



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**REUNIÃO ORDINÁRIA DO
CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL**

07.10.2021

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

24 MEMBROS

ABERTURA

E

INFORMES

1) REUNIÃO DA CÂMARA TEMÁTICA DA POLÍTICA E HIERARQUIA DO SISTEMA VIÁRIO E DA MOBILIDADE – CDM EM 22/09/2021:

Composição da Câmara Temática IV, sendo esses: COMPOSIÇÃO DA CÂMARA TEMÁTICA IV: 03 Representantes do Poder Público; 01 Representante dos Serviços Públicos Estaduais; 01 Representante dos Setores Empresariais; 01 Representante das Categorias Profissionais; 01 Representante das Categorias Acadêmicas e de Pesquisa; 01 Representante de ONGs; 01 Representante das Associações de Bairros; 03 Representantes das Regiões Administrativas; 01 Representante da Sociedade Civil.

Assuntos tratados nessa reunião:

A) Edital nº 271/PMC – prevê a contratação de empresa para o desenvolvimento do **Plano de Mobilidade Urbana**, ficará aberto até o dia 18/10/2021, quando será escolhida a empresa para essa execução desse plano.

O que prevê o plano: **I. PLANO DE COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SOCIAL; II. DIAGNÓSTICO E PROGNÓSTICO; III. PLANO DIRETOR DE MOBILIDADE URBANA; IV. PLANO DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO E MONITORAMENTO; V. MINUTA DO PROJETO DE LEI.**

B) Foram ainda respondidas os questionamentos relativos ao sistema de transporte público, sua nova concessão, o impacto da Pandemia na utilização do sistema e o surgimento de ilegalidades com outros modais, como o transporte clandestino feito pelas vans e o uso do UBER de maneira fora do aplicativo. Citou-se as questões educacionais como principal meio de resolver esses problemas no futuro e a comodidade dos outros sistemas de transporte, principalmente o individual. Foi discutido também as modificações do estacionamento rotativo, com sua terceirização, porém com a manutenção dos monitores, por uma questão social e a adoção de “parquímetros”.

C) Ficou definido a pauta da próxima reunião, que será a discussão com relação ao trânsito na região central da cidade e sendo possível, será feito o convite da DTT ao Sr. Eng. Alexandre Zum, de São Paulo, responsável pelo estudo de trânsito do Santa Vita Saúde Center. Essa reunião poderá ser presencial ou digital

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*”

09.09.2021

As oito horas do dia nove, do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e um, foi disponibilizado por um período de uma semana o link: <https://forms.gle/4oNMLAGObVncdQn9>, pelo grupo de *WhatsApp* e por e-mail, para a visualização dos assuntos relativos a pauta dessa reunião, e abaixo de cada vídeo explicativo, havia a possibilidade dos membros fazerem a votação, sendo assim definido: (sim, não ou abstenção) e/ou descreverem sua opinião a respeito do assunto tratado, utilizou-se o software *Google Forms*, como fora essa a metodologia realizada nas últimas reuniões. O período de verificação da apresentação, vídeos e votação foi das 8h do dia 09/09/2021 até às 8h do dia 16/09/2021. Nessa apresentação, por meio dos vídeos, houve a preocupação para que a estrutura da reunião presencial (normal) fosse mantida, sendo que a mesma seguiu a mesma metodologia das reuniões presenciais: **Abertura e Informes: 1) REUNIÃO DA CÂMARA TEMÁTICA IV - POLÍTICA E HIERARQUIA DO SIST. VIÁRIO E DA MOBILIDADE:** Agendaremos com os membros da Câmara Temática IV do CDM uma reunião, ainda no mês de setembro, em data e horário a ser definido posteriormente, aos membros que já fazem parte dessa Câmara Temática. 2) Indeferimento da Liminar solicitada pelo MPSC, quanto a distância mínima de 5m das construções da margem do Rio Criciúma, como proposto pelo Estudo Sócio Ambiental do Rio Criciúma. Em seguida foram apresentadas as pautas dessa reunião: **Aprovação da Ata da reunião anterior, Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II e Apresentação e votação dos pareceres de assuntos referentes a Câmara Temática III.** Quanto ao 1º assunto da pauta: Aprovação da ata da última reunião do CDM no dia 05/08/2021 – 12/08/2021, houve a seguinte votação: 54 sim; 00 não; 05 abstenções, portanto, aprovada. Após deu-se início ao 2º assunto da pauta referente à Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II: 1) **Processo Nº 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169:** No Processo Administrativo nº 614823 foi apresentada a primeira proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Virgínia da Luz Bernarda, s/nº, no bairro Santo Antônio, os imóveis possuem área total de aproximadamente 38.998,36m², cadastro nº 1014437 e nº 1005252. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 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.” Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. O imóvel situa-se defronte a Rua Virgínia da Luz Bernarda, que é uma via ainda com muitos imóveis vazios, nas proximidades há loteamentos residenciais unifamiliares, há um único condomínio multifamiliar de edificações de até 04 (quatro) pavimentos. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2. Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 1º,

da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: Sendo essas assim apresentadas: **SOLICITAÇÕES:** “A justificativa para alteração do número de pavimentos por meio do art. 169 nessa gleba de terra é para melhor aproveitamento do terreno em uma área em expansão no município. A verticalização permite que se ocupe menos o solo, garantindo grande área permeável, boa distância entre torres e excelente área de lazer para os condôminos.” “O acesso se dará pela Rua Virgínia da Luz Bernarda. A Área Verde de 10% está dentro do terreno projetado e a Área de Utilidade Pública será doada no perímetro próximo ao empreendimento.” “Os demais Parâmetros Urbanísticos foram respeitados e as áreas dos cômodos respeitarão os 9,00 m² para primeiro dormitório e 7,00m² pros demais, pois essa tipologia de empreendimento se enquadra para análise de faixa 1,5 no programa Casa Verde e Amarela” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, com exceção da distribuição dos blocos de apartamentos no terreno, porém poderia ser resolvido de forma mais orgânica, não possui tipologia de volume diferenciada para os edifícios, possui uma verticalidade 11 pavimentos (térreo + dez) não há vagas de estacionamento cobertas e todas são descobertas fora das edificações. Entre os blocos há uma grande distância. Os pavimentos tipo, a partir do térreo, possuem 10 apartamentos de 02 ou 03 dormitórios, perfazendo um total de 300 unidades habitacionais, e se considerar 03 moradores por unidade habitacional serão 900 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto com a multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios e dois dormitórios, há considerações para a não aprovação do anteprojeto apresentado, uma diz respeito a existência de apartamentos no pavimento térreo, o que a nosso ver causa problemas aos futuros moradores. Outra consideração é que devido a existência de ampla faixa verde, a implantação do empreendimento deveria ser melhor localizado, sem a necessidade de a primeira torre estar defronte a Rua Virgínia da Luz Bernarda e a outra torre está muito próxima da gleba vizinha. Deverá reorganizar os estacionamentos permeados as áreas arborizadas. Quanto ao número de pavimentos, pensamos ser exagerado o número de 11 pavimentos nessa localização e vizinhança. A DPU conclui que esse anteprojeto apresentado ainda não se enquadra no novo Art. 169, devido aos motivos acima elencados, acreditamos que as solicitações de excepcionalidade deverão ser melhor pensadas. 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 nº 221/2017. Como 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 ~~reaprovado~~ pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos em ZR-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 22/07/2021:** Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II

indeferiram a proposta apresentada seguindo as considerações da DPU e solicitaram também que metade das vagas para automóveis sejam cobertas. Considerações para a não aprovação do anteprojeto apresentado, uma diz respeito a existência de apartamentos no pavimento térreo, o que a nosso ver causa problemas aos futuros moradores. Outra consideração é que devido a existência de ampla faixa verde, a implantação do empreendimento deveria ser melhor locado, sem a necessidade de a primeira torre estar defronte à Rua Virgínea da Luz Bernarda e a outra torre está muito próxima da gleba vizinha. Deverá rearranjar os estacionamentos permeados às áreas arborizadas. Quanto ao número de pavimentos, pensamos ser exagerado o número de 11 pavimentos nessa localização e vizinhança. Para essa reunião houve a apresentação de uma segunda proposta de anteprojeto, que prevê a implantação de 04 blocos de apartamentos, de 08 pavimentos com pilotis no térreo, área de lazer para os condôminos entre os blocos e estacionamentos. Serão 10 apartamentos por pavimento, somando no total 320 apartamentos, com uma população prevista de moradores, considerando-se 03 por apartamento, um total de 960 moradores. Foram apresentados o Quadro de Parâmetros Urbanísticos, quadro de áreas dos blocos e quadro geral. Foram também apresentadas as perspectivas com ambientação do futuro empreendimento. Após a apresentação desse segundo anteprojeto com a multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios e dois dormitórios, e a implantação de forma mais ortogonal dos blocos, concentrando a área de lazer no espaço central, acreditamos que houve um avanço em relação ao primeiro anteprojeto apresentado. Cabe destacar que o condomínio também ficará responsável pela manutenção das áreas de APP e Verdes no empreendimento, o que aumentará em muito as opções de lazer. A utilização dos pilotis no pavimento térreo traz uma melhoria na qualidade do empreendimento, pois não haverá apartamentos no térreo. Houve um aumento nos afastamentos da gleba vizinha e da própria rua. E o número de pavimentos está mais ajustado ao local. A DPU conclui que esse anteprojeto apresentado pode se enquadrar no novo Art. 169, devido aos motivos acima elencados. 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. Reforçamos a informação de que não houve parcelamento anterior, portanto 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 ~~reaprovado~~ pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos 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. (Nesse caso o empreendimento para ser possível sua análise naquele local fez uso da zona de uso do solo ZR2-4). Foi encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação dessa segunda proposta os Membros da Câmara Temática II do CDM**

aprovou a utilização do Art. 169 e da Lei Complementar nº 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. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: 53 sim; 05 não; 01 abstenção. Houve uma consideração no formulário de votação: “Fica o questionamento quanto aos acessos ao empreendimento, item importante levando em consideração a população agrupada.” Denis Assis da Silva. Portanto, foi deferida a utilização da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, para a elaboração do projeto arquitetônico situado na Rua Virgínea da Luz Bernarda, s/nº, no bairro Santo Antônio, em imóveis com área total de aproximadamente 38.998,36m², cadastro nº 1014437 e nº 1005252, de acordo com o último anteprojeto apresentado conforme Processo Administrativo nº 614823, devendo seguir todos os requisitos legais. 2) Processo Nº 616479 – ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DA QUARTA LINHA: A Associação de Moradores do Bairro 4ª Linha, solicita avaliação da possibilidade de redução da faixa de domínio atual da Rodovia Luiz Rosso, em toda a sua extensão, para passar de 50m (cinquenta metros) para 35m (trinta e cinco metros). Informam que essa previsão de faixa de domínio é muito grande e vem inviabilizando construções ao longo da mesma. A antiga ligação entre a Rua Desembargador Pedro Silva e a BR-101, conhecida como Rota dos Imigrantes, foi substituída ainda na década de 1960, por uma via de melhor geometria, sua primeira denominação era Rodovia Sesquicentenário, nomeada pela Lei nº 921 de 24/11/1972. Em 13/09/1976, pela Lei nº 1.288, de 13/09/1976, essa rodovia, recém pavimentada em asfalto, foi renomeada como Rodovia Luiz Rosso. Nessa nova Lei não havia a informação de largura viária da rodovia, a qual deveria estar definida em mapa da época. Como primeiro registro encontrado da largura viária, verificamos o mapa do Plano Diretor de 1984, que traz a largura do trecho no bairro São Luiz. Que informa a largura entre a Av. Santos Dumont e a Linha Três Ribeirões como sendo 30m (trinta metros) e mais 7,50 (sete metros e cinquenta centímetros) para ambos os lados como faixa ~~non aedificandi~~, ou seja, 45m (quarenta e cinco metros) de largura. E após a linha Três Ribeirões essa largura passa a ser de 35m (trinta e cinco metros), sendo 20m (vinte metros) e mais 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) para ambos os lados como faixa ~~non aedificandi~~. Não foi encontrado nenhum outro mapa com larguras até a BR-101. Já no mapa do Plano Diretor de 1999, são observadas as seguintes larguras viárias: Do trevo do bairro São Luiz até a rótula do bairro 1ª Linha, foi definida a largura única de 35m (trinta e cinco metros) e da rótula do bairro 1ª Linha até a BR-101 a largura é de 50m (cinquenta metros). Essas larguras são as atuais no Plano Diretor de 2012 (Lei Complementar nº 095/2012). Para a verificação da existência dessa previsão de larguras viárias, foram avaliados por meio da imagem atual em diferentes pontos, se com o passar dos anos houve a concretização dessas larguras viárias já estabelecidas. Foram apresentadas as imagens com a largura existente em diferentes pontos. Após a verificação da situação existente quanto aos limites viários da Rodovia Luiz Rosso, nos trechos de 35m e de 50m, ficou evidenciado que a definição das larguras viárias em 1999 e mantidas em 2012 foram respeitadas para novos empreendimentos e loteamentos. Ocorre que, aqueles lotes e/ou construções mais antigas, ou construídas de forma irregular, estão dentro das faixas de domínio, tanto no trecho com largura de 35m quanto na largura de 50m da rodovia. Há situações em que essa largura deve ser revista, em nossa opinião, nas áreas entre o bairro 1ª Linha ao bairro Morro Estevão e na área central do bairro Quarta Linha, que poderia ser reduzido de 50m para 35m. Por fim, sugerimos também o perfil viário de via (rodovia) com 50m e a sugestão de inclusão de ciclovia no perfil existente das vias de 35m. Como conclusão pensamos que a Rodovia Luiz Rosso, se executada na forma desses perfis viários, no futuro, deverá ser caracterizada como uma grande avenida, que liga a Rua Desembargador Pedro Silva com até a rodovia BR-101. Em trechos já urbanizados terá sua largura de 35m e em trechos mais livres, com a possibilidade de implantação futura de empresas, indústrias, loteamentos e/ou condomínios, com a largura de 50m. Após a apresentação e discussão de outras alternativas dessa proposta de redução

da largura viária os Membros da Câmara Temática II do CDM aprovaram que possa ser reduzida a largura de 50m para 35m no trecho entre o bairro 1ª Linha ao bairro Morro Estevão e na área central do bairro Quarta Linha até a BR-101, permanecendo os demais trechos com a largura de 50m, conforme imagem explicativa no mapa a ser apresentada ao CDM em reunião futura. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e após a votação houve as seguintes considerações: "Penso que seria melhor manter o final depois da 4ª Linha até a BR101 em 50 m." Clodimir Cesar Michels: "1. Os retornos sugeridos nas propostas são compatíveis para veículos maiores? 2. Cabe também salientar que nos nós: encontro com Anel Viário e/ou outra ligação que por ventura ocorra, uma simples rotatória não atenderia com afastamento de 35 m. Uma vez que a rótula padrão adotada tem 40-44 metros de diâmetro desconsiderando os passeios, calçadas e ciclovias caso haja. Se a opção for por alças/obras de arte, as áreas de influência são ainda maiores. Fica aqui a ressalva sobre os encontros das vias estruturantes (nós) com o alargamento sugerido." Rodrigo M. Goularte: "Independentemente da largura do afastamento, a futura avenida deve ter o mesmo nº de pistas de rolamento em toda a sua extensão, para evitar gargalos no futuro" Marcio Zanuz: A proposta apresentada de redução da largura de 50m para 35m no trecho entre o bairro 1ª Linha ao bairro Morro Estevão e na área central do bairro Quarta Linha até a BR-101, permanecendo os demais trechos com a largura de 50m, conforme imagem explicativa no mapa, teve a seguinte votação: 53 sim; 01 não; 05 abstenções. Portanto, foi aprovada. 3) **Processo Nº 617243 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA:** No Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Vergílio Conti esquina com a Rua 1721, no bairro Ana Maria, em imóvel com área total de 11.781,00 m², cadastro nº 30087. Ressaltamos que houve uma abertura viária, cortando o imóvel original sendo que a área resultante para ocupação desse empreendimento é de 5.128,54m². A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. "Art.169-A. Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor." Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.: "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:(...)II - Zona Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação, com disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma média densidade populacional integrada às atividades de comércio e serviços." Porém, há previsão de correção dessa zona de uso do solo, sendo que ao longo da Rua Vergílio Conti o zoneamento será ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.: "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)." O imóvel situa-se defronte a Rua Vergílio Conti, que fará a ligação da Rua Miguel Patrício de Souza até o bairro Cristo Redentor. Essa via passa por diferentes zonas de uso do solo, que vão do uso industrial, misto e ZEIS, há uma mistura de usos do solo e atividades comerciais, prestadoras de serviço e residenciais. Todas as

vias de acesso são pavimentadas sendo que as mesmas são vias importantes para a circulação viária. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4 ou ZM2-4. Foram apresentadas as solicitações 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 essas assim apresentadas: SOLICITAÇÕES: "Proposta que altere os parâmetros de verticalidade estabelecidos pelo zoneamento do local do projeto, para viabilizar a execução da edificação." "Solicitamos a aprovação do projeto para utilizarmos o art.169, apenas para verticalização do edifício, permitindo a execução de 13 pavimentos totais na gleba especificada em projeto, pois de acordo com o quadro de áreas em anexo, dos parâmetros construtivos, tanto as áreas dos compartimentos, como a área permitida pelo índice de aproveitamento, como a taxa de infiltração e taxa de ocupação, estão dentro do permitido, a intenção de utilização do art.169 é apenas para a verticalidade, aumentar o número de pavimentos estabelecido pelo zoneamento." ANTEPROJETO: Segundo o requerente: "Trata-se da execução de um condomínio residencial, sito nesta cidade, com acesso principal para a Rua 1721, e mais uma sala comercial com frente para a Rua Vergílio Conti no bairro Ana Maria na cidade de Criciúma. No projeto, temos a proposta de um edifício residencial com 13 pavimentos, divididos em: Pavimento térreo com pilotis disponibilizando salão de festas, espaço de coworking, hall de entrada com 2 elevadores, box privativos para as unidades residenciais e mais garagens cobertas, na área externa ao pilotis estão distribuídos pelo entorno do condomínio, as áreas de convivência, como área esportiva, playground, petplace, e academia ao ar livre, além de vagas descobertas para atender todos os usuários. Pavimento tipo com 8 apartamentos por andar, sendo todos com 2 dormitórios e um banheiro, todas as unidades disponibilizam de sacadas com churrasqueira, são 12 pavimentos tipo, totalizando 96 unidades habitacionais. Sala comercial medindo 255,00 m² para disponibilizar e trazer comércio para o local. Na disposição que se formou a implantação do condomínio, nos permite trabalhar com a arborização do condomínio, promovendo ambientes de qualidade, como estações de estar, distribuídos dentro do condomínio." Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de volume diferenciada para o edifício, em contraste com a vizinhança, possui uma verticalidade 13 pavimentos (pilotis + doze) 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. Os pavimentos tipo possuem 08 apartamentos de 02 dormitórios, perfazendo um total de 96 unidades habitacionais, e se considerar 03 moradores por unidade habitacional serão 288 moradores. Apresenta edificação comercial defronte para a Rua Vergílio Conti, como vocação comercial dessa rua. 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 nº 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 anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,0% 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. Após a apresentação dessa proposta os Membros da Câmara Temática II do CDM aprovaram a utilização do Art. 169 e da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, com a necessidade de adotar as vagas de estacionamento cobertas. E deverá ser comunicado o requerente se aceita essa sugestão para do desenvolvimento do projeto arquitetônico ser encaminhado a Prefeitura, posteriormente se for aprovado pelo CDM de acordo com o quórum necessário para essa aprovação. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: 56 sim; 02 não; 01 abstenção. Portanto, foi deferida a utilização da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, para a elaboração do projeto arquitetônico situado na Rua Yergínio Conti esquina com a Rua 1721, no bairro Ana Maria, em imóvel com área total de 11.781,00 m², cadastro nº 30087; conforme solicitação do Processo Administrativo nº 614823; de acordo com o último anteprojeto apresentado, com a necessidade de adotar as vagas de estacionamento cobertas, devendo seguir todos os requisitos legais. 4) **Processo Nº 617312 – RUBENS SÉRGIO SALFER:** O requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóvel localizado na Rodovia Otávio Dassoler, cadastro nº 994918, matrícula nº 118158. O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial -2) e de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 essa zona é assim conceituada: “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, permitendo o uso de serviços e comercial, relacionados à atividade industrial, sendo permitidos 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.” O requerente solicita a modificação de zoneamento do solo em sua gleba, para ser possível a implantação de condomínio residencial unifamiliar, para tanto, solicita que a mesma deveria ser classificada como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) de frente ao Anel Viário e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) no interior da gleba. Considera que o imóvel é extremamente com a Sociedade Recreativa Mampituba, e nas proximidades já há cinco condomínios residenciais. Informa também, que o atual imóvel fez parte de uma “matrícula mãe”, onde já houve a correção do zoneamento de uso do solo. Quanto a caracterização urbana daquela região, a mesma apresenta atividades de características mistas, de frente à rodovia SC 108 e Rod. Otávio Dassoler, com a presença de atividades residenciais, comerciais, serviços e industriais. As rodovias são importantes eixos de ligação viária entre as diferentes regiões da cidade e a outros municípios, portanto aonde se priorizou a futura implantação das atividades industriais. O crescimento urbano daquela região, com o passar dos anos foi registrando um aumento na implantação de condomínios residenciais. Atualmente existem três, dois já implantados, um em implantação e dois futuros. Como a existência do anel

viário (parte da Rodovia Otávio Dassoler) já vem se caracterizando com a implantação da atividade industrial, acreditamos que as áreas reservadas para essas atividades devam ser mantidas, e a princípio, que as implantações de condomínios residenciais devam ser destinadas a extensas áreas vazias mais fora das rodovias, aonde o zoneamento do solo já permite. Como já houve a aprovação da Resolução nº 352, de 08/10/2020, que aprovou a correção da zona de uso do solo do imóvel vizinho, de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-2 (Lei Complementar nº 366/2020), por conta de questões ambientais e a localização do imóvel do requerente próximo ao Clube Recreativo e de residências unifamiliares, pensamos que esse imóvel poderia ter sua zona de uso do solo corrigida. Por outro lado, a existência de indústrias nas proximidades, a vocação do Anel Viário em ser um eixo industrial, e as características físicas do imóvel (que poderia receber mais de um galpão industrial), pesam contra a correção deste zoneamento de uso do solo nesse imóvel. Portanto a DPU – Divisão de Planejamento Urbano, a princípio defere a correção/modificação de zoneamento do solo para este imóvel requerido, pois ao seu lado já houve essa correção de zoneamento de uso do solo, e o empreendimento a ser executado possa incorporar a gleba do requerente, já que a mesma não possui condicionantes ambientais (cursos d’água). Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Esse processo deverá ser encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CMDE, em reunião próxima, para discussão e parecer, a ser anexado a ata deste conselho. Posteriormente todos os pareceres deverão ser encaminhados ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, para deliberação final. Após a apresentação e discussão dessa solicitação de correção do zoneamento do solo, foi solicitada a votação aos Membros da Câmara Temática II, sendo que a mesma foi aprovada, para ser possível a correção do zoneamento de uso do solo de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-2 na gleba do requerente, houve um voto contrário. Foi discutido e sugerido que a gleba do solicitante poderia fazer parte do empreendimento cadastro nº 994919. Essa solicitação ainda será apresentada ao CMDE verificação de parecer e ao CDM para votação final. **PARECER DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO CMDE – NA REUNIÃO DE 26/08/2021:** Após a apresentação e discussão dessa solicitação de correção do zoneamento do solo, houve muita discussão dos membros do CMDE quando a redução das áreas zoneadas como ZI-2 ao longo do Anel Viário, que se liberada nessa área a correção do zoneamento, isso criaria um efeito cascata, ou seja, todos os outros imóveis laterais teriam esse direito dessa correção. Foi proposta duas votações: 1ª de só considerar a correção de zoneamento, e como resultado a proposta foi indeferida pela maioria dos participantes nessa reunião (houve 09 votos contrários e 01 abstenção), ou seja, permaneceria como ZI-2. 2ª de se considerar que o imóvel do requerente seja incorporado no projeto de condomínio do imóvel cadastro nº 994919, e que no imóvel do requerente seja executada uma faixa de vegetação para a Rodovia do Anel Viário e para o imóvel cadastro nº 994920. Não permitido o acesso de veículos para a rodovia. Colocada em votação a 2ª proposta foi deferida pela totalidade dos membros presentes na reunião, para a correção do zoneamento conforme proposta 2ª. Essa solicitação ainda será apresentada para CDM para votação final. Após a apresentação dessa solicitação e as votações ocorridas na Câmara Temática II e no CMDE, foi solicitada a votação para os membros do CDM, houve as seguintes considerações no formulário de votação: “Deveria ser apresentado um mapa da sugestão para melhor entendimento da 2ª proposta.” Clodimir Cesar Michels; e “Concordo desde que seja unificado com o imóvel lateral já modificado, e sem acesso ao anel de contorno viário.” André Luiz Santiago de Castro. Por fim, o resultado da votação foi o seguinte: 51 sim; 06 não; 02 abstenções, ou seja, a correção do zoneamento de uso do solo de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-2 na gleba do requerente, Processo Nº 617312, para execução de projeto de condomínio horizontal de edificações unifamiliares, que deverá considerar que o imóvel do requerente seja incorporado no projeto de condomínio horizontal de edificações unifamiliares do imóvel cadastro nº 994919, e que no imóvel do requerente seja executada uma faixa de vegetação

para a Rodovia do Anel Viário e para o imóvel cadastro nº 994920. Não permitido o acesso de veículos para a rodovia. Quanto ao 3º assunto da pauta referente à Câmara Temática III sendo esses: 1) PROPOSTA DE LEI DE INSTITUIÇÃO DE LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO NA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO: “LEI Nº XXXXXX, de XX de XXXXXX de 2021. Acrescenta o art. 23-A e os §§ 1º e 2º do art. 48, ambos da Lei XXXXXX de XX de XXXX de 2021, 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: Art.1º. Fica incluído o art. 23-A da Lei n.º XXXXX de XXX de XXXX de 2021, com a seguinte redação: Art. 23-A. Fica autorizado no Município de Criciúma, nos termos do §8º do artigo 2º da Lei Federal nº 6.766/79, a instituição de loteamentos de acesso controlado. §1º. O controle de acesso referido no caput poderá ser feito de forma física ou virtual. §2º O controle de acesso deverá ser realizado por associação de proprietários/moradores. Havendo mais de uma associação de proprietários/moradores do loteamento interessada em fazer o controle de acesso, este competirá àquela de maior representatividade. §3º As associações de proprietários/moradores poderão executar atividades de monitoramento e segurança privada, além de prestar apoio, em caráter complementar, às atividades de manutenção dos espaços públicos no interior do loteamento. §4º Independentemente de prévia associação, os beneficiários das atividades executadas por associações de proprietários/moradores deverão custear, de forma cotizada, as despesas havidas por estas para segurança, conservação, manutenção e disciplina de utilização e convivência visando a valorização dos imóveis que compõem o empreendimento, nos termos do parágrafo único do artigo 36-A da Lei nº 6.766/79. Art.2º. Ficam criados os §§ 1º e 2º do art. 48 da Lei n.º XXXXX de XXX de XXXX de 2021, com a seguinte redação: Art. 48 (...) §1º O caput deste artigo não se aplica nos condomínios de unidades autônomas constituídos por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar referidos no inciso IV do artigo 36 desta Lei. §2º Na aprovação de condomínios de unidades autônomas constituídos por lotes e áreas comuns com características de habitação unifamiliar referidos no inciso IV do artigo 36 desta Lei, não será exigida a apresentação de projeto de construção das respectivas unidades autônomas, cabendo os condomínios a apresentação e o licenciamento dos seus respectivos projetos de implantação das unidades autônomas, nos termos autorizados em lei. Art.3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Art.4º. Revogam-se as disposições em contrário.” JUSTIFICATIVA: As alterações visam criar a figura do Loteamento de Acesso Controlado e excepcionalizar os condomínios de lotes do caput do art. 48. Não há na Lei municipal nº XXXXXX, qualquer menção à figura dos loteamentos de acesso controlado. A figura dos loteamentos de acesso controlado é uma realidade no urbanismo contemporâneo, especialmente considerando a segurança de seus moradores. A regulamentação ora proposta visa, portanto, viabilizar a implantação deste tipo de solução urbanística, preconizando algumas previsões importantes acerca do uso de ferramentas de tecnologia de informação e comunicação para o controle do acesso, a necessidade de esse controle ser executado por associação de proprietários e moradores e a possibilidade da execução de atividades de apoio aos serviços públicos no loteamento. Por outro lado, há que se excepcionalizar os condomínios de lotes do art. 48, já que neste caso as casas são construídas posteriormente por seus respectivos proprietários. Diante do exposto, solicito à Vossa Excelência encaminhamento da matéria aos nobres vereadores para análise e votação, em regime de urgência, nos termos do art. 34, da Lei Orgânica Municipal, em 05.07.90. Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática III aprovaram o texto desse Projeto de Lei. Após a apresentação dessa solicitação e o parecer da Câmara Temática III, foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, havendo uma consideração: “Eu já morei em um loteamento com essas características. Creio que tem chance de funcionar bem, mas há uma dupla ilusão: do morador, que acha que mora em um condomínio e por vezes fica frustrado

quando há uma ligação viária que “abre” o loteamento, e da associação, que não tem regulamentada a cobrança da contribuição e, principalmente, das penalidades que pode impor aos inadimplentes, dependendo exclusivamente da boa vontade dos moradores. Por isso, o mais importante é ter atenção no momento de autorizar esses loteamentos, pois o entorno faz toda a diferença.” Marcio Zanuz: Por fim, o resultado da votação foi o seguinte: 56 sim; 03 não; 00 abstenções. Portanto, o CDM aprovou o texto com a minuta do projeto de Lei. 2) PROPOSTA DE LEI QUE DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DAS MARGENS CANALIZADAS DO LEITO DO RIO CRICIÚMA: “LEI Nº XXXXXX, de XX de XXXXXX de 2021. Dispõe sobre o uso e ocupação das margens canalizadas do leito do Rio Criciúma, 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: Art. 1º. Fica instituído pela presente Lei e seu anexo o regimento urbanístico, ambiental e sanitário para o uso e ocupação do solo nas margens canalizadas, tubuladas ou drenadas do Rio Criciúma, com base nos estudos técnicos apresentados no Diagnóstico Socioambiental do Rio Criciúma aprovado pela Lei Municipal nº 7.604 de 12 de dezembro de 2019. Parágrafo Único. Para efeitos desta Lei, os trechos do Rio Criciúma canalizados em seção aberta ou fechada, tubulados ou drenados são considerados cursos d’água não naturais, nos termos do inciso IV do art. 119-C da Lei Estadual nº 14.675/09 (Código Estadual do Meio Ambiente), razão pela qual suas margens são definidas como faixas sanitárias, portanto, não sendo consideradas áreas de preservação permanente (APP). Art. 2º. A presente Lei visa ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade e da cidade, garantindo o bem-estar de seus habitantes, bem como a proteção ambiental e o desenvolvimento sustentável. Art. 3º. As referidas faixas sanitárias que margeiam os trechos do Rio Criciúma canalizados, tubulados ou drenados, deverão ser no mínimo de 5 m (cinco metros), visando garantir a manutenção das mesmas. Art. 4º. As edificações construídas até a 22 de julho de 2008, nos termos do Art. 122-D da Lei Estadual 14.675/2009, poderão ser regularizadas, desde que não ofereçam risco à vida e integridade das pessoas. Parágrafo Único. É obrigatória a destinação dos resíduos sanitários à rede de esgotamento sanitário, onde houver, ou tratamento e destinação à rede pluvial. Art. 5º. Para as demais margens do Rio Criciúma que não tubulados, canalizados ou de drenagem, aplica-se o inciso I do art. 4º da Lei Federal 12.651/2012. Art. 6º. É Anexo da presente Lei o Diagnóstico Socioambiental do Rio Criciúma, aprovado pela Lei Municipal nº 7.604 de 12 de dezembro de 2019. Art. 7º. Ficam revogadas eventuais disposições em contrário. Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.” JUSTIFICATIVA: Tal projeto se dá com base no Diagnóstico Sócio Ambiental do Rio Criciúma, já aprovado pela Lei Municipal nº 7.604 de 12 de dezembro de 2019, e que visa exclusivamente regulamentar as margens do Rio Criciúma que já estejam canalizadas, tubuladas e/ou drenadas, que, de acordo com o Código Ambiental Estadual, sejam tratados como cursos d’água não naturais, e que por isto, são margeados por Faixa Sanitária. Assim, visa a presente regulamentar tais trechos, autorizando a regularização das edificações construídas até 22/07/2008 (de acordo com a Lei Estadual 14.675/2009), bem como autorizando outras novas, desde que resguardada a segurança das pessoas e do meio ambiente. Após a apresentação dessa solicitação e o parecer da Câmara Temática III, foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: 48 sim; 04 não; 07 abstenções. Portanto, o CDM aprovou o texto com a minuta do projeto de Lei. Deve ser registrado nessa ata que houve a participação na votação de 59 (Cinquenta e nove) 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 09/09/2021?:

☐

SIM

☐

NÃO

☐

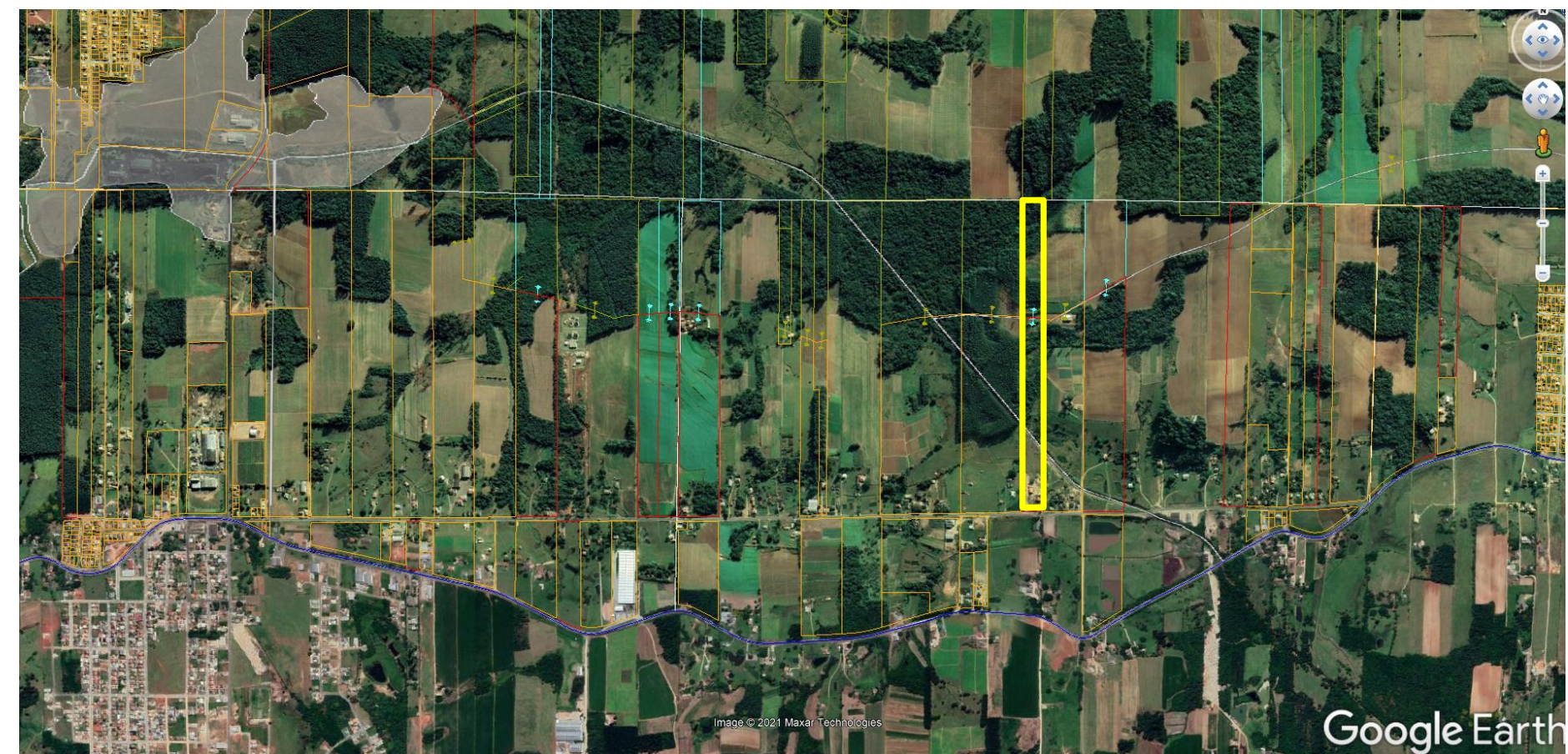
ABSTENÇÃO

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

CÂMARA TEMÁTICA II

1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

O requerente solicita a alteração do tamanho do lote mínimo na zona de uso do solo ZRU (450m²), onde está sendo desenvolvido um projeto de loteamento.



