



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**REUNIÃO ORDINÁRIA DO
CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL**

08.07.2021

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

24 MEMBROS

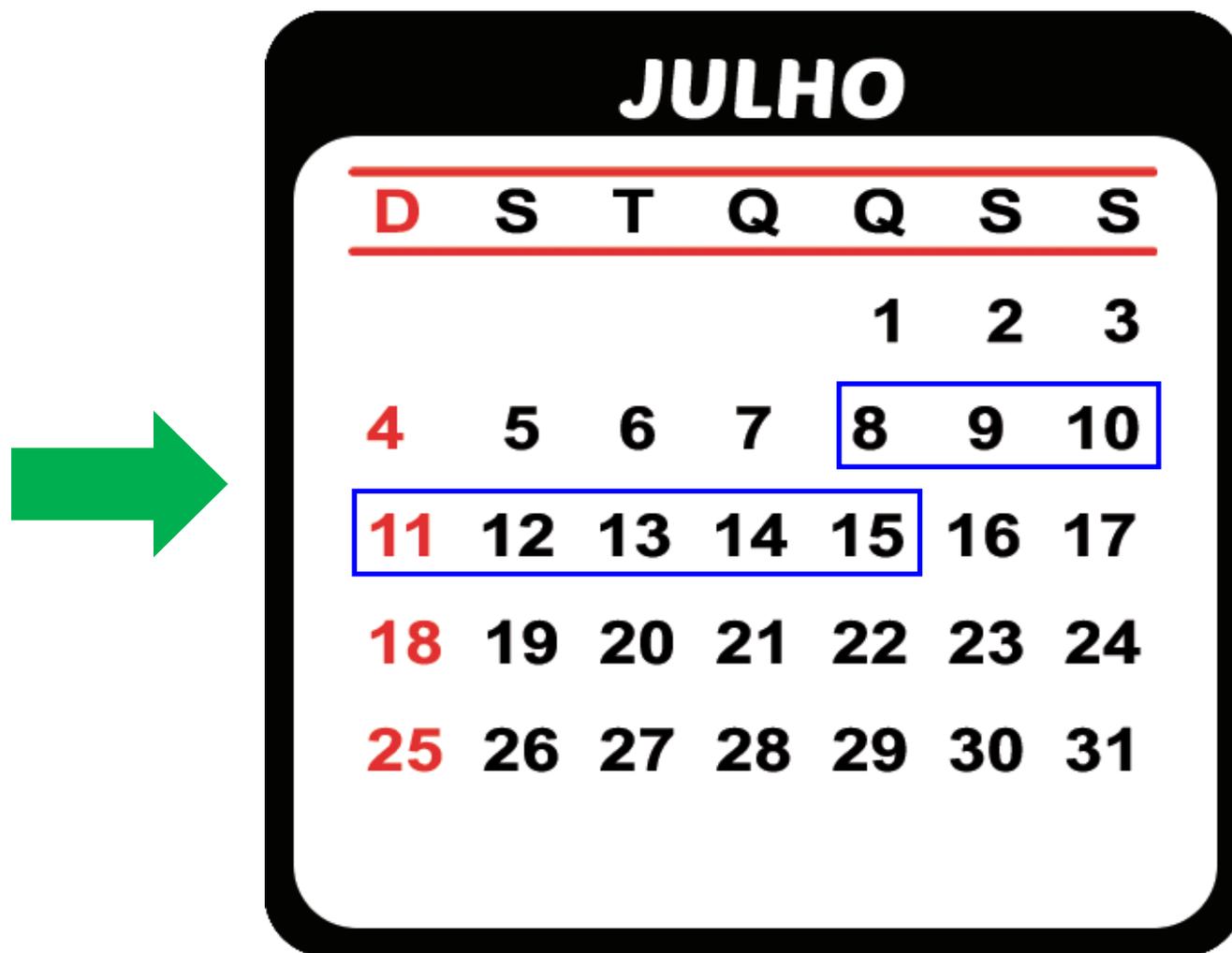
ABERTURA

E

INFORMES

1) Período de verificação da apresentação dessa reunião e votação:

Das 8h de 08/07/2021 (quinta-feira) até às 8h de 15/07/2021 (quinta-feira).



2) Reuniões já realizadas:

REUNIÕES DO CDM – 2021

11/03/2021 – quinta-feira – às 19h; 

08/04/2021 – quinta-feira – às 19h; 

06/05/2021 – quinta-feira – às 19h; 

10/06/2021 – quinta-feira – às 19h; 

08/07/2021 – quinta-feira – às 19h; 

05/08/2021 – quinta-feira – às 19h;

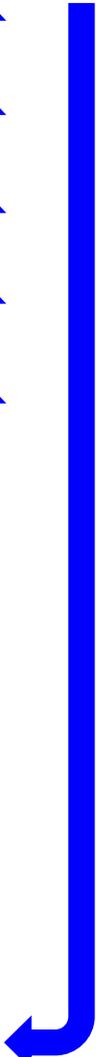
09/09/2021 – quinta-feira – às 19h;

07/10/2021 – quinta-feira – às 19h;

04/11/2021 – quinta-feira – às 19h;

02/12/2021 – quinta-feira – às 19h.

Salão Ouro Negro – PMC ou de forma virtual



3) Noosso site (endereço eletrônico):

<https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/>

- > **Agenda**
- > **Galeria**
- > **Leis e Anexos**
- > **Conselho de Desenvolvimento Municipal**
- > **Consulta Prévia**

Plano Diretor

É uma lei da cidade. Ela norteia a população sobre a ocupação do solo urbano, reunindo estratégias e regras que encaminham a política de urbanização, visando que ocorra o crescimento da cidade.

**PLANO
DIRETOR**
— CRICIÚMA

Contato

Entre em contato pelo:

email: planodiretor@criciuma.sc.gov.br

telefone: **(48) 3431-0406 ou (48) 3431-0494**

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*”

10.06.2021

1 As oito horas do dia dez, do mês de junho do ano de dois mil e vinte e um, foi disponibilizado
2 por um período de uma semana o link: <https://forms.gle/5KC6wFJsUrdSU6pu9>, pelo grupo
3 de *WhatsApp* e por e-mail, para a visualização dos assuntos relativos a pauta dessa reunião, e
4 abaixo de cada vídeo explicativo, havia a possibilidade dos membros fazerem a votação, sendo
5 assim definido: (sim, não ou abstenção) utilizando-se o *Google Forms*, idêntico aos realizados
6 nas últimas reuniões. O período de verificação da apresentação, vídeos e votação foi das 8h do
7 dia 10/06/2021 até às 8h do dia 17/06/2021. Nessa apresentação, por meio dos vídeos, houve a
8 preocupação para que a estrutura da reunião presencial (normal) fosse mantida, sendo que a
9 mesma seguiu a mesma metodologia das reuniões presenciais: **Abertura e Informes: 1)**
10 **NOVA PÁGINA DO PLANO DIRETOR DE CRICIÚMA:** Que poderá ser acessada pelo
11 link: <https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br>, sendo que foi explicado o funcionamento e o
12 conteúdo para acesso público das informações da legislação e também do Conselho de
13 Desenvolvimento Municipal – CDM. Em seguida foram apresentadas as pautas dessa reunião:
14 **Aprovação da Ata da reunião anterior, Apresentação e votação dos pareceres de processos**
15 **administrativos referentes a Câmara Temática II e Apresentação e votação dos pareceres**
16 **de assuntos referentes a Câmara Temática III.** Quanto ao 1º assunto da pauta: Aprovação
17 da ata da última reunião do CDM no dia 06/05/2021 – 13/05/2021, houve a seguinte votação:
18 44 sim; 00 não; 02 abstenções, portanto, aprovada. Após deu-se início ao 2º assunto da pauta
19 referente à **Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes**
20 **a Câmara Temática II: 1) Processo Nº 608331 - FERNANDO REUS DA ROSA:** O
21 requerente apresenta estudos, relatório técnico e projetos, para solicitar a correção de
22 zoneamento de uso do solo para futuro parcelamento na forma de loteamento. O imóvel possui
23 área de 244.900,00m², localizada na Rodovia Luiz Rosso, nº 10525, bairro Quarta Linha, neste
24 município. O imóvel está zoneado em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), ZR1-2 (zona
25 residencial 1 – 2 pavimentos) e Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental), de acordo
26 com a Lei Complementar nº 095/2012. Quanto a caracterização urbana e ambiental da área,
27 essa se localiza nas proximidades da região central do bairro Quarta Linha, possui na área
28 defronte a Rodovia Luiz Rosso e nas proximidades do curso d'água existente, áreas ainda
29 destinadas para a agricultura e pecuária. No centro do imóvel e após o curso d'água (Rio
30 Eldorado) há resquício de mata secundária em estágio avançado. Foi apresentado um **Estudo**
31 **Técnico de Solicitação de Alteração de Zoneamento** e nesse foram elencadas as seguintes
32 informações: *Considerando uma área de 244.900,00m², caso seja mantido a área destinada a*
33 *“Z-APA”, somando-se estas a áreas de APPs, compromete-se deste local 14,37 hectares, ou*
34 *seja, 58,65 % da área total do imóvel, tornando impraticável qualquer alternativa para o*
35 *parcelamento do solo urbano; Do total de 88.967,76 m² destinados atualmente a Z-APA,*
36 *propõe-se que deste total uma área de 61.745,50 m² passe a ser incluída como Zona residencial*
37 *1 – ZR1, restando de Z-APA uma área de 31.876,75 m², ou seja 35,83% de Zona de APA*
38 *preservada; Em contrapartida uma área de 27.541,08 m² seria reconstituída, formando um*
39 *corredor ecológico e recuperando as Áreas de Preservação Permanente inseridas no local. Ao*
40 *final do empreendimento ao todo contaria com uma área de vegetação de 59.417,83 m² com*
41 *representando um total de 26,91% de toda a área do empreendimento, muito acima dos 10%*
42 *estabelecida pela legislação de referência; Durante as vistorias de campo em dezembro de*
43 *2020 e janeiro de 2021, observou-se na área de estudos a presença de um remanescente de*
44 *vegetação nativa secundária (Floresta Ombrófila Densa). Com os dados obtidos, fica o*

45 *remanescente classificado, segundo Resolução do CONAMA de 04 de maio de 1994, como*
46 *Floresta Secundária em Estágio médio de Regeneração; Na área de estudo foram identificadas*
47 *as espécies *Euterpe edulis* (palmeiteiro) e *Cedrela fissilis* (cedro-rosa), citadas como*
48 *“vulnerável” na Lista Nacional Oficial de Espécies da Flora Ameaçadas de Extinção,*
49 *conforme Portaria nº 443, publicada em 17 de dezembro de 2014, do Ministério do Meio*
50 *Ambiente. Pela Lista Estadual da Flora Ameaçada de Extinção no Estado de Santa Catarina,*
51 *Resolução CONSEMA nº 051, de dezembro de 2014, não foram encontradas espécies citadas*
52 *nessa lista; Atualmente não existe cercamento e o acesso a área é livre, fazendo com que ocorra*
53 *uso inadequado para uma área definida como Z-APA (Zona de Área de Proteção Ambiental).*
54 *Há pontos significativos de intervenção antrópica, inclusive com invasão para construções e*
55 *depósitos de resíduos oriundos de atividades econômicas; O acesso constante ao local não se*
56 *dá apenas por construções irregulares, ou deposição de resíduos. Mas também por invasão*
57 *interior do fragmento, onde em vistoria realizada no local foi possível identificar uma rede de*
58 *trilhas, usadas para uso de bicicletas, e até veículos automotores como motos de trilha; O*
59 *acesso constante ao local não se dá apenas por construções irregulares, ou deposição de*
60 *resíduos. Mas também por invasão ao interior do fragmento, onde em vistoria realizada no*
61 *local foi possível identificar uma rede de trilhas, usadas para uso de bicicletas, e até veículos*
62 *automotores como motos de trilha; Imagem do interior da área em análise, demonstrando que*
63 *há espaços significativos dentro do fragmento que não são compostos por vegetação arbórea;*
64 *Outro ponto que pode ser destacado, é de que a visão que se tem de fora de que o fragmento é*
65 *composto por um remanescente de vegetação praticamente intocado, pode se mostrar errônea*
66 *quando analisado do ponto de vista técnico ou mesmo uma visão do interior do fragmento; Não*
67 *há argumentos e fatores que justifiquem a área objeto deste relatório técnico como Zona de*
68 *Área de Proteção Ambiental – Z-APA. Pois as características naturais presente na área, não se*
69 *enquadram como naturais extraordinárias e não foi identificado nos levantamentos de*
70 *campo no fragmento em questão exemplares raros da biota regional; Não se observa que tais*
71 *dispositivos legais foram seguidos na definição da Z-APA, inserida em área privada sem que*
72 *cumprisse todos os dispositivos legais. Tão pouco se observou, requisitos ambientais e*
73 *culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar de populações*
74 *humanas, no fragmento no qual pretende-se alterar o zoneamento definido pela Lei 095/2012.*
75 *O fato de existir um remanescente florestal secundário em estágio médio de regeneração não*
76 *justifica a inserção da área como uma área de Proteção ambiental, definida por zoneamento*
77 *em lei que rege planos diretores municipais; Outro fato, foi de que outras áreas alocadas*
78 *dentro do município de Criciúma passaram pelo processo de estudos e adequações que se*
79 *estabelece um plano de manejo para estas áreas. Onde a área em análise neste estudo não foi*
80 *incluída. O que reforça a necessidade de uma revisão a respeito do zoneamento atual. O estudo*
81 *ambiental, juntamente com seu relatório técnico buscou uma caracterização atualizada*
82 *dos parâmetros encontrados na área, no que se refere ao meio físico e características*
83 *biológicas. Também traz como ação de relevância e contrapartida a alteração solicitada, a*
84 *criação de um corredor ecológico que ligará o fragmento de Z-APA, as áreas de*
85 *Preservação Permanente do rio Eldorado, que serão também recompostas por vegetação nativa,*
86 *caso seja efetivada a alteração solicitada. Ações essas, que visam contribuir de maneira*
87 *significativa para a melhoria e manutenção da área que ainda ficará como de Z-APA, conforme*
88 *proposta apresentada nos documentos em anexo, apresentados ao requerimento. De acordo com*
89 *a Lei Complementar nº 095/2012, a zona de uso do solo Z-APA é assim conceituada: “Art. 152.*
90 *A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação*
91 *permanente (APP) e áreas de proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade*
92 *biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos*
93 *recursos naturais em terras públicas ou privadas.” § 1º. O Plano de Manejo e Zoneamento*
94 *Ecológico e Econômico – ZEE da APA, deverão ser definidos em legislação específica, em*
95 *conformidade com Legislações superiores, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir*
96 *da aprovação desta Lei. § 2º. Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à proteção*

97 ambiental e ao uso e manejo sustentável, com predominância de vegetação secundária de
98 estágio inicial, médio e avançado. § 3º. Não são permitidos parcelamentos do solo nesta zona,
99 exceto construções residenciais isoladas em glebas com inclinação de até no máximo 30%
100 (trinta por cento) após análise técnica do órgão ambiental do município e aprovação no
101 Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM; § 4º. As glebas com declividade acima de
102 30% (trinta por cento) de inclinação serão definidas como áreas “Non aedificandi” de
103 preservação do patrimônio ambiental natural, além da rede hídrica e a cobertura vegetal em
104 estágio avançado nessas glebas; § 5º. Os cursos d’água com suas faixas “non
105 aedificandi” e os terços superiores dos morros são considerados áreas de preservação
106 permanente (APP), conforme delimitado no Anexo 9: Mapa do Zoneamento Municipal.”
107 Considerando que o requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo de Z-APA
108 para ZR1-2, para o desenvolvimento de um loteamento de características unifamiliares, a área
109 assim definida como APA estaria salvaguardada numa região que possui um curso d’água e
110 também a mesma poderia ser utilizada como recreação e contemplação ambiental dos
111 moradores daquele bairro. Portanto, somos de parecer favorável a essa correção. Pensamos que
112 os lotes 1,2,3,4,5,6 da quadra “A” poderiam ser suprimidos e na sua totalidade aquela quadra
113 poderia ser inserida dentro da área de utilidade pública e preservação. Para no conjunto fazerem
114 parte da grande área verde do bairro Quarta Linha. Acreditamos que além da execução de toda
115 a infraestrutura desse loteamento, conforme a legislação pertinente, o empreendedor deverá
116 executar também a infraestrutura desse parque, de forma a ser considerado um parque urbano
117 de todo o bairro, como uma das medidas compensatórias para a supressão da vegetação
118 existente nas quadras D, E, I, H, J e K. Após a apresentação e discussão os Membros da
119 Câmara Temática II deferiram a correção do zoneamento do solo de Z-APA (zona de
120 áreas de preservação ambiental) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos),
121 conforme anteprojeto de loteamento apresentado no Processo, especificamente nas
122 quadras D, E, I, H, J e K. Para essa aprovação também sugeriram que os lotes 1,2,3,4,5,6
123 da quadra “A” sejam incorporados a área do parque; e quando da execução desse futuro
124 loteamento os projetos e obras desse parque ficarão sob responsabilidade da empresa
125 executora. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte
126 votação: 40 sim; 05 não; 01 abstenção. Portanto, foi deferida a correção do zoneamento do
127 solo de Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental) para ZR1-2 (zona residencial 1
128 – 2 pavimentos), conforme anteprojeto de loteamento apresentado no Processo,
129 especificamente nas quadras D, E, I, H, J e K. Para essa aprovação também sugeriram
130 que os lotes 1,2,3,4,5,6 da quadra “A” sejam incorporados a área do parque; e quando da
131 execução desse futuro loteamento os projetos e obras desse do parque ficarão sob
132 responsabilidade da empresa executora. Ressaltamos que houve algumas considerações
133 quando da votação, sendo essas: “*Só teríamos que ver a respeito das questões ambientais, do*
134 *qual não temos poderes para deliberar. Respeitando a parte do meio ambiente, sou*
135 *totalmente favorável. Gostaria que constasse em ata.” E: “Penso que área em questão deve*
136 *ser submetida ao plano de manejo.” E: “Verificar o limite municipal, solicitar a certidão de*
137 *jurisdição para o Estado.”* 2) **Processo Nº 608485 - MARCOS ANTONIO PAVEI FERRO:**
138 O requerente solicita a correção de zoneamento do solo em imóveis localizados na Rodovia
139 João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com os seguintes cadastros: (A)1018594 (matrícula nº
140 2.469) e (B)1018595 (matrícula nº 2.471). Quanto ao zoneamento do solo urbano, parte do
141 imóvel (A) está na zona de uso do solo ZRU (zona ~~urbana~~) e a outra parte está em Z-APA,
142 como ZOS (zona de ocupação semi-intensiva) e ZOE (zona de ocupação extensiva), assim
143 como o imóvel (B) que está como ZOS (zona de ocupação semi-intensiva) e ZOE (zona de
144 ocupação extensiva). As áreas estão no perímetro urbano. Foram informados os parâmetros
145 urbanísticos, de acordo com a Lei nº 7.606/2019. Portanto, as áreas dos futuros imóveis a serem
146 parcelados devem ser de no mínimo, em ZOS (800,00 m²) e em ZOE (2.000,00m²), e também
147 na ZRU os imóveis serão de 2.500,00m². O requerente pretende empreender nas áreas, com a
148 futura implantação parcelamento do solo na forma de loteamento de lotes unifamiliares, porém

