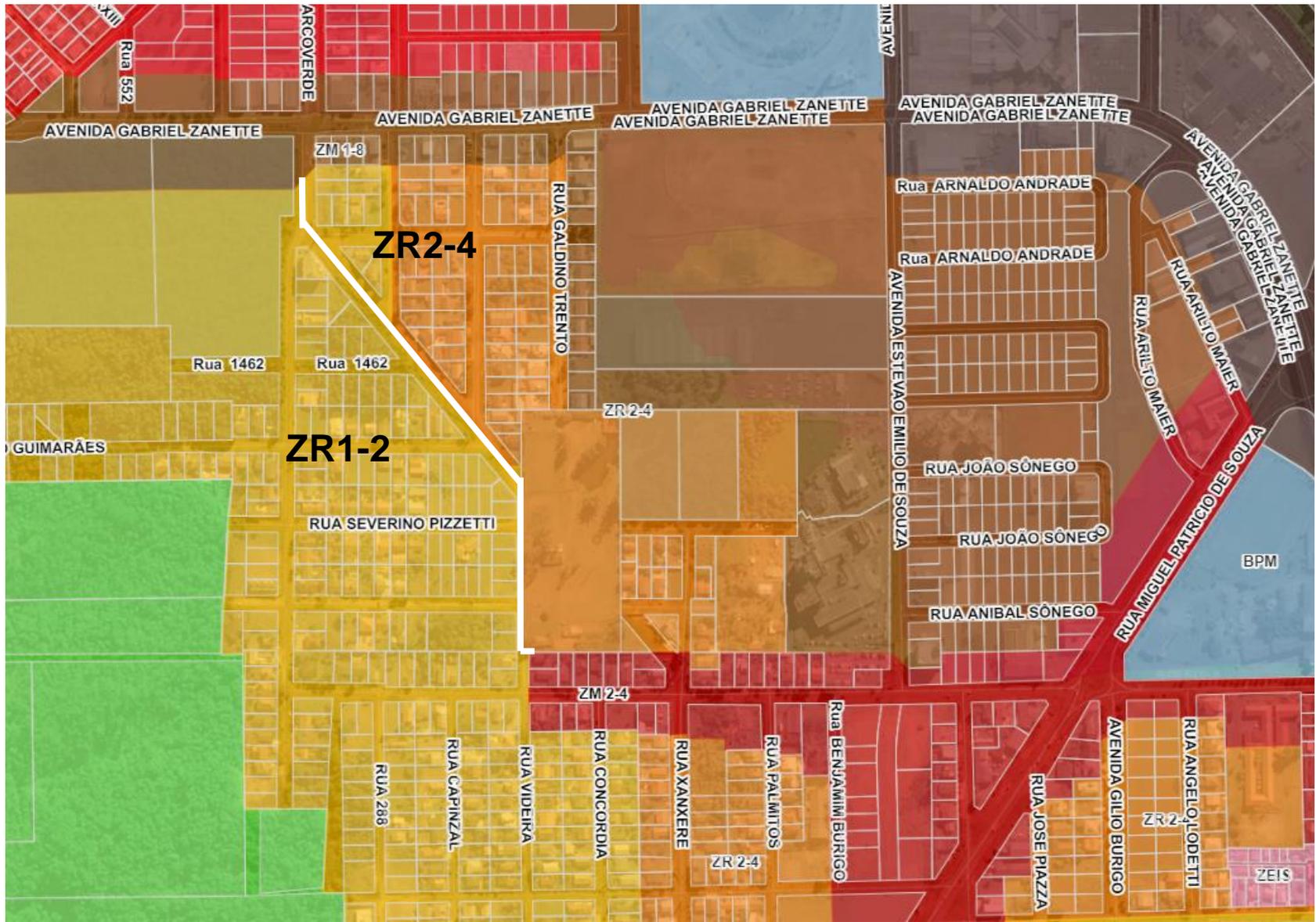
O imóvel está localizado em uma região residencial, com as edificações ainda de característica unifamiliar, apesar de nas proximidades estar localizada a zona de uso do solo ZR2-4.

Quanto ao zoneamento antes de 2012, a região estava assim zoneada:



Mapa do zoneamento de 1999.

