



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**REUNIÃO ORDINÁRIA DO
CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL**

12.05.2022

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

24 MEMBROS

ABERTURA

E

INFORMES

1. ELEIÇÃO DO PRESIDENTE E VICE-PRESIDENTE DO CDM:

SEGUNDO O REGIMENTO INTERNO:

Art. 3º Compõem a estrutura interna do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, a Presidência, a Vice-Presidência, a Secretaria-Executiva, as Câmaras Temáticas/Comitês Técnicos e o Plenário.

(...)

Art. 5º A eleição, indicação ou aclamação que definirá o Presidente, Vice-Presidente, além dos membros que comporão as Câmaras Temáticas se dará após a aprovação deste Regimento Interno.

§1º Assumirão por dois anos e meio os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, indicados, aclamados e/ou eleitos para a Presidência e Vice-Presidência deste Conselho, podendo ser reconduzido por mais um período.

Art. 7º Ao Presidente compete:

- I – Convocar e presidir as reuniões do Plenário, ordenando o uso da palavra e submetendo à votação as matérias a serem decididas pelo mesmo, resolvendo as questões de ordem, conduzindo os debates, e as votações e estabelecendo os procedimentos necessários para resolução de impasses;
- II – Propor para discussão, revisão e deliberação as pautas das sessões, o calendário das reuniões e convocar as reuniões extraordinárias;
- III – Encaminhar ao Prefeito Municipal, demais órgãos do Governo Municipal, a sociedade civil organizada e aos meios de comunicação as exposições de motivos e informações sobre matérias de competência do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM;
- IV – Delegar competências ao Vice-Presidente e ao Secretário-Executivo do CDM, quando necessário;
- V – Acolher justificativas às faltas justificadas dos membros do CDM, antecipadamente as reuniões das mesmas;
- VI – Zelar pelo cumprimento das disposições deste Regimento Interno tomando, para este fim, as providências que se fizerem necessárias;
- VII – Solicitar a elaboração de estudos, informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público no âmbito do desenvolvimento municipal;
- VIII – Homologar e garantir os encaminhamentos das deliberações e atos do CDM;
- IX – Assinar as atas aprovadas das reuniões do CDM;
- X – Apresentar ao término de cada ano, relatório das atividades do CDM, disponibilizando-o para a consulta pública.

Art. 8º Ao Vice-Presidente compete:

I – Assumir as responsabilidades do Presidente na ausência deste.

LEITURA DA PAUTA

Aprovação da Ata da reunião anterior.

Apresentação e votação dos pareceres em processos administrativos referente a Câmara Temática II.

Apresentação e votação dos pareceres de assuntos referentes a Câmara Temática III.

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

REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO
DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

07.04.2022

1 Aos sete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois, realizou-se no Salão Ouro Negro,
2 na Prefeitura de Criciúma, a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos
4 iniciaram às 19h03min, com a presença de 44 (quarenta e quatro) membros relacionados na
5 lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Secretário Executivo do
6 Conselho, Sr. Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de todos nesta data. O mesmo
7 verificou o quórum mínimo para a realização da reunião. Em seguida foram passados alguns
8 informes aos presentes, como: **Abertura e Informes: 1. Solicitação de elaboração de novo**
9 **decreto do CDM:** Sendo esses os nomes atuais em substituição aos do antigo Decreto:
10 **Anequêselen B. Fortunato** – representante titular da Diretoria de Meio Ambiente; João Paulo
11 C. da Rosa – representante titular da Divisão de Parcelamento do Solo – DPS; Tiago C.
12 Marangoni – representante suplente da Câmara de Dirigentes Lojistas – CDL; Edir João Martins
13 – representante titular da União de Associações de Bairros de Criciúma - UABC; Lindomar
14 Pinto – representante titular da União de Associações de Bairros de Criciúma - UABC; Fátima
15 **Darós** – representante titular da União de Associações de Bairros de Criciúma - UABC;
16 **Graziela Torquato** – representante titular da União de Associações de Bairros de Criciúma -
17 UABC; **Fabiana Rodrigues Cardoso** – representante titular da União de Associações de Bairros
18 de Criciúma - UABC; **Hugo Nascimento** – representante titular da União de Associações de
19 Bairros de Criciúma - UABC; **Victor Minatto Steiner** – representante titular da Ordem dos
20 Advogados do Brasil – Núcleo de Criciúma - OAB; **Josué de Andrade** – representante titular
21 da Igreja Assembleia de Deus. **2. Plano de Mobilidade:** Em resposta a solicitação da Comissão
22 Permanente de Licitação, após a análise das Propostas de Preços apresentadas pelas empresas
23 participantes da Licitação (Edital de Licitação - Tomada de Preços n.º 271/PMC/2021), foram
24 efetuados os cálculos conforme os itens 12 e 13 do Edital, portanto resultando na vitória da
25 Empresa **CONSULTRAN ENGENHARIA LTDA.** Quanto a **Leitura da Pauta da Reunião:**
26 **Aprovação da Ata da reunião anterior; Apresentação e votação dos pareceres em**
27 **processos administrativos referente a Câmara Temática II; Apresentação e votação dos**
28 **pareceres de assuntos referentes a Câmara Temática III.** Em seguida houve o **1º assunto**
29 **da pauta a Leitura de Ata da última reunião:** Houve um pedido de correção da ata da reunião
30 passada, a mesma foi corrigida, apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto
31 do CDM. **2º Assunto da pauta referente aos processos administrativos:**
32 **APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS PARECERES DE PROCESSOS**
33 **ADMINISTRATIVOS ANALISADOS PELA CÂMARA TEMÁTICA II. 1) Processo Nº**
34 **632435 – CONCRETIZE:** Sobre esta solicitação, dois representantes da empresa estiveram
35 presentes, apresentando o projeto e defenderam a solicitação, após a apresentação responderam
36 a dúvidas dos presentes. Quanto ao processo o requerente solicita em nome dos proprietários,
37 a correção do zoneamento do solo em imóveis localizados na Rodovia Otávio Dassoler
38 e Servidão de Acesso particular, cadastros n.º 1014376, n.º 1014378, n.º 1011634 e n.º 994929,
39 matrículas n.º 31553, n.º 25.482, n.º 126269 e n.º 81253. O imóvel está localizado na zona de uso
40 do solo ZI-2 (zona industrial -2) e ZRU (zona urbana) e de acordo com a Lei Complementar
41 n.º 095/2012. O requerente solicita a modificação de zoneamento do solo em nas glebas
42 identificadas, para ser possível a implantação de parcelamento do solo residencial horizontal,
43 para tanto, solicita que a mesma deveria ser classificada como ZM2-4 (zona mista 2 - 4
44 pavimentos) defronte ao Anel Viário e ZR1-2 (zona residencial 1 - 2 pavimentos) no interior

45 das glebas. Considera que o imóvel possui nas proximidades cinco condomínios residenciais.
46 Quanto a caracterização urbana daquela região, a mesma apresenta atividades de características
47 mistas, defronte à rodovia SC 108 e Rod. Otávio Dassoler, com a presença de atividades
48 residenciais, comerciais, serviços e industriais. As rodovias são importantes eixos de ligação
49 viária entre a as diferentes regiões da cidade e a outros municípios, portanto aonde se priorizou
50 a futura implantação das atividades industriais. O crescimento urbano daquela região, com o
51 passar dos anos foi registrando um aumento na implantação de condomínios residenciais
52 Atualmente existem três, dois já implantados, um em implantação e dois futuros. Como a
53 existência do anel viário (parte da Rodovia Otávio Dassoler) já vem se caracterizando com a
54 implantação da atividade industrial, acreditamos que as áreas reservadas para essas atividades
55 devam ser mantidas, e a princípio, que as implantações de condomínios residenciais devam ser
56 destinadas a extensas áreas vazias mais fora das rodovias, aonde o zoneamento do solo já
57 permite. Como já houve a aprovação da Resolução n.º 352, de 08/10/2020, que aprovou a
58 correção da zona de uso do solo do imóvel vizinho, de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-2 (Lei
59 Complementar n.º 366/2020), por conta de questões ambientais e a localização do imóvel do
60 requerente próximo ao Clube Recreativo e de residências unifamiliares, pensamos que esse
61 imóvel poderia ter sua zona de uso do solo corrigida. Houve também a aprovação da Resolução
62 n.º 407, de 16/09/2021, que aprovou a correção da zona de uso do solo do imóvel nas
63 proximidades de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-2 (Lei Complementar n.º 429/2021). Por outro lado, a
64 existência de indústrias nas proximidades, a vocação do Anel Viário em ser um eixo industrial,
65 e as características físicas do imóvel (que poderia receber mais de um galpão industrial), pesam
66 contra a correção deste zoneamento de uso do solo nesse imóvel. Portanto a DPU – Divisão de
67 Planejamento Urbano, sugere que a correção do zoneamento se dê no fundo dessas glebas, onde
68 a zona de uso do solo é a ZRU, passando para ZR1-2, mantendo-se a zona de uso do solo ZI na
69 área existente. Lembrando que deve haver a faixa de amortecimento entre essas duas zonas de
70 uso. Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do**
71 **Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer. Esse processo deverá ser encaminhado
72 ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CMDE**, em reunião próxima, para discussão
73 e parecer, a ser anexado a ata deste conselho. Posteriormente todos os pareceres deverão ser
74 encaminhados ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM**, para deliberação final.
75 **PARECER DO CMDE – NA REUNIÃO DE 22/02/2022:** Em reunião realizada do Conselho
76 Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE em 22/02/2022, esse conselho, após
77 discussão a respeito da solicitação do requerente, defende que sejam mantidas as zonas de uso
78 do solo ZI-1 e ZI-2 nas áreas já definidas em mapa, a correção do zoneamento de uso do solo
79 naquela região foi justificada por conta de questões ambientais, onde a indústria não poderia
80 ser instalada no futuro, então o CMDE defende que em todo o trajeto do Anel Viário deva ser
81 mantido a ZI-2, conforme consta no mapa de zoneamento. Apresentada proposta da DPU a
82 totalidade dos membros presentes nessa reunião deferiu a proposta, ou seja, que conforme
83 definido na planta de zoneamento de uso do solo a área já classificada como ZI-2 seja mantida,
84 e após a zona de amortecimento a zona de uso ZRU possa ser corrigida para ZR1-2. O
85 requerente solicitou a retirada da pauta desse processo administrativo na última reunião da
86 Câmara Temática II, em virtude de prestar mais informações técnicas quanto a solicitação
87 apresentada. Foi apresentado o anteprojeto de implantação do parcelamento do solo com a
88 localização das APPs e áreas verdes, além da retirada de parte da implantação da proposta de
89 parcelamento do solo da gleba que continuará sendo uma chácara. Após a apresentação dessa
90 proposta de implantação do condomínio, com as respectivas informações quanto a ocupação, a
91 DPU – Divisão de Planejamento Urbano, acredita que se torna inviável a implantação de
92 loteamento industrial, ou mesmo a construção de edificações industriais/serviços (galpões)
93 defronte a entrada de um condomínio residencial, visto que as atividades podem ser
94 incompatíveis. Porém, esperamos para a decisão final partir do CMDE, que discutirá novamente
95 a solicitação. Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e**
96 **controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer. Esse processo foi

97 reencaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CMDE, em reunião próxima,
98 para discussão e parecer, a ser anexado a ata deste conselho. Posteriormente todos os pareceres
99 deverão ser encaminhados ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, para
100 deliberação final. Após a apresentação e discussão a respeito da solicitação houve por parte dos
101 participantes a verificação de que, aparentemente, a intensão dessa proposta devia ser a de
102 apresentação de um loteamento, sendo substituído por condomínio, pois foi verificado que os
103 lotes são muito pequenos para um condomínio, devido a sua localização e que as ruas
104 aparentemente foram projetadas para haver a continuidade viária. Após a apresentação dessa
105 solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM, julgaram que deva ser ouvido
106 novamente o CMDE para o posicionamento desse conselho com relação ao uso industrial e essa
107 posição deva ser levada a discussão no CDM na próxima reunião. Portanto, ainda não definido.
108 Depois de algumas discussões com questionamentos dos presentes, ficou definido que parte do
109 imóvel que se encontra em ZI 2, não poderia haver a alteração de zoneamento, já em parte que
110 se encontra em ZRU – Zona ~~Rur~~urbana passaria para ZR 1-2 (Zona Residencial 1-2
111 Pavimentos). Colocando em votação: **os membros presentes do CDM, aprovaram por**
112 **unanimidade esta decisão, ou seja, a manutenção da ZI-2 e o deferimento da correção da**
113 **ZRU para ZR1-2. 2) Processo Nº 634548 – VÓ ÂNGELA IMÓVEIS LTDA:** A requerente
114 solicita a alteração de zoneamento do solo nos imóveis localizados no Loteamento Ângela de
115 Luca Milanese, com 148.840,89m², localizado na Rua Lucas ~~Peruchi~~, bairro São Defende. A
116 região onde esses imóveis estão inseridos possui características urbanas com a presença de
117 edificações unifamiliares em sua totalidade, com as ruas pavimentadas com lajotas e nas vias
118 principais a Rua Lucas ~~Peruchi~~ e Av. Universitária há edificações com características mistas.
119 Fica nas proximidades da estação de tratamento da CASAN e do Bairro Jardim Montevideo.
120 Esse loteamento foi aprovado na década de 1980, com o nome de: Loteamento Angelina (1982),
121 porém, a princípio não foi implantado. Era composto de lotes chácaras, conforme o registrado
122 na planta de loteamentos da PMC. Verificou-se pelas fotos aéreas que houve a implantação
123 parcial, somente de alguns lotes (03), nas proximidades da Rua Lucas ~~Peruchi~~. Em 2021 houve
124 a aprovação de novo loteamento, com lotes menores de acordo com a legislação vigente e o
125 interesse de maior densidade para esse loteamento. Esse loteamento ainda está na fase de
126 registro, e ainda não consta da base cadastral do município. A requerente solicita a alteração da
127 zona de uso do solo de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona residencial
128 2 – 4 pavimentos). Não foi apresentado no ofício o porquê dessa solicitação, porém houve uma
129 conversa com a requerente que disse que a intenção é da verticalização do imóvel com a
130 implantação de blocos multifamiliares e desistência do registro do loteamento de lotes
131 unifamiliares. No zoneamento de uso do solo de 1999 toda aquela região estava zoneada como
132 ZR2-4, pois na época havia o conceito de que se houvesse esse tipo de zoneamento espalhado
133 pela cidade, haveria uma maior dispersão de habitações multifamiliares nos vazios urbanos.
134 Acreditamos que hoje esse tipo de zoneamento deva estar mais próximo de áreas com vetores
135 de crescimento, e que possuam mais infraestrutura para abrigar toda a população que será
136 atraída por esse tipo de construção. Esse local ainda possui pouca infraestrutura para a
137 concentração de blocos de edifícios multifamiliares, para a alteração desse zoneamento
138 conforme solicitado, a não ser, que haja um anteprojeto com a utilização do Art. 169 do PD
139 (Lei Complementar nº 391/2021), que justifique a instalação de edificações multifamiliares.
140 Consideramos que a aprovação do loteamento de lotes unifamiliares, ainda que aumente a
141 densidade no local, é um processo de crescimento urbano mais ordenado, e de acordo com as
142 características da região. Portanto a DPU – Divisão de Planejamento Urbano, indeferir
143 a alteração do zoneamento de uso do solo, para toda a área, em virtude da mesma ser de
144 característica de habitações unifamiliares. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de
145 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser
146 apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação
147 dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM indeferiram a solicitação de
148 alteração do zoneamento de uso do solo nessa gleba. Informaram que devido as características

149 de ocupação a mesma deverá permanecer na ZR1-2, conforme a implantação do loteamento
150 recentemente aprovado no Município. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por**
151 **unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, indeferiram a solicitação de**
152 **alteração do zoneamento de uso do solo nessa gleba.** Em seguida deu-se início aos assuntos
153 referentes a **Câmara Temática III, 3º item da pauta**, sendo esses: 1) **LEI DO CÓDIGO DE**
154 **OBRAS - Altera o inciso VII do art. 14 da Lei n.º 7.609 de 12 de dezembro de 2019 (Código**
155 **de Obras):** A alteração visa contemplar os casos em que há tubulações pré-existentes de
156 drenagem em terrenos, e a possibilidade de realocação das mesmas com estudos técnicos, ou,
157 ainda, a necessária comprovação da eficiência da rede em caso de não realocação. Vale salientar
158 que no passado o Município construiu tais redes de drenagem no interior de lotes particulares
159 ao invés da ideal passagem das mesmas pelas vias públicas. Assim, temos a necessidade de
160 regular sobre tais redes, passíveis ou não de realocação, para, por um lado, não inviabilizar as
161 construções privadas, e, por outro, não prejudicar o escoamento das águas pluviais. Foram
162 apresentados exemplos concretos em vários bairros da cidade de drenagens antigas que estavam
163 abaixo de imóveis e com a renovação urbana criou-se uma burocracia para a liberação de novas
164 edificações. Em seguida foi apresentada a o projeto de lei: “LEI Nº XXXX, de XXX de
165 XXXXXXXX de 2021. Altera o inciso VII do art. 14 da Lei n.º 7.609 de 12 de dezembro de
166 2019 (Código de Obras), e dá outras providências. O PREFEITO MUNICIPAL DE
167 CRICIÚMA. Faça saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal
168 aprovou e eu sanciono a presente Lei: Art.1º. Fica alterado o inciso VII do art. 14 da Lei n.º
169 7.609 de 12 de dezembro de 2019, que passa a ter seguinte redação: Art. 14. (...)VII – projeto
170 de drenagem do terreno quando solicitado pelo órgão responsável, observado ainda: a) em
171 caso de eventuais tubulações preexistentes em lotes oriundos de parcelamento já aprovados,
172 deverá ser previamente analisada a possibilidade de realocação dessas infraestruturas de
173 saneamento, que mediante estudo técnico por profissional habilitado poderá ser aprovada
174 após análise dos órgãos competentes; b) caso não haja possibilidade de realocação da
175 preexistente rede de drenagem, por área pública, o interessado em edificar no lote oriundo de
176 parcelamento do solo já aprovado deverá comprovar a eficiência desta infraestrutura de
177 saneamento, mediante projeto técnico elaborado por profissional habilitado e documento de
178 responsabilidade técnica, dispensada a faixa sanitária desde que reservada(s) caixa(s) de
179 inspeção para vistoria da referida rede, devendo solicitar vistoria após a implantação do
180 sistema de drenagem e prosseguimento da obra. Art.2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua
181 publicação. Art.3º. Revogam-se as disposições em contrário. Prefeitura Municipal de Criciúma,
182 XX de XXXXXXXX de 2022.” Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara
183 Temática III do CDM deferiram a elaboração desse projeto de Lei aprovando o texto
184 apresentado. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da**
185 **Câmara Temática III, ou seja, deferiram a elaboração desse projeto de Lei aprovando o**
186 **texto apresentado. 2) PLANO DIRETOR - Altera os §§ 4º e 5º do art. 152 da Lei**
187 **Complementar 095 de 22 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo):** Com relação ao
188 § 4º, fica alterada a inclinação de 30% para 45º, para adequar à Lei Municipal com a Lei Federal
189 n.º 12.651/12 (Código Florestal), que define como área non aedificandi as áreas com
190 declividade superior à 45º. Com relação ao § 5º, fica suprimida a expressão “terços superiores
191 dos morros”, quanto inexistentes no Município. Após a apresentação da solicitação foi
192 apresentado o projeto de Lei: “LEI Nº XXXX, de XXX de XXXXXXXX de 2021. Altera os
193 §§ 4º e 5º do art. 152 da Lei Complementar 095 de 22 de dezembro de 2012 (Plano Diretor
194 Participativo). O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA, Faço saber a todos os habitantes
195 deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei: Art.1º Ficam
196 alterados os §§ 4º e 5º do art. 152 da Lei Complementar 095 de 22 de dezembro de 2012 (Plano
197 Diretor Participativo), que passam a ter o seguinte teor: Art. 152. (...): (...) § 4º As glebas com
198 declividade acima de 45º (quarenta e cinco graus) de inclinação serão definidas como áreas
199 de preservação do patrimônio ambiental natural, além da rede hídrica e a cobertura vegetal
200 em estágio avançado nessas glebas. § 5º. Os cursos d’água naturais perenes e intermitentes

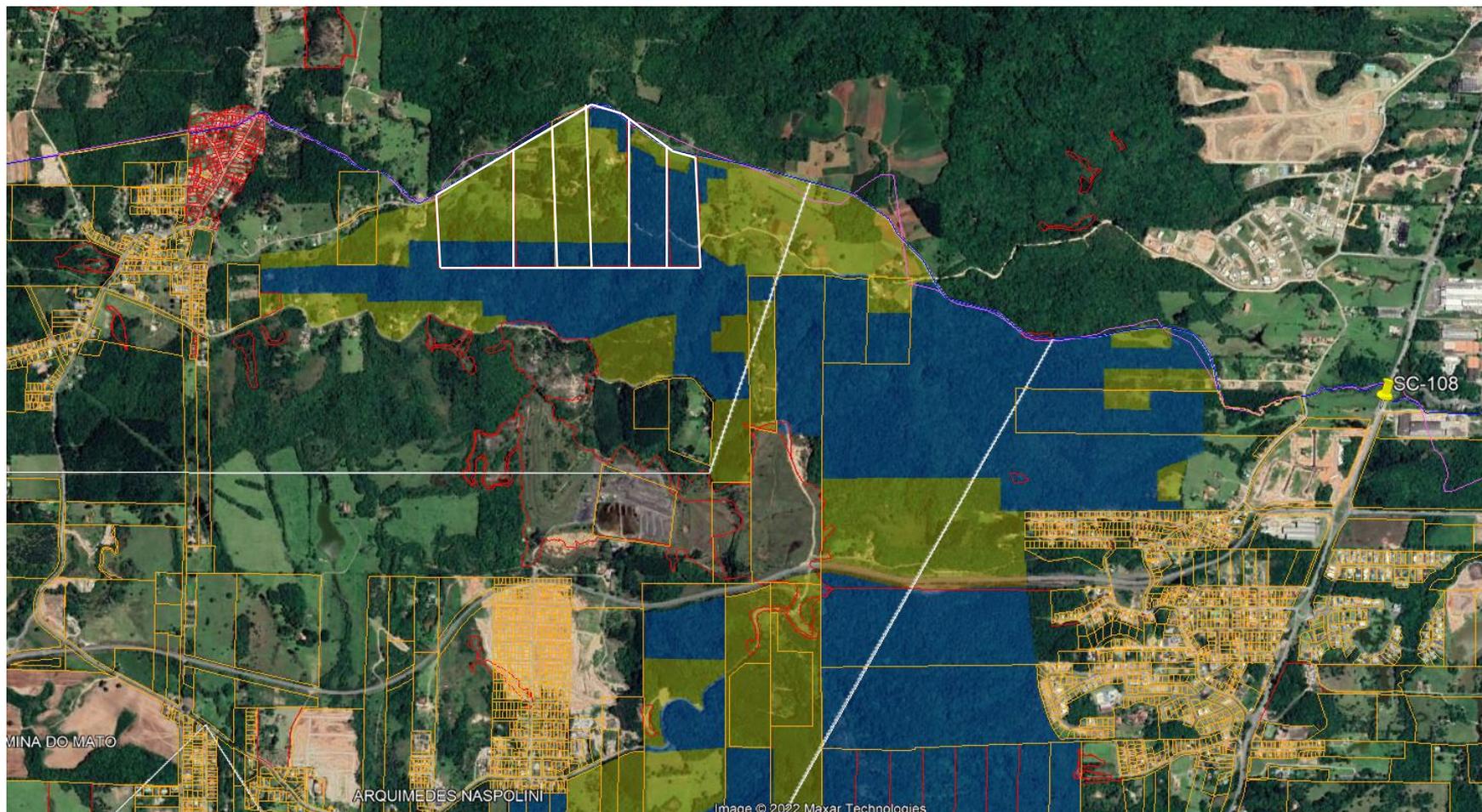
201 com suas faixas “*non aedificandi*” são considerados áreas de preservação permanente (APP),
202 conforme delimitado no Anexo 9: Mapa do Zoneamento Municipal. Art.2º. Esta Lei entra em
203 vigor na data de sua publicação. Art.3º. Revogam-se as disposições em contrário. Prefeitura
204 Municipal de Criciúma, XX de XXXXXX de 2022.” Após a apresentação dessa solicitação os
205 Membros da Câmara Temática III do CDM deferiram a elaboração desse projeto de Lei
206 aprovando o texto apresentado. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por**
207 **unanimidade a decisão da Câmara Temática III, ou seja, deferiram a elaboração desse**
208 **projeto de Lei aprovando o texto apresentado.** Após o término dos assuntos desta reunião,
209 foi agradecida a presença de todos nesta reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu término
210 às 20h e 20min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Bruna Napolini
211 ~~Magagnin~~, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias ~~Colossi~~, que
212 depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.

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

CÂMARA TEMÁTICA II

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

Os requerentes solicitam análise da viabilidade de alteração do zoneamento de uso do solo em imóveis localizados ao longo da Rua SD-2010-072, no bairro Mina do Toco, nas seguintes glebas cadastros n° 1023871, n° 1023872, n° 1007191, n° 1023873, n° 1023876 e n° 1023877. Estas glebas estão no limite norte de Criciúma com os municípios de Cocal do Sul e Morro da Fumaça.



Localização

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

O requerente solicita que as áreas definidas como ZOE (zona de ocupação extensiva) sejam corrigidas para ZOI (zona de ocupação intensiva), em virtude do requerente ter interesse em empreender um condomínio fechado e gostaria de requerer a correção do zoneamento, para a redução das áreas dos lotes.

ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO													
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento - IA		Taxa de Ocupação - TO (%)		Taxa de Infiltração - TI (%)		Testada Mím. (m)	Lote		Núm. Máx. Pav. Pay.	RECUO Frontal (m)	Afastamento - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
				Bás.	Máx.	Bás.	Máx.	Bás.	Mín.		Mín. (m²)	Máx. (m²)					
ZOI Zona de Ocupação Intensiva (Lei Complementar nº 426 de 15/12/2021)	-	Recuperação ambiental; Pesquisa Científica; (48) Educação ambiental (48) Manejo Florestal Sustentável; Atividades de plantio/extração de vegetação para fins econômicos. Agricultura, pecuária e silvicultura; (48) Implantação de residências; -HU; -HCH. Implantação de comércios, serviços e indústrias. CSVB(50); CSS(51); C1(20); -C2(21);C4; C3(18) (31a); CSG; CSE1(12) Economia familiar (48); I1(49); I2(47)	Todos os demais usos	1,00	-	50	-	25	-	15	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

O requerente apresenta proposta de ocupação com a implantação de um condomínio residencial, setor hoteleiro/comercial e áreas verdes.



Anteprojeto de ocupação

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

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

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

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

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

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

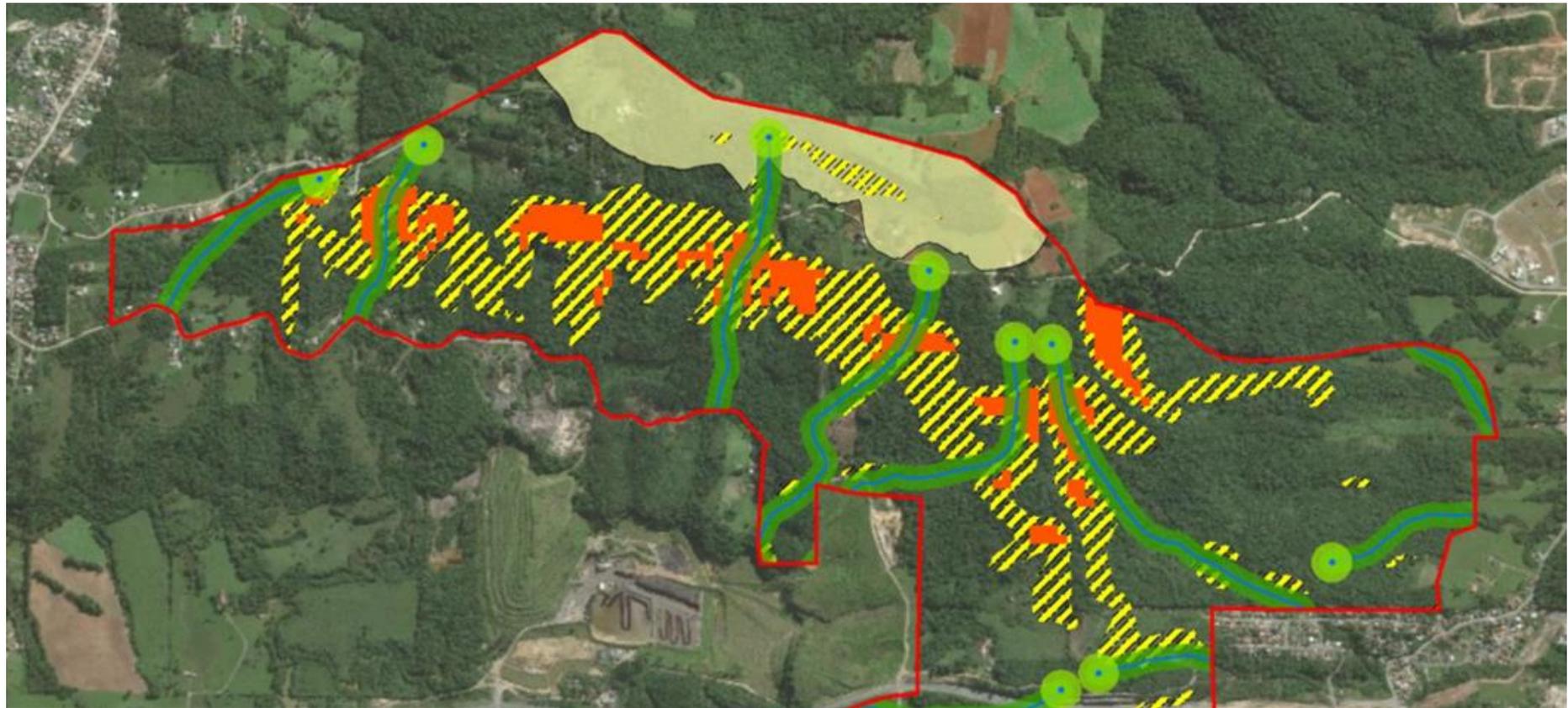


Hidrografia (Mapa multifinalitário do cadastro)

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

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

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



LEGENDA

APA Morro Cechinel	APP Curso d'água - 30m - Lei n° 12651/12
Nascentes	APP nascente - 50m - Lei n° 12651/12
Cursos d'água	Topos de morros - Lei n° 12/1995
Declividade 30-46% - Lei n° 95/2012	Área com cota superior 260m - Lei n° 2376/1988
Declividade >46% - Lei n° 2376/1988	

Mapa das áreas de APP. (Plano do Manejo – 2019)

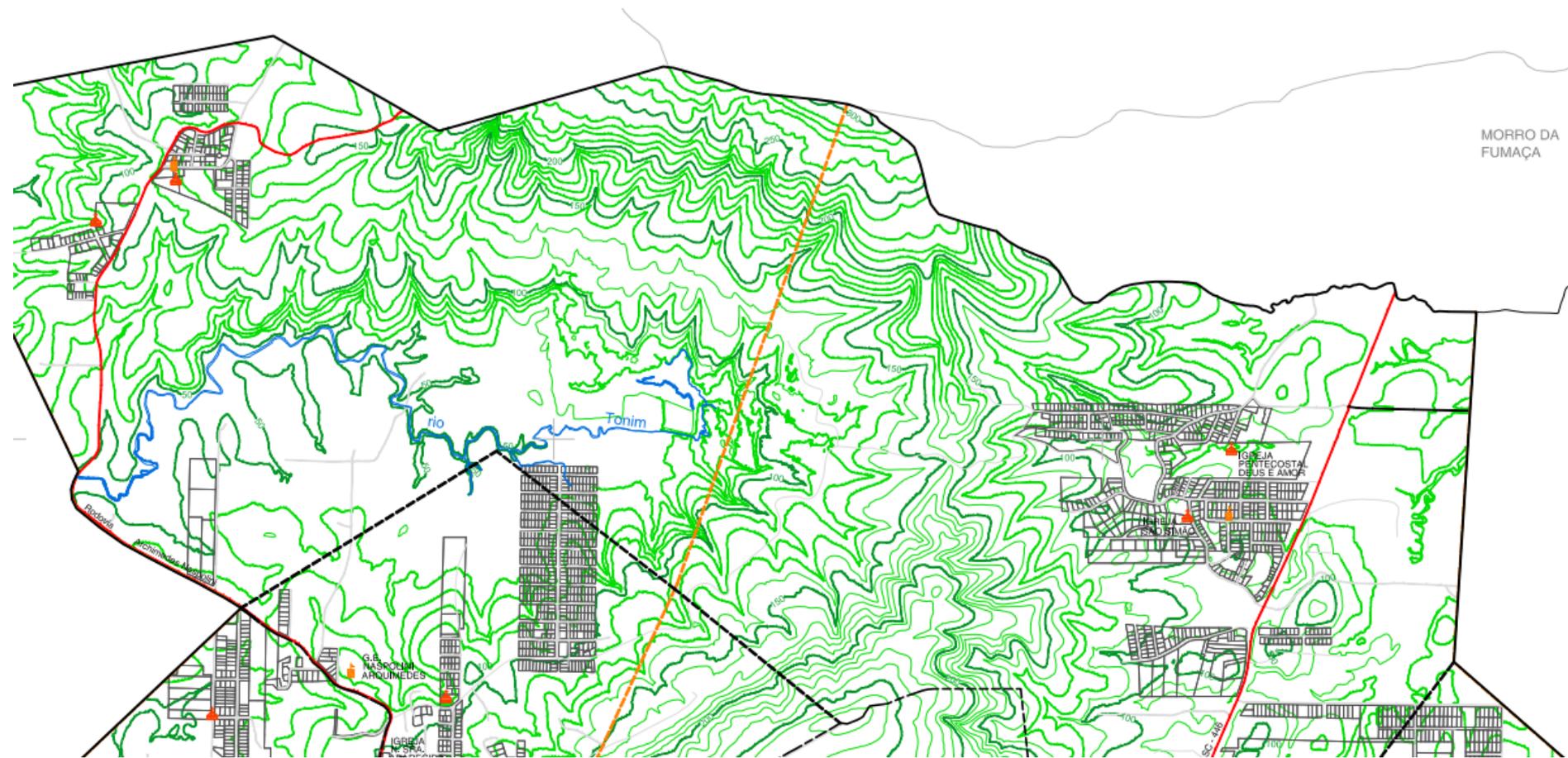
1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

Porém, na apresentação do Levantamento Planialtimétrico é visível a encosta do morro com áreas de APPs. E quanto ao uso e cobertura da terra podemos apresentar o mapa abaixo:



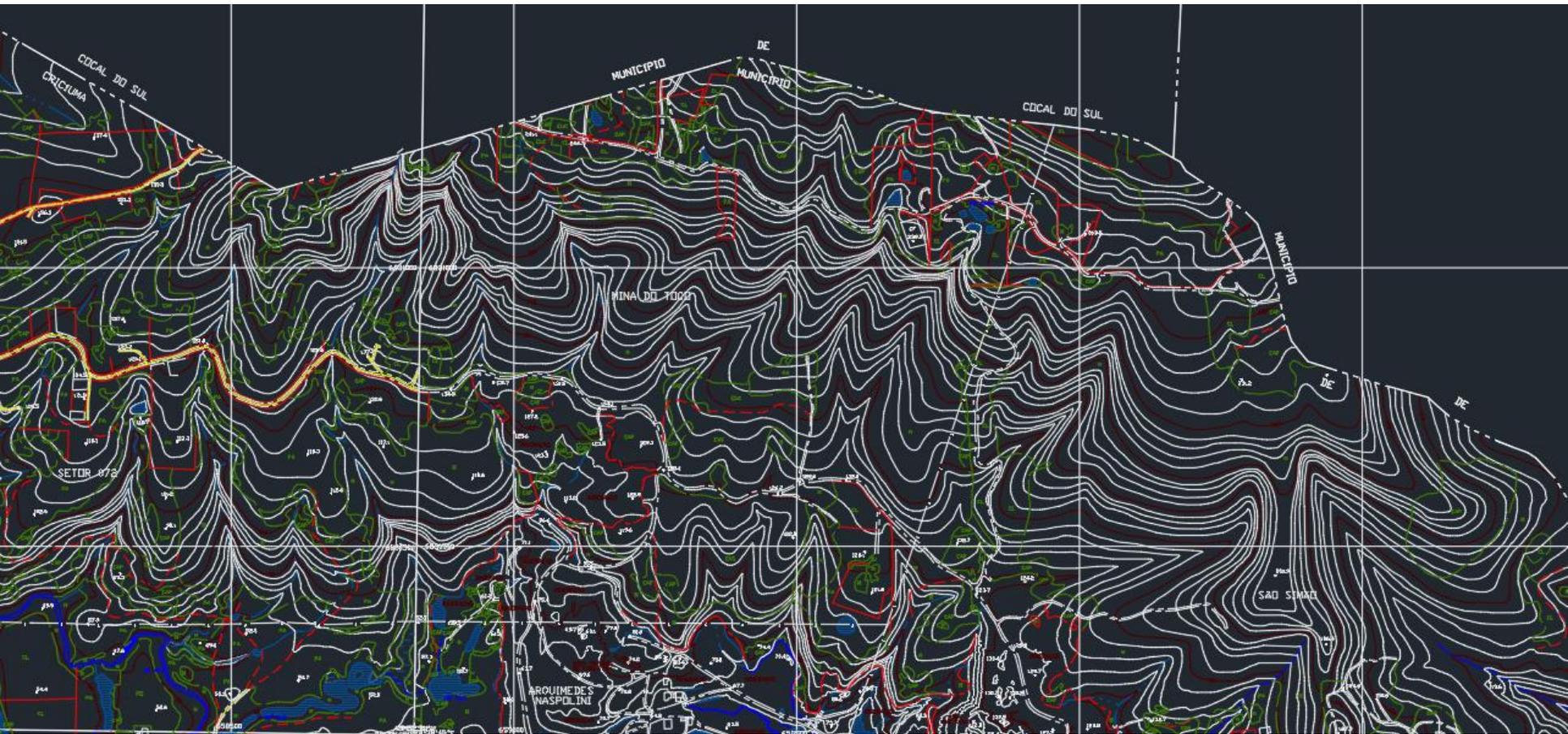
Mapa de uso e cobertura da terra

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA



Mapa de Declividade. (Para elaboração do Plano Diretor)

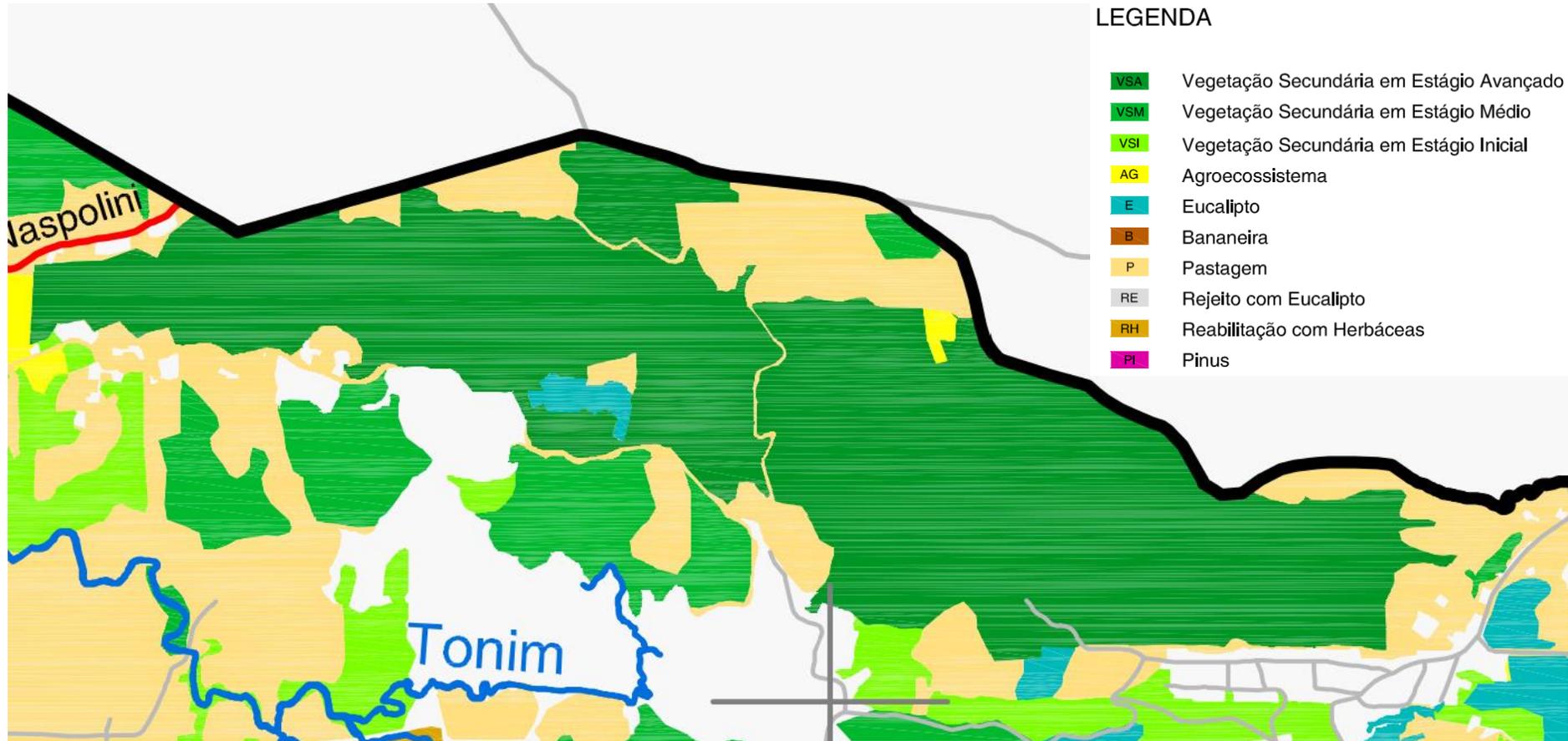
1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA



Mapa de Declividade. (Restituição 2002)

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

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

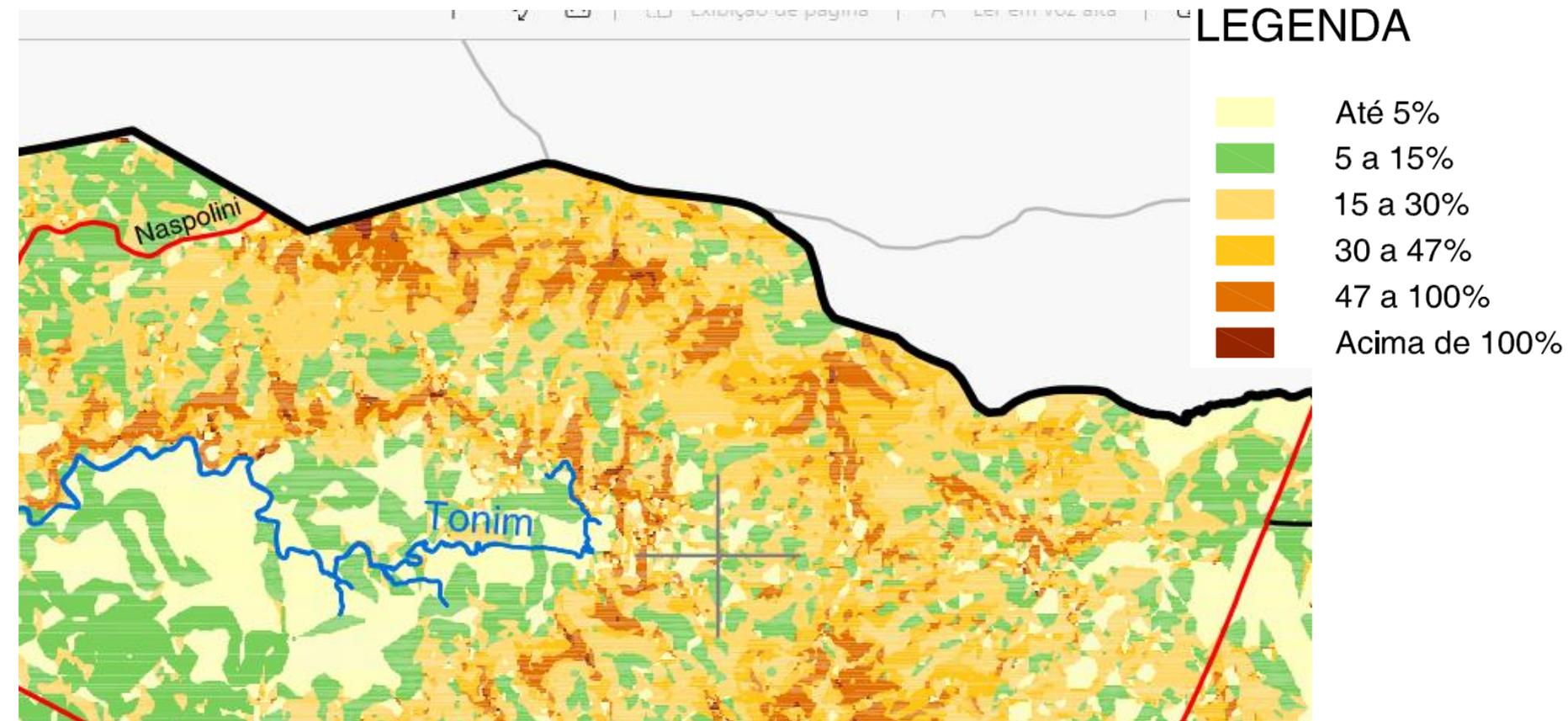


Mapa da Vegetação. (Para elaboração do Plano Diretor)

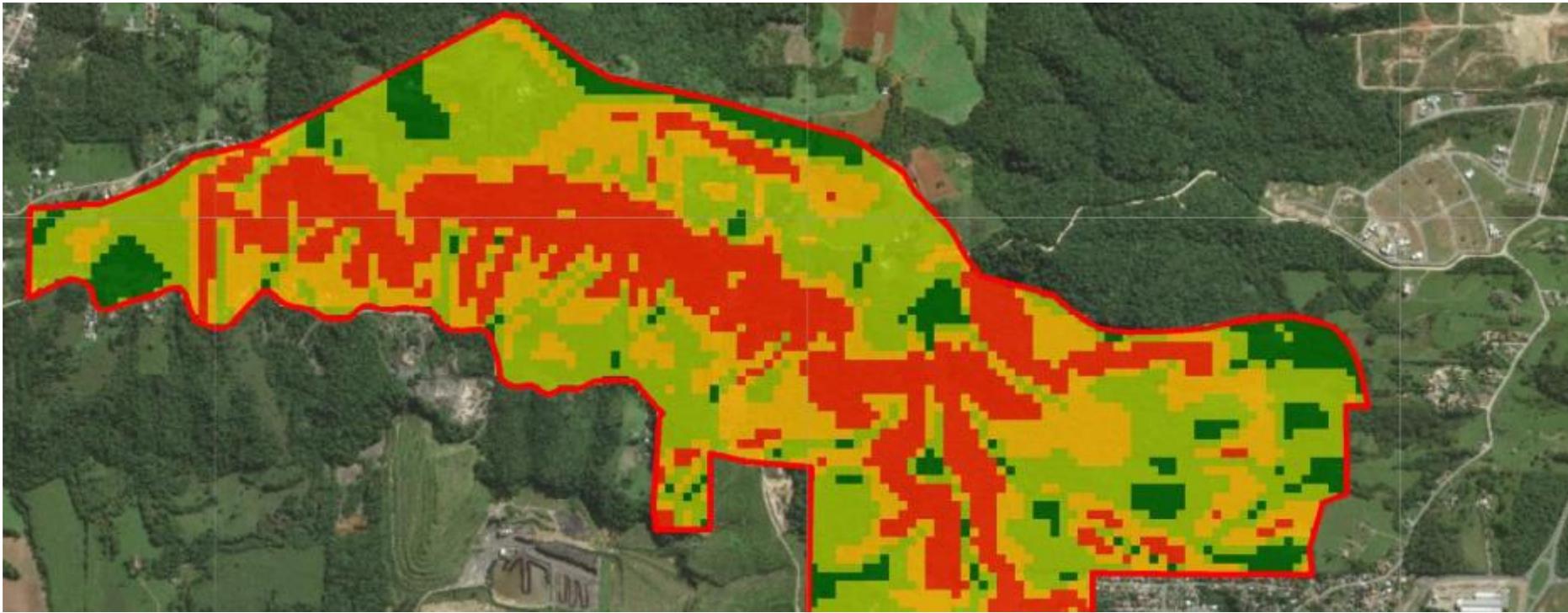
1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

Nesse mapa pode ser observada a existência de vegetação secundária em estágio avançado e pastagens.

E também o mapa de declividade que identifica as inclinações mais bruscas e as mais suaves. E o Mapa Hidrológico que apresentam as nascentes e os cursos d'água de todo o Morro Cechinel.



Mapa de declividade (PD)



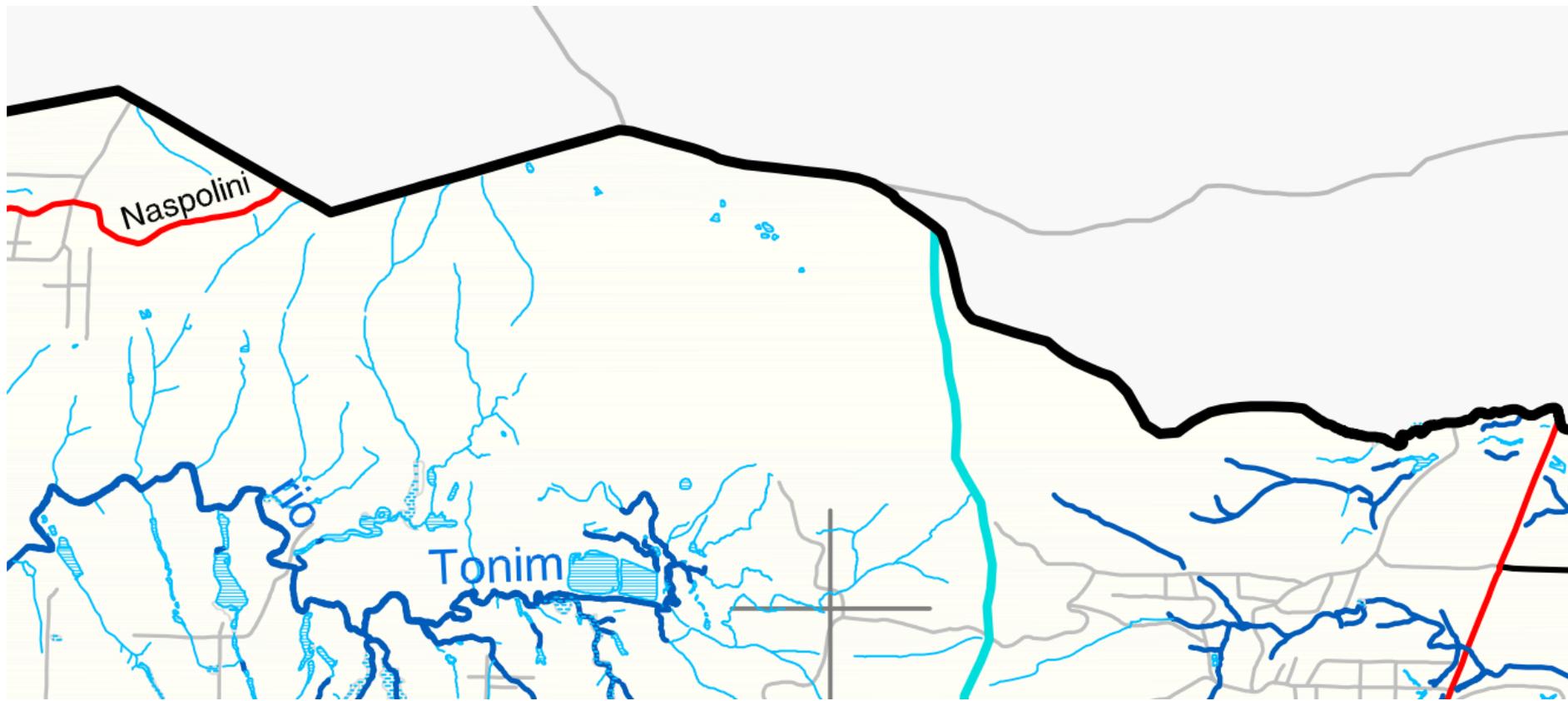
LEGENDA

Mapa de declividade (Plano do Manejo – 2019)

 APA Morro Cechinel

Classes de declividade (%) - TR

-  0 - 10%
-  10- 20%
-  20 - 30%
-  >30%



HIDROGRAFIA

Mapa da hidrografia

-  Rios Perenes
-  Rios Intermitentes, Valas e Canais
-  Lago, Açude, Alagado, Reservatório
-  Divisor de Águas

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

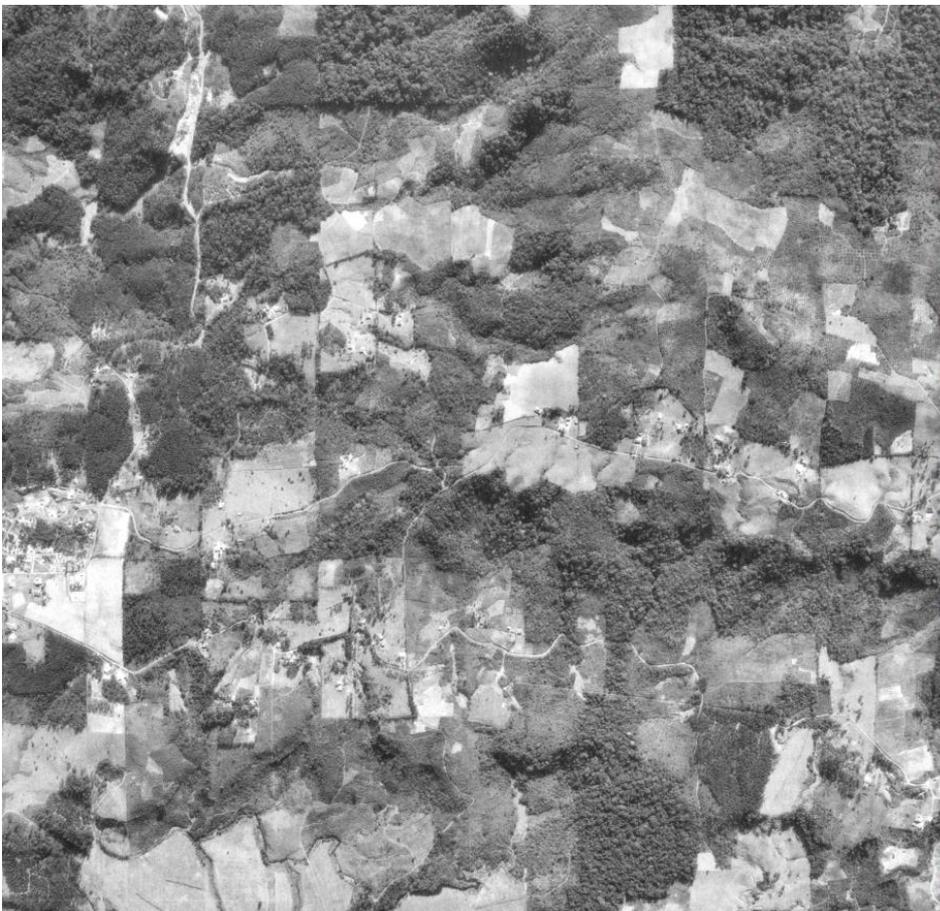
Analisando todos esses mapas temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado na localização dos limites da Z-APA e a definição do zoneamento interno como ZCB e ZOE, em parte do imóvel do requerente foi a vegetação e a declividade. Quanto a vegetação que era classificada como vegetação secundária em estágio avançado já no ano de 2005 essa permanece no levantamento para elaboração do Plano de Manejo em 2019.

E se observarmos a imagem de 1996, grande parte daquela área realmente tinha vegetação, principalmente na encosta do morro.

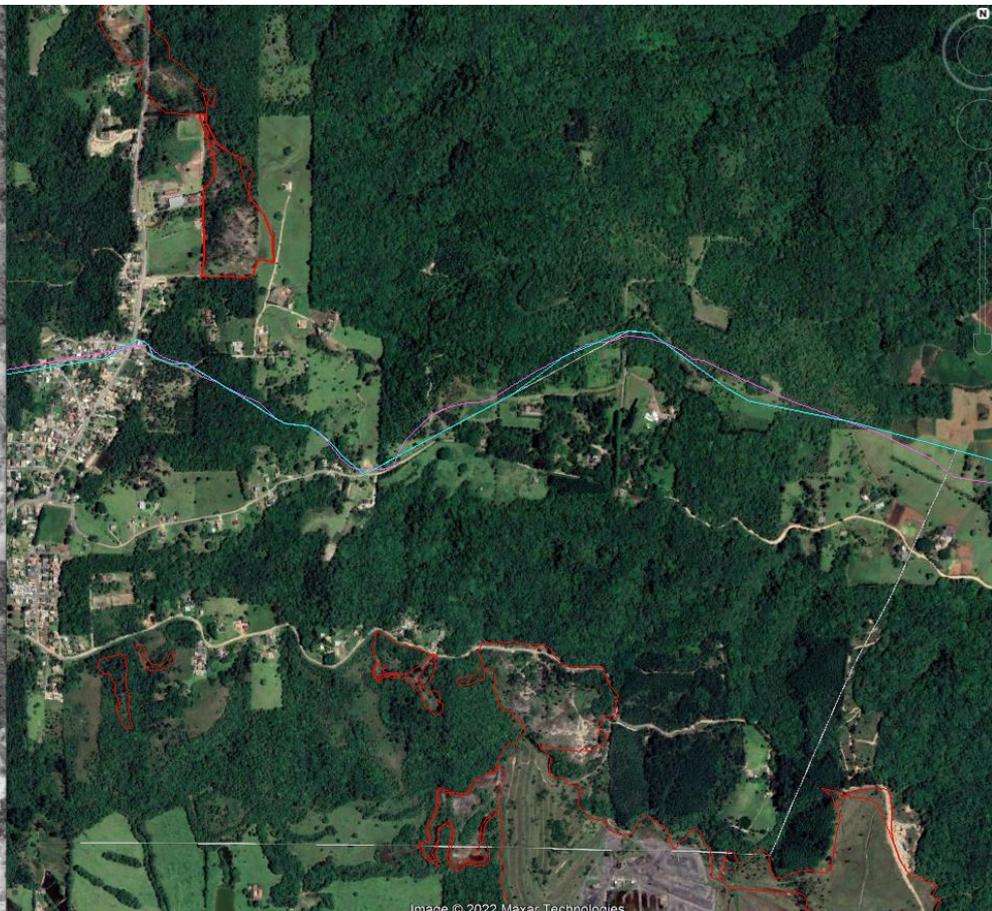


Aerofoto 1996

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA



1978



2021

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA



2021

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

Comparando as duas imagens:



1996



2021

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

Nessas imagens podemos verificar a pré-existência de vegetação na encosta do morro e na atualidade, nos parece ser muita vegetação exótica. Há existência de várias edificações ao longo da Rua SD-2010-072.

Analisando a proposta apresentada que foi sobreposta acima da imagem aérea com o zoneamento da Z-APA.



Implantação

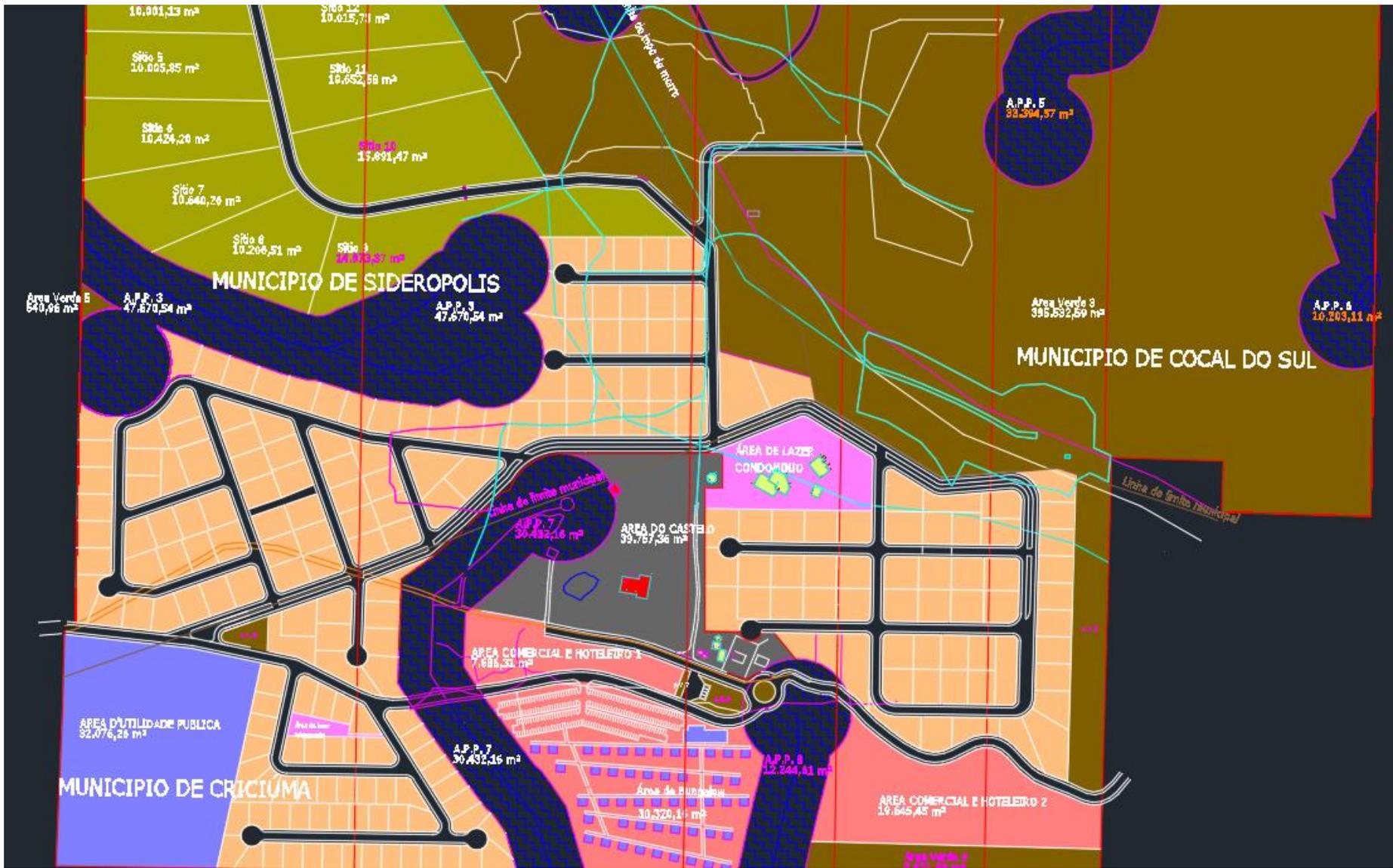
1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA



Implantação X zoneamento

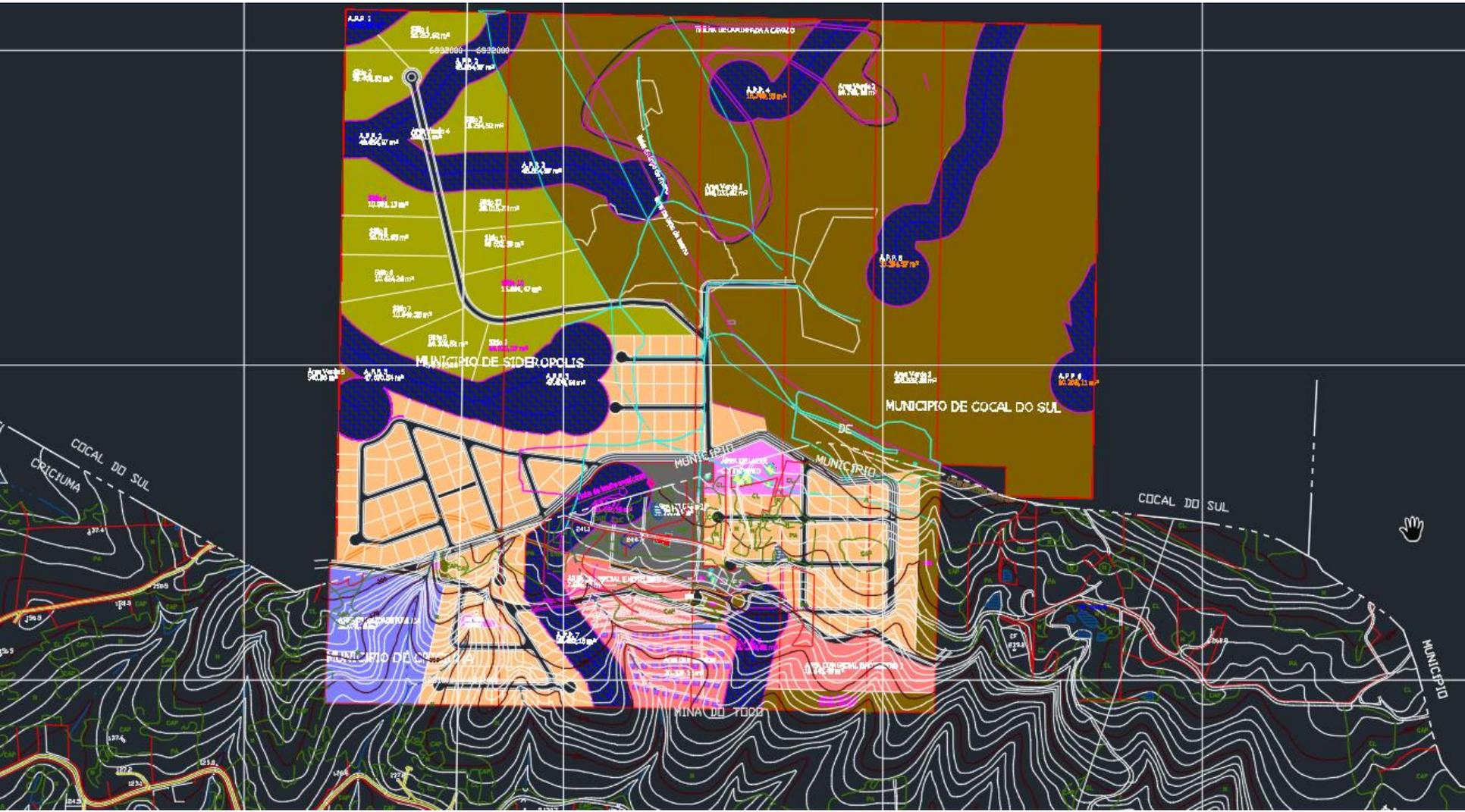
1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

Onde:



Zoneamento de implantação

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA



Implantação X curvas de nível

Temos as seguintes considerações quanto a implantação dessa proposta apresentada:

- 1) A proposta possui diferentes tipologias de implantação dos lotes nos condomínios, dentro da área de Criciúma, variam de 450,00m² / 500,00m² ou 800,00m², na ZCB e ZOE. Ou seja, não é apresentado o tamanho mínimo dos lotes nesses dois zoneamentos, de acordo com o zoneamento pré-existente;**
- 2) Na área hoteleira há diversos bangalôs e essas construções deverão respeitar as taxas de ocupação e índices de aproveitamento da ZCB e ZOE;**
- 3) Observando os levantamentos técnicos disponíveis consideramos que devido a localização desta proposta de parcelamento do solo, os lotes deverão ser maiores, conforme já zoneado, ou seja, a manutenção da ZCB e ZOE;**

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

1) Processo N° 635837 - D & B ARCHITECTURE ET INGÉNIERIE LTDA

Acreditamos também que a execução de um condomínio residencial e o uso para hotelaria, nessas glebas será de melhor qualidade na implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas verdes dentro dos limites dos mesmos, portanto diminuindo a densificação numa área de Z-APA.

Porém, antes de dar início no processo de aprovação do parcelamento do solo (Condomínio), deverá solicitar a Certidão de Jurisdição Municipal para o Estado de Santa Catarina, verificar no setor de Cadastro do Município.

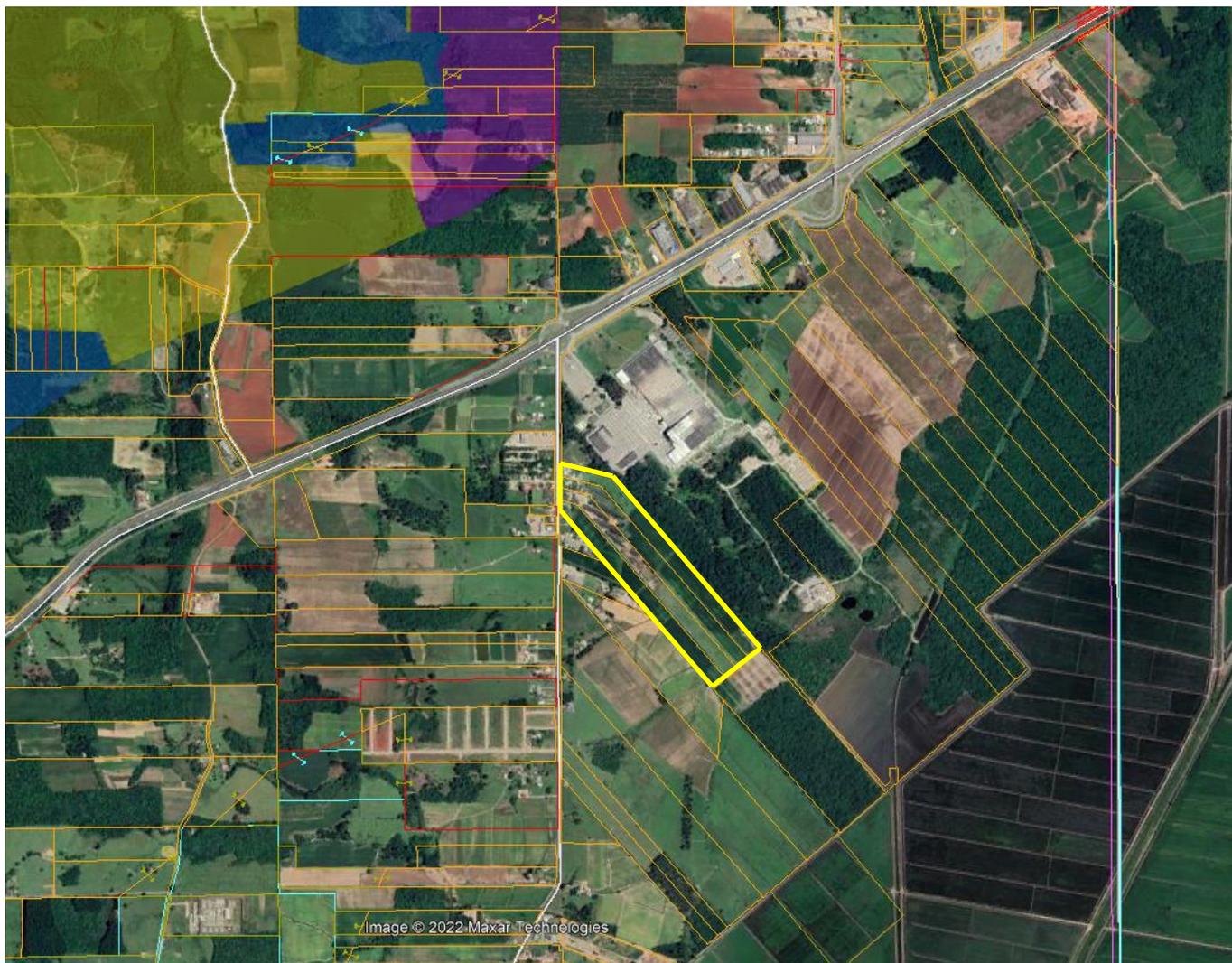
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 28/04/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM, julgaram que o zoneamento não deva ser corrigido nessas glebas e que o condomínio e outras atividades devam respeitar os lotes mínimos de acordo com a lei, e enfatizaram que antes de qualquer parcelamento do solo o requerente deverá solicitar a Certidão de Jurisdição Municipal para o Estado de Santa Catarina.

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI

O requerente solicita a viabilidade técnica para a correção do zoneamento do solo, nas glebas localizadas na Rodovia Narciso Dominguini, bairro Vila Maria, Cadastros n° 1018730, n° 993499, n° 1007488, n° 1009351, matrículas n° 44.338, n° 44.339, n° 44.341, n° 44.340, respectivamente, com área total de 201.269,54m².



Localização

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI



Localização - zoom

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI

Quanto a caracterização urbana os imóveis se situam em área que está num processo de urbanização, em virtude da implantação da Penitenciária Sul e Feminina, que levaram certa infraestrutura à região, pois a Rodovia Narciso Dominguini foi recentemente asfaltada.

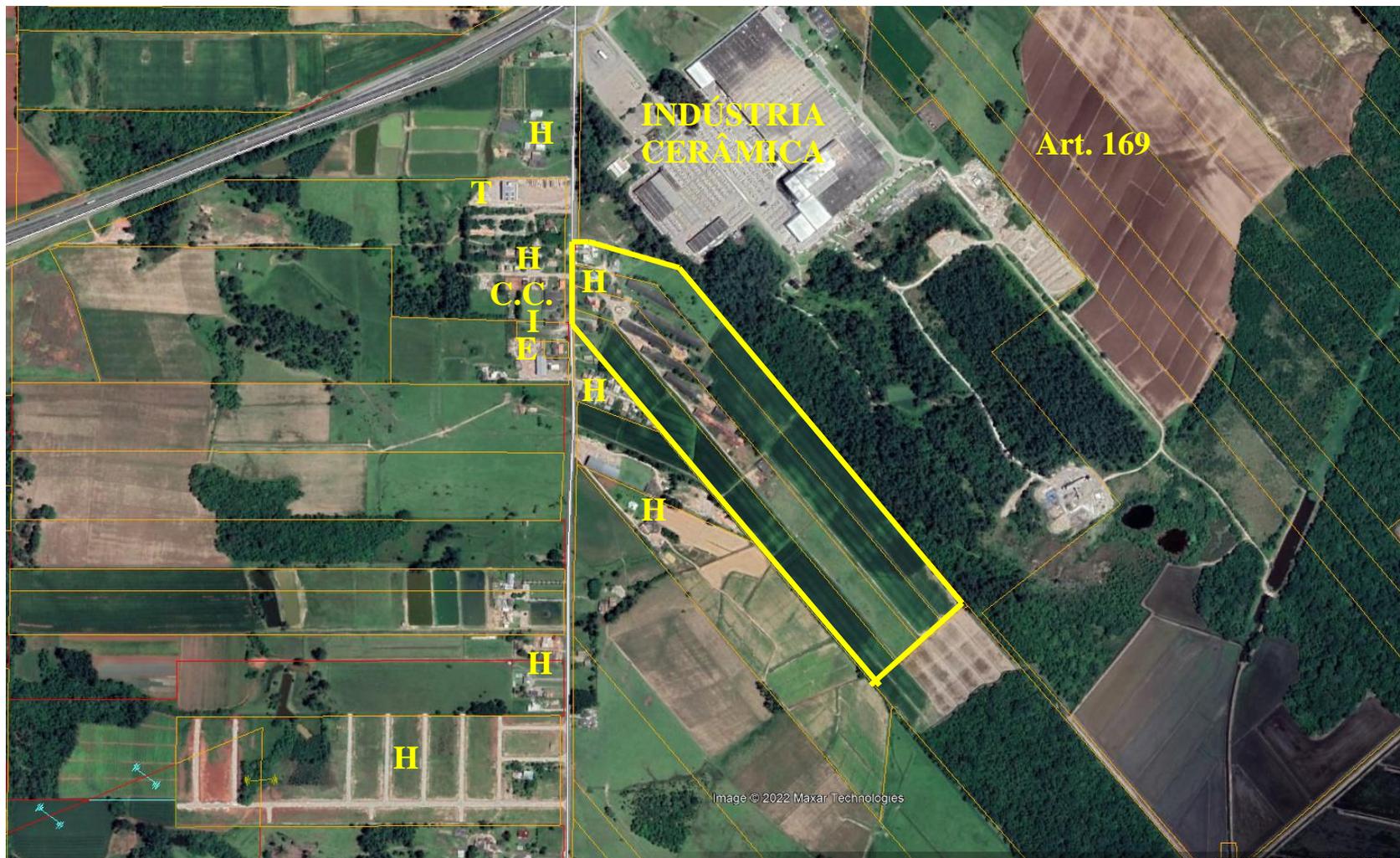
A região possui muito de característica rural, porém é notado que a implantação de parcelamentos do solo regulares como clandestinos, trará um contingente de população com necessidades de infraestrutura pública.



Localização

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI

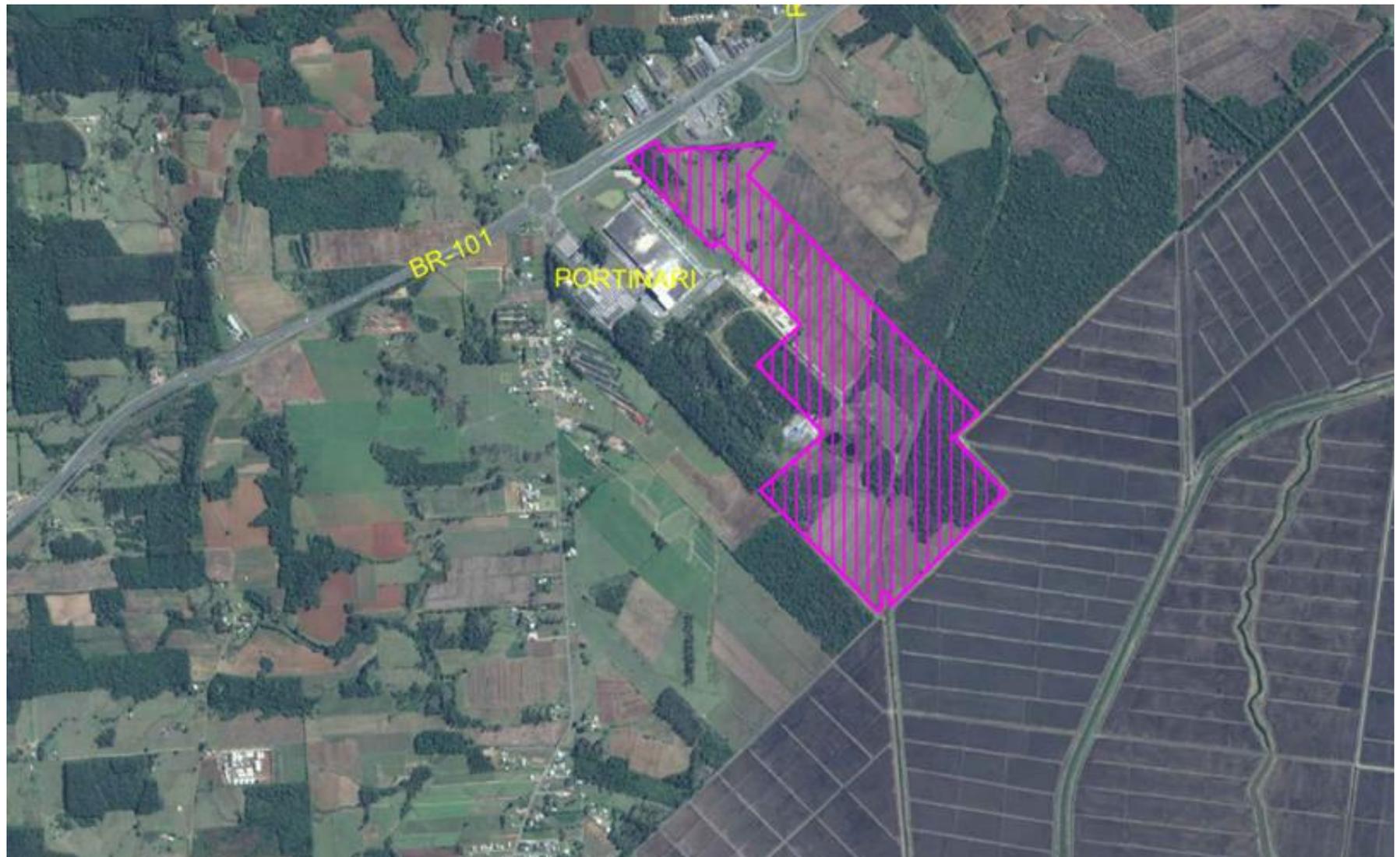
O fato das glebas estarem ao lado de uma grande indústria cerâmica se torna um fator preocupante em haver a modificação do zoneamento de uso do solo, uma vez, que a atual população já moradora, será multiplicada para muitos moradores, com a implantação de um novo loteamento.



Localização de usos do solo

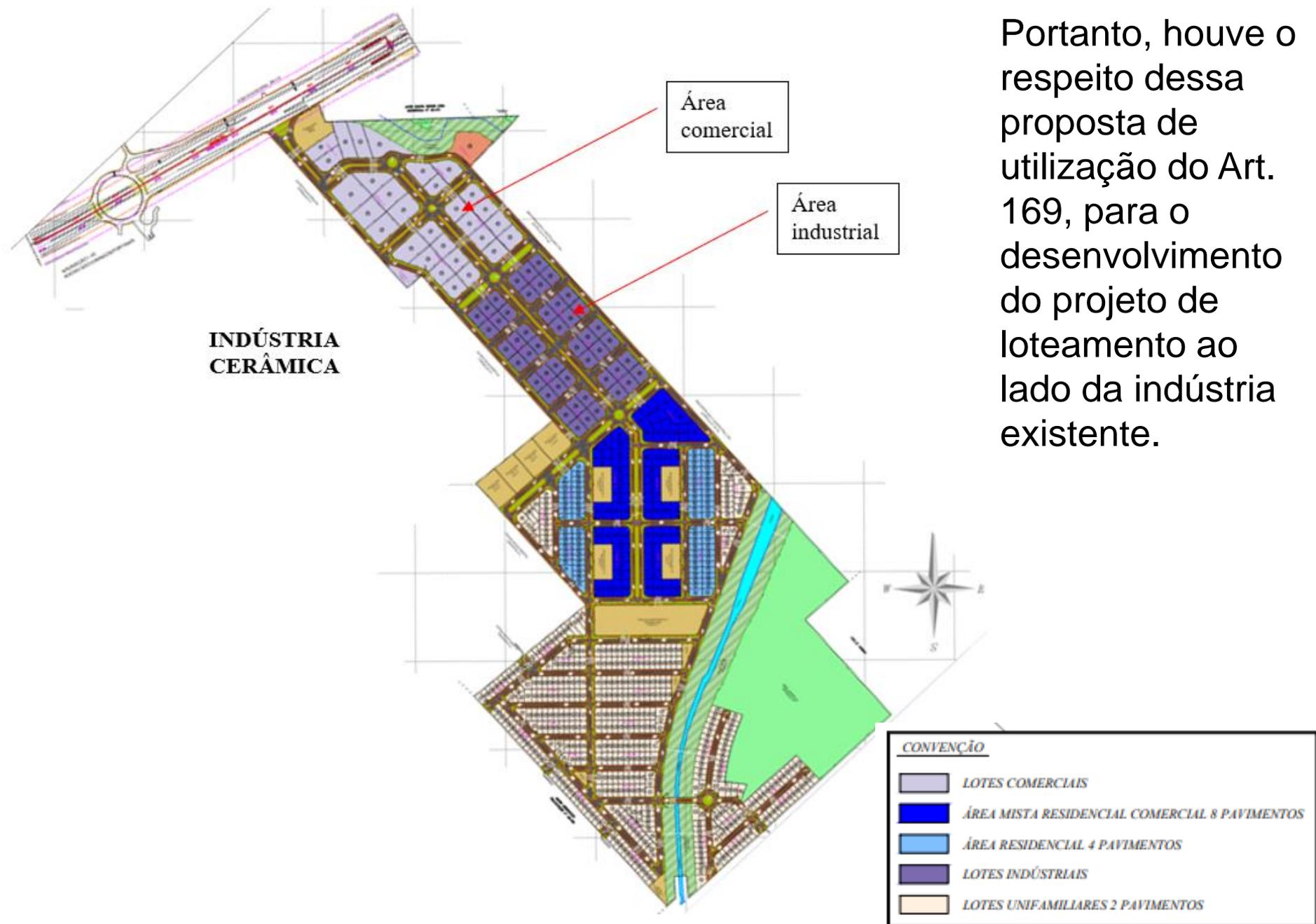
2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI

Há em processo de aprovação nessa municipalidade um Loteamento, que fez uso do Art. 169 do PD (aprovação em 2015), que em seu zoneamento interno, reserva o início da gleba, nas proximidades da indústria para uma área industrial.



Localização

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI

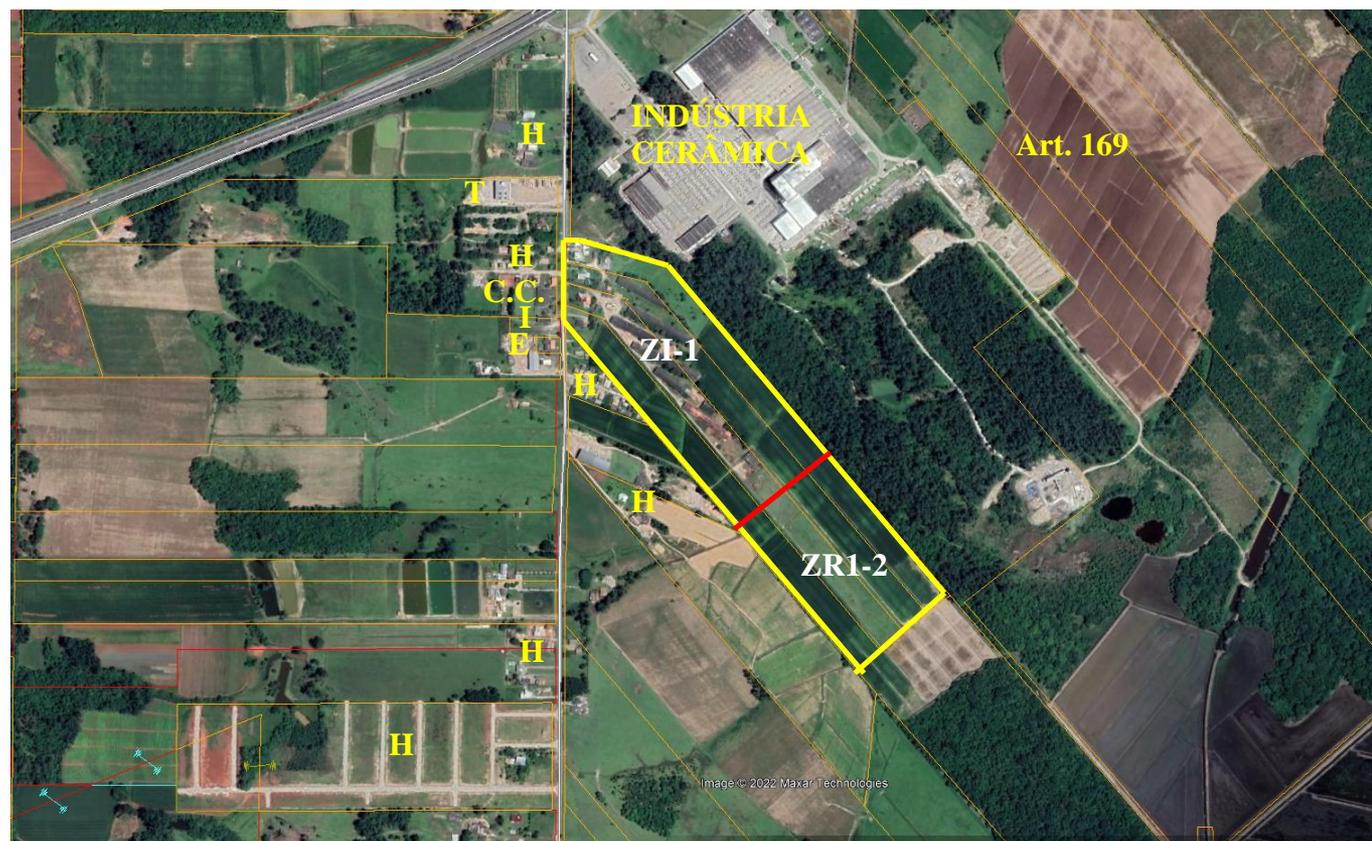


Portanto, houve o respeito dessa proposta de utilização do Art. 169, para o desenvolvimento do projeto de loteamento ao lado da indústria existente.

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI

Então os imóveis vizinhos deveriam também respeitar a existência da indústria para o desenvolvimento de seus projetos de parcelamento do solo (loteamento).

A DPU propõe que seja corrigido o zoneamento de uso do solo, nesses imóveis dessa maneira:



Proposta de correção do zoneamento

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUI



Proposta de correção do zoneamento

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI

Ou seja, a correção proposta desse zoneamento visa a compatibilização com o zoneamento existente nas proximidades e a possibilidade de criação de lotes unifamiliares, conforme há na vizinhança, mantendo a zona industrial.

Deverá, também haver a ampliação do perímetro urbano, para ser possível parcelar o imóvel, na forma de loteamento.

A princípio, encaminhamos esse processo ao **Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE**, pois se trata de solicitação de correção de zoneamento em zona industrial.

Posteriormente encaminharemos à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal**, que emitirá parecer.

2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI

PARECER DO CMDE – NA REUNIÃO DE 26/04/2022:

Em reunião realizada do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE em 26/04/2022, foi apresentada proposta da DPU, e a totalidade dos membros presentes nessa reunião defendem que conforme definido na planta de zoneamento de uso do solo, a área já classificada como ZI-1 seja mantida, e após a zona de amortecimento a zona de uso ZAA possa ser corrigida para ZR1-2.

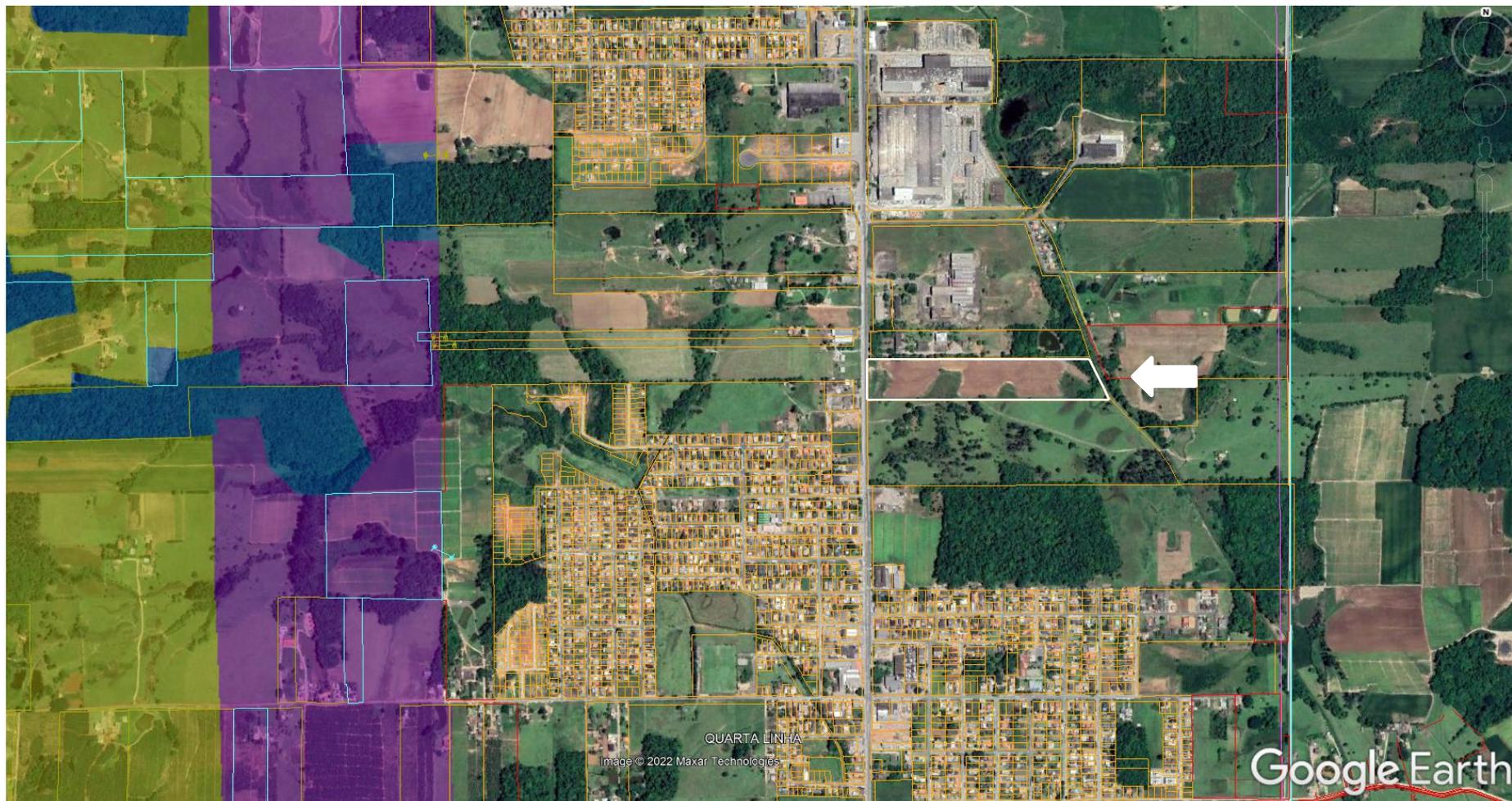
PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 28/04/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM concordaram como posicionamento do CMDE deferindo que a correção de zoneamento de uso do solo nessa gleba seja somente após a ZI, corrigindo de ZAA para ZR1-2.



3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

O requerente solicita nesse processo administrativo a correção do zoneamento de uso do solo em gleba de sua família, localizada na Rodovia Luiz Rosso, bairro Quarta Linha, matrícula n° 20.939, cadastro n° 996517.

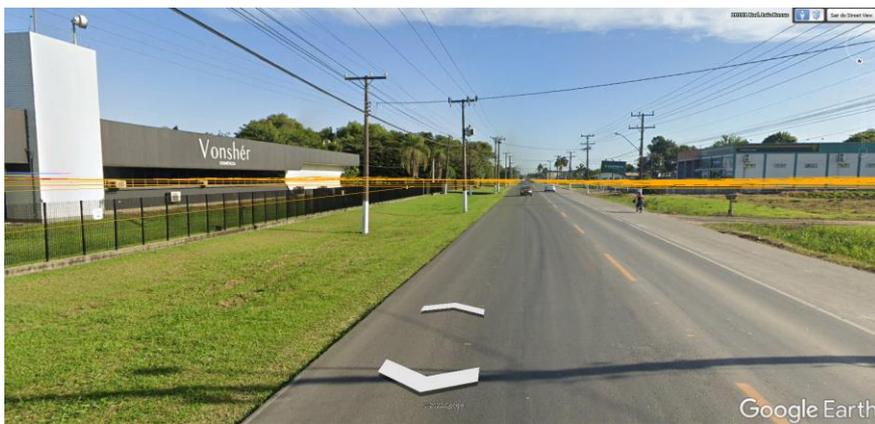


Localização - 2021

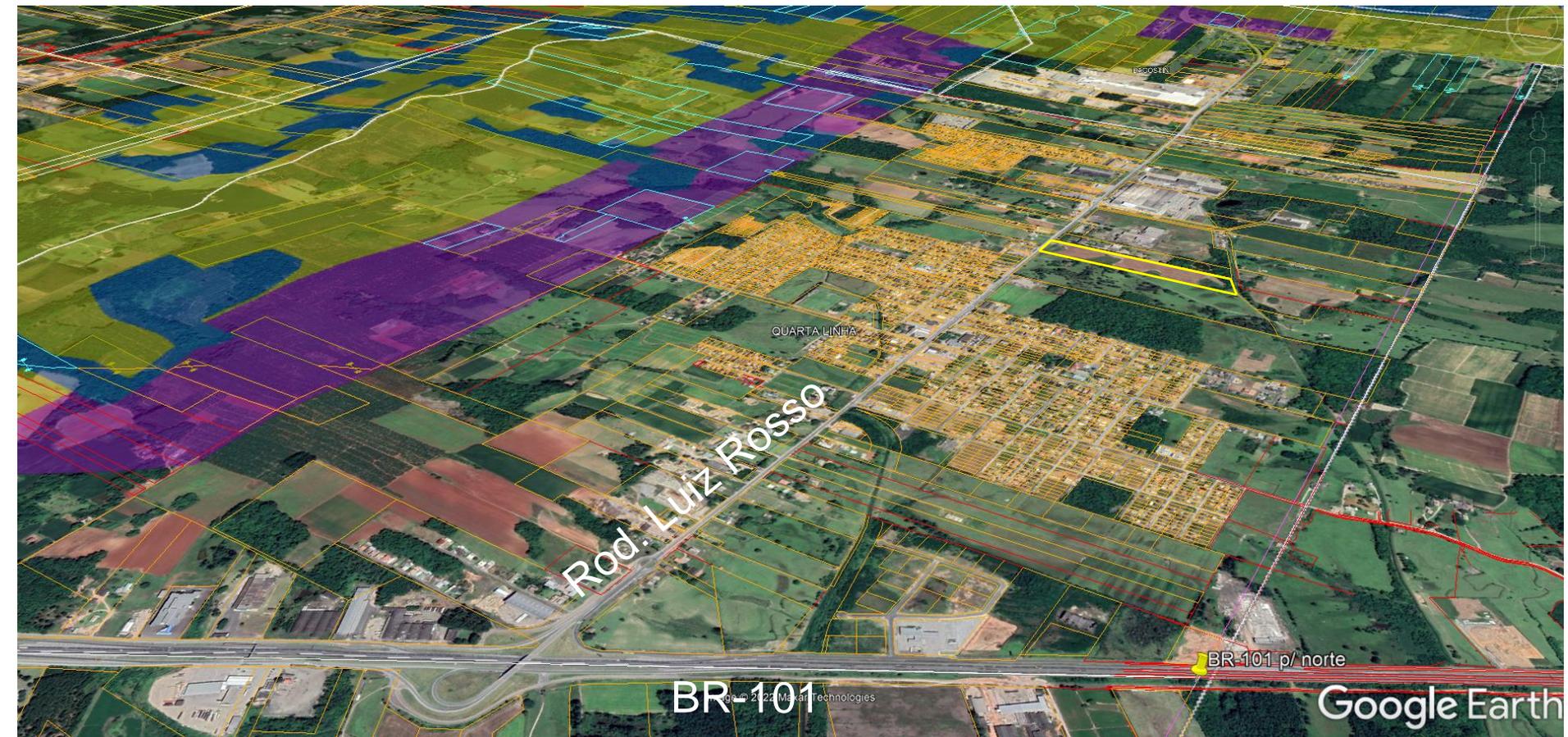
3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN



12/2021



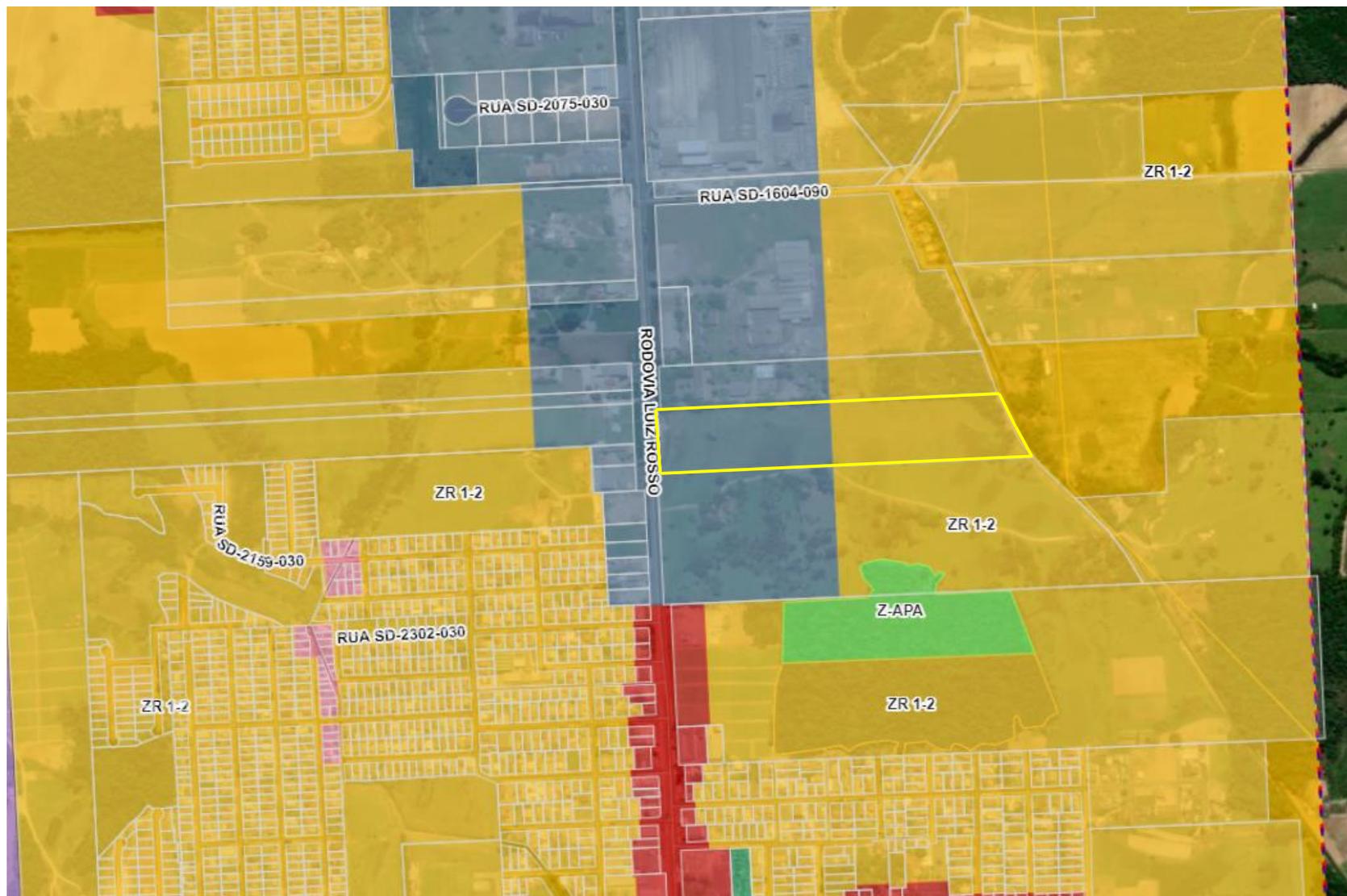
3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN



Localização

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

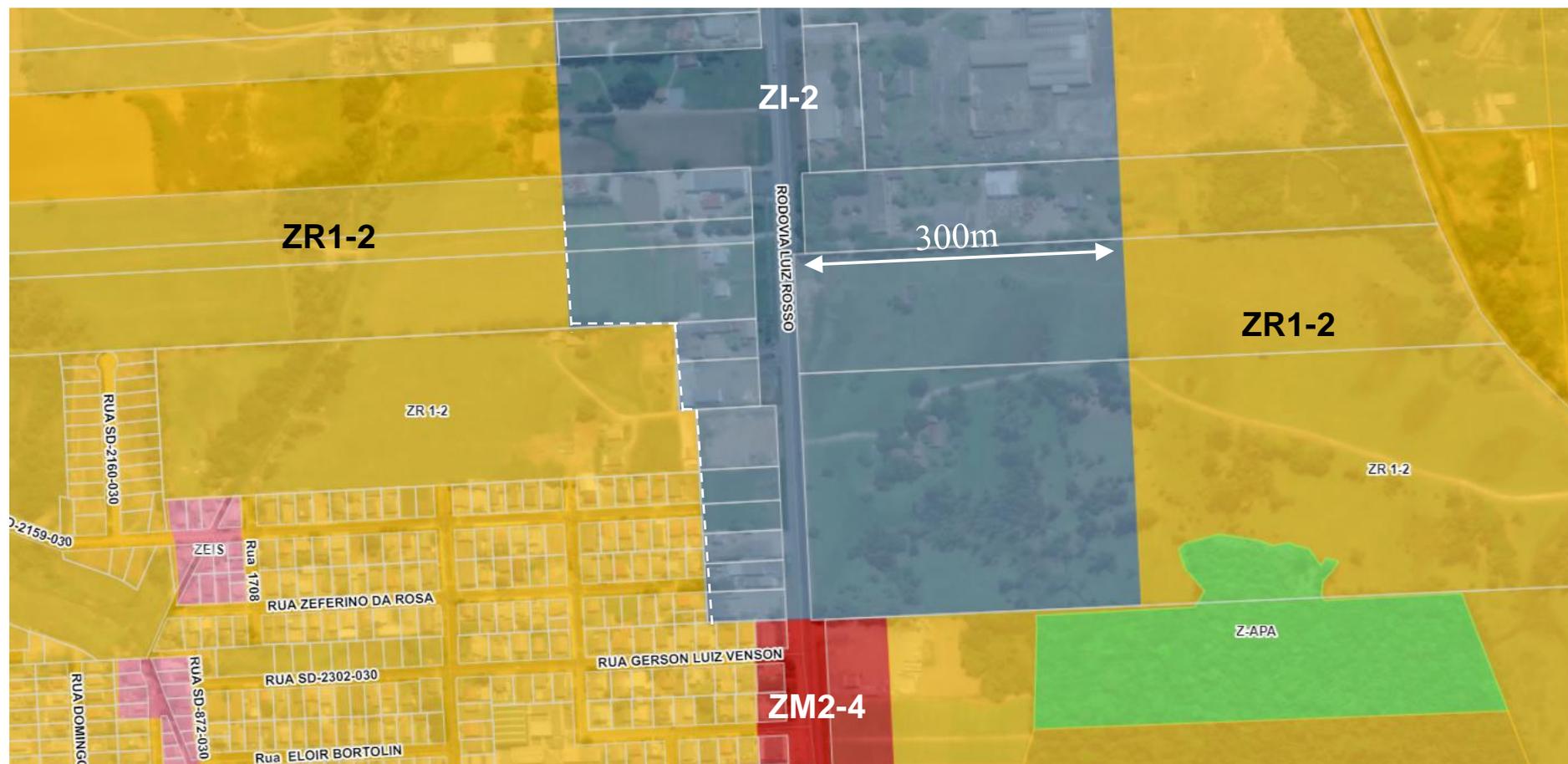
O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial -2) e ZR1-2 (zona residencial 1-2 pavimentos) e de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

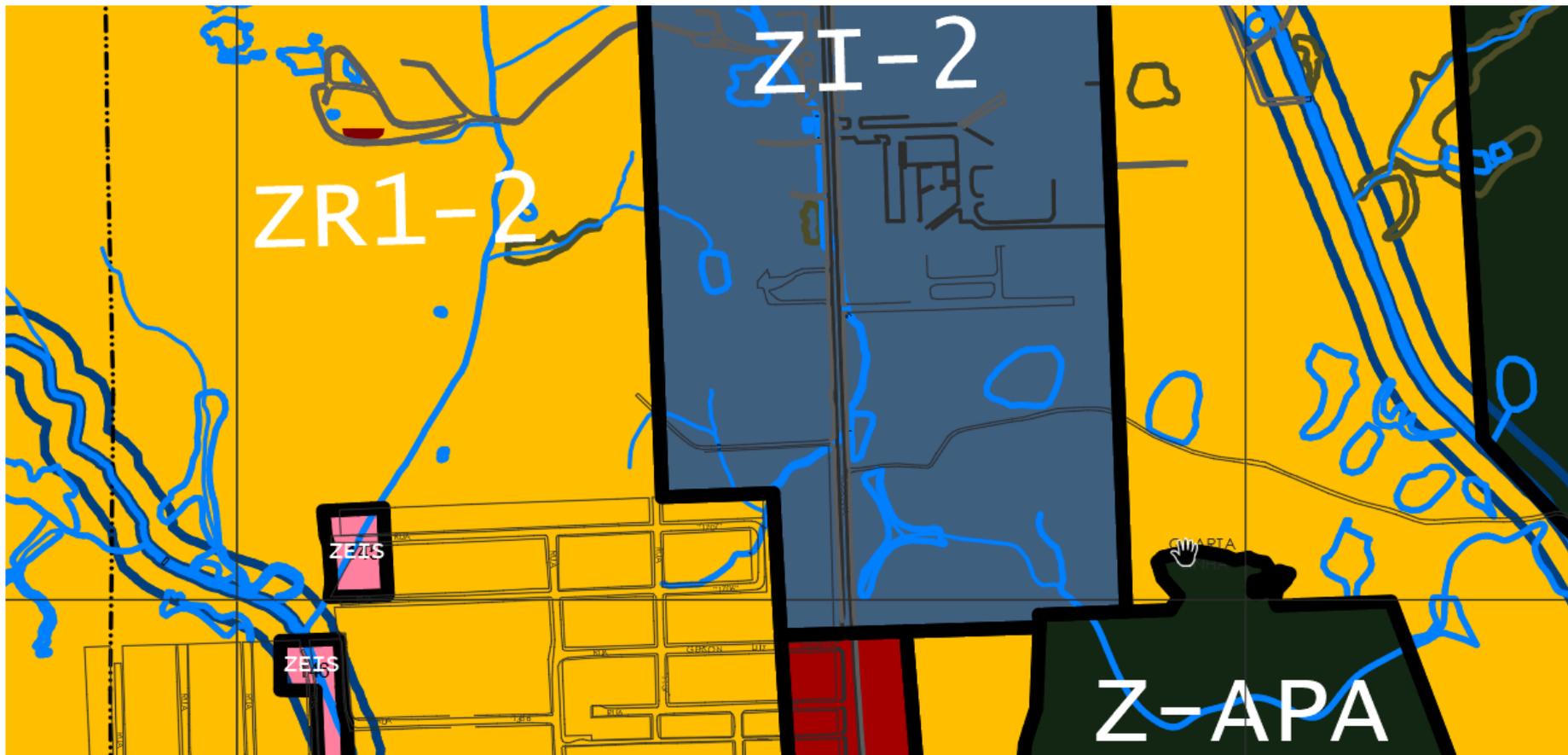
3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

O requerente solicita a correção de zoneamento do solo na gleba, para ser possível a implantação de **parcelamento do solo residencial horizontal**, para tanto, solicita que a mesma deveria ser classificada como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) defronte a Rodovia Luiz Rosso e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) no interior da gleba, eliminando o uso exclusivo Industrial.



Mapa de zoneamento atualizado

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN



Mapa de zoneamento original - 2012

O requerente apresenta um levantamento com as características da região, uso e ocupação, além de uma pesquisa do preço atual de mercado de imóveis industriais; e que pode ser justificativo para a correção de zoneamento, informando a situação dos atuais loteamentos industriais e outras questões no local. Sendo essas:

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

“Descrição:

O bairro Quarta Linha tem um forte potencial para áreas industriais devido ser cortado pela Rodovia Luiz Rosso e pela proximidade como a BR 101 facilitando a logística de empresas instaladas no bairro e no entorno do mesmo.

Ao longo da última década no bairro Quarta Linha e arredores foram implantados seguindo o zoneamento do município ao menos 03(três) loteamentos industriais que não tiveram seus objetivos alcançados.

Foto 01: Localização do imóvel e loteamentos industriais.



Fonte: Google Earth 2022, modificado.

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Loteamento Industrial 01:

Na área do loteamento industrial nenhuma empresa se instalou, o dono do empreendimento no intuito de incentivar a ocupação do loteamento construiu uma edificação para alugar fato este que não aconteceu até o momento.

Foto 02: Loteamento e pavilhão com placa de aluga-se na área do loteamento industrial 01.



Fonte: Pavei, 2022

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Foto 03: Estrutura abandonada e placa de vende-se em área do loteamento industrial 01.



Fonte: Pavei, 2022

Foto 04: Terrenos não ocupados em área do loteamento industrial 01.



Fonte: Pavei, 2022

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Loteamento Industrial 02:

Na área do loteamento uma empresa se instalou a Crematório Catarinense, porém cabe ressaltar que empresa é do ramo de cremação, atividade indesejada pela comunidade em qualquer bairro da cidade. Sendo que os outros lotes estão disponíveis para a venda.

Foto 05: Terrenos não ocupados na área do loteamento industrial 01.



Foto 06: Terrenos não ocupados e placa de vende-se na área do loteamento industrial 02.



Fonte: Pavei, 2022

Fonte: Pavei, 2022

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Foto 07: Terrenos não ocupado e placa de vende-se na área do loteamento industrial 02.



Fonte: Pavei, 2022

Foto 08: Terrenos não ocupado na área do loteamento industrial 02.



Fonte: Pavei, 2022

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Loteamento Industrial 03:

Na área do empreendimento apenas 01 empresa se instalou de atividade de comércio de combustíveis sendo os terrenos restantes da área não foi ocupada até o momento.

Foto 09: Terrenos não ocupados na área do loteamento industrial 03.



Foto 10: Terrenos não ocupados na área do loteamento industrial 03



3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Podemos concluir que causa para a ineficácia desses projetos se deve a 02(dois) fatores:

- *Falta de material humano;*
- *Valores dos imóveis (terrenos).*

Falta de material humano:

Atualmente o bairro Quarta Linha conta cerca de 4500 habitantes cerca 2,1 % do número total de habitantes do município, entretanto no Bairro e redondezas existem uma enorme atividade industrial onde estão instaladas grandes empresas como cerâmica Elizabeth, cerâmica Cecrisa (DEXCO), BPM pré-moldados, embalagens Guará, cerâmica Gabriela, cerâmica Portinari (DEXCO), entres outras que consome um grande número de recursos humanos do bairro.

Devido a esse grande número de funcionários exigidos pelas empresas o bairro Quarta Linha se coloca como um forte potencial também para áreas residências.

No bairro quarta linha hoje a uma grande procura de imóveis para a locação levando ao esgotamento das unidades.

No entanto o bairro quarta linha tem áreas residências consolidadas, e pequenas áreas para expansão residencial, o fato constato pela inexistência de novos loteamentos no bairro nos últimos anos.

No que tange a área em questão que atualmente está caracterizada como Zona industrial ZI-2 esta locada dentro desta pequena área de expansão residencial do bairro.

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Valores dos imóveis (terrenos):

O bairro quarta linha tem uma área residencial consolidada levando assim a valorização dos imóveis do bairro principalmente os imóveis localizados as margens da Rodovia Luiz Rosso.

Essa valorização dos imóveis margens da Rodovia Luiz Rosso e principalmente no “centro” do bairro Quarta Linha se dá pelo forte potencial da Zona mista ZR1-2.

Ressaltando a carência de empreendimentos de acordo com ZR1-2 na localidade fazendo com que os moradores sejam obrigados a deslocarem até o centro da cidade para a resoluções de suas situações.

Atualmente há uma discordância da área limite da zona industrial ZI-2 com a zona mista ZM2-4 e a Zona Residencial ZR1-2 levando os preços dos valores dos imóveis não ser condizentes com a atividade fim definidas pelo zoneamento que são atualmente os loteamentos industriais.

Consultando o site vendas OLX podemos observar os valores elevados dos terrenos industriais no bairro.

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Foto 11: Valores de terrenos em área industrial no bairro Quarta Linha



Terreno à venda em **R\$ 1.700.000** 
Quarta linha, Criciúma...
4400m²

Criciúma, Quarta Linha - DDD 48 Terreno à venda em Quarta linha, Criciúma - R\$ 1.700.000
27 ago, 03:43



Terreno à venda, 1005 m² **R\$ 491.575** 
por R\$ 491.574,50 -...
1005m² | Condomínio: R\$ 0

Profissional
Criciúma, Quarta Linha - DDD 48 Terreno à venda em Quarta linha, Criciúma - R\$ 491.575
24 fev, 10:46



Terreno à venda, 1005 m² **R\$ 491.575** 
por R\$ 491.574,50 -...
1005m² | Condomínio: R\$ 0

Profissional

Fonte: Site OLX, 2022

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Foto 12: Valores de terrenos em área industrial no bairro Quarta Linha



CRICIÚMA - Terreno
Padrão - QUARTA LINHA
1005m² | Condomínio: R\$ 0

R\$ 350.000



Profissional

Criciúma, Quarta Linha - DDD 48

25 mar, 10:55



CRICIÚMA - Terreno
Padrão - Quarta Linha
4348m² | Condomínio: R\$ 0

R\$ 1.939.830



Profissional

Criciúma, Quarta Linha - DDD 48

23 mar, 10:24



CRICIÚMA - Terreno
Padrão - Quarta Linha
1005m² | Condomínio: R\$ 0

R\$ 448.397



Profissional

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Foto 13: Valores de terrenos em área industrial no bairro Quarta Linha



Terreno à venda em
Quarta linha, Criciúma...
1005m²

R\$ 380.000



Criciúma, Quarta Linha - DDD 48

19 out, 23:59



Terreno à venda em
Quarta linha, Criciúma...
1005m²

R\$ 350.000



Criciúma, Quarta Linha - DDD 48

27 ago, 03:43

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Considerações finais:

Como essa discordância da área limite da zona industrial ZI-2 com a zona mista ZM2-4 e a Zona Residencial ZR1-2 levando os preços dos valores dos imóveis não ser condizentes com a atividade fim que são os loteamentos industriais. Fazem que esses imóveis não sejam vendidos.

O terreno em questão da solicitação desta presente correção de zoneamento está localizado ao lado de comércios e residências e tem um forte potencial para zona residencial ZR1-2 e Zona Mista ZR2-4 e está inserido dentro da Zona Industrial ZI-2

Sofrendo assim uma grande desvalorização no valor do imóvel devido a seu grande potencial de atividade como loteamento residenciais e áreas destinados a comércios não estando de acordo com a zoneamento definido pelo município.

A pouco tempo a Prefeitura Municipal de Criciúma realizou a correção do zoneamento da Zona industrial ZI-2 para Zona Mista ZM2-4 e Zona Residencial ZR1-2 de um imóvel (terreno) localizado nas proximidades da área em questão colocando o mesmo de acordo com o forte potencial de área residencial e comercial que o mesmo tem.

Neste terreno já está sendo realizado o projeto para a implantação de um loteamento residencial.

A correção do zoneamento desta área do bairro trará futuramente aos moradores a melhoria na qualidade socioeconômico com o e aumento de áreas destinadas a ao comércio contribuindo para o crescimento econômico no bairro e melhorando a qualidade de vida dos moradores.

O aumento das áreas residências e zonas mistas no bairro contribuirá para aumento da mão-de-obra contribuindo para o crescimento das empresas instaladas no local e redondezas.

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

As instalações de atividades de acordo com a Zona Mista ZR2-4 evitara que moradores sejam obrigados a se deslocarem para o centro da cidade pela Rodovia Luiz Rosso, principalmente em horário de picos contribuindo para a mobilidade urbana do município.

Diante dos fatos apresentados solicito a alteração Zona industrial ZI-2 para Zona Mista ZM2-4 e Zona Residencial ZR1-2.”

A partir dessas informações devemos dizer que a reserva do plano diretor em definir essa zona industrial no bairro Quarta Linha, vem desde a década de 1980, e que devido a posição próxima a BR-101 permitiu a implantação de grandes indústrias que estão lá instaladas desde então.

O crescimento urbano, ocorrido com a implantação dos loteamentos desde o final dos anos de 1970, substituiu a então ocupação semirrural existente naquela região. Esse crescimento vem sendo constante ao longo da Rodovia Luiz Rosso, onde foram aprovados vários loteamentos.

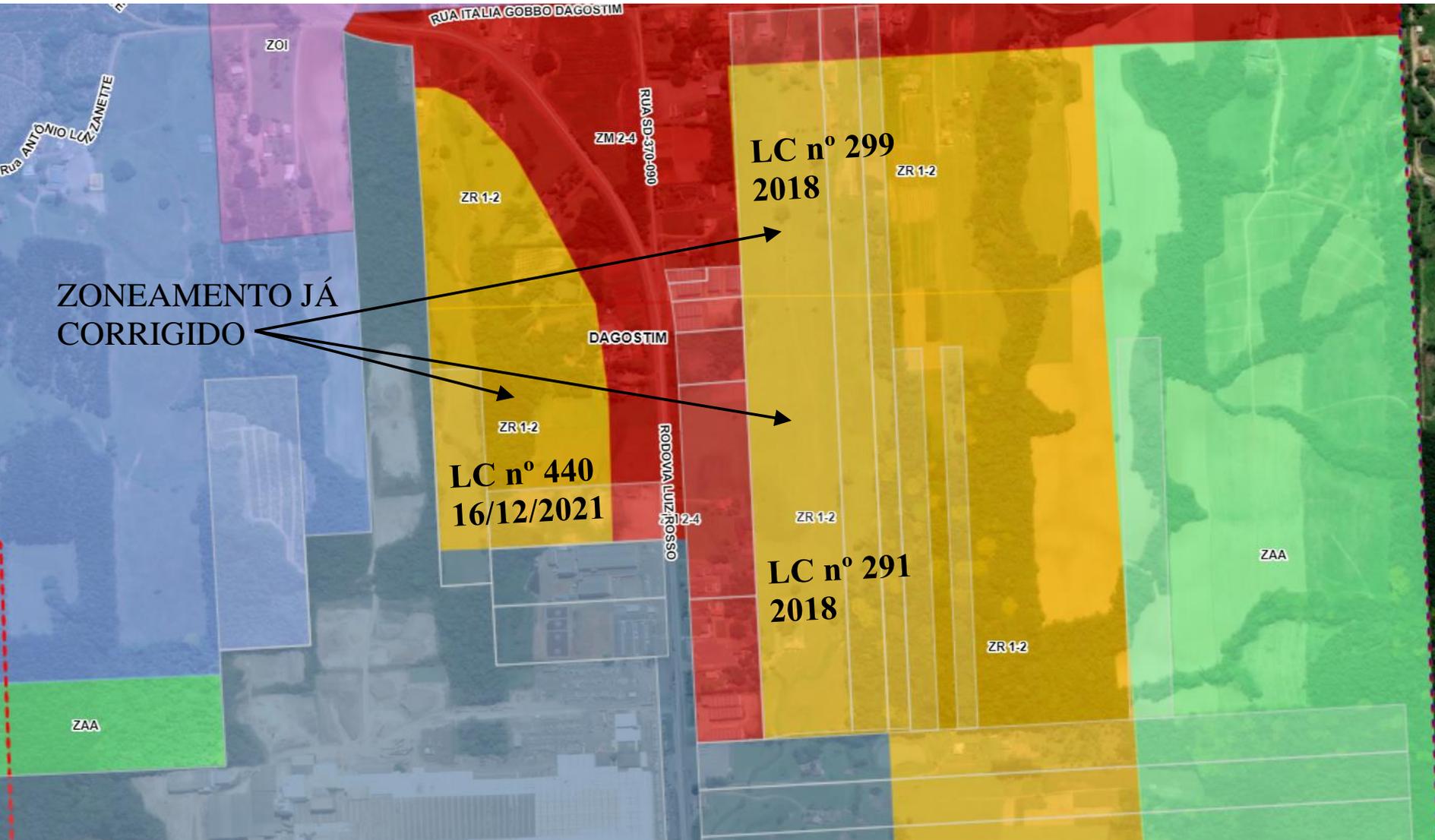
A DPU considera que a linha de zoneamento, quando foi traçada no ano de 2009 e aprovada em 2012, possui vários locais que se exige correções. Portanto, algumas correções foram feitas durante os anos, uma dessas foi feita a partir da aprovação da Lei Complementar nº 249/2017, Lei Complementar nº 440/2021, LC nº 291/2018 e LC nº 299/2018.

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN



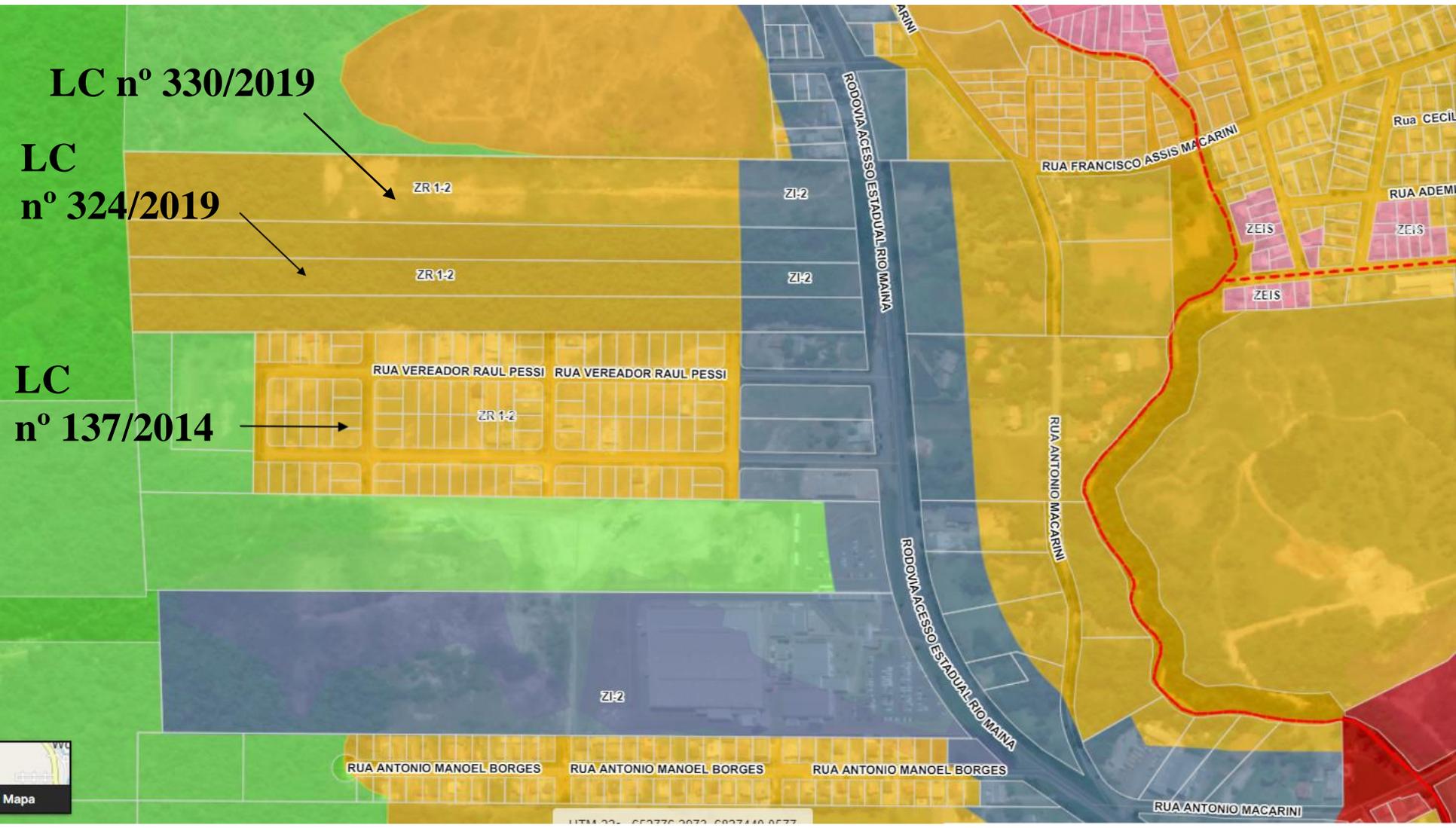
Mapa de zoneamento

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN



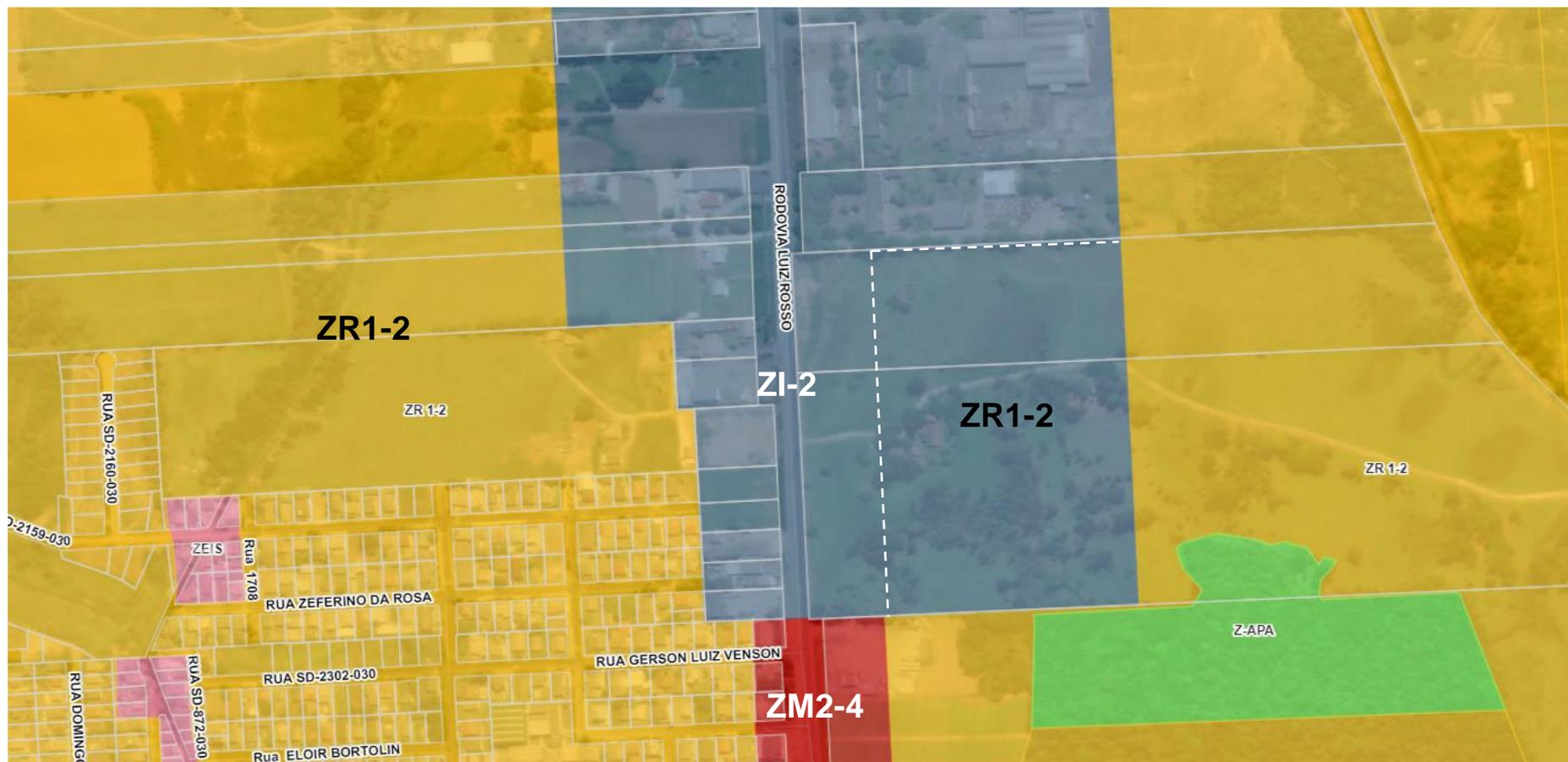
Mapa de zoneamento

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN



3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

Portanto, a DPU apresenta uma sugestão de correção desse zoneamento mantendo a primeira quadra do futuro empreendimento como ZI-2 e o restante podendo ser corrigido de ZI-2 para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), como ocorreu do outro lado da rodovia e em outras rodovias.



Proposta de correção do zoneamento

3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

A princípio, encaminhamos esse processo ao **Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE**, pois se trata de solicitação de correção de zoneamento em zona industrial.

Posteriormente, encaminharemos à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal**, que emitirá parecer.

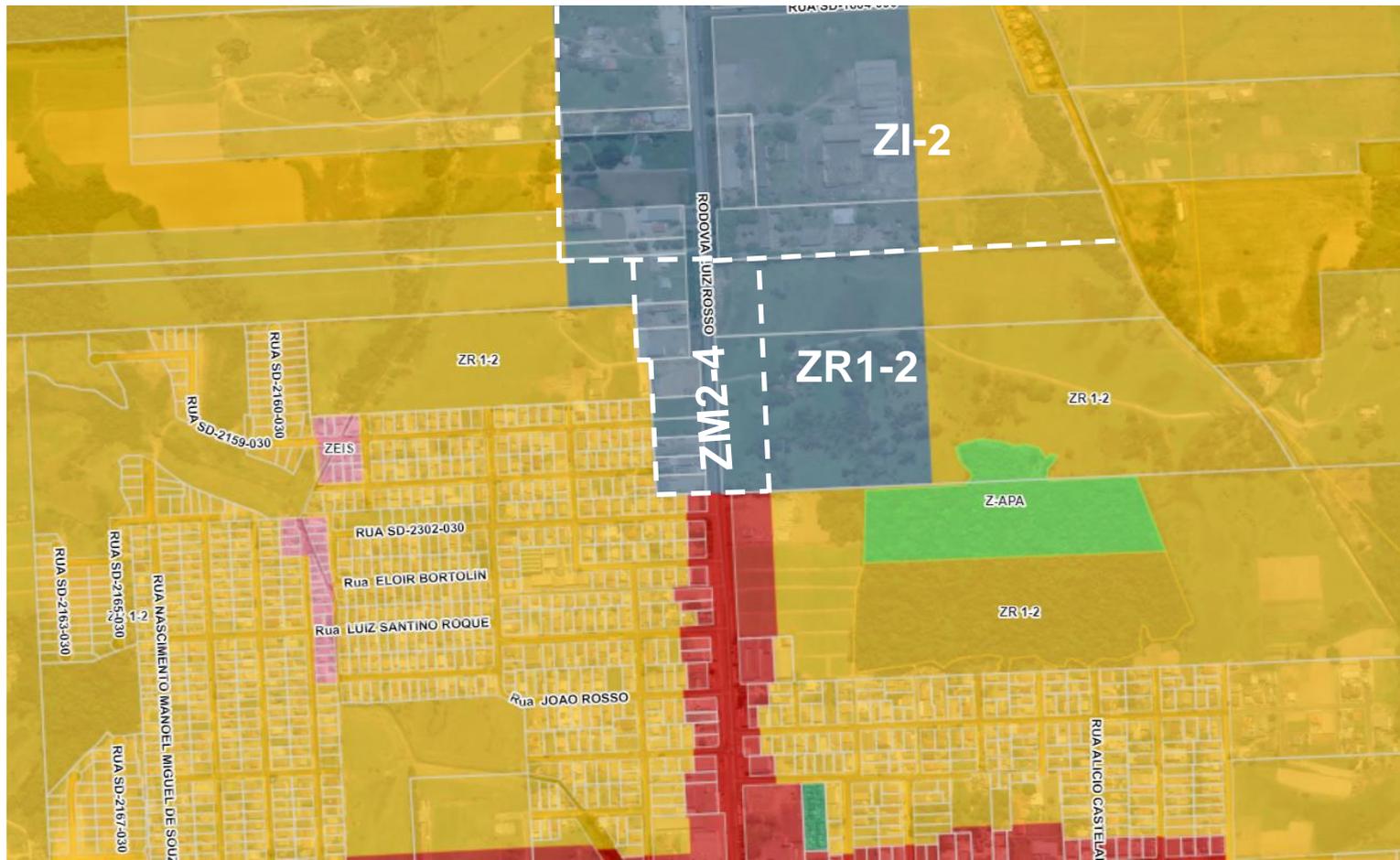
3) Processo N° 636372 - MARCELO PAVEI FELTRIN

PARECER DO CMDE – NA REUNIÃO DE 26/04/2022:

Em reunião realizada do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE em 26/04/2022, foi apresentada proposta da DPU, e após discussões foi sugerido que a ZI-2 seja mantida nos 120m a partir da Rodovia Luiz Rosso e o restante poderia ser corrigido para ZR1-2, não esquecendo de que deverá haver uma zona de amortecimento quando da aprovação do loteamento nas glebas.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 28/04/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM deferiram que o zoneamento de uso do solo defronte a Rodovia Luiz Rosso possa ser corrigida de ZI para ZM2-4, assim como do outro lado da rodovia. O restante das glebas poderá ser classificado como ZR1-2.



4) Processo N° 636313 - JOSÉ DOS SANTOS

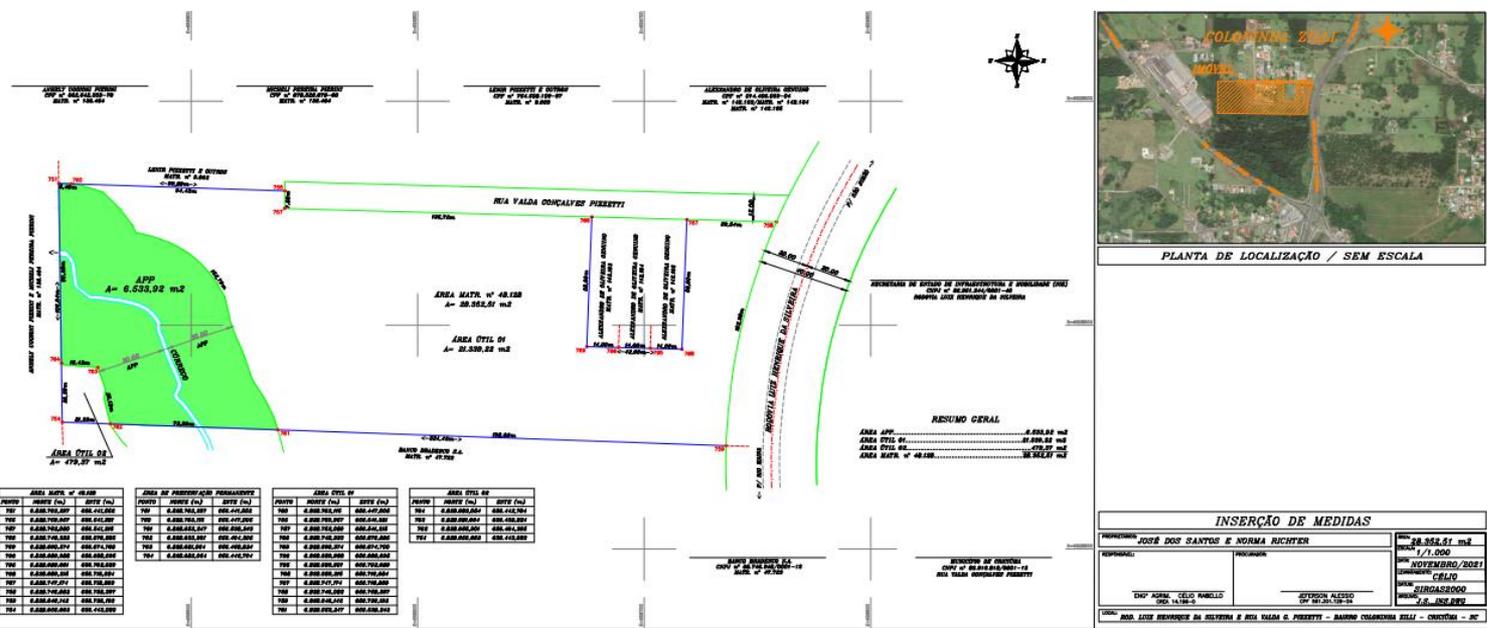
O requerente solicita a redução da faixa *non aedificandi* de um trecho da Rodovia Luiz Henrique da Silveira (Anel Viário), localizado defronte ao imóvel matrícula nº 48.128, cadastros nº 963459, nº 963659, nº 963660, nº 963463, nº 963463, nº 963661, nº 963465, nº 963662 e nº 1020243.



Localização

4) Processo N° 636313 - JOSÉ DOS SANTOS

Ocorre que, nesses imóveis, está sendo realizado o processo de regularização dos terrenos já parcelados irregularmente no passado. O processo deu entrada na DPS, em 18/10/2021 (retificação de área), entrou com o desmembramento em 21/03/2022.



Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://producao.prefeitura.net/consulta/processo/view/origem/636313-CR-000977ad8f9>

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA
 DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO

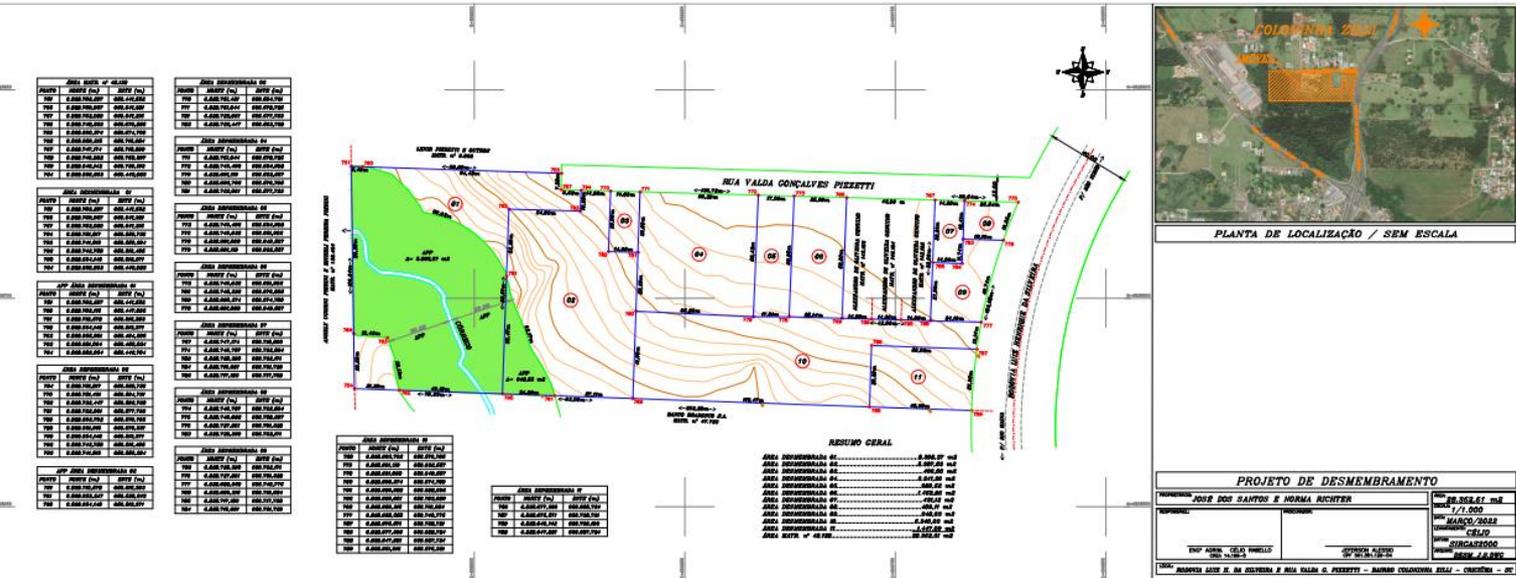
APROVAÇÃO DE RETIFICAÇÃO
 636-21-CR-000977
 Cód. verificador: 97ad8f9f

Criciúma, 09 de fevereiro de 2022.

Assinaturas:
 João Paulo Casagrande da Rosa (CREA) Gerente de Parcelamento do Solo (Ltbano 1159/2018-8)
 J.S. DOS SANTOS

Planta do processo de retificação aprovado em 09/02/2022

4) Processo N° 636313 - JOSÉ DOS SANTOS



Planta do processo de desmembramento em trâmite na DPS

Quando de início do processo não havia a necessidade de se exigir a área *non aedificandi* da rodovia, pois o SIE (Secretaria de Infraestrutura do Estado de Santa Catarina) não solicitava essa reserva. Porém, a partir da aprovação da Lei 7.999/2021 – Parcelamento do Solo, essa necessidade tornou-se presente:

“Art.8º *Independente de outras disposições legais, os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios deverão obedecer rigorosamente este artigo e seus incisos:*

(...)

4) Processo N° 636313 - JOSÉ DOS SANTOS

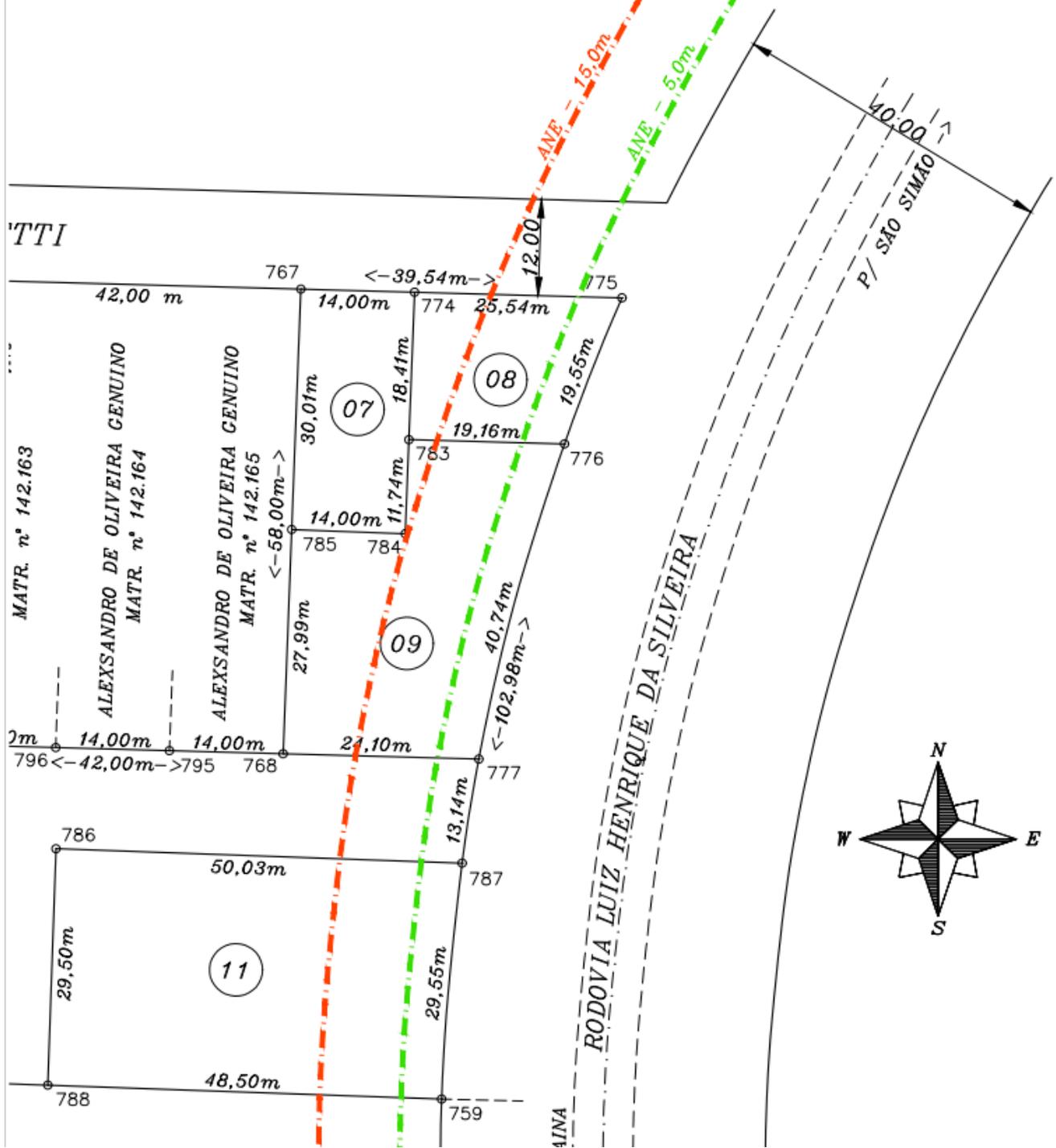
VII - os parcelamentos situados ao longo das rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa non aedificandi (não edificável), mediante anuência dos órgãos competentes e observada a legislação específica, e com as seguintes larguras mínimas; (...)

i) em todos os trechos do Anel Viário e da Via Rápida: 15 metros, com exceção na Via Rápida no trecho da Rua Vereador Matias Ricardo Paz e Rua Linha Três Ribeirões, ambas com suas larguras definidas pelo Plano Diretor de Criciúma;(…)”

Essa situação atual, inviabiliza os lotes 8 e 9 do referido processo de regularização, inclusive no lote 11 já existe uma construção dentro dos 15m.

O requerente apresenta a planta dessa regularização indicando a implantação da faixa *non aedificandi*, com 15m (linha vermelha) e 5m (linha verde).

4) Processo N° 636313 - JOSÉ DOS SANTOS



4) Processo N° 636313 - JOSÉ DOS SANTOS



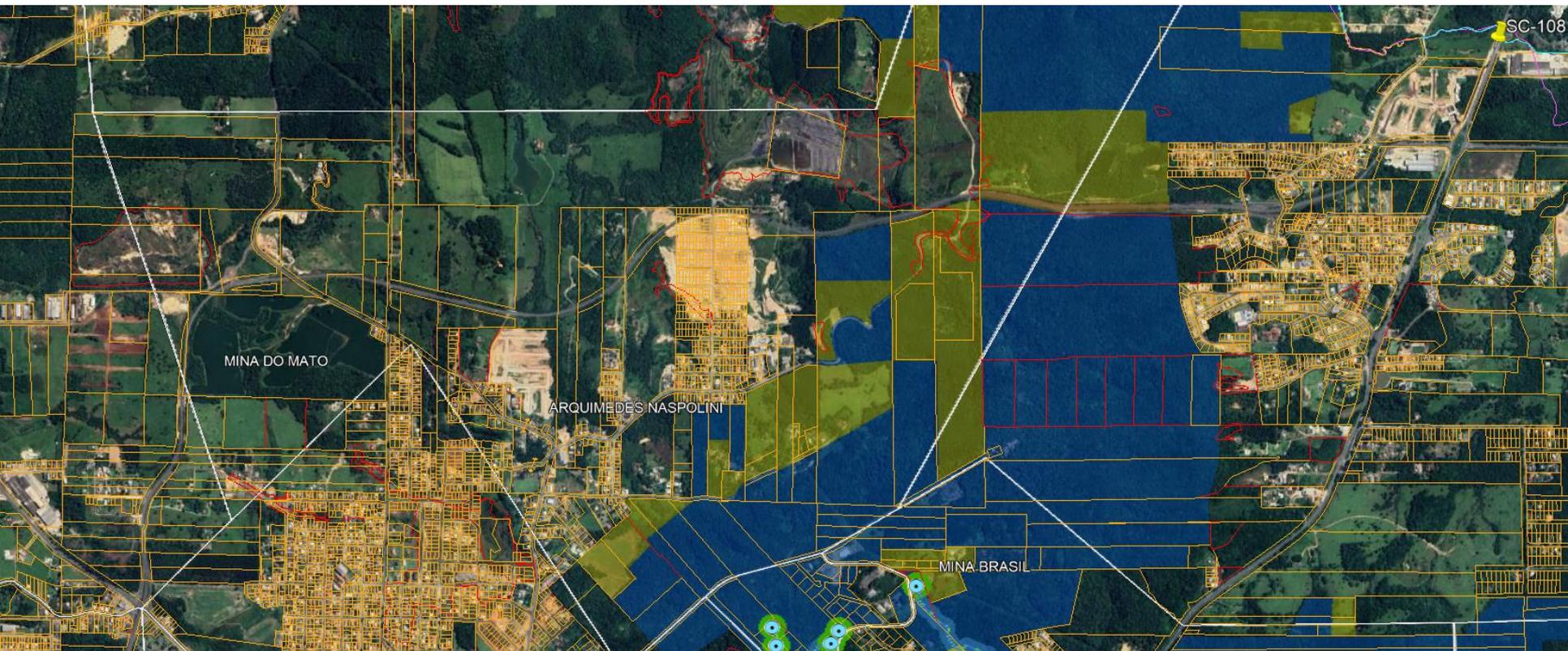
02/2022

A partir dessas informações consideramos que não houve a necessidade de inserção da faixa *non aedificandi* na aprovação da retificação da área.

Consideramos que os lotes 11 e 9, ainda poderão edificar na área resultante se for exigido os 15m, porém o lote 08 é inviabilizado, o que não ocorreria com a adoção dos 5m.

4) Processo N° 636313 - JOSÉ DOS SANTOS

Acreditamos que essa situação é a única, nesse trecho, ao longo do Anel Viário. Portanto, em se liberar a área *non aedificandi* de 5m, a princípio não traria prejuízos em se executar uma via marginal no futuro.



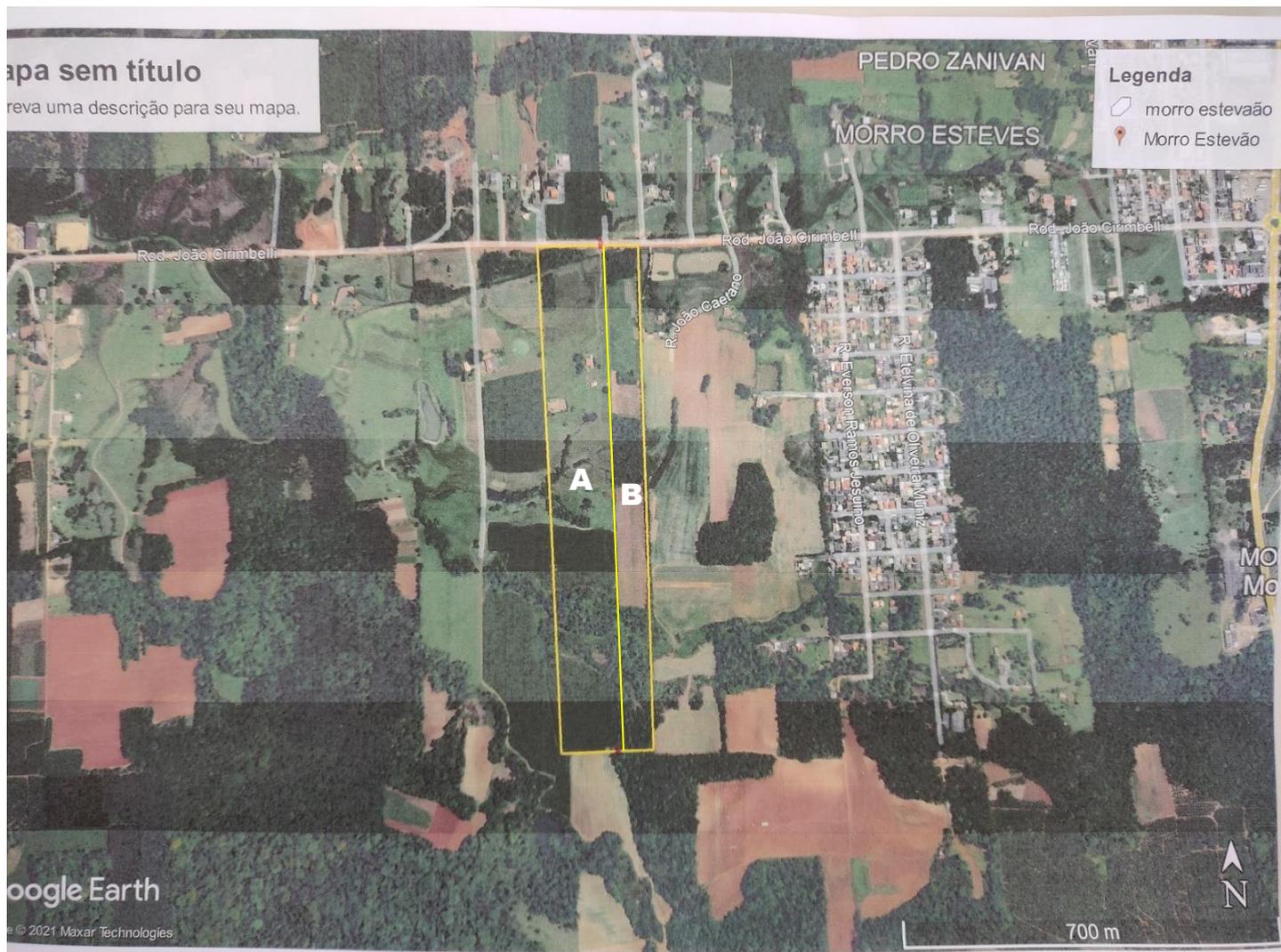
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 28/04/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM deferiram a solicitação de alteração diminuição da área *non aedificandi* defronte ao imóvel de 15m para 5m.

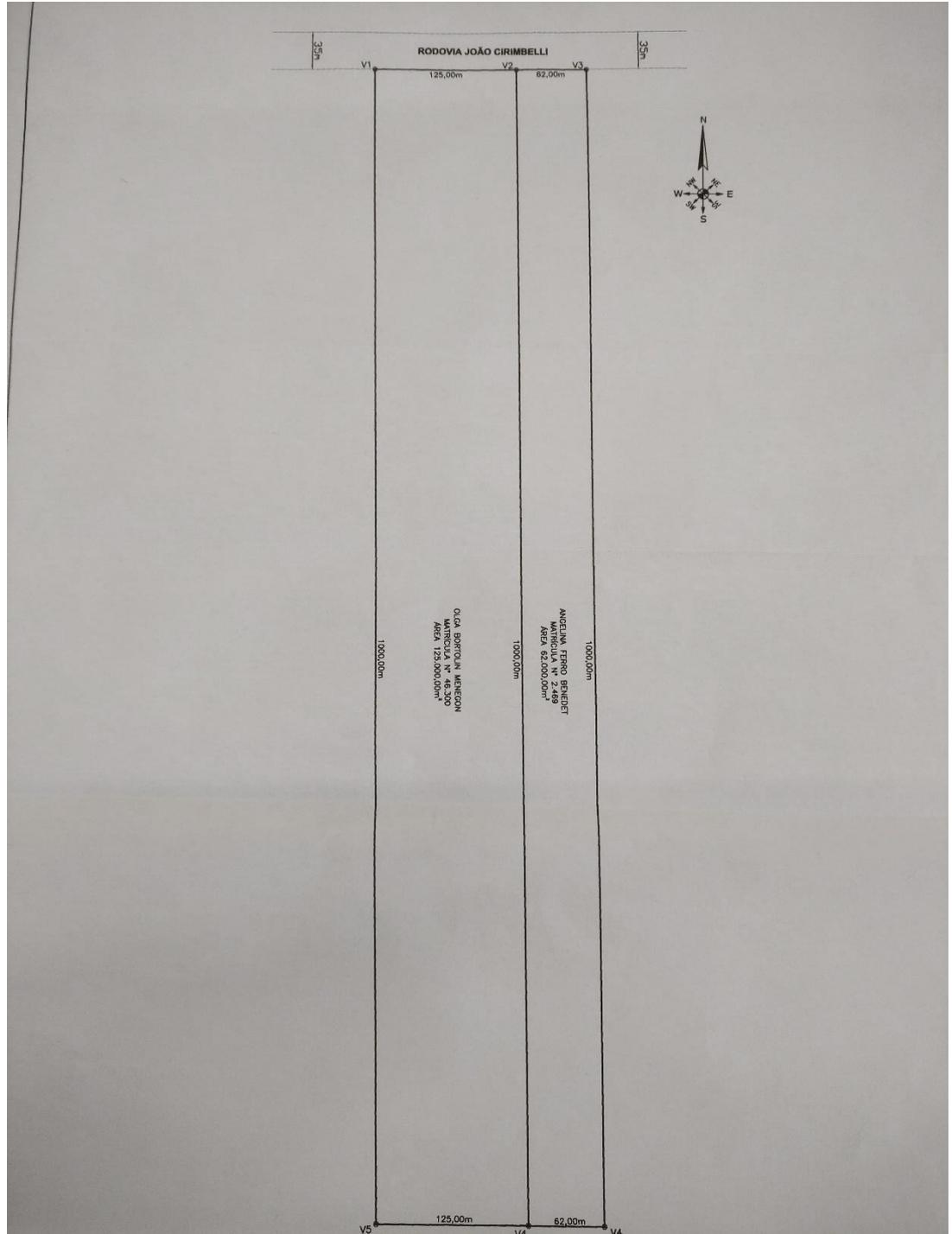
5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON

As requerentes solicitam a correção de zoneamento do solo em imóveis rurais localizados na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com as seguintes matrículas: (A) n° 46.300, com 125.000,00m² e (B) n° 2.469, com 62.000,00m².



Localização

5) Processo N° 637492 –
ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e
OLGA BORTOLIN MENEGON



5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON



Imagem de 2011

5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON



5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON

Com os seguintes parâmetros urbanísticos, de acordo com a Lei nº 7.606/2019:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	-	90	-	25,00	2.000	-	01 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	0,50	-	30	-	70	-	25,00	2.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOS (Zona de Ocupação Semi-Extensiva) <i>Morro Albino e Estevão</i>	1,00	-	50	-	30	-	20,00	800	2.000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON

Portanto, as áreas dos futuros imóveis a serem parcelados devem ser de no mínimo, em ZOS (800,00 m²), em ZOE (2.000,00m²) e ZCB (2.000,00m²).

As requerentes pretendem empreender nos imóveis, com a futura implantação parcelamento do solo na forma de loteamento de lotes unifamiliares, porém para isso solicita a correção das zonas de uso do solo já existentes.

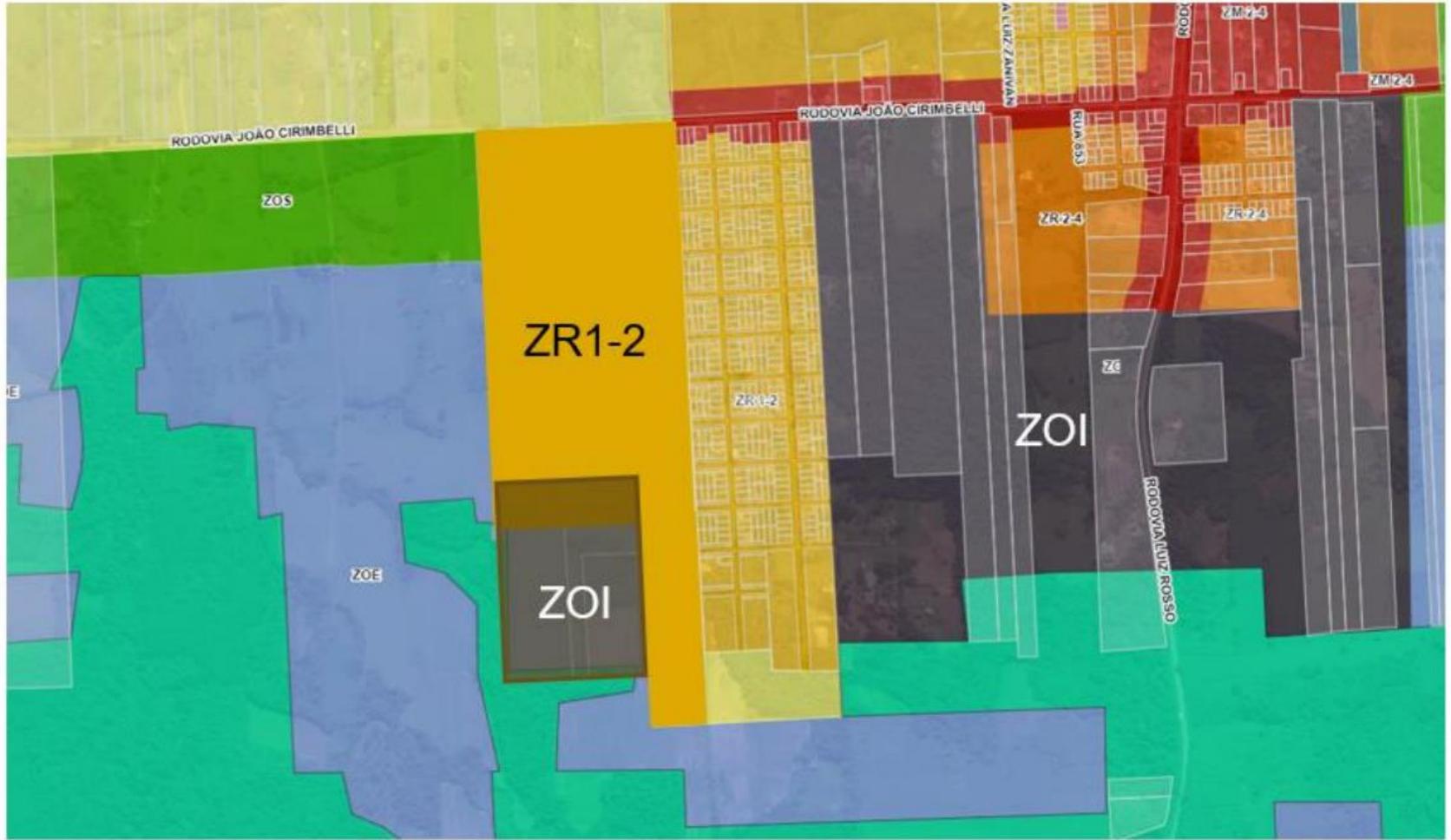
Informa que a gleba fica nas proximidades com loteamento já existente, além de ficar ao lado de glebas que foram corrigidas em seu zoneamento, conforme resolução nº 391/2021 do CDM e Lei Complementar nº442/2021.

RESOLUÇÃO Nº 391, DE 17 DE JUNHO DE 2021

Deferir, que parte dos imóveis localizados na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com os seguintes cadastros: (A)1018594 (matrícula nº 2.469) e (B)1018595 (matrícula nº 2.471), constantes no Processo Administrativo nº 608485, devam sair da Z-APA (Morro Estevão e Albino) sendo reclassificados como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e que na parte mais alta dos imóveis devam permanecer na Z-APA em zoneamento específico ZOI (zona de ocupação intensiva). Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no período de 10/06/2021 até 17/06/2021. **LC 442/2021**

5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON

ANEXO DA RESOLUÇÃO N° 391, DE 17 DE JUNHO DE 2021



Mapa de correção do zoneamento do solo urbano
Anexo da Resolução e da Lei Complementar

5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON

São áreas utilizadas com a atividade agrosilvipastoril e há ainda fragmentos de vegetação secundária em estágio médio e avançado, também há muitas APPs de cursos d'água.

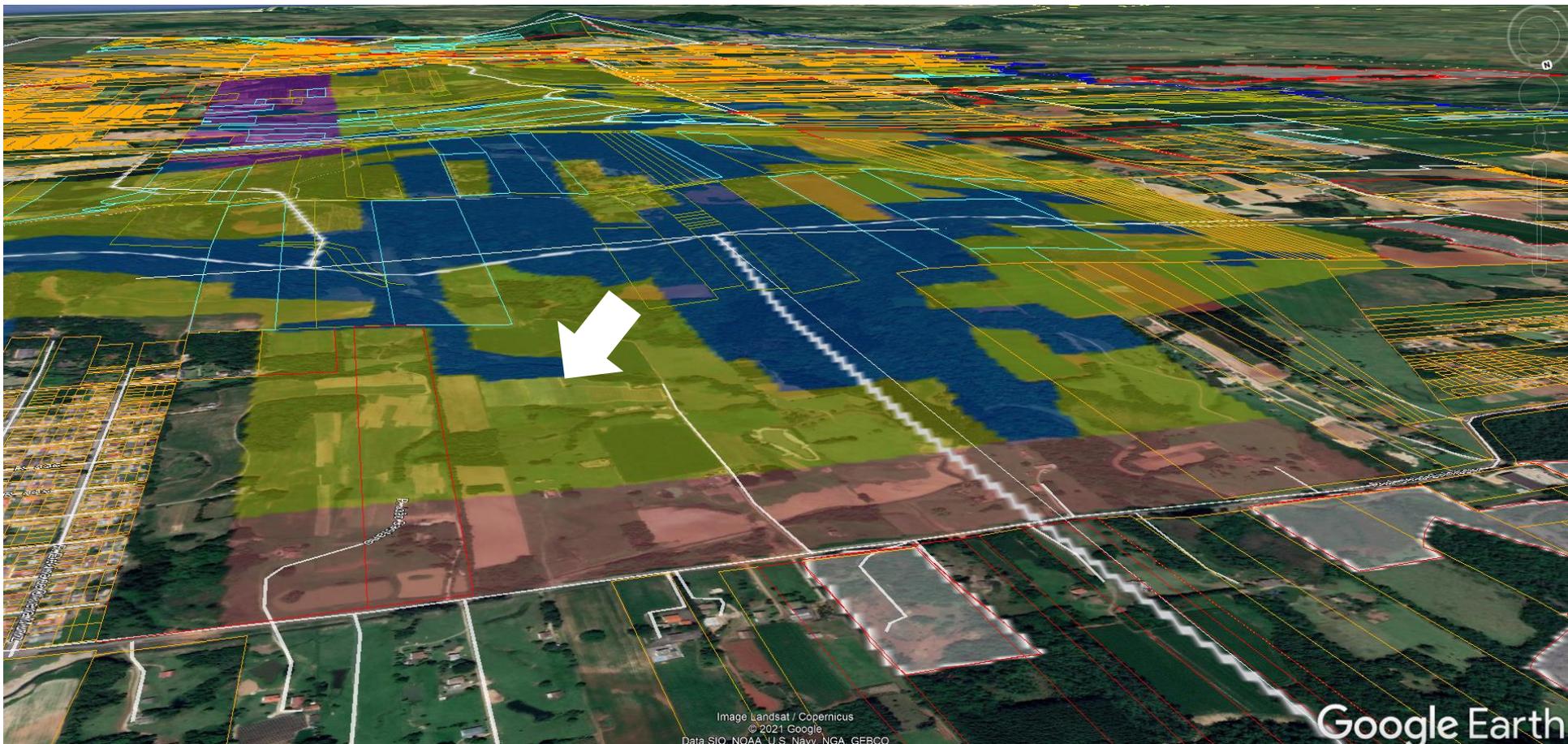


Imagem aérea com as zonas de uso do solo.

5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON



Image © 2022 CNES / Airbus
Image © 2022 Maxar Technologies

Google Earth

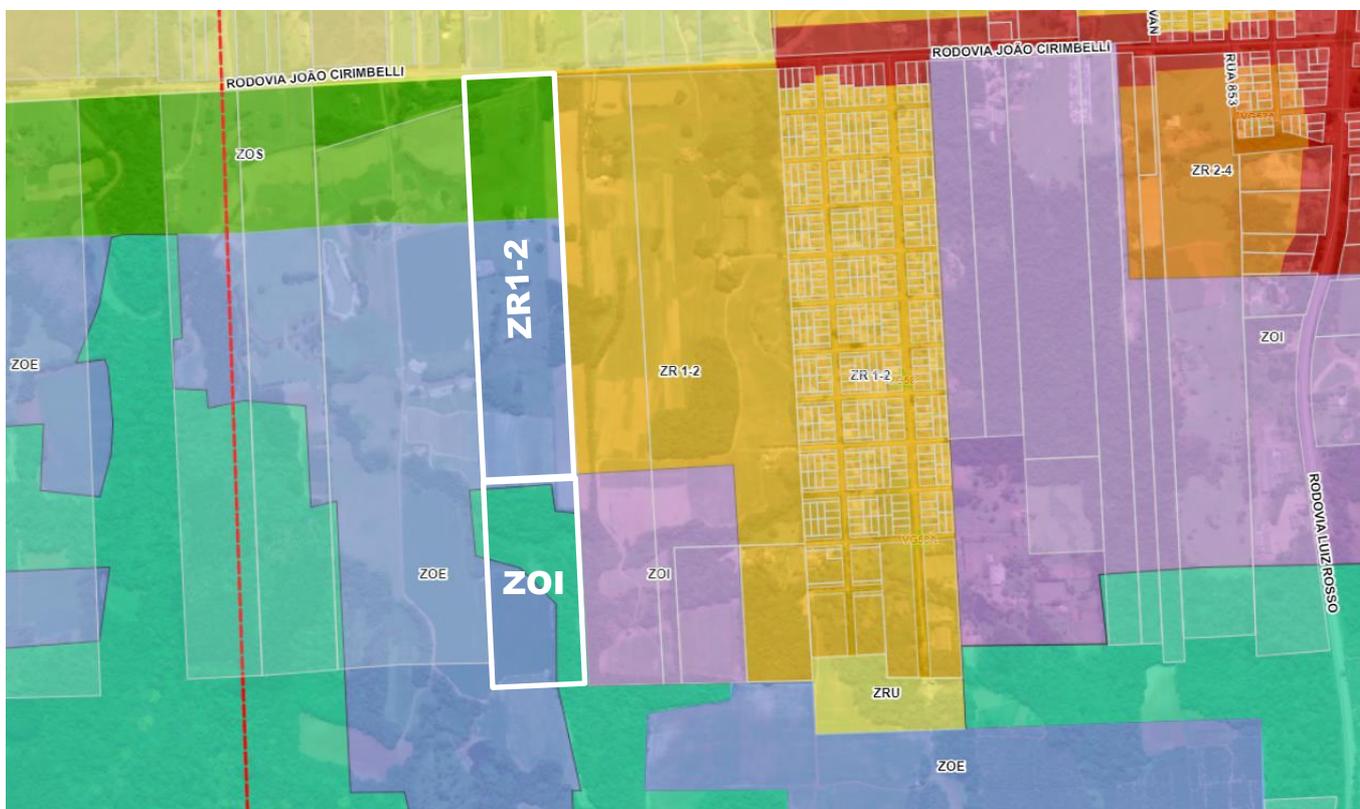
Data das imagens: 11/20/2021 28°44'37.41"S 49°23'05.41"O elev 31 m altitude do ponto de visão 943 m

Imagem aérea - 2022

5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON

A partir da aprovação da correção do zoneamento de uso do solo das glebas ao lado, a DPU apresenta uma proposta:

Defere que os imóveis supracitados (A e B), seja classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) na parte mais baixa sejam retirados da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso ver, o mesmo possui característica própria para a ocupação humana mais densificada, respeitando-se as áreas em APP, que sejam essas áreas efetivamente protegidas. Quanto a área mais elevada essa poderá ser classificada como ZOI (zona de ocupação intensiva) ainda dentro dos limites da Z-APA do Morro Estevão e Albino.