149 para isso solicita a correção das zonas de uso do solo já existentes. Informa que a gleba faz
150 limite com loteamento já existente e que as características existentes em parte do imóvel na
151 ZRU são as mesmas da área em Z-APA, assim como, em todo o trecho da Rodovia João
152 Cirimbelli, São áreas utilizadas com a atividade agrossilvopastoril e há ainda fragmentos de
153 vegetação secundária em estágio médio e avançado, também há muitas APPs de cursos d’água.
154 Foi anexado ao processo um abaixo assinado de moradores de imóveis vizinhos, moradores
155 locais e autoridades do bairro, solicitando essa correção do zoneamento do solo. Cabe informar
156 que a DPU, durante a elaboração do Plano de Manejo da Z-APA do Morro Estevão e Morro
157 Albino, solicitou que os imóveis localizados na Rodovia João Cirimbelli e esses estando dentro
158 do perímetro urbano deveriam estar fora da Z-APA. Porém, não fomos atendidos. Após a
159 apresentação dessa solicitação de correção das zonas de uso do solo, a DPU apresenta duas
160 propostas: 01- Deferir que o imóvel supracitado (A), seja classificado como ZR1-2 (zona
161 residencial 1 – 2) e sejam retirados da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso ver, o
162 mesmo possui característica própria para a ocupação humana, respeitando-se as áreas em APP,
163 que sejam essas áreas efetivamente protegidas. Quanto ao outro (B) o mesmo deverá
164 permanecer dentro da Z-APA, porém em zona de uso do solo poderia ser classificada como
165 ZOI (zona de ocupação intensiva), como as glebas após o Loteamento já existente. 02 - Deferir
166 que os imóveis supracitados (A) e (B) do mesmo proprietário, sejam classificados como ZR1-
167 2 (zona residencial 1 – 2) e sejam retirados da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso
168 ver, os mesmos possuem características própria para a ocupação humana, respeitando-se as
169 áreas em APP, que sejam essas áreas efetivamente protegidas. Após a apresentação e
170 discussão os Membros da Câmara Temática II sugeriram que parte dos imóveis devam
171 sair da Z-APA (Morro Estevão e Albino) sendo reclassificados como ZR1-2 (zona
172 residencial 1 – 2 pavimentos) e que na parte mais alta dos imóveis devam permanecer na
173 Z-APA em zoneamento específico ZOI (zona de ocupação intensiva). Em seguida foi
174 solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: 43 sim; 02 não; 01
175 abstenção. Portanto, parte dos imóveis devem sair da Z-APA (Morro Estevão e Albino)
176 sendo reclassificados como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e que na parte mais
177 alta dos imóveis devam permanecer na Z-APA em zoneamento específico ZOI (zona de
178 ocupação intensiva), de acordo com o desenho apresentado pelo DPU. Ressaltamos que
179 houve uma consideração quando da votação, sendo essa: “*Votei sim, mas tenho receio que não*
180 *tenhamos segurança jurídica, por se tratar de questões ambientais.”* 3) **Processo Nº 602915**
181 **- ALLPLAN CONSULTORIA EM PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL EIR.:**
182 Nesse processo é apresentada proposta de modificação do uso do solo, para a implantação do
183 empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua
184 Caetano Casagrande, no bairro São Simão, em imóvel com área de 20.000,00m², cadastro nº
185 1019374, matrícula nº 43.504. Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona
186 residencial 1 – 2 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a
187 Lei do P.D.: “*Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não*
188 *exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias*
189 *de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos*
190 *Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: I - Zona Residencial*
191 *1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de*
192 *infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada*
193 *às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise*
194 *do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta à população,*
195 *respeitando as características urbanas locais.*” O imóvel situa-se na proximidade do Anel
196 Viário e a 400m da Rodovia SC 108. A Rua Caetano Casagrande é a ligação viária entre o
197 futuro empreendimento e a Rodovia SC 108, e quanto a caracterização urbana, na vizinhança
198 há presença de muitas residências unifamiliares. Havendo ainda, alguns imóveis baldios ao
199 longo desta via, também a região é caracterizada com a presença de condomínios residenciais
200 de lotes unifamiliares. 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 ZR1-2, pois a intenção é a verticalização. Quanto a justificativa esta é apresentada: Empreendimento visando otimizar espaço e infraestrutura, diminuindo a área ocupada; Dispor de mais espaço para a implantação de equipamentos de lazer nas áreas comuns; Ofertar imóvel com segurança, qualidade e proximidade do centro da cidade, com diferencial de estar numa área tranquila e com muito verde; Projeto baseado no conceito de sustentabilidade, valorizando o verde da região, valorizando as áreas abertas, implantando tecnologias que maximizem o uso dos recursos (água, energia, resíduos) e minimizem impactos. O anteprojeto apresentado deste empreendimento prevê, a implantação de um empreendimento de altíssimo padrão, contendo um conjunto de 03 (três) edifícios, de 16 (dezesseis) pavimentos, com 02 (dois) apartamentos por pavimento. Perfazendo um total de 96 apartamentos. Possui área a ser preservada de 6.000,00 m² e áreas comuns com equipamentos de lazer. Segundo os requerentes: “O empreendimento valoriza as áreas verdes, comprometendo-se com a sustentabilidade, reforçando a relação entre o homem e a natureza, elevando assim a experiência de moradia.” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, apresenta uma diferenciação de tipologia de implantação, possui uma verticalidade de 16 pavimentos, algumas vagas estão posicionadas fora das edificações. Porém, não há um melhor detalhamento do anteprojeto, por meio de imagens em 3D que apresentem melhores condições de análise e visualização do futuro empreendimento, como a imagem dos edifícios, que não é apresentada. O empreendimento faz um uso do Art. 169 do PD, sendo de melhor qualidade de tipologia e implantação, mesmo tratando-se de um anteprojeto. Apesar das informações apresentadas, ainda somos pelo indeferimento desta proposta apresentada, para a utilização deste artigo neste imóvel, em virtude da simplicidade na apresentação do anteprojeto. Observamos que após a aprovação desta utilização do Art. 169, quando da apresentação do projeto arquitetônico este deverá também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança. Na sua análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias e mitigadoras, que poderão ser utilizadas para um melhor acesso ao empreendimento quanto as vias locais que dão acesso ao empreendimento.

PROPOSTA 02: Vimos por meio deste, solicitar a alteração de zoneamento de uma área residencial, com o intuito de viabilizar um projeto de condomínio vertical, que visa otimizar o espaço e a infraestrutura, tendo como diferenciais sua localização e conceito. Este documento visa justificar a demanda apresentada, baseado nas características do projeto e da área prevista, apresentadas a seguir. Um empreendimento vertical na franja urbana, buscando tranquilidade e contato com a natureza, e ao mesmo tempo segurança e proximidade do Centro, não se enquadra em qualquer local. Por isso, foram feitos esforços de pesquisa de mercado para definir o conceito, pesquisa de imóveis para encontrar o local adequado, desenvolvendo um projeto que possa integrar várias demandas do mercado, ser sustentável, de baixo impacto de vizinhança e ao mesmo tempo, viável economicamente. **Conforme recomendações da ATA 01/2021, foram feitas adequações no projeto e estão sendo apresentadas mais informações sobre o local, o empreendimento e a vizinhança. O objetivo dessa consulta é solicitar o deferimento da alteração do zoneamento atual, para permitir a implantação de um empreendimento de 12 pavimentos.** Cabe ressaltar que a aprovação do projeto deve ser precedida da aprovação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Estudo Ambiental Simplificado (EAS). **Justificativa Locacional:** O imóvel selecionado tem as características para atender aos objetivos do projeto, pois: **Agrega segurança e proximidade do centro, com diferencial de estar em uma área tranquila e com muito verde; Ficará no último lote da rua, vizinho da APA do Morro Cachimel e cercado de imóveis desocupados e com vegetação; Existem poucas residências no entorno, sendo a mais próxima, do proprietário atual do imóvel; Bairro com condomínios de alto padrão, implantados e em implantação, inclusive verticais, criando nova centralidade. O requerente apresenta ainda as seguintes informações: Pesquisa de Mercado:** Para desenvolver o projeto de acordo com os interesses dos clientes de alto padrão, foi realizada uma Pesquisa de Mercado que apontou, entre outros aspectos, que: Apartamento é o imóvel de preferência da maioria; O bairro São Simão se destaca pela proximidade do

Centro; Segurança, mobilidade, sustentabilidade e lazer são fundamentais num imóvel; O imóvel de alto padrão precisa ser amplo, ensolarado, bem localizado, ter bom acabamento, espaço integrado, sacada ampla, suítes, área de lazer, mais privacidade e área verde. **Conceito do Projeto:** Projeto baseado no conceito de Sustentabilidade, implantando materiais e tecnologias que maximizem o uso dos recursos (água, energia, resíduos) e minimizem impactos; Valorizar o verde do local e do empreendimento, as áreas abertas, iluminadas e de lazer; Ofertar imóvel com segurança, qualidade e proximidade do centro, com diferencial de estar em uma área tranquila e com muito verde; Empreendimento vertical visando otimizar o espaço e a infraestrutura, diminuindo a área ocupada; Dispor de mais espaço de convivência e equipamentos de lazer nas áreas comuns. **Informa as características do projeto:** O empreendimento valoriza as áreas verdes externas e internas, comprometendo-se com a sustentabilidade, reforçando a relação entre homem e a natureza, elevando a experiência de moradia, o empreendimento é assim caracterizado: 03 torres com 12 andares, 02 apartamentos por andar, 72 apartamentos de altíssimo padrão, áreas de lazer completa – condomínio club e conceito sustentável. A DPU acredita que houve uma melhoria considerável na apresentação dessa nova proposta. Tanto no nível da implantação do empreendimento e seus blocos, como na tipologia das fachadas e a possível utilização de um conceito sustentável. O fato das edificações serem de dois apartamentos por pavimento, cria um distinção e dá valorização ao empreendimento naquele local. Acreditamos que esse tipo de empreendimento fora dos espaços, ainda tradicionais, da cidade, visa a ocupação por uma população que busca um espaço exclusivo fora dos atuais modelos de condomínios horizontais. Portanto, a DPU sugere que não haja a modificação do zoneamento de uso do solo, e sim, o mesmo possa ser aprovado pelo Art. 169 do Plano Diretor, pois o empreendimento não pretende se instalar numa área abrangente, e sim num grande lote. Porém, essa possibilidade não existe mais no novo Art. 169, pois segundo o § 13, do Art. 169-A, contido na Lei nº 391/2021: “§ 13 Poderá ser aprovado empreendimentos em zona ZR1-2, desde que o imóvel não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do zoneamento conforme estudo do entorno.” Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II indeferiram a correção do zoneamento do solo, ou a utilização do Art. 169, pois consideraram a utilização dos 12 (dezesseis) pavimentos ainda muito para o imóvel e entorno, uma vez que não se trata da criação de uma nova centralidade, como em outras propostas apresentadas. Ainda consideraram que a vizinhança ainda apresenta muitas edificações unifamiliares de até 02 (dois) pavimentos e que a utilização deste gabarito criaria um conflito. Acreditam que seria mais adequado a utilização de um número reduzido de pavimentos, de acordo com o zoneamento atual e uma tipologia arquitetônica não tão vertical que também respeite a vizinhança. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: 41 sim; 01 não; 04 abstenções. Portanto, foi indeferida a correção do zoneamento do solo, ou a utilização do Art. 169 nesse imóvel. Ressaltamos que houve uma consideração quando da votação, sendo essa: “Talvez no próprio empreendimento ter um gabarito escalonado, fazendo com que a torre mais próxima dos demais lotes seja com um gabarito de uns 08 pavimentos, a segunda torre do meio sendo com uns 10 pavimentos e a torre mais no final do terreno tendo 12 pavimentos.... pois depois desse terreno é uma APP e um morro.... então olhando a nível de entorno não iria impactar visualmente negativamente... Sendo um tipo de empreendimento desse padrão, eu vejo como positivo para uma área dessa e pode ser exigido uma fachada mais verde camuflando a edificação com o entorno...” 4) **Processo Nº 609651 - ALLPLAN CONSULTORIA EM PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL EIR:** O requerente solicita a correção de zoneamento do solo em alguns imóveis localizados na Z-APA Do Bosque do Repouso, que incidiu sobre um loteamento previamente aprovado, mas não implantado. O requerente informa que o Loteamento Vila Jardim foi aprovado em 1981, teve seus lotes desmembrados e registrados, inseridos no cadastro da prefeitura, tendo seu IPTU recolhido desde então. Porém, o loteamento não foi implantado

e sua permissão caducou. Abaixo foi informado um breve histórico: Projeto do **Loteamento Vila Jardim** aprovado pelo Município de Criciúma/SC em 09 de janeiro de 1981, na Rua 393, Linha Três Ribeirões, conforme constam nos mapas e cadastro de imóveis do município; Em 13 de maio de 1981, realizado o Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício: Área total escriturada – Matrícula 13.624: 70.025,00 m²; Área total dos 107 lotes liberados a venda: 42.931,31 m²; Área para fins de Utilidade Pública – Matrícula 19.347: 7.020,00 m²; Área destinada para o sistema viário: 20.025,00 m²; Elaboração do Projeto da Rede de Distribuição de Água e de Energia Elétrica. Na sequência, iniciam os trabalhos de infraestrutura, com corte e destoca da plantação de eucalipto, que era predominante. Depois a terraplanagem, definindo o arruamento e a deposição dos meios fios de concreto – que acabaram não sendo colocados; Por diversas razões, os proprietários não concluíram a sua implantação. Os meios fios desapareceram, a vegetação retomou o local e a Prefeitura não executou a infraestrutura por conta dos lotes caucionados; Durante esse período, houve implantação de loteamentos vizinhos, inclusive dando sequência as ruas projetadas no Loteamento Vila Jardim; Em 31 de janeiro de 1983, a Prefeitura averba desmembramento da Área de Utilidade Pública, em 4.766,84 m2, no sul do imóvel, para permuta (AV-02-19.347), ficando remanescente 2.253,16 m2; Em 07/07/2009, os proprietários solicitaram o desarquivamento do processo do loteamento (protocolo 314.085) para concluir a abertura das ruas e infraestrutura; Como resposta, em 06/06/2011, a FAMCRI manifestou que o proprietário deveria ingressar com processo de Licenciamento Ambiental junto a esta fundação e que deveria reservar 10% de Área Verde e aplicar as demais normas da legislação vigente; Em 03 de novembro de 2010, o município averba no Registro do Imóvel o caucionamento dos lotes “01 a 06” da Quadra “C” para garantia das obras de infraestrutura; Em 25 de março de 2012, os proprietários entraram com nova solicitação para implantação do loteamento e alteração, destinando a Quadra “G”, para completar a Área Verde, adequando-se a legislação da ocasião, ficando: Área total escriturada – Matrícula 13.624: 70.025,00 m²; Área total dos 101 lotes liberados a venda: 40.594,31 m²; Área para fins de Utilidade Pública – Matrícula 19.347: 4.766,84 m²; Área para fins de Utilidade Pública – Matrícula 19.347: 2.253,16 m²; Área Verde: 4.590,46 m²; Área destinada para o sistema viário: 20.073,69 m². Até a presente data, os proprietários mantiveram em dia o IPTU de todos os 107 lotes; A Lei 095 (Plano Diretor Participativo) de 28 de dezembro de 2012, considerou parte da região como Z-APA; Em 2019, os limites da Z-APA foram corrigidos pela Lei nº 7.605/19. Atualmente está sendo feito o Licenciamento Ambiental do empreendimento, com todas as consultas na PMC e FAMCRI. O requerente ainda informa: A Lei Nº 7.605, de 12 de dezembro de 2019, que dispõe sobre a criação da APA do Bosque do Repouso e dá outras providências, não impedindo que existam edificações dentro da área da APA. Acertadamente, prevê a possibilidade de correções na sua poligonal, mediante justificativa técnica, conforme disposto nos itens a seguir: “Art. 14 As edificações existentes, na área da APA, poderão ser reformadas e/ou ampliadas, de acordo com o Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município, caso o projeto ultrapasse os parâmetros do Anexo 10, devendo também ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. Parágrafo Único. Poderá ser liberada a construção de residências unifamiliares em imóveis particulares dentro das zonas de conservação da biodiversidade – ZCB, na APA, com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. 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.” O requerente também informa que a configuração atual da Z-APA resultou em dois pontos de sobreposição no imóvel que podem ser retificados em função das características ambientais destas áreas. Identificamos que as Áreas de Preservação Permanente (APPs) ditaram o caminho da poligonal que delimita a APA na área do imóvel. Porém, em dois pontos, esta poligonal vai bem além das APPs e insere os lotes já

existentes e registrados, que não possuem aspecto ambiental relevante para tal inserção. O mapeamento foi expandido em algumas áreas, provavelmente para criar uma continuidade ou um padrão no polígono, mas nestes casos, sobre lotes que estão cadastrados e não possuem aspectos ambientais que justifiquem sua inserção na Z-APA. A partir das observações e dados coletados é solicitada a retificação da poligonal. Em 2019 foi realizado um levantamento topográfico no imóvel para implantar o loteamento criado, mas não implantado anteriormente. No levantamento (Anexo), foram identificadas as APPs que justificam a extensão proposta da Z-APA. Porém, no Ponto 1, a APP de uma nascente existente no empreendimento vizinho (leste), insere parcialmente 04 lotes (10,11,12,13 – Pontos Vermelhos) conforme ilustrado. O prolongamento da Z-APA sobre a rua projetada e os outros lotes (Pontos Amarelos) poderia ser revisto, pois não há proximidade da APP. Caso não retifique a poligonal, ao menos pode ser retificado o zoneamento para permitir a ocupação deles de forma igual aos lotes vizinhos, que possuem as mesmas característica e nenhuma restrição ambiental. Vale ressaltar que no empreendimento vizinho, há uma rua implantada sobre a APP. (Rua de acesto público pode ser aberta em APP) observação nossa. O mesmo foi constatado no ponto P2, onde a APP foi destinada à utilidade pública (Pontos azuis) na época da criação do loteamento, conforme a legislação vigente. Na figura ao lado, os pontos vermelhos indicam lotes em APP e os amarelos lotes sem nenhuma restrição ambiental, que acabaram sendo englobados pelo limite da Z-APA. Neste caso, os imóveis mais ao sul (pontos amarelos), não deveriam entrar na Z-APA ou ter acesso impedido, mesmo no caso de haver uma APP no caminho, conforme prevê a legislação ambiental. Portanto, conforme previsto na Lei Nº 7.605, de 12 de dezembro de 2019 e nas informações aqui apresentadas, solicitamos que seja corrigida a poligonal dos limites da APA, para viabilizar a ocupação futura dos imóveis sem restrição ambiental, assim como foi feito nos empreendimentos vizinhos. Vale ressaltar que os proprietários não pretendem retirar as APPs da APA e nem utilizar áreas com restrições ambientais, que estão devidamente inseridas no processo de licenciamento em curso. Após essas considerações do requerente, informamos que a DPU tem as seguintes considerações: Informamos que o desenvolvimento dos novos limites da Z-APA do Bosque do Repouso foi realizado por equipe multidisciplinar, sendo realizados vários estudos *in loco* e apresentados mapas com as características ambientais e físicas da região. Um dos mapas apresentados diz respeito a cobertura florestal. Segundo o estudo: “A vegetação da APA Bosque do Repouso é predominantemente florestal, composta por espécies arbóreas ou espécies ombrófilas de pequeno porte. A floresta apresenta dossel, geralmente, com mais de 10 metros de altura, apresentando denso sub-bosque. As árvores mais altas ultrapassam 15 metros, e por vezes comportam epífitos. O solo é coberto predominantemente por serapilheira. Todas essas características associadas à ocorrência de epífitos e de espécies indicadoras sugerem o estágio avançado de regeneração natural do bioma Mata Atlântica para a maioria da cobertura vegetal. As florestas compreendidas dentro da APA encontram-se legalmente protegidas da supressão por estarem em estágio avançado de regeneração natural, compreenderem diversos corpos hídricos, abrigarem espécies ameaçadas de extinção, e por facilitarem o fluxo gênico e a migração de espécies entre a Área de Proteção Ambiental Morro Albino e Esteves e o Parque Natural Municipal Morro do Cêu, atuando como um potencial corredor ecológico.” Quanto ao estudo das APPs: “Legalmente, APPs são definidas como áreas protegidas, com o intuito de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas (BRASIL, 2012). APPs, devido às restrições legais, podem ser ambientes chave na conservação ambiental, uma vez que restringem os usos e atividades das áreas que impactam essas áreas. Essas restrições fazem com que as APPs sejam benéficas à manutenção dos recursos ambientais e sirvam como refúgio para a fauna e flora. Dentro da APA Boque do Repouso as APPs, cobrem mais de 10 ha (Apêndice 10), sendo incluídas como critério na determinação do zoneamento. Planejou-se também a utilização da declividade como critério do zoneamento. Áreas com declividade superior a 30% são consideradas não edificantes (Apêndice 11). Essas áreas, dentro da APA

409 *Bosque do Repouso, se sobrepõem em grande parte às APPs*” Para tanto, também se analisou
410 as nascentes e seus raios de 50,00m que são APPs, assim como as áreas com declividade acima
411 de 30%, conforme ilustrado nos mapas do estudo contratado pela municipalidade. Portanto,
412 após essas informações técnicas existentes no plano de manejo, informamos que dentro da ZCB,
413 poderá haver o parcelamento do solo, porém os lotes deverão ser de no mínimo 2.000m²,
414 conforme informado na Tabela do Anexo 10, da Lei Complementar n° 095/2012 e Lei n°
415 7.605/2019. Portanto, após essas informações técnicas existentes no plano de manejo,
416 informamos que dentro da ZCB, poderá haver o parcelamento do solo, porém os lotes deverão
417 ser de no mínimo 2.000m², conforme informado na Tabela do Anexo 10, da Lei Complementar
418 n° 095/2012 e Lei n° 7.605/2019. A DPU indefere a solicitação de correção dos limites da Z-
419 APA, com exceção do Ponto 01, como identificado abaixo, que poderá sair da ZCB (zona de
420 conservação da biodiversidade) e passar para a ZR1-2 (zona residencial 1-2 pavimentos). Após
421 a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II deferiram a correção do
422 zoneamento dos lotes pontos P1 e P2, apresentados no estudo, que devam sair da ZCB
423 (zona de conservação da biodiversidade) e passem a ser classificados como ZR1-2 (zona
424 residencial I – 2 pavimentos), conforme a solicitação do requerente. Em seguida foi
425 solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: 41 sim; 00 não; 02
426 abstenções. Portanto, foi deferida a correção do zoneamento de uso do solo nos lotes
427 pontos P1 e P2, apresentados no estudo, que devam sair da ZCB (zona de conservação da
428 biodiversidade) e passem a ser classificados como ZR1-2 (zona residencial I – 2
429 pavimentos). Quanto ao 3º assunto da pauta referente à Apresentação e votação dos
430 pareceres de assuntos e a processo administrativo referente a Câmara Temática III: 1)
431 ALTERAÇÃO DO INCISO I E PARÁGRAFO ÚNICO, REVOGADOS OS INCISOS II
432 E III, E CRIADOS OS §§ 2º A 5º, TODOS DO ART. 15 DA LEI N.º 7.609 DE 12 DE
433 DEZEMBRO DE 2019 – LEI DO CODIGO DE OBRAS: Foi apresentada a
434 JUSTIFICATIVA: A alteração visa unificar a metragem das áreas de projeto residencial
435 unifamiliar independente da tipologia do material de construção, bem como autorizar que se
436 emita o Alvará Autodeclaratório, desde que preenchidos os requisitos e firmada a
437 responsabilidade do proprietário e do responsável técnico. Tal alteração busca a
438 desburocratização nos processos de licenciamentos daquelas edificações de baixíssimo
439 potencial de risco (casas unifamiliares de até 60 metros), desburocratização esta que é tendência
440 a nível nacional, e que permite, preenchidos os dados e apresentados os documentos, emitir o
441 mesmo de forma automática, resguardado sempre o direito do Município de conferir, fiscalizar,
442 suspender o alvará ou até mesmo cassá-lo, caso constate qualquer irregularidade. LEI N°
443 XXXX, de XXX de maio de 2021. Altera o inciso I, revoga os incisos II e III, altera o
444 parágrafo único e cria os §§ 2º à 5º, todos do art. 15 da Lei n.º 7.609 de 12 de dezembro de
445 2019, e dá outras providências. O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA. Faço saber a
446 todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente
447 Lei: Art.1º. Fica alterado o inciso I e parágrafo único, revogados os incisos II e III, e criados os
448 §§ 2º à 5º, todos do art. 15 da Lei n.º 7.609 de 12 de dezembro de 2019, que passam a ter
449 seguinte redação: Art. 15. (...) I - nas edificações com área total construída de até 60 m²
450 (sessenta metros quadrados), independente do material construtivo, desde que tenham uso
451 exclusivamente residencial unifamiliar e que seja a única edificação no lote. II – Revogado III
452 – Revogado (...)
453 §1º. A Prefeitura poderá, a seu critério, exigir a apresentação de projeto das obras especificadas
454 neste artigo, sempre que julgar necessário. §2º. Nas edificações do inciso I deste artigo, poderá
455 ser expedido Alvará de Licença de Construção Autodeclaratório, que dar-se-á de forma
456 automática com o preenchimento de informações e juntada de documentos de forma digital.
457 §3º. Nos casos do parágrafo anterior, o(s) proprietário(s) e o(s) responsável(is) técnico(s) pelo
458 projeto/execução declararão sua responsabilidade solidária sobre projetos/obra. §4º. O Alvará
459 a que se refere o §2º não impede a municipalidade de analisar, conferir e fiscalizar projetos e
460 obras a qualquer momento, e em caso de irregularidade, o referido Alvará poderá ser suspenso

461 ou cassado. §5º. O Alvará de Licença de Construção Autodeclaratório será regulamento por
462 Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal. Art.2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua
463 publicação. Art.3º. Revogam-se as disposições em contrário. Prefeitura Municipal de Criciúma,
464 XX de maio de 2021. Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática
465 III foi aprovada o texto com a minuta do projeto de Lei. Em seguida foi solicitada a votação
466 pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: 44 sim; 00 não; 02 abstenções. Portanto,
467 o CDM aprovou o texto com a minuta do projeto de Lei. Deve ser registrado nessa ata que
468 houve a participação na votação de 46 (quarenta e seis) membros do CDM. Após a
469 apresentação de todos os assuntos e votações foi agradecida a participação dos membros nesse
470 processo de apresentação e votação digital. Eu, Gruliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata,
471 que depois de lida e aprovada, será, caso possível, por todos os presentes assinada em futura
472 reunião.