3) PROCESSO N° 621740 - ANA CAROLINA VIEIRA DUZZIONI



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 – NA REUNIÃO DE 21/10/2021:

Após a apresentação da solicitação do requerente a Câmara Temática II deferiu a correção do zoneamento de uso do solo conforme a sugestão apresentada pela DPU, ou seja, que a linha de zoneamento entre a ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) seja estabelecida no eixo da Av. Diomício Freitas.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

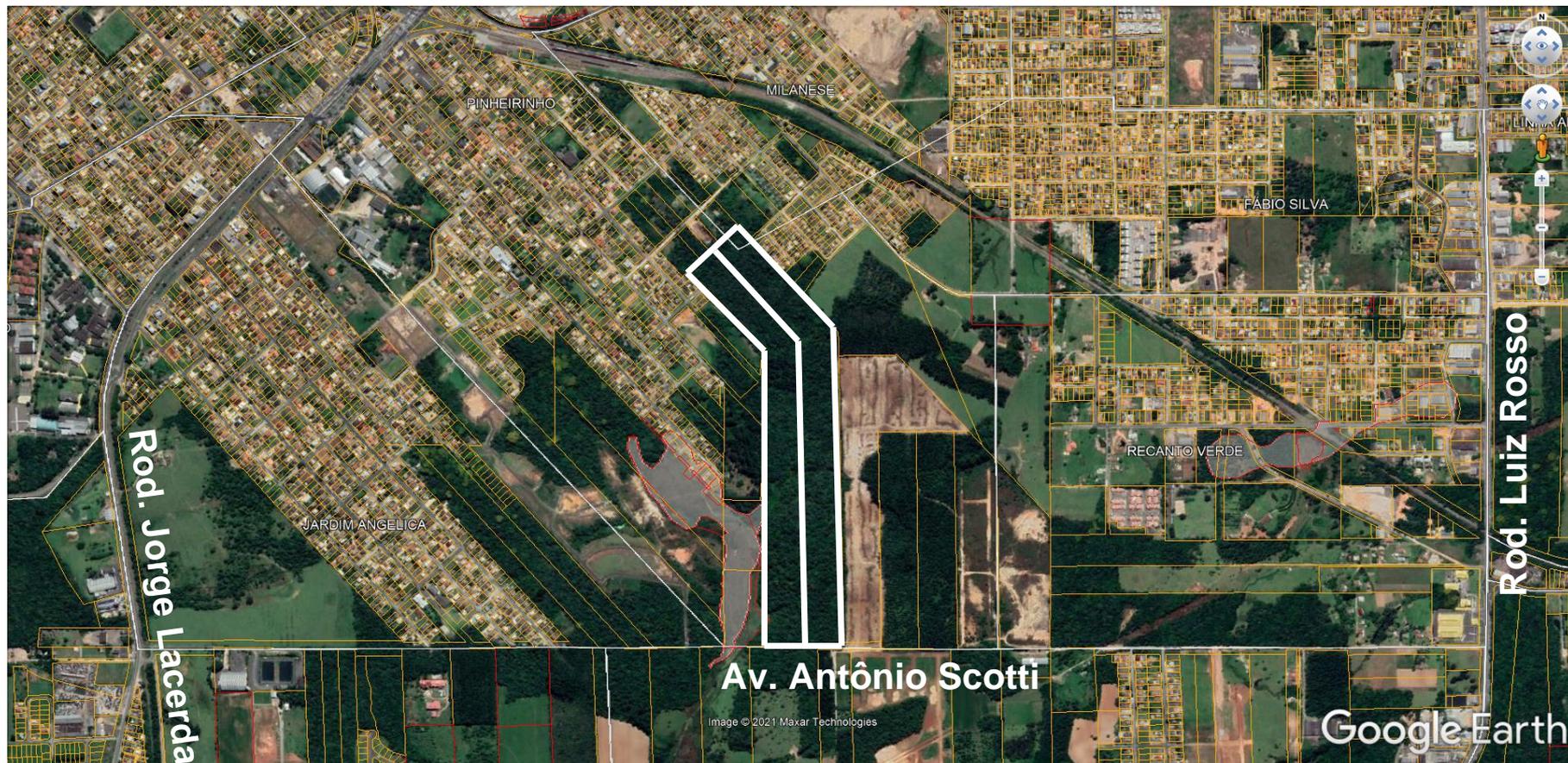
SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA

A empresa requerente solicita a adequação do zoneamento de uso do solo, em duas glebas, cadastro nº 1020323 e nº 1020322, matrícula nº 6.982 e 66.519, possuindo no total 200 mil m², localizadas na Av. Antônio Scotti, no bairro Pinheirinho.



