

ATA 05/2021

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

08.07.2021

1 As oito horas do dia oito, do mês de julho do ano de dois mil e vinte e um, foi disponibilizado
2 por um período de uma semana o link: <https://forms.gle/quZgUUKFieYaUcvv8>, 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 08/07/2021 até às 8h do dia 15/07/2021. 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 **Período de verificação da apresentação dessa reunião e votação: Das 8h de 08/07/2021**
11 **(quinta-feira) até às 8h de 15/07/2021 (quinta-feira).** 2) **Reuniões já realizadas no ano de**
12 **2021: todas as reuniões deverão ser on line ainda nesse ano.** 3) **Nosso site (endereço**
13 **eletrônico):** Que poderá ser acessada pelo link: <https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br>,
14 sendo novamente explicado o funcionamento e o conteúdo para acesso público das informações
15 da legislação e também do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. Em seguida foram
16 apresentadas as **pautas** dessa reunião: **Aprovação da Ata da reunião anterior, Apresentação**
17 **e votação dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II.**
18 Quanto ao **1º assunto da pauta:** Aprovação da ata da última reunião do CDM no dia 10/06/2021
19 – 17/06/2021, houve a seguinte votação: **48 (quarenta e oito) sim; 00 (zero) não; 07 (sete)**
20 **abstenções**, portanto, aprovada. Após deu-se início ao **2º assunto da pauta** referente à
21 **Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara**
22 **Temática II: 1) DPU - SOLICITAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO DO ZONEAMENTO DE**
23 **USO DO SOLO:** A atualização do zoneamento do solo urbano é premissa para o
24 desenvolvimento urbano e qualidade de vida de uma cidade, para isso, a Diretoria de
25 Planejamento Urbano sugere que haja uma atualização da zona de uso do solo na Av. Antônio
26 Scotti. A Avenida Antônio Scotti tem 3,4Km (3.400m) de extensão e liga os bairros 1ª
27 Linha/Morro Estevão e Recanto Verde aos bairros Universitário e Santa Augusta. Trata-se de
28 importante via do Município, possui 40,00m (quarenta metros) de largura, e que para cumprir
29 adequadamente sua função impõe-se pavimentar. E isso será feito no próximo ano, segundo
30 informações da Secretaria de Infraestrutura do Município. A princípio está programada obra de
31 pavimentação de toda a extensão da via, que terá seção composta de 7,00m de pista e 2,20m de
32 acostamento em ambos os lados, e a implantação de 6,86 Km de acostamentos, possibilitando
33 a circulação de veículos, pedestres e ciclistas com segurança. Implantação, terraplenagem,
34 implantação de galerias de águas pluviais e de drenagem, pavimentação com revestimento em
35 Concreto Asfáltico Usinado a Quente e demais serviços complementares. O equipamento viário
36 previsto, além de reduzir o tempo de viagem em 33% (de 5,7 para 3,8 minutos), aumentará a
37 integração dos moradores de bairros vizinhos e concorrerá para o desenvolvimento da região
38 sul de Criciúma e para a melhoria da qualidade de vida. O desenvolvimento das obras de
39 execução do binário da Av. Santos Dumont, no bairro São Luiz, dentro do financiamento de
40 obras do FONPLATA, será, quando totalmente concluída, uma importante obra viária que
41 refletirá no uso e ocupação na região do bairro São Luiz. Portanto, a cidade deverá ganhar em
42 mobilidade urbana e ocupação de uso do solo. Como uma via importante para o sistema viário,
43 com suas possibilidades de ligações e já prevendo uma ocupação futura, propomos uma
44 atualização do zoneamento ao longo dessa via, para incentivar a ocupação urbana. Como essa