**APROVAÇÃO DA ATA DA ÚLTIMA REUNIÃO DO CDM ENTRE O DIA 10/06/2021
ATÉ DIA 17/06/2021:**

SIM

NÃO

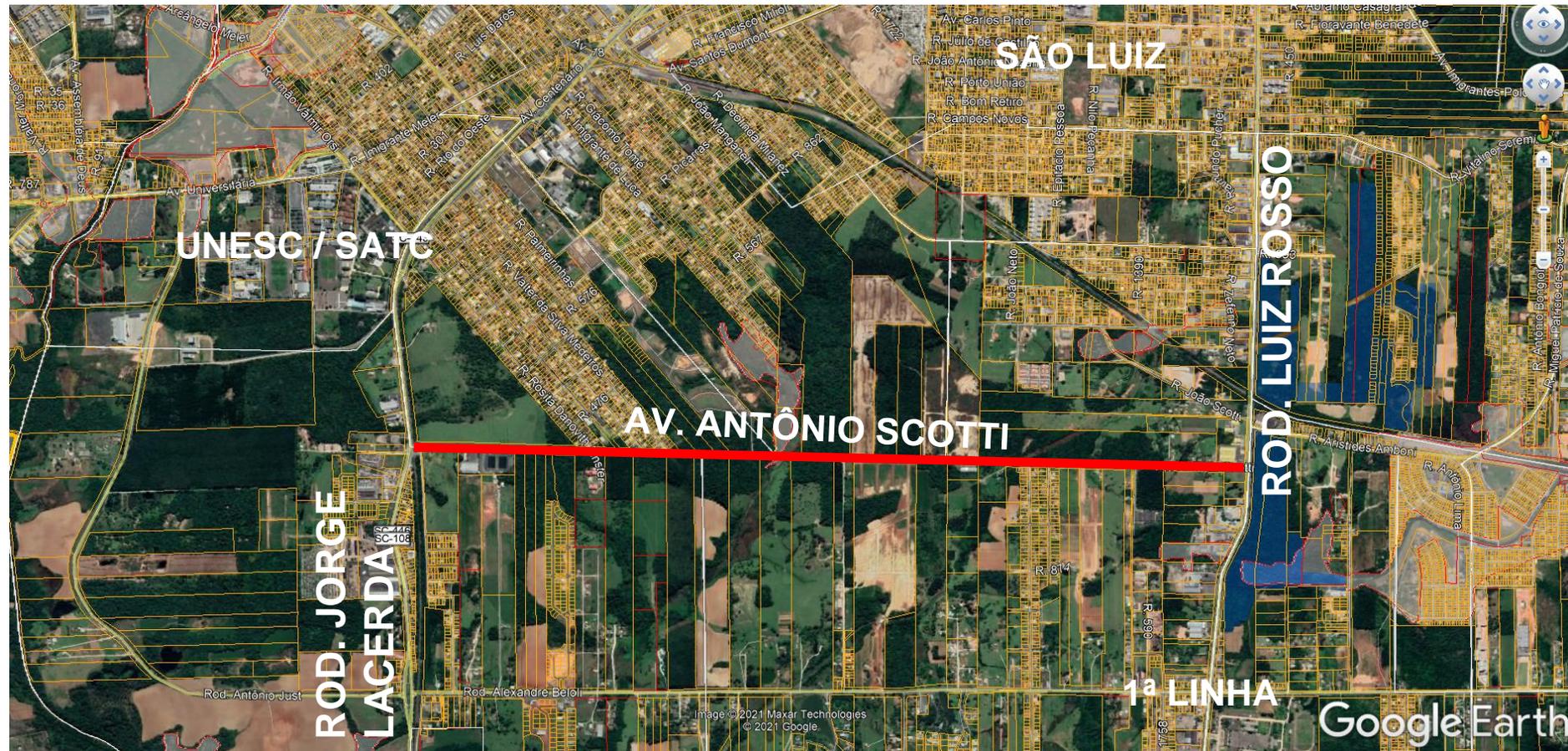
ABSTENÇÃO

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

CÂMARA TEMÁTICA II

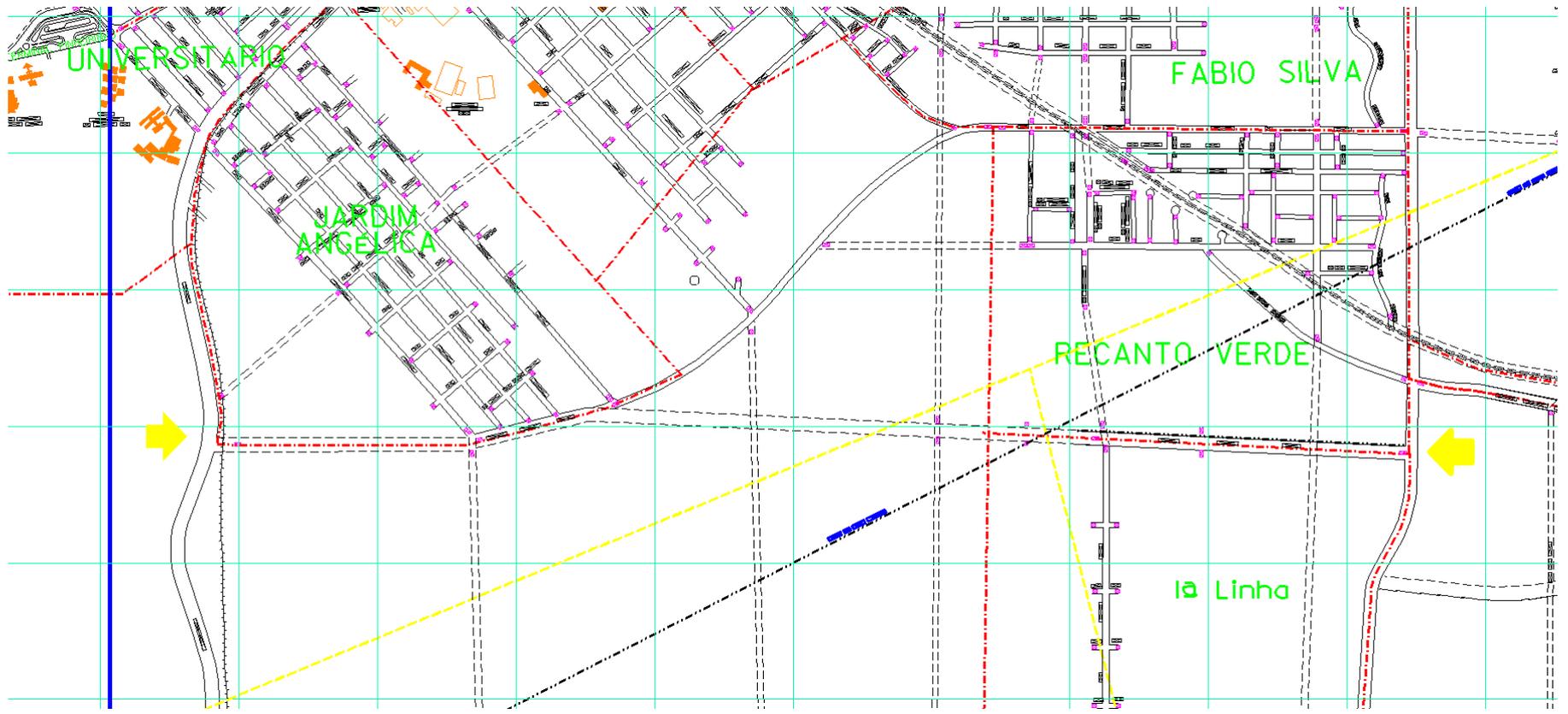
1) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

A Avenida Antônio Scotti tem 3,4Km (3.400m) de extensão e liga os bairros 1ª Linha/Morro Estevão e Recanto Verde aos bairros Universitário e Santa Augusta.



1) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

Trata-se de importante via do Município, possui 40,00m (quarenta metros) de largura, e que para cumprir adequadamente sua função impõe-se pavimentar. E isso será feito no próximo ano, segundo informações da Secretaria de Infraestrutura do Município.



Mapa do Sistema Viário

1999

1) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

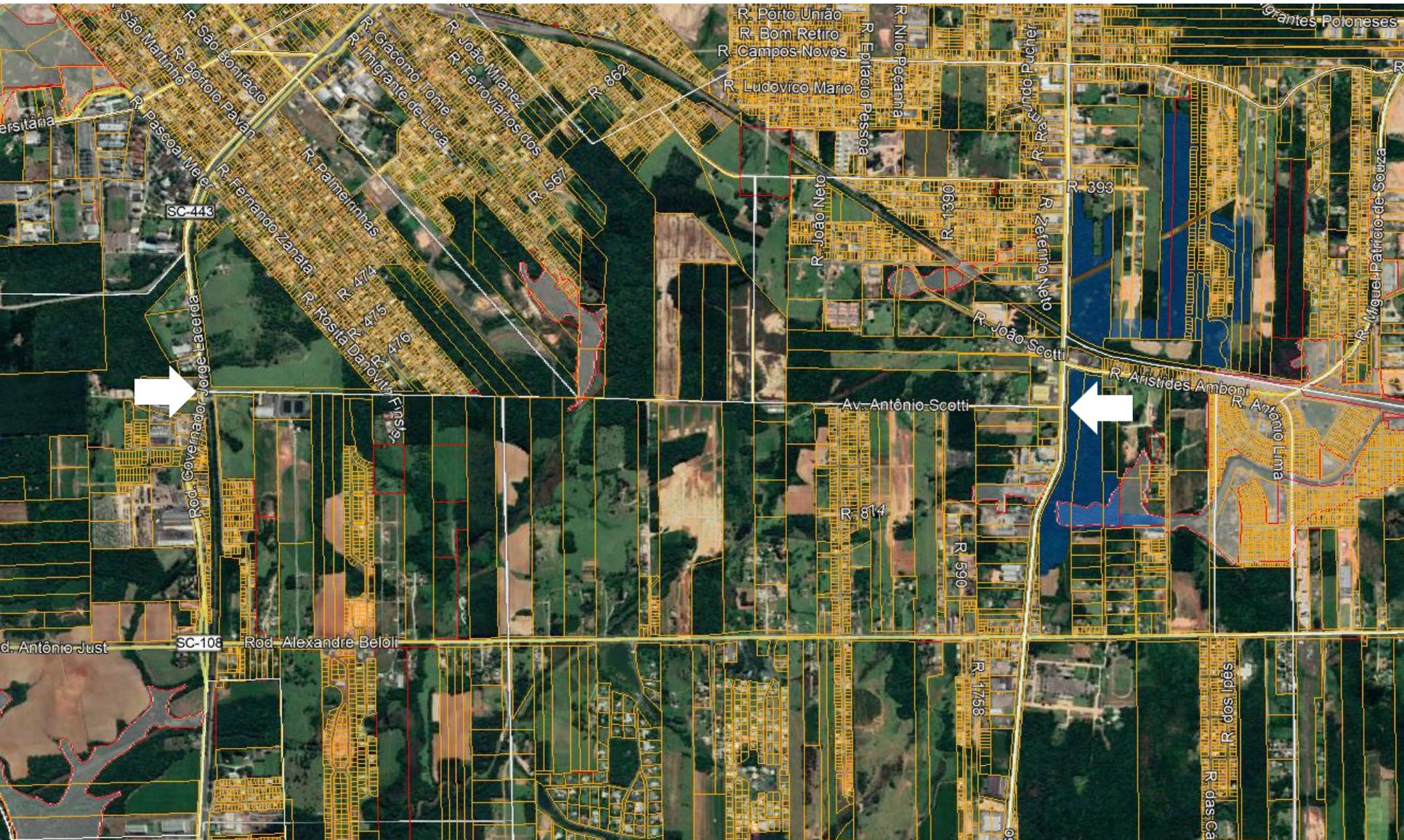
A princípio está programada obra de pavimentação de toda a extensão da via, que terá seção composta de 7,00m de pista e 2,20m de acostamento em ambos os lados, e a implantação de 6,86 Km de acostamentos, possibilitando a circulação de veículos, pedestres e ciclistas com segurança. Implantação, terraplenagem, implantação de galerias de águas pluviais e de drenagem, pavimentação com revestimento em Concreto Asfáltico Usinado a Quente e demais serviços complementares.

O equipamento viário previsto, além de reduzir o tempo de viagem em 33% (de 5,7 para 3,8 minutos), aumentará a integração dos moradores de bairros vizinhos e concorrerá para o desenvolvimento da região sul de Criciúma e para a melhoria da qualidade de vida.

O desenvolvimento das obras de execução do binário da Av. Santos Dumont, no bairro São Luiz, dentro do financiamento de obras do FONPLATA, será, quando totalmente concluída, uma importante obra viária que refletirá no uso e ocupação na região do bairro São Luiz. Portanto, a cidade deverá ganhar em mobilidade urbana e ocupação de uso do solo.

Como uma via importante para o sistema viário, com suas possibilidades de ligações e já prevendo uma ocupação futura, propomos uma atualização do zoneamento ao longo dessa via, para incentivar a ocupação urbana.

1) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO



1) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

Como essa via será, após ser pavimentada, um importante eixo de ligação viária que liga duas importantes rodovias (Rodovia Luiz Rosso e a Rodovia Gov. Jorge Lacerda), a proposta da DPU é que o zoneamento seja corrigido para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Que é assim conceituado na Lei do Plano Diretor (LC nº 095/2012).

“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).”

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)			Embasamento (E)	Torre (T)	
ZM 2-4	-HU; -HCV; C1 ⁽²⁰⁾ ; -C2 ⁽²¹⁾ ; CSVB; CSS ⁽²²⁾ (40a); CSG ⁽²³⁾ , -1.	-HCH; -In; -C3 ⁽¹⁸⁾ (31a); -C4; CSE1 ⁽¹²⁾ ; -I2 ⁽⁴⁷⁾ ; CSE2 ⁽⁵³⁾	Todos demais usos.	2,50	3,50 ⁽¹⁾ 3,00 ⁽²⁾	60	70	25	20 ⁽⁴¹⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁴³⁾	4+ 2 ⁽¹⁾ (2) ⁽⁴⁴⁾	4,00	-	H/4≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m²

1) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO EM 24/06/2021:

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II deferiram a correção do zoneamento do solo, ou seja que nos lotes e glebas localizados na Av. Antônio Scotti o zoneamento de uso do solo seja definido como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

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

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

2) Requerimento N° 409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA

O Vereador Manoel Rozeng da Silva solicita a possibilidade de modificação dos parâmetros urbanísticos e consequente ampliação do perímetro de uma zona de uso do solo, na região do Bairro Operária Nova.



ESTADO DE SANTA CATARINA
CÂMARA MUNICIPAL DE CRICIÚMA
PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL

Requerimento 409/2021

DPU

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Senhores (as) Vereadores (as):

REQUER-SE à Mesa, ouvido o Plenário e na forma regimental, envio de expediente ao Chefe do Poder Executivo Municipal, para que informe se existe a possibilidade de modificar os parâmetros urbanísticos no Bairro Operária Nova, como segue:

1º - Na paralela da Rua Martins Afonso de Souza, até à Rua Álvaro Catão, com à Rua Ataúlfo Alves até à Rua Santarém, (número de pavimentação, 8 andares);

2º - Na paralela da Rua Martins Afonso de Souza, até à Rua Álvaro Catão, com à Rua Santarém até à Av. Centenário, (número de pavimentação, 16 andares).

Tal Requerimento prende-se ao fato de que, com a escassez de ofertas no ramo imobiliário naquela região, faz-se necessário a modificar os parâmetros urbanísticos para a edificações de 8 (oito) e 16 (dezesesseis andares), como sugere os itens 1º e 2º proposto.

Sala das Sessões, 8 de junho de 2021

Vereador: Manoel Rozeng da Silva

Partido: DEM

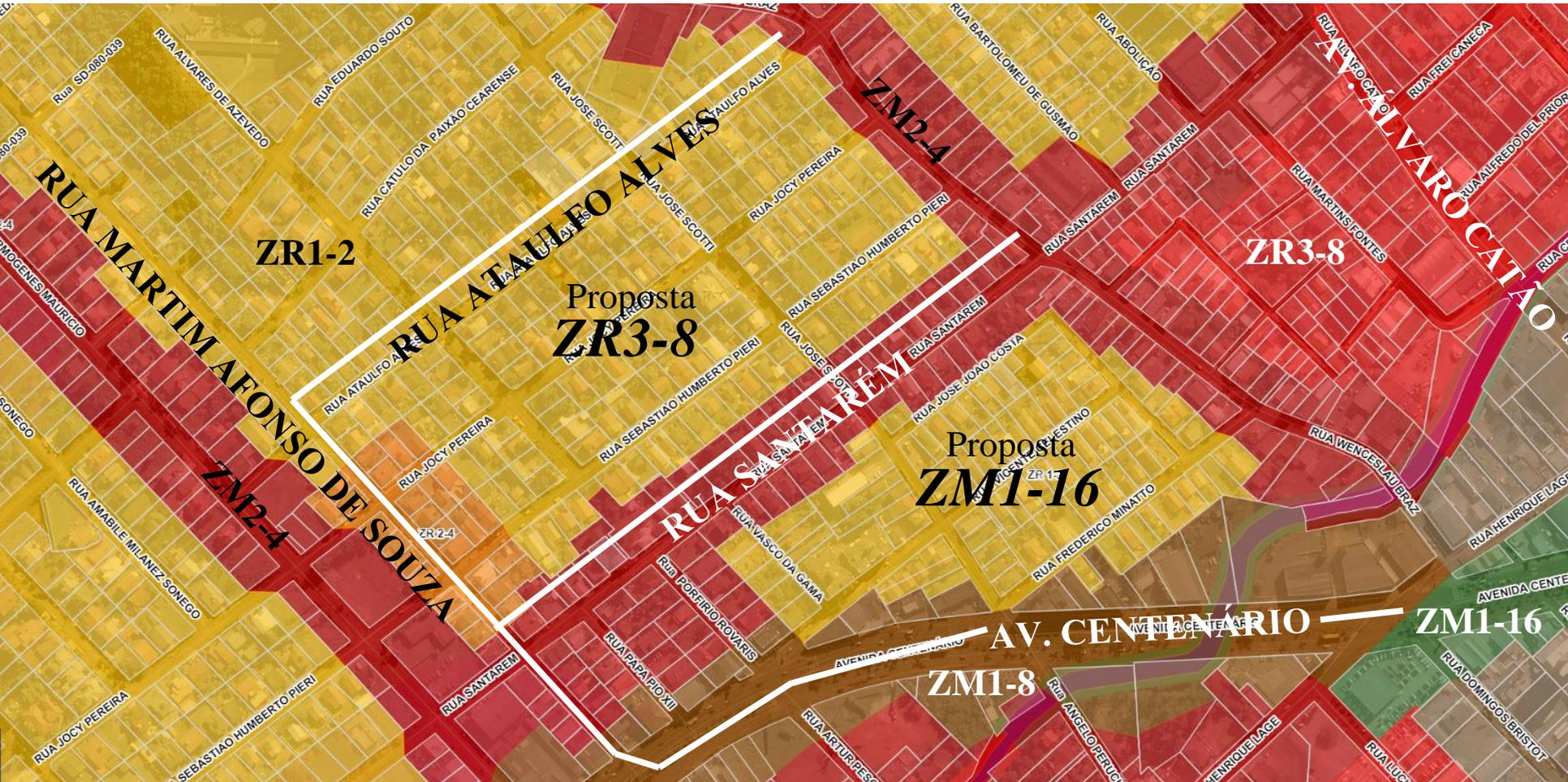


Escaneie o código ao lado com um leitor Qr Code e acesse a versão digital deste documento online.