Localização

4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA

O imóvel encontra-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. Quanto a descrição do zoneamento atual este é assim definido:

“Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em:

I - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de infra-estrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta à população, respeitando as características urbanas locais.”

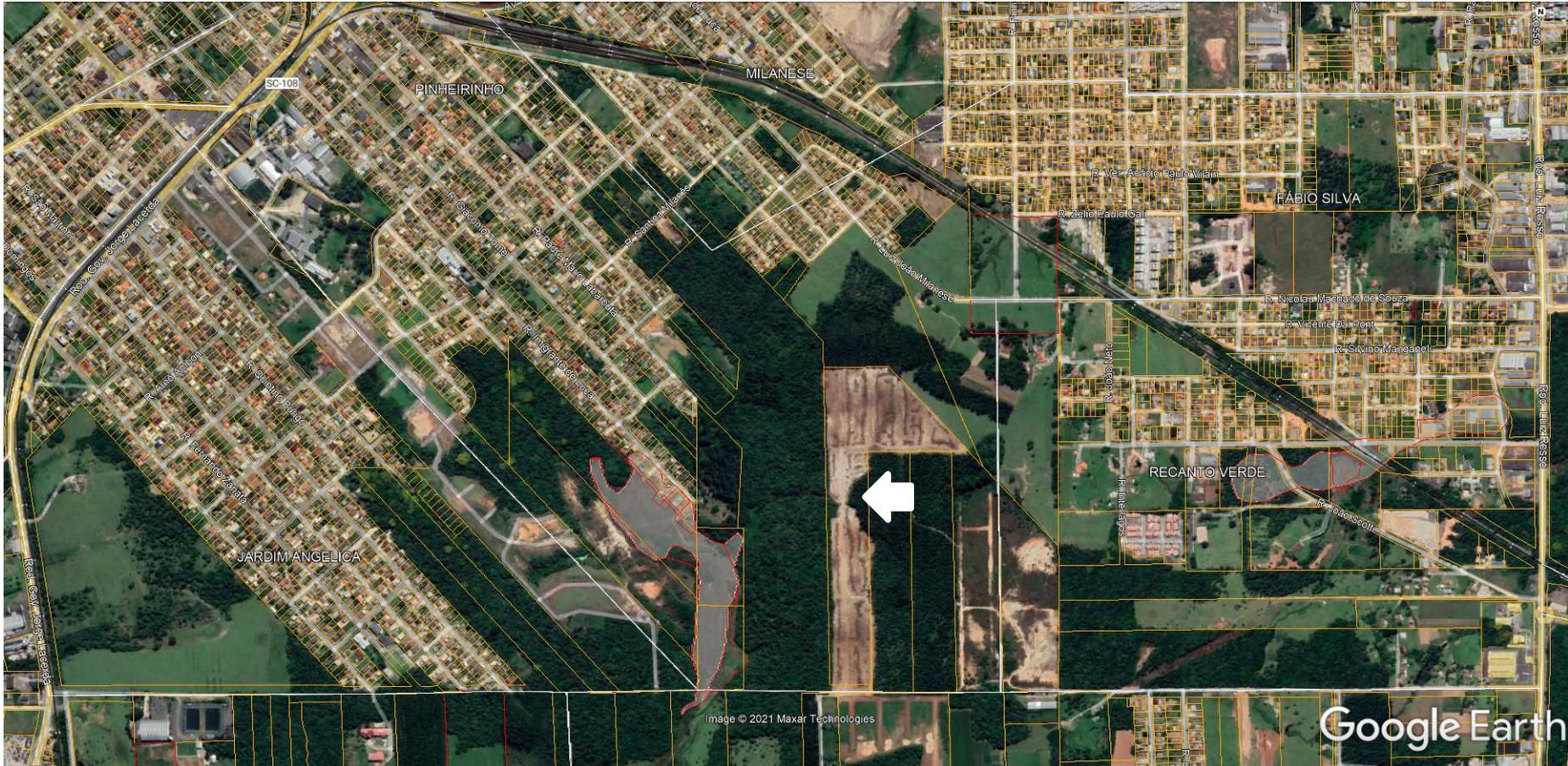
E,

Art. 143. Zonas Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de médio porte e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o residencial, conforme legislação específica, sendo subdividida em:

(...)

II - Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial, industrial não poluente e instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais).

