

ATA 08/2019

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

10.10.2019

1 Aos dez dias do mês de outubro do ano de dois mil e dezenove, realizou-se no Salão Ouro
2 Negro, na Prefeitura Municipal de Criciúma, a reunião ordinária com os membros do Conselho
3 de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os
4 trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 43 (quarenta e três) membros relacionados na
5 lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Vice-presidente Sr. Eng.
6 Denis de Assis da Silva, que agradeceu a presença de todos nesta data. O mesmo verificou o
7 quórum mínimo para a realização da reunião. Em seguida passou a palavra ao Secretário
8 Executivo Arq. Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de todos nesta data e
9 comunicou alguns informes aos presentes, como: Foi aberto o Edital de Convocação, de acordo
10 com o Decreto SG/nº 571/17, de 08/03/2017 – Relação da vacância do cargo de representante
11 de região disposta no art. 94, inciso VII, da Lei Complementar nº 095/2012. Região 03, 01
12 titular e 01 suplente para representar os bairros: Santa Catarina, Vera Cruz, Lote Seis, Mina
13 Brasil, São Simão e Argentina. Região 07, 01 titular e 01 suplente para representar os bairros:
14 São Luiz, Fábio Silva, Recanto Verde, Bosque do Repouso, Renascer, Ana Maria, Cristo
15 Redentor e São João. As inscrições para preenchimento de vaga estarão abertas pelo prazo
16 mínimo de 30 (trinta) dias, devendo o candidato, fazê-la por escrito na Secretaria do Conselho
17 de Desenvolvimento Municipal – CDM, situada na Diretoria de Planejamento e Controle do
18 Plano Diretor – Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana – Domênico
19 Sônego, nº 542 – Paço Municipal Marcos Rovaris, Parque Centenário, contendo seus dados
20 pessoais, assim como cópia do comprovante de residência, que ateste a representatividade da
21 região pleitada. A Data de inscrição será de 07/10/2019 até 06/11/2019 (das 8h às 12h e das
22 13h às 17h). A inscrição pode ser efetuada por e-mail: planodiretor.criciuma.sc@gmail.com,
23 com cópia anexada da identidade e de comprovante de residência. Na data para as eleições, os
24 representantes do conselho, mediante votação, promoverão a escolha dos candidatos, que será
25 eleito por maioria simples. A Data da eleição será no dia 07/11/2019, na reunião ordinária do
26 Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. Em seguida foi lida a pauta da reunião desta
27 noite: **1º Aprovação da Ata da reunião anterior; 2º Apresentação e votação dos pareceres**
28 **de 10 processos administrativos referentes à Câmara Temática II.** Com relação ao **1º**
29 **Assunto da pauta:** A ata da reunião passada foi apresentada, houve um pedido de alteração,
30 no qual foi realizado e pôr fim, foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. Neste
31 momento, o conselheiro Jefferson Aléssio pediu a fala questionando o que poderia ser feito,
32 para nós, como conselho, acompanharmos os projetos de Lei mais complexos que são
33 direcionados para a Câmara de Vereadores, pois ocorreu que na aprovação do Projeto de Lei de
34 Parcelamento do Solo, na Câmara de Vereadores houve a elaboração de duas emendas com
35 relação ao projeto de Lei encaminhado pela PMC. Foi informado que houve várias reuniões
36 com a equipe técnica para definir qual seria o melhor, e no fim, não foi aprovado, e do jeito que
37 aprovaram, não vai funcionar, teremos que nos reunir novamente, então assim, quando existir
38 esses grandes projetos/leis, o correto, quando gerar dúvida, seria chamar a equipe técnica antes
39 da votação na Câmara de Vereadores, para que se explique e se esclareça as dúvidas. Por fim,
40 todos presentes concordaram com essa proposição, acompanhada pelo representante da Câmara
41 Vereador Miri Dagostim, que concordou com a proposição. Em seguida deu-se início ao **2º**
42 **assunto da pauta** referente aos processos administrativos da **Câmara Temática II:** 1)
43 **Processo N° 565096 - MORGANA BRUNING:** A requerente por meio desse processo
44 administrativo, apresenta abaixo assinado de moradores da Rua São Carlos, no bairro Santa

45 Catarina, que solicitam a alteração de zoneamento do solo de imóvel cadastro nº 100403,
46 localizado na mesma rua, para a conservação da vegetação local, com intuito de zoneá-la como
47 ZEICO – zona de especial interesse da coletividade. Foi apresentado um abaixo assinado de