Rua Cel. Pedro Benedet, 488 - 6ª Andar - Ed. Centro Profissional
C. Postal 34 - CEP 88801-250 - Criciúma - SC
Fone (48) 3431-2224 - E-mail: camaracriciuma@camaracriciuma.sc.gov.br

2) Requerimento N° 409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA

Informa que esse requerimento se deve ao fato de que, com a escassez de ofertas no ramo imobiliário naquela região, faz-se necessário a modificar os parâmetros urbanísticos para edificações de 08 (oito) e 16 (dezesesseis) pavimentos.



Proposta de novo zoneamento sugerida pelo requerimento

2) Requerimento N° 409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA

Quanto ao zoneamento existente na região, acima da Rua Santarém, no trecho entre a Rua Martim Afonso de Souza até a Av. Álvaro Catão o zoneamento é ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). E da Rua Santarém para baixo, há zonas de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

A região do bairro Operária Nova, tradicionalmente possui características de assentamento com edificações habitacionais unifamiliares de no máximo 02 (dois) pavimentos. É uma das regiões de ocupação urbana mais antigas da cidade, diretamente relacionada a extração de carvão, no passado.



Rua Martim Afonso de Souza



Rua Ataulfo Alves

2) Requerimento N° 409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA



Rua Martim Afonso de Souza



Rua Santarém

2) Requerimento N° 409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA

Localiza-se numa encosta, onde acima está a Av. Luiz Lazarim, e na parte mais abaixo está a Av. Centenário, possui limite leste com a Av. Álvaro Catão.



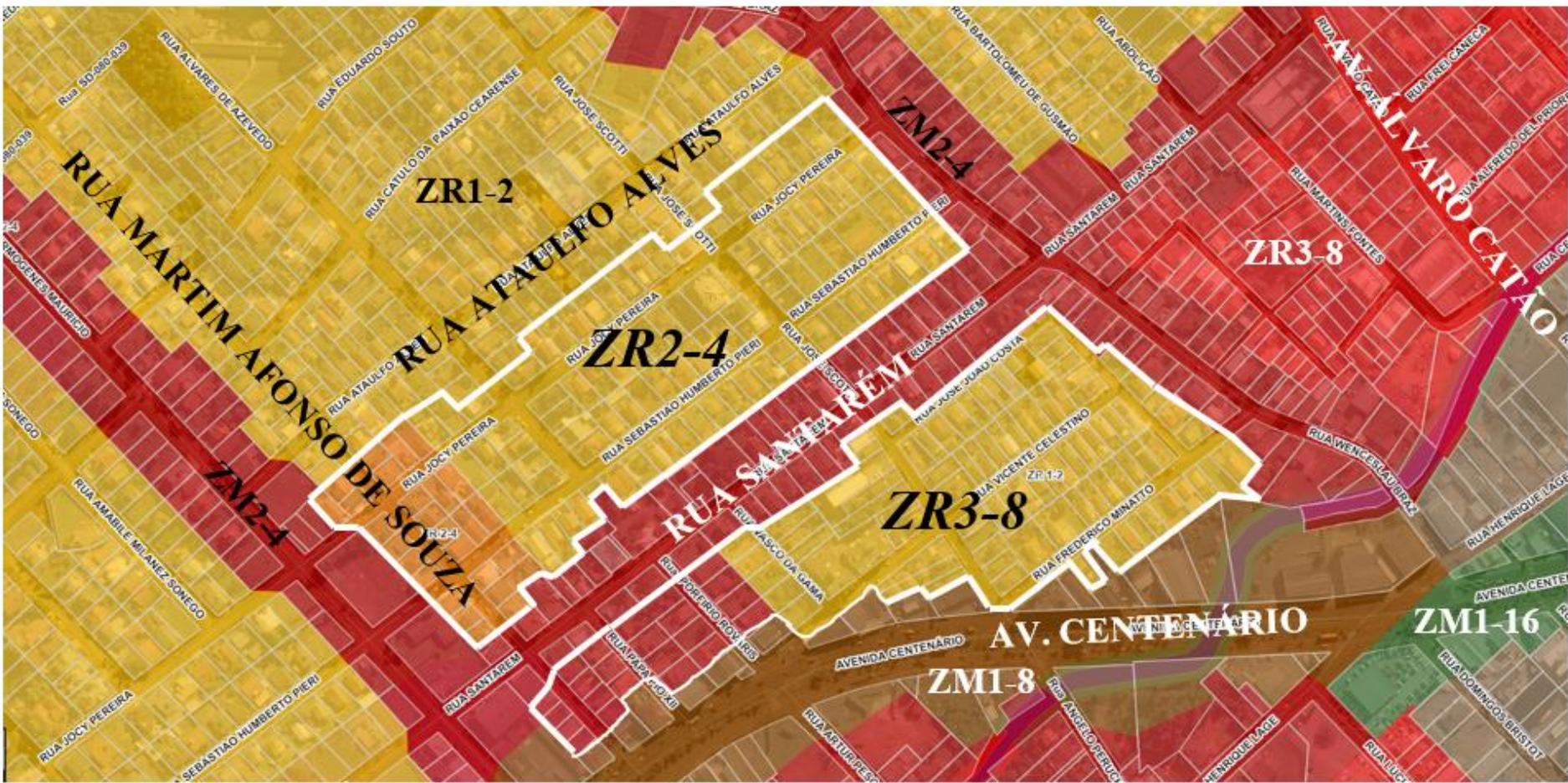
Acreditamos que a correção do zoneamento de uso do solo, sempre deve ser efetuada, com alguma justificativa técnica, e anteriormente deverá a vontade pública para essa correção, porém acreditamos que as alterações devam ser de forma gradual, uma vez que se não forem, em determinadas regiões da cidade, possam causar prejuízos a paisagem urbana e seus habitantes.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO EM 24/06/2021:

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II, aprovaram a sugestão de correção do zoneamento de uso do solo e foi definido também que a ZR2-4 poderia ir até a Rua Jocy Pereira. Então, foi deferido que o zoneamento será corrigido da Rua Martim Afonso de Souza até a Av. Álvaro Catão, ao longo da Rua Jocy Pereira, a zona de uso do solo será corrigida de ZR1-2 para ZR2-4. E da Rua Santarém em direção à Av. Centenário o zoneamento será corrigido de ZM2-4 e ZR1-2 para ZR3-8.

2) Requerimento N° 409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO EM 24/06/2021:



Proposta de novo zoneamento – Após reunião da Câmara Temática II.

2) Requerimento N° 409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

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

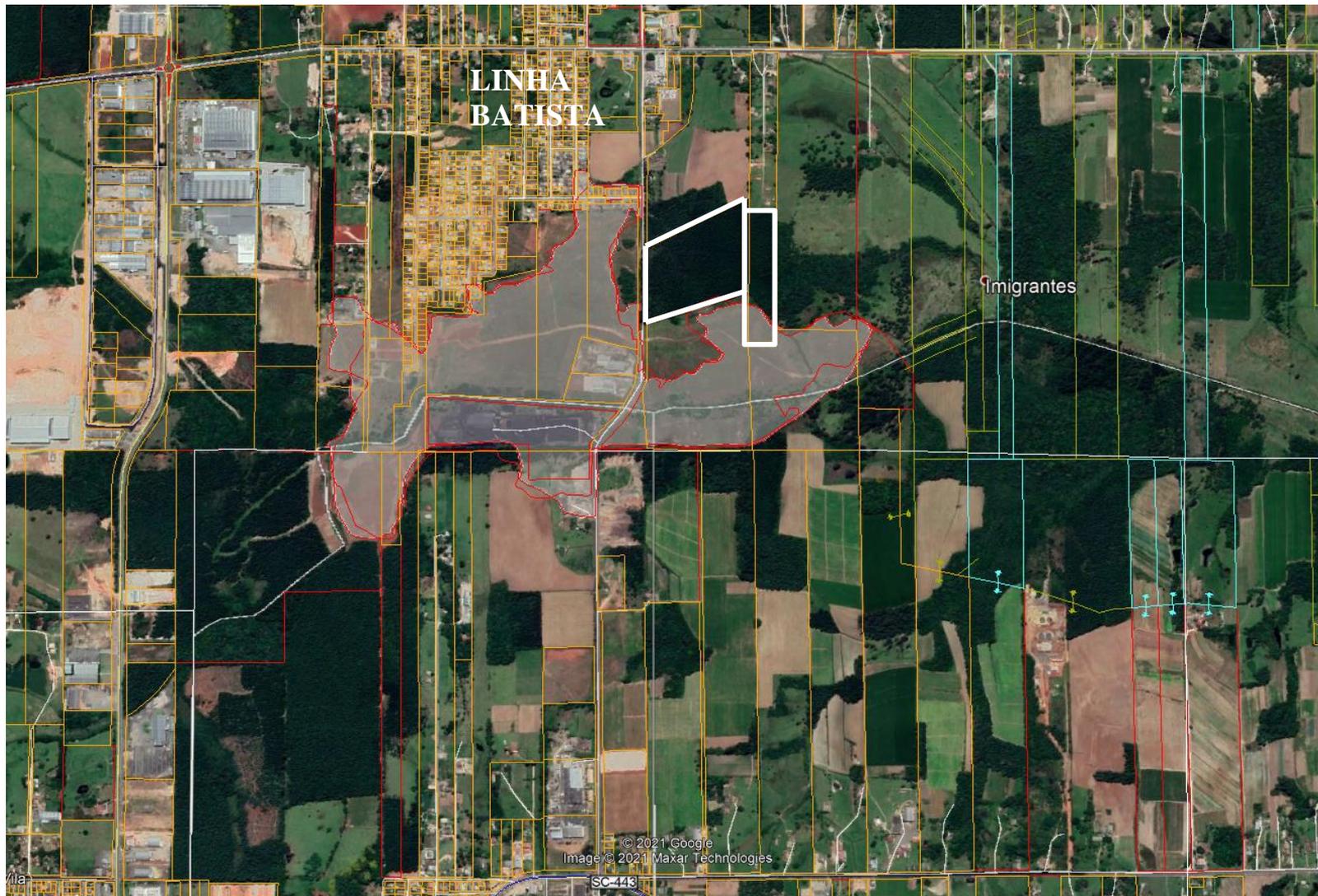
SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

O requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo, em glebas cadastros n° 1018506 e n° 992289, localizadas na Rodovia Pedro Manoel Pereira, no Bairro Linha Batista.



Localização

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

A correção do zoneamento tem por objetivo a implantação de loteamento para habitações unifamiliares.



Proposta de implantação de loteamento - anteprojeto

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

Quanto ao zoneamento atual as glebas estão localizadas na ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e na ZI-2 (zona industrial -2), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. 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: (...)

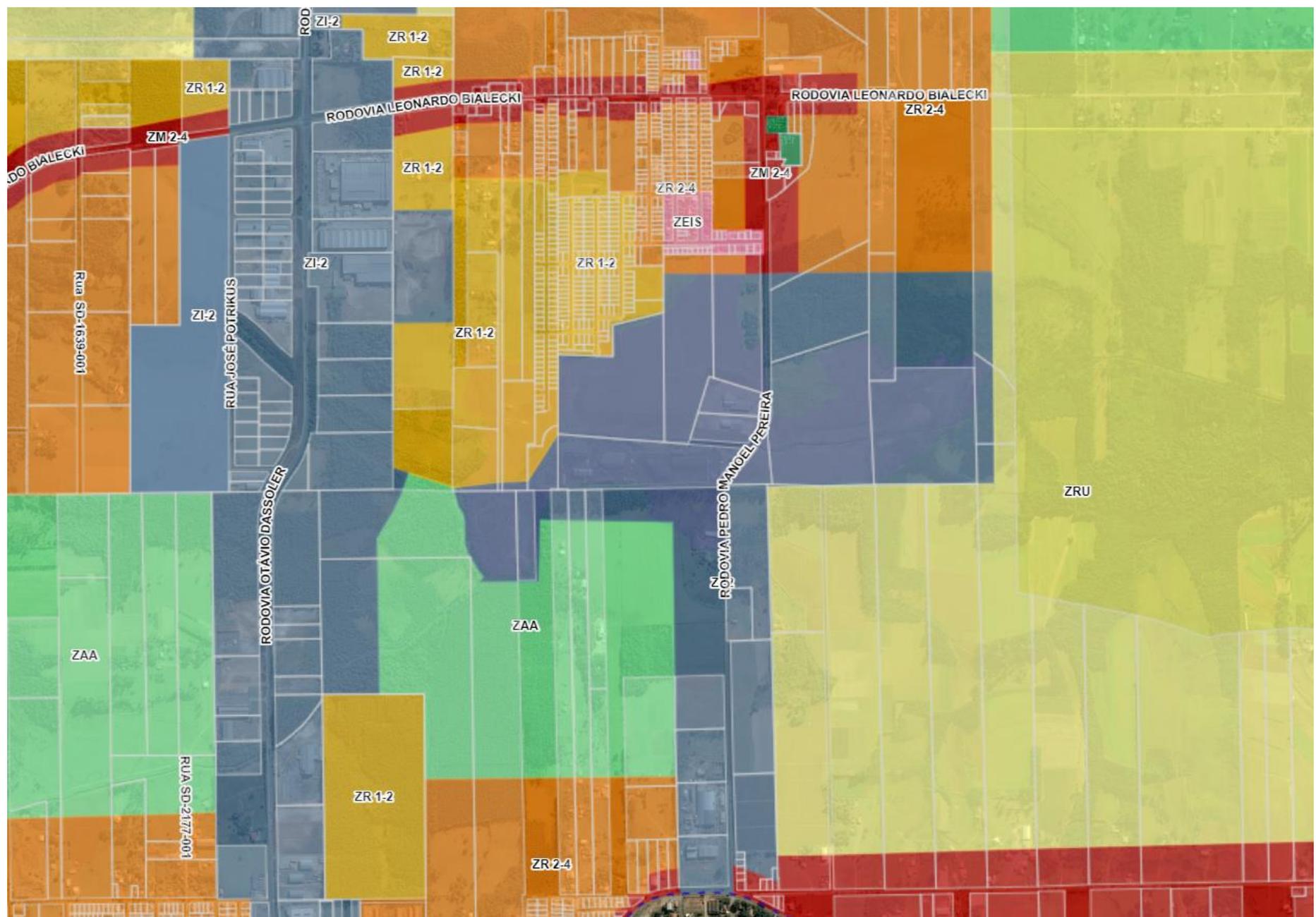
II - Zona Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação, com disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma média densidade populacional integrada às atividades de comércio e serviços.”

E,

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

II - Zona Industrial 2 (ZI2): zona que pela sua localização contígua à infra-estrutura 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.”

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE



Mapa de zoneamento de uso do solo.

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

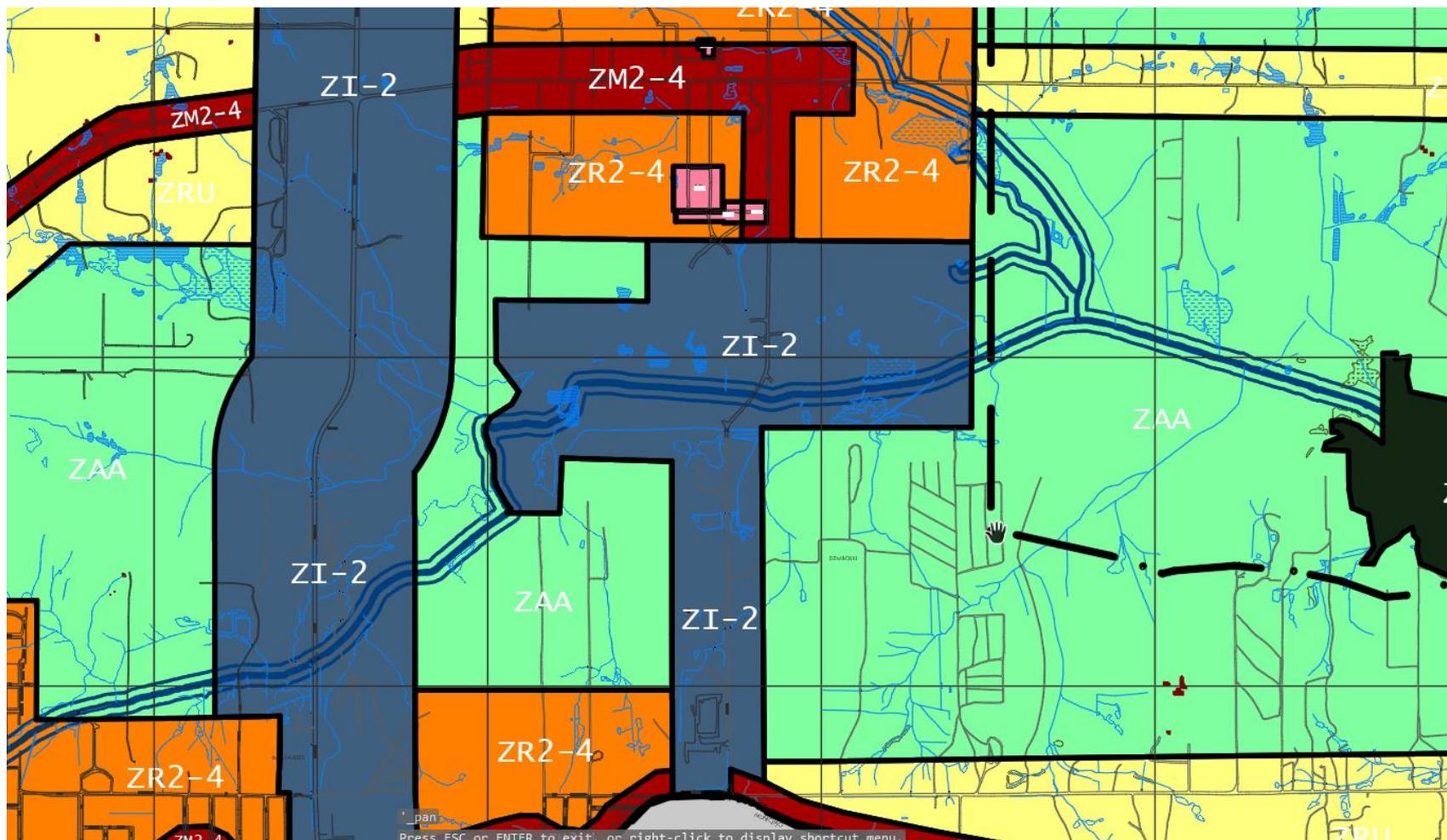
Observa-se também que uma pequena parcela do lote cadastro n° 992289 está na ACP do carvão.



Mapa com as áreas de ACP do carvão.

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

Deve-se informar que quando da delimitação das zonas de uso do solo, no mapa original de zoneamento de 2012, não se tinha os limites das glebas, nem pouco a área de ACP do carvão. Havia a informação de que naquela região existia uma área degradada pela atividade de extração do carvão, e pelas imagens aéreas se definiu uma possibilidade de utilização com uso industrial.

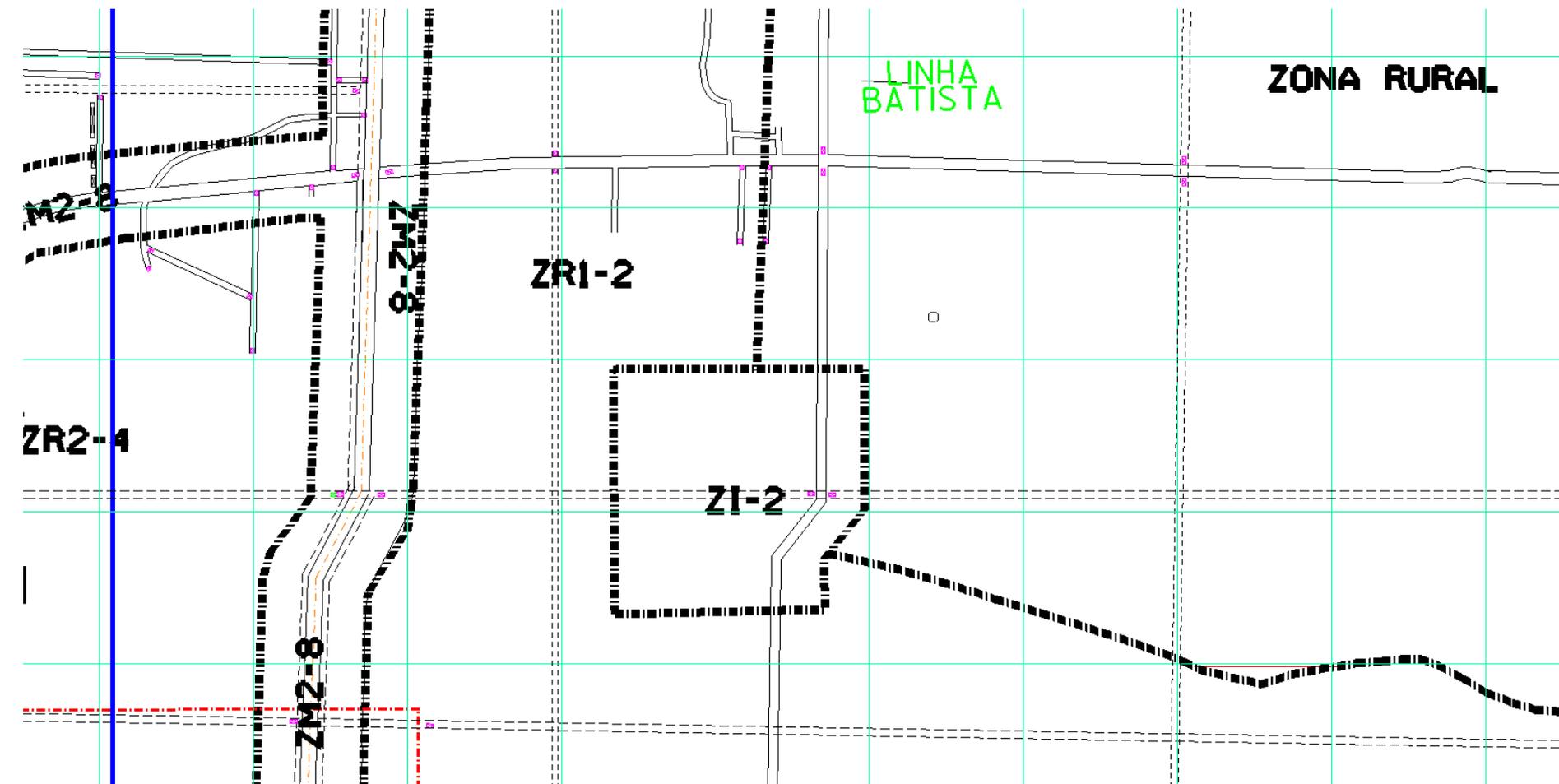


Mapa original de zoneamento de uso do solo - 2012.

