

ATA 04/2021

REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA – consulta dos assuntos “on line”

10.06.2021

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

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

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

para isso solicita a correção das zonas de uso do solo já existentes. Informa que a gleba faz limite com loteamento já existente e que as características existentes em parte do imóvel na ZRU são as mesmas da área em Z-APA, assim como, em todo o trecho da Rodovia João Cirimbelli. 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. Foi anexado ao processo um abaixo assinado de moradores de imóveis vizinhos, moradores locais e autoridades do bairro, solicitando essa correção do zoneamento do solo. Cabe informar que a DPU, durante a elaboração do Plano de Manejo da Z-APA do Morro Estevão e Morro Albino, solicitou que os imóveis localizados na Rodovia João Cirimbelli e esses estando dentro do perímetro urbano deveriam estar fora da Z-APA. Porém, não fomos atendidos. Após a apresentação dessa solicitação de correção das zonas de uso do solo, a DPU apresenta duas propostas: 01- Defere que o imóvel supracitado (A), seja classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) e sejam retirados da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso ver, o mesmo possui característica própria para a ocupação humana, respeitando-se as áreas em APP, que sejam essas áreas efetivamente protegidas. Quanto ao outro (B) o mesmo deverá permanecer dentro da Z-APA, porém em zona de uso do solo poderia ser classificada como ZOI (zona de ocupação intensiva), como as glebas após o Loteamento já existente. 02 - Defere que os imóveis supracitados (A) e (B) do mesmo proprietário, sejam classificados como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) e sejam retirados da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso ver, os mesmos possuem características próprias para a ocupação humana, respeitando-se as áreas em APP, que sejam essas áreas efetivamente protegidas. **Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II sugeriram que parte dos imóveis 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).** Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: **43 sim; 02 não; 01 abstenção. Portanto, parte dos imóveis 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), de acordo com o desenho apresentado pelo DPU.** Ressaltamos que houve uma consideração quando da votação, sendo essa: *“Votei sim, mas tenho receio que não tenhamos segurança jurídica, por se tratar de questões ambientais.”* 3) **Processo Nº 602915 – ALLPLAN CONSULTORIA EM PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL EIR.:** Nesse processo é apresentada proposta de modificação do uso do solo, para a implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Caetano Casagrande, no bairro São Simão, em imóvel com área de 20.000,00m², cadastro nº 1019374, matrícula nº 43.504. 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. E segundo a Lei do P.D.: " Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: I - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta à população, respeitando as características urbanas locais. " O imóvel situa-se na proximidade do Anel Viário e a 400m da Rodovia SC 108. A Rua Caetano Casagrande é a ligação viária entre o futuro empreendimento e a Rodovia SC 108, e quanto a caracterização urbana, na vizinhança há presença de muitas residências unifamiliares. Havendo ainda, alguns imóveis baldios ao longo desta via, também a região é caracterizada com a presença de condomínios residenciais de lotes unifamiliares. Todas as vias de acesso são pavimentadas sendo que as mesmas são vias

importantes para a circulação viária. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2, pois a intenção é a verticalização. Quanto a justificativa esta é apresentada: Empreendimento visando otimizar espaço e infraestrutura, diminuindo a área ocupada; Dispor de mais espaço para a implantação de equipamentos de lazer nas áreas comuns; Ofertar imóvel com segurança, qualidade e proximidade do centro da cidade, com diferencial de estar numa área tranquila e com muito verde; Projeto baseado no conceito de sustentabilidade, valorizando o verde da região, valorizando as áreas abertas, implantando tecnologias que maximizem o uso dos recursos (água, energia, resíduos) e minimizem impactos. O anteprojeto apresentado deste empreendimento prevê, a implantação de um empreendimento de altíssimo padrão, contendo um conjunto de 03 (três) edifícios, de 16 (dezesesseis) pavimentos, com 02 (dois) apartamentos por pavimento. Perfazendo um total de 96 apartamentos. Possui área a ser preservada de 6.000,00 m² e áreas comuns com equipamentos de lazer. Segundo os requerentes: “O empreendimento valoriza as áreas verdes, comprometendo-se com a sustentabilidade, reforçando a relação entre o homem e a natureza, elevando assim a experiência de moradia.” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, apresenta uma diferenciação de tipologia de implantação, possui uma verticalidade de 16 pavimentos, algumas vagas estão posicionadas fora das edificações. Porém, não há um melhor detalhamento do anteprojeto, por meio de imagens em 3D que apresentem melhores condições de análise e visualização do futuro empreendimento, como a imagem dos edifícios, que não é apresentada. O empreendimento faz um uso do Art. 169 do PD, sendo de melhor qualidade de tipologia e implantação, mesmo tratando-se de um anteprojeto. Apesar das informações apresentadas, ainda somos pelo indeferimento desta proposta apresentada, para a utilização deste artigo neste imóvel, em virtude da simplicidade na apresentação do anteprojeto. Observamos que após a aprovação desta utilização do Art. 169, quando da apresentação do projeto arquitetônico este deverá também conter o E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança. Na sua análise poderão ser sugeridas medidas compensatórias e mitigadoras, que poderão ser utilizadas para um melhor acesso ao empreendimento quanto as vias locais que dão acesso ao empreendimento.