48 moradores da região. O imóvel possui 4.515,32m² e está localizado na zona de uso do solo ZR1-
49 2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 é assim
50 conceituada: " *Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e*
51 *não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços,*
52 *indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10:*
53 *Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: I - Zona*
54 *Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e*
55 *disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade*
56 *populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso*
57 *residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e*
58 *consulta à população, respeitando as características urbanas locais. ". Foram apresentados o*
59 *Mapa de Vegetação – 2007, que não apresenta vegetação significativa no local, sendo a mesma*
60 *classificada como exótica e/ou secundária de estágio médio e avançado, o Mapa de declividade,*
61 *que apresenta as características do relevo nesta gleba, além do Mapa de hidrografia que não*
62 *apresenta nenhum curso de água neste imóvel. Em resumo as características ambientais da*
63 *região são as seguintes: Não apresenta nenhum curso d'água no imóvel nem nas proximidades*
64 *deste, de acordo com o mapa cadastral do município. Portanto, apesar de existirem espécies*
65 *vegetais exóticas e secundárias, como apresentado pela requerente, as mesmas não foram*
66 *classificadas como importantes pelo mapa oficial do município. E a área ao redor já é*
67 *antropizada, com residências unifamiliares e uma academia de ginástica. Foi apresentado uma*
68 *imagem para se fazer um retrospecto, com relação a ocupação das áreas ao redor pode-se*
69 *verificar que a mesma possui ocupação anterior aos anos de 1970. Observa-se que a área em*
70 *1978 possuía vegetação rasteira a qual transformou-se em vegetação secundária em estágio*
71 *avançado em 2019. E também se apresentou uma imagem de 1996. Quanto a modificação de*
72 *zoneamento para a transformação de área de preservação, informamos que a vontade pública*
73 *prevalece sobre a vontade privada, porém acreditamos que o zoneamento ora existente como*
74 *ZR1-2 é adequado a vizinhança, que vem sendo ocupada com esta tipologia de construção*
75 *unifamiliar desde a ocupação original do bairro. Portanto, sugerimos que os interessados em*
76 *manter esta área de preservação consultem a Associação de Moradores do Bairro, representada*
77 *pelo seu presidente, para definir ações concretas que possam viabilizar a aquisição da mesma,*
78 *sem prejuízos econômicos ao proprietário, já que legalmente a mesma possui viabilidade*
79 *econômica para utilização, após a verificação dos condicionantes ambientais. Ressaltamos que*
80 *o proprietário do imóvel poderá utilizar do instrumento da Transferência do Direito de Construir*
81 *para a manutenção da vegetação naquele local. Após a apresentação os membros da Câmara*
82 *temática II do CDM, indeferiram a possibilidade de criação de uma ZEICO – Zona de Especial*
83 *Interesse da Coletividade, naquele imóvel, e informaram que mesmo se houvesse uma*
84 *solicitação de corte de vegetação para a construção de edificações, grande parte da área deveria*
85 *ser preservada, conforme determinação da FAMCRI. **Os membros do CDM aprovaram por***
86 ***unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, indeferiram a possibilidade de***
87 ***criação de uma ZEICO – Zona de Especial Interesse da Coletividade, naquele imóvel. 2)***
88 ***Processo N° 565264 - MARINILDA APARECIDA COSTA:*** A requerente solicita a redução
89 da largura viária da Rua Rio dos Cedros, localizada no Bairro Santa Augusta, de 15,00m para
90 12,00m. A referida rua é de característica local e não há possibilidade de continuidade viária,
91 conforme definido no Mapa do Sistema Viário de 1999, pois a continuidade da Rua Luiz Darós
92 chega na FTC. De acordo com o mapa do sistema viário de 1984, este trecho de rua tinha a
93 largura de 12,00m conforme mapa apresentado. Acreditamos que a largura desta via deva ser
94 mantida de acordo com o previamente existente no mapa viário de 1984. Após a apresentação
95 e esclarecimentos os membros da Câmara Temática II do CDM deferiram que parte da Rua Rio
96 dos Cedros passe de 15,00m para 12,00m, assim como a totalidade da Rua Luiz Darós passe de