Localização

1) Processo Nº 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

O imóvel, no qual será desenvolvido projeto de loteamento, está localizado na zona de uso do solo ZRU (zona rururbana), de acordo com a Lei Complementar nº 393/2021, que foi aprovada de acordo com a Resolução do CDM nº 358/2020:

RESOLUÇÃO Nº 358, DE 08 DE OUTUBRO DE 2020

Deferir, a correção do zoneamento do solo da ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) para ZRU (zona rururbana), na região do bairro Demboski e neste zoneamento também a modificação de alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área dos lotes que passariam de 2.500m² para 450m² no mínimo, além da alteração dos seguintes parâmetros urbanísticos: Testada=15m; Lote mínimo=450m², máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m; Afastamento= $h/4 \geq 1,50m$. Além de corrigir o zoneamento do solo entre a Rua São Cristóvão e a SC (Criciúma-Morro da Fumaça) que passaria a ser ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Como registrado em Ata na reunião do CDM de 08/10/2020.

LC 393/2021

1) Processo Nº 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

LEI COMPLEMENTAR Nº 393, de 14 de abril de 2021.

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

○ 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 358/2020**, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, corrigindo o zoneamento do solo da ZAA (Zona Agropecuária e Agroindustrial) para ZRU (Zona Rururbana), na região do bairro Demboski e neste zoneamento também a modificação de alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área dos lotes que passariam de 2.5000m² para 450m² no mínimo, além da alteração dos seguintes parâmetros urbanísticos: Testada=15m; Lote mínimo=450m², máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m; Afastamento=h/4≥1,50m. Além de corrigir o zoneamento do solo entre a Rua São Cristóvão e a SC (Criciúma-Morro da Fumaça) que passaria a ser ZM2-4 (Zona Mista 2-4 pavimentos), como 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

ACSFY/erm.

PLC-EXE 13/2021 – Aatoria: Clésio Salvaro

1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA



Mapa de zoneamento

O requerente informa que segundo pesquisas de mercado feitas desde meados do ano de 2019, antes da aquisição dos imóveis, a Rua São Cristóvão se tornou um vetor de crescimento para a cidade de Criciúma com a execução da pavimentação asfáltica.

O imóvel foi adquirido e colocou-se em prática o desenvolvimento do projeto e estudo de mercado para o público alvo.

1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

Os resultados mostraram que o local seria ideal para imóveis de média e baixa renda, onde, levando em consideração as pesquisas de potenciais imóveis a serem edificadas no local, 450 m² seriam terrenos grandes, onde essa faixa de renda costuma construir imóveis de 50-60-70m². Tem-se interesse de diversificar tamanhos e também oferecer imóveis nessa metragem, mas que não fossem os menores.

Acompanhando o pré-projeto e as imagens de inspiração, a incorporadora tem intenção de entregar o loteamento com as áreas de utilidade pública equipadas e ainda fornecer manutenção por um período ainda a ser definido conforme viabilidade financeira e parceria com a prefeitura.

Algumas características básicas e obrigatórias já consolidadas no projeto: pavimentação asfáltica, drenagem, rede elétrica, rede de água e esgoto, meio fio de concreto, proteção das áreas de interesse ambiental e espaços verdes e de utilidade pública.

Alguns diferenciais que gostaríamos de executar, visando aumentar a qualidade das áreas públicas, dessa forma melhorando também a qualidade dos loteamentos de toda a região e principalmente a qualidade de vida das pessoas, são:

- Ciclovias;
- Trilhas para pedestres;
- Academia ao ar livre;

1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

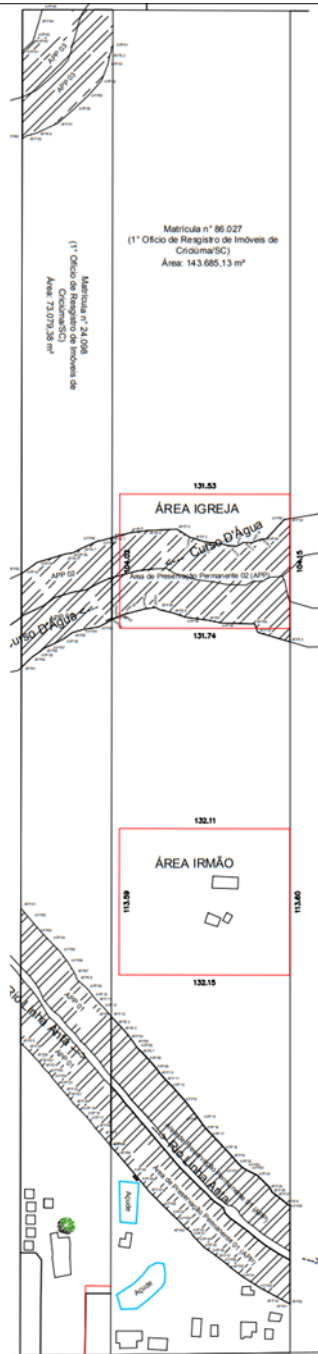
- Quadra de Beach Tennis;
- Pet Place;
- Playground;
- Horta comunitária;
- Projeto de Arborização desenvolvida com espécies nativas frutíferas e flores;
- Portal de entrada;
- Local de arte (escultura ou grafite);
- Iluminação da área de utilidade pública e etc...

Para entregar um loteamento com esses diferenciais, o que se tem bastante interesse por parte da incorporadora, os cálculos de viabilidade mostram que seria muito importante a redução da metragem mínima do terreno, desta forma, pede-se que seja discutida as possíveis possibilidades.

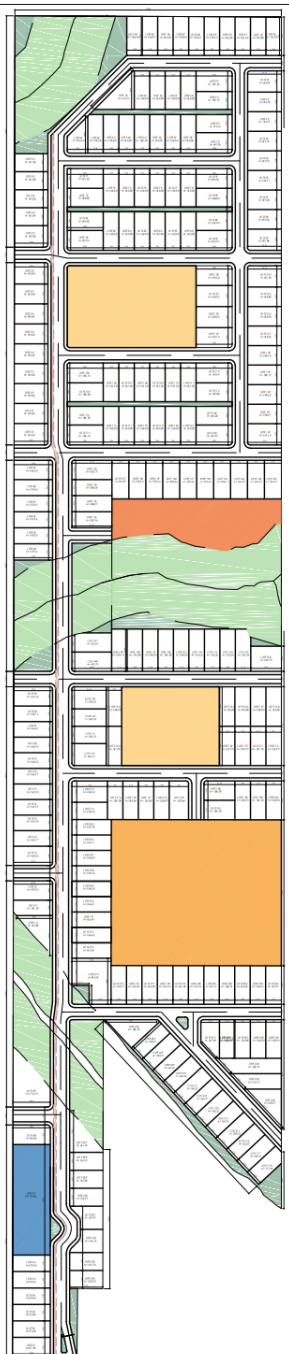
Destaca-se que a frente dos terrenos, na Rua São Cristóvão o zoneamento (ZM 2-4) já permite uma menor metragem.

O requerente apresenta a proposta de utilização da gleba com o desenvolvimento do loteamento, conforme imagens abaixo:

1) Processo Nº 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA



PLANTA BAIXA LOTEAMENTO - ALTERAÇÃO 05



QUADRO GERAL DE ÁREAS:		
ÁREA DO TERRENO	162.488,71 m²	100%
ÁREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE	14.643,49m²	9,01%
ÁREA DE APROVEITAMENTO	147.845,22m²	90,99%
SISTEMA VIÁRIO	36.441,65 m²	24,64%
ÁREA VERDE	5.601,25 m²	5,02%
ÁREA ÚTILIDADE PÚBLICA	11.149,93 m²	10,008%
ÁREA LOTEÁVEL	94.652,39 m²	58,25%

33,65%

LEGENDA CORES:	
	ÁREA VERDE
	A.P.P.
	CICLOVIA
	PRAÇAS - UTILIDADE PÚBLICA
	ÁREA IGREJA
	ÁREA IRMÃO
	VIAS E ÁREA LOTEÁVEL
	CASAS EUNICE

1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

E informa:

“As áreas de utilidade pública do loteamento serão destinadas em duas praças centrais. As mesmas serão contempladas com diversos usos e equipamentos como: Espaço pet, quadras poliesportivas, academia ao ar livre, playground, espaços de estar e convívio, contemplação e horta coletiva.



1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA



1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

Para dar mais conforto e segurança aos moradores, a proposta conta com uma ciclovia de dois fluxos - ida e volta - que percorre toda a extensão da via principal, totalizando 950 metros de ciclovia.



1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

ESPAÇO PET



HORTA COMUNITÁRIA



ÁREAS DE UTILIDADE PÚBLICA

Os 10% da metragem do terreno destinados a área verde, serão distribuídos em (5%) APP, e o restante em áreas de plantio e contemplação, e também em miolos de quadras conformados por praças lineares com passeios para uso comum dos moradores.”



1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA



MOBILIÁRIO URBANO



1) Processo N° 617477 - GABRIEL BRESSAN PEREIRA

Apesar do esforço para a apresentação das áreas públicas com equipamentos urbanos já instalados, a questão principal dessa ocupação diz respeito do tamanho dos lotes, que fora definido em Lei específica, uma vez que no passado não poderia haver esse tipo de loteamento nesse zoneamento.

A DPU é pelo indeferimento da redução do tamanho desses lotes nesse zoneamento de uso do solo.

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

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:

Após a apresentação da solicitação do requerente a Câmara Temática II indeferiu o pedido de modificação da dimensão mínima dos terrenos de 450m² para 360m² no mínimo nesse zoneamento, devendo o projeto de loteamento prever as dimensões mínimas da legislação atual.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

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

☐

SIM

☐

NÃO

☐

ABSTENÇÃO

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

O requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóvel (gleba) localizado entre a Av. das Lagoas e a Rua dos Bem Te Vis e Rua Dr. Jairo Frank, cadastro nº 709141, matrícula nº 123.557. Possui 194.574,71m².



Localização

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

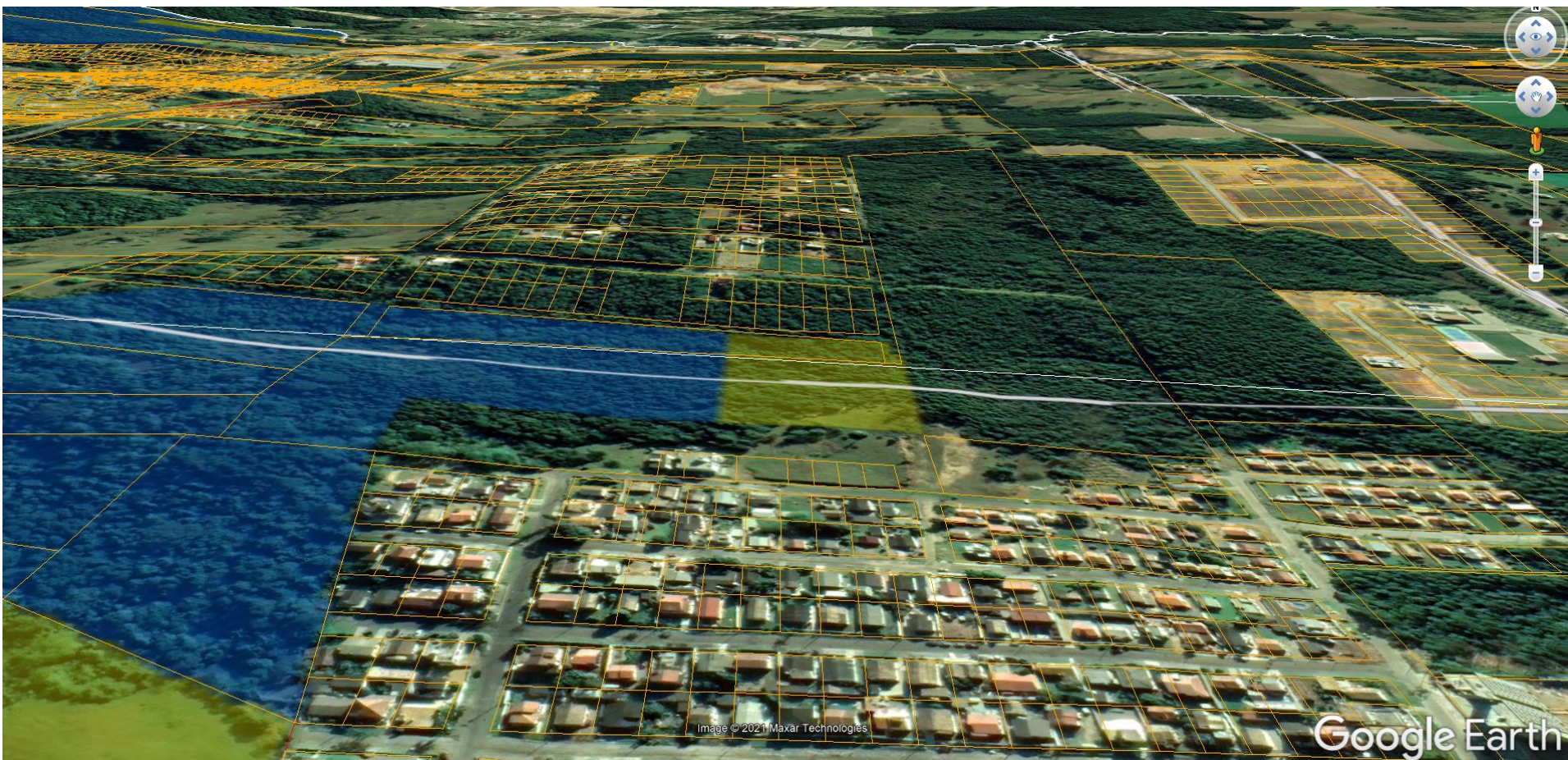


Imagem de 06/07/2021

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012; e dentro da Z-APA do Morro Cechinel, está na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) e ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) de acordo com a (Lei nº 7.607/2019). Essas zonas de uso do solo são assim conceituadas:

“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 infraestrutura 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.” LC nº 095/2012.

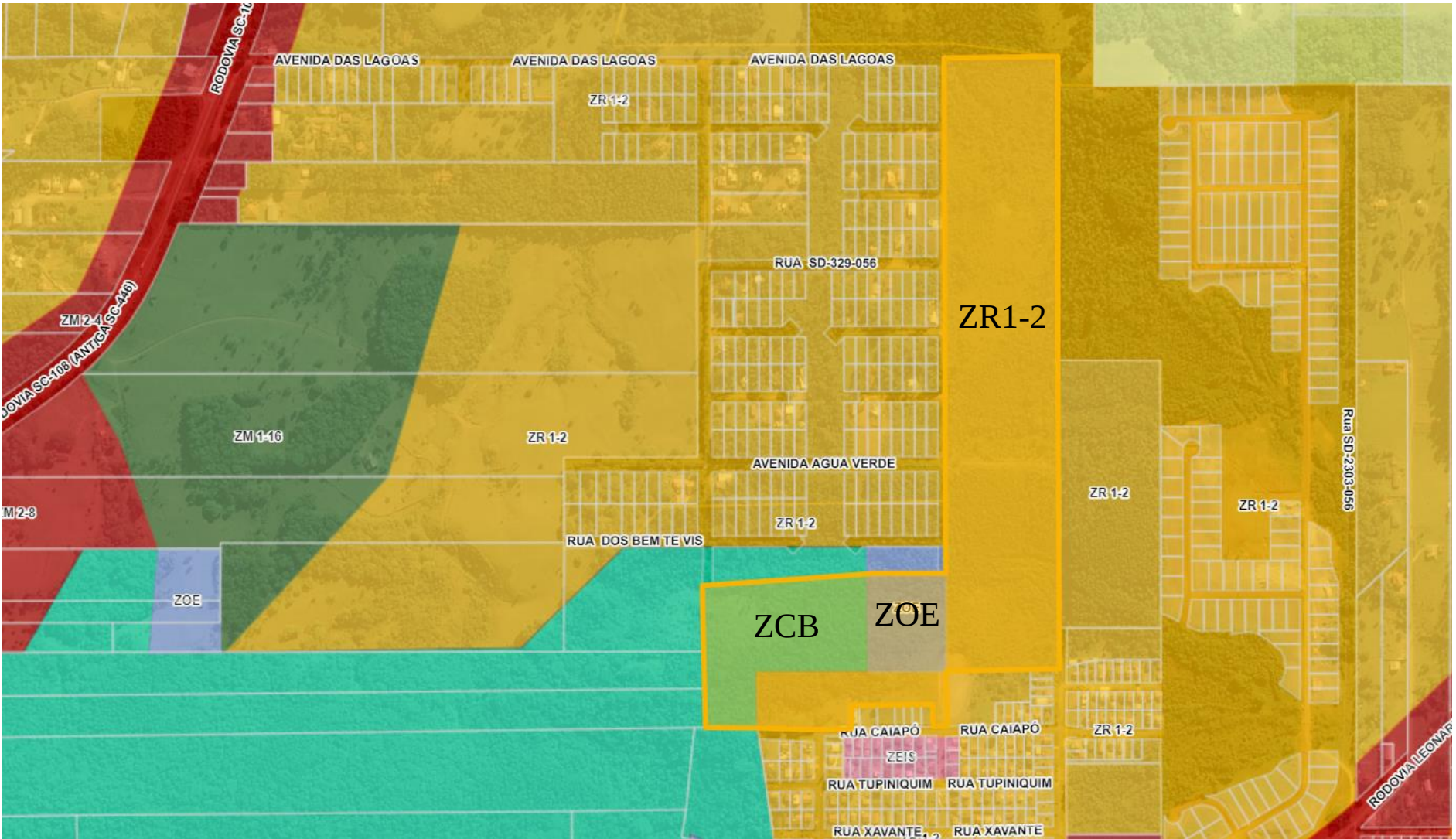
E,

Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo. Lei nº 7.607/2019.

Tabela do anexo 10:

[illegible]

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



Mapa de Zoneamento

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Uma grade parcela do referido terreno já teve sua zona de uso do solo alterado pelo CDM, e aprovado por intermédio da LC nº 113 de 13/10/2014.

Segundo o requerente: “Na época iríamos empreender um loteamento, mas infelizmente não conseguimos implantar devido à forte resistência dos moradores do loteamento vizinho Monte Verde.” Isso porque o loteamento teria inúmeros lotes e os moradores vizinhos reclamaram na PMC e FAMCRI.

Atualmente, o requerente tem interesse de empreender um condomínio fechado e gostaria de requerer a alteração do zoneamento do restante do terreno de ZCB – Zona da Conservação da Biodiversidade e ZOE – Zona de Ocupação Extensiva, retirando-o da Z-APA do Morro Cechinel, e estabelecendo um único zoneamento para todo o empreendimento, ou seja, ZR 1-2, mesmo Zoneamento alterado em 2014.

O requerente apresenta as seguintes justificativas para a correção desse atual zoneamento na Z-APA, transcritas abaixo:

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

1. “Todo o entorno já é ZR 1-2 e este Conselho já aprovou várias alterações para ZR 1-2 nessa região, uma no nosso terreno (LC nº 113 de 13/10/2014), outras duas ao lado do nosso terreno (LC nº 196 de 14/12/2016 e LC nº 301 de 30/11/2018) e principalmente no terreno contíguo ao que estamos requerendo agora (LC nº 246 de 01/12/2017).
2. Para um condomínio fechado é importante ter uma regra única, o regimento interno. Se tivermos 03 zoneamentos diferenciados no mesmo empreendimento isso se tornaria impossível. Como mais de 70% da gleba está no zoneamento ZR 1-2, entendemos que seria mais lógico toda a gleba ficar nesse zoneamento.
3. A área que está dentro do mapa da Z-APA do Morro Cechinel, nunca foi área de conservação da biodiversidade, ela sempre foi um descampado e já utilizamos como fazenda e a região mais alta como plantação de cana de açúcar para alimentar o gado, vide imagens antigas anexas conseguidas no Google Earth e outras do nosso arquivo particular.

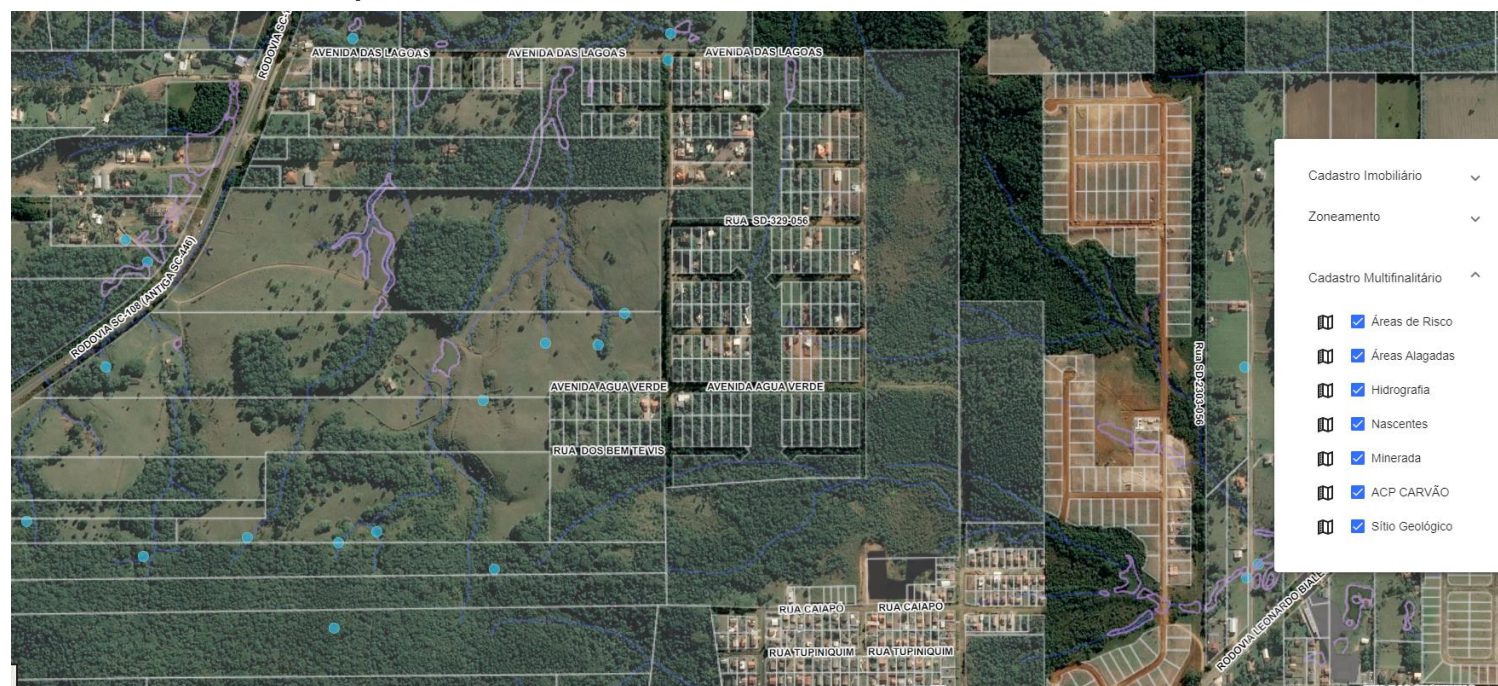
Portanto, entendemos que esta área seria passível de alteração como tantas outras áreas já alteradas no nosso entorno e que, junto com outras áreas, estavam equivocadamente dentro dos mapas das Z-APAs e corretamente ajustadas por este conselho.”

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Lembramos, que segundo a própria Lei nº 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15:

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

A partir dessa solicitação buscamos informações no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas temáticos antigos (revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA – 2019).



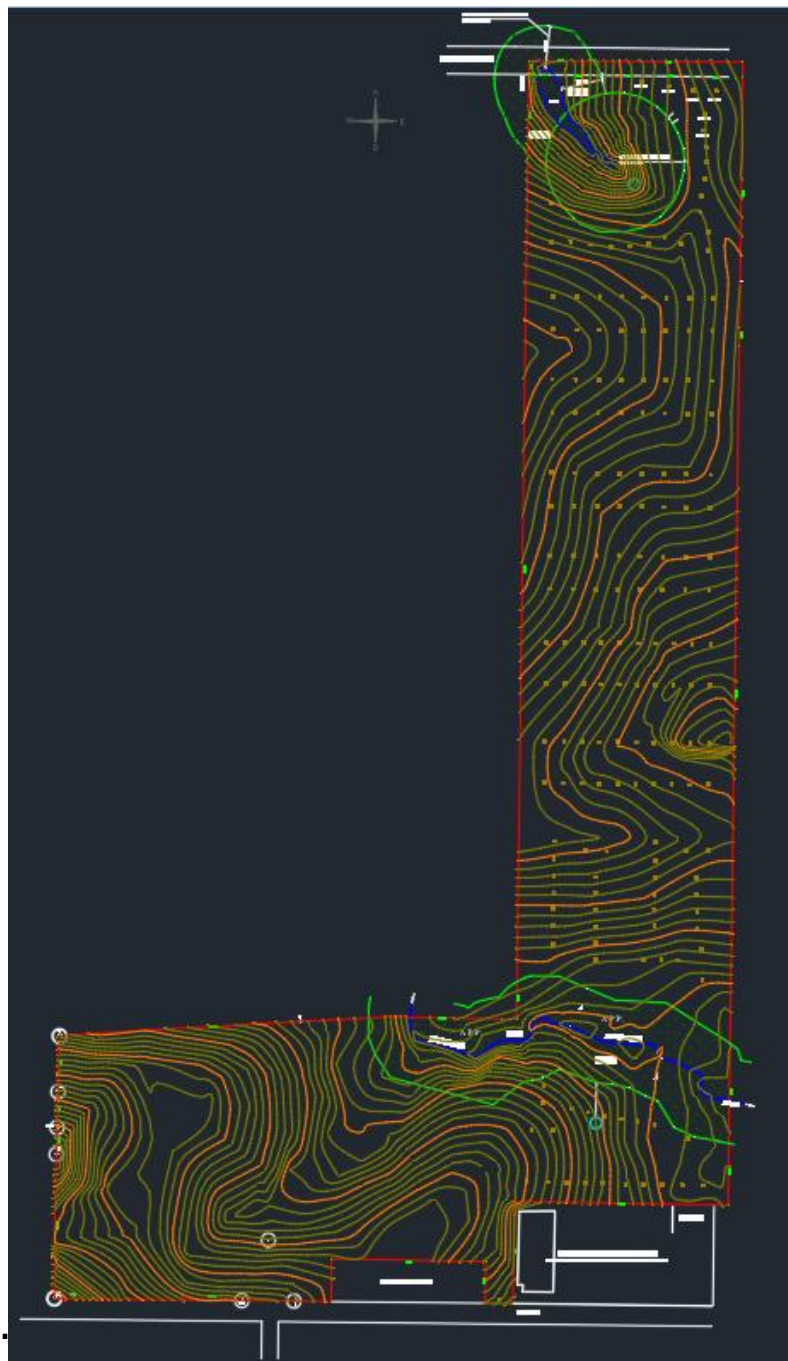
Cadastro Multifinalitário

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Nesse mapa é possível observar quatro cursos d'água, sendo que essas áreas já se configurarão como APPs (áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que na Z-APA.

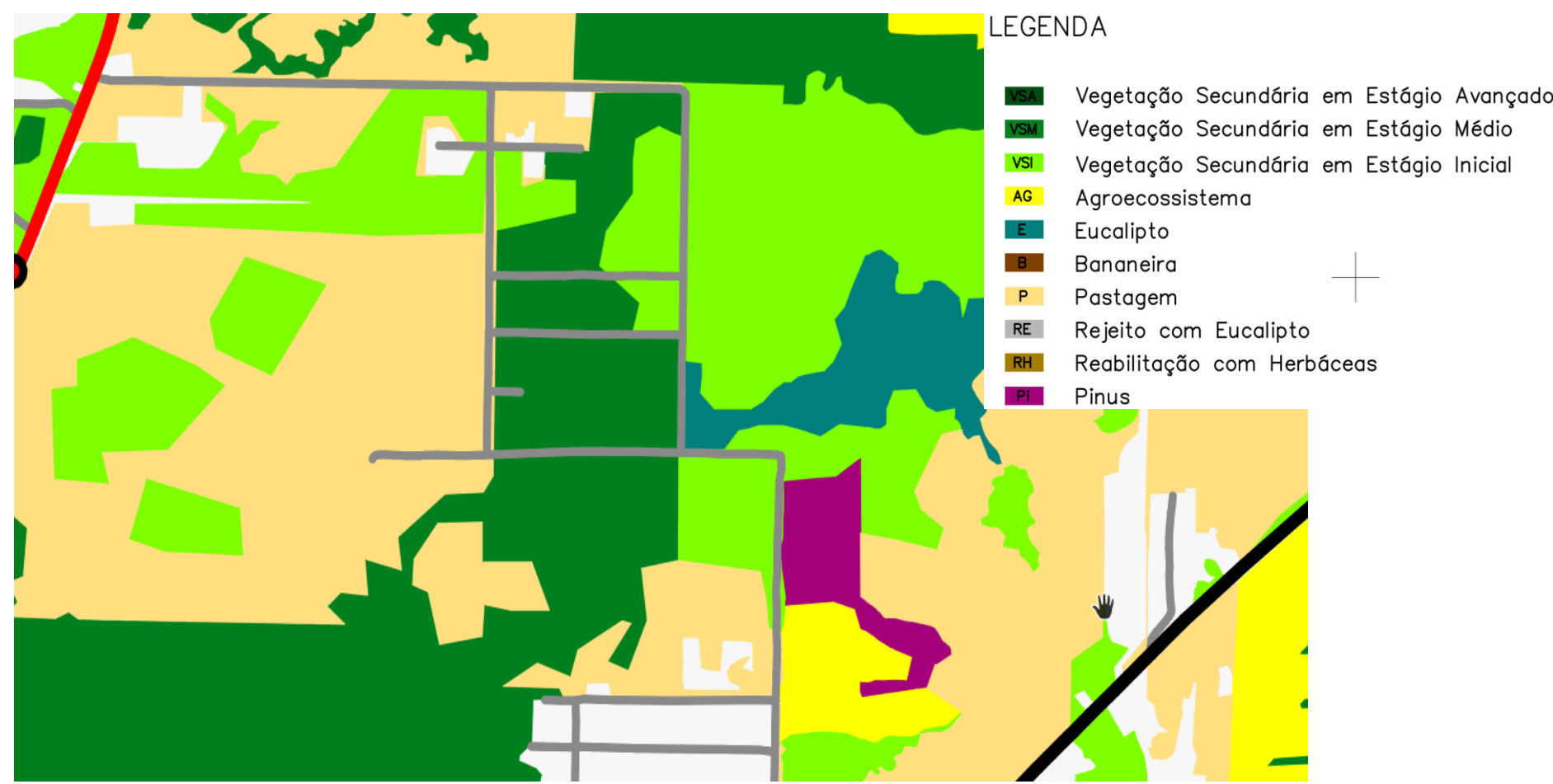
Porém, na apresentação do Levantamento Planialtimétrico foram observadas duas áreas de APPs.