45 via será, após ser pavimentada, um importante eixo de ligação viária que liga duas importantes
46 rodovias (Rodovia Luiz Rosso e a Rodovia Gov. Jorge Lacerda), a proposta da DPU é que o
47 zoneamento seja corrigido para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Que é assim conceituado
48 na Lei do Plano Diretor (LC nº 095/2012). Art. 143. Zonas Mistadas (ZM): destinada ao uso misto
49 e diverso de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de médio porte e outros usos
50 compatíveis, toleráveis e admissíveis como o residencial, conforme legislação específica, sendo
51 subdividida em: (...)II - Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade aos eixos de
52 ligação intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial, industrial não
53 poluente e instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais).”Após a
54 apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II deferiram a correção do
55 zoneamento do solo, ou seja, que nos lotes e glebas localizados na Av. Antônio Scotti o
56 zoneamento de uso do solo seja definido como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). **Após a**
57 **apresentação do vídeo com a solicitação de votação aos membros do CDM, houve a**
58 **seguinte votação: 54 (cinquenta e quatro) sim; 00 (zero) não; 01 (uma) abstenção.**
59 **Portanto, foi deferida a correção do zoneamento do solo como ZM2-4 (zona mista 2 – 4**
60 **pavimentos), para os lotes e glebas localizados na Av. Antônio Scotti.** Foram apresentados
61 os seguintes comentários por escrito: “*Importante obra viária que necessita do presente*
62 *reajuste para comportar as futuras atividades no local. Seria de grande valia a implantação*
63 *de ciclovia na avenida*” e “*Sem dúvida que vai ser um eixo muito importante para o sistema*
64 *viário de Criciúma e também para o desenvolvimento desta região.*” 2) **Requerimento Nº**
65 **409/2021 - CÂMARA DE VEREADORES – VER. MANOEL ROZENG DA SILVA:** O
66 Vereador Manoel Rozeng da Silva solicita a possibilidade de modificação dos parâmetros
67 urbanísticos e consequente ampliação do perímetro de uma zona de uso do solo, na região do
68 Bairro Operária Nova. Solicita que na rua paralela a Rua Martins Afonso de Souza, até à Av.
69 Álvaro Catão e da Rua Ataulfo Alves até a Rua Santarém, seja definida com o zoneamento de
70 (08 andares) ou seja, ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos). E da Rua Martins Afonso de
71 Souza até a Rua Álvaro Catão com a Rua Santarém até a Av. Centenário seja definido o
72 zoneamento de (16 andares) ou seja, ZM1-16 (zona mista 1- 16 pavimentos). Informa que esse
73 requerimento se deve ao fato de que, com a escassez de ofertas no ramo imobiliário naquela
74 região, faz-se necessário a modificar os parâmetros urbanísticos para edificações de 08 (oito) e
75 16 (dezesesseis) pavimentos. Quanto ao zoneamento existente na região, acima da Rua Santarém,
76 no trecho entre a Rua Martim Afonso de Souza até a Av. Álvaro Catão o zoneamento é ZR1-2
77 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). E da Rua Santarém para baixo, há zonas de uso do solo
78 ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). A região
79 do bairro Operária Nova, tradicionalmente possui características de assentamento com
80 edificações habitacionais unifamiliares de no máximo 02 (dois) pavimentos. É uma das regiões
81 de ocupação urbana mais antigas da cidade, diretamente relacionada a extração de carvão, no
82 passado. Localiza-se numa encosta, onde acima está a Av. Luiz Lazarim, e na parte mais abaixo
83 está a Av. Centenário, possui limite leste com a Av. Álvaro Catão. Acreditamos que a correção
84 do zoneamento de uso do solo, sempre deve ser efetuada, com alguma justificativa técnica, e
85 anteriormente deverá a vontade pública para essa correção, porém acreditamos que as alterações
86 devam ser de forma gradual, uma vez que se não forem, em determinadas regiões da cidade,
87 possam causar prejuízos a paisagem urbana e seus habitantes. Portanto, a DPU considera que o
88 pedido do Sr. Vereador é pertinente, quanto a possibilidade de correção do zoneamento, porém
89 considera que as zonas devam ser diferentes das solicitadas, para de acordo com situações já
90 existentes, essas mudanças sejam melhor assimiladas pelos seus moradores como pelo mercado
91 imobiliário. Portanto, sugerimos que da Rua Martim Afonso de Souza até a Av. Álvaro Catão,
92 ao longo da Rua Sebastião Humberto Pieri, a zona de uso do solo seja corrigida de ZR1-2 para
93 ZR2-4. E da Rua Santarém em direção à Av. Centenário o zoneamento seja corrigido de ZM2-
94 4 e ZR1-2 para ZR3-8, conforme desenho apresentado. Após a apresentação e discussão os
95 Membros da Câmara Temática II, aprovaram a sugestão de correção do zoneamento de uso do
96 solo e foi definido também que a ZR2-4 poderia ir até a Rua Jocy Pereira. Então, foi deferido

97 que o zoneamento será corrigido da Rua Martim Afonso de Souza até a Av. Álvaro Catão, ao
98 longo da Rua Jocy Pereira, a zona de uso do solo será corrigida de ZR1-2 para ZR2-4. E da Rua
99 Santarém em direção à Av. Centenário o zoneamento será