15,00m para 12,00m. Mantendo-se a largura de 15,00m na Rua Rio dos Cedros entre a Rua São Bonifácio e a Rua Bortolo Pavan. Houve um questionamento e esclarecimento de um dos conselheiros que é morador daquela região, relatando o que aconteceu de fato, sendo que esta solicitação é para beneficiar apenas um morador, por este motivo, **os membros do CDM indeferiram a decisão da Câmara Temática II com 37 (trinta e sete) votos contrários, ou seja, indeferiram que parte da Rua Rio dos Cedros passe de 15,00m para 12,00m. Mantendo-a com 15,00m em toda a sua extensão.** 3) Processo Nº 566405 - TPS CONSTRUTORA EIRELI – ME: É apresentada nova proposta para a utilização do Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se nas proximidades da Av. Luiz Lazarim, com acesso para a gleba pela Rua Luiz Fernando da Fonseca Gyrão, no Bairro Santo Antônio, Desmembramento Raimundo Manoel Geremias. Com área escriturada de 18.482,80m² e no cadastro de 18.387,48m². Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. O imóvel situa-se na área alta do Bairro Santo Antônio, e quanto a caracterização urbana, na região há um crescente aumento na implantação de residências unifamiliares nos lotes dos loteamentos implantados. As vias de acesso são lajotadas e na proximidade da gleba não possuem pavimentação. O imóvel é um grande vazio urbano que naturalmente pela vocação da região poderia ser loteado para manter as características urbanísticas. A região vem registrando ao longo da Av. Luiz Lazarim, com o passar dos anos uma maior verticalização (04 pavimentos), por conta da valorização imobiliária de toda a área. Principalmente como eixo de ligação entre o Rio Maina e o Centro da Cidade. Foi aprovada a utilização de uso do Art. 169, em gleba do outro lado da Av. Luiz Lazarim. Ainda não foi apresentado para este imóvel anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2. Uma vez que a intenção do requerente já é o desenvolvimento de edificações já definidas num anteprojeto arquitetônico. Portanto, passamos a analisar o projeto apresentado fazendo uso do Art. 169. O primeiro anteprojeto deste empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a implantação de um conjunto de 03 (três) edifícios com característica de edificação multifamiliar, sendo assim definidos: A proposta apresentada foi indeferida, para a utilização deste artigo neste imóvel, neste momento, enquanto não houver o retorno da informação com respeito as possíveis APPs neste imóvel, o que poderá modificar a implantação da proposta arquitetônica. Fato que foi apresentado. A segunda proposta apresentada contempla 03 (três) torres, cada torre com 16 apartamentos por pavimento, sendo duas torres com 08 (oito) pavimentos e uma torre com 09 (nove) pavimentos, com no total 400 unidades habitacionais e uma área construída de 21.000,00 m². Apresenta área verde de 1.800,00m², com a preservação da mata existente. O requerente informa que pretende não ter muita movimentação de terra para a locação das edificações. E informa também, haver ligação ao futuro empreendimento por meio da Rua João Alípio Braz e Rua Valdir Porto Correia. A partir da apresentação desta nova proposta, ainda somos pelo indeferimento desta, para a utilização deste artigo neste imóvel, enquanto não houver uma proposta mais adequada ao terreno e menos densa, o que poderá melhorar em muito a proposta arquitetônica reapresentada. Esta proposta também foi indeferida pela Câmara Temática II, do CDM em reunião. A terceira e atual proposta que é apresentada para análise pela Empresa TPS CONSTRUTORA juntamente com a URBA Arquitetura e Urbanismo, tem padrão de 11 pavimentos, por conta disso, utilizaremos do ART.169 para manter o padrão da construção em todo o terreno e possibilitar a implantação de um condomínio vertical, aumentando a permeabilidade e os espaços abertos dentro do condomínio e possibilitando a criação de espaços e estações de lazer para os mutuários. Na proposta atual são apresentadas 03 torres habitacionais com 11 pavimentos cada, com 4 coberturas por torre, somando um total de 276 apartamentos, todos com 2 quartos, banheiro e área de convivência integrada com janelas panorâmicas, valorizando o visual proporcionado pela localização. O condomínio disponibilizará para o usuário uma vaga de estacionamento para cada unidade habitacional, equipamentos de lazer como, salões de festas em locais

149 distintos no condomínio com vagas para visitantes, estações de descanso com bancos e
150 arborização, academia ao ar livre, playground e pista de caminhada ecológica em área de
151 bosques com árvores frutíferas, possibilitando a integração dos moradores com a área