Levantamento planialtimétrico.



2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

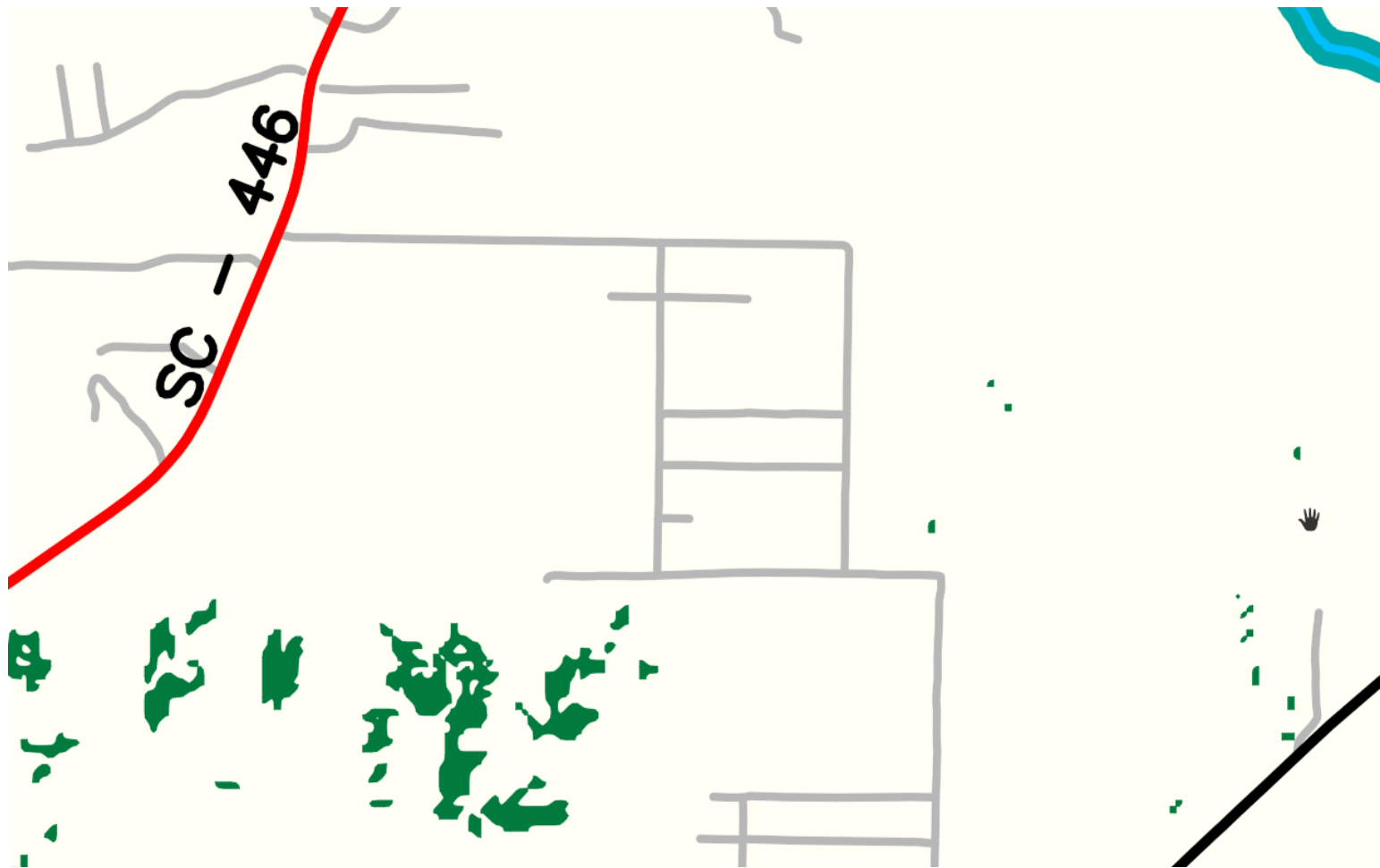
Nos estudos realizados para a elaboração do atual Plano Diretor, foram elaborados diversos mapas temáticos, para serem referência na delimitação das zonas de uso do solo. Apresentamos o mapa da vegetação existente:



Mapa da vegetação - 2005

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

E apresentamos também o mapa de restrições ambientais, de acordo coa legislação ambiental na época:



- Faixa de Domínio de Rios e Córregos – Faixa de Domínio de 30 metros
- Faixa de Domínio do Rio Sangão – Faixa de Domínio de 50 metros
- Declividade Acima de 45%

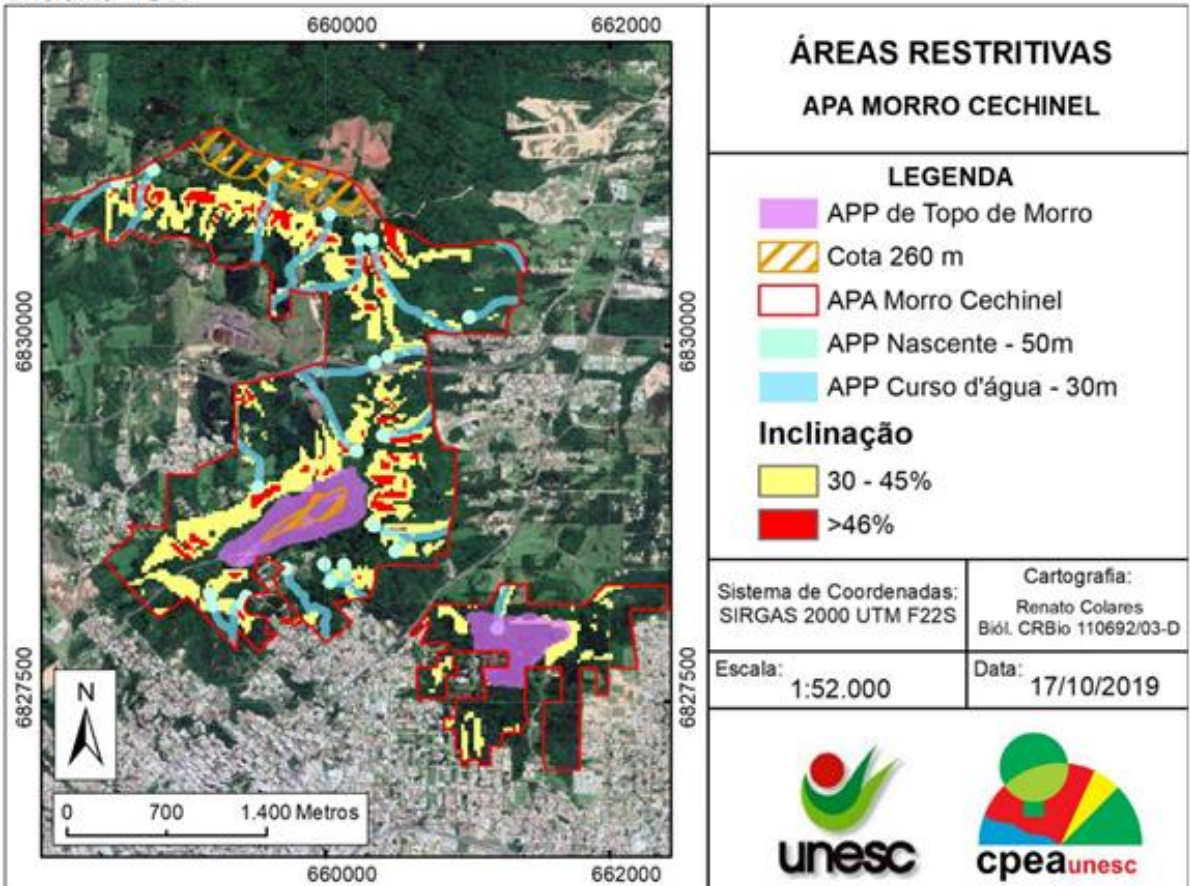
Mapa de restrições ambientais

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), e a consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-APAs, foram elaborados novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos limites dessas zonas de uso do solo.

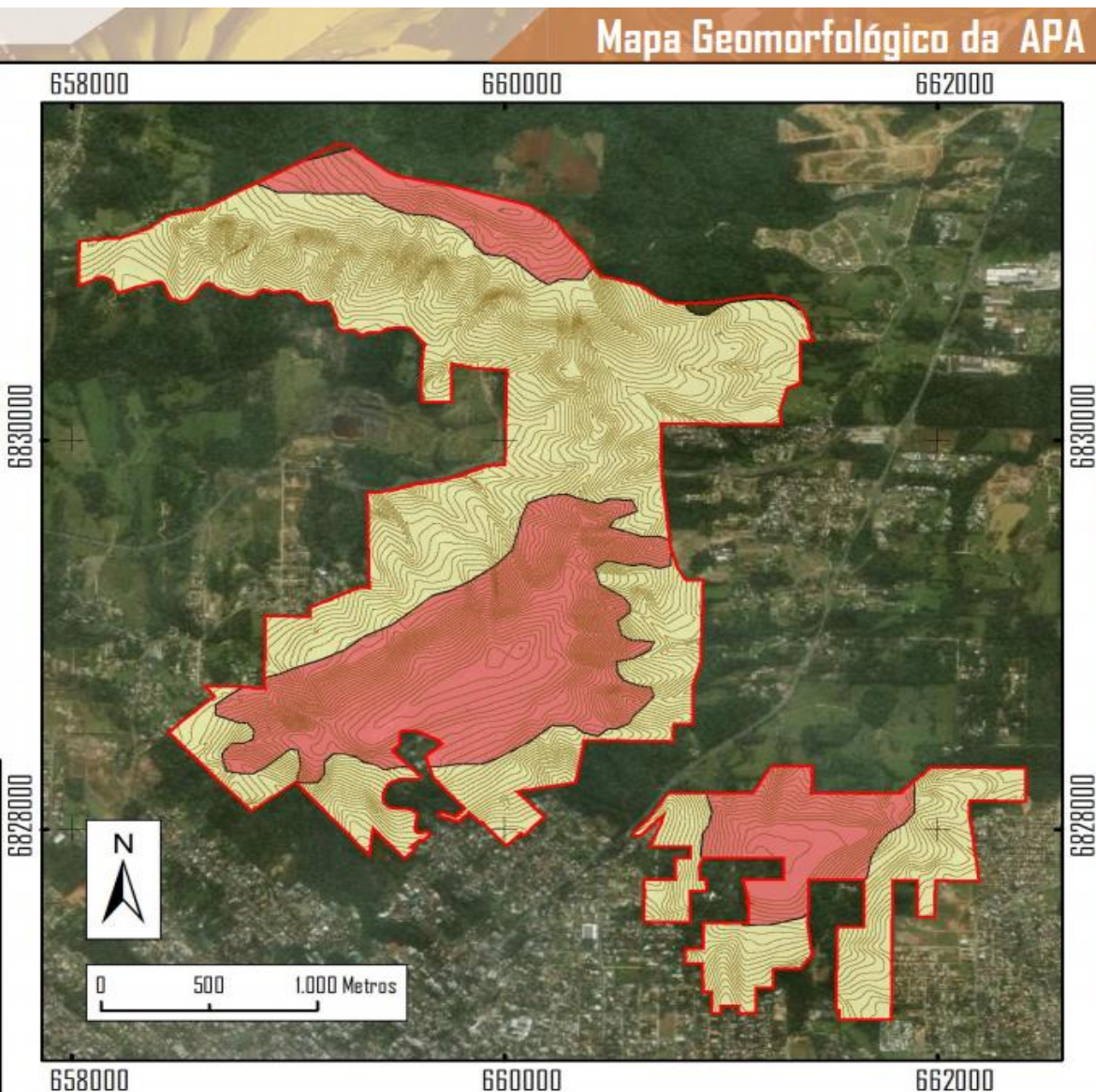
Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que identificam as nascentes, os cursos d'água e as inclinações nos morros.

Figura 59 – Áreas de Preservação Permanente e áreas não edificantes na APA Morro Cechinel, Criciúma – SC.



2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Mapa geomorfológico com as curvas de nível, identificando as inclinações mais bruscas e as mais suaves. E o Mapa Hidrológico que apresentam as nascentes e os cursos d'água de todo o Morro Cechinel.

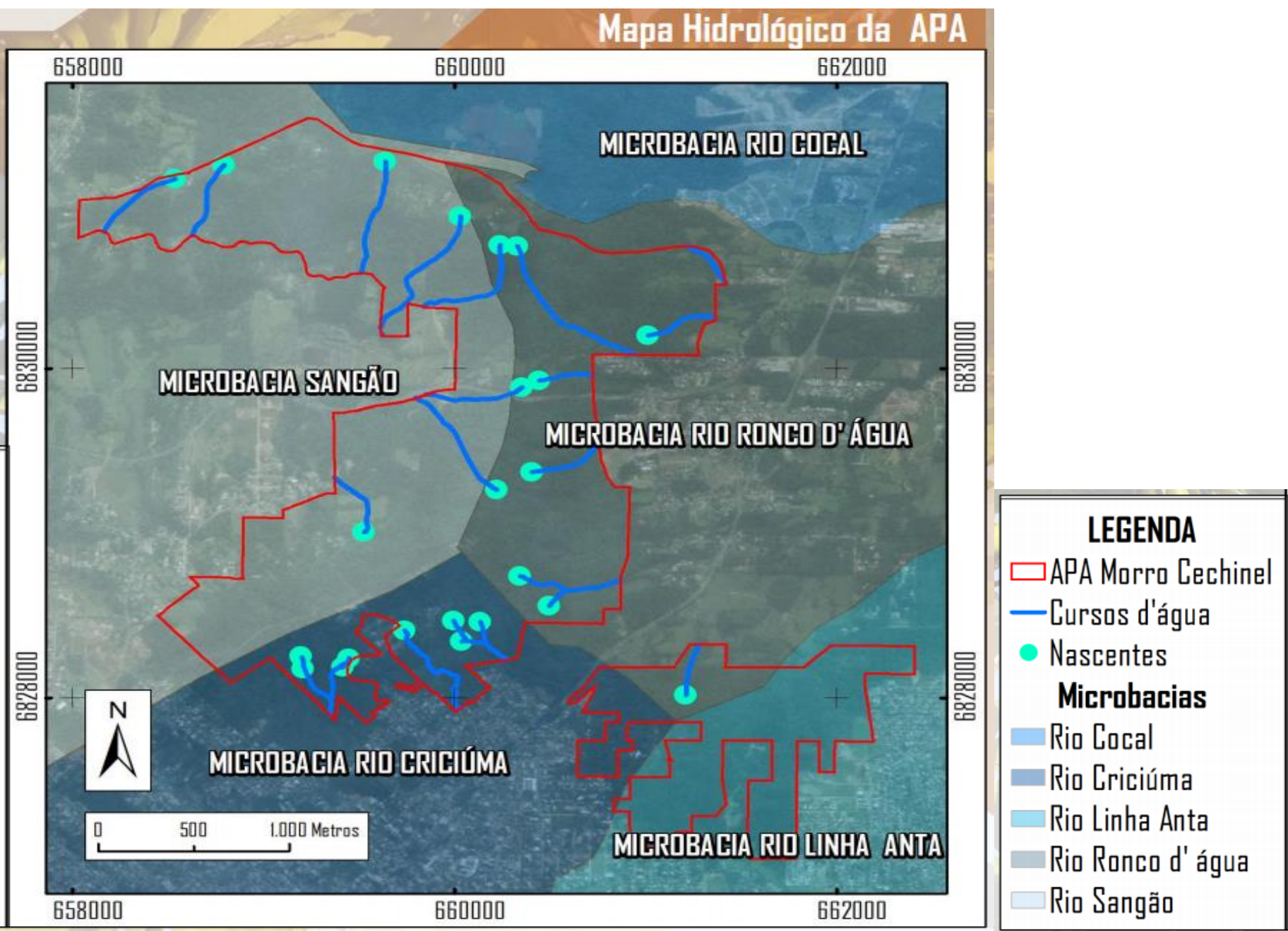


Analizando todos esses mapas temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado na localização dos limites da Z-APA em parte do imóvel do requerente foi a vegetação, que era classificada como vegetação secundária em estágio médio em 2005 que foi se transformando em estágio avançado, com o passar dos anos de não uso de parte desse imóvel até o estudo de 2019.

LEGENDA

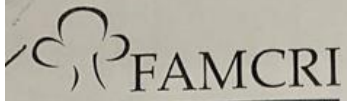
- APA Morro Cechinel
- Curvas de Nível
- Cristas e Mesas da Zona Carbonífera, CM
- Depressão da Zona Carbonífera, DZC

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

O requerente apresentou também algumas fotos do ano de 2012 da área, que foram feitas anteriormente a liberação da FAMCRI de licença para roçada:


Fundação do Meio Ambiente de Criciúma

 001.218
Selo de Autenticidade

CERTIDÃO N°. 056/2012

Atividade: Roçada – Supressão de vegetação herbácea/arbustiva
Requerente: Geraldo Cechinel
CPF: 009.810.109-97
Endereço: Rua Araranguá, 225
Bairro: Centro
Processo: 2140
Parecer Técnico: 118/12

A Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI, criada pela Lei Complementar n°. 061/2008, no uso das atribuições conferidas pela Lei n. 5.793/80, pela Lei Estadual n. 14.675/2009 e Resoluções CONSEMA n. 01/2006, 02/2008, 04/2008, 19/08 e Resolução COMDEMA n. 005/2009 certifica para os devidos fins que:

Geraldo Cechinel, CPF 009.810.109-97, informou a atividade de roçada (supressão de vegetação herbácea/arbustiva), em terreno urbano, localizado à Rua 1756, Bairro São Simão – Criciúma – SC, cujo empreendimento/atividade não integra a Listagem de Atividades Consideradas Potencialmente Causadoras de Degradação Ambiental, aprovada pela Resolução CONSEMA 04/08, portanto não sujeito ao licenciamento ambiental, pela FAMCRI ou cadastramento na forma da Resolução CONSEMA n. 01/06. Contudo a atividade deverá atender ao disposto na legislação ambiental vigente.

Outrossim, informamos que esta certidão APENAS REGULARIZA A ATIVIDADE DE ROÇADA (MANUTENÇÃO DE ÁREA), não autorizando outra atividade que não esteja enquadrada nesta Certidão.

A referida atividade não poderá gerar ruídos acima dos limites estabelecidos pela legislação conforme zoneamento. Ampliações ou alterações na atividade deverão ser comunicadas a FAMCRI.

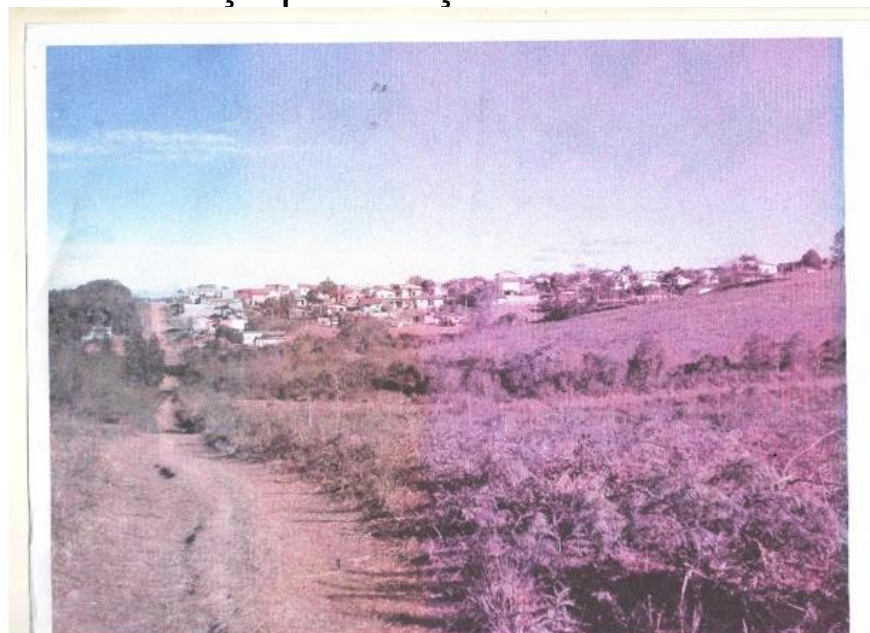
Esta certidão não autoriza o corte ou supressão de árvores (indivíduo com DAP igual ou maior a 4 cm), florestas ou qualquer outra forma de vegetação.

A presente certidão foi emitida sem rasura e/ou colagem e tem validade até 1 de Março de 2013.

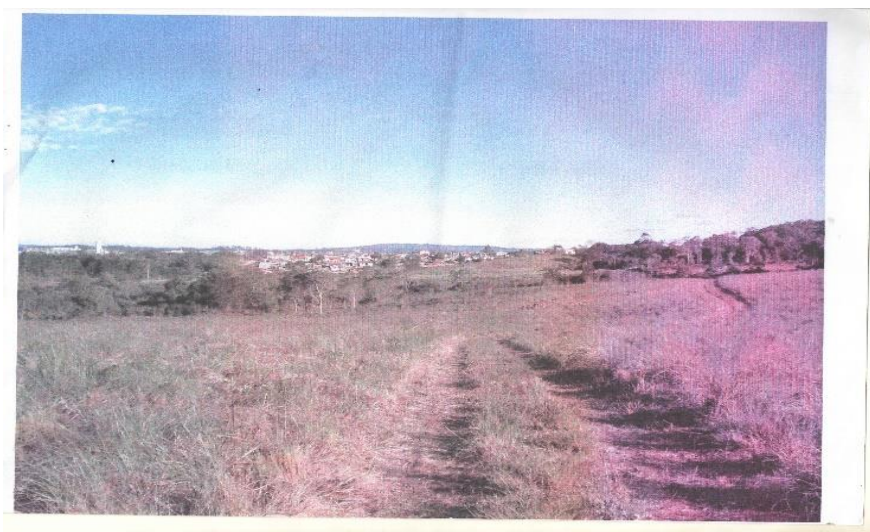

Fundação do Meio Ambiente de Criciúma
Ronan Yamashita Ferreira • Matr. 67
Biólogo - CRBio - 61476/03

Criciúma, 1 de Março de 2012.


Fundação do Meio Ambiente de Criciúma
Giovano Izidoro
Presidente



Ao fundo se vê a Rua Dr. Jairo Frank - 2012.



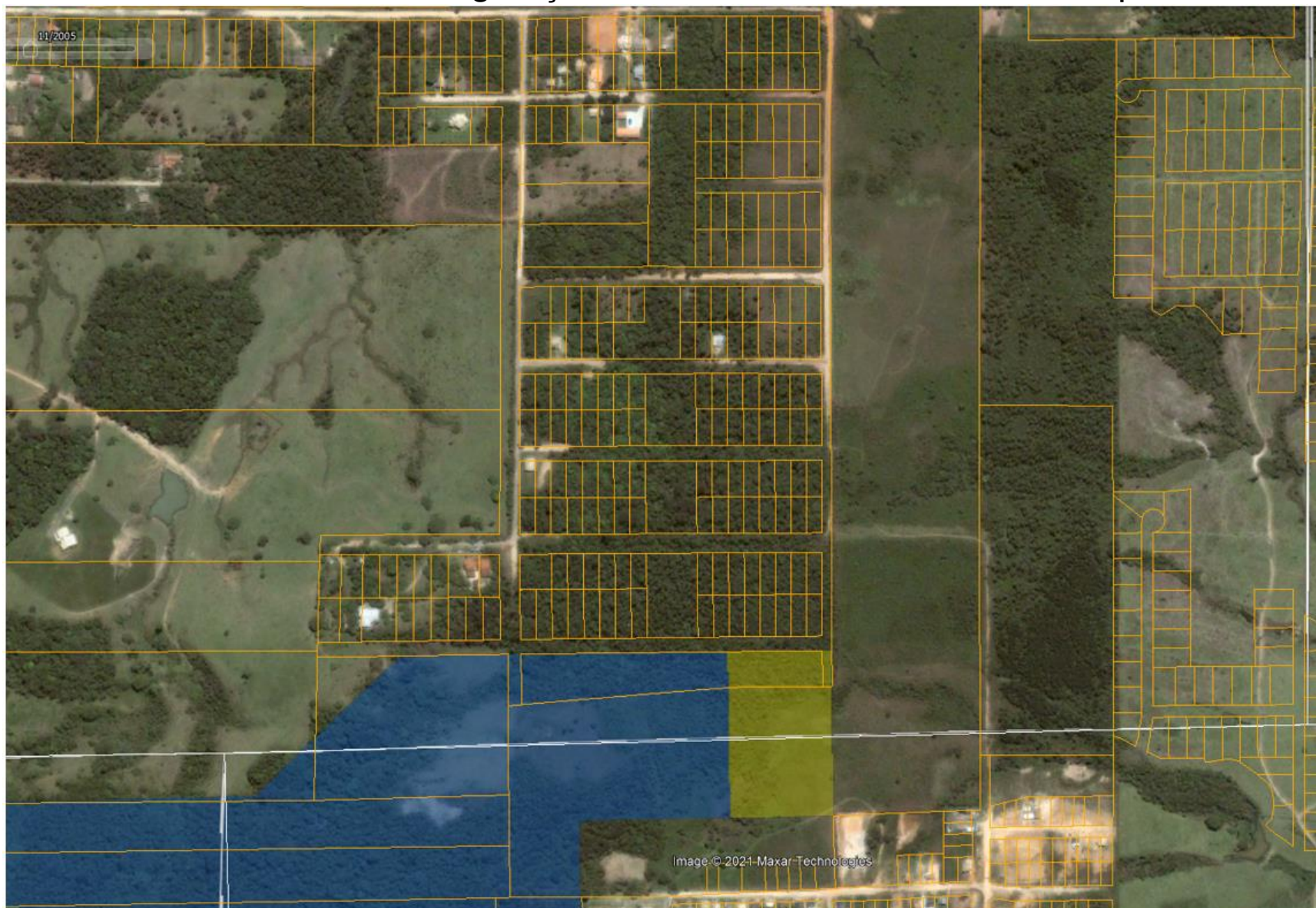
2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



Área descampada com a criação de bovinos - 2012.

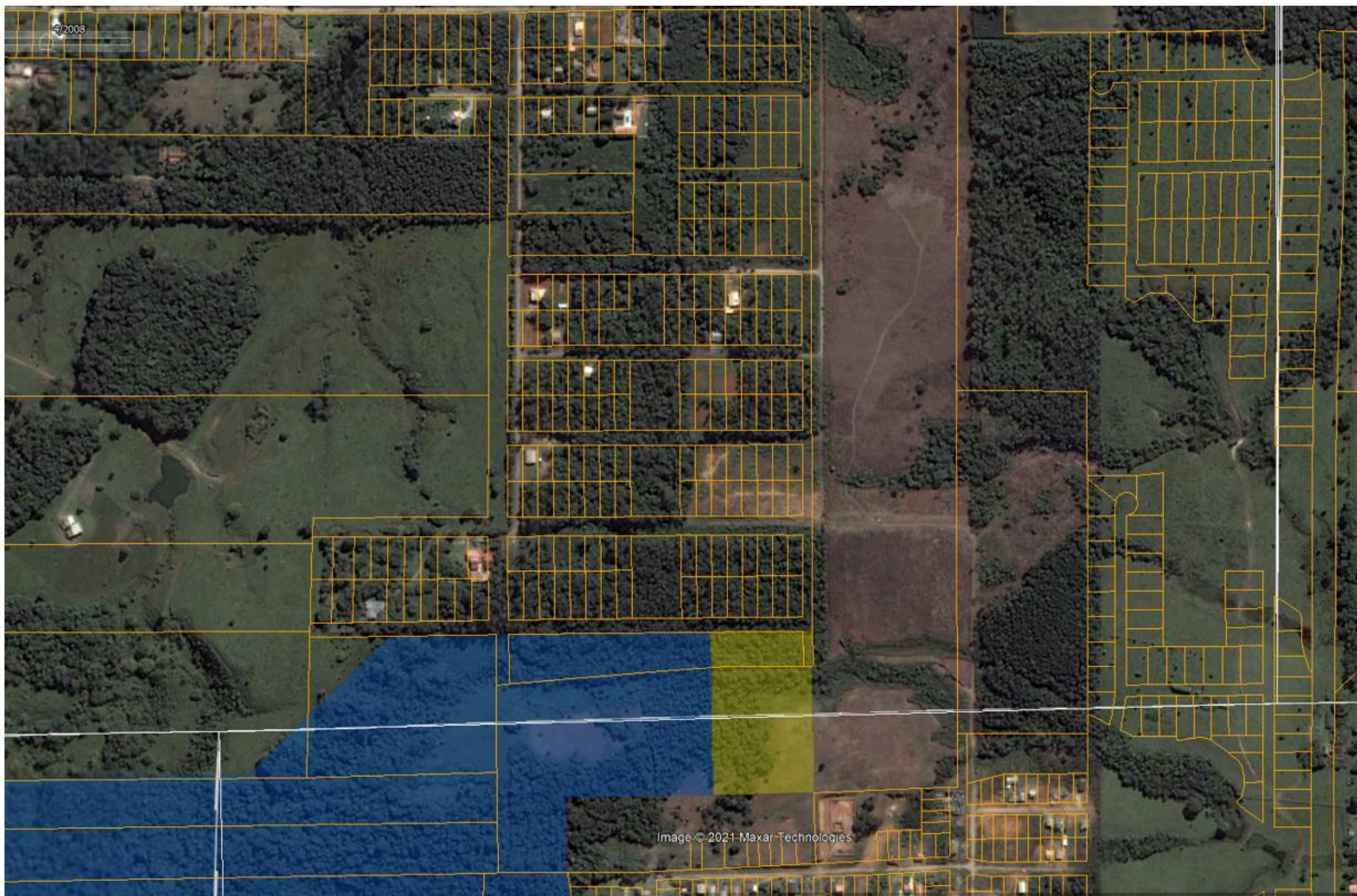
2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Verificamos também as imagens aéreas desde 2005 até 2021 para se ter um parecer quanto a existência ou não de vegetação e o crescimento da mesma naquele local.