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

Portanto, sem a delimitação real da área degradada.

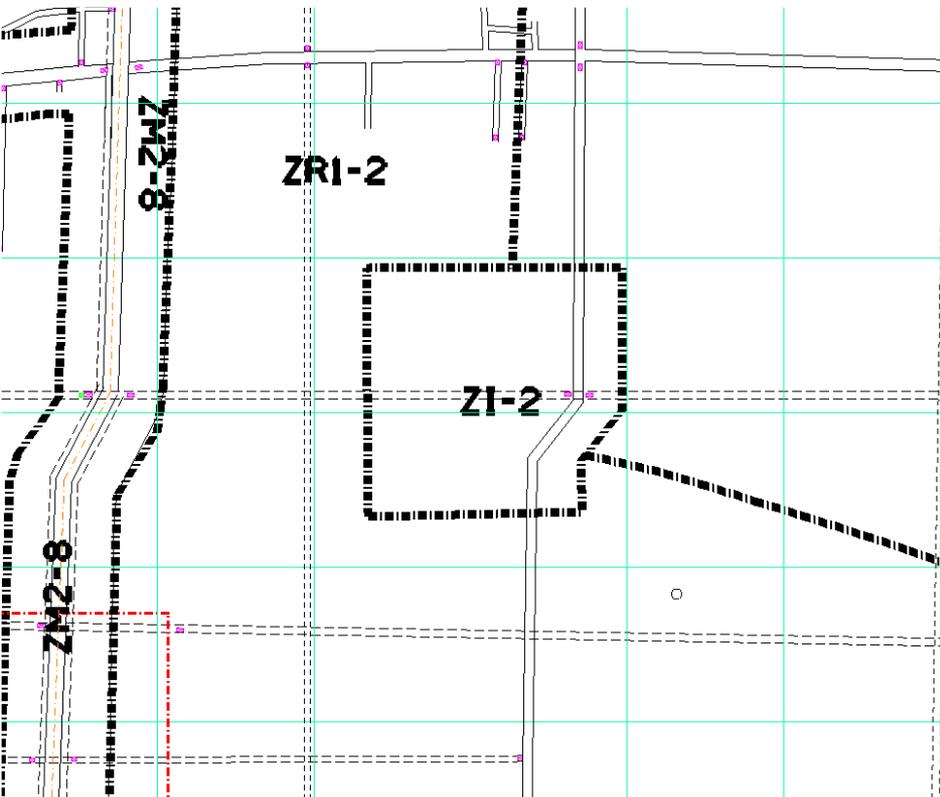
Isso aparece no Mapa de zoneamento de 1999, que definiu a área industrial, a partir da área degradada visível naquela época.



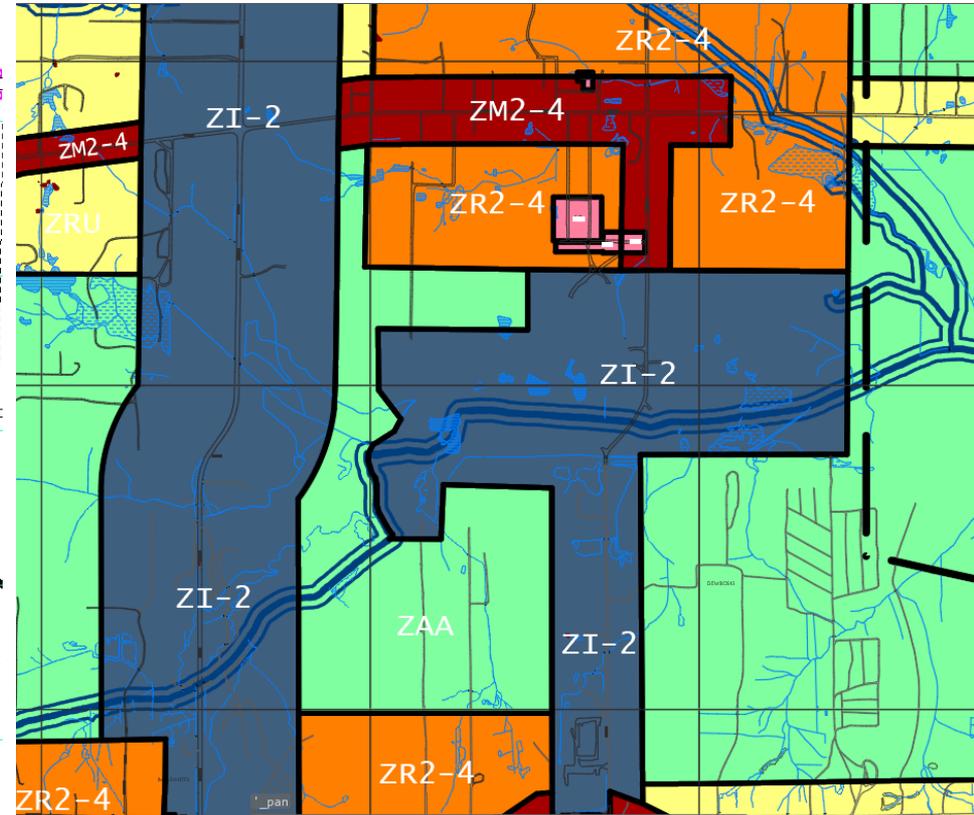
Mapa de Zoneamento do PD de 1999.

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

Ou seja, essa área foi expandida, a partir do PD de 2012, conforme análise dos mapas lado a lado:



Mapa de 1999.



Mapa de 2012.

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

Como na origem, essa área degradada já havia sido zoneada como ZI-2 (zona industrial -2), no PD de 1999, a mesma deveria ter seus limites definidos na área degradada, e poderia ter sido até definida como ZEIRAU (zona de especial interesse na recuperação ambiental e urbana), para o uso industrial.

O atual PD, assim define:

“Art. 147. Zona Especial de Interesse da Recuperação Ambiental-Urbana (ZEIRAU): compreende áreas degradadas pela mineração extrativista, entre outras, que não apresentam atualmente condições de ocupação com uso urbano.

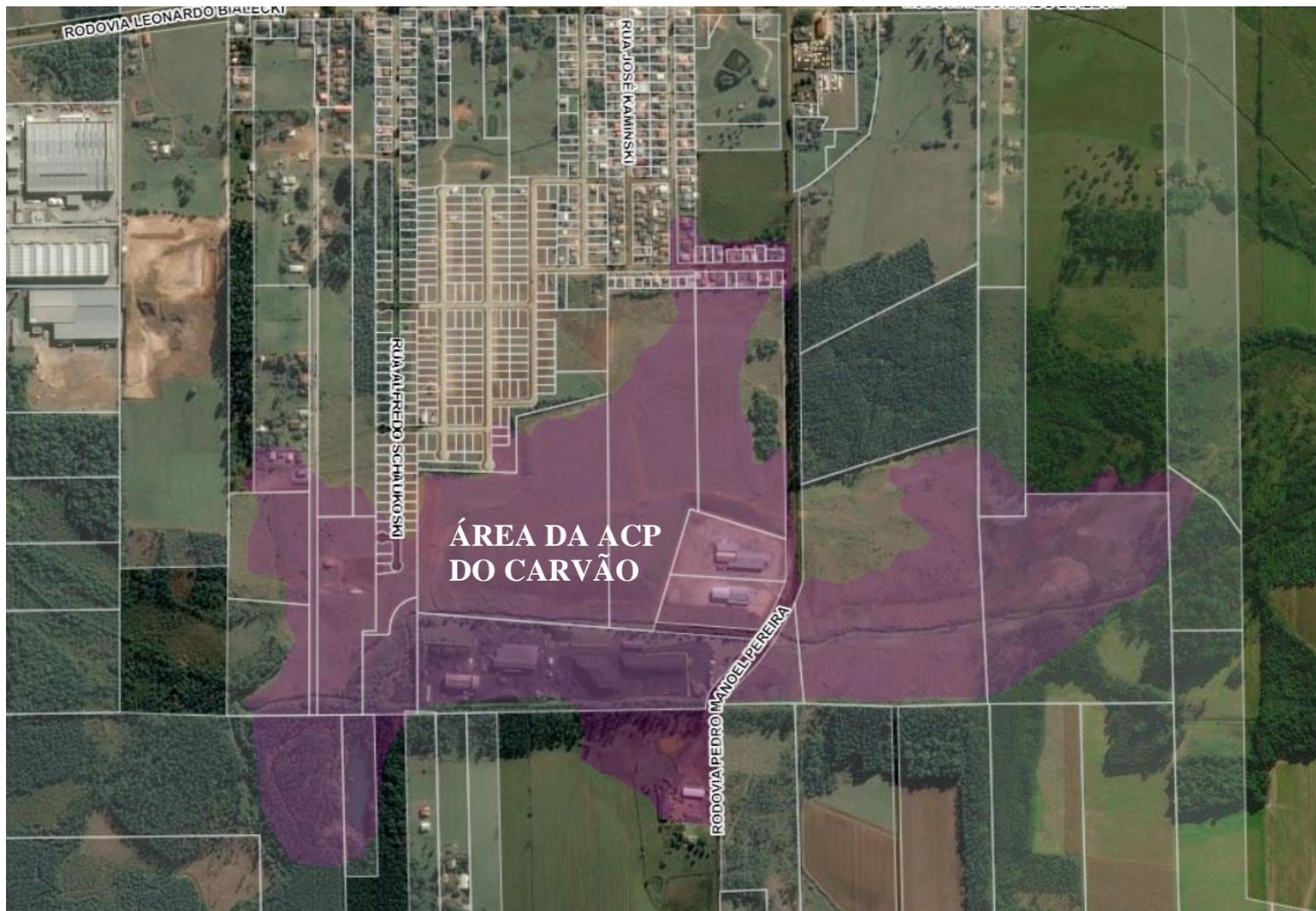
Parágrafo Único. Essas áreas deverão ser recuperadas de acordo com as condicionantes e exigências das atividades pretendidas para a instalação, respeitando-se as características sócio-urbanas e ambientais do entorno em que está inserida, condicionada a:

I - Estudos técnicos ambientais de ocupação;

II - Análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e dos órgãos públicos de meio ambiente.”

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

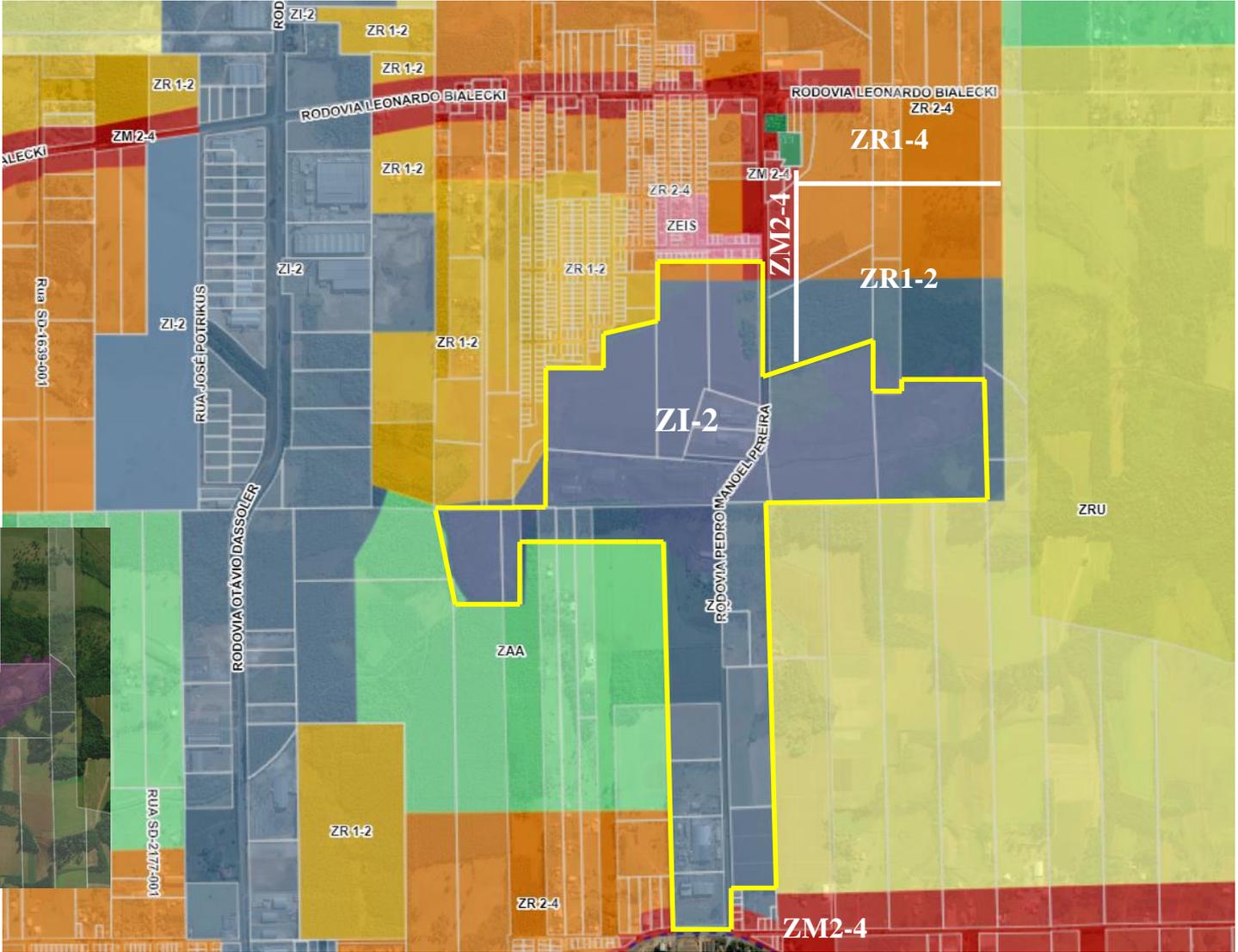
Ou seja, o limite da zona industrial deveria ser os limites internos nas glebas inseridas na ACP do carvão, com algumas exceções de áreas residenciais já urbanizadas e nas glebas ao longo da Rodovia Pedro Manoel Pereira, ao sul.



Limite da área de ACP do carvão.

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

Portanto, a DPU considera que as glebas poderiam sair da ZI-2, pois na origem, as mesmas não estavam definidas para esse uso, o industrial. Abaixo apresentamos uma proposta de zoneamento de uso do solo, com uma definição mais apurada da zona de uso do solo ZI-2:



Área de ACP do carvão



Proposta de correção do zoneamento de uso do solo.

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

Esse processo deverá ser apresentado na próxima reunião do Conselho de Desenvolvimento Econômico – CMDE, agendada para o dia 1º/07/2021, para parecer desse conselho quanto essa correção do zoneamento.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO EM 24/06/2021:

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II aprovaram esse novo traçado da zona industrial de acordo com as áreas de ACP do carvão, conforme mapa apresentado pelo DPU.

PARECER DO CMDE – NA REUNIÃO EM 1º/07/2021:

Após a apresentação os membros presentes na reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - CMDE aprovaram a possibilidade de correção do zoneamento nessas glebas, passando de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-2, conforme indicado e explicado pelo DPU. Concordaram que a zona industrial, naquele ponto deva ser concentrada nas áreas de ACP do carvão.

3) Processo N° 612596 - CONCRETIZE

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

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

SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

No Processo Administrativo n° 605739 foi apresentada proposta para a utilização do Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Av. Presidente Juscelino, n° 505, no bairro Mina do Mato, em imóvel com área total de **3.034,40 m²**, cadastros n° 48321, n° 48318 e n° 48319.

A apresentação desse novo anteprojeto está de acordo com o Art. 3º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art.169-B. Em lotes a partir de 2.500m², localizados nas zonas de uso do solo ZC2-16, ZC3-8, ZC1-8, ZM1-16, ZM1-8 e ZM2-4, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com 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.”

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Este imóvel localiza-se em parte na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 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:

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. "

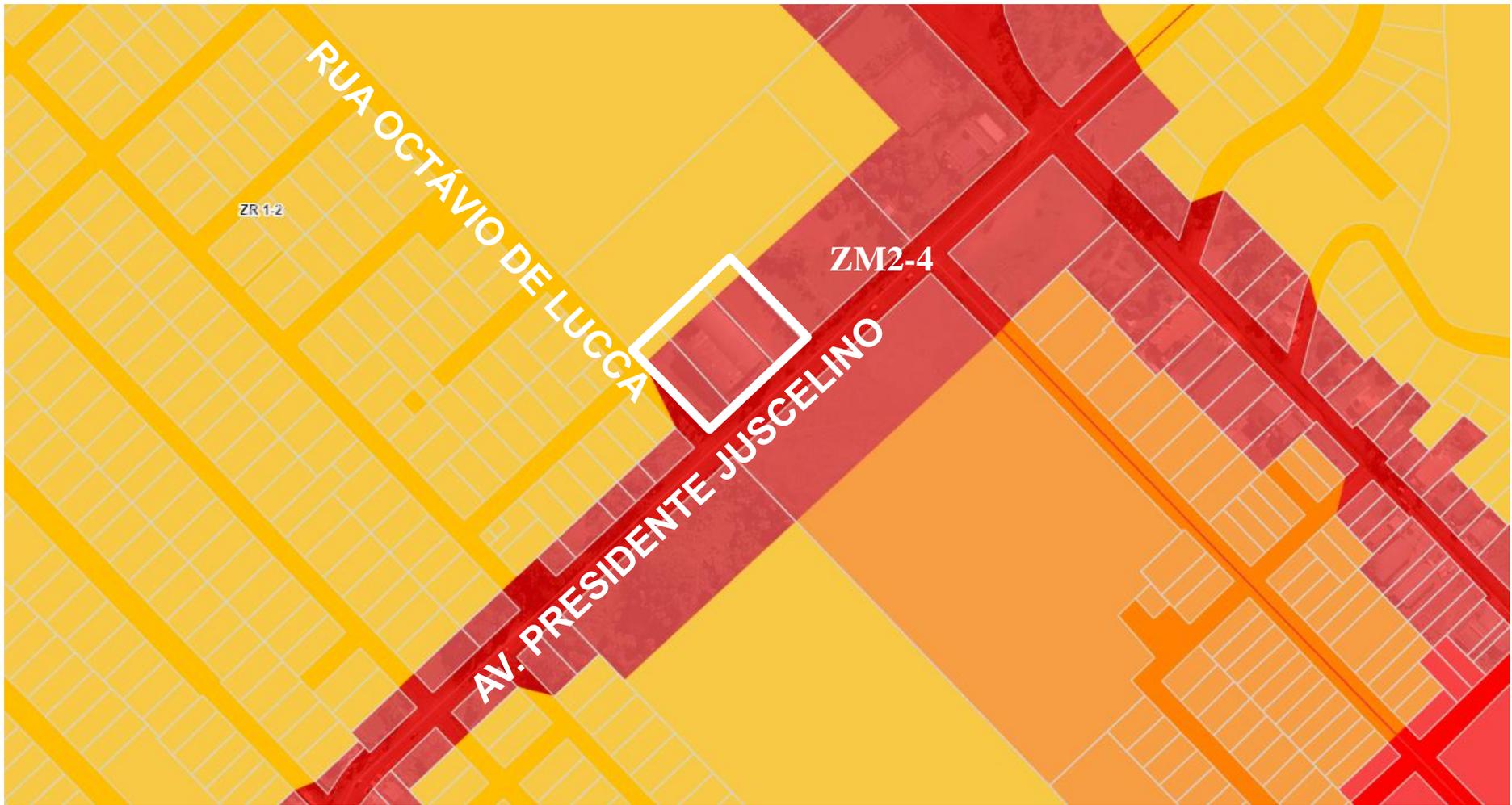
E,

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

(...)

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

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA



Mapa de zoneamento

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

O imóvel situa-se defronte a Av. Presidente Juscelino esquina com a Rua Octavio Delucca, proximidade de eixos viários de acesso a outros bairros da cidade. Quanto a caracterização urbana, na vizinhança há presença de muitas residências unifamiliares e novos empreendimentos residenciais verticais. Havendo ainda, alguns imóveis baldios ao longo desta via, há também, um aumento na implantação de habitações unifamiliares naquela região. Porém, as características urbanísticas do bairro é a de concentração do uso residencial unifamiliar, com exceção da avenida.

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 ZM2-4.

No 1º anteprojeto apresentado deste empreendimento previa, com a utilização do Art. 169, a implantação de um conjunto de 02 (dois) edifícios, com pilotis mais 12 (doze) pavimentos tipo e cobertura, com 08 (oito) apartamentos por pavimento. Perfazendo um total de 196 apartamentos e 220 vagas de garagem de uso exclusivo.

Não foi informado o tamanho da área de lazer. Nem apresentados os recuos e afastamentos. Não foram apresentados os parâmetros de Taxa de Ocupação, de Taxa de infiltração e do Índice de Aproveitamento.