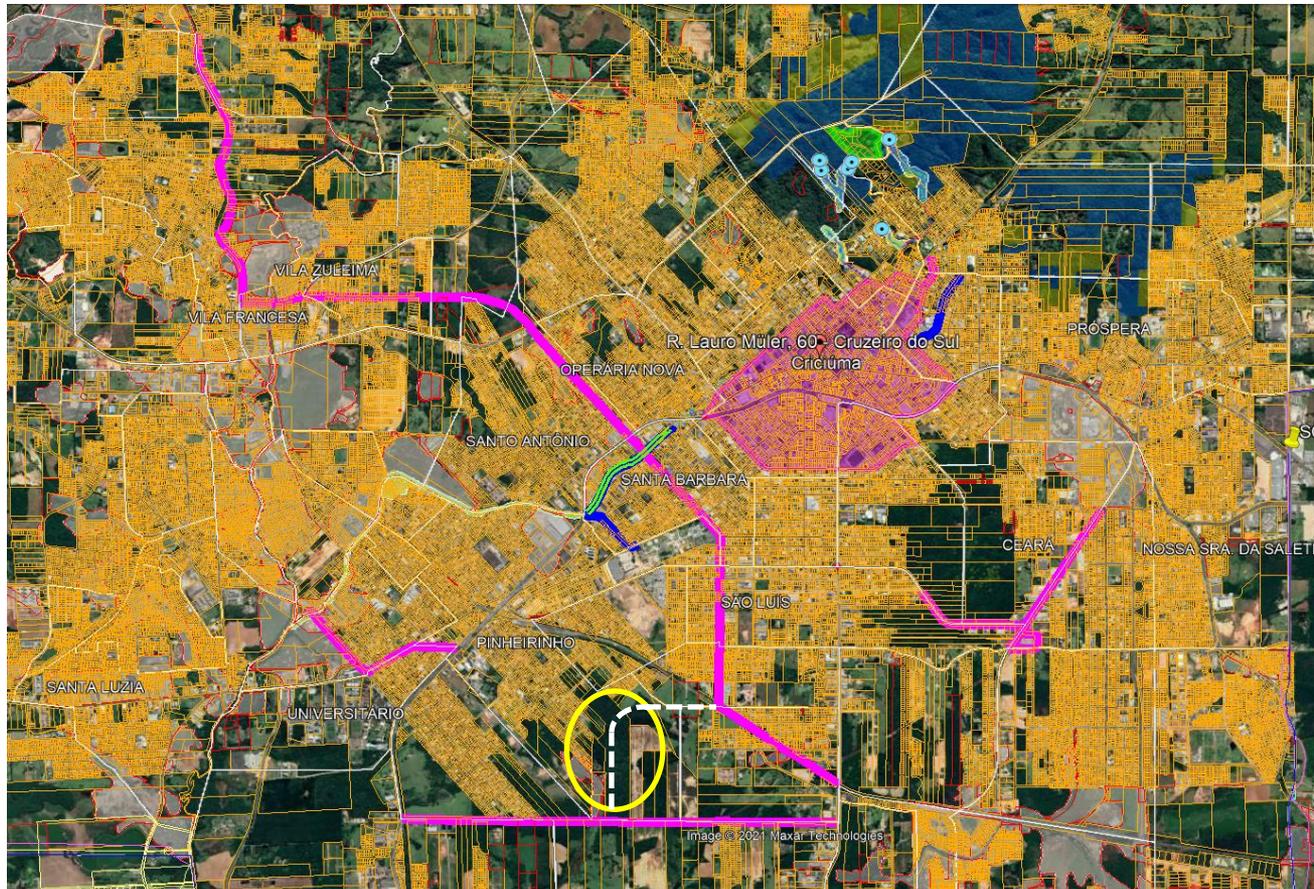
4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



Localização do parcelamento do solo na forma de loteamento, em implantação. Imagem de 2020.