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

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

Processo Nº 609651 - ALLPLAN CONSULTORIA EM PLANEJAMENTO URBANO E AMBIENTAL EIR.: O requerente solicita a correção de zoneamento do solo em alguns imóveis localizados na Z-APA Do Bosque do Repouso, que incidiu sobre um loteamento previamente aprovado, mas não implantado. O requerente informa que o Loteamento Vila Jardim foi aprovado em 1981, teve seus lotes desmembrados e registrados, inseridos no cadastro da prefeitura, tendo seu IPTU recolhido desde então. Porém, o loteamento não foi implantado

e sua permissão caducou. Abaixo foi informado um breve histórico: Projeto do **Loteamento Vila Jardim** aprovado pelo Município de Criciúma/SC em 09 de janeiro de 1981, na Rua 393, Linha Três Ribeirões, conforme constam nos mapas e cadastro de imóveis do município; Em 13 de maio de 1981, realizado o Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis – 1º Ofício: Área total escriturada – Matrícula 13.624: 70.025,00 m²; Área total dos 107 lotes liberados a venda: 42.931,31 m²; Área para fins de Utilidade Pública – Matrícula 19.347: 7.020,00 m²; Área destinada para o sistema viário: 20.025,00 m²; Elaboração do Projeto da Rede de Distribuição de Água e de Energia Elétrica. Na sequência, iniciam os trabalhos de infraestrutura, com corte e destoca da plantação de eucalipto, que era predominante. Depois a terraplanagem, definindo o arruamento e a deposição dos meios fios de concreto – que acabaram não sendo colocados; Por diversas razões, os proprietários não concluíram a sua implantação. Os meios fios desapareceram, a vegetação retomou o local e a Prefeitura não executou a infraestrutura por conta dos lotes caucionados; Durante esse período, houve implantação de loteamentos vizinhos, inclusive dando sequência as ruas projetadas no Loteamento Vila Jardim; Em 31 de janeiro de 1983, a Prefeitura averba desmembramento da Área de Utilidade Pública, em 4.766,84 m², no sul do imóvel, para permuta (AV-02-19.347), ficando remanescente 2.253,16 m²; Em 07/07/2009, os proprietários solicitaram o desarquivamento do processo do loteamento (protocolo 314.085) para concluir a abertura das ruas e infraestrutura; Como resposta, em 06/06/2011, a FAMCRI manifestou que o proprietário deveria ingressar com processo de Licenciamento Ambiental junto a esta fundação e que deveria reservar 10% de Área Verde e aplicar as demais normas da legislação vigente; Em 03 de novembro de 2010, o município averba no Registro do Imóvel o caucionamento dos lotes “01 a 06” da Quadra “G” para garantia das obras de infraestrutura; Em 25 de março de 2012, os proprietários entraram com nova solicitação para implantação do loteamento e alteração, destinando a Quadra “G”, para completar a Área Verde, adequando-se a legislação da ocasião, ficando: Área total escriturada – Matrícula 13.624: 70.025,00 m²; Área total dos 101 lotes liberados a venda: 40.594,31 m²; Área para fins de Utilidade Pública – Matrícula 19.347: 4.766,84 m²; Área para fins de Utilidade Pública – Matrícula 19.347: 2.253,16 m²; Área Verde: 4.590,46 m²; Área destinada para o sistema viário: 20.073,69 m². Até a presente data, os proprietários mantiveram em dia o IPTU de todos os 107 lotes; A Lei 095 (Plano Diretor Participativo) de 28 de dezembro de 2012, considerou parte da região como Z-APA; Em 2019, os limites da Z-APA foram corrigidos pela Lei nº 7.605/19. Atualmente está sendo feito o Licenciamento Ambiental do empreendimento, com todas as consultas na PMC e FAMCRI. O requerente ainda informa: A Lei Nº 7.605, de 12 de dezembro de 2019, que dispõe sobre a criação da APA do Bosque do Repouso e dá outras providências, não impedindo que existam edificações dentro da área da APA. Acertadamente, prevê a possibilidade de correções na sua poligonal, mediante justificativa técnica, conforme disposto nos itens a seguir: *“Art. 14 As edificações existentes, na área da APA, poderão ser reformadas e/ou ampliadas, de acordo com o Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município, caso o projeto ultrapasse os parâmetros do Anexo 10, devendo também ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. Parágrafo Único. Poderá ser liberada a construção de residências unifamiliares em imóveis particulares dentro das zonas de conservação da biodiversidade – ZCB, na APA, com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. Art. 15 As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.”* O requerente também informa que a configuração atual da Z-APA resultou em dois pontos de sobreposição no imóvel que podem ser retificados em função das características ambientais destas áreas. Identificamos que as Áreas de Preservação Permanente (APPs) ditaram o caminho da poligonal que delimita a APA na área do imóvel. Porém, em dois pontos, esta poligonal vai bem além das APPs e insere os lotes já