152 estabelecida na proposta. A implantação e locação, em ângulo, dos blocos residenciais se deram
153 a partir do perfil natural do terreno, fazendo com que haja o mínimo de movimentação de terra
154 para a locação, dos blocos e dos platôs de estacionamento, garantindo a acessibilidade para
155 todos os tipos usuários, através de rampas e escadas com inclinação mínima estabelecida pela
156 NBR9050. Analisando esta terceira proposta apresentada verificamos que a implantação desta
157 tipologia é mais adequada a topografia do imóvel, criando áreas de utilização dos usuários das
158 edificações de maneira mais dispersa ao longo do empreendimento, e também na área mais
159 baixa do imóvel é mantida a vegetação existente por se tratar de uma APP. Por fim, acreditamos
160 que o projeto apresentado apresenta uma evolução significativa na forma de implantação e o
161 DPU foi pelo deferimento para a utilização do Art. 169, neste empreendimento. Observamos
162 que após a aprovação desta utilização do Art. 169, quando da apresentação do projeto
163 arquitetônico este deverá também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança. Na sua
164 análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias e mitigadoras, que poderão ser utilizadas
165 para um melhor acesso ao empreendimento quanto as vias locais que dão acesso ao
166 empreendimento. Após a apresentação os membros da Câmara Temática II do CDM deferiram
167 a utilização do Art. 169 para a elaboração do Projeto Arquitetônico. Após, o projeto foi
168 apresentado pelos representantes da empresa. Houve diversos questionamentos sobre a
169 implantação desse projeto naquele local, o projeto foi muito elogiado, melhorou bastante,
170 porém, por ser uma área que gerará um tráfego intenso, e é um lugar de difícil acesso, a
171 Secretária Kátia informou que os moradores até pagariam as lajotas para serem colocadas nas
172 ruas, porém, infelizmente, não tem como, com a primeira enxurrada que der, virá tudo abaixo.
173 Continuaram os questionamentos, o art. 169, E alguns membros relataram que se deve rever o
174 Art. 169 urgentemente. Sr. Michels relatou, que é morador da região, aquela região possui
175 grandes problemas, que a Prefeitura não conseguirá resolver em 20 anos, o projeto é lindo,
176 porém, não é o momento de trazer mais pessoas, conseqüentemente, mais problemas, de fluxo
177 que já é intenso o suficiente. **Depois de muito se discutir, a proposta de utilização do uso do**
178 **art. 169 foi colocada em votação e como resultado houve 15 (quinze) votos contrários e 24**
179 **(vinte e quatro) votos a favor, ou seja, não houve quórum para aprovação da utilização**
180 **do art. 169, neste empreendimento. 4) Processo Nº 561558 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE**
181 **BENS MÓVEIS E IMÓVEIS LTDA:** O requerente solicita a possibilidade de correção de
182 zoneamento do solo em parte da gleba de sua propriedade, com área total de 168.875,64m²,
183 conforme matrículas nº 36.155, localizada na Avenida Vante Rovaris, bairro Santa Luzia. O
184 imóvel, localiza-se na zona de uso do solo em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), ZAA
185 (zona agropecuária e agroindustrial) e (ZEIRAU – zona de especial interesse na recuperação
186 ambiental urbana), que de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 estão assim
187 conceituadas: " Art. 143. Zonas Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza
188 comercial, prestação de serviços, indústrias de médio porte e outros usos compatíveis,
189 toleráveis e admissíveis como o residencial, conforme legislação específica, sendo subdividida
190 em: (...) II - Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação
191 intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial, industrial não poluente
192 e instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais). " E, quanto a zona
193 agropecuária e agroindustrial: " Art. 154. Zona Agropecuária e Agroindustrial (ZAA):
194 corresponde às áreas já ocupadas do município com predomínio das atividades agropecuárias,
195 industriais de pequeno, médio e grande porte, assim como o uso residencial em médias e
196 grandes glebas. " E, quanto a zona de especial interesse na recuperação ambiental urbana: "
197 Art. 147. Zona Especial de Interesse da Recuperação Ambiental-Urbana (ZEIRAU):
198 compreende áreas degradadas pela mineração extrativista, entre outras, que não apresentam