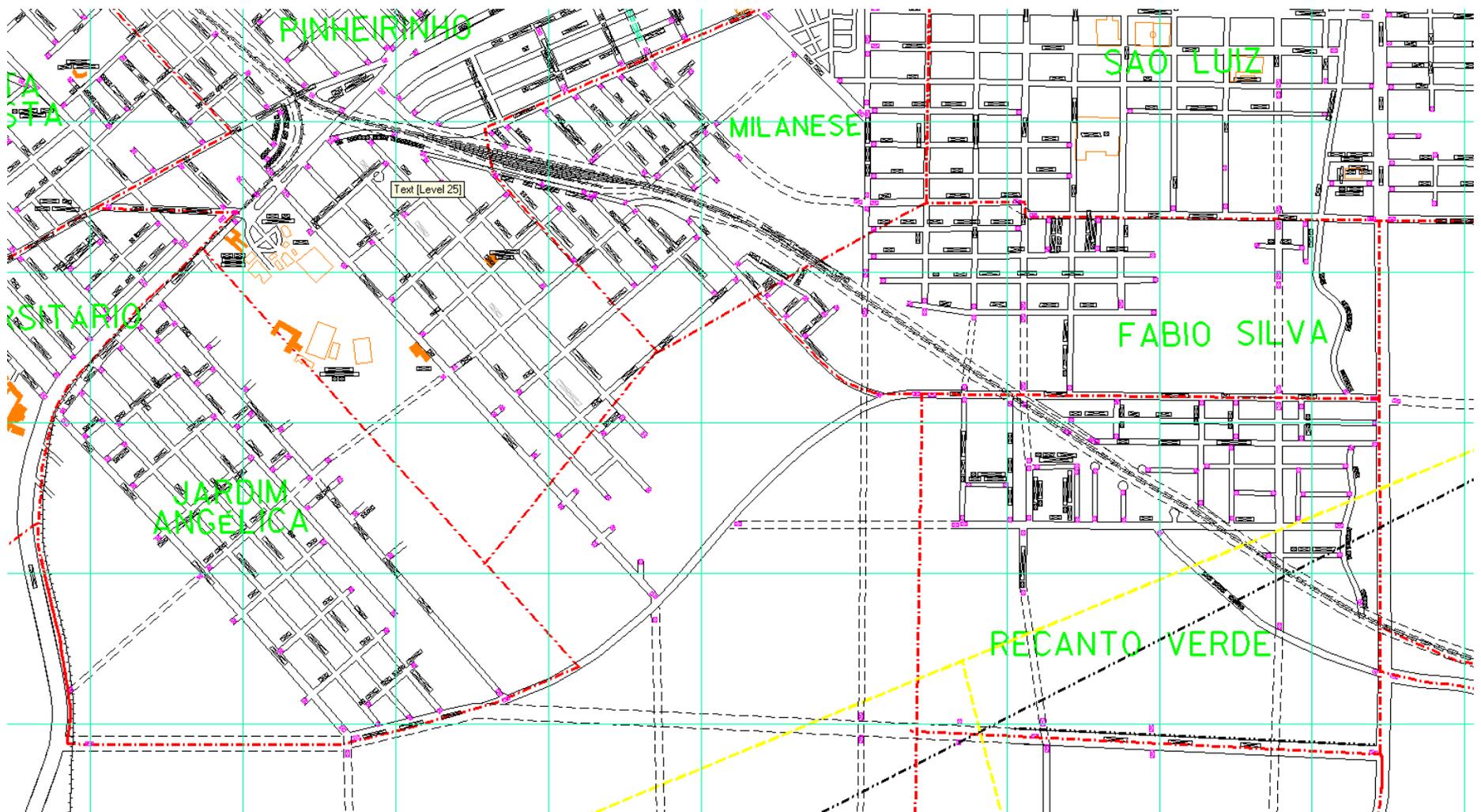
4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA

Com a abertura e pavimentação da Av. Antônio Scotti, nos próximos anos, essa via será um importante eixo de ligação viária entre duas rodovias, a Rodovia Luiz Rosso e a Rodovia Jorge Lacerda. Há também a previsão de ligação viária entre o Distrito do Rio Maina e o bairro 1ª Linha, conforme mapa abaixo, que faz parte das propostas de ligação viária desde o Plano Diretor de 1999 e ainda em vigência na Lei do Plano Diretor atual, e possivelmente serão executadas com o financiamento do FONPLATA II.



Propostas de ligação viária, sinalização e drenagem e melhorias viárias e de acessibilidade.

4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



Mapa do sistema viário de 1999 com as previsões de ligações viárias projetadas.

4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA

A empresa requerente pretende desenvolver uma região com uma nova proposta de ocupação urbana baseada nas “Smart Cities”.

Entendem que o projeto será uma mola propulsora para o surgimento de um novo polo de bairro (centro), e requerem que uma parcela do imóvel possua zoneamento de ZC3-8 (zona central 3 – 8 pavimentos).

Sendo que do outro lado do imóvel pretendem implementar um Centro de Inovação, tanto de serviços, quanto residencial, para isso entendem que o zoneamento deva ser o ZEIEP (zona de especial interesse de estudos posteriores), conforme Art. 149 do PD:

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

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

4) PROCESSO Nº 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA

LEI COMPLEMENTAR Nº 392, de 14 de abril de 2021.