Sendo somente apresentadas as perspectivas do empreendimento projetado:

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Foi solicitado que esse anteprojeto arquitetônico fosse analisado pelo novo Art. 169, que ainda não havia sido aprovado na Câmara de Vereadores, portanto ainda não está valendo. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, não é diferenciado tipologicamente, possui uma verticalidade excessiva para o local e como é um local de destaque deveria ser mais interessante arquitetonicamente, para fazer uso desse artigo.

Fomos pelo indeferimento desta proposta apresentada, para a utilização deste artigo neste imóvel, em virtude da simplicidade das fachadas do empreendimento e pela ocupação dos blocos nesse imóvel. Não estamos analisando questões específicas do Código de Obras, porém as áreas internas deverão estar de acordo com esta legislação vigente.

E a Câmara Temática II emitiu o seguinte parecer, na reunião de 25/03/2021:

“Após a apresentação e discussão a respeito da solicitação os Membros da Câmara Temática II indeferiram a solicitação de utilização do Art. 169 do PD, com este anteprojeto apresentado, sugeriu-se que para aquela localização o empreendimento proposto seja de melhor qualidade arquitetônica.”

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

No atual processo administrativo é apresentado o 2º Anteprojeto, em que houve um melhor detalhamento da concepção arquitetônica e tipológica do empreendimento.

Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 3º, 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 definidas:

SOLICITAÇÕES:

1 - Verticalização do empreendimento além do exposto no Plano Diretor, considerando as áreas unificadas, solicitando avaliação conforme Nova Lei do Art. 169, excepcionalizando os seguintes parâmetros urbanísticos:

Hoje é permitido na Zona ZM2-4: Térreo + 2 Garagem + 6 Tipos + Cobertura =
10 Pavimentos

Pleiteamos: **Térreo + 1º Garagem + 2º Garagem + 12 Tipos + Cobertura =
16 Pavimentos**

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

2 - Os afastamentos laterais com os vizinhos serão respeitados no h/5 e o afastamento entre as duas torres (internamente ao empreendimento) será respeitado o h/6.

3 – O recuo frontal para a Av. Presidente Kenedy será respeitado os 4,0 m e o para Rua Octávio de Lucca pleiteamos o recuo de 1,5m, pois somando o 1,50 aos 18,0m da largura da rua entendemos já oferece bastante espaço para ventilação e insolação e também porque teremos uma perda de 1,5m para alargamento da via de 15,0 para 18,0 m.

4 – Usar o Índice de Aproveitamento máximo de 4,5; o da ZM2-4 permite 3,5.”

E justificam o pedido informando que a localização do empreendimento é favorecida por estar muito próxima ao centro da cidade, porém em uma região com grande potencial imobiliário pouco explorado. Soma-se à localização privilegiada, uma vista panorâmica de toda a região carbonífera.

O empreendimento imobiliário possui área de lazer, contando com espaços de lazer e confraternização social, fazendo com que os eventuais deslocamentos dos futuros moradores do residencial para outras localidades da cidade também seja reduzido.

A comunidade local se beneficiará da valorização imobiliária agregada pela implantação do empreendimento, podendo explorar pequenos comércios e serviços nos aos redores como padarias, farmácias e mercearias, trazendo desenvolvimento econômico para a microrregião.

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Quanto ao anteprojeto, esse consiste na construção de **2 edifícios residenciais** compostos por **térreo + 1º pavto. de Garagens + 2º pavto. de garagens e área de lazer comum + 12 tipos + cobertura**.

Cada pavimento tipo contará com **9 apartamentos por andar**, sendo **4 apartamentos de 3 dormitórios, 4 de 2 dormitórios e 1 studio**. Em cada torre teremos **2 coberturas planas com 3 dormitórios**, totalizando **220 unidades habitacionais**.

Apresenta uma ampla área de lazer do condomínio será composta por: **salão de festas, piscinas, playground, academia** e com uma das melhores vistas da cidade.



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA



Perspectivas

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA



Perspectiva ambientada

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA



Perspectiva ambientada

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Após a apresentação desse 2º anteprojeto com nova tipologia arquitetônica, melhorada a partir da 1ª proposta apresentada, e com a multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios, dois dormitórios e studios, a **DPU concluí que esse 2º anteprojeto apresentado se enquadra no novo Art. 169, devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que as solicitações de excepcionalidade são passíveis de serem aprovadas 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, excepcionando 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.

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Como já houve parcelamento anterior com a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas 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 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.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO EM 24/06/2021:

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II aprovaram o anteprojeto para a execução do empreendimento apresentado utilizando-se o Art. 169, houve a sugestão de que os recuos sejam aumentados, tanto entre os blocos quanto em relação a Rua Octávio De Lucca. Foi aprovado também que, caso seja incorporado ao projeto o terreno vizinho para o aumento desses recuos, poderá ser acrescido ao estudo agora apresentado mais 4 pavimentos tipo ao empreendimento.

4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Encaminhamento da possibilidade de viabilização do empreendimento com 04 terrenos:



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Encaminhamento da possibilidade de viabilização do empreendimento com 04 terrenos:



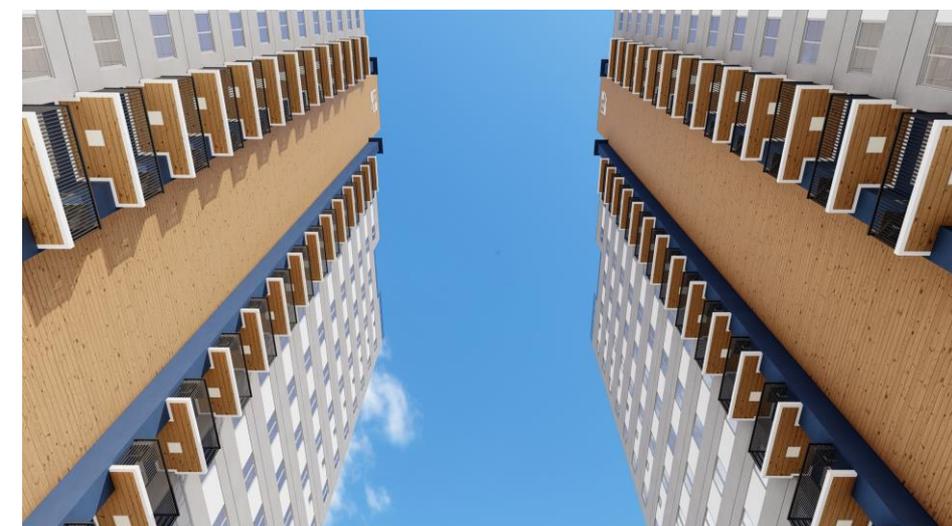
4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Encaminhamento da possibilidade de viabilização do empreendimento com 04 terrenos:



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Encaminhamento da possibilidade de viabilização do empreendimento com 04 terrenos:



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Encaminhamento da possibilidade de viabilização do empreendimento com 04 terrenos:



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

Encaminhamento da possibilidade de viabilização do empreendimento com 04 terrenos:



4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA

VOTAÇÃO DA SOLICITAÇÃO PELOS MEMBROS DO CDM:

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

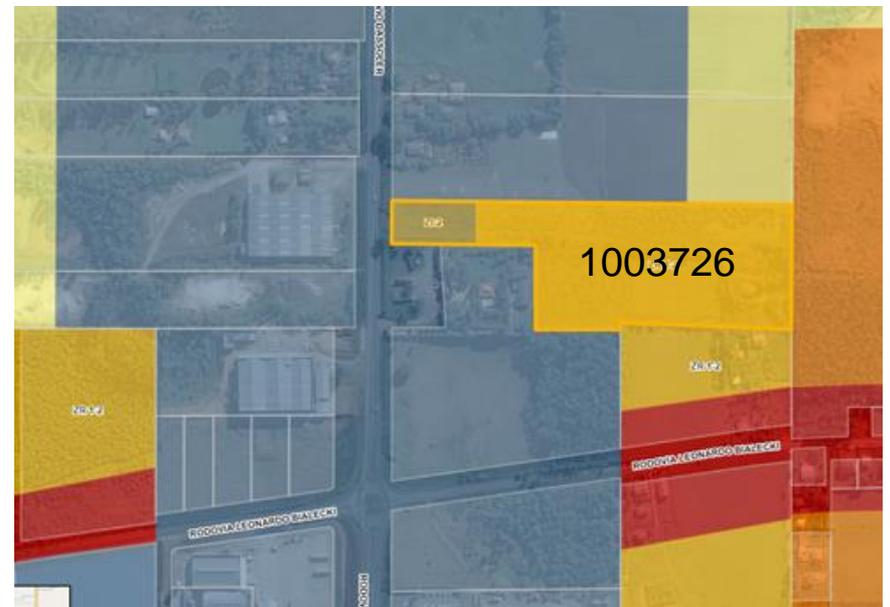
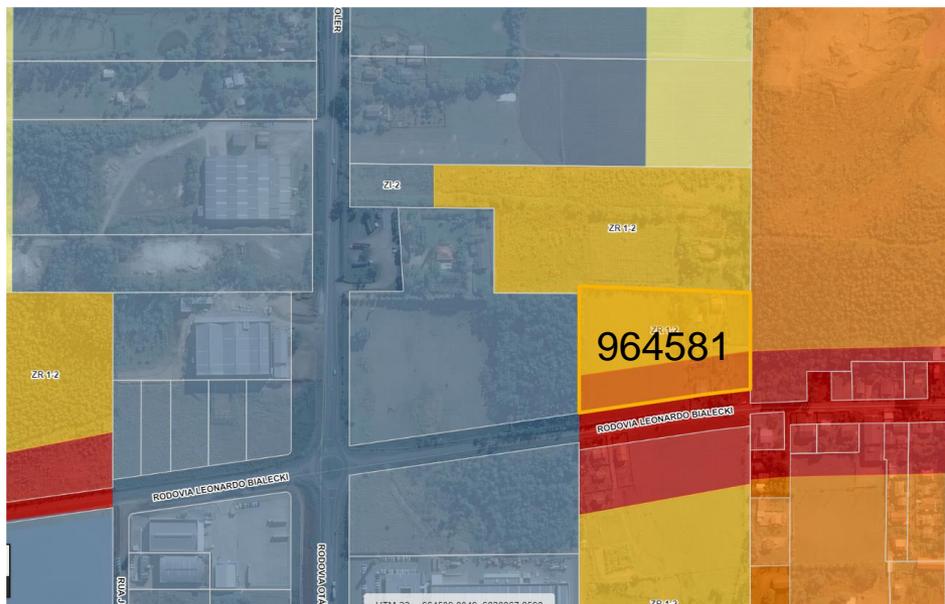
SIM

NÃO

ABSTENÇÃO

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

O requerente solicita a correção de zoneamento do uso do solo em imóveis localizados entre a Rodovia Leonardo Bialecki e a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário), bairro Linha Batista. Os imóveis em questão, são uma união de partes de dois terrenos cadastrados sob os números 964581(parcial) e 1003726.



Identificação dos cadastros

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



Localização do empreendimento.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



05/2019



5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



2019

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

Estes imóveis localizam-se na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial – 2), ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.:

" 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."

E,

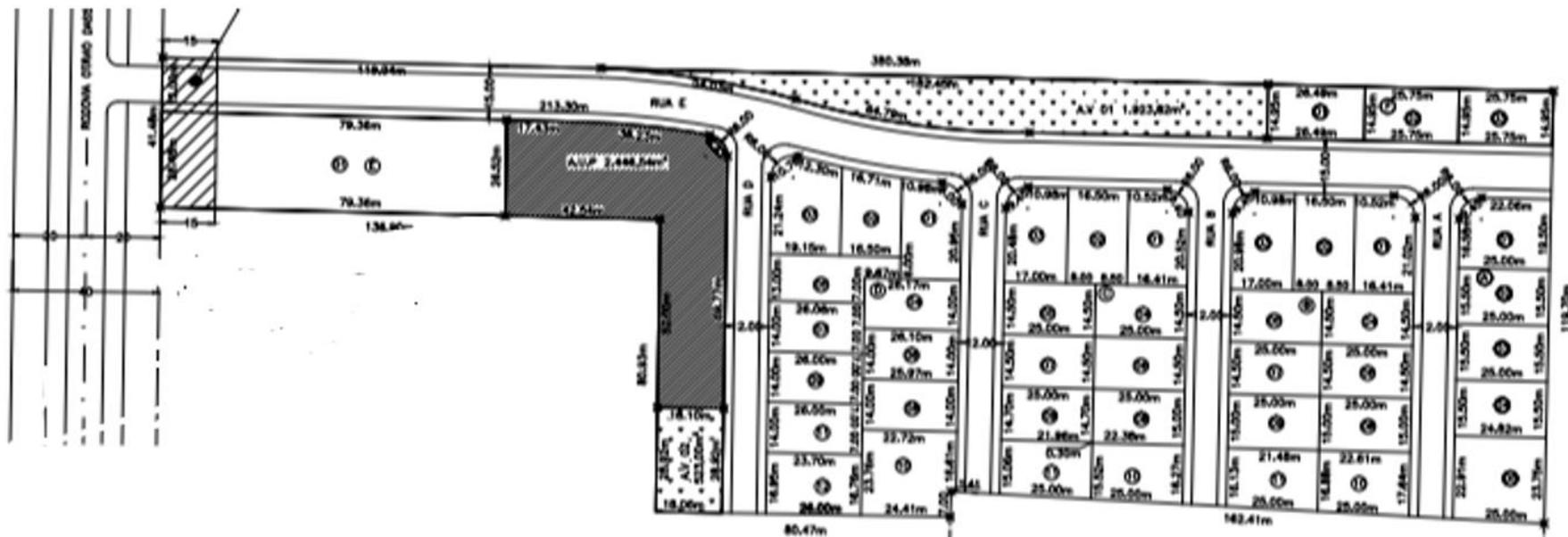
" I - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise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

E,

"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)."

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

O zoneamento ZI-2 e ZR1-2 foi aprovado neste imóvel por meio da solicitação do Processo nº 526454, que solicitada a implantação de loteamento, conforme Resolução nº 296, abaixo descrita:



Anteprojeto de loteamento

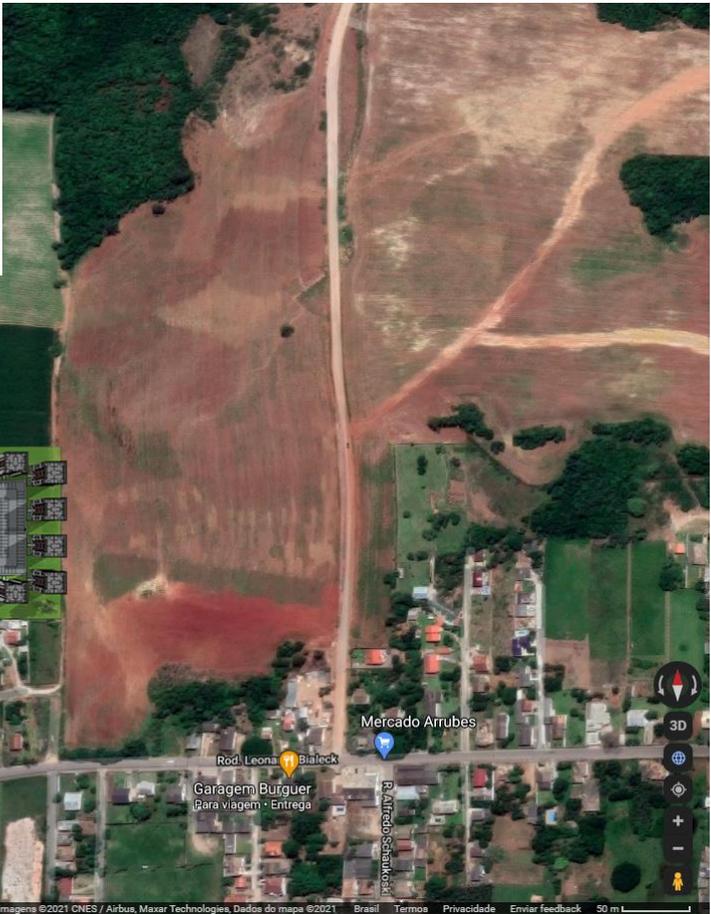
“RESOLUÇÃO Nº 296, DE 11 DE JULHO DE 2019

Deferir, a correção do zoneamento do solo conforme solicitação contida no Processo Administrativo nº 526454, de ZI-2 (zona industrial 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) em parte do imóvel cadastro nº 1003726, matrícula nº 126.966, localizado na Rodovia Otávio Dassoler, Bairro Linha Batista, mantendo-se o primeiro lote defronte à rodovia Otávio Dassoler como ZI-2 (zona industrial 2), conforme apresentado no anteprojeto de loteamento, como registrado em Ata na reunião do CDM de 11/07/2019.”

Essa resolução foi aprovada na Câmara de Vereadores virando a **Lei Complementar nº 329/2019**.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

ÁREA TOTAL DO TERRENO	34.591,72 M ²
ÁREA DESMEMBRADA	1.600,00 M ²
ÁREA DO TERRENO	32.991,73 M ²
ÁREA NÃO EDIFICANTE (RODOVIA)	322,11 M ²
IA	0,58 (19.319,98 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	17,43% (5.750,62 M ²)
TAXA DE INFILTRAÇÃO	39,40% (13.000,99 M ²)
ÁREA IMPERMEÁVEL	19,990,74 M ²
ÁREA DE LAZER (APROXIMADA)	1.565,66 M ²
NÚMERO DE APARTAMENTOS	400
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS.....	402



Implementação perspectivada

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



Perspectivas

Foram apresentadas as tipologias das plantas dos blocos.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, não apresenta diferenciação de tipologia de implantação, havendo um número elevado de blocos residenciais, todas as vagas estão posicionadas fora das edificações e descobertas. Haverá um número excessivo de moradores em uma região sem infraestrutura.

Não é apresentada área de 10% de área verde e 10% área de utilidade pública, conforme determina o Inciso I, do § 6º da lei.

Conforme previamente informado ao requerente, toda aquela região está reservada para a zona industrial, e se houve a modificação do zoneamento de uso do solo no ano de 2019, foi para a implantação de loteamento com edificações unifamiliares.

Informamos que a redução da área dos compartimentos deverá ser justificada por documento apresentado pelo Banco Financiador do Programa Federal (Casa Verde e Amarela), o que não foi apresentado.

A localização do anteprojeto não atende ao §13, pois a zona de acesso ao empreendimento possui I.A. igual ao da ZR1-2.

Portanto, devido a todas essas situações a DPU foi pelo indeferimento desta proposta apresentada, para a utilização deste artigo neste imóvel.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

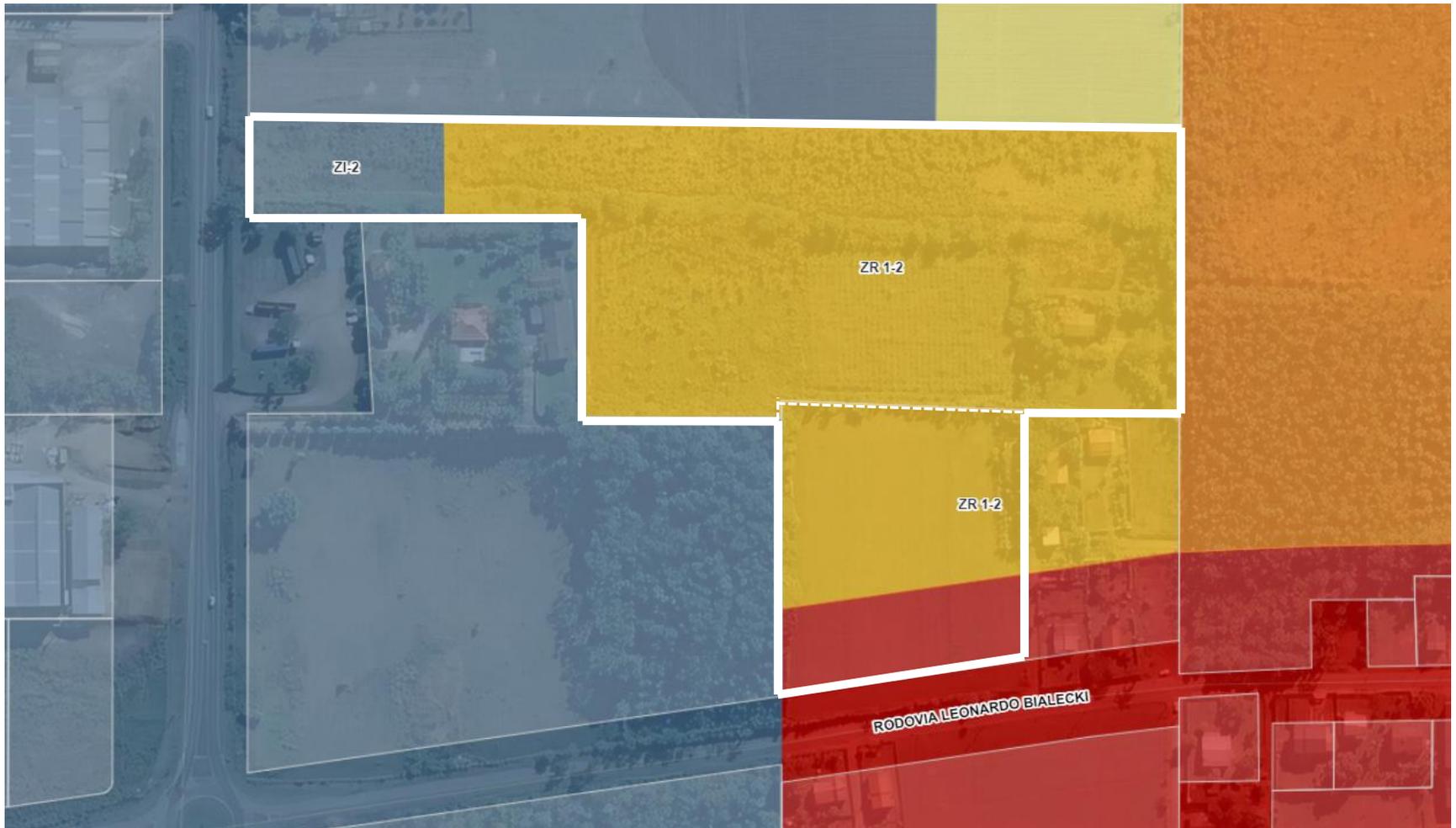
Apresentada em reunião da Câmara Temática II em 22/04/2021:

“Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II indeferiram a solicitação de utilização do Art. 169 do PD, com este anteprojeto apresentado, sugeriu-se que para aquela localização o empreendimento proposto seja de melhor qualidade arquitetônica, principalmente nas fachadas, e que todos os compartimentos dos apartamentos sigam o mínimo definido na Lei do Código de Obras.”