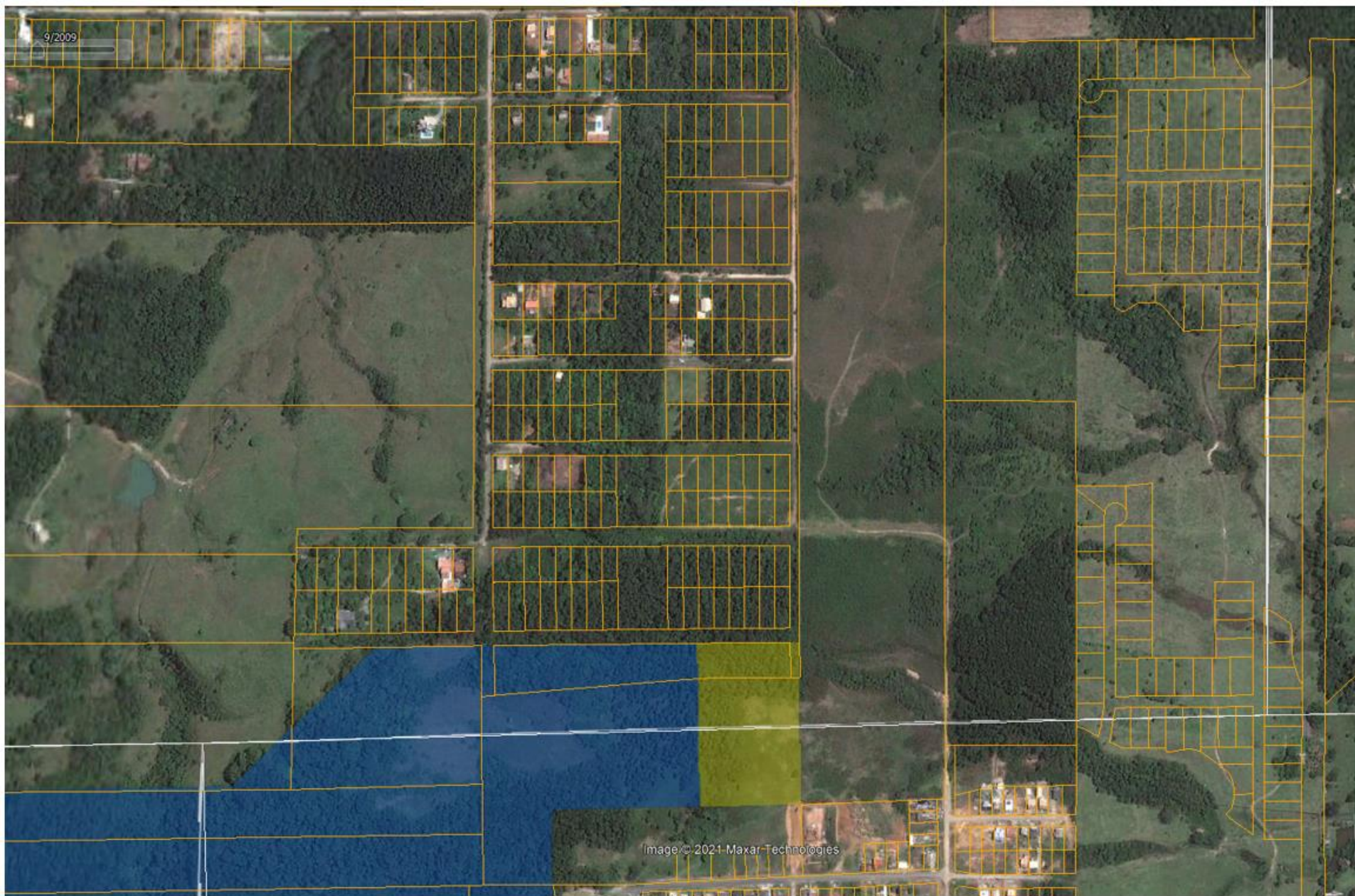
2005

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



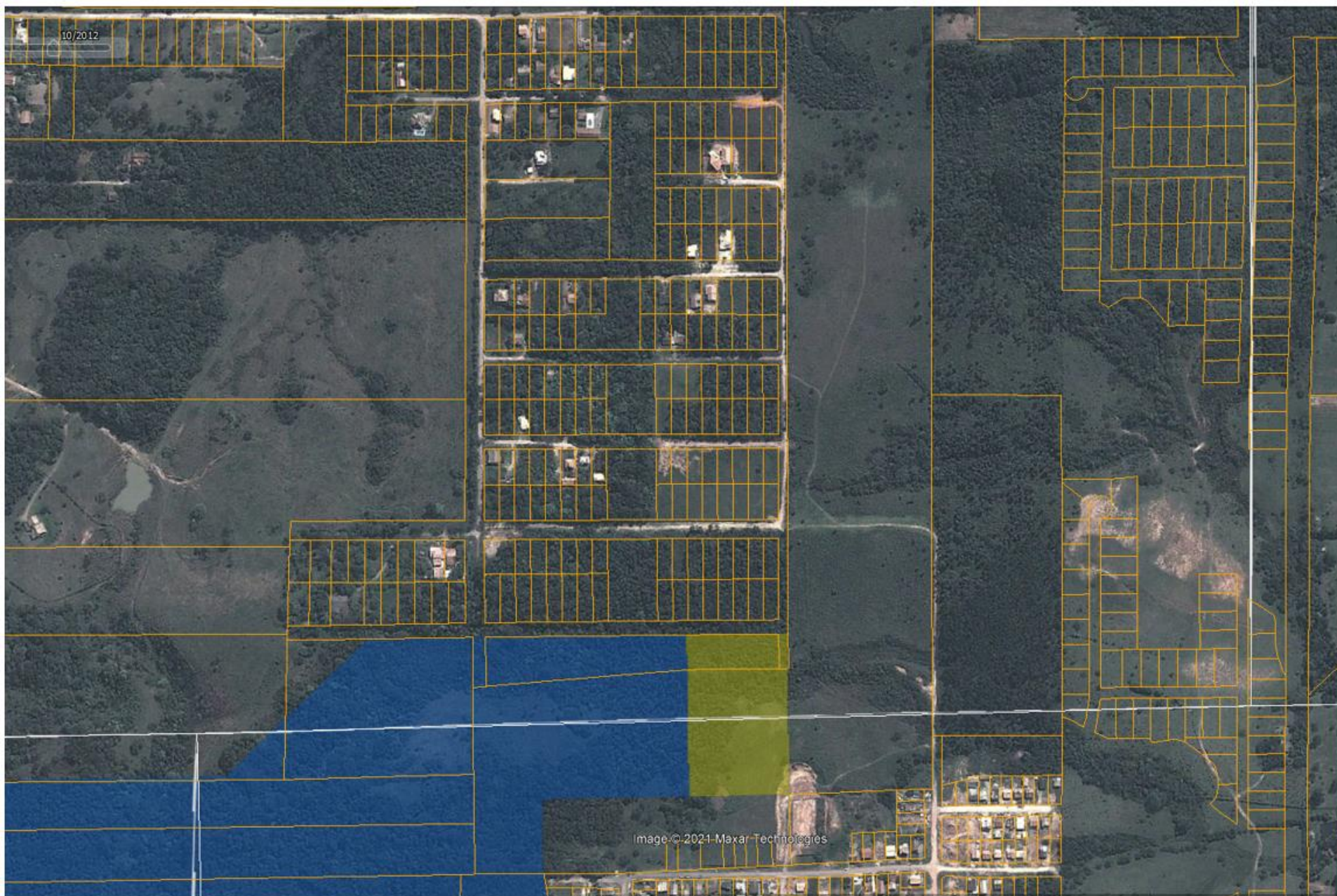
2008

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



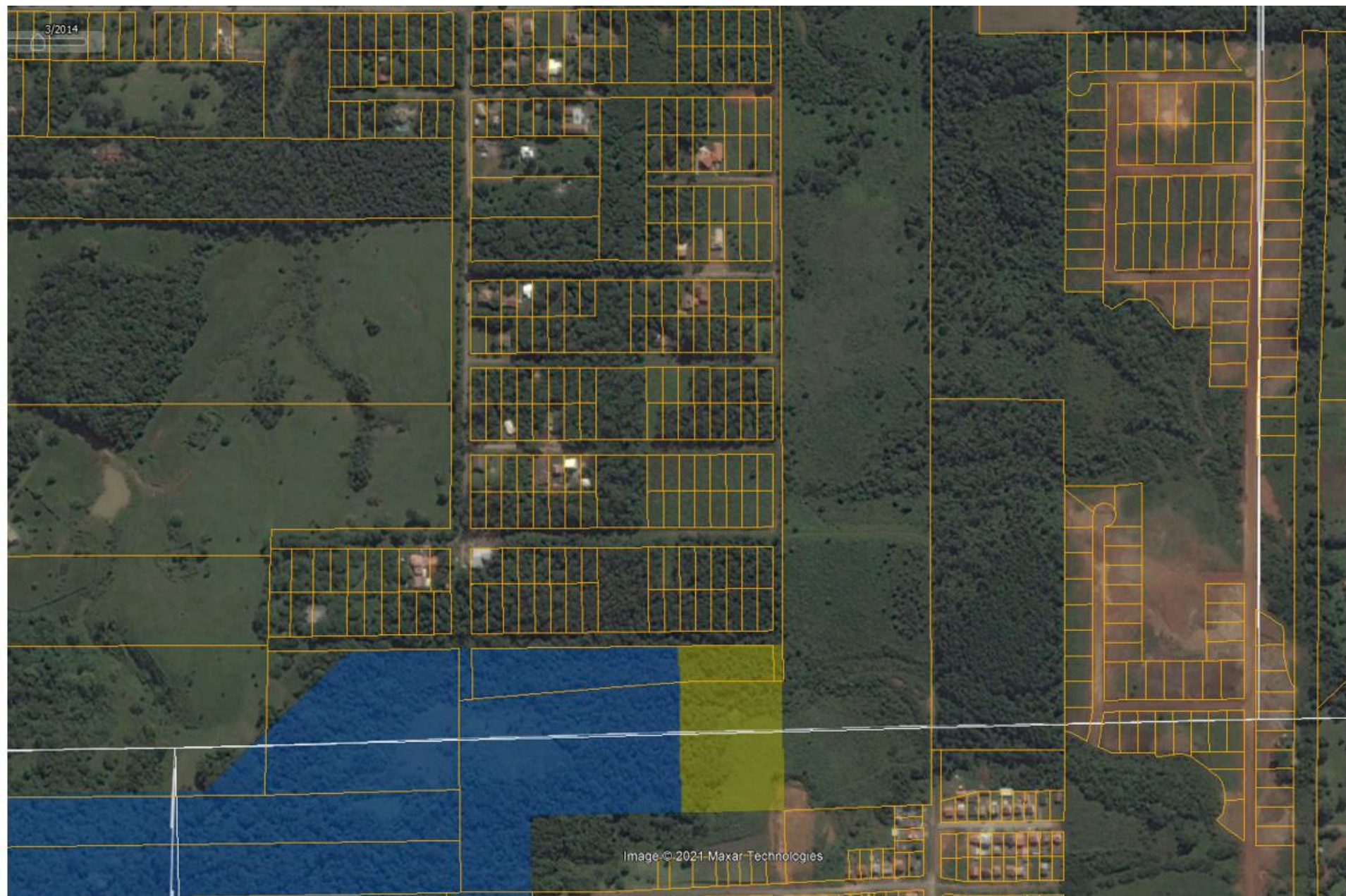
2009

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



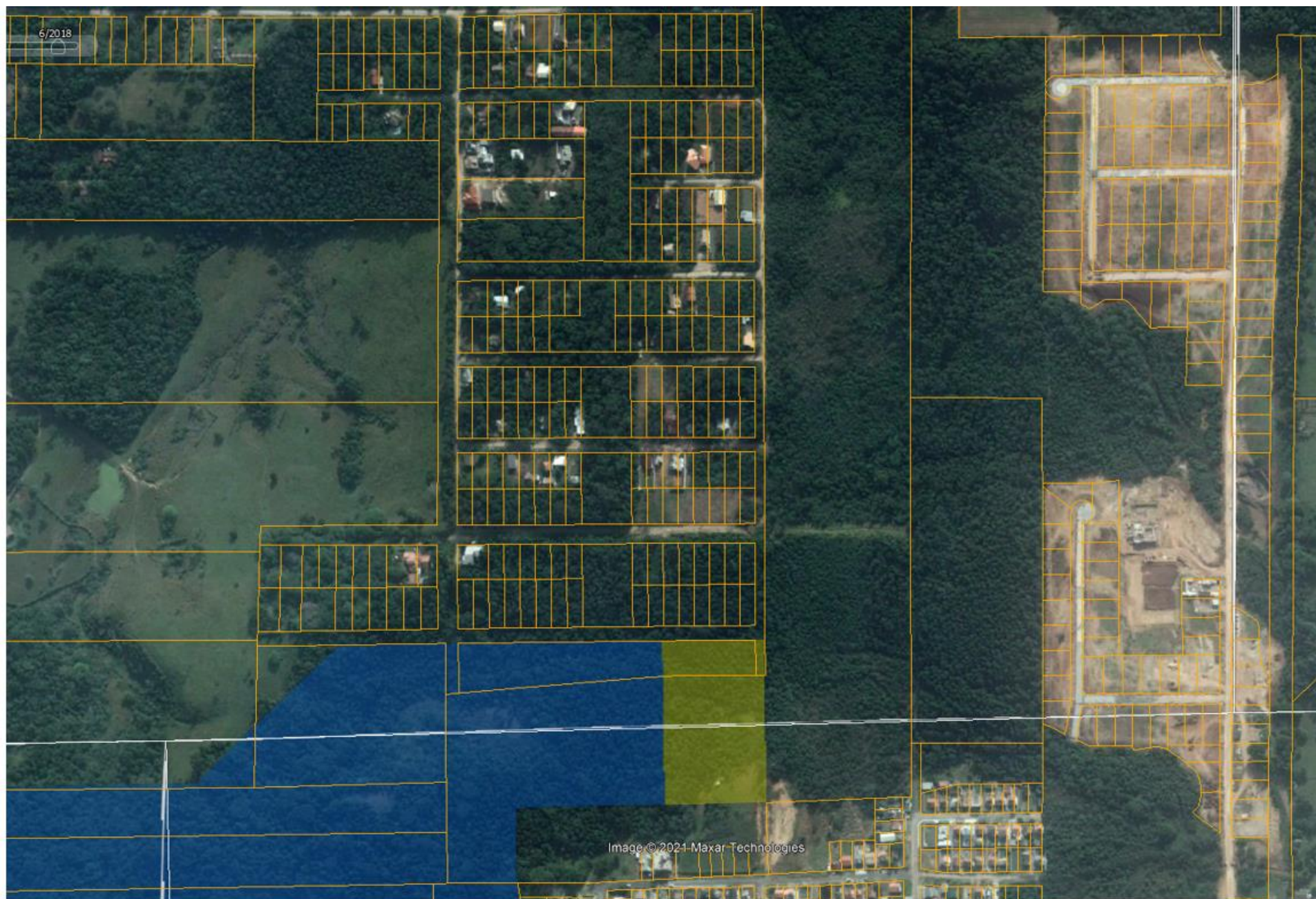
2012

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



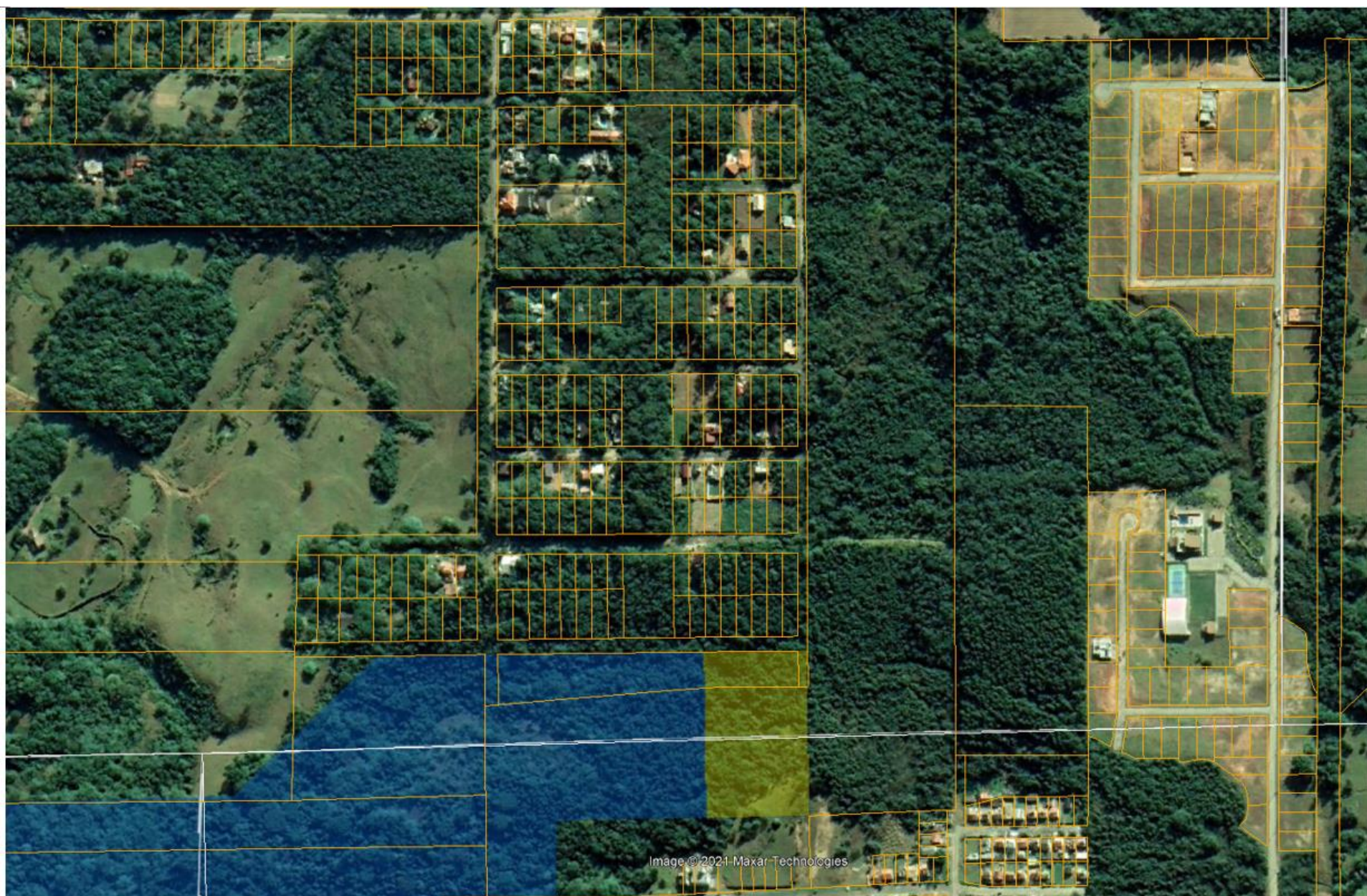
2015

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



2018

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



2021

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

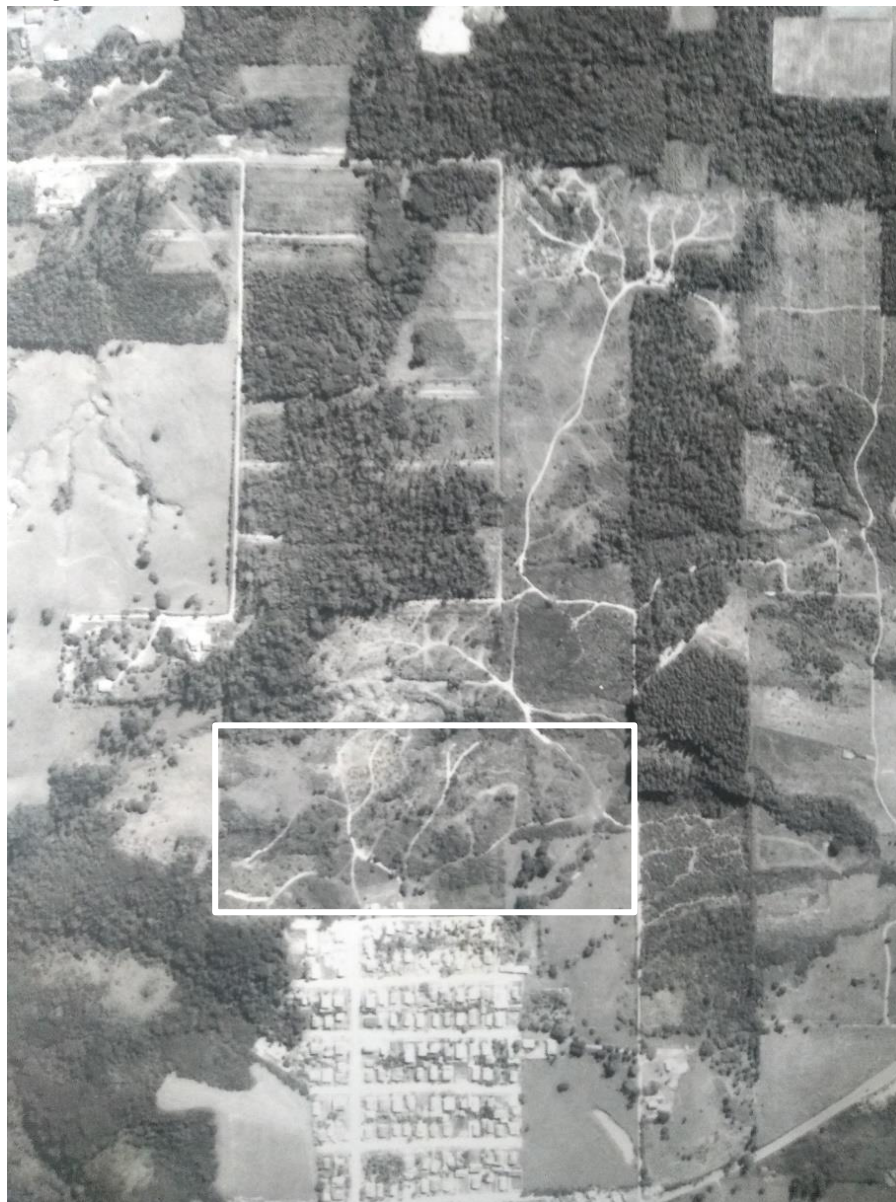
Então comparativamente pode-se verificar que realmente houve um crescimento na vegetação naquela parte da gleba.



Comparação imagens de 2005 X 2020

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

E se observarmos a imagem de 1996, grande parte daquela área realmente não tinha vegetação, com vários caminhos de acesso ao imóvel.



Aerofoto de 1996.

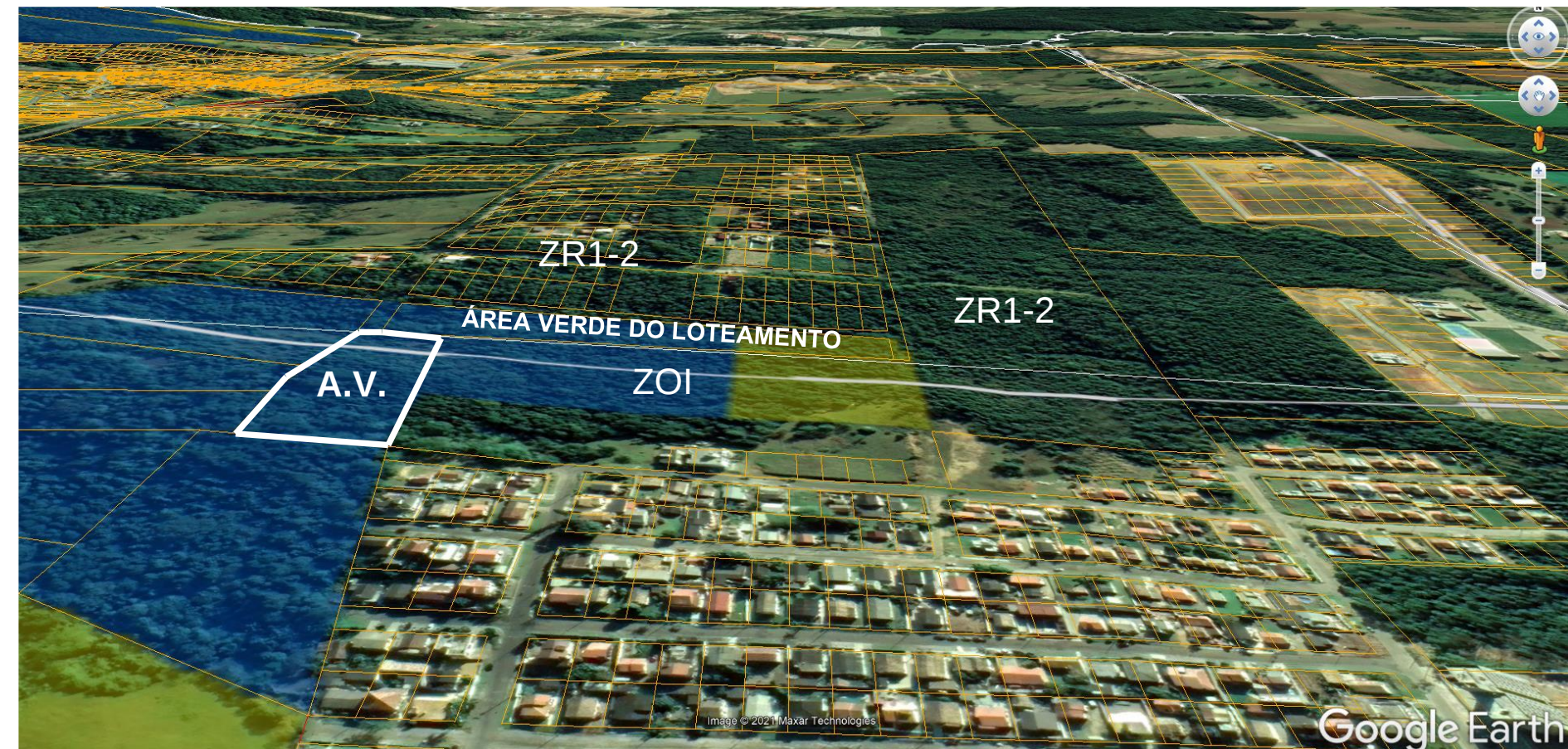
2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL



Comparativo 1996 X 2021.

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Acreditamos que a parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro condomínio. Conclui-se também que no imóvel há cursos d'água que serão definidos como APPs.



2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Portanto a DPU, apresenta a seguinte proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOI (zona de ocupação intensiva) em toda a área dentro da própria Z-APA.

ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO														VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento – IA		Taxa de Ocupação – TO (%)		Taxa de Infiltração – TI (%)		Testada Mím. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECUO Frontal (m)	Afastamento - A (m)			
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás	Mín		Mín. (m²)	Máx. (m²)						
ZOI Zona de Ocupação Intensiva	—	Recuperação ambiental; Pesquisa Científica; ⁽⁴⁸⁾ Educação ambiental ⁽⁴⁸⁾ Manejo Florestal Sustentável; Atividades de plantio/extração de vegetação para fins econômicos. Agricultura, pecuária e silvicultura; ⁽⁴⁸⁾ Implantação de residências; -HU; -HCH. Implantação de comércios, serviços e indústrias. CSVB ⁽⁵⁰⁾ ; CSS ⁽⁵¹⁾ ; C1 ⁽²⁰⁾ ; - C2 ⁽²¹⁾ ; C4; C3 ⁽¹⁸⁾ ^(31a) ; CSG; CSE1 ⁽¹²⁾ Economia familiar ⁽⁴⁸⁾ ; 11 ⁽⁴⁹⁾ ; 12 ⁽⁴⁷⁾	Todos os demais usos	1,00	-	50	-	25	-	15	450	2000	02	4,00	—	H/4 ≥ 1,50	—	

Parâmetros urbanísticos

2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL

Acreditamos também que a execução de um condomínio residencial nessa gleba será de melhor qualidade na implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas verdes dentro dos limites do mesmo.

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 23/09/2021:

Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os seguintes parâmetros urbanísticos:

I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%; Testada mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de Pavimentos = 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = $H/4 \geq 1,50m$, conforme limites apresentados em mapa.

Na parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro condomínio.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:



VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:
VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

☐

SIM

☐

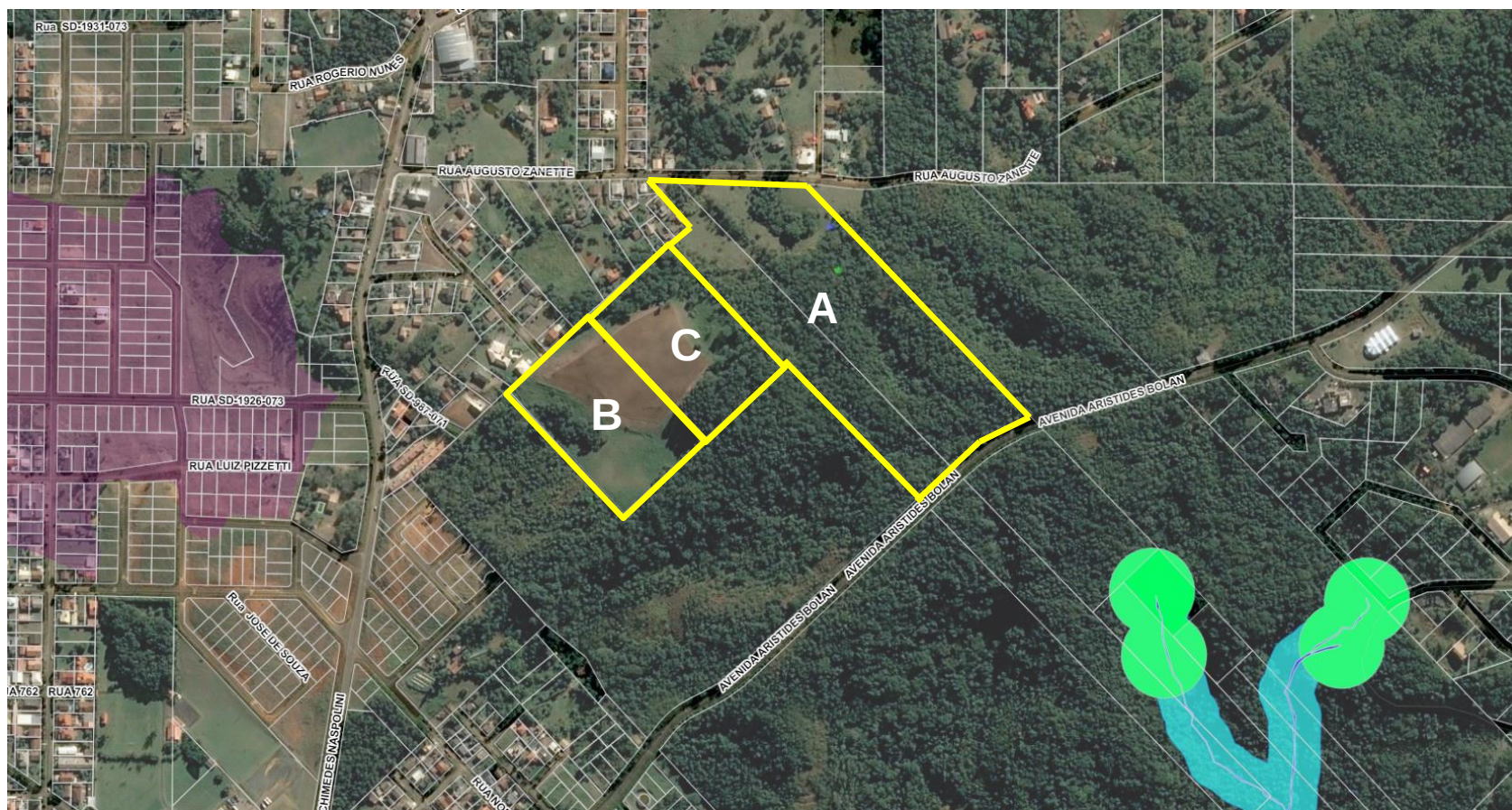
NÃO

☐

ABSTENÇÃO

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

O requerente solicita a pedido dos proprietários, a correção do zoneamento do solo em imóveis localizados na Rua Augusto Zanette, **(A)** (cadastros nº 954102 e nº 954096, matrículas nº 124.410 e nº 124.411) com 24.185,55m² e 44.316,33m², respectivamente; **(B)** Rua Eleonora Búrigo Naspolini, (cadastro nº 998068, matrícula nº 62.828) com 25.000,00 m² e gleba encravada **(C)** (cadastro nº 1020429, matrícula nº 6.588) com 25.000,00m².



Localização

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Localização



Os imóveis estão localizados na zona de uso Z-APA do Morro Cechinel, e parte dos imóveis estão na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) e ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) de acordo com a (Lei n° 7.607/2019). Essas zonas de uso do solo são assim conceituadas:

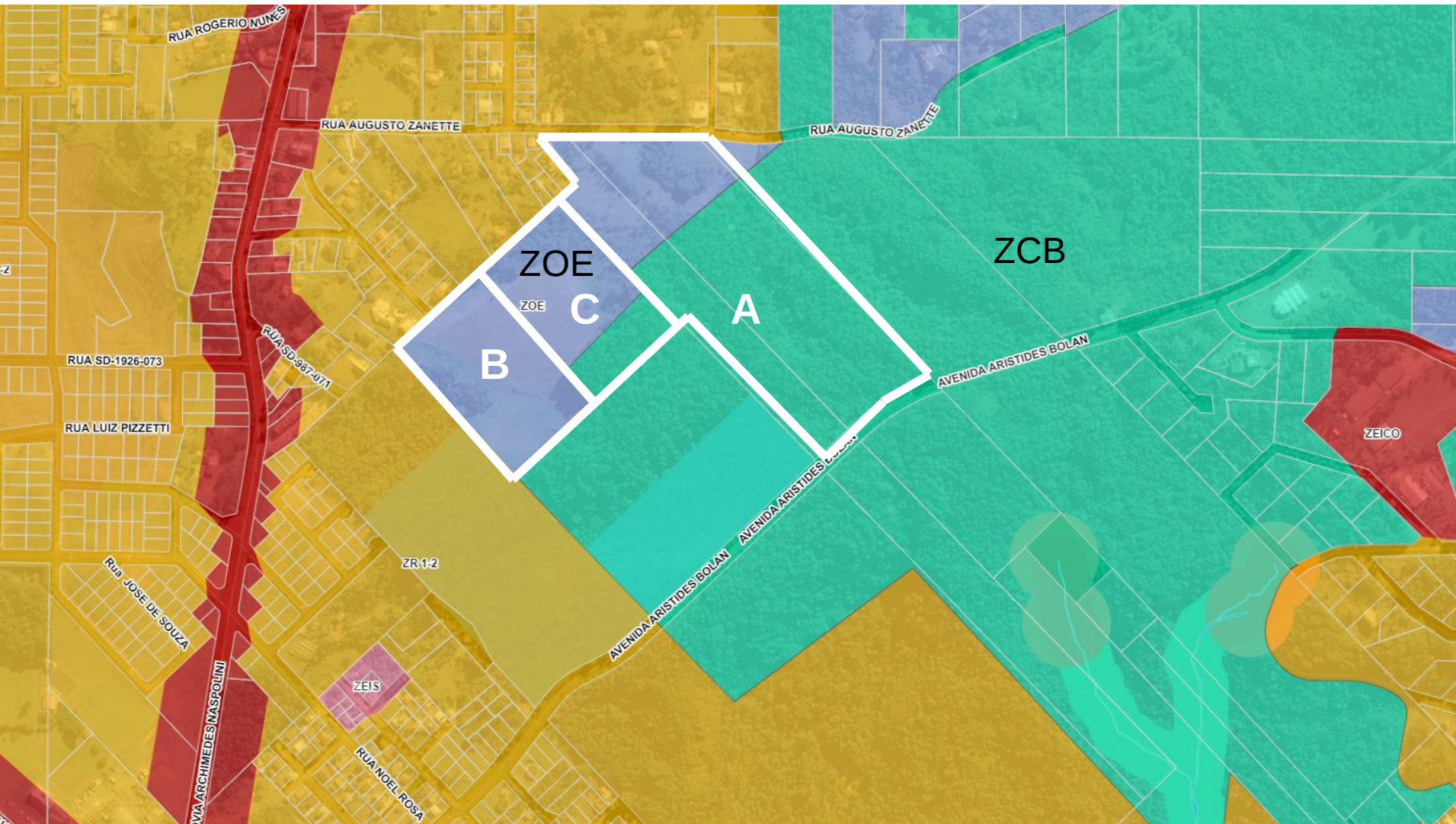
Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo. (Lei n° 7.607/2019).