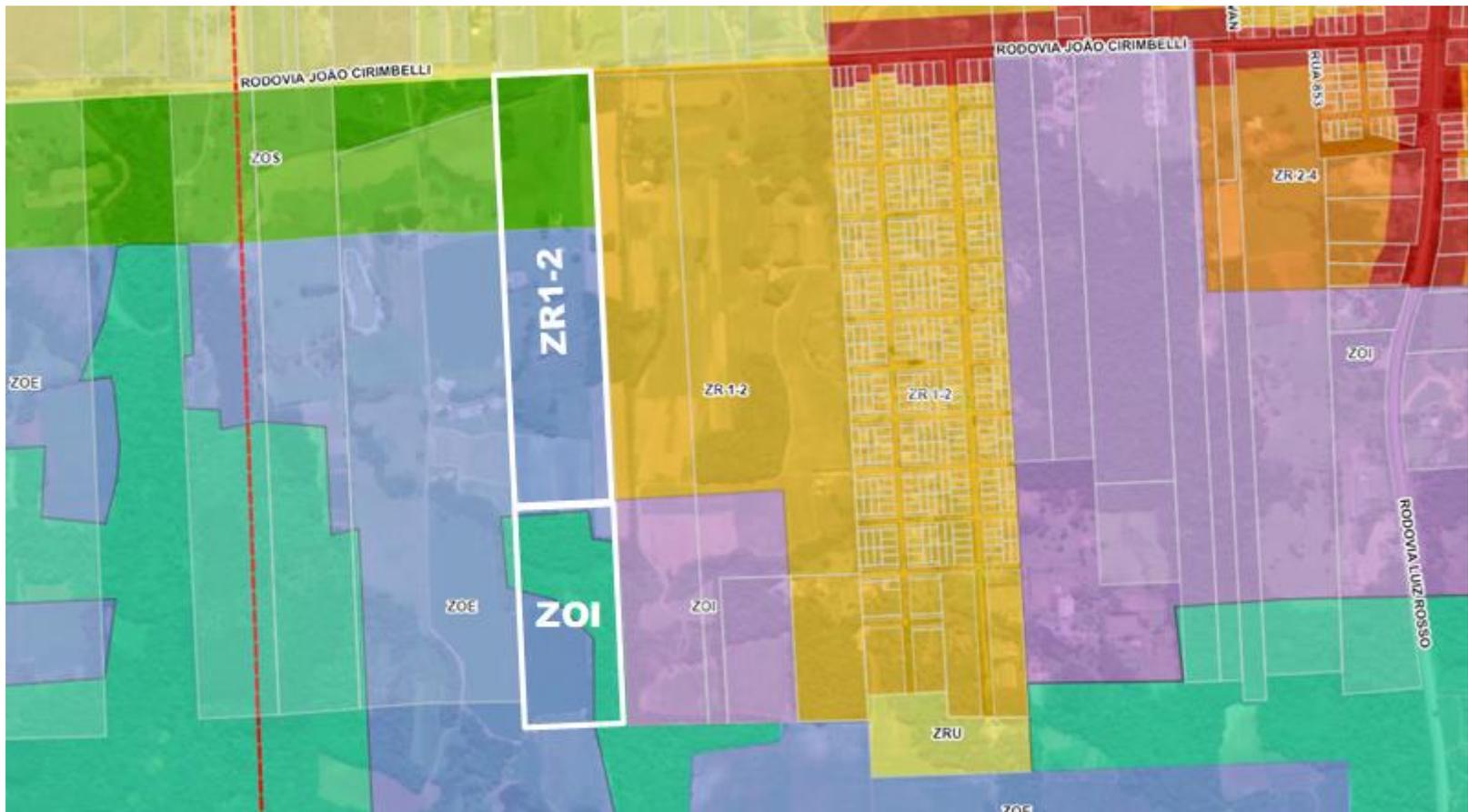
Proposta de Correção do Zoneamento

5) Processo N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN MENEGON

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

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 28/04/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM deferiram a solicitação de correção do zoneamento de uso do solo nessas glebas, conforme apresentado pela DPU.



6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

Os requerentes apresentam uma alteração no anteprojeto arquitetônico apresentado para a utilização do Art. 169, aprovado pelo CDM na reunião virtual realizada entre os dias 06/05/2021 e 13/05/2021:

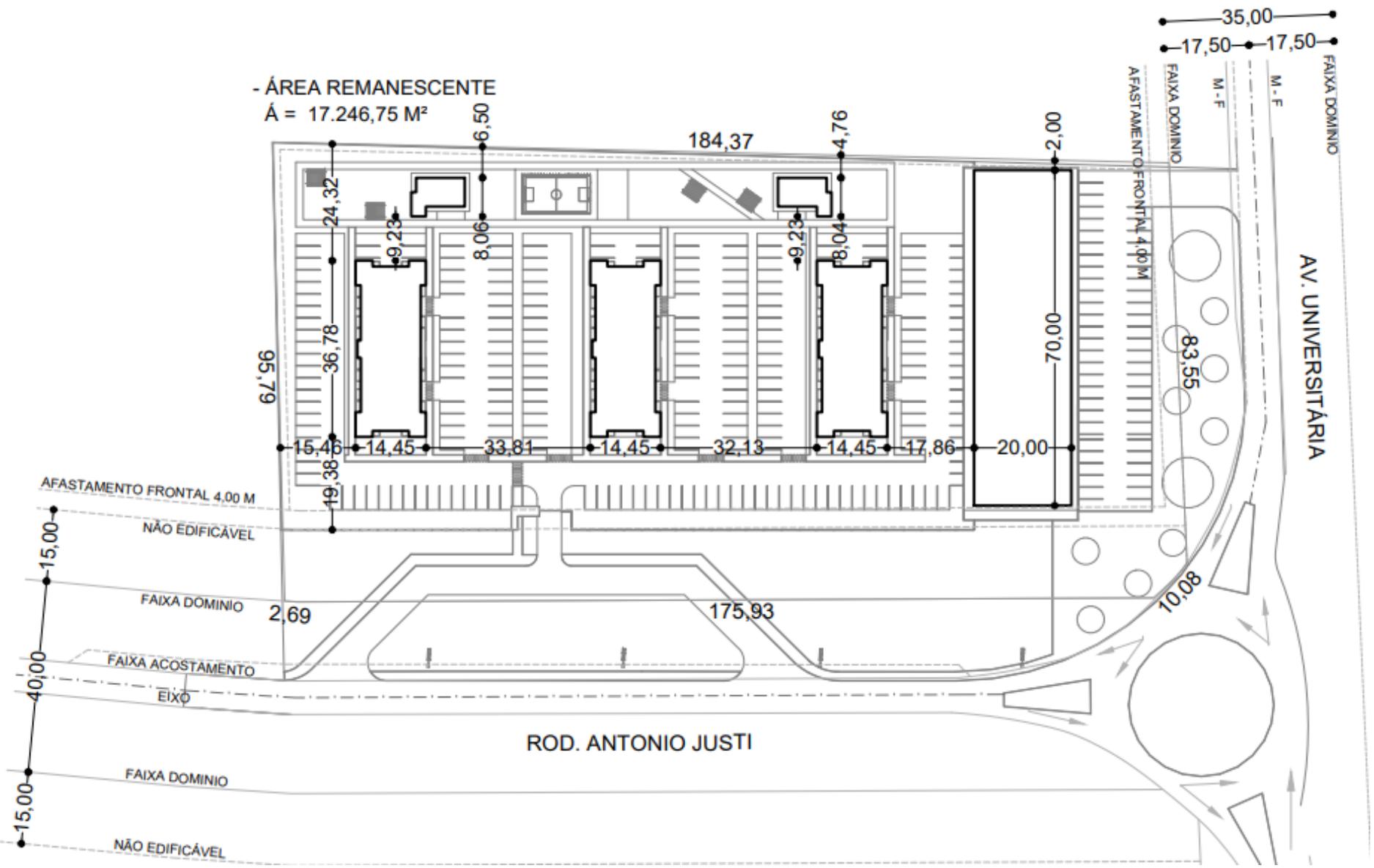
“RESOLUÇÃO N° 386, DE 13 DE MAIO DE 2021 - Deferir a solicitação contida no Processo Administrativo nº 602999 para a utilização do Art. 169 no imóvel, conforme implantação apresentada na 2ª proposta apresentada, e que sejam respeitadas as Lei do Código de Obras e a Lei do Parcelamento do Solo, para a aprovação do projeto arquitetônico a ser apresentado a Municipalidade. Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no período de 06/05/2021 até 13/05/2021.”

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Av. Universitária esquina com o Anel Viário, no bairro Universitário, em imóvel com área de 22.218,75m², cadastro nº 1007567, matrícula nº 21.564.



Localização

6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

O empreendimento fez um uso do Art. 169 do PD, sendo que melhorou a qualidade de tipologia e implantação, mesmo tratando-se de um anteprojeto. Apresenta áreas verdes de uso dos condôminos em uma área reservada e ao longo dos estacionamentos há canteiros verdes. É apresentada área comercial de frente para a Av. Universitária, com amplo estacionamento frontal.



6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – EM REUNIÃO 22/04/2021:

Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II a proposta foi deferida para a utilização do Art. 169 do PD no desenvolvimento do projeto arquitetônico e para isto, essa solicitação ainda deverá ser aprovada em reunião futura do CDM.

PARECER DA CDM – EM REUNIÃO 06/05/2021 até 13/05/2021:

“Houve a seguinte votação: 46 sim; 04 não; 01 abstenção. Portanto, foi deferida a utilização do Art. 169 do PD no desenvolvimento do projeto arquitetônico e que sejam respeitadas as Lei do Código de Obras e a Lei do Parcelamento do Solo, para a aprovação do projeto arquitetônico a ser apresentado a Municipalidade.”

Porém, como houve a sondagem relativa ao subsolo não seria possível a execução da proposta aprovada anteriormente.

Portanto, os requerentes apresentam nova proposta para a utilização do Art. 169 nesse novo empreendimento. E assim o descrevem:

6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

“Viemos através deste documento solicitar, cordialmente, a alteração da proposta aprovada na reunião do Conselho de Desenvolvimento Municipal, o Processo N° 602999 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA. descrito na ATA 03/2021 nas linhas 25 até 112, a alteração do projeto é proveniente da análise do subsolo para a execução da obra, conforme estudos geotécnicos foi constatado a existência de uma galeria de mina que atravessa, no sentido transversal, ao terreno (conforme Anexo A) impossibilitando a execução do projeto aprovado pelo conselho, portanto, apresentamos uma nova proposta, adequando ao novo ART.169.

Apresentamos uma breve descrição do processo aprovado na data 06.05.2021, no qual foi adotado as torres com pilotis no térreo, total de 13 pavimentos (térreo + 11 pavimentos + ático), todas as vagas posicionadas fora das edificações, e, ou nos pilotis. Dividido em 03 edifícios, os Blocos A, B e C contendo 13 pavimentos cada, sendo, pavimento térreo com pilotis e garagens cobertas, 11 pavimentos tipo com 8 apartamentos por andar e mais pavimento cobertura (ático) com 4 apartamentos totalizando 13 pavimentos. São 100 apartamentos para os blocos A, B e C, totalizando no condomínio 300 unidades habitacionais. O condomínio contempla 2 salões de festas com área de lazer distribuída em duas células, contendo, gazebos de madeira, quadra de esportes, pista de caminhada, pomar, playground, 1 vaga de estacionamento externo individualizado com cobertura metálica. Terá também além do conjunto habitacional, uma sala comercial, medindo 1.400,00 m² voltada para a Avenida Universitária, com estacionamento privativo à frente da área comercial. Os parâmetros urbanísticos de T.O. e I.A. estão abaixo se considerar a ZM2-4 e ZR2-4.

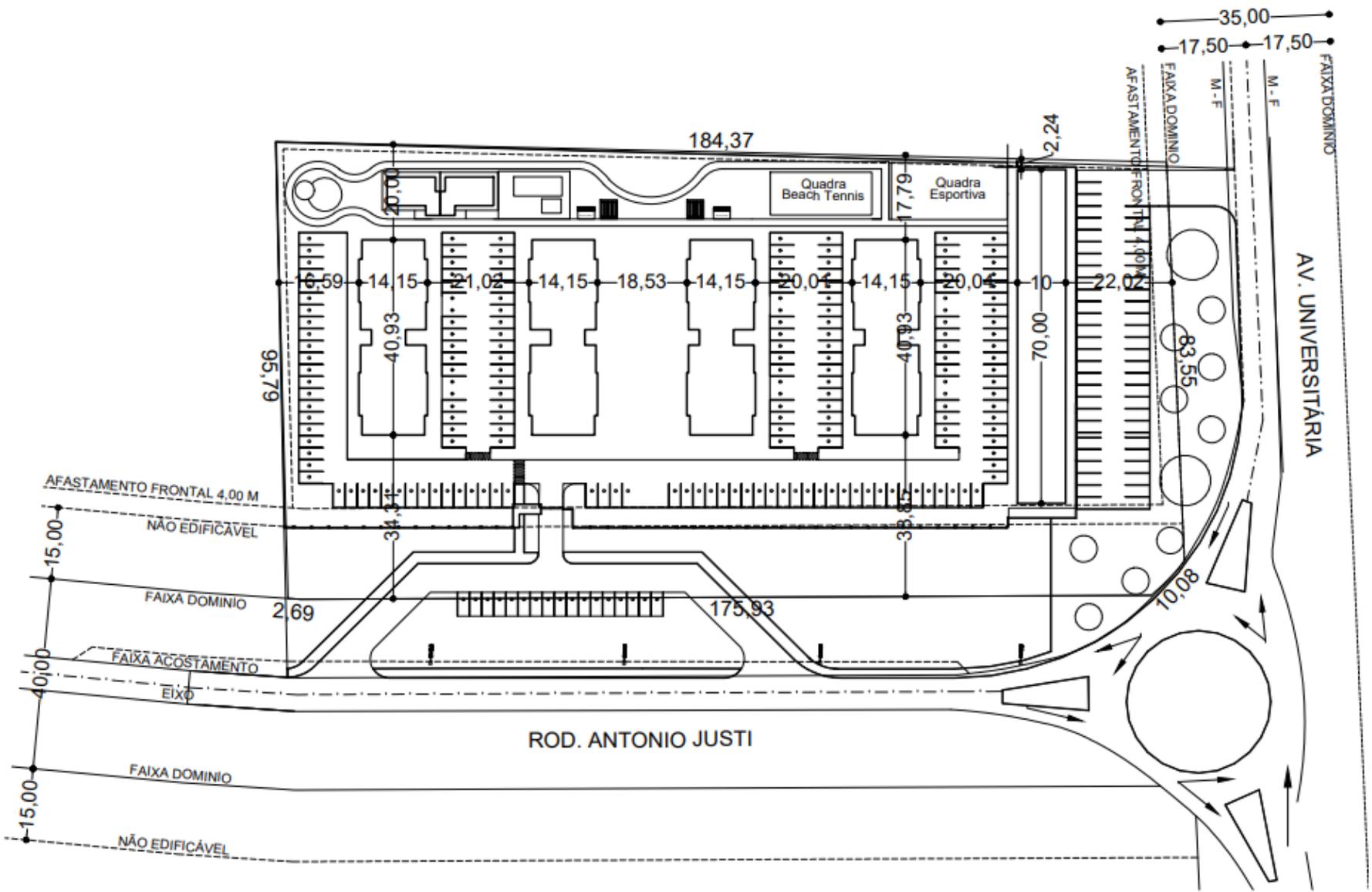
6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

E viemos solicitar a alteração do projeto para uma proposta mais reduzida, conforme os estudos geotécnicos nos permitem executar, sem comprometer o empreendimento devido a situação da galeria de mina existente no subsolo do local. A proposta se designa por ter 4 torres sem pilotis, totalizando 5 pavimentos (térreo + 4 pavimentos), todas as vagas estão posicionadas fora das edificações, algumas unidades terão vagas duplas, pois o condomínio apresenta um número maior de vagas por unidade, são 4 blocos A, B, C e D, todos com 8 apartamentos por andar, totalizando 160 unidades, a distância entre blocos tem entre 23,00 e 22,00 metros. O empreendimento contempla 1 salão de festas híbrido, 2 quadras de esportes, como futebol e beach tênis, pista de caminhada bicicletário, espaço pet, playground, pomar coletivo, piscina infantil e piscina adulta e vagas exclusivas para motocicletas. Todo o empreendimento garantirá a acessibilidade, para todos os usuários. Além do empreendimento residencial, se manterá na proposta a sala comercial voltada para a avenida universitária, porém com uma redução de área construída, totalizando 740,00m² de área construída, mantendo o estacionamento privativo em frente a sala comercial. Os parâmetros urbanísticos continuam abaixo para o zoneamento considerado ZM2-4 e ZR2-4.

Diante do exposto, apresentamos a nova proposta, em forma de anteprojeto, com o documento comprobatório da existência da galeria de mina de extração de carvão que passa no sentido transversal ao lote, e esperamos que o processo seja substituído mantendo o deferimento, porém adequando-se as novas exigências e alterações sugeridas pelo ART.169 atual.”

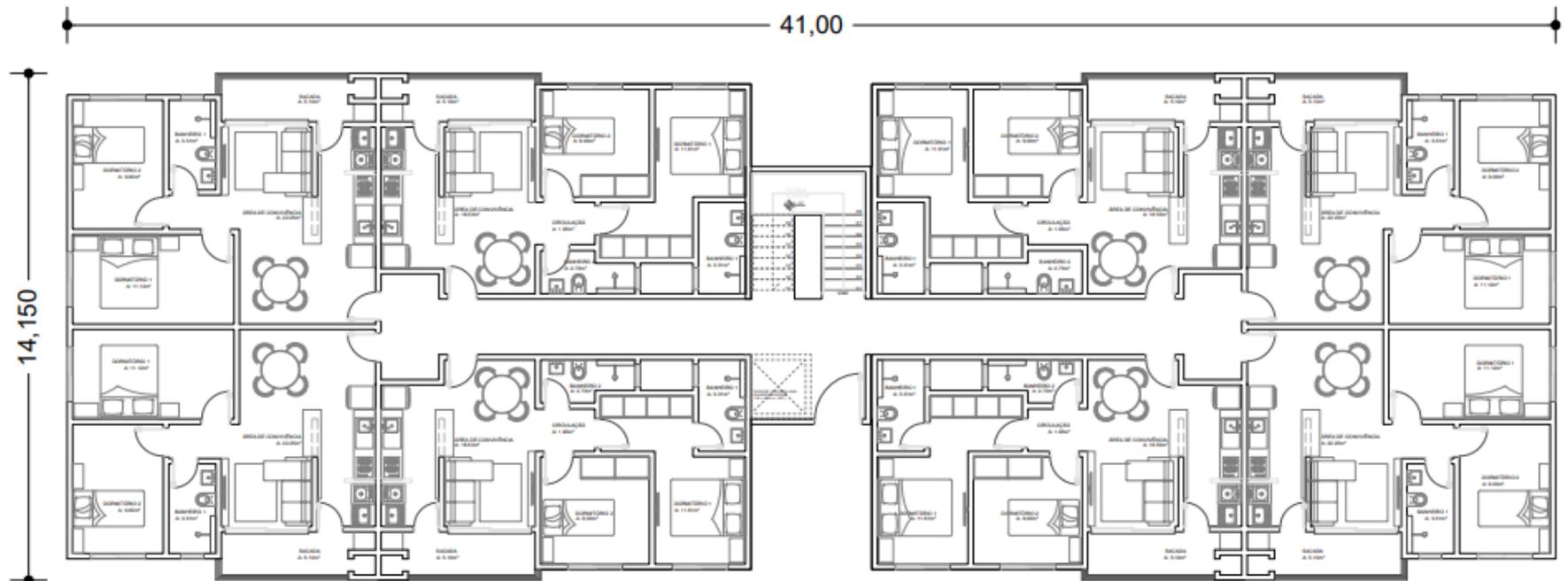
6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

Abaixo segue a nova implantação e as imagens desse novo anteprojeto:



Implantação

6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



Planta baixa dos apartamentos

6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA



Perspectivas

6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

Considerando que haveria problemas na implantação da proposta apresentada anteriormente, quanto ao subsolo, a DPU aprova a substituição da tipologia de implantação desse empreendimento, assim como a substituição da tipologia das edificações, para uso no Art. 169 do P.D.

Após a apresentação desse novo anteprojeto, a **DPU concluí que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo Art. 169, devido a possibilidade de melhoria na implantação dos blocos, acreditamos que a solicitação de excepcionalidade é passível de ser aprovada para o desenvolvimento do projeto arquitetônico definitivo.**

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

6) Processo N° 638301 - URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já não houve parcelamento anterior **deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde**, não sendo possível dispensar as referidas doações.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.

A contrapartida para aprovação do anteprojecto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em **ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC** por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

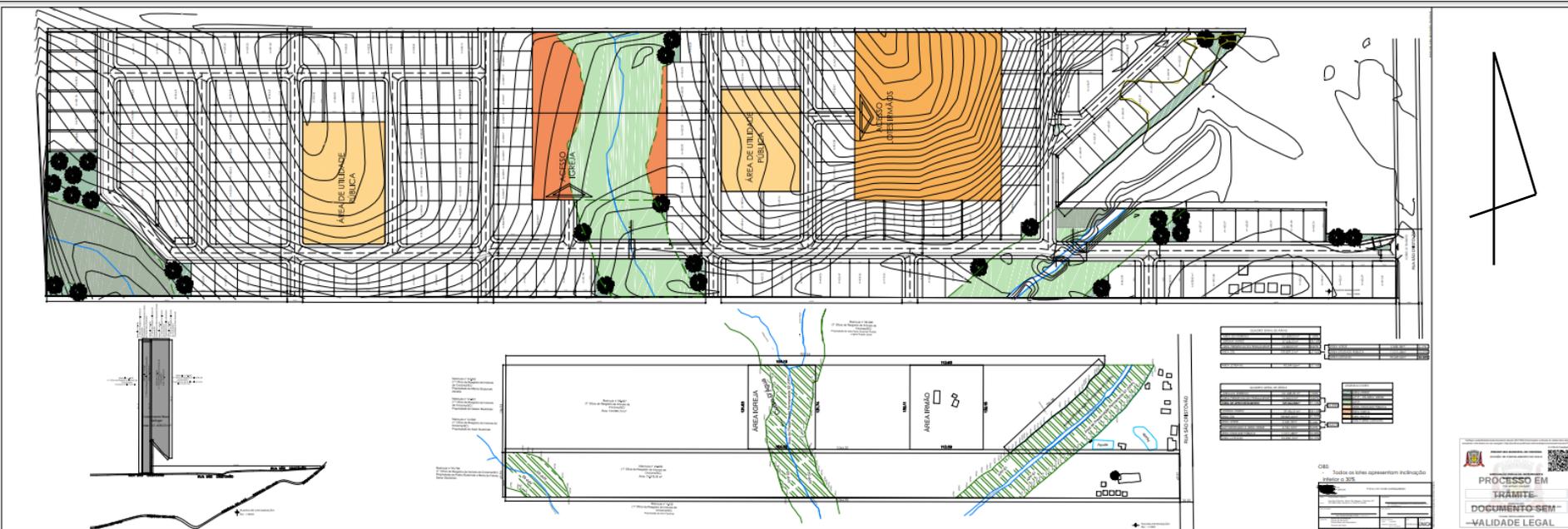
Encaminhamos este processo ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal**.

**APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO
DOS PARECERES DE
ASSUNTOS REFERENTES A
CÂMARA TEMÁTICA III.**

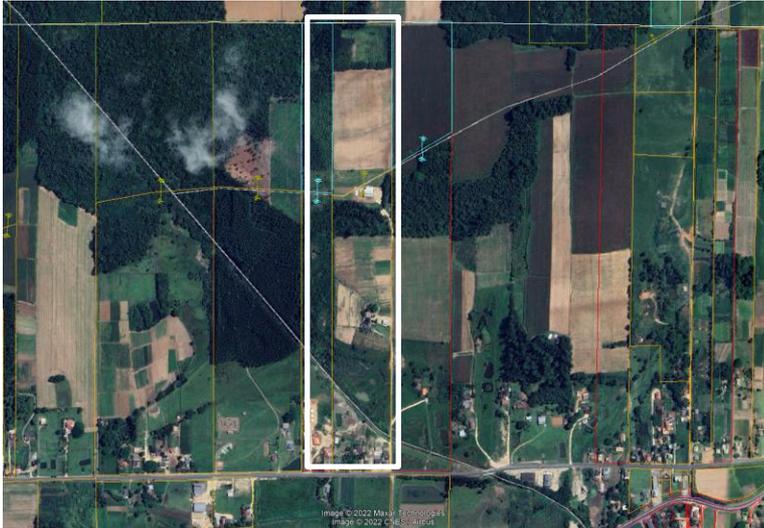
**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA:
PERÍMETRO URBANO**

1) Processo N° 757- 21- CRI – VLC - VILA SELINGER LOTEAMENTO E INCORP. LTDA

A DPU visando a análise de aprovação de loteamento a ser implantado na Vila Selinger, verificou que a localização de parte dessas glebas, estão fora do Perímetro Urbano.

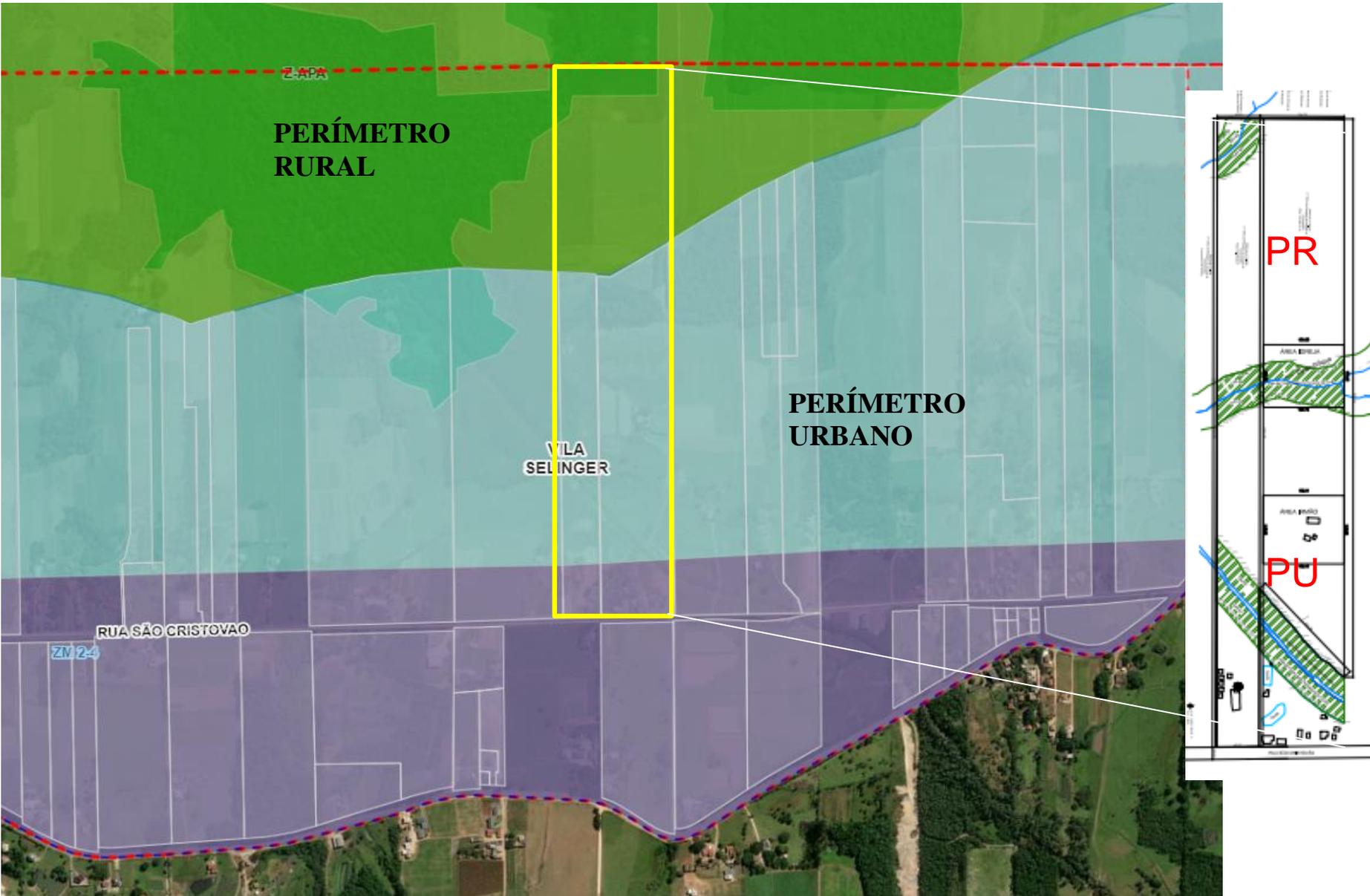


Projeto de Loteamento



Localização das glebas

1) Processo N° 757- 21- CRI – VLC - VILA SELINGER LOTEAMENTO E INCORP. LTDA



Mapa do Perímetro Urbano

1) Processo N° 757- 21- CRI – VLC - VILA SELINGER LOTEAMENTO E INCORP. LTDA

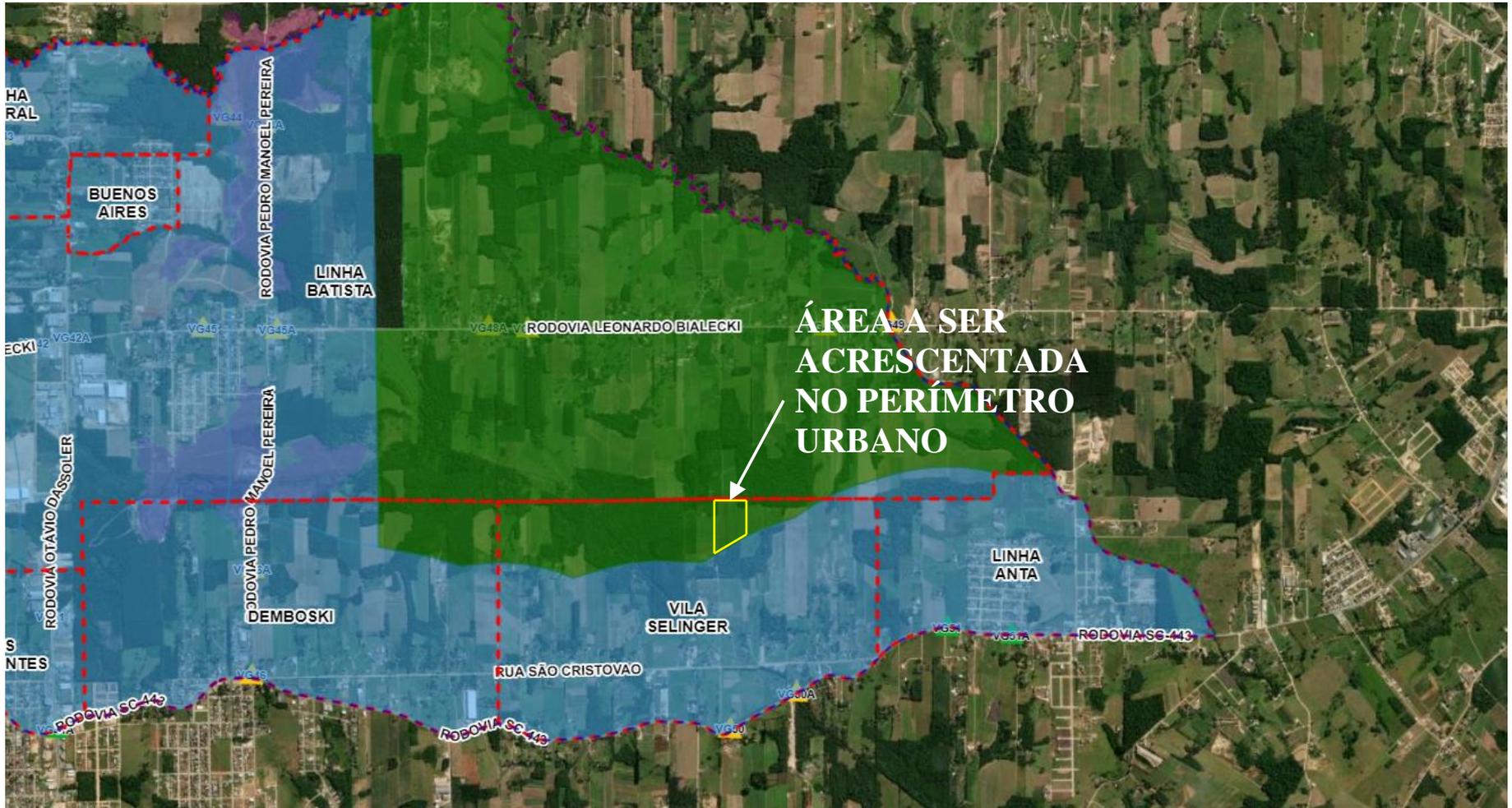
Como houve a aprovação da Lei Complementar nº 393/2021, que possibilitou a elaboração desse projeto de loteamento nos imóveis, com esse zoneamento de uso do solo, há no momento a necessidade da ampliação do Perímetro Urbano, para ser possível essa aprovação por parte da DPS – Divisão de Parcelamento do Solo.