199 atualmente condições de ocupação com uso urbano. " O requerente solicita a alteração do
200 zoneamento para a futura implantação de empreendimento de parcelamento do solo, para

201 loteamento. Ocorre que, em parte da gleba há uma zona ZEIRAU, que de acordo com
202 informações do MPF - Ministério Público Federal, está numa ACP – Ação Civil Pública para a
203 recuperação da área degradada pela atividade de mineração de carvão. Não há o interesse do
204 proprietário em empreender lotes diferenciados, neste futuro parcelamento do solo, pois os lotes
205 mínimos em ZAA é de 5.000m². Já que por sua localização, os requerentes informam que
206 haveria uma demanda de habitações unifamiliares. Lembrando que houve outras solicitações
207 de correção de zoneamento, naquela região, já efetuadas para esta divisão no passado e
208 encaminhadas ao CDM, e aceitas para a sua modificação. Portanto, somos pelo deferimento
209 desta proposta de correção do zoneamento do solo, em parte da gleba, com exceção da área que
210 consta da ACP do carvão, para a futura implantação de loteamento com edificações
211 unifamiliares, conforme anteprojeto apresentado. Foi informado que houve uma reunião no
212 MPF, para a definição destas situações, em que parte da gleba se encontra em área da ACP, e
213 foi informado que segundo o Promotor, nestes casos poderia se destinar esta área como parte
214 da área verde do empreendimento, ou mesmo desmembra-la. Quanto a modificação de
215 zoneamento esta poderia ser feita na área que não é classificada como ZEIRAU – zona de áreas
216 de interesse da recuperação ambiental e urbanística. Após a apresentação os membros da
217 Câmara Temática II do CDM, deferiram que na área em ZAA, esta poderia ser corrigida para
218 ZR1-2 – zona residencial 1 – 2 pavimentos. **Os membros do CDM aprovaram a decisão da**
219 **Câmara Temática II, ou seja, deferiram que na área em ZAA, esta poderia ser corrigida**
220 **para ZR1-2 – zona residencial 1 – 2 pavimentos, com um condicionante, não dar**
221 **andamento neste projeto, até o Município receber o documento oficial do MPF, com as**
222 **respostas aos questionamentos. 5) Processo N° 564924 - VITORINO MACHADO NETO:**
223 O requerente solicita a possibilidade de utilização do Art. 169 da Lei Complementar n°
224 095/2012, em gleba, cadastro n° 30087, com 11.781,00m² (A), de propriedade do Sindicato dos
225 Empregados no Comércio de Criciúma e Região – SC. Este sindicato era proprietário da gleba
226 cadastro n° 41.539 com 6.854,00m² (B), a qual atualmente é de Sônego Construções LTDA. E
227 ainda é proprietário da gleba cadastro n° 30.088 com 11.781,00m² (C). O imóvel, localiza-se na
228 zona de uso do solo em ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), que de acordo com a Lei
229 Complementar n° 095/2012 estão assim conceituadas: " *Art. 142. Zonas Residenciais (ZR):*
230 *destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial*
231 *não atacadista, prestação de serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e*
232 *permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo*
233 *Municipal, sendo subdividida em: (...)II - Zona Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas*
234 *condições físicas favoráveis à ocupação, com disponibilidade de infraestrutura urbana,*
235 *permitindo uma média densidade populacional integrada às atividades de comércio e*
236 *serviços.(...)* "Ocorre que, no imóvel uma área de 2.231,33m² foi doada, para a abertura de
237 ligação viária entre a Rua Miguel Patrício de Souza e a Via Rápida. Desta área de 11.781,00m²,
238 sobrou uma área de 4.970m² e 4.593,11m², ou seja, abaixo dos 6.000m² mínimos para a possível
239 utilização do Art. 169, nestas áreas. " *Art. 169. Em glebas a partir de 10.000m² (dez mil metros*
240 *quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária*
241 *e a partir de 6.000m² (seis mil metros quadrados) onde já foi parcelado, poderão ser liberados*
242 *empreendimentos imobiliários verticais, acima dos parâmetros urbanísticos estabelecidos*
243 *neste Plano Diretor, desde que sejam realizados estudos que atendam as Legislações*
244 *ambientais pertinentes, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e sejam aprovados*
245 *pelos órgãos municipais competentes, em especial o de Planejamento entre outros igualmente*
246 *competentes, e após aprovação de maioria absoluta dos membros do Conselho de*
247 *Desenvolvimento Municipal – CDM.*" O requerente solicita possibilidade de utilização do Art.