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

Nesse novo processo administrativo é apresentado um 2º anteprojeto, com as seguintes informações:

O terreno de cadastro nº 964581 já está parcialmente na ZM 2-4 e terreno nº 1003726 está em ZR 1-2 e ZI-2. Estas partes dos terrenos serão unificadas para a realização de um só empreendimento compreendendo 29 blocos de 04 pavimentos.



5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

Segundo o requerente, a justificativa para o uso de ZM 2-4 em toda porção de terra é para melhor aproveitamento do terreno em uma área em expansão no município, onde há grande procura de moradia, por haver grandes empresas no local.

A verticalização dessa gleba de terra 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 Rod. Leonardo Bialecki. A Área Verde de 10% está dentro do terreno projetado e a Área de Utilidade Pública será doada no perímetro próximo ao empreendimento.

Foi informado que todos os parâmetros urbanísticos foram respeitados e as áreas dos cômodos respeitarão os 9,00 m² para primeiro dormitório e 7,00m² para os demais dormitórios, pois essa tipologia de empreendimento se enquadra para análise de faixa 1,5 no programa Casa Verde e Amarela.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

É apresentado um quadro de quantitativos do anteprojeto do empreendimento:

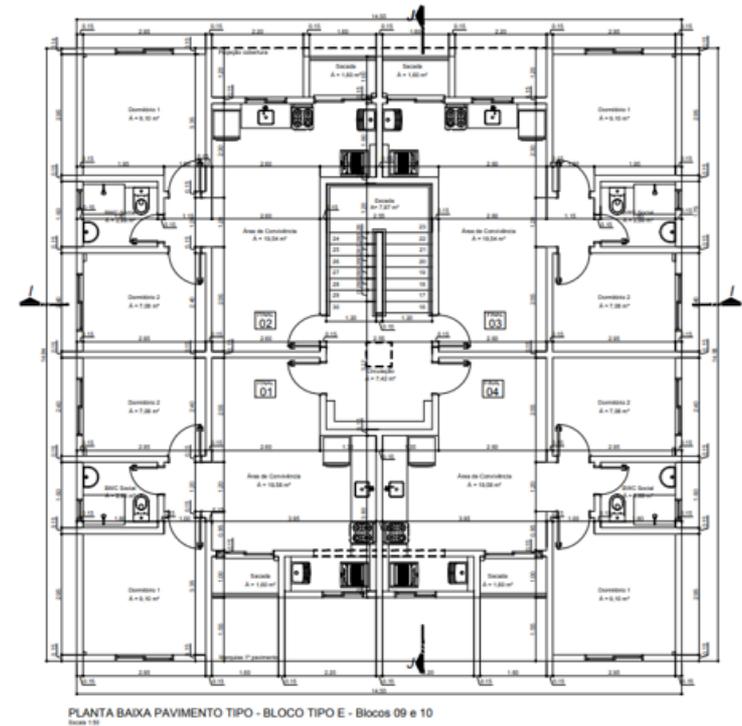
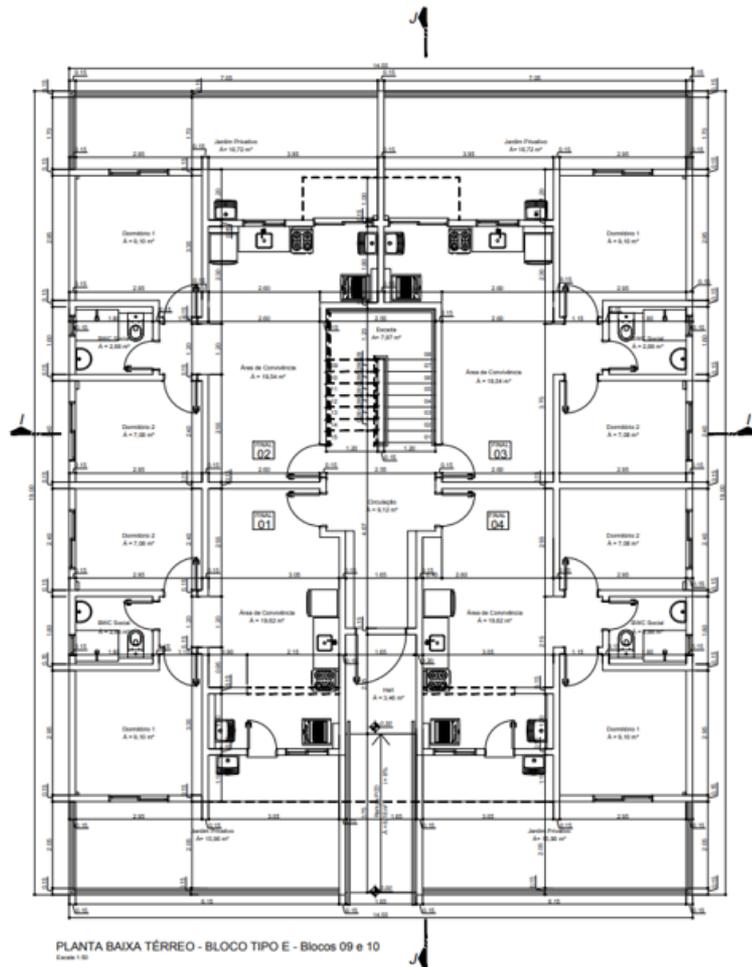
ÁREA TOTAL DO TERRENO	41.995,00 M ²
ÁREA VERDE 10%.....	4.199,50 M ²
ÁREA DE UTILIDADE PÚBLICA DE 10% SERÁ DOADA NA REGIÃO PRÓXIMA AO EMPREENDIMENTO	

IA	0,54 (22.701,85 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	19,22% (8.075,02 M ²)
TAXA DE INFILTRAÇÃO	40,99% (17.216,57 M ²)
ÁREA IMPERMEÁVEL	24.778,43 M ²
ÁREA DE LAZER (APROXIMADA)	4.400,00 M ²

NÚMERO DE APARTAMENTOS	464
NÚMERO DE DORMITÓRIOS	992
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS.....	464
NÚMERO DE SALAS COMERCIAIS.....	9
NÚMERO DE VAGAS COMERCIAIS.....	15

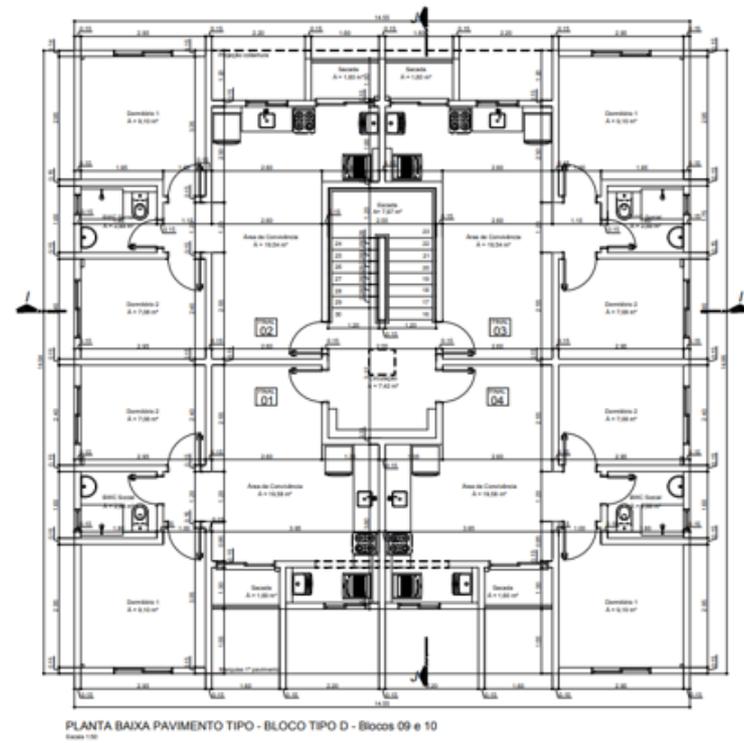
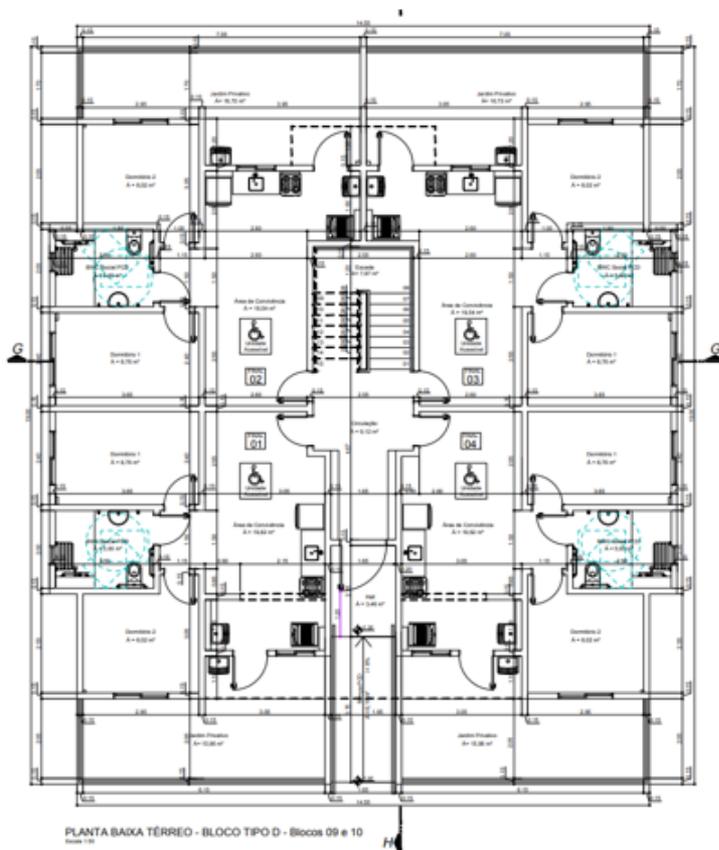
5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

O empreendimento proposto possui 29 blocos com 04 apartamentos por bloco, perfazendo um total 464 apartamentos no total, prevendo uma população estimada de 1.392 pessoas, se considerarmos 03 moradores por apartamento.



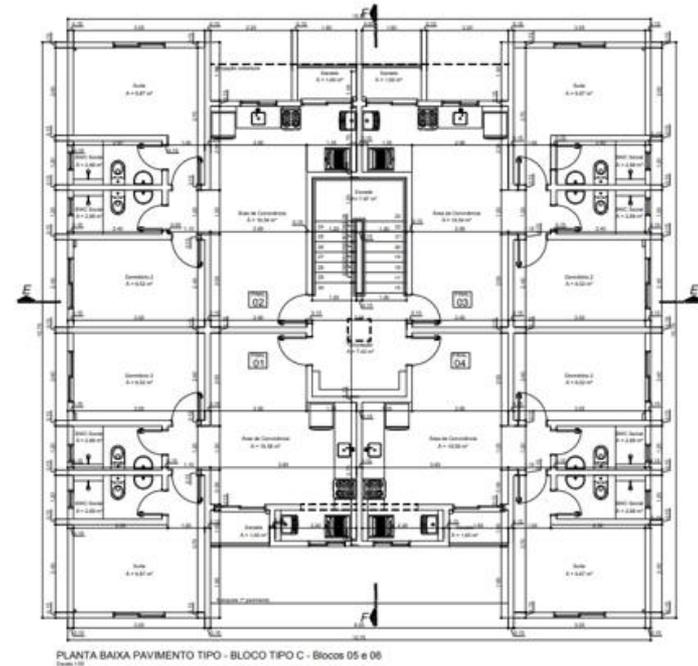
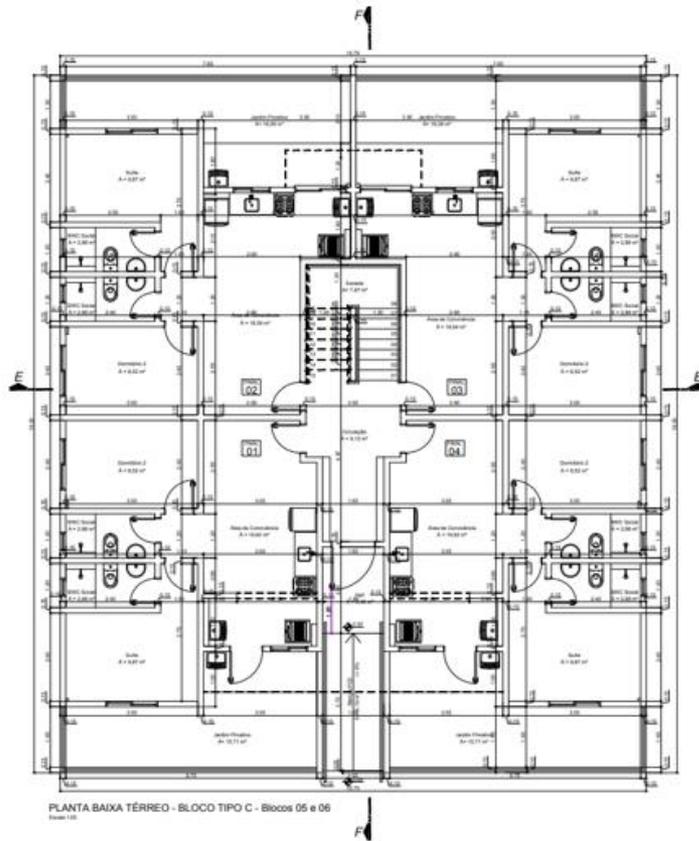
Planta baixa dos apartamentos de 02 dormitórios.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



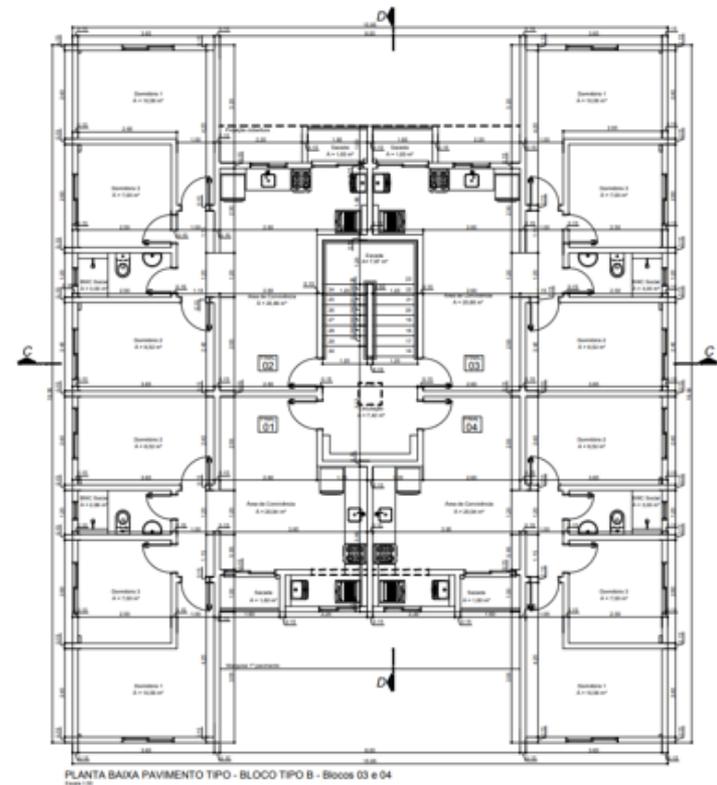
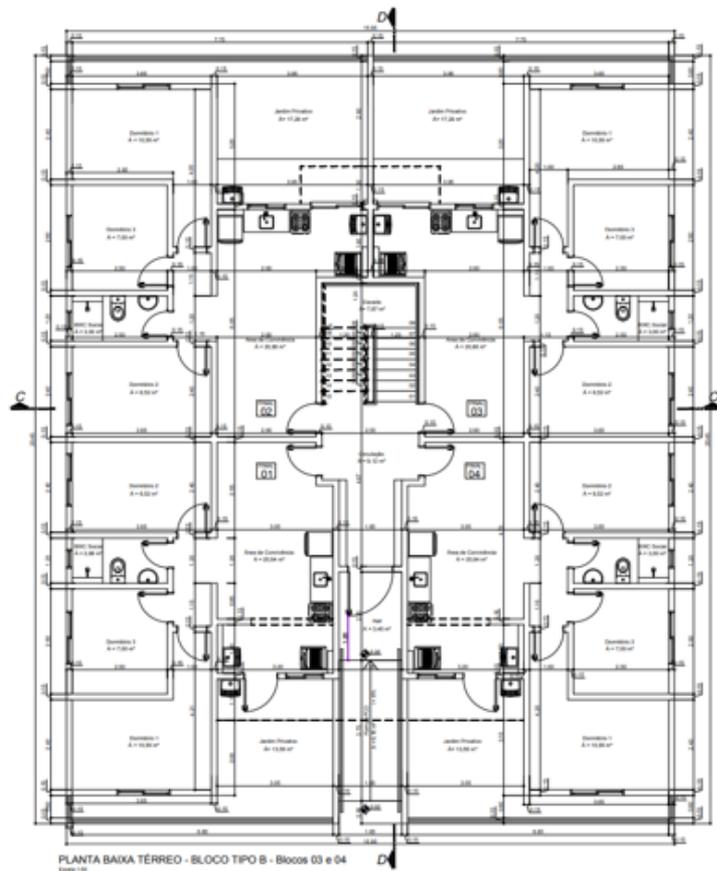
Planta baixa dos apartamentos de 02 dormitórios PCD.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



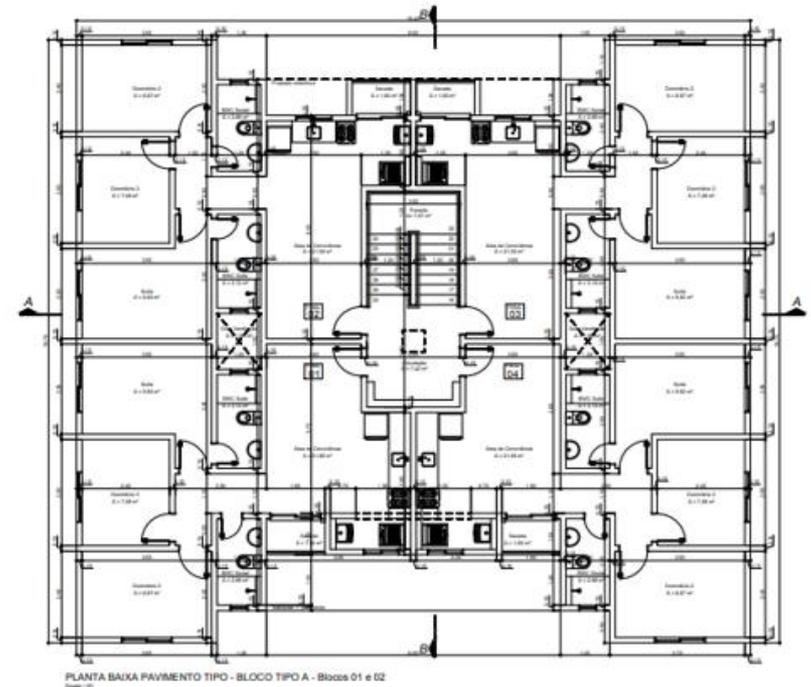
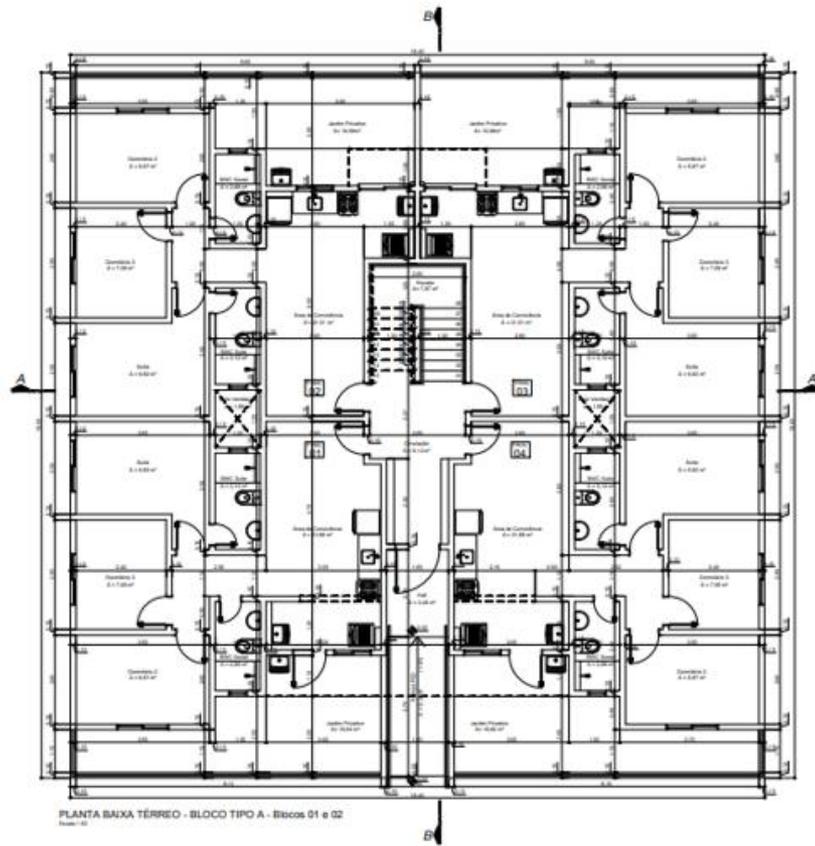
Planta baixa dos apartamentos de 02 dormitórios com suíte.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