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

Bosque do Repouso, se sobrepõem em grande parte às APPs” Para tanto, também se analisou as nascentes e seus raios de 50,00m que são APPs, assim como as áreas com declividade acima de 30%, conforme ilustrado nos mapas do estudo contratado pela municipalidade. Portanto, após essas informações técnicas existentes no plano de manejo, informamos que dentro da ZCB, poderá haver o parcelamento do solo, porém os lotes deverão ser de no mínimo 2.000m², conforme informado na Tabela do Anexo 10, da Lei Complementar nº 095/2012 e Lei nº 7.605/2019. Portanto, após essas informações técnicas existentes no plano de manejo, informamos que dentro da ZCB, poderá haver o parcelamento do solo, porém os lotes deverão ser de no mínimo 2.000m², conforme informado na Tabela do Anexo 10, da Lei Complementar nº 095/2012 e Lei nº 7.605/2019. A DPU indefere a solicitação de correção dos limites da Z-APA, com exceção do Ponto 01, como identificado abaixo, que poderá sair da ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e passar para a ZR1-2 (zona residencial 1-2 pavimentos). **Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II deferiram a correção do zoneamento dos lotes pontos P1 e P2, apresentados no estudo, que devam sair da ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e passem a ser classificados como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), conforme a solicitação do requerente.** Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação: **41 sim; 00 não; 02 abstenções. Portanto, foi deferida a correção do zoneamento de uso do solo nos lotes pontos P1 e P2, apresentados no estudo, que devam sair da ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e passem a ser classificados como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).** Quanto ao **3º assunto da pauta** referente à **Apresentação e votação dos pareceres de assuntos e a processo administrativo referente a Câmara Temática III: 1) ALTERAÇÃO DO INCISO I E PARÁGRAFO ÚNICO, REVOGADOS OS INCISOS II E III, E CRIADOS OS §§ 2º À 5º, TODOS DO ART. 15 DA LEI N.º 7.609 DE 12 DE DEZEMBRO DE 2019 – LEI DO CÓDIGO DE OBRAS:** Foi apresentada a **JUSTIFICATIVA:** A alteração visa unificar a metragem das áreas de projeto residencial unifamiliar independente da tipologia do material de construção, bem como autorizar que se emita o Alvará Autodeclaratório, desde que preenchidos os requisitos e firmada a responsabilidade do proprietário e do responsável técnico. Tal alteração busca a desburocratização nos processos de licenciamentos daquelas edificações de baixíssimo potencial de risco (casas unifamiliares de até 60 metros), desburocratização esta que é tendência a nível nacional, e que permite, preenchidos os dados e apresentados os documentos, emitir o mesmo de forma automática, resguardado sempre o direito do Município de conferir, fiscalizar, suspender o alvará ou até mesmo cassá-lo, caso constate qualquer irregularidade. LEI Nº XXXX, de XXX de maio de 2021. Altera o inciso I, revoga os incisos II e III, altera o parágrafo único e cria os §§ 2º à 5º, todos do art. 15 da Lei n.º 7.609 de 12 de dezembro de 2019, e dá outras providências. O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA. Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei: Art.1º. Fica alterado o inciso I e parágrafo único, revogados os incisos II e III, e criados os §§ 2º à 5º, todos do art. 15 da Lei n.º 7.609 de 12 de dezembro de 2019, que passam a ter seguinte redação: Art. 15. (...) I - nas edificações com área total construída de até 60 m² (sessenta metros quadrados), independente do material construtivo, desde que tenham uso exclusivamente residencial unifamiliar e que seja a única edificação no lote. II – Revogado III – Revogado (...)

§1º. A Prefeitura poderá, a seu critério, exigir a apresentação de projeto das obras especificadas neste artigo, sempre que julgar necessário. §2º. Nas edificações do inciso I deste artigo, poderá ser expedido Alvará de Licença de Construção Autodeclaratório, que dar-se-á de forma automática com o preenchimento de informações e juntada de documentos de forma digital. §3º. Nos casos do parágrafo anterior, o(s) proprietário(s) e o(s) responsável(is) técnico(s) pelo projeto/execução declararão sua responsabilidade solidária sobre projetos/obra. §4º. O Alvará a que se refere o §2º não impede a municipalidade de analisar, conferir e fiscalizar projetos e obras a qualquer momento, e em caso de irregularidade, o referido Alvará poderá ser suspenso

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