248 169 nestes imóveis resultantes, para a execução de edifícios de 12 pavimentos. Atualmente, no
249 zoneamento que está inserido, só poderá construir 04 + 02 + (1/3 da cobertura) pavimentos com
250 a utilização de outorga onerosa. Sugerem que seria uma compensação quanto a concessão do
251 espaço pela abertura da rua. Informamos que já houve a doação da área para a abertura viária,
252 conforme informações requeridas ao Setor de Patrimônio. Como resposta o Setor de Patrimônio

253 informa que houve a manutenção da possibilidade de construção de edifícios de 12 pavimentos.
254 Porém, não há documento efetivo com essa definição ou liberação, assinado pelo Município de
255 Criciúma e o Sindicato dos Empregados no Comércio de Criciúma e Região – SC, nem a
256 modificação do zoneamento do solo urbano, em Lei. Quanto a utilização do Art. 169, não há
257 possibilidade de utilização deste instrumento urbanístico, em teoria, porém como houve a
258 doação de parte do imóvel para a abertura viária o que criou uma ligação de continuidade viária
259 importante, portanto acreditamos que os requerentes deverão entrar com a solicitação de
260 utilização do Art. 169, apresentando anteprojeto arquitetônico para análise do DPU e CDM.
261 Após a apresentação desses fatos os membros da Câmara Temática II do CDM, discutiram e
262 consideraram que os requerentes poderão apresentar anteprojeto para a utilização do Art. 169,
263 uma vez que o tamanho dos imóveis para esta solicitação de uso será reduzido com a
264 modificação do texto do Art. 169. Além do que, o imóvel ainda deve estar escriturado com a
265 área total, o que em teoria a utilização do Art. 169 poderia ser feito mesmo com a abertura da
266 rua no meio do imóvel. **Depois de muita discussão e questionamentos, os membros do CDM**
267 **decidiram por unanimidade, que se aguarde a mudança do art. 169, para dar**
268 **continuidade a esta solicitação e que a documentação para a efetivação da área pública**
269 **(Rua) seja concluída. 6) Processo N° 567028 - EDSON BOCIANOSKI:** O requerente solicita
270 viabilidade técnica para a alteração do zoneamento do solo, de gleba localizada na Rua São
271 Cristóvão, bairro Demboski, cadastro n° 995687, matrícula n° 49.160, com 96.632,60m². Esta
272 solicitação visa a implantação de loteamento de edificações unifamiliares, para tanto solicita
273 que seja possível a alteração para ZR1-2. O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZM2-
274 4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) em pequeno trecho; ZRU (zona rururbana) e ZAA (zona
275 agropecuária e agroindustrial), e de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 esta zona é
276 assim conceituada: “ *Art. 153. Zona Rururbana (ZRU): corresponde às áreas no perímetro*
277 *urbano com características rurais, onde a população residente desenvolve atividades de*
278 *moradia, agroflorestais, hortifrutigranjeiras e utiliza a cidade como apoio. ” E, “ Art. 154.*
279 *Zona Agropecuária e Agroindustrial (ZAA): corresponde às áreas já ocupadas do município*
280 *com predomínio das atividades agropecuárias, industriais de pequeno, médio e grande porte,*
281 *assim como o uso residencial em médias e grandes glebas. ” Quanto aos parâmetros*
282 *urbanísticos desta zona os parcelamentos devem seguir o que é definido no Anexo 10 da Lei*
283 *Complementar n° 095/2012, ou seja, os lotes deverão ter no mínimo 2.500m² para a ZRU e*
284 *5.000m² para a ZAA, para um uso mais ligado as características já existentes nas proximidades,*
285 *ou seja para condomínio de lotes unifamiliares do tipo chácara. Nas proximidades há a presença*
286 *de uma zona industrial – ZI, ao longo da Rodovia Pedro Manoel Pereira. Porém, atualmente*
287 *por conta da execução da ETE – Estação de Tratamento de Esgoto, a Rua São Cristóvão está*
288 *recebendo pavimentação asfáltica. Isso irá transformar as características de ocupação das glebas*
289 *voltadas para esta rua, com a consequente modificação do zoneamento do solo urbano.*
290 *Informamos que atualmente não há infraestrutura na região próxima para o estabelecimento de*
291 *um loteamento, portanto somos pelo indeferimento da alteração do zoneamento, neste*
292 *momento, e sugerimos que o tipo de loteamento a ser implantado nesta gleba devia ser o que já*
293 *é previsto no zoneamento atual, ou com características de lotes maiores, ou mesmo para a*