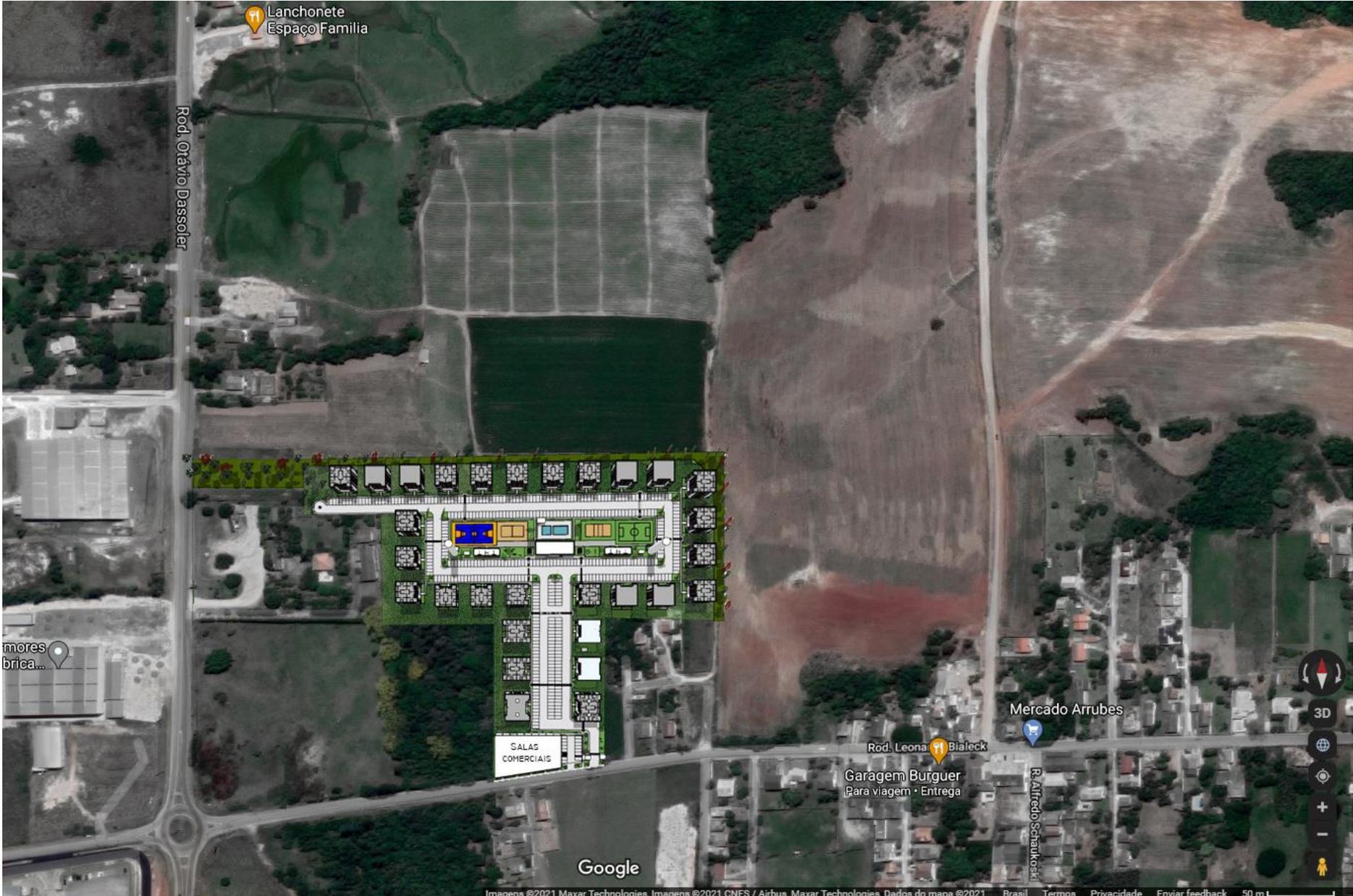
Planta baixa dos apartamentos de 03 dormitórios.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



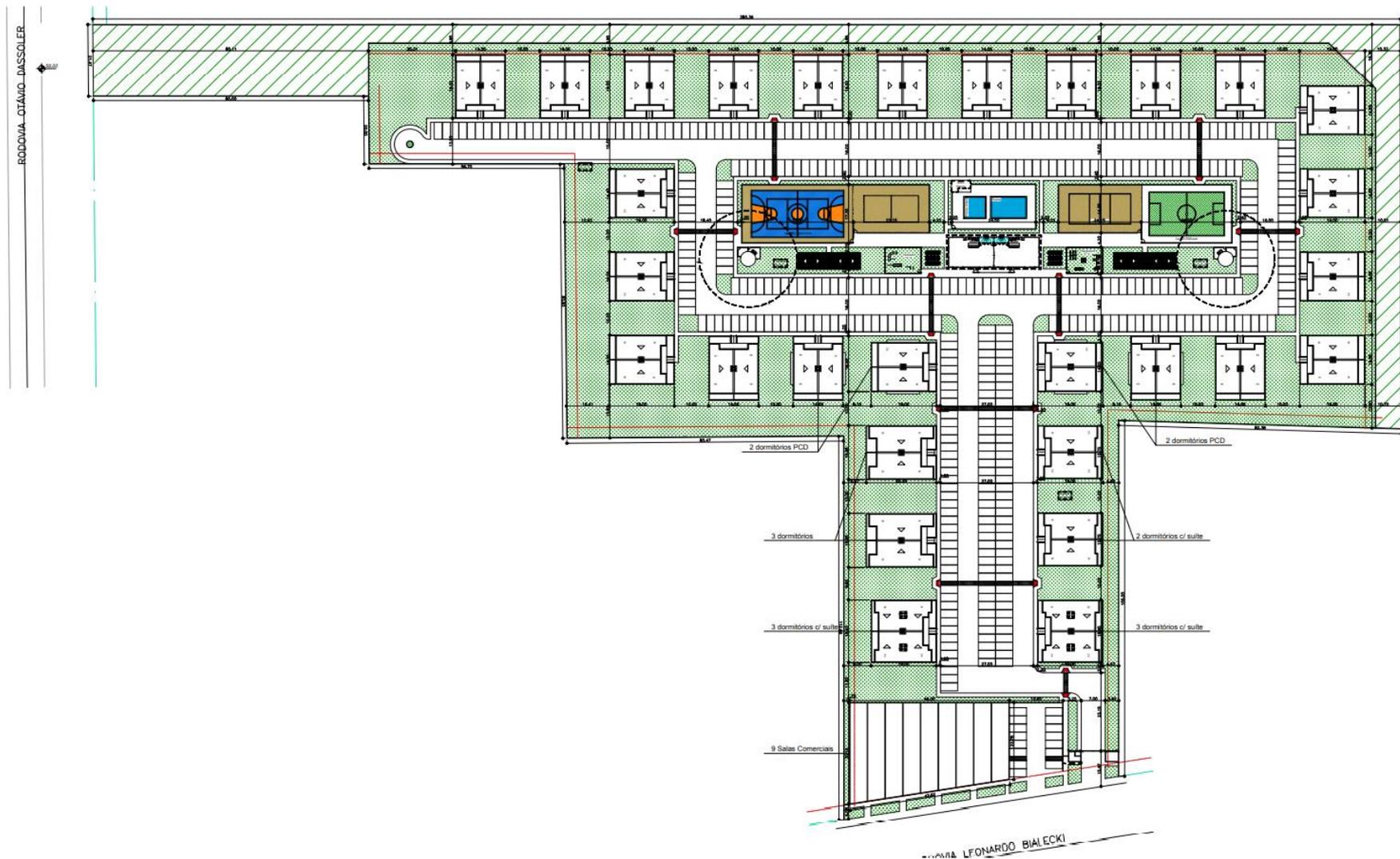
Planta baixa dos apartamentos de 03 dormitórios com suíte.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



Implantação

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



Planta com a Implantação do empreendimento – 2ª Proposta

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



Perspectivas

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

Verificamos, que este 2º anteprojeto arquitetônico, não apresenta uma diferenciação na tipologia de implantação neste empreendimento, havendo um número elevado de blocos residenciais (29), todas as vagas estão posicionadas fora das edificações e descobertas, justificado em parte devido a característica econômica para a implantação do próprio empreendimento.

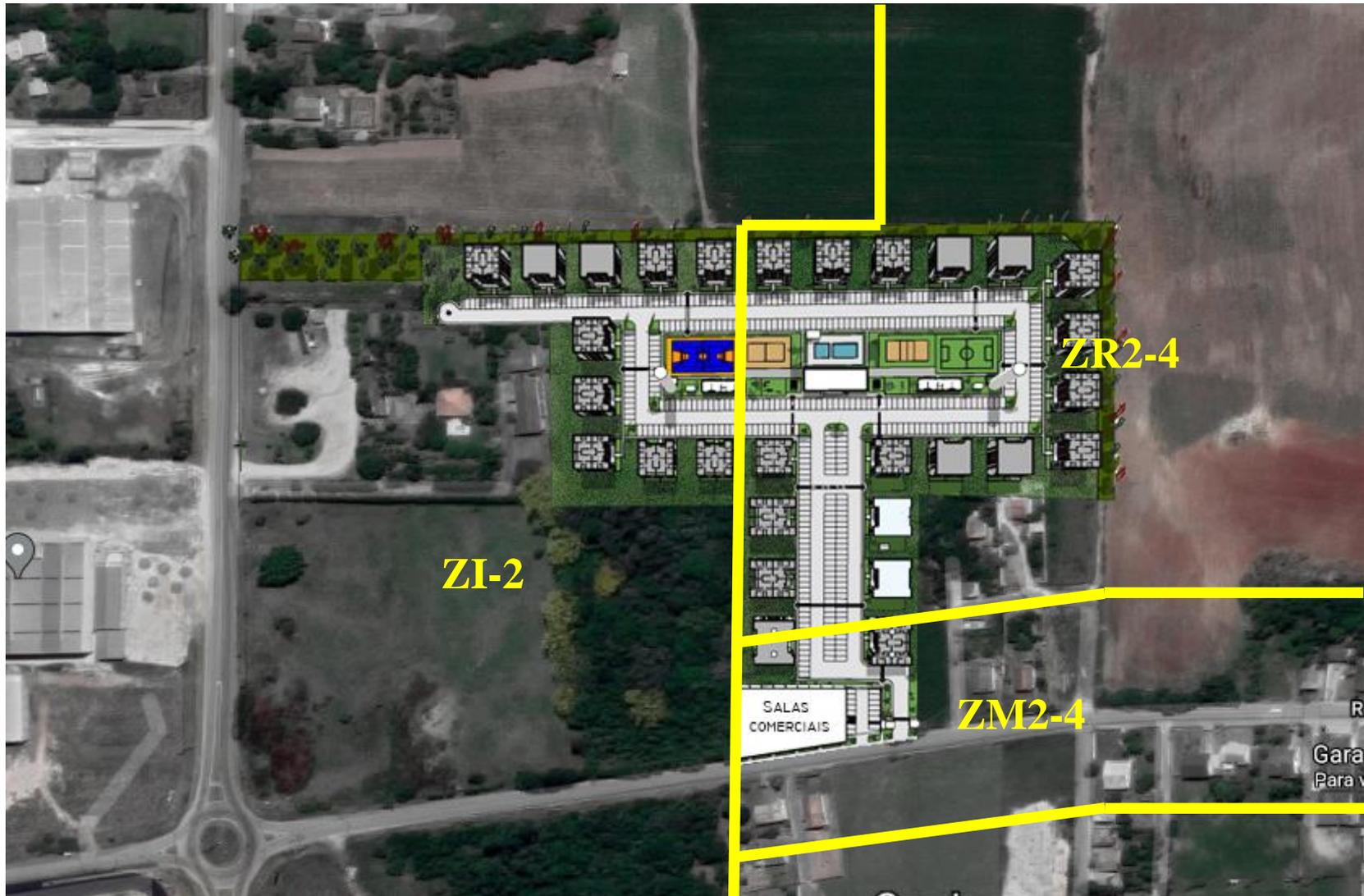
Haverá um número excessivo de moradores em uma região sem infraestrutura, atualmente. Pensamos que o bloco comercial apresentará um uso adequado na sua localização, defronte da Rod. Leonardo Bialecki, com comércios e serviços para a utilização dos futuros moradores.

Esse tipo de empreendimento, de acordo com a Lei de Parcelamento do Solo, é classificado como do tipo informado no Inciso III, da Art. 35, da Lei nº 6.797/2016. Portanto, deverá ser observada a lei quando de uma aprovação futura na Divisão de Parcelamento do Solo.

Como o imóvel cadastro nº 1003726, possui o zoneamento ZR1-2, consideramos que o mesmo não deva ser utilizado em sua totalidade com os blocos habitacionais, devido a sua localização próxima a zona de uso do solo ZI-2. Não concordamos que a área verde seja locada defronte a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário).

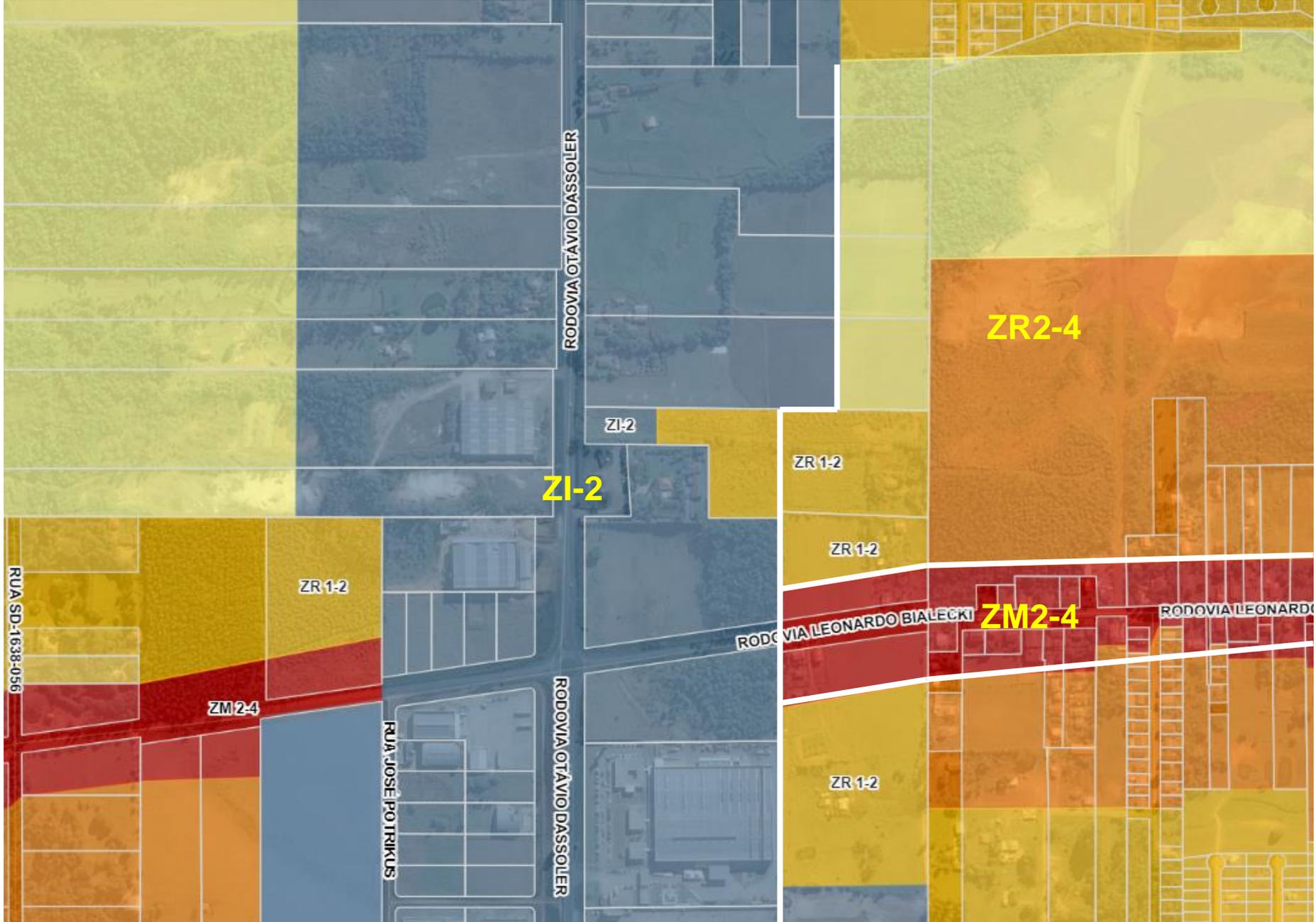
5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

A DPU sugere essas correções, a partir dos zoneamentos pré-existentes na vizinhança:



Sugestão de zoneamento

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.



5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO EM 24/06/2021:

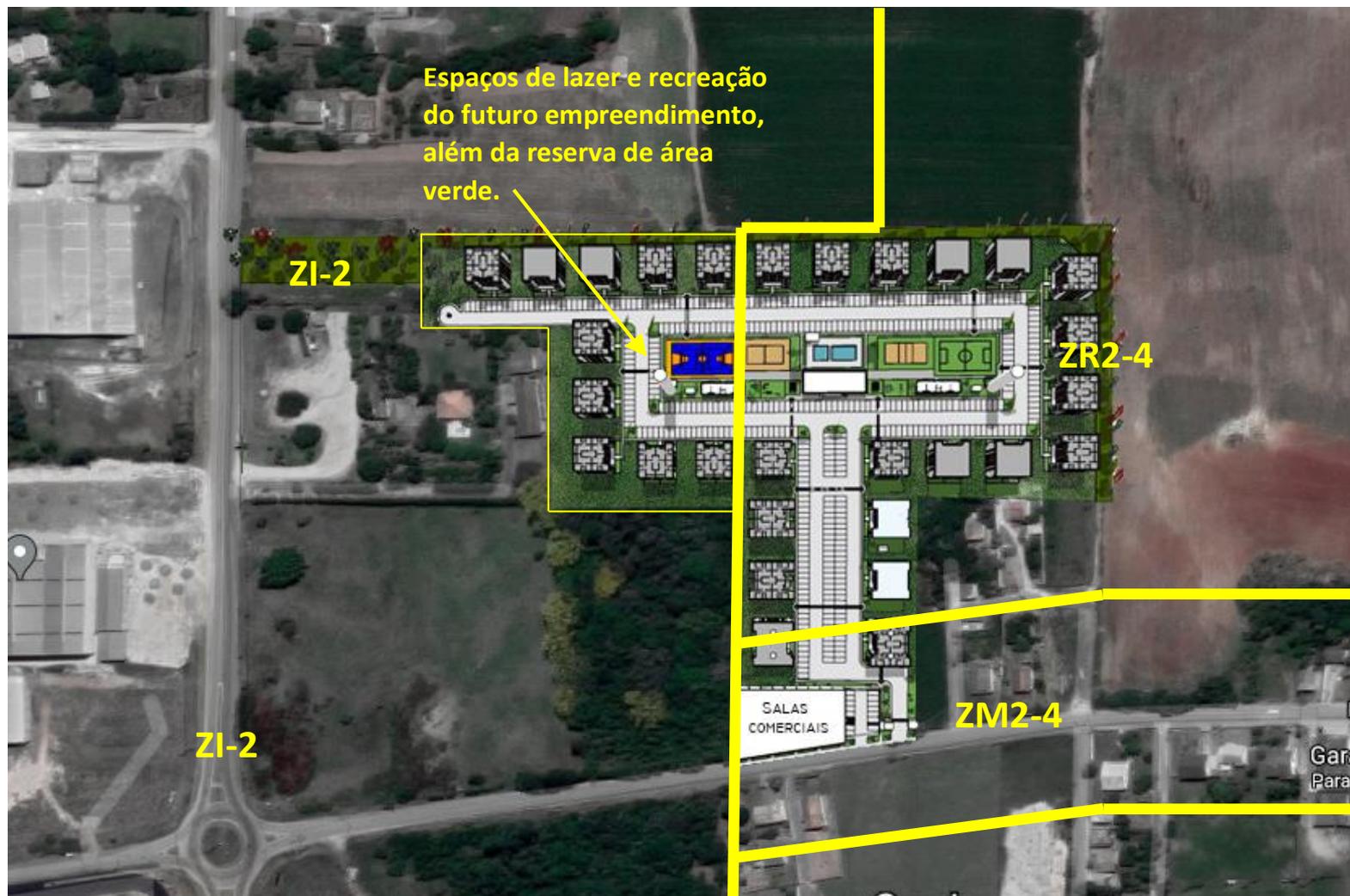
Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II aprovaram essas correções, ou seja, que a partir dos zoneamentos pré-existentes na vizinhança, ficou definido que em parte do imóvel cadastro n° 1003726 e no imóvel (parcial) cadastro n° 964581, possa ser corrigido o zoneamento de ZR1-2 para ZR2-4, que a zona Industrial ZI-2 seja mantida defronte a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário). E que na área restante de ZR1-2 (do imóvel cadastro n° 1003726) sejam localizados os espaços de lazer e recreação do futuro empreendimento, além da reserva de área verde.

PARECER DO CMDE – NA REUNIÃO EM 1º/07/2021:

Após a apresentação os membros presentes na reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico CMDE concordaram com o parecer da Câmara Temática II.

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO EM 24/06/2021:



Sugestão de zoneamento

5) Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.

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