Corrige o zoneamento do solo nas áreas que especifica e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA.

Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei Complementar:

Art.1º- Fica aprovada a **Resolução nº 353/2020**, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, corrigindo o zoneamento nos dois trechos do anel viário, conforme depreende-se do processo administrativo nº 592057/2020, sendo esses: primeiro trecho do anel de contorno viário entre a Rodovia Sebastião Toledo dos Santos e a Rodovia SC 108, para o uso industrial ZI-2 (Zona Industrial – 2 pavimentos) e segundo trecho do anel de contorno viário entre a Rodovia Governador Jorge Lacerda e a Avenida Universitária, para uso de atividades tecnológicas, podendo assim a mesma ser classificada como Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP), sendo que nesta ZEIEP deverá ser observado o Art. 149 da Lei Complementar nº 095/2012, no qual essas áreas deverão ser reservadas para uso de projetos tecnológicos e de iniciativa inovadora, conforme anexo, e registrado em Ata na reunião do CDM de 08/10/2020.

Art.2º- A resolução supracitada passa a fazer parte integrante da presente Lei, na forma de anexo.

Art.3º- Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

Art.4º- Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal Marcos Rovaris, 14 de abril de 2021.

CLÉSIO SALVARO

Prefeito Municipal de Criciúma

VAGNER ESPINDOLA RODRIGUES

Secretário Geral

4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA

São apresentadas a proposta de parcelamento do solo e futura ocupação, além de proporem também, uma nova ligação viária ao bairro São Luiz, pela Rua Nicolau Machado de Souza que já liga na Rodovia Luiz Rosso e Rua Artur Bernardes, criando um acesso mais adequado topograficamente as ruas do bairro São Luiz.



Proposta de implantação

4) PROCESSO N° 621863 – WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA

São apresentadas as imagens em 3D da proposta de ocupação:

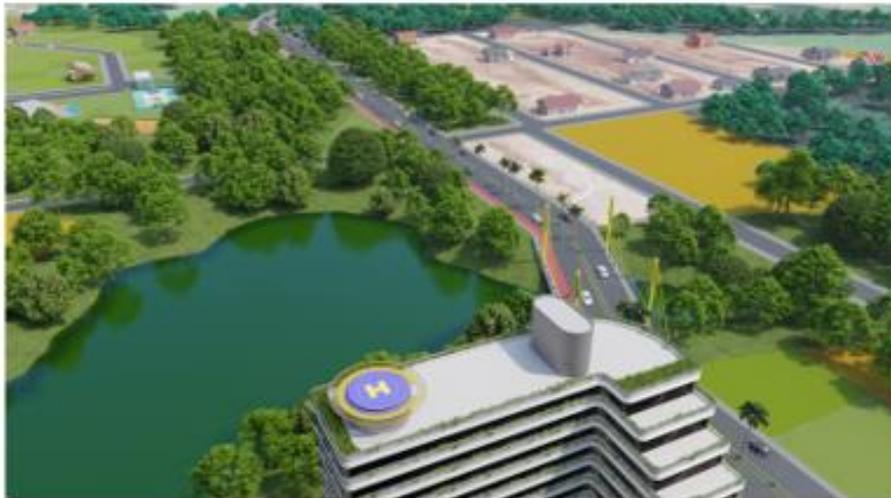


Implantação

4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA



Acreditamos que com a implantação de um parcelamento do solo que tem como objetivo ocupar uma área vazia e atualmente sem utilização urbana, essa ação irá constituir numa utilização do solo numa região relativamente próxima a vias de ligação importantes, que tem como principal objetivo a criação um prolongamento da malha viária e urbana da cidade, criando também a possibilidade de centralidade (ZC3-8) num eixo viário já planejado e não implantado.

4) PROCESSO N° 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA

Essa região tem potencial para esse tipo de implantação, com uma densidade maior na área do “centro do bairro”, e as densidades vão diminuindo com a implantação também de loteamentos de edificações unifamiliares e condomínios (de acordo com a proposta apresentada).

Deve-se prever que nesses eixos o zoneamento seja de usos diversificados (comércios, serviços e residenciais multifamiliares) e mais no interior das glebas residenciais unifamiliares.

Quanto a definição da ZEIEP (zona de especial interesse de estudos posteriores), esse novo tipo de zoneamento reserva áreas para a implantação de projetos especiais tecnológicos e de iniciativa inovadora.

Portanto, a DPU propõe a seguinte correção definida em mapa:

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO