

## ATA 09/2016

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

10.11.2016

1 Aos dez dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezesseis, realizou-se no auditório do  
2 CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia, a nona reunião ordinária do ano de  
3 2016 com a presença dos membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano  
4 Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos começaram às 19h e 15min, com o total  
5 de 47 membros relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta  
6 pelo Secretário executivo do CDM, Arq. Giuliano Elias Colossi, a mesma foi secretariada pela  
7 Arq<sup>a</sup>. Tânia Barcelos Nazari e se verificou o quórum para dar início a reunião, em seguida  
8 agradeceu a presença de todos os membros presentes. Justificou a ausência do Vice-presidente.  
9 Posteriormente, quanto ao tema: Abertura e Informes, foi comunicado que foi solicitado por  
10 ofício duas possibilidades de utilização de recurso do FUNDEM. Foi informado que nos dois  
11 casos, nos bairros Vila Miguel e Renascer, ainda não se tem projeto arquitetônico definido, nem  
12 orçamento, portanto este assunto retornará a pauta em reunião futura. Em seguida, foi  
13 informada a pauta da reunião onde foram serão apresentados os seguintes assuntos: **1)**  
14 **Aprovação da Ata da reunião anterior; 2) Apresentação dos inscritos para representantes**  
15 **das regiões e votação, conforme edital de chamamento; 3) Processos administrativos**  
16 **discutidos na Câmara Temática II, que deverão ser apresentados, discutidos e votados no**  
17 **CDM; 4) Apresentação da proposta de regulamentação das atividades que exigem o EIV**  
18 **- Estudo de Impacto de Vizinhança.** O primeiro assunto da pauta que é a apresentação da Ata  
19 da reunião anterior a mesma foi aprovada por unanimidade pelos presentes. O segundo assunto  
20 da pauta foi a apresentação dos inscritos para ocupar a representatividade da região, foi  
21 informado que a abertura de inscrições por e-mail teve resultados, pois tivemos mais inscritos,  
22 sendo esses assim informados: REGIÃO 04 - Francisco Moreira Alves Júnior; REGIÃO 05 –  
23 Bruno da Silva Costa e Jurandir Bittencourt; REGIÃO 07 – Hélio Soratto e Mariléa Geremias;  
24 Região 09 – Alan Benedet Nunes. Foi informado que os Srs. Francisco Moreira Alves Júnior e  
25 Hélio Soratto, justificaram a ausência em virtude de problemas familiares. Procedeu-se com a  
26 apresentação dos inscritos que discorreram a respeito de suas formações e aonde trabalham e  
27 apresentaram o desejo de participar deste conselho em nome das comunidades que estarão  
28 representando. Posteriormente, o Sr. Jurandir Bittencourt e o Sr. Bruno da Silva Costa, em  
29 conversa anterior, concordaram em assumir a representação de forma alternada, ou seja, um  
30 ano um é titular e o outro é suplente e no outro ano alternam-se na titularidade. Após a  
31 apresentação desta proposta ao CDM, os membros presentes aprovaram e foi iniciada a  
32 aprovação por aclamação de todos os membros inscritos. Sendo assim, os novos membros  
33 representantes das regiões são os seguintes: REGIÃO 04 (Centro, Cruzeiro do Sul, Pio Correia,  
34 Michel, Santa Bárbara, São Cristóvão, Comerciário) - Francisco Moreira Alves Júnior (titular);  
35 REGIÃO 05 (Brasília, Próspera, Jardim Maristela, Nossa Senhora da Salette, Ceará) – Jurandir  
36 Bittencourt (titular) e Bruno da Silva Costa (suplente); REGIÃO 07 (São Luiz, Fábio Silva,  
37 Recanto Verde, Bosque do Repouso, Ana Maria, Cristo Redentor, Renascer, São João) – Hélio  
38 Soratto (titular) e Mariléa Geremias (titular); Região 09 (Boa Vista, São Francisco, Paraíso,  
39 Pinheirinho, Milanese, Jardim Angélica, Universitário, Santa Augusta, Teresa Cristina, Santa  
40 Líbera, Vila Floresta, 1ª Linha Sangão) – Alan Benedet Nunes (titular). Após a eleição, foi  
41 informado que será novamente aberto edital de chamamento para as vagas restantes. O terceiro  
42 assunto da pauta referente aos processos administrativos que foram apresentados seguindo a  
43 ordem abaixo relacionada:

44 1) Processo Nº 483223 - Assunto: VIABILIDADE PARA CONSTRUÇÃO/INSTALAÇÃO -  
45 Requerente: FORTUNA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA- Data: 17/10/2016:  
46 Abriu-se a explanação informando que o empreendedor estava presente e que as perguntas poderiam ser  
47 efetuadas para ele e sua equipe após a apresentação. Foi apresentado que o requerente solicita a  
48 aprovação prévia do empreendimento urbanístico denominado Portinari Park, localizado em gleba com  
49 no total 881.767,65m<sup>2</sup>, conforme matrículas nº 31.817 (160.000m<sup>2</sup>); nº 32.204 (90.000m<sup>2</sup>); nº 14.975  
50 (137.500m<sup>2</sup>); nº 19.486 (494.267,65m<sup>2</sup>). Localizadas na BR-101, entre os bairros da Quarta Linha e Vila  
51 Maria. E para o desenvolvimento e instalação deste empreendimento o requerente solicita que seja  
52 ampliado o limite do Perímetro Urbano, pois mais da metade desta gleba está localizada em perímetro  
53 rural. Onde a mesma só pode ser parcelada nos módulos rurais, porém como o objetivo é a indução do  
54 crescimento urbano deste empreendimento urbanístico, justifica-se a ampliação deste perímetro urbano.  
55 Foi lembrado que nesta região o perímetro urbano sofreu uma ampliação, por solicitação dos moradores  
56 do bairro São Domingos e Vila Maria, por conta da necessidade de regularização de loteamentos  
57 clandestinos existentes nesta região. E também, por se tratar de um projeto urbanístico diferenciado, é  
58 solicitada a utilização do Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade  
59 urbanística na implantação do empreendimento proposto. Atualmente a gleba localiza-se em parte na  
60 zona ZI-1 (zona industrial - 1) e parte na zona ZAA (zona agropecuária e agroindustrial). Foi  
61 exemplificado as justificativas para a implantação do referido empreendimento, feitas, por parte do  
62 empreendedor, destacando-se as seguintes: A expansão urbana do município está seguindo em direção  
63 a BR 101, no entorno do projeto (Criciúma foi sendo desmembrada, perdendo parte de sua área para  
64 municípios vizinhos); Novos equipamentos estruturantes no entorno do projeto: portos (Navegantes e  
65 Imbituba) e aeroportos (Diomício Freitas em Forquilha e Humberto Bortoluzzi, em Jaguaruna);  
66 conclusão da duplicação da BR 101-trecho sul; potencial ligação com a ferrovia (TIS - Terminal  
67 Intermodal Sul); novo acesso duplicado, interligando a BR 101 ao centro de Criciúma; dentre outros  
68 como a rodovia Interpraias (futura);Mão de obra qualificada existente na região (universidades e escolas  
69 técnicas);As pessoas que trabalham nas imediações, em sua maioria, moram na cidade ou em bairros  
70 distantes, e despendem várias horas por dia na locomoção/trânsito, a maioria dos empreendimentos são  
71 direcionados para a indústria e logística, gerando grande demanda por moradias; A indústria Portinari,  
72 instalada ao lado do projeto, é abastecida por gás natural. Portanto, as empresas que se instalarem no  
73 local, provavelmente poderão utilizar esta fonte de energia em suas instalações (vantagem competitiva);  
74 Demanda crescente de áreas logístico-industriais na região; e a Falta de equipamentos e áreas de  
75 descanso com boa qualidade para viajantes, na importante rota Florianópolis- Porto Alegre. Foi  
76 informado que como trata-se de uma ocupação inovadora para a área em questão, lembramos que a  
77 proposta deverá prever alguns futuros conflitos de ocupação que a atividade lindeira (industrial) poderá  
78 influenciar, conforme estabelecido no Art. 144 do PD. Quanto a caracterização urbana, a gleba localiza-  
79 se com frente para a BR-101, há uma concentração de diversos usos, podendo se caracterizar como  
80 misto/industrial; obviamente há muitas áreas ligadas a produção agrícola e pecuária. Notadamente, a  
81 área com o passar dos anos, principalmente após a duplicação da rodovia, tem se mostrado muito  
82 favorável a ocupação urbana, devido a possibilidade de instalação de atividades relacionadas a logística  
83 comercial, de serviços e industrial, pois esta rodovia é o principal corredor rodoviário norte-sul de  
84 ligação do Brasil com os países do Cone Sul. Os empreendimentos tendem a ser de uso misto, pois a  
85 variação de ocupação destas glebas pode ser um importante fator de geração de renda para os municípios  
86 que margeiam a BR-101, além do que a variação de usos, poderá criar espaços urbanos mais  
87 humanizados, o que ainda não existe ao longo desta rodovia. Lembrou-se que o uso residencial, deve  
88 ser apoio ao uso misto/industrial, pois ele pode dar vida ao empreendimento, e não somente de atividades  
89 de passagem. Ou seja, o uso primordial que é o industrial não está sendo totalmente modificado, mas  
90 sim está sendo valorizado com a possibilidade de receber apoio de usos mistos, comerciais, de serviço  
91 e residencial. Quanto as características urbano-ambientais a área ainda preserva grandes vazios urbanos  
92 e propriedades rurais, que tendem a se modificar, pois o vetor de crescimento da cidade para a BR-101,  
93 é a Rodovia Luiz Rosso que hoje é o mais importante acesso Centro/BR-101. Ou seja, o empreendimento  
94 poderá se tornar um importante ponto de referência urbanística para a cidade e para as comunidades  
95 adjacentes. Novamente se voltou a caracterização do empreendimento e pode-se informar que o  
96 anteprojeto deste empreendimento prevê usos mistos como gerador de urbanização sustentável e  
97 atendendo às necessidades de diferentes usuários: Usuários ocasionais em escala regional ou com  
98 objetivo específico (frente para a BR 101): usos comercial e serviços, outlet, área de descanso para  
99 viajantes, shopping e/ou instalação de equipamentos de escala regional como universidades, centros de  
100 estudos e geração de tecnologia. Possibilidade de zona especial para hotel e centro de eventos local;

101 Usuários locais (área residencial): uso residencial unifamiliar e multi-familiar em edifícios de 4, 6 e 8  
102 pavimentos. Praças, equipamentos e sistema viário pensado para uso sustentável e mobilidade. Área de  
103 comércio de pequena escala próxima às residências para atendimento das necessidades básicas;  
104 Trabalhadores externos ou locais: geração de empregos em espaços de negócios logísticos, industriais  
105 de baixo impacto, serviço e comércio. E quanto aos Fluxos e Circulação, o empreendimento prevê:  
106 Priorização do pedestre; Segregação dos veículos pesados e limitação da sua circulação no bairro;  
107 Segregação da circulação veicular de objetivo final da circulação de passeio mediante a limitação de  
108 velocidade com uso de estratégias de projeto urbano, tais como: rótulas, estreitamento de vias, passos  
109 elevados e criação de binários; e fomentar o uso da bicicleta através de ciclovias. Foi apresentada a  
110 divisão de usos e atividades pretendida e verificou-se que há uma projeção de moradores residentes de  
111 quase 14 mil habitantes no final da implantação de todo o empreendimento, ou seja, neste caso os  
112 requisitos de contrapartida do empreendedor para investimentos públicos nas proximidades deverá ser  
113 discutido após a apresentação do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, que deverá prever as medidas  
114 compensatórias e mitigadoras na implantação de um empreendimento deste porte. E nesta proposta de  
115 anteprojeto, em se utilizando o Art. 169 e com a aplicação de usos do solo complementares ao uso  
116 industrial, de acordo com o conceito de implantação do empreendimento, este deverá receber parâmetros  
117 urbanísticos especiais de ocupação das edificações nos lotes resultantes, que poderão criar, de acordo  
118 com a tipologia de implantação urbanística, novos cenários de ocupação do solo. Foi informado que a  
119 experiência na utilização do Art. 169, vem demonstrando nos anteprojetos apresentados até o momento,  
120 que poderá se utilizar da liberdade na utilização de novos parâmetros urbanísticos com a qualificação  
121 dos espaços resultantes nestas propostas. Porém a utilização do Art. 169, deverá conter, além da  
122 verticalização dos empreendimentos a disponibilização de áreas para a utilização na forma de lazer e  
123 esportes para os moradores. Sendo que esta situação poderá sofrer ajustes no projeto definitivo e na  
124 apresentação do EIV. Foi informado que a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico  
125 é de parecer favorável para a utilização deste artigo neste empreendimento e também quanto a  
126 necessidade de ampliação do Perímetro Urbano, porém não estamos analisando questões específicas do  
127 Código de Obras e nem da Lei de Parcelamento do Solo. E lembrou-se a todos que quando da aprovação  
128 final deste empreendimento, o mesmo deverá possuir um código de obras especial, que deverá ser  
129 seguido para a manutenção futura das tipologias arquitetônicas diferenciadas desta proposta. Além de  
130 que a utilização do Art. 169, quando da apresentação do projeto arquitetônico este deverá também conter  
131 o E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança. Na sua análise poderão ser sugeridas outras medidas  
132 compensatórias ainda não previstas nesta primeira apresentação deste anteprojeto. Após a apresentação  
133 geral do empreendimento foi reproduzido um vídeo com a apresentação em 3D o qual foi sendo  
134 explicado pela arquiteta responsável pelo projeto. Com o término desta apresentação abriu-se para as  
135 perguntas dos membros do CDM, que o fizeram ao empreendedor e a sua equipe que estavam presentes.  
136 Registrou-se as falas do Sr. Estevão Pierini, Sr. Júlio Colombo, Sr. Ademir José Honorato, Sra. Elizete  
137 de Oliveira Machado, Sr. Rodrigo F. Feltrin, Sr. Clodenir Michels e Sr. Mateus Brunel, que fizeram  
138 observações relativas a apresentação e ao projeto, sugerindo melhorias para o mesmo e também questões  
139 que deverão ser observadas na elaboração do EIV e das medidas compensatórias (equipamentos  
140 públicos), uma vez que o aumento da população com o desenvolvimento do projeto é evidente.  
141 Posteriormente o empreendedor disse que as intenções em relação a implantação deste empreendimento  
142 as quais já haviam sido informadas anteriormente e posteriormente deu início a respostas as perguntas  
143 que foram realizadas. Após sanadas as dúvidas em relação ao empreendimento por parte do  
144 empreendedor e sua equipe, a proposta de utilização do Art. 169 e do aumento do Perímetro Urbano foi  
145 colocada em votação e **a proposta foi aprovada pela unanimidade dos presentes do CDM que**  
146 **deferiram a utilização do Art. 169 para a elaboração do projeto arquitetônico e urbanístico do**  
147 **empreendimento, assim como consequentemente a ampliação do perímetro urbano, foi sugerido**  
148 **que se elabore uma lei específica com os parâmetros urbanísticos especiais de ocupação das**  
149 **edificações nos lotes resultantes, que poderão criar, de acordo com a tipologia de implantação**  
150 **urbanística, novos cenários de ocupação do solo.**

151 2) Processo Nº 481462 - Assunto: VIABILIDADE - Requerente: SH PARTICIPAÇÕES  
152 IMOBILIÁRIAS S/A - Data: 19/09/2016: Abriu-se a explanação informando que o arquiteto  
153 responsável pelo projeto e o engenheiro agrimensor estavam presentes e que as perguntas poderiam ser  
154 efetuadas para eles após a apresentação da solicitação. Foi informado que o requerente solicita a  
155 viabilidade do empreendimento urbanístico denominado Condomínio SH Participações Ltda, localizado  
156 em glebas com no total 522.319,97m<sup>2</sup>, conforme matrículas nº 15.925 (52.652,00m<sup>2</sup>); nº 60.753  
157 (395.882,13m<sup>2</sup>) e nº 62.997 (73.785,64m<sup>2</sup>). Localizadas na Rua Hercílio Luz, entre os bairros Lote Seis

158 e Archimedes Napolini, no Morro Cechinel. O requerente solicita a utilização do Art. 169, da Lei  
159 Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade urbanística na implantação do empreendimento  
160 proposto, em parte do projeto de condomínio apresentado. Foi informado que as glebas se localizam na  
161 encosta do Morro Cechinel e quanto à caracterização urbana, há uma predominância do uso residencial  
162 unifamiliar exclusivo, nos loteamentos adjacentes a esta proposta de condomínio. E quanto as  
163 características ambientais na área há vegetação, e de acordo com levantamento efetuado em 2007, de  
164 característica secundária, reabilitação com herbáceas, eucaliptos e pequena parcela em estágio avançado.  
165 Muitos destes resquícios de vegetação em estágio avançado estão situadas em áreas de APP. O  
166 anteprojeto deste empreendimento prevê, sem a utilização do Art. 169 em parte do empreendimento, a  
167 implantação de 41 lotes. Com a utilização do Art. 169, o empreendedor mantém o mesmo número de  
168 ocupação dos lotes, porém seriam substituídos por dois edifícios de 20 pavimentos cada num total de 40  
169 unidades habitacionais, sendo um apartamento por pavimento. Notadamente, a taxa de ocupação seria  
170 reduzida, o número de moradores seria o mesmo, porém permitindo o aumento da área verde para os  
171 condôminos. A implantação desta tipologia arquitetônica, nesta segunda proposta de anteprojeto, cria  
172 uma grande área de utilização dos condôminos com atividades de lazer, esportes e conservação  
173 ambiental. O anteprojeto apresentado é conceituado dentro das diretrizes de sustentabilidade, pois  
174 preserva a vegetação nas áreas legalmente para este fim e a topografia da encosta do morro. Além de  
175 seguir algumas regras construtivas de infraestrutura que preveem a conservação dos recursos naturais.  
176 O empreendimento também prevê a passagem subterrânea logo abaixo da Av. Aristides Bolan, que seria  
177 a ligação entre os lados leste e oeste deste empreendimento e foi informado que numa primeira análise  
178 a forma legal de se concretizar a passagem subterrânea de um lado do condomínio ao outro, por meio  
179 de um túnel, deve ser discutida dentro de uma parceria público-privada, com concessão de uso, ou talvez  
180 por outorga onerosa. Informou-se que esta situação deverá ser discutida com a Procuradoria do  
181 Município e órgãos de registro de imóveis para acertar a melhor forma legal. A Secretaria de  