294 *manutenção da atividade agrícola. Após a apresentação os membros da Câmara Temática II do*
295 *CDM, discutiram e indeferiram a modificação do zoneamento neste imóvel para a implantação*
296 *parcelamento do solo na forma de loteamento. Em virtude de que o Conselho Municipal de*
297 *Desenvolvimento Econômico – CMDE, solicitou ao CDM que não houvesse modificações de*
298 *zoneamento na Rua São Cristóvão. **Depois de alguns questionamentos e discussões, os***
299 ***membros do CDM aprovaram a decisão da Câmara Temática II, houve uma abstenção,***
300 ***ou seja, indeferiram modificação do zoneamento neste imóvel para a implantação de***
301 ***parcelamento do solo na forma de loteamento. 7) DPU: ZONEAMENTO DA VIA***
302 ***RÁPIDA:*** Conforme apresentado nas reuniões de 23/03/2017 e 08/03/2018, a região da Via
303 Rápida, que foi retirada da área da APA do Morro Estevão e Albino, com a elaboração do Plano
304 de Manejo, necessitará de um zoneamento de uso do solo, portanto, foi reapresentada nesta

305 reunião a proposta de zoneamento com a definição de que ao longo da Via Rápida, nos locais
306 possíveis será definida como ZI-2, na 2ª Linha como ZM2-4 e área mais no interior como ZR2-
307 4. Os membros da Câmara Temática II do CDM, discutiram e deferiram a proposta de
308 zoneamento apresentada pelo DPU, que será definida com a entrega do mapa em CAD dos
309 novos limites da Z-APA do Morro Estevão e Morro Albino. **Os membros do CDM aprovaram**
310 **a decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a proposta de zoneamento**
311 **apresentada pelo DPU, que será definida com a entrega do mapa em CAD dos novos**
312 **limites da Z-APA do Morro Estevão e Morro Albino.** 8) Processo N° 567221 - CRISTINA
313 SILVEIRA SONAI: A requerente solicita viabilidade técnica para a alteração do zoneamento
314 do solo, de gleba localizada na Rua Santana Milanez, bairro Milanese, cadastro n° 19254,
315 matrícula n° 104.650, com 4.842,39m². Esta solicitação visa a modificação do zoneamento do
316 solo de ZR1-2 para ZM2-4. O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZR1-2 (zona
317 residencial 1 – 2 pavimentos) e de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 esta zona é
318 assim conceituada: “ *Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial*
319 *exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de*
320 *serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no*
321 *Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida*
322 *em: I - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à*
323 *ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa*
324 *densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com*
325 *o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído*
326 *e consulta à população, respeitando as características urbanas locais. (...)*” A região em que
327 este imóvel está inserido possui características de habitações unifamiliares, grandes glebas
328 ainda sem ocupação e possui projetos de ligações viárias a serem pavimentadas que farão a
329 ligação com outros bairros. Porém, ainda se evidencia a localização de quadras com habitações
330 unifamiliares. Acreditamos que a revisão futura do zoneamento do uso do solo urbano de todo
331 o bairro, com a definição de eixos de ligação viária deste com outros, é que se poderia definir
332 com mais clareza a modificações de zoneamento em grandes eixos de ligação viária, não em
333 imóveis isolados, como é o caso. Portanto, somos pelo indeferimento da alteração do
334 zoneamento do solo neste momento. Após a apresentação os membros da Câmara Temática II
335 do CDM, discutiram e indeferiram a solicitação da requerente. **Os membros do CDM**
336 **aprovaram a decisão da Câmara Temática II, ou seja, indeferiram a solicitação da**
337 **requerente.** 9) Processo N° 559022 – ICBC ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA –
338 ME: A requerente solicita viabilidade para a adequação de zoneamento do solo, de imóvel
339 localizado na Rua Júlio Gaidzinski, n° 222, bairro Pio Correia, cadastro n° 9956, com
340 5.449,42m², para que todo o imóvel seja mantido dentro da ZR3-8 (zona residencial 3 – 8
341 pavimentos). O imóvel está localizado nas zonas de uso do solo, ZR2-4 (zona residencial 2 – 4
342 pavimentos) defronte à Rua Ézio Lima e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) 50m defronte à