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

[illegible]

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



Mapa de zoneamento de uso do solo

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Segundo o requerente: “O presente estudo visa esclarecer que a empresa requerente e os proprietários vizinhos possuem interesse na realização de um trabalho ecologicamente correto, visando proteger o meio ambiente como um todo, dando a destinação perfeita aos empreendimentos, evitando, para isso, que ocorra a ocupação desordenada das áreas (invasões), como acontece em várias cidades, até mesmo na nossa Comarca, nas quais a municipalidade perde o controle, e acaba muitas vezes sendo responsabilizada por conta de construções sem planejamentos, passíveis de verdadeiras catástrofes (deslizamento de casas, entre outros).

*Preliminarmente insta salientar que os referidos empreendimentos contam hoje com quatro matrículas, 124.410 e 124.411, de propriedade da empresa **Beta Magna Empreendimentos Imobiliários Ltda** e as Matrículas 6.588 e 62.828 dos proprietários **José Carlos Macarini** e **Gilberto Carlos Martinhago**, entretanto, que serão unificadas (já houve protocolo de unificação dos imóveis, das Matrículas 124.410 e 124.411, ainda pendente de análise no Cartório de Registro de Imóveis).*

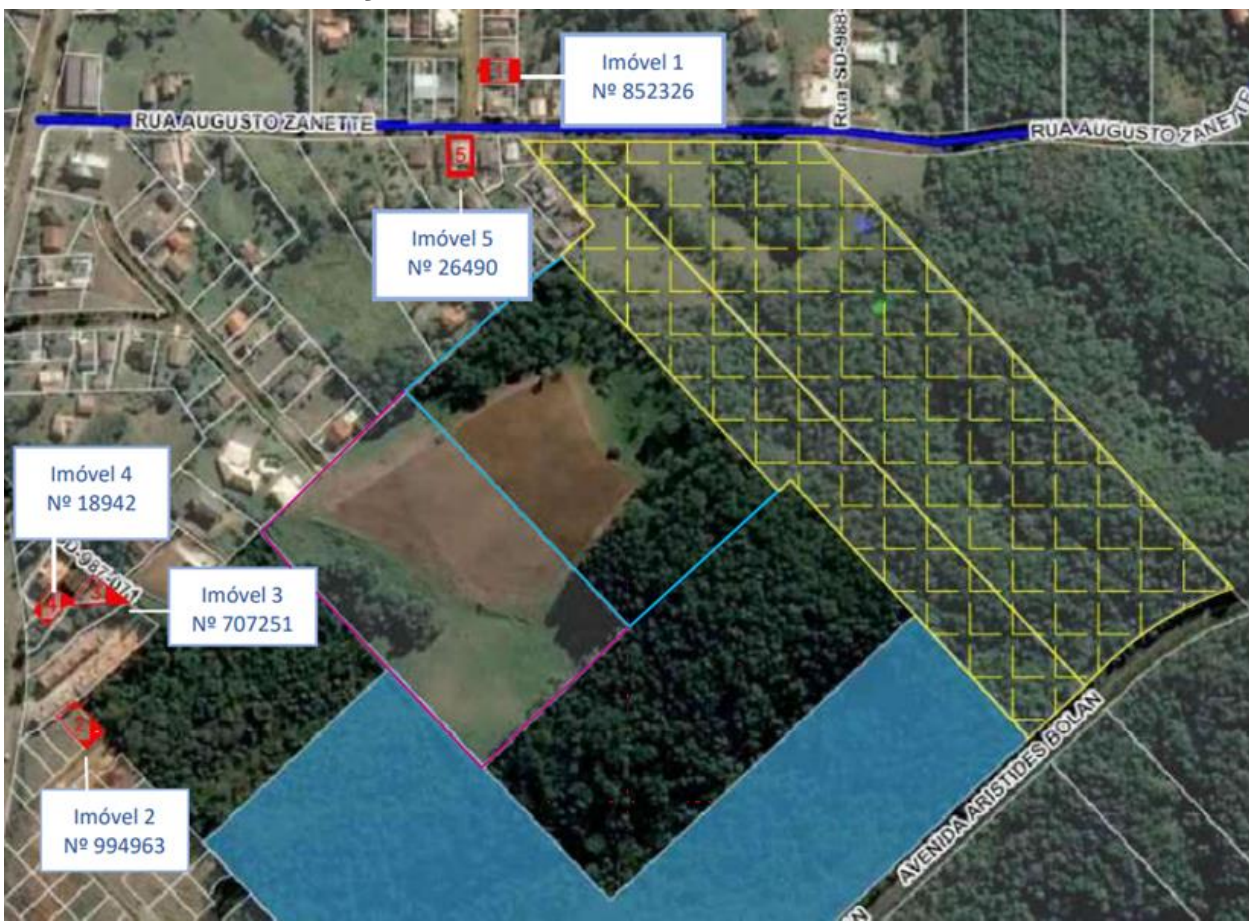
Sabe-se, contudo, que para a realização de um empreendimento do tipo loteamento, o empreendedor visa sempre adequar viabilidade econômica x resultado, tudo pensando em proteger o meio ambiente, mantendo-o ecologicamente equilibrado.

Dito isso, não é demais lembrar que até a presente data os empreendimentos não foram implantados, tendo em vista preocupação da empresa proprietária e dos demais proprietários em tomar todas as cautelas no que tange a proteger o local, promovendo o seu cercamento e demais procedimentos normais na guarda da área objeto do estudo, demonstrando sua real condição de proprietária.”

3) Processo Nº 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Foram apresentadas as comparações em termos de zoneamento de uso do solo de alguns imóveis das proximidades, extraíndo-se das informações constantes referente ao mapa de zoneamento, os imóveis dos requerentes matriculados sob nº 124.410 e nº 124.411, possuem como requisito mínimo lotes de 2.000,00m².

Os imóveis identificados e limítrofes ao referido terreno, no entorno do local, possibilitam a construção de lotes com metragem mínima de 360,00m².



Mapa comparativo

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

O requerente discorre: “O parcelamento do solo é um fator indutor do crescimento das cidades, permitindo a inserção de terras urbanas no mercado imobiliário.

Os novos loteamentos são obrigados por Lei Federal, Estadual e Municipal a ofertar infraestrutura, equipamentos urbanos, dentre os quais se destacam os espaços livres destinados à implantação de áreas verdes públicas.

Insta salientar que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos, existência digna, conforme os ditames da justiça social observando o princípio da defesa do meio ambiente, conforme inciso VI do artigo 170 da Carta Magna, conciliando elementos econômicos e sociais com a ideia de desenvolvimento sustentável.

Cediço é que o Parcelamento do Solo Urbano é regido pela Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 que estabelece em seu artigo 2º, que: “O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento, condomínio ou desdobro, observadas as disposições desta lei e da legislação estadual e federal pertinentes.”

Novamente, o requerente informa que o imóvel está localizado na Rua Augusto Zanette. Salienta que todo o entorno está consolidado, com residências de metragens mínimas exigidas pela legislação (360,00m²).

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



fotos de Ago./2021

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



fotos de Ago./2021



Rua Eleonora Búrigo Naspolini e imóvel (B). fotos de Ago./2021

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



Rua Eleonora Búrigo Naspolini e imóvel (B). fotos de Ago./2021



Foto do imóvel (C). fotos de Ago./2021

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

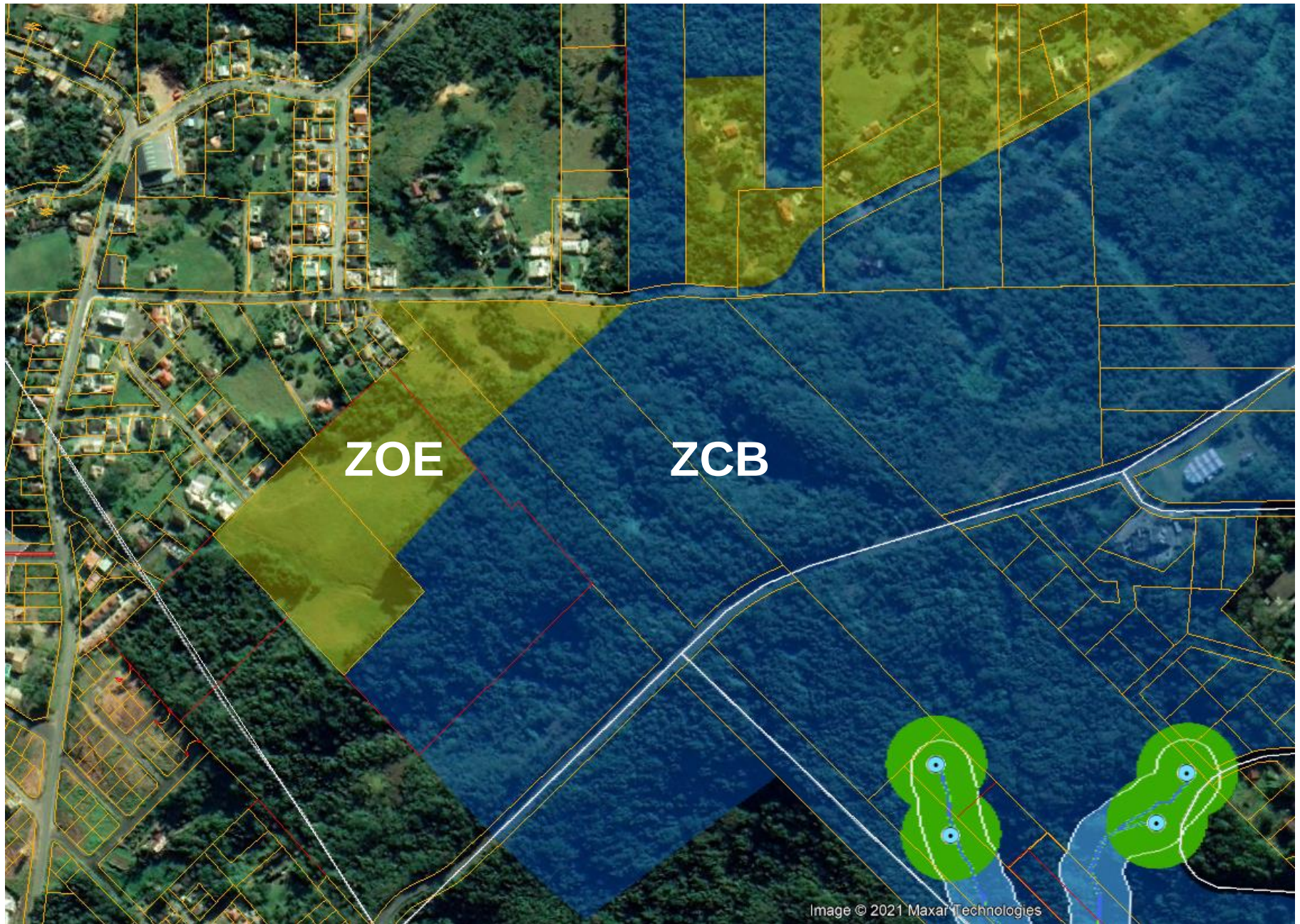
Ainda segundo o requerente: “Conforme comprovamos por meio de imagens, o entorno das matrículas provenientes deste requerimento está totalmente consolidado, ao lado esquerdo, ao lado direito e na frente do imóvel, fato que possibilita o reconhecimento da consolidação para fins de alteração do zoneamento inserido, Zona de Ocupação Extensiva e Zona de Conservação da Biodiversidade, visando máximo de aproveitamento dos empreendimentos.

Diante disso, constata-se que os percentuais exigidos em Lei para Área de Utilidade Pública e Área Verde serão respeitados, sendo que, ao nosso sentir, não há óbice à alteração do zoneamento para residencial (ZR1-2), bem como à liberação dos empreendimentos.”

A DPU analisando o pedido de correção de zoneamento de uso do solo, elaborado pelo requerente, por fim, salienta que nos documentos anexados ao Processo Administrativo, há o interesse do requerente e dos outros proprietários que o Zoneamento ZOE (zona de ocupação extensiva) nos imóveis dentro da Z-APA do Morro Cechinel possa ser corrigido para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e assim retirado da Z-APA, permanecendo a ZCB (zona de conservação da biodiversidade) dentro dos limites da Z-APA.

Isso porque, no entorno desses imóveis há áreas consolidadas com a zoneamento ZR1-2.

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



Mapa do zoneamento atual da Z-APA

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Lembramos que segundo a própria Lei n° 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15:

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

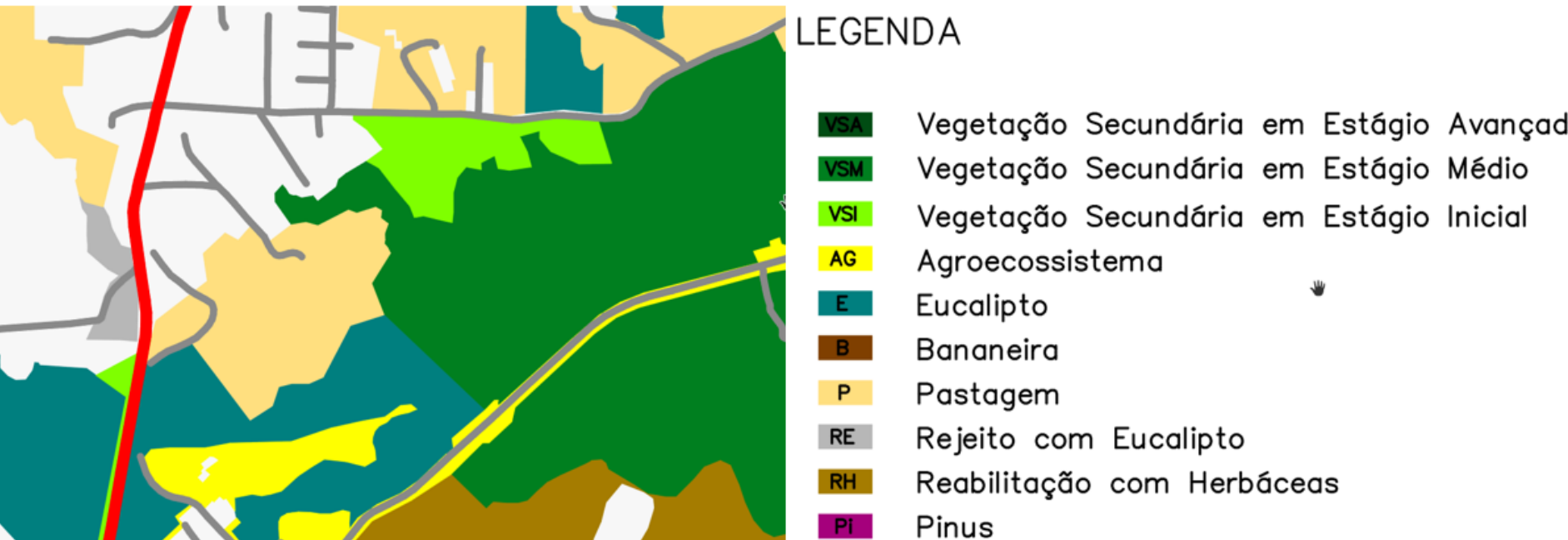
A partir dessa solicitação buscamos informações no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas temáticos antigos (revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA – 2019).



3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Nesse mapa é possível observar três cursos d’água, sendo que essas áreas já se configurarão como APPs (áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que na Z-APA.

Nos estudos realizados para a elaboração do atual Plano Diretor, foram elaborados diversos mapas temáticos, para serem referência na delimitação das zonas de uso do solo. Apresentamos o mapa da vegetação existente:



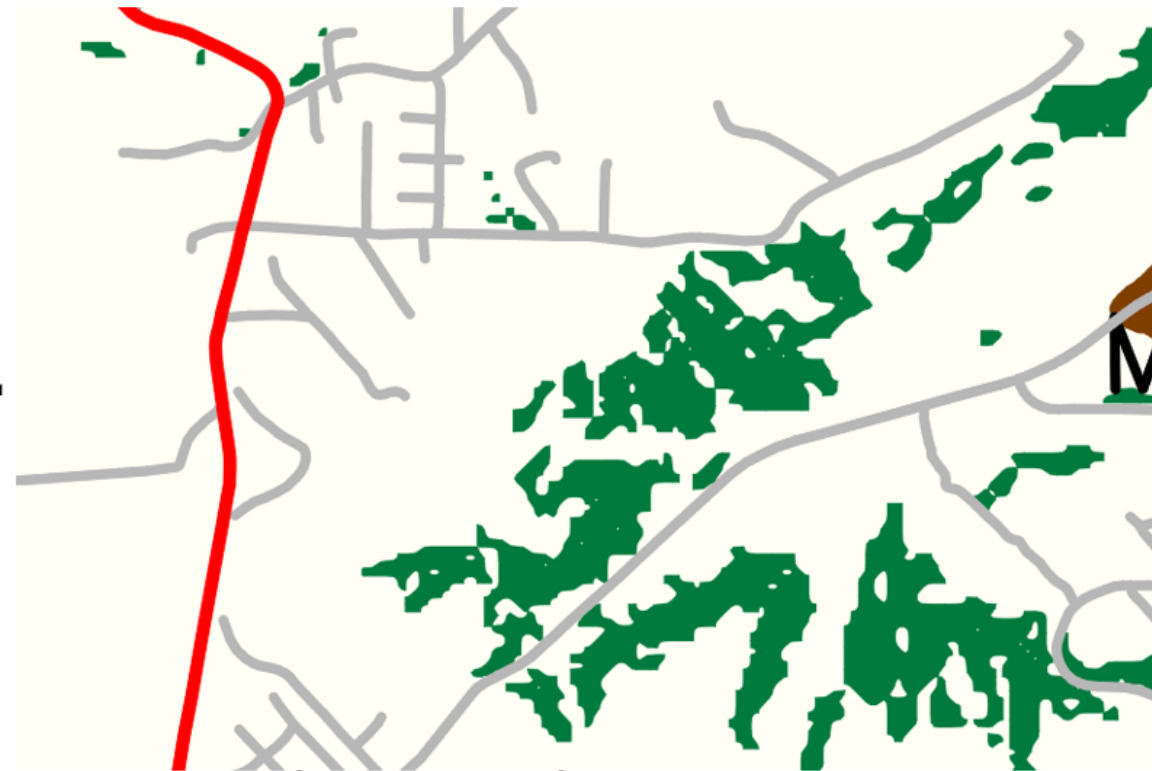
LEGENDA

- VSA Vegetação Secundária em Estágio Avançado
- VSM Vegetação Secundária em Estágio Médio
- VSI Vegetação Secundária em Estágio Inicial
- AG Agroecossistema
- E Eucalipto
- B Bananeira
- P Pastagem
- RE Rejeito com Eucalipto
- RH Reabilitação com Herbáceas
- PI Pinus

Mapa da vegetação - 2005

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

E apresentamos também o mapa de restrições ambientais, de acordo com legislação ambiental na época:



- Faixa de Domínio de Rios e Córregos – Faixa de Domínio de 30 metros
- Faixa de Domínio do Rio Sangão – Faixa de Domínio de 50 metros
- Declividade Acima de 45%

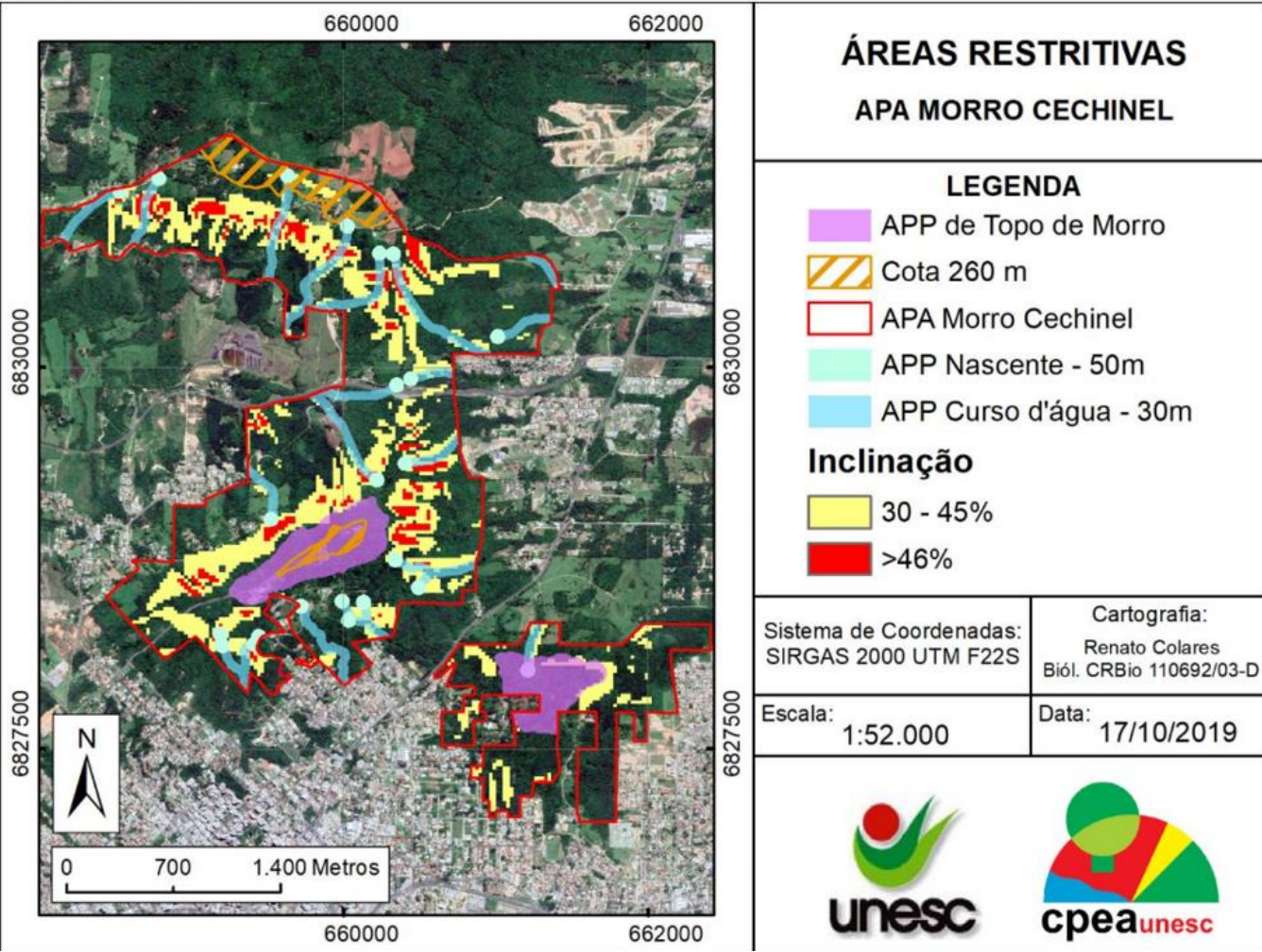
III.

Mapa de restrições ambientais

Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), e a consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-APAs, foram elaborados novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos limites dessas zonas de uso do solo.

Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que identificam as nascentes, os cursos d'água e as inclinações nos morros.

Figura 59 – Áreas de Preservação Permanente e áreas não edificantes na APA Morro Cechinel, Criciúma – SC.



Mapa das áreas de APPs.

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Mapa geomorfológico com as curvas de nível, identificando as inclinações mais bruscas e as mais suaves. E o Mapa Hidrológico que apresentam as nascentes e os cursos d'água de todo o Morro Cechinel.

Analisando todos esses mapas temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado na localização dos limites da Z-APA em parte do imóvel do requerente foi o início da inclinação mais acentuada do Morro Cechinel.

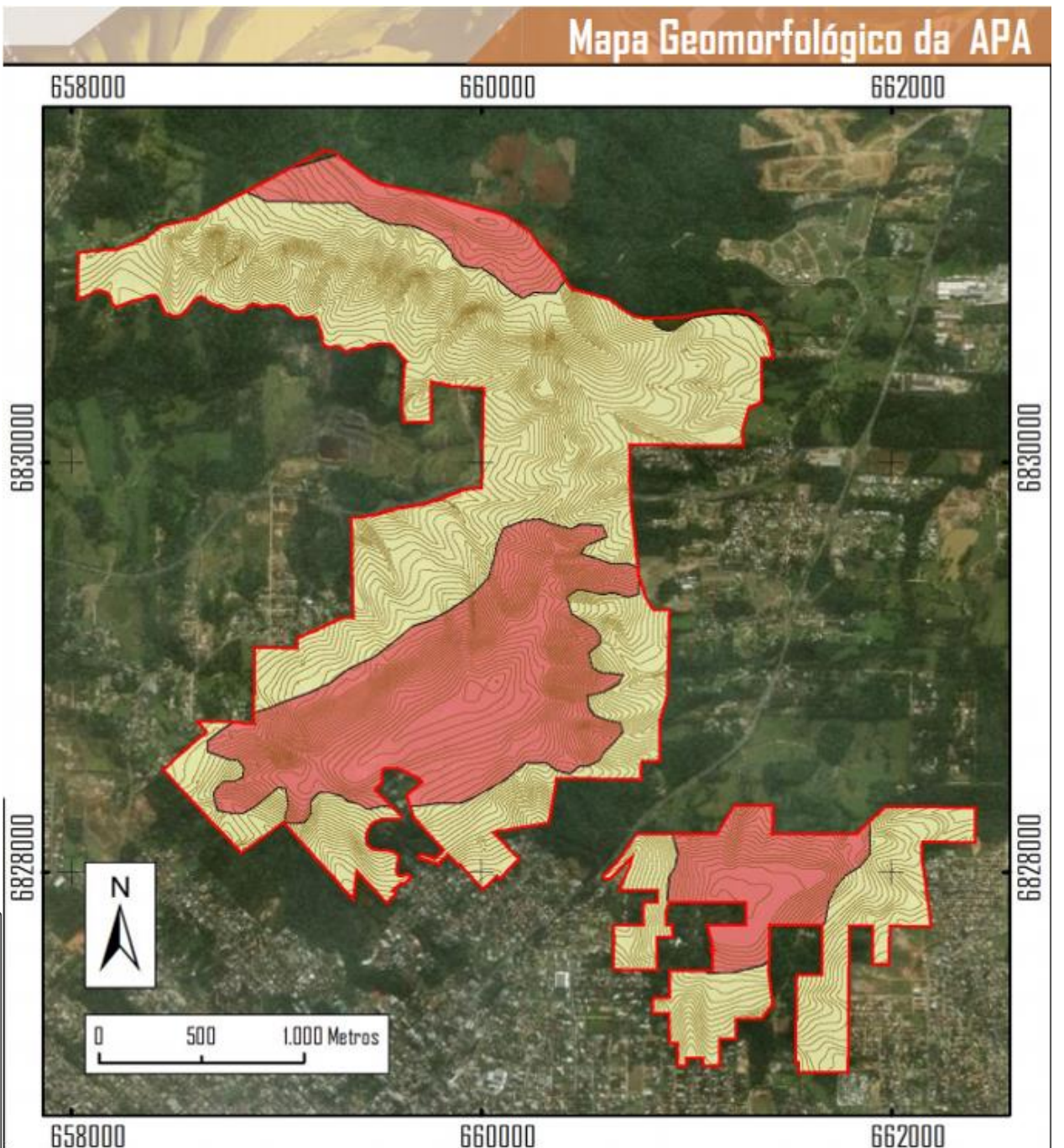
LEGENDA

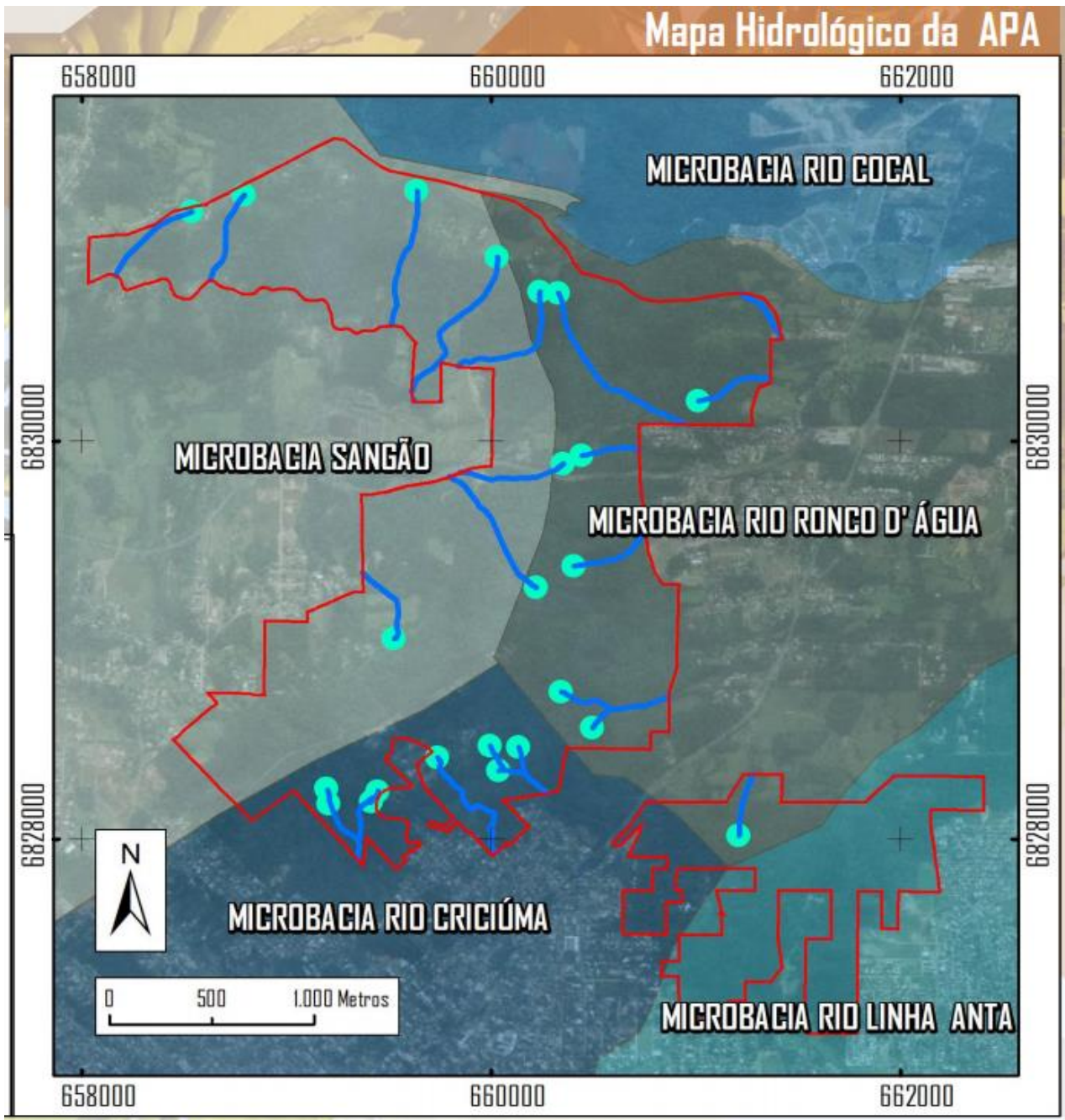
APA Morro Cechinel

Curvas de Nível

Cristas e Mesas da Zona Carbonífera, CM

Depressão da Zona Carbonífera, DZC





Quanto a vegetação essa era classificada como pastagem em 2005 que foi se transformando em estágio avançado em alguns pontos nos imóveis, com o passar dos anos, até o estudo de 2019, porém há muitas áreas sem vegetação.

LEGENDA

- APA Morro Gochinel
- Cursos d'água
- Nascentes

Microbacias

- Rio Cocal
- Rio Criciúma
- Rio Linha Anta
- Rio Ronco d' água
- Rio Sangão

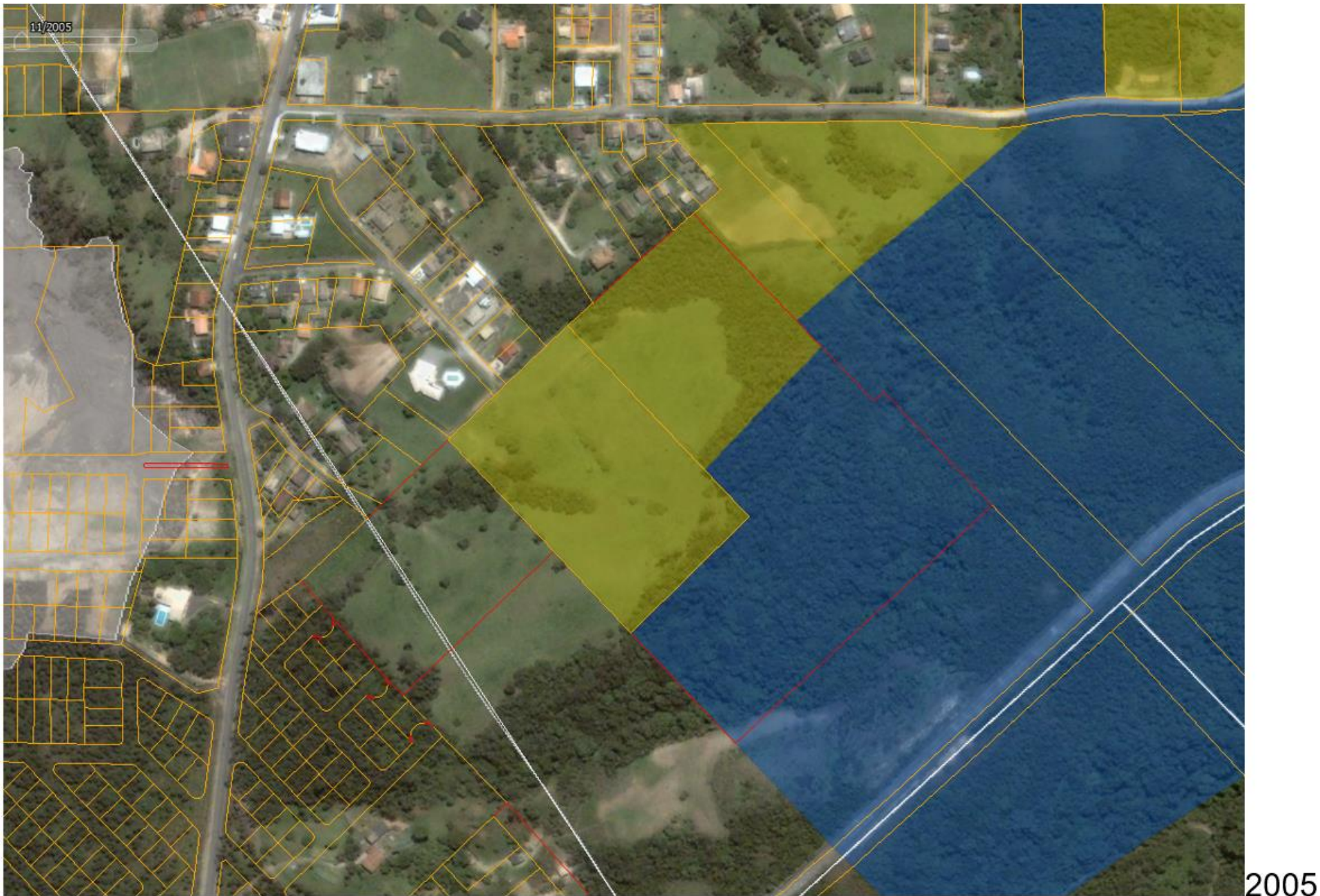
3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Verificamos também as imagens aéreas desde 1996 até 2021 para se ter um parecer quanto ao crescimento da vegetação naquele local.

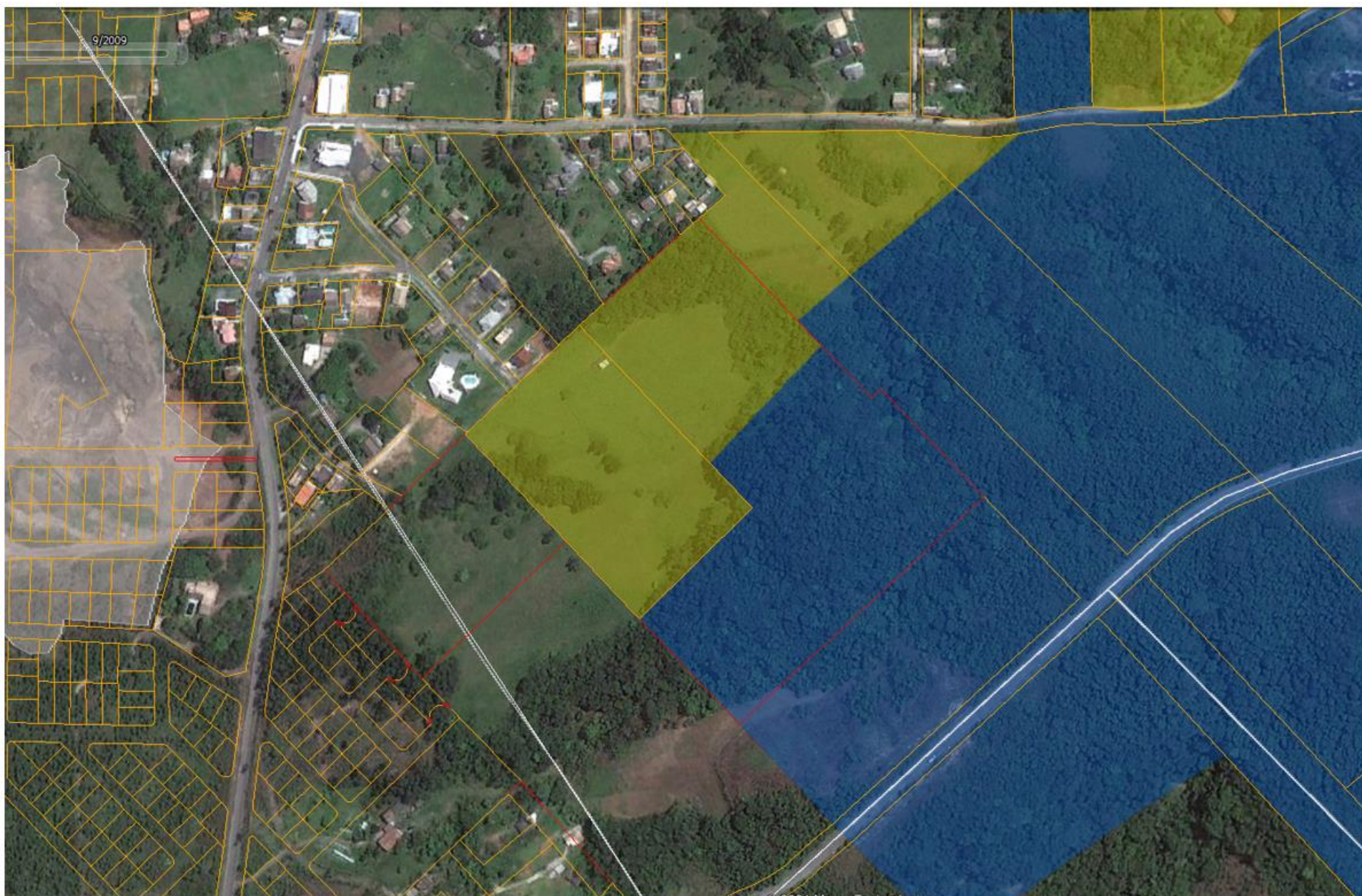


1996

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

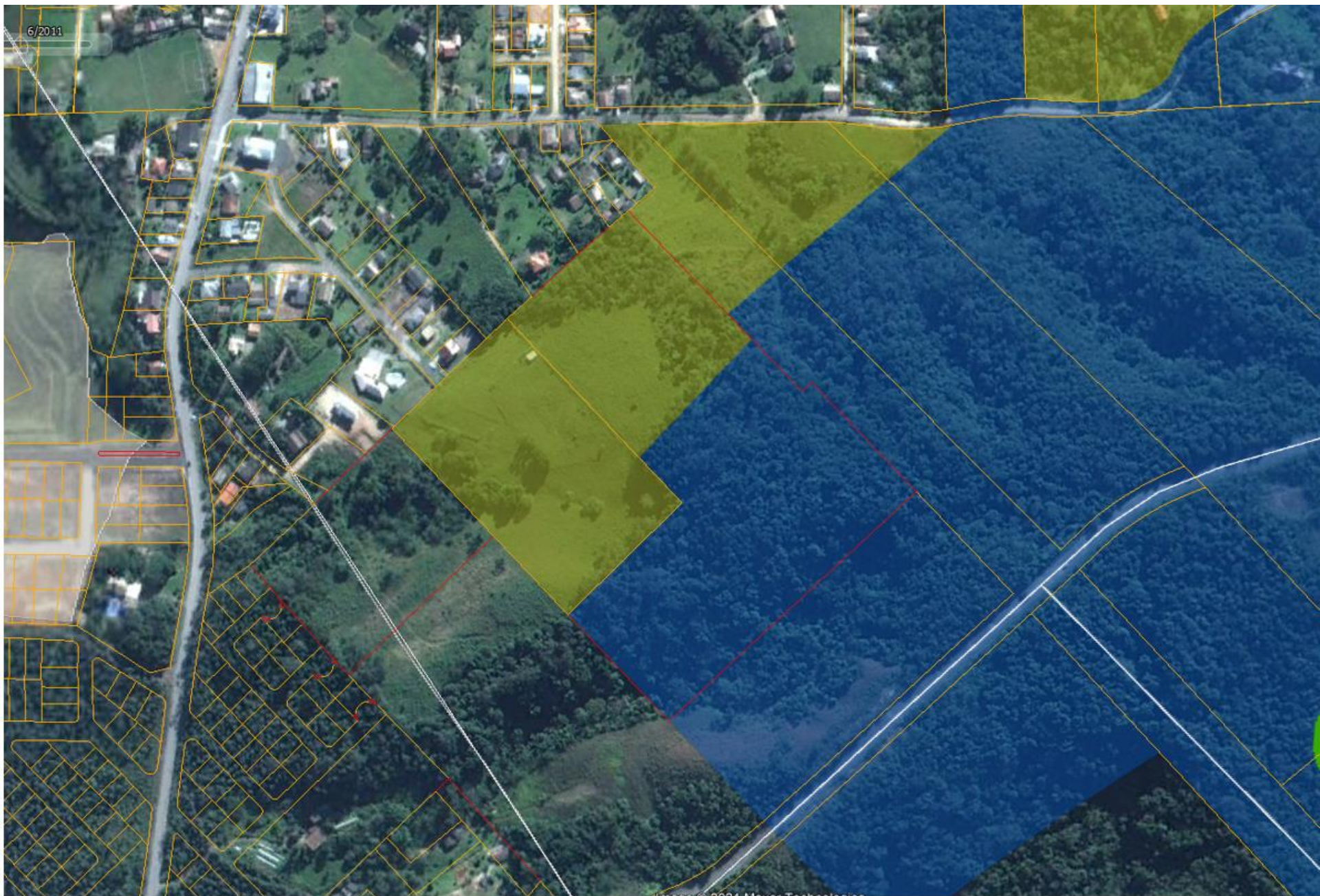


3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



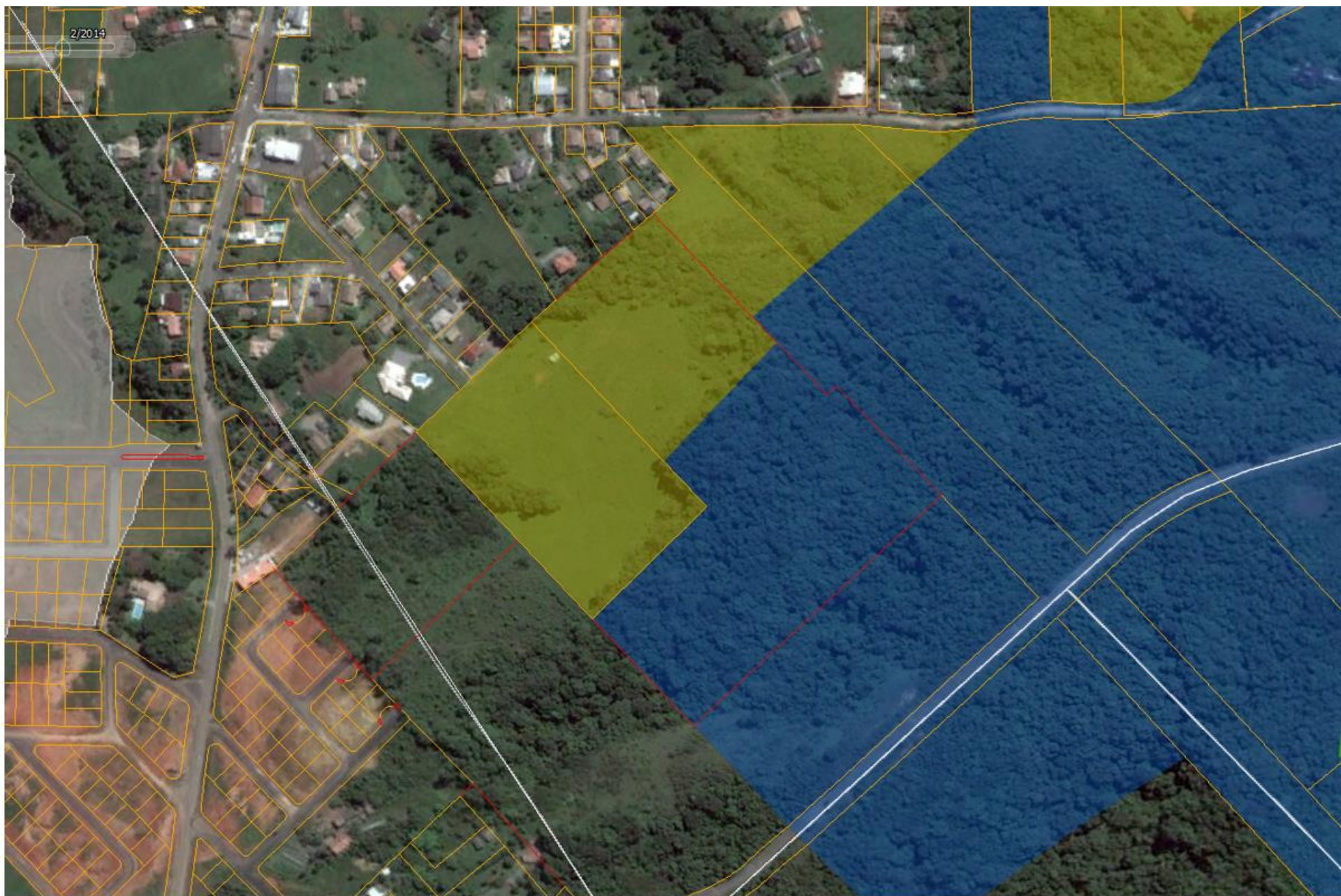
2009

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANDELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



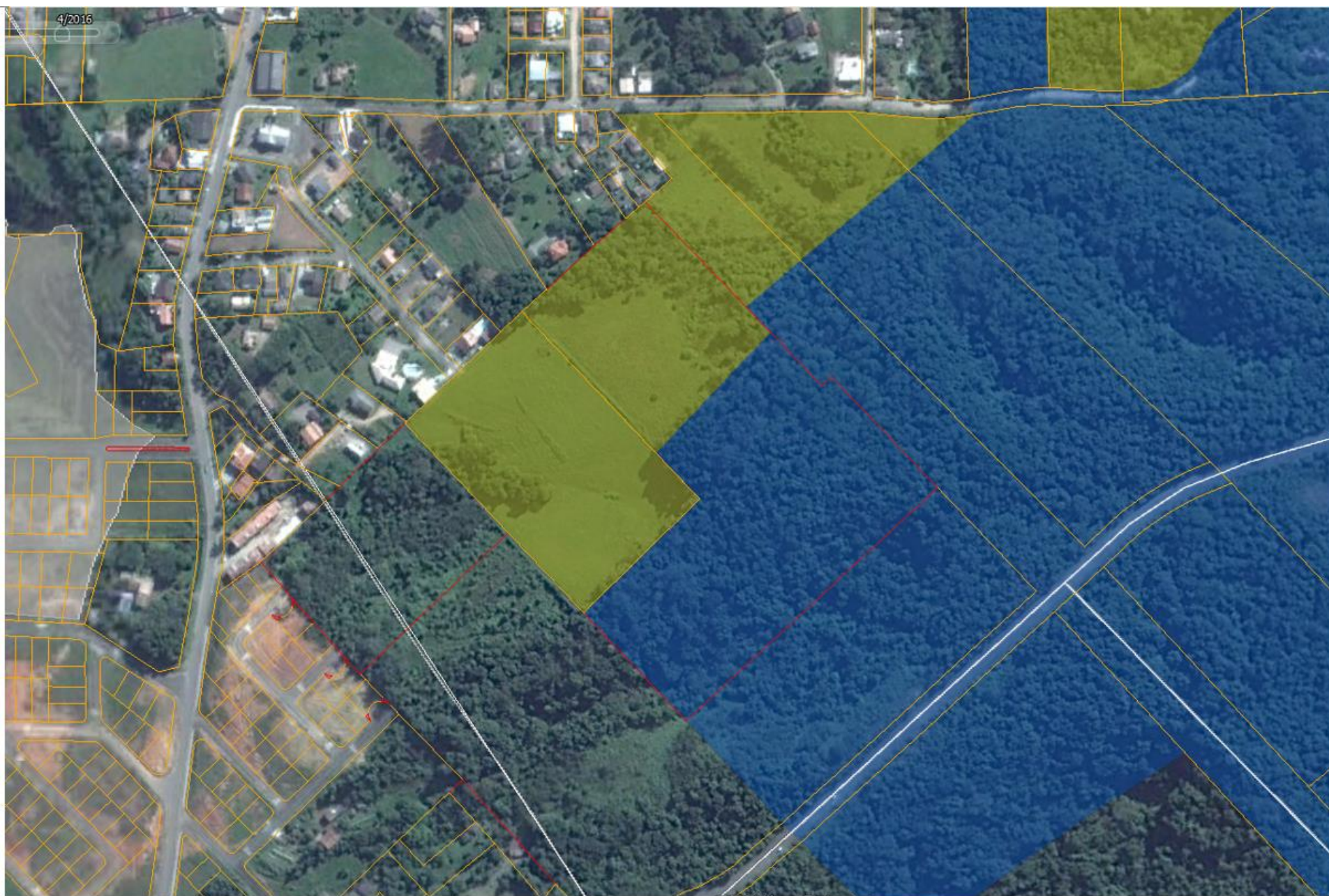
2011

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



2014

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



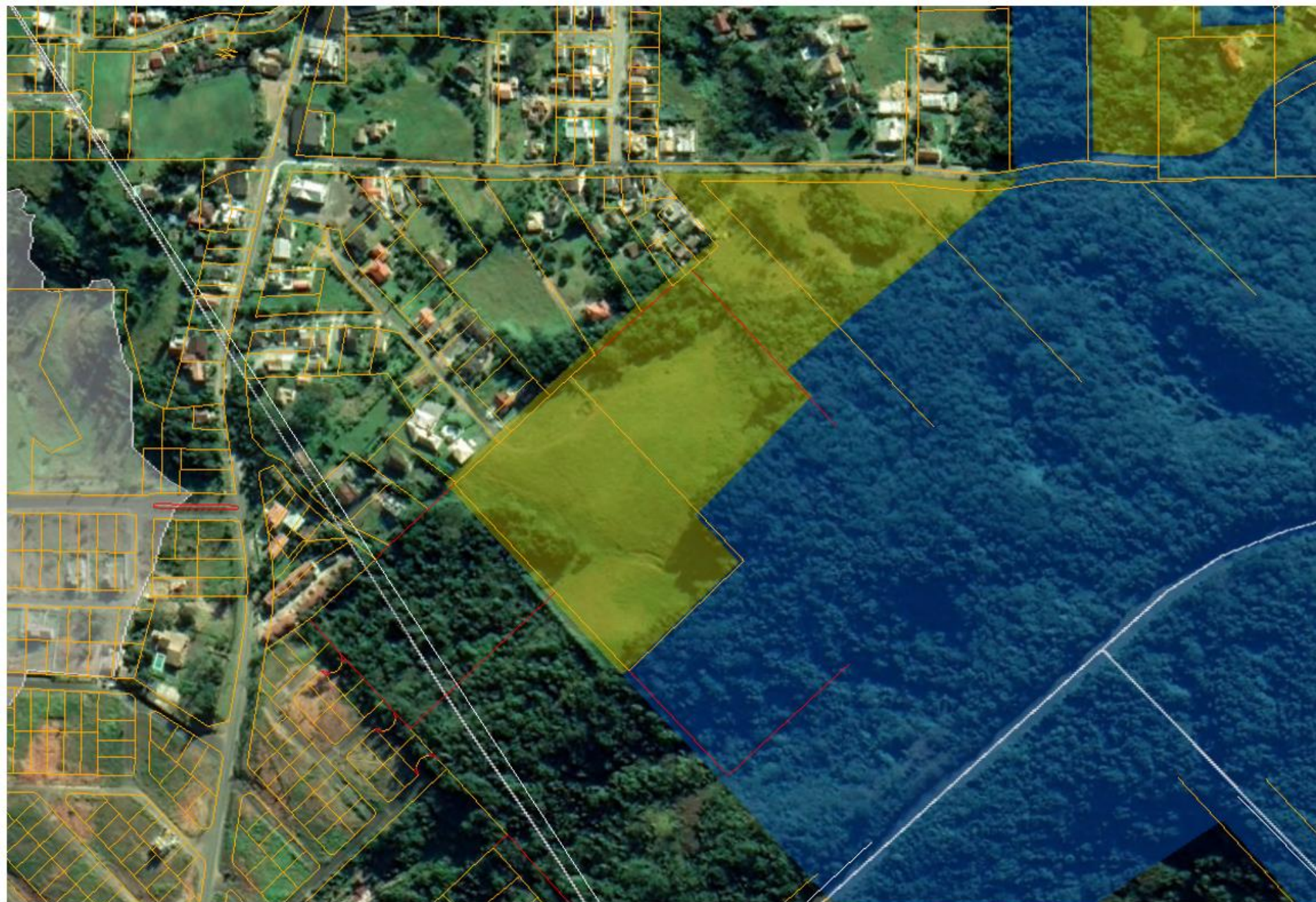
2016

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



2018

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA



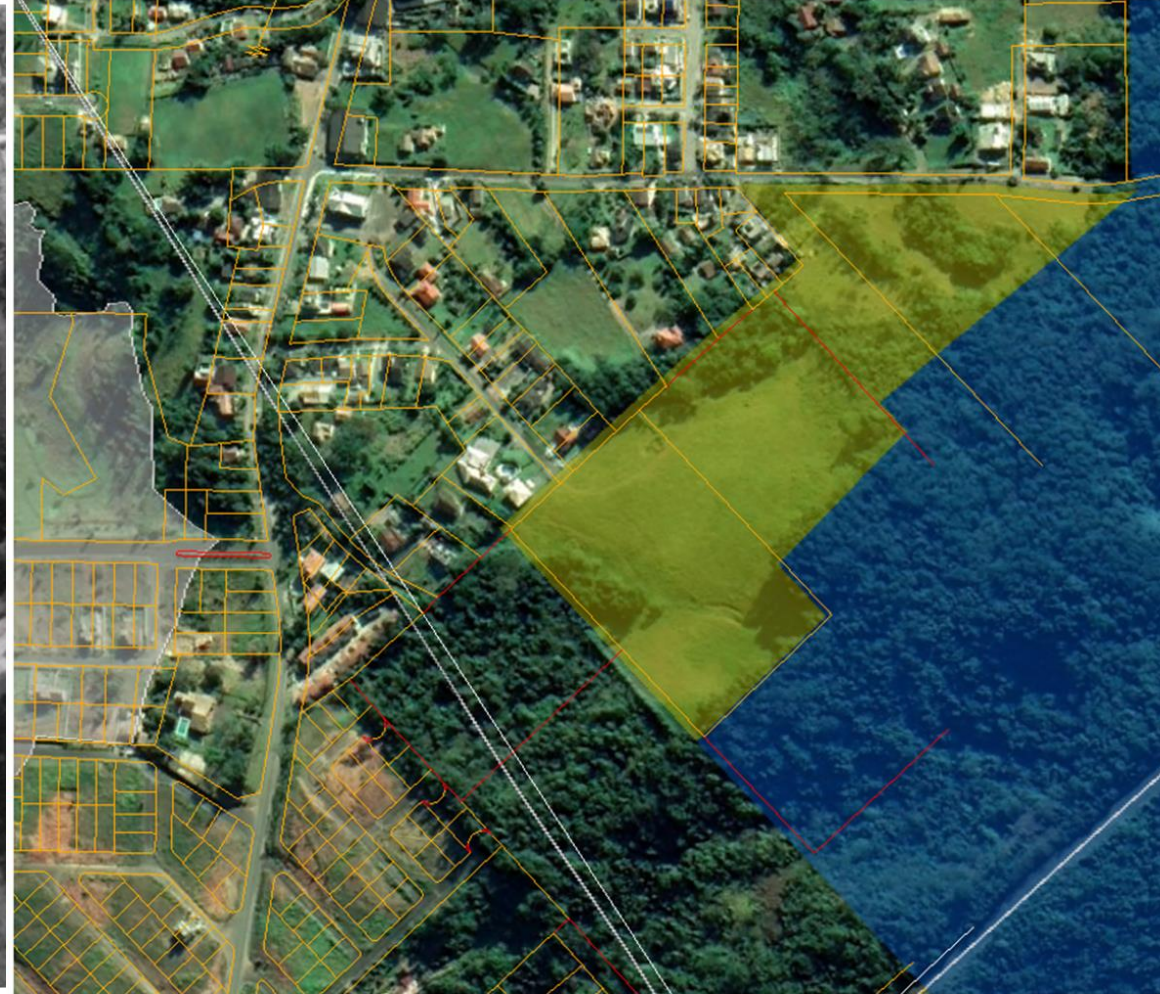
2021

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANDELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

É visível, observando-se as imagens aéreas que não houve crescimento da vegetação existente e sim a manutenção dos pontos já com vegetação desde 1996 até 2021. Mantendo-se a conservação somente na atual área zoneada como ZCB (zona de conservação da biodiversidade), mais acima no morro.



1996

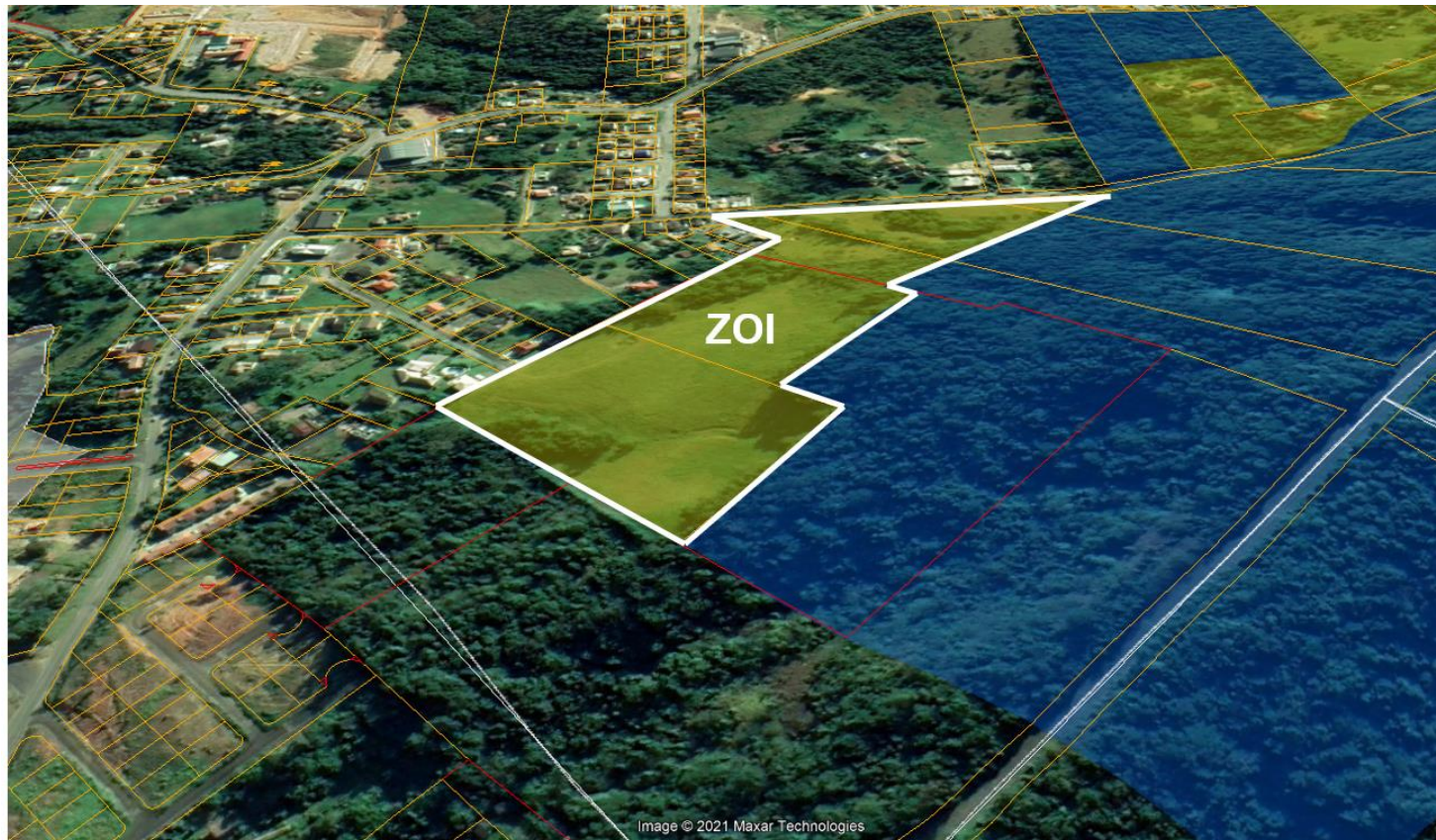


2021

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Acreditamos que os imóveis podem ainda estar em zona de Z-APA, porém com uma nova classificação de zoneamento, como a existente em outras áreas de Z-APA, (exemplificando a região da encosta do Morro Albino no bairro Quarta Linha que possui o zoneamento de ZOI – zona de ocupação intensiva). Conclui-se também que nos imóveis há cursos d'água que serão definidos como APPs.

Portanto a DPU, apresenta a seguinte proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de ZOE (zona de ocupação extensiva) para ZOI (zona de ocupação intensiva).



Proposta de correção de zoneamento dentro da Z-APA

3) Processo Nº 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. LTDA

Tabela do anexo 10.

ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO													VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento – IA		Taxa de Ocupação – TO (%)		Taxa de Infiltração – TI (%)		Testada Mín. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECUO Frontal (m)	Afastamento - A (m)		
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Mín.		Mín. (m²)	Máx. (m²)					
ZOI Zona de Ocupação Intensiva	—	Recuperação ambiental; Pesquisa Científica; ⁽⁴⁸⁾ Educação ambiental ⁽⁴⁸⁾ Manejo Florestal Sustentável; Atividades de plantio/extração de vegetação para fins econômicos. Agricultura, pecuária e silvicultura; ⁽⁴⁸⁾ Implantação de residências; -HU; -HCH. Implantação de comércios, serviços e indústrias. CSVB ⁽⁵⁰⁾ ; CSS ⁽⁵¹⁾ ; C1 ⁽²⁰⁾ ; - C2 ⁽²¹⁾ ; C4; C3 ⁽¹⁸⁾ ^(31a) ; CSG; CSE1 ⁽¹²⁾ Economia familiar ⁽⁴⁸⁾ ; I1 ⁽⁴⁹⁾ ; I2 ⁽⁴⁷⁾	Todos os demais usos	1,00	-	50	-	25	-	15	450	2000	02	4,00	—	H/4 ≥ 1,50	—

3) Processo N° 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA EMP. IMOB. 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 – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:

Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os seguintes parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%; Testada mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de Pavimentos = 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = $H/4 \geq 1,50m$, conforme limites apresentados em mapa.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:



VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:
VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

☐

SIM

☐

NÃO

☐

ABSTENÇÃO

4) Processo N° 617953 - ANTÔNIO MACHADO BARBOSA

Os moradores da Rua Docelira Claudina Evaristo, no bairro Jardim das Paineiras, solicitam a diminuição da largura da rua, conforme a localização abaixo:



Localização

4) Processo N° 617953 - ANTÔNIO MACHADO BARBOSA



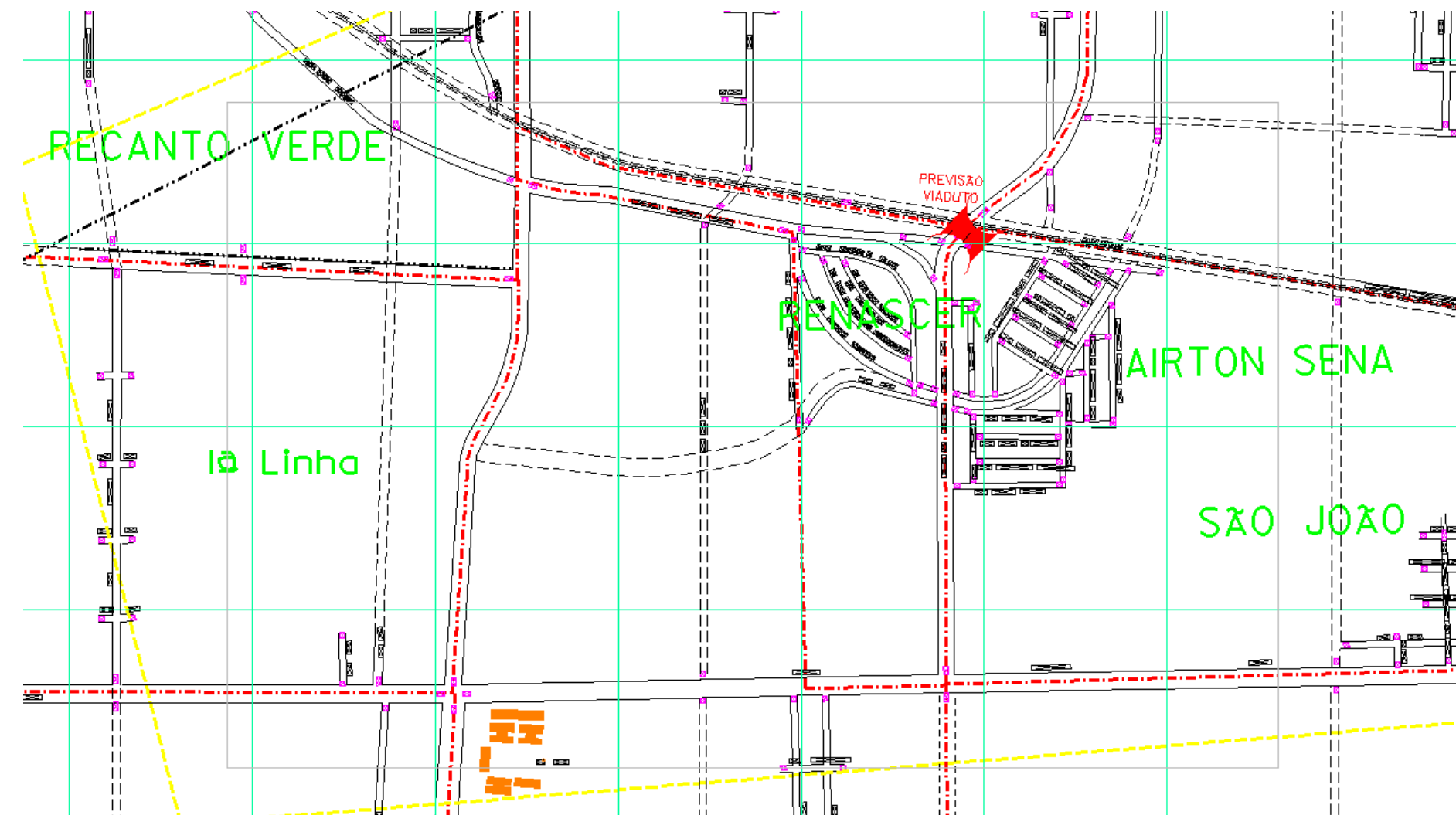
Imagens de 09/2011



Imagens de 09/2011

4) Processo N° 617953 - ANTÔNIO MACHADO BARBOSA

A Rua Docelira Claudina Evaristo possuía largura viária de 15,00m (trinta metros) no mapa do Sistema Viário de 1999, sem pavimentação da via (caixa da rua).



Mapa do sistema viário 1999

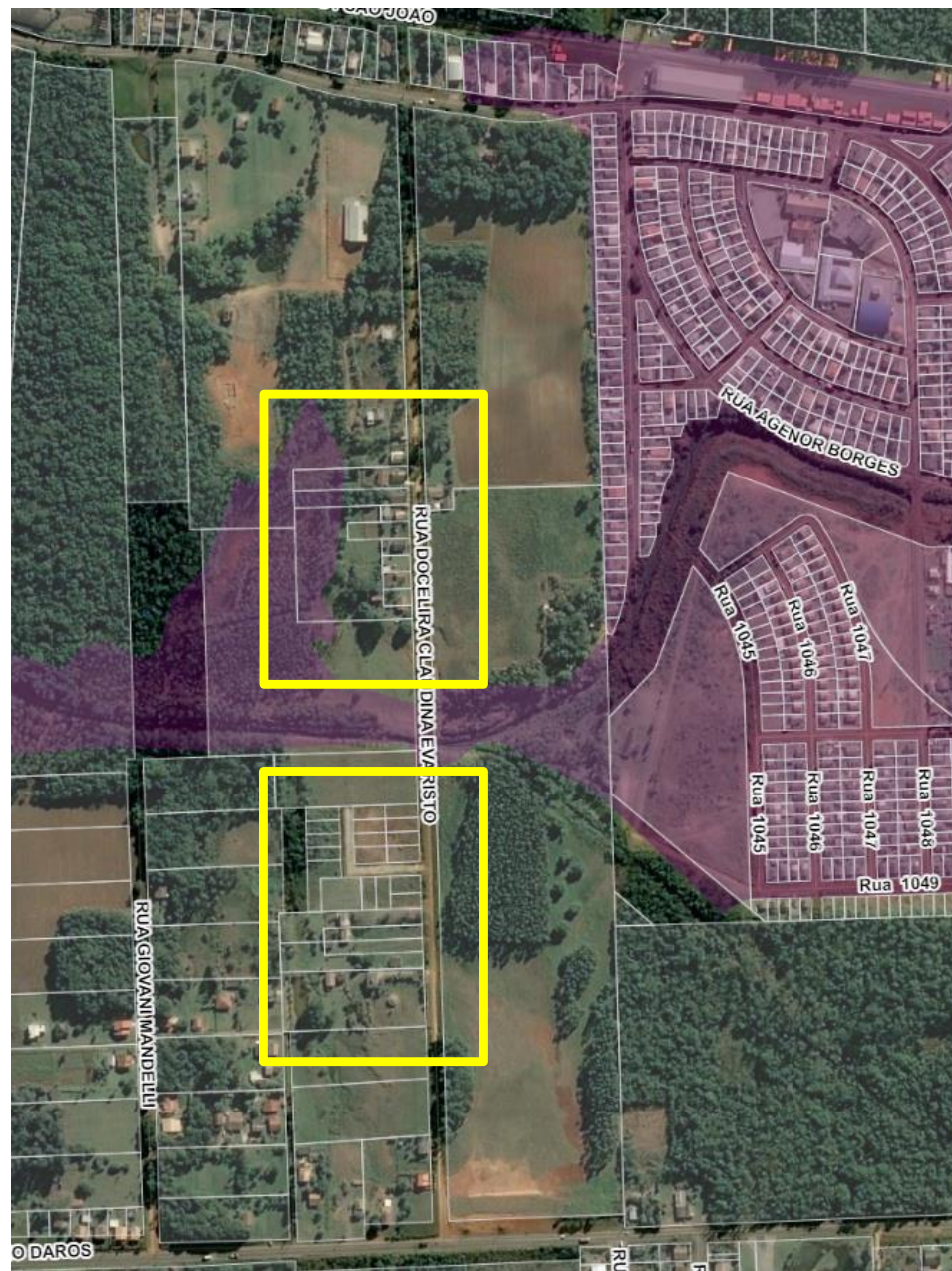
RESOLUÇÃO N° 221, DE 14 DE DEZEMBRO DE 2017

Deferir, que a Rua Benvindo Gustavo da Luz, tenha a sua largura reduzida de 35,00m para 15,00m e que a Rua Docelira Claudina Evaristo, tenha a sua largura ampliada de 15,00m para 35,00m. Conforme registrado em Ata na reunião do CDM de 14/12/2017.

LEI COMPLEMENTAR N° 265, de 26 de abril de 2018.

Ou seja, sua largura foi alterada de 15,00m para 35,00m, e vem causando perda de área nos imóveis já parcelados. Muitos deles em dimensões pequenas.

4) Processo N° 617953 - ANTÔNIO MACHADO BARBOSA



Localização

4) Processo N° 617953 - ANTÔNIO MACHADO BARBOSA

Portanto, o requerente em nome dos moradores pede a diminuição da largura da mesma, para a não inviabilização desses imóveis já aprovados.

A princípio vimos coerência no alargamento viário, como ligação viária importante, porém, como recentemente houve a aprovação de parcelamentos do solo naquela rua, pensamos que a mesma deva retornar a sua largura original, ou seja de 15m.

Há outras alternativas de ligação viária que deverão ser estudadas em glebas vazias para não causar prejuízos a proprietários que já parcelaram seus imóveis.

Pode-se inclusive se pensar numa avenida que margeie o rio existente naquela região.

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 23/09/2021:

Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II deferiu a redução da largura viária da Rua Docelira Claudina Evaristo de 35,00m para sua largura original de 15,00m, houve dois votos contrários.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:
VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

☐

SIM

☐

NÃO

☐

ABSTENÇÃO

5) Processo N° 619402 - SECOVI

O requerente solicita a alteração com ajustes de alguns parâmetros urbanísticos na ZOE – Zona de Ocupação Extensiva, Lei n° 7.606/2019 e Lei n° 7.607/2019, localizadas nas zonas de Z-APAs (zonas de áreas de preservação ambiental) na Z-APA do Morro Estevão e na Z-APA do Morro Cechinel.

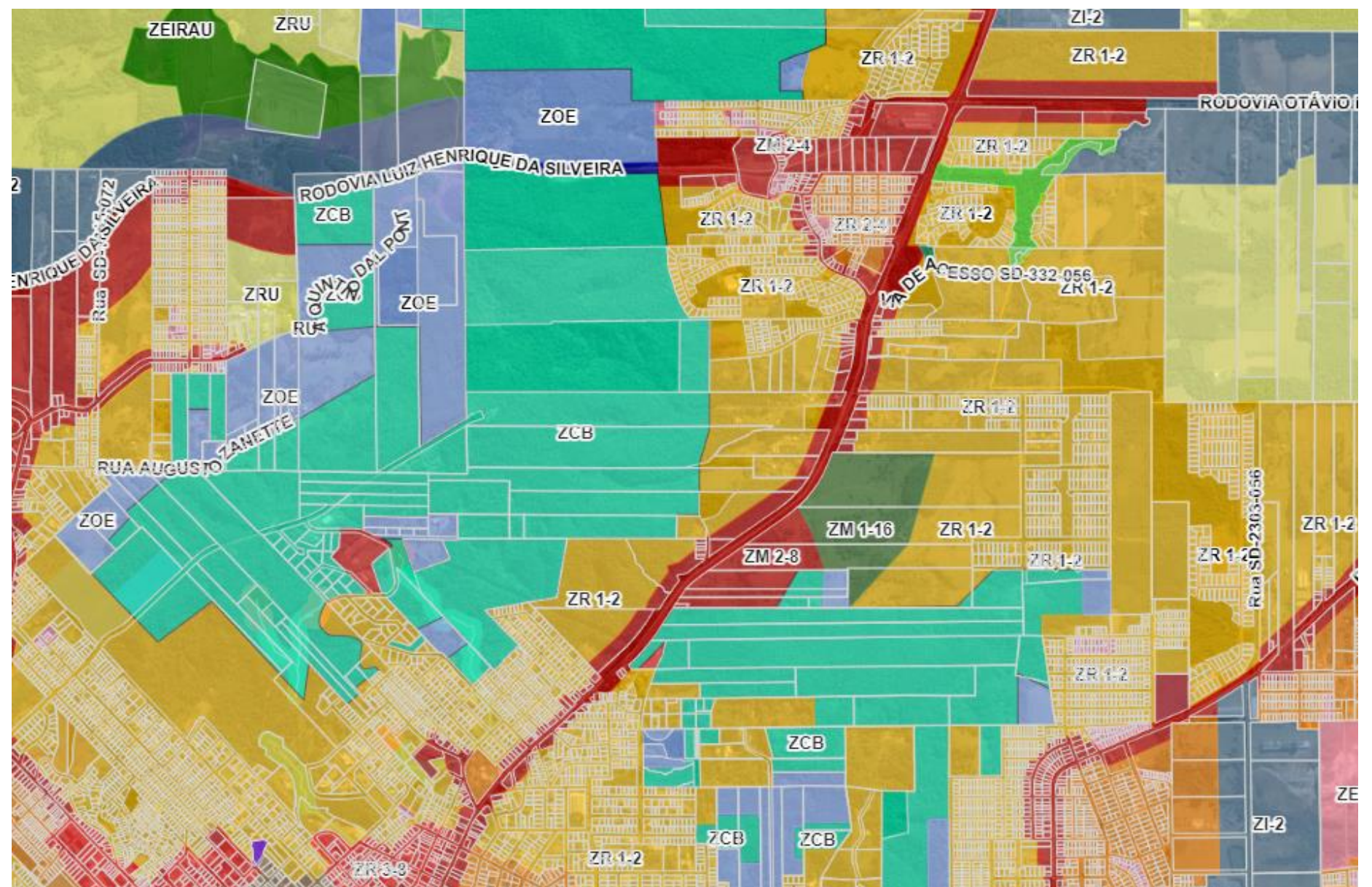
Quanto aos parâmetros urbanísticos esses estão assim apresentados:

ÁREAS, SETORES e ZONAS	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento – IA		Taxa de Ocupação – TO (%)		Taxa de Infiltração – TI (%)		Testada Mín. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECUO Frontal (m)	Afastamento - A (m)	
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Mín.		Mín. (m²)	Máx. (m²)				
MORRO CECHINEL ZOD Zona de Ocupação Dirigida ZOE Zona de Ocupação Extensiva (Lei Complementar n° 385 de 17/03/2021)	-	Recuperação ambiental; Pesquisa Científica; ⁽⁴⁸⁾ Educação ambiental ⁽⁴⁸⁾ Manejo Florestal Sustentável; Atividades de plantio/extração de vegetação para fins econômicos. Agricultura, pecuária e silvicultura; ⁽⁴⁸⁾ Implantação de residências; -HU; -HCH. Implantação de comércio	Todos os demais usos	0,15	0,25 ⁽²⁾	30	-	70	-	25,00	2.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50

5) Processo N° 619402 - SECOVI

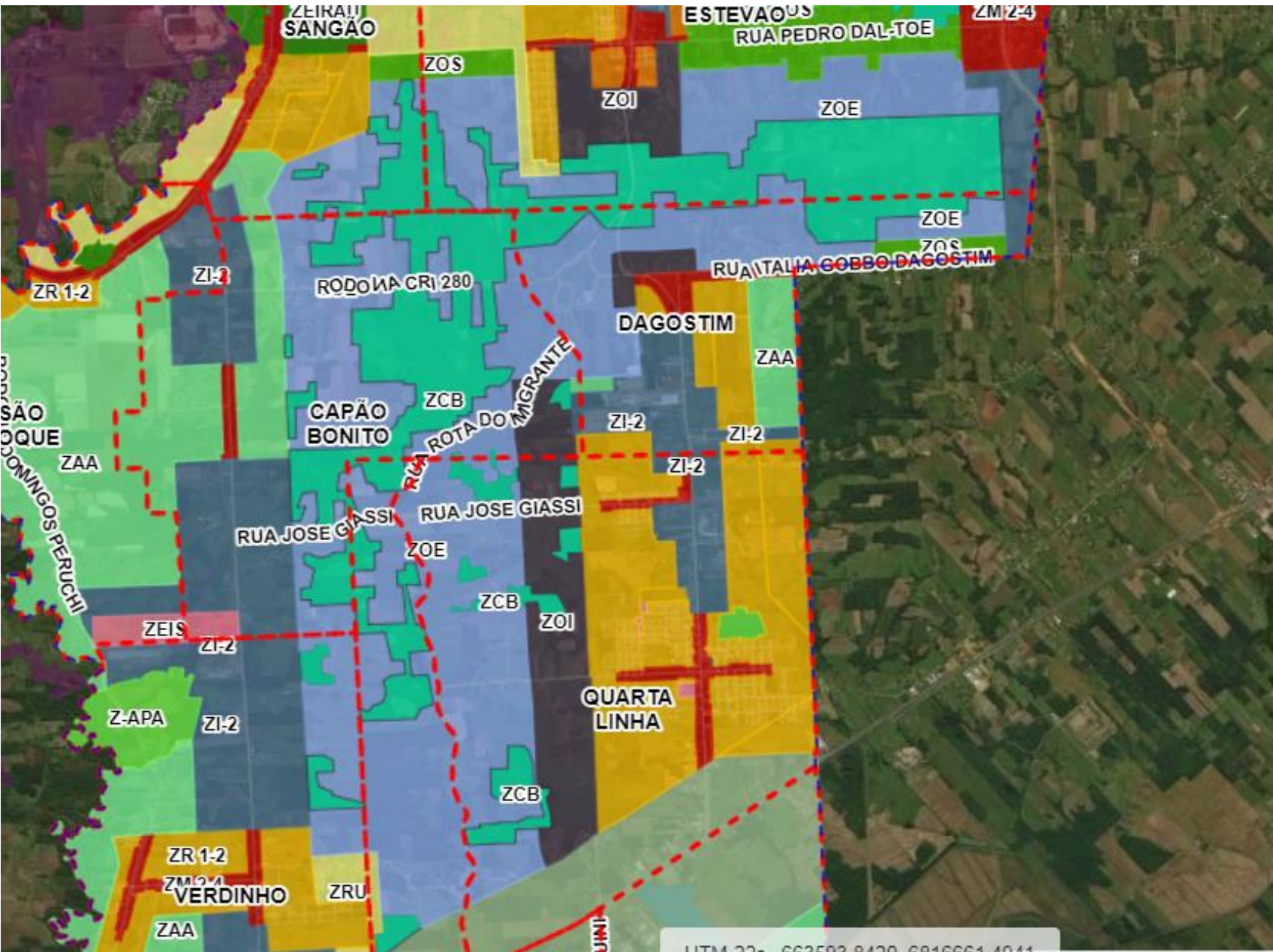
ÁREAS, SETORES e ZONAS	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento – IA		Taxa de Ocupação – TO (%)		Taxa de Infiltração – TI (%)		Testada Mím. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav.	RECUO Frontal (m)	Afastamento – A (m)	
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Mín.		Mín. (m²)	Máx. (m²)				
MORRO ALBINO E ESTEVÃO ZOE Zona de Ocupação Extensiva	—	Recuperação ambiental; Pesquisa Científica; ⁽⁴⁸⁾ Educação ambiental ⁽⁴⁸⁾ Manejo Florestal Sustentável; Atividades de plantio/extração de vegetação para fins econômicos. Agricultura, pecuária e silvicultura; ⁽⁴⁸⁾ Implantação de residências; -HU; -HCH. Implantação de comércios, serviços e indústrias. CSVB ⁽⁵⁰⁾ :	Todos os demais usos	0,50	-	30	-	70	-	25,00	2.000	—	02	4,00	—	H/4 ≥ 1,50

5) Processo N° 619402 - SECOVI



Morro Cechinel

5) Processo N° 619402 - SECOVI



Morro Albino e Estevão.

5) Processo N° 619402 - SECOVI

E sugerem os seguintes ajustes nesses parâmetros:

Índice de Aproveitamento – I.A. = 1;

Taxa de Ocupação – T.O. = 50%;

Taxa de Infiltração – T.I. = 30%;

Testada mínima = 20m;

Lote mínimo = 1.000 m².

E apresentam as seguintes justificativas quanto a essa alteração:

Os parâmetros acima sugeridos são os mesmos da ZOS – Zona de Ocupação Semi-Intensiva, com exceção do tamanho mínimo dos lotes, que acham ser os parâmetros apresentados correntes para uma boa ocupação.

Entendem que a melhor ocupação das áreas de Z-APAs seja com condomínios fechados e não loteamentos, pois nos condomínios fechados, pelo fato de serem cercados e privados, garantem uma maior preservação, manutenção e ordenamento das áreas passíveis de preservação.

E, analisam o mercado de condomínios fechados e os parâmetros mínimos de terrenos nas zonas de Z-APAs, vendo que há uma falta de terrenos com metragem de 1.000m².

5) Processo N° 619402 - SECOVI

Informam que na ZOI = 450,00m²; na ZOS = 800,00m² e depois salta na ZOE e ZCB para 2.000,00m².

Analisando as diferenças entre as zonas ZOE – Zona de Ocupação Extensiva do Morro Estevão e na Z-APA do Morro Cechinel, verificamos que poderia haver somente a correção dos parâmetros do Índice de Aproveitamento – IA, pois há uma diferença muito grande entre os locais, conforme exemplificado na tabela acima. Passando no Morro Cechinel também para 0,50 de I.A.

Quanto aos outros parâmetros urbanísticos, pensamos não ser necessária essa correção, pois são áreas também localizadas em morros e que nos parcelamentos do solo, na forma de condomínios, deverão reservar amplos espaços para a manutenção da vegetação existente. Pensamos que 2.000m² é um imóvel adequado para a localização dessas futuras ocupações nesses morros.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:

Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II indeferiu a solicitação do requerente de correção dos parâmetros urbanísticos, com exceção da modificação do I.A. para 0,50 na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) do Morro Cechinel, houve um voto contrário.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

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

☐

SIM

☐

NÃO

☐

ABSTENÇÃO

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA

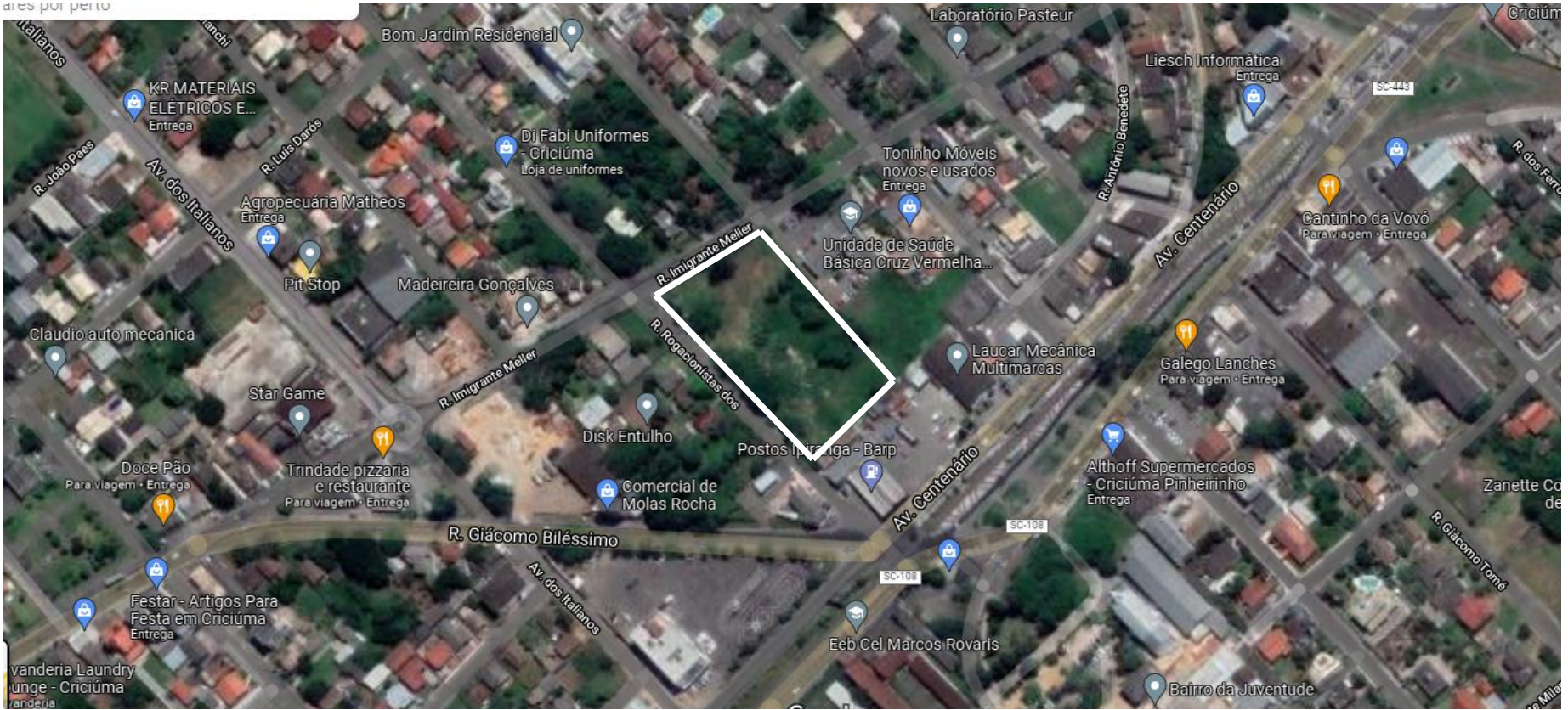
No Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua dos Rogacionistas esquina com a Rua Imigrante Meller, no bairro Pinheirinho, em imóvel com área total matriculada de **7.273,65 m²**, cadastro nº 18400 com 3.732,40m² e cadastro nº 969563 com 2.965,25m². A área remanescente é de **6.933,87m²**.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

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

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



Localização



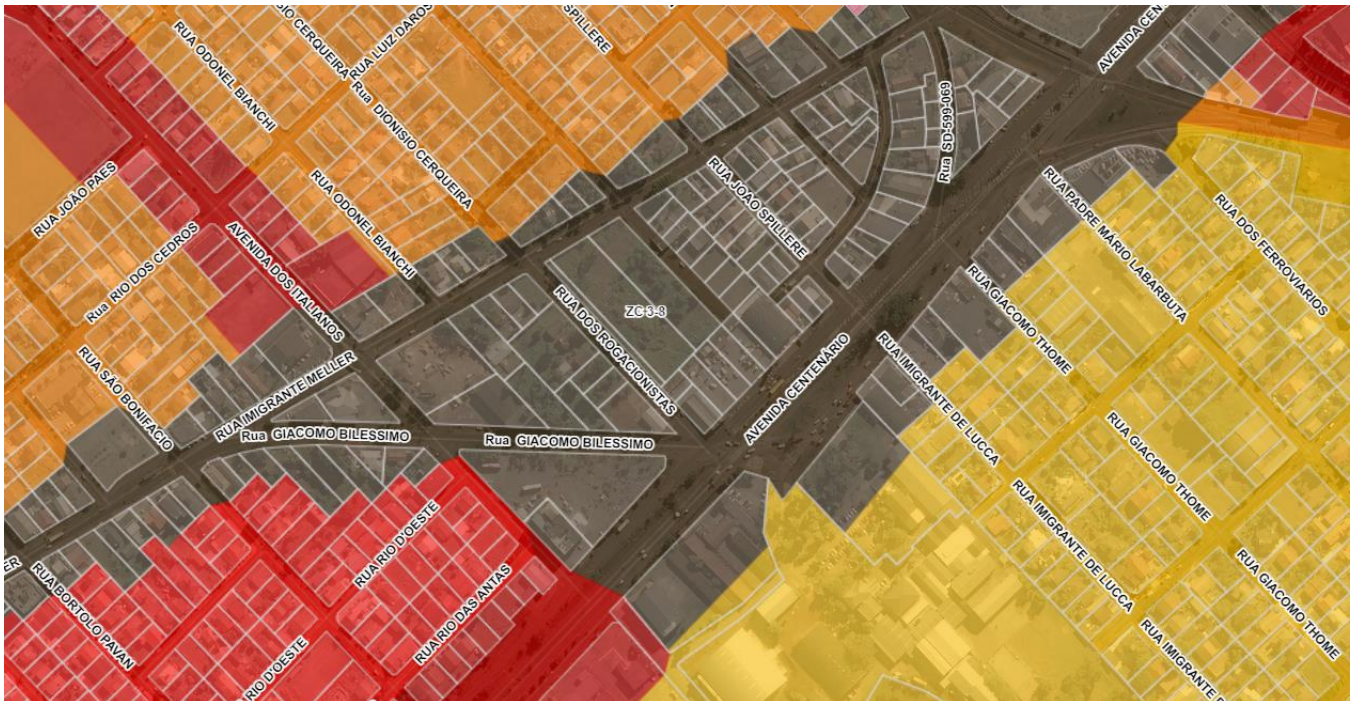
Fotos de 2019

6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA

Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZC3-8 (zona central 3 – 8 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.:

" Art. 141. Zonas de Centros (ZC): são caracterizadas pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e transporte, sendo subdividida em: (...)

III - Zona Central 3 (ZC3): zonas de centros secundários e corredores comerciais, constituídas pelas áreas dos centros de bairros, com interesse na densificação habitacional, comercial e de serviços. "



Mapa de zoneamento

6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA

O imóvel situa-se num vazio urbano (terreno baldio) na área central do bairro Pinheirinho, que possui diferentes uso do solo, que vão de atividades comerciais, prestadoras de serviço e residenciais.

Todas as vias de acesso são pavimentadas sendo que as mesmas são vias importantes para a circulação viária.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZC3-8.

Foram apresentadas as solicitações 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 essas assim apresentadas:

SOLICITAÇÕES:

“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.”

**6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA
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 fortalecendo 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.

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA

*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 / quitinete**, em virtude da localização do empreendimento próximo à Unesc e toda esta centralidade.*

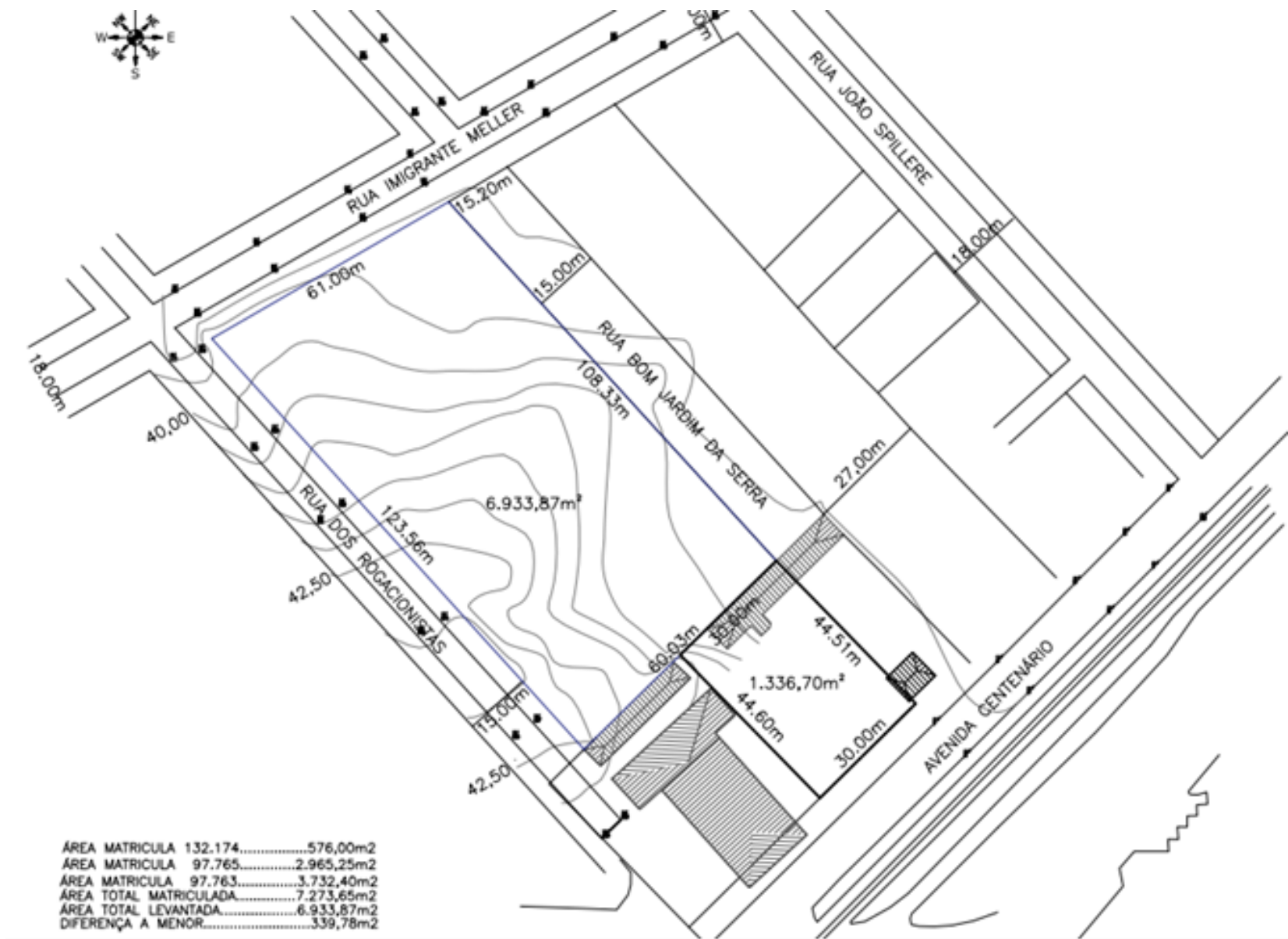
*Para o **embasamento**, estão previstas áreas de estacionamento e um térreo comercial com pé direito duplo onde possível, com poucas áreas de sobreloja, onde são estritamente necessárias, para máquinas, equipamentos, áreas de apoio e acesso às torres residenciais, considerando que somente o pavimento 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 aso 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.”

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



Levantamento Planialtimétrico

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA

Implantação:



Implantação Subsolo- Térreo e Sobrelojas (Embasamento)

PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TÉRREO (NÍVEL ZERO) (SHOPPING + SUPERMERCADO)

ESC: 1/250

SUPERMERCADO (ÁREAS DO TÉRREO):
HALL DE ACESSO: 164,00 m²
ÁREA DE VENDAS: 1.154,25 m²
ÁREA DE CÂMARAS: 228,00 m²
ÁREA DE DEPÓSITO: 228,00 m²
ÁREA DE DOCAS: 228,00 m²

ÁREA TOTAL DO TÉRREO DO SUPERMERCADO: 2.002,25 m² 1 VAGA / 25,00 m² = 80 VAGAS

GALERIA (ÁREAS DO TÉRREO):
ÁREA DE LOJAS E CIRCULAÇÕES: 2.910,50 m² 1 VAGA / 25,00 m² = 117 VAGAS

ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO TÉRREO: 4.912,75 m² MÍNIMO DE VAGAS = 197 VAGAS

APROXIMADAMENTE 08 LOJAS DE DIFERENTES ÁREAS

PLANTA BAIXA - SUBSOLO (NÍVEL -3,15 m) ESTACIONAMENTO COMERCIAL

PLANTA BAIXA - SOBRELOJA (VAZIOS) (NÍVEL 3,50 m) (MEZANINO SUPERMERCADO + ACESSOS)

ESC: 1/250

ÁREA TOTAL DO SUBSOLO (ESTACIONAMENTO): 5.064,61 m²
NÚMERO DE VAGAS DO PAVIMENTO: 180 VAGAS

ESC: 1/250

SUPERMERCADO (MEZANINO):
ÁREA DE MEZANINO: 228,00 m²

ÁREA TOTAL DO MEZANINO DO SUPERMERCADO: 228,00 m² 1 VAGA / 25,00 m² = 10 VAGAS

- ÁREA DE VENDAS E HALL DE ACESSO DO SUPERMERCADO
- CÂMARAS, DEPÓSITO E DOCA DO SUPERMERCADO
- ÁREA TÉCNICA / LOJAS
- SALAS DO SHOPPING
- SALA DO SHOPPING
- SANITÁRIOS

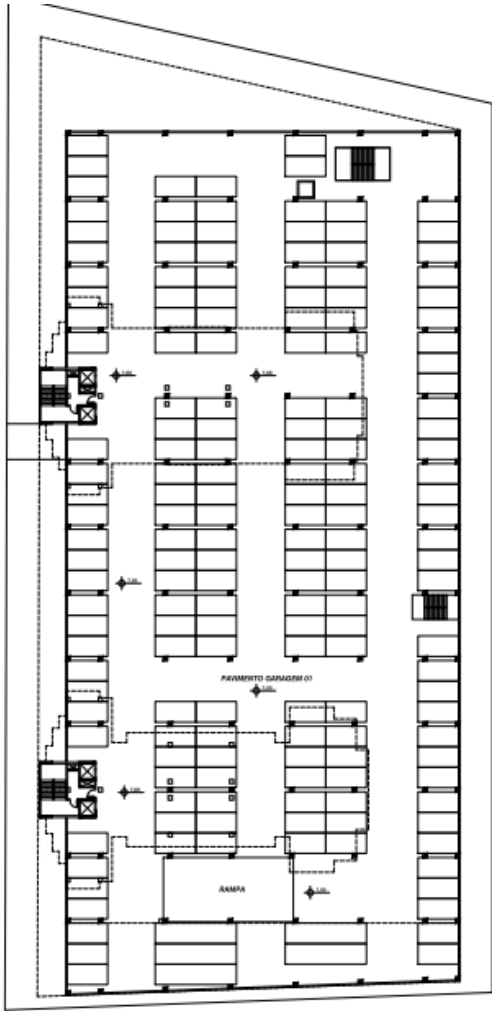
ACESSOS:
ACESSO DE PEDESTRES (TORRE A = 88,20 m²) E (TORRE B 90,25 m²): 178,45 m²
ACESSO DE AUTOMÓVEIS AO PAVIMENTO GARAGEM 01: 228,54 m²
ESCADAS: 86,47 m²

ÁREA TOTAL DOS ACESSOS: 493,46 m²

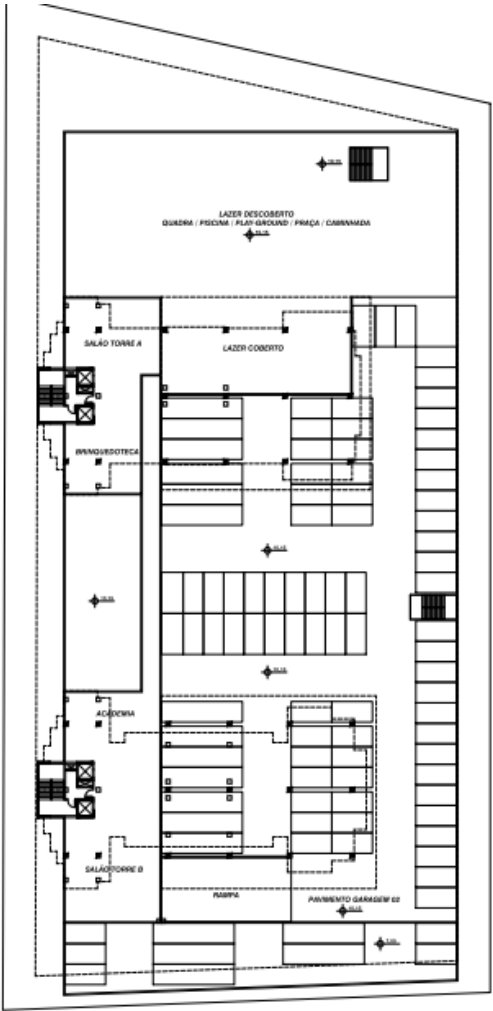
ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO: 721,46 m²

- SETOR DE FUNCIONÁRIOS DO SUPERMERCADO
- ACESSOS

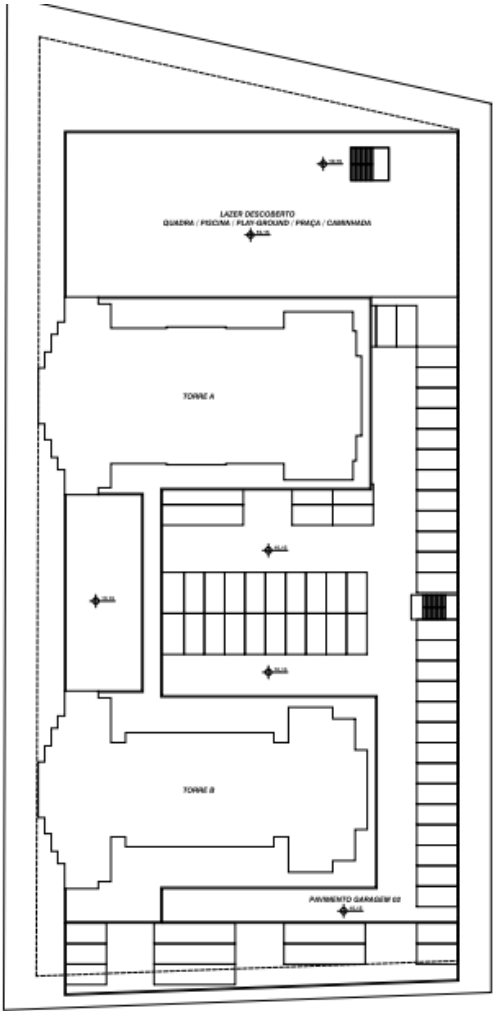
6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



PLANTA BAIXA - PAVIMENTO GARAGEM 01 (NÍVEL 7,00 m)



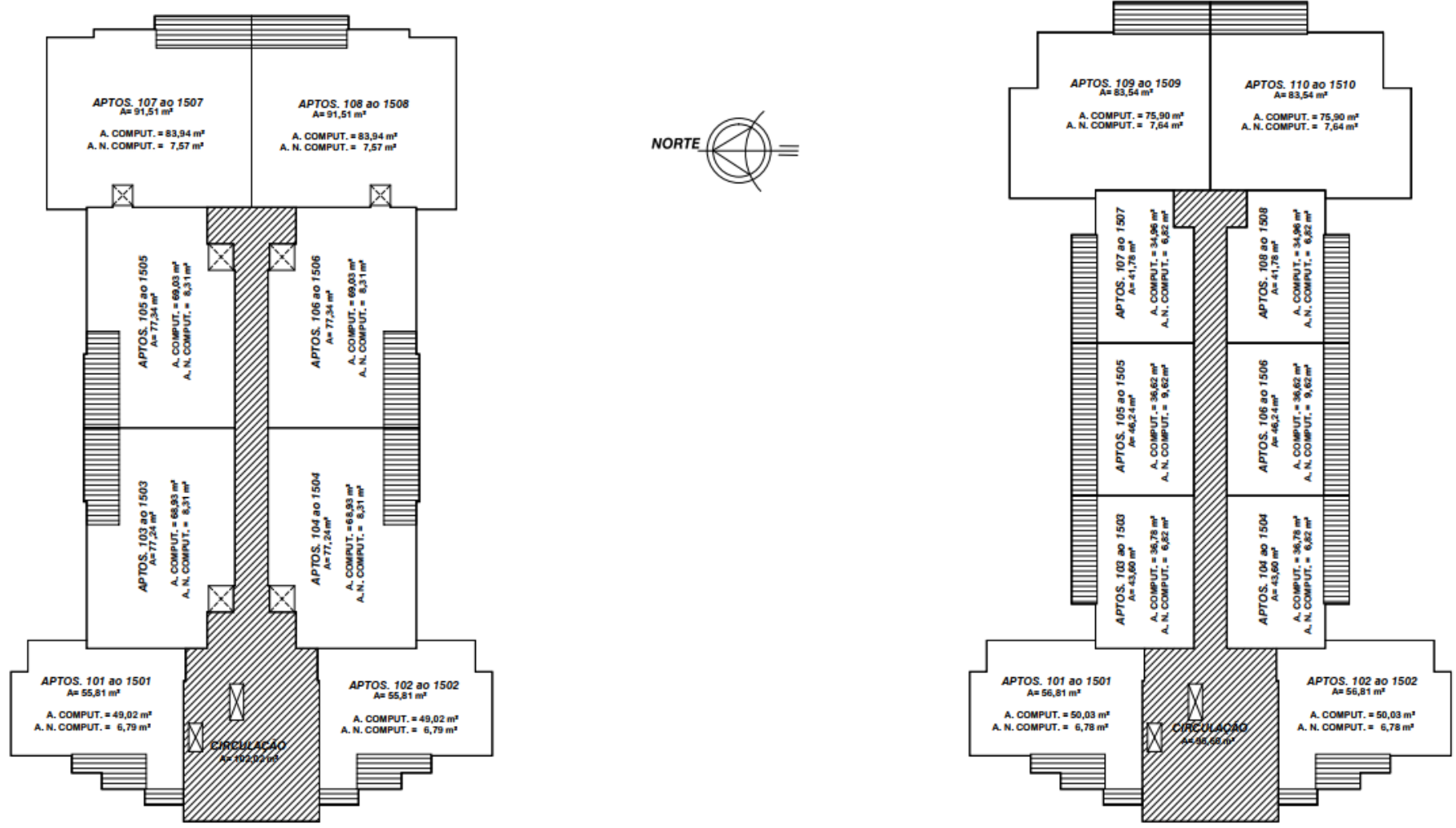
PLANTA BAIXA - PAVIMENTO GARAGEM 02 E LAZER (NÍVEL 10,15 m)



PLANTA BAIXA - PAVIMENTO TIPO

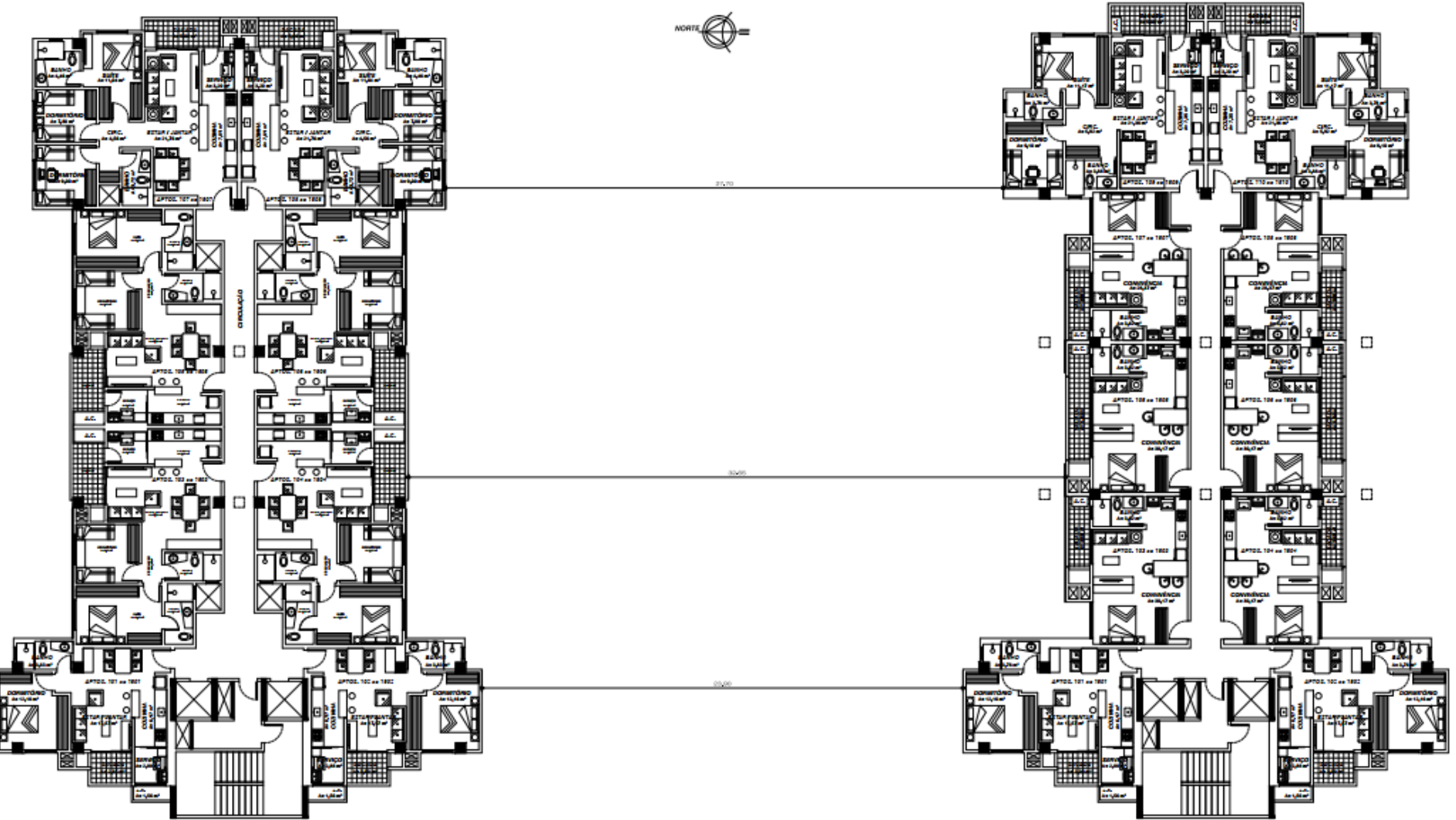
Implantação Nível Superior
(Embasamento)

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



Pavimento Tipo (áreas)

6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



Pavimento Tipo

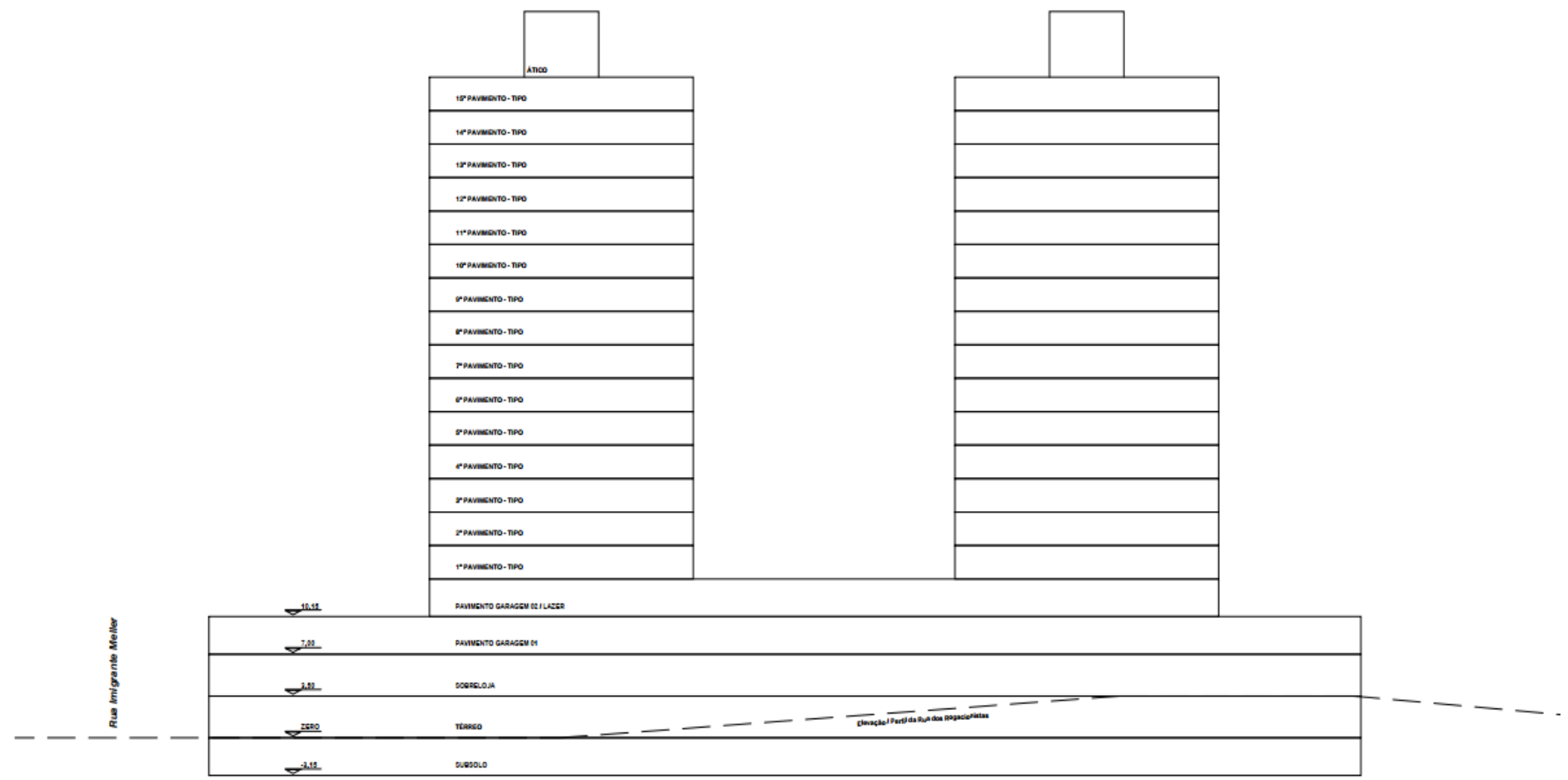
Quadro de áreas:

TOTAL POR PAVIMENTO

ÁREA TOTAL DO SUBSOLO (ESTACIONAMENTO):	5.064,61 m²
ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO TÉRREO:	4.912,75 m²
ÁREA TOTAL DA SOBRELOJA:	721,46 m²
ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO GARAGEM 01:	5.108,81 m²
ÁREA TOTAL DO PAVIMENTO GARAGEM 02 E LAZER:	4.724,45 m²
ÁREA TOTAL DOS PAVIMENTOS TIPO:	20.195,40 m²
TOTAL APROXIMADO A CONSTRUIR:	40.727,48 m²

VAGAS COMERCIAIS:	207 VAGAS (MÍNIMO)
VAGAS RESIDENCIAIS:	238 VAGAS + 18 VAGAS VINCULADAS
TOTAL:	445 VAGAS + 18 VAGAS VINCULADAS

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



CORTE ESQUEMÁTICO

ESC: 1/250

6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA

Perspectivas:



6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



6) Processo N° 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA



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.

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA

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.

6) Processo Nº 619434 - CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA

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.

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 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 nº 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 prováveis aberturas viárias.

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:
VOCÊ CONCORDA COM O PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II ACIMA DESCRITO:

☐

SIM

☐

NÃO

☐

ABSTENÇÃO

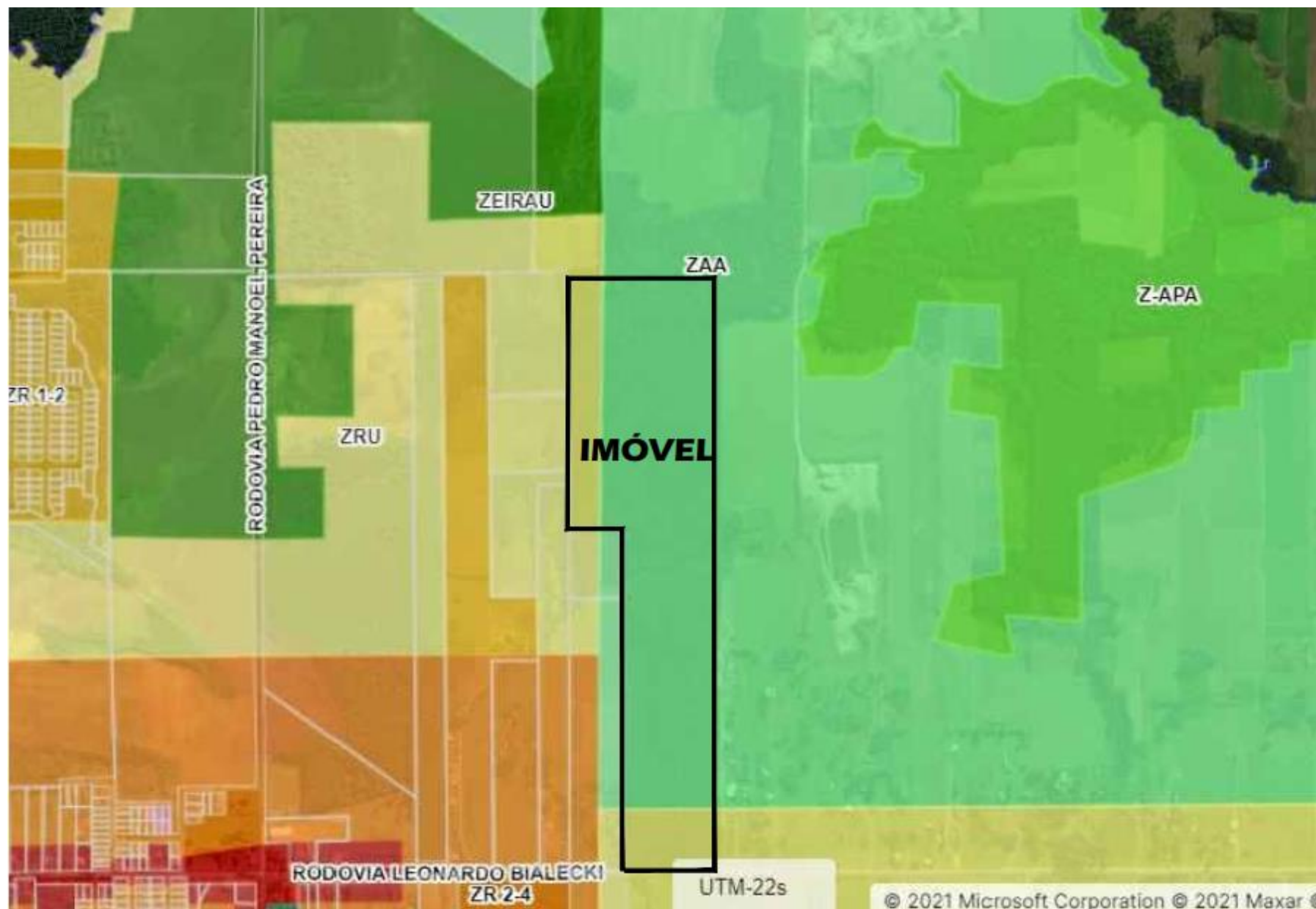
7) Processo N° 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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.



Localização

7) Processo N° 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA



Mapa de Zoneamento

7) Processo N° 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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.

7) Processo N° 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

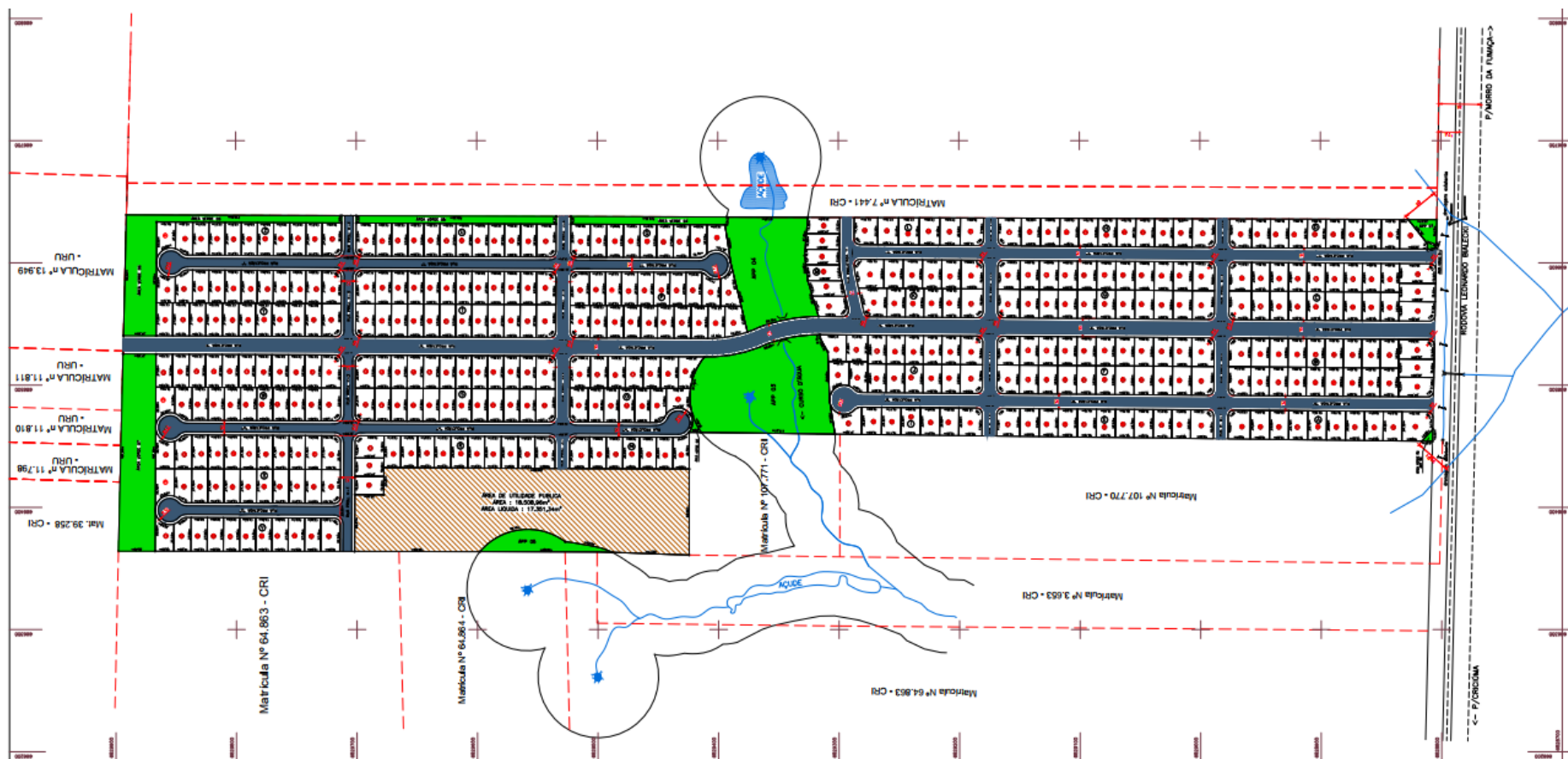
Apresenta justificativa referente a essa solicitação:

“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.”

7) Processo Nº 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA



Projeto de Loteamento

7) Processo N° 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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.

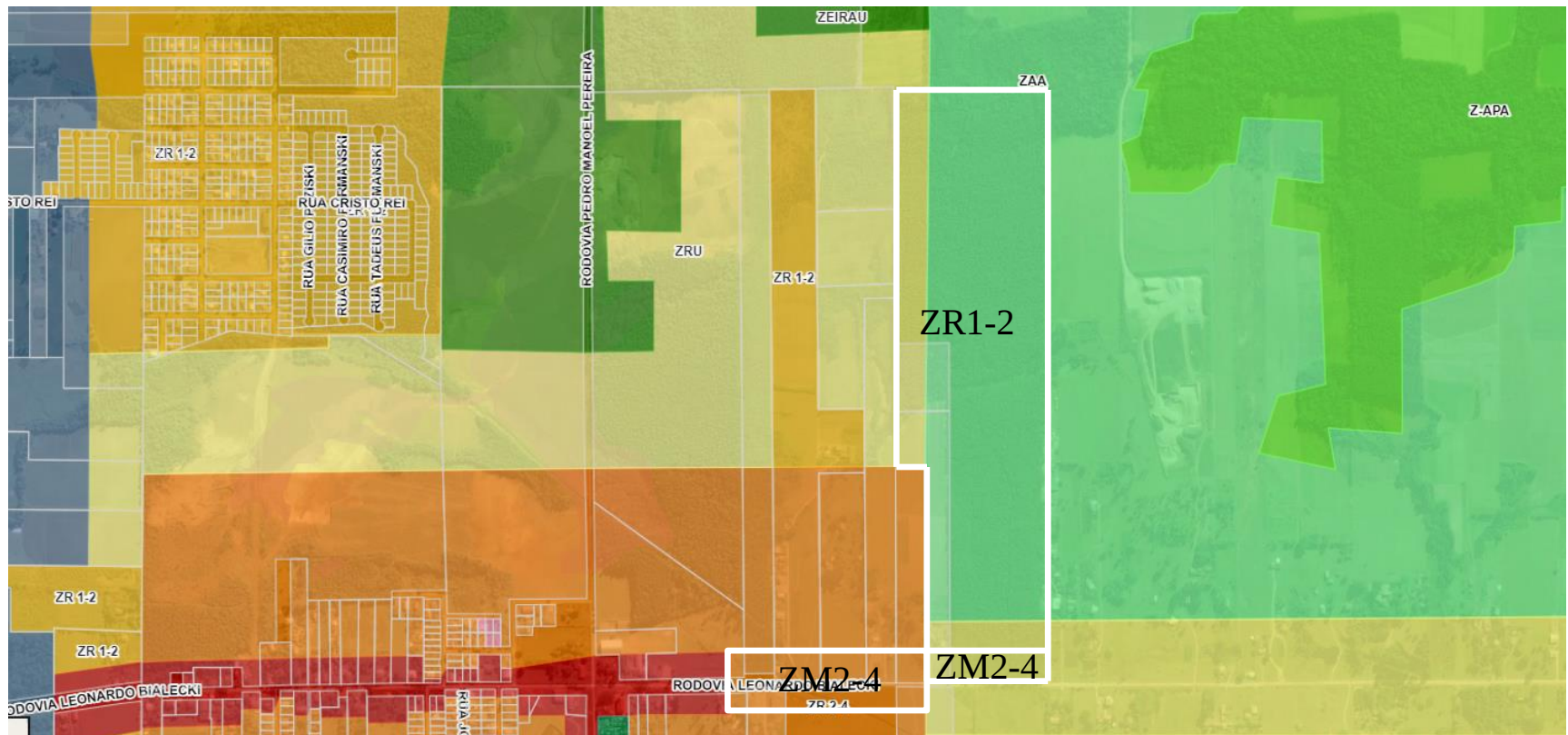


Situação urbanística

7) Processo N° 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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.



Sugestão de Correção de Zoneamento

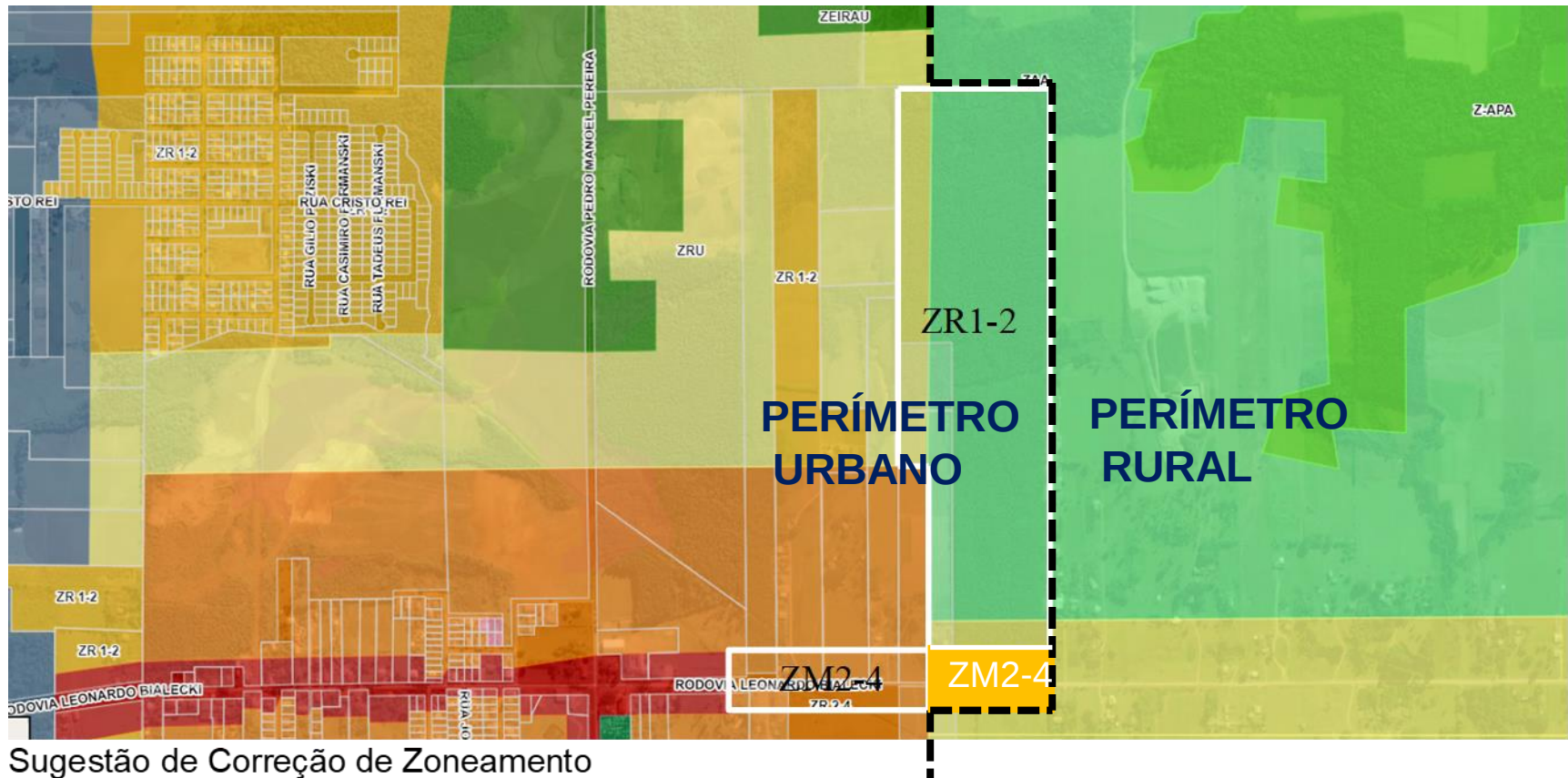
7) Processo N° 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA

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 – 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.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:



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