182 Planejamento e Desenvolvimento Econômico é de parecer favorável para a utilização deste artigo, em  
183 parte do condomínio, porém não estamos analisando neste momento questões específicas do Código de  
184 Obras ou da Lei de Parcelamento do Solo. Observou-se que após a aprovação desta utilização do Art.  
185 169, quando da apresentação do projeto urbanístico e arquitetônico este deverá também conter o E.I.V.  
186 – Estudo de Impacto de Vizinhança. Na sua análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias ainda  
187 não previstas nesta primeira apresentação deste anteprojeto. Em seguida foi apresentado um vídeo em  
188 3D do empreendimento onde o mesmo apresentou as duas alternativas de ocupação. Após a apresentação  
189 geral foi dada a palavra ao arquiteto responsável pela elaboração do projeto que explicou mais  
190 detalhadamente a intenção do empreendimento na utilização do Art. 169 e enfatizou que a volumetria  
191 dos edifícios ainda não são as finais. Foram feitas perguntas para o arquiteto por parte de alguns  
192 membros do CDM, podemos registrar as seguintes falas: Sr. Estevão Pierini, Sr. Clodenir Michels, Sr.  
193 Rodrigo Diomário da Rosa, Sra. Elizete de Oliveira Machado, Sr. Mateus Brunel e do Sr. Pierre Cardoso  
194 de Oliveira. Algumas observações foram feitas em relação a escala dos edifícios em relação a paisagem  
195 natural do morro e se isso poderia interferir no perfil natural do morro. O Arquiteto responsável pelo  
196 projeto respondeu a todos os questionamentos. Após mais algumas informações e discussões de opiniões  
197 particulares em relação a necessidade de verticalização das cidades e o preconceito existente em relação  
198 ao modelo antigo ainda existente de verticalização de “caixas” de 08 pavimentos, do Plano Diretor de  
199 1984, que na visão de algumas pessoas são mais prejudiciais do que a verticalização máxima com bons  
200 recuos e afastamentos, a proposta foi colocada em votação sendo que a mesma foi aprovada pela maioria  
201 dos presentes do CDM, ou seja, os membros da **CDM discutiram a solicitação e deferiram a**  
202 **utilização do Art. 169 para a elaboração do projeto arquitetônico e urbanístico de parte do**  
203 **empreendimento.** Houve um voto contrário e duas abstenções. Quanto ao quarto assunto da pauta  
204 da reunião, foi novamente apresentada as justificativas de elaboração da Minuta do Projeto de  
205 Lei que prevê a **REGULAMENTAÇÃO DAS ATIVIDADES QUE EXIGEM O EIV -**  
206 **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**, sendo que foram realizadas três reuniões  
207 técnicas para se concluir a minuta e que a mesma foi enviada por e-mail para todos darem as  
208 suas contribuições, foi informado que na próxima reunião do dia 08/12/2016, serão  
209 apresentados os pontos polêmicos que serão colocados em votação, e qualquer outra  
210 contribuição poderá ser enviada por e-mail. Ao final desta reunião o Secretário executivo,  
211 informou que a próxima reunião do CDM será no dia 08/12/2016 em local a ser confirmado e  
212 agradeceu a presença de todos dando por encerrada a reunião às 21h e 30min. Nada mais

213 havendo para registrar Eu, Giuliano Elias Colossi lavrei a presente ata, que depois de lida e  
214 aprovada, será por todos os presentes assinada.