343 Rua Júlio Gaidzinski, e de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 estas zonas são assim
344 conceituadas: “ *Art. 143. Zonas Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza*
345 *comercial, prestação de serviços, indústrias de médio porte e outros usos compatíveis,*
346 *toleráveis e admissíveis como o residencial, conforme legislação específica, sendo subdividida*
347 *em: (...) II - Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação*
348 *intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial, industrial não poluente*
349 *e instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais). ” E, “ Art. 142. Zonas*
350 *Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado*
351 *pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de pequeno porte e outros*
352 *usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e*
353 *Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: (...) II - Zona Residencial 2 (ZR2):*
354 *caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação, com disponibilidade de*
355 *infraestrutura urbana, permitindo uma média densidade populacional integrada às atividades*
356 *de comércio e serviços. (...)*” De acordo com o mapa em CAD do Zoneamento do Solo, anexo

357 ao Plano Diretor, este imóvel está inserido nas seguintes zonas de uso do solo: ZM2-4 e ZR2-
358 4. Assim como o Mapa do Cadastro *On line*, este foi corrigido para se evitar erros, sendo que
359 este também como: ZM2-4 e ZR2-4. Foi informado que solicitada a informação para saber se
360 a Rua Casemiro de Abreu havia sido desafetada, o Setor de Patrimônio informou que a mesma
361 já foi desafetada por meio da Lei 7.408/2019. A requerente faz referência quanto ao Art. 139,
362 do Plano Diretor: “ *Art. 139. Nas vias que delimitarem duas zonas, ambos os lados poderão*
363 *pertencer à zona que tiver maior índice de aproveitamento (IA), estabelecido no Anexo 10:*
364 *Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal desta Lei, exceto nos limites*
365 *com as Zonas Industriais (ZI) e nas Zonas de Especial Interesse (ZEI). Ou seja, solicita que*
366 *todo o imóvel venha a ser classificado como ZR3-8. Porém, houve a desafetação e alienação*
367 *por dação em pagamento da Rua Casemiro de Abreu, por meio da Lei nº 7.408/2019, à*
368 *Sociedade Literária e Caritativa Santo Agostinho - Hospital São José. Ou seja, o Art. 139, do*
369 *PD, perde o efeito neste caso. Devendo o imóvel permanecer com os zoneamentos existentes*
370 *no mesmo, representados no mapa *on line* e no arquivo do mapa em CAD. Após a apresentação*
371 *da solicitação houve discussão por parte dos Membros quanto as questões de mobilidade. E por*
372 *fim, os Membros da Câmara Temática II do CDM, indeferiram a possibilidade de utilização do*
373 *Art. 139, do PD, para a correção do zoneamento do imóvel da requerente, houve um voto a*
374 *favor. **Depois de algumas discussões e questionamentos os membros do CDM aprovaram***
375 *a decisão da Câmara Temática II, houve 7 (sete) votos contrários a decisão da Câmara*
376 *Temática II e 17 (dezesete) votos a favor, sendo assim, se manteve o parecer indeferindo*
377 *a possibilidade de uso do Art. 139 para aquele imóvel. 10) **REQUALIFICAÇÃO DA***
378 ***ÁREA CENTRAL DE CRICIÚMA – ASSUNTO: DISCUSSÃO A RESPEITO DA***
379 ***CORREÇÃO DE ZONEAMENTO DO USO DO SOLO:** Foram apresentados os mapas da*
380 *região central com as vias que fazem parte do anel viário central e também com os imóveis*
381 *subutilizados. Ainda foi apresentado mapa com a definição efetiva com a localização das*
382 *edificações do que fazem parte da ZEIHHC – zona de especial interesse histórico-cultural, que*
383 *efetivamente apresentam algum interesse histórico e arquitetônico. E se definiu que este*
384 *zoneamento deve ser corrigido. Por fim, houve a definição de que se deva pensar em incentivos*
385 *para a zona de uso do solo ZC1-4, e que a mesma deva ser repensada quanto ao número de*
386 *pavimentos e mesmo deva receber os parâmetros da ZC3-8. **Foi informado que houve uma***
387 ***reunião no dia 04/10/19 e se deu início a este estudo.** Após o término dos assuntos desta*
388 *reunião, foi agradecida a presença de todos e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 21h.*
389 *Eu, Bruna Naspolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano*
390 *Elias Colossi, que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.*