“RESOLUÇÃO Nº 358, DE 08 DE OUTUBRO DE 2020

*Deferir, a correção do zoneamento do solo da ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) para ZRU (zona rururbana), na região do bairro Demboski e neste zoneamento também a modificação de alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área dos lotes que passariam de 2.500m² para 450m² no mínimo, além da alteração dos seguintes parâmetros urbanísticos: Testada=15m; Lote mínimo=450m², máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m; Afastamento= $h/4 \geq 1,50m$. Além de corrigir o zoneamento do solo entre a Rua São Cristóvão e a SC (Criciúma-Morro da Fumaça) que passaria a ser ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Como registrado em Ata na reunião dc CDM de 08/10/2020. **LC 393/2021**”*

1) Processo N° 757- 21- CRI – VLC - VILA SELINGER LOTEAMENTO E INCORP. LTDA

Portanto, a DPU solicita a correção da linha de perímetro urbano para ser possível a aprovação deste parcelamento do solo.



Encaminhamos este processo à **Câmara Temática Revisão da Legislação Urbanística (Câmara Temática III)** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

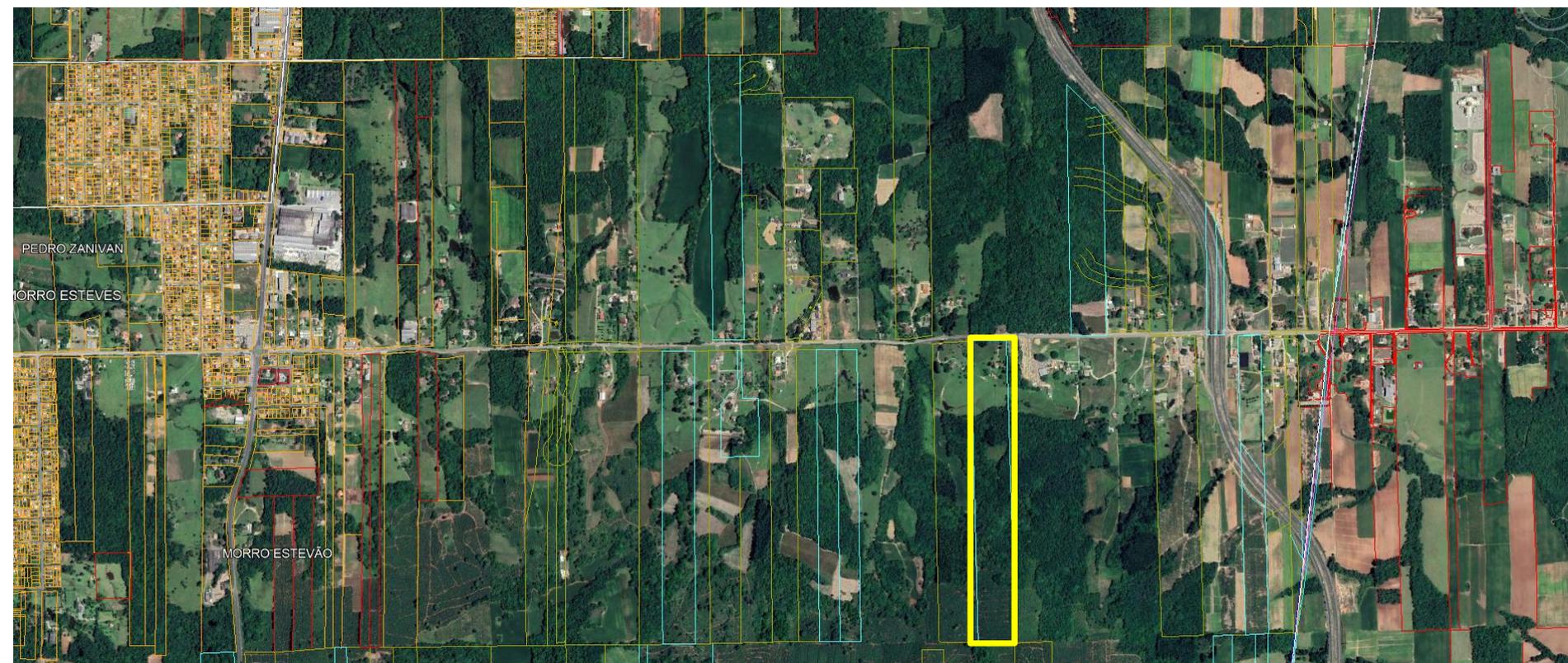
PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 28/04/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática III do CDM deferiram a possibilidade de ampliação do perímetro urbano, para ser possível o parcelamento de uso do solo nos imóveis, conforme mapa apresentado.

2) Processo N° 637596 - ARTUR OLIVO GIASSI

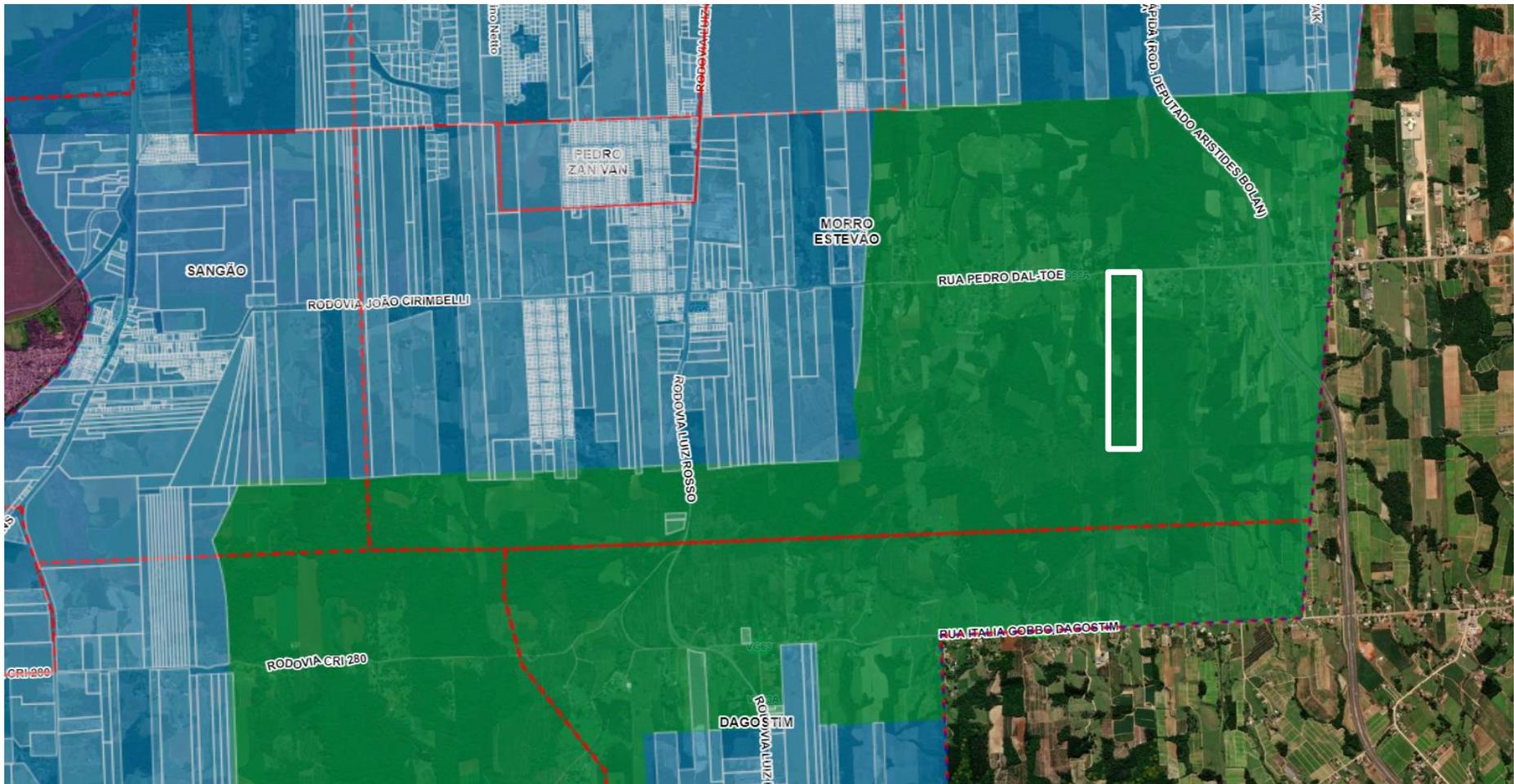
O requerente solicita a inclusão do seu imóvel dentro do Perímetro Urbano, em virtude da necessidade de haver o parcelamento do solo na forma de desmembramento.

O imóvel localiza-se na Rua Pedro Dal Toé, s/nº, bairro Morro Estevão, matrícula nº 26.222.



Localização

2) Processo N° 637596 - ARTUR OLIVO GIASSI



Mapa do Perímetro Urbano e Rural

2) Processo N° 637596 - ARTUR OLIVO GIASSI

Segundo a Lei nº 7.999/2021 (Lei do Parcelamento do Solo):

“Art.4º Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, em zonas urbanas, assim definidas na Lei do Perímetro Urbano.

§1º Na zona Rural somente será admitido o parcelamento do solo para a implantação de algum equipamento compatível com o uso previsto para a zona, após análise do órgão de planejamento.

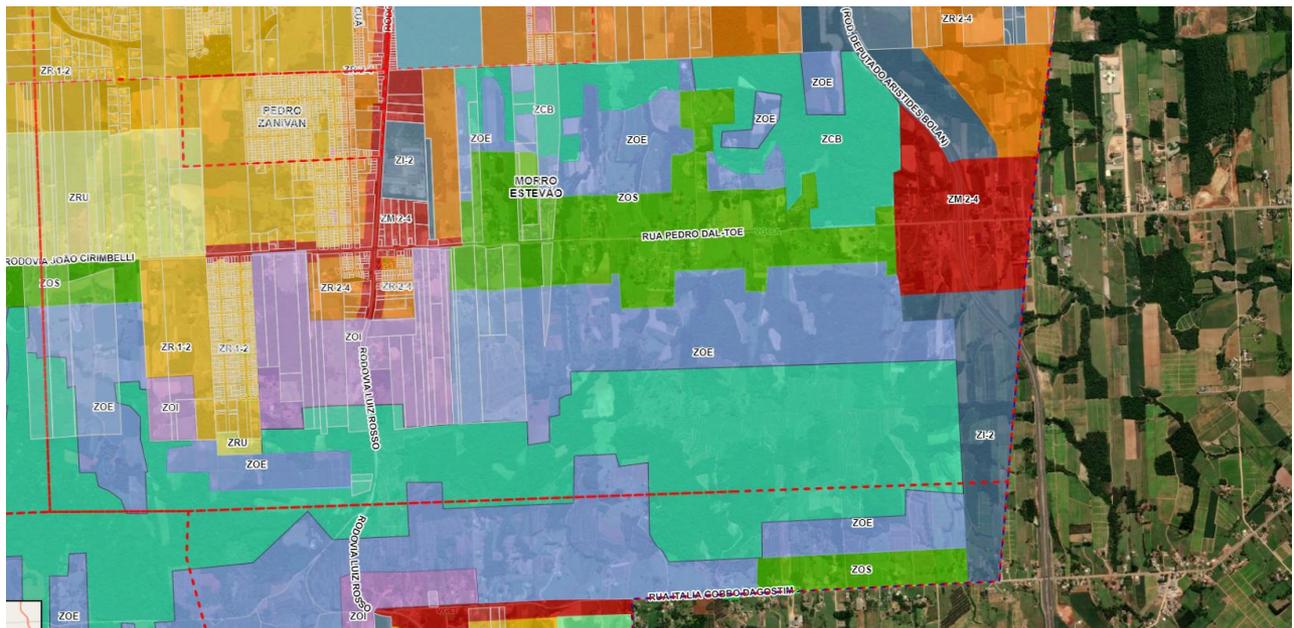
§2º Os parcelamentos, referidos no caput deste artigo, constituirão as zonas de expansão urbana do município. (...)”

Como esse imóvel está fora do Perímetro Urbano, há necessidade de incluí-lo para ser possível seu parcelamento do solo.

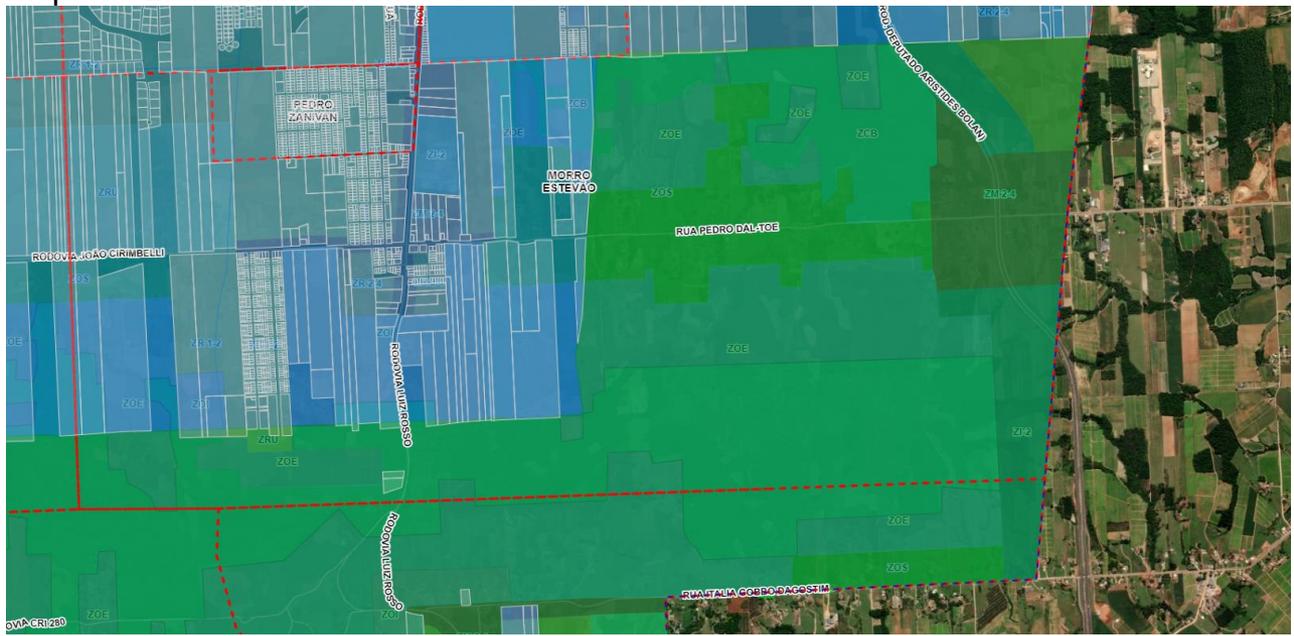
Porém, além dessa situação contida nesse processo administrativo, há necessidade de se verificar toda aquela região, pois devido a abertura e funcionamento da Via Rápida, outras situações também serão questionadas.

2) Processo N° 637596 - ARTUR OLIVO GIASSI

Quanto ao zoneamento de uso do solo a região possui as zonas, como demonstrado no mapa ao lado:



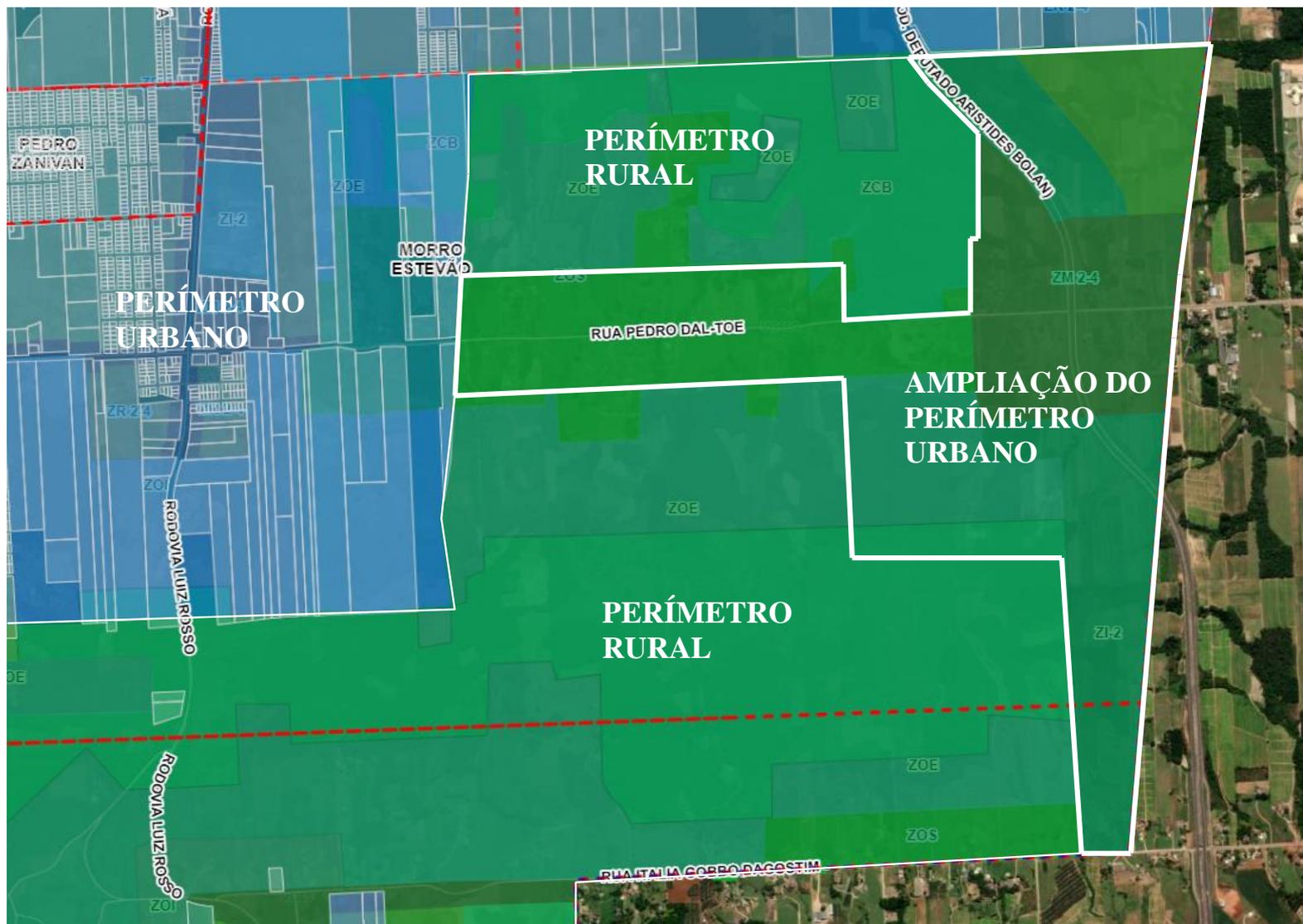
Mapa do zoneamento de uso do solo



Mapa do perímetro urbano

2) Processo N° 637596 - ARTUR OLIVO GIASSI

A DPU pensando nessa situação, propõe que nessa região haja o seguinte traçado para a expansão do perímetro urbano, já considerando a solicitação desse atual processo administrativo.



2) Processo N° 637596 - ARTUR OLIVO GIASSI

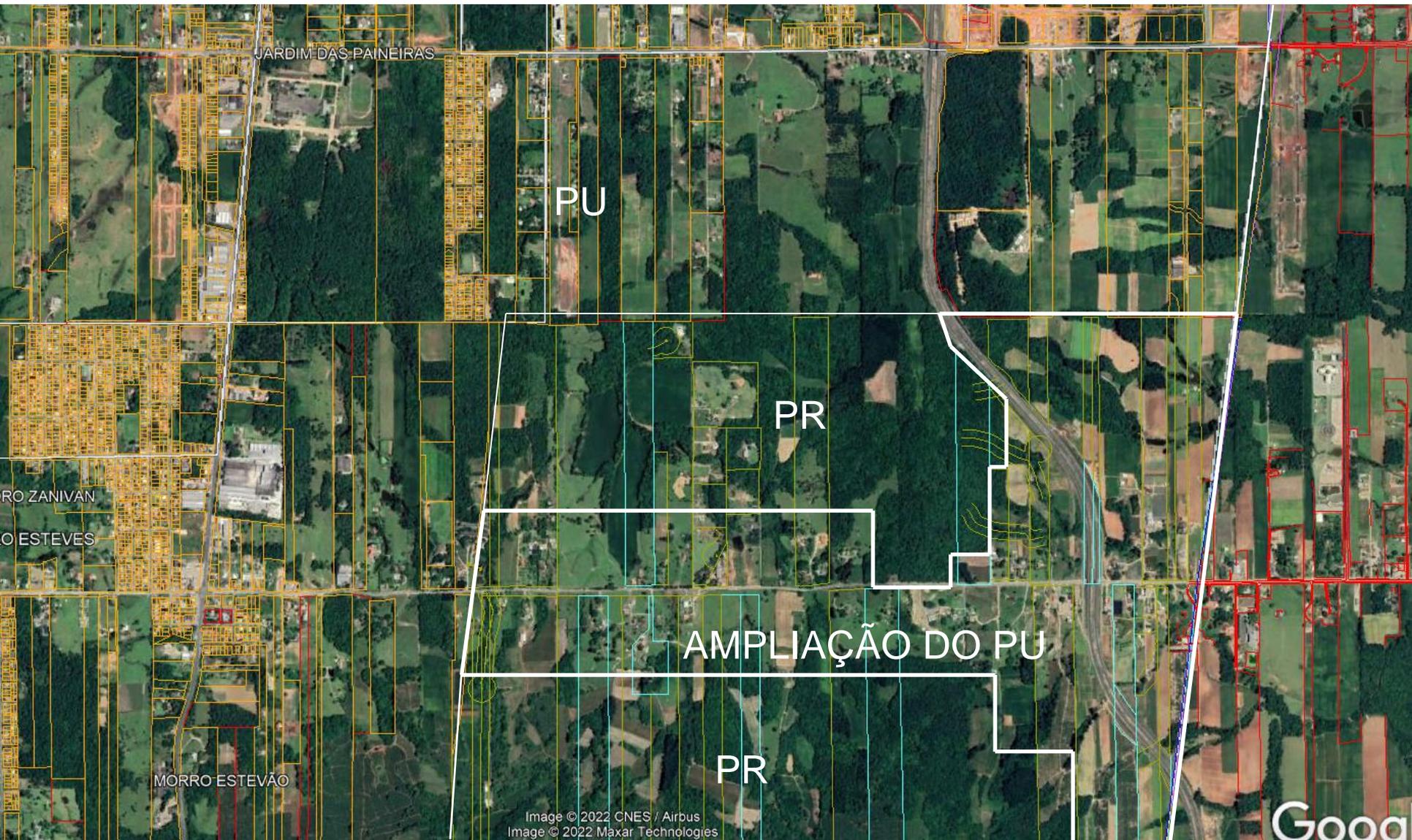


Image © 2022 CNES / Airbus
Image © 2022 Maxar Technologies

Good

2022

2) Processo N° 637596 - ARTUR OLIVO GIASSI

Lembramos que nos imóveis com atividades rurais comprovadas não incidirá o IPTU, mesmo esses entrando dentro do Perímetro Urbano.

Informamos também que ao longo da zona de uso do solo ZOS (zona de ocupação semiextensiva), numa profundidade de 250,00m ao longo da Rua Pedro Dal Toé, também esteja inserida no Perímetro Urbano.

A DPU não aprova modificações no zoneamento de uso do solo nessa localização, em virtude das características físicas e ambientais existentes.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática Revisão da Legislação Urbanística (Câmara Temática III)** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 28/04/2022:

Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática III do CDM deferiram a possibilidade de ampliação do perímetro urbano, e sugeriram que essa ampliação siga como debatido e definido nessa reunião.

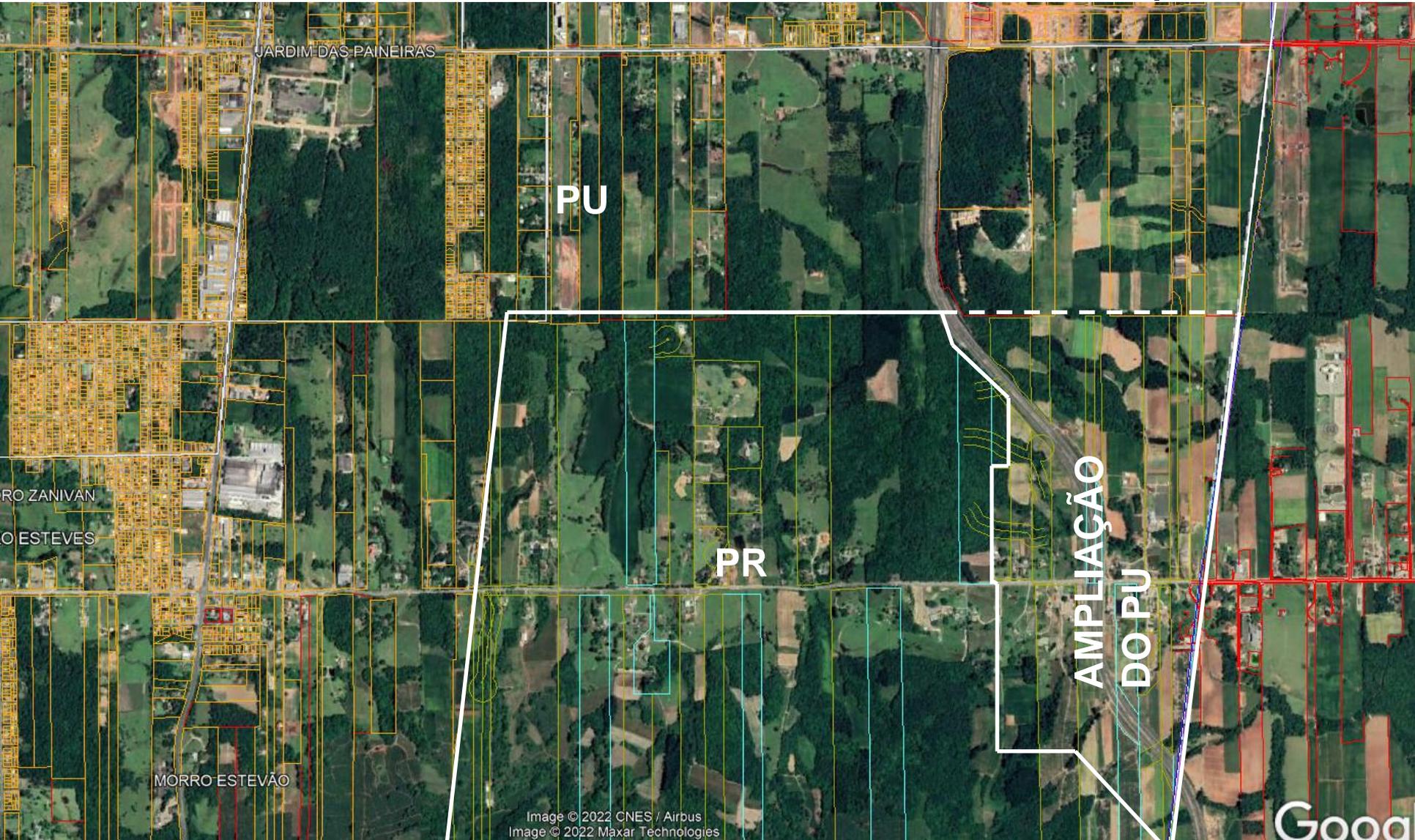


Image © 2022 CNES / Airbus
Image © 2022 Maxar Technologies

Good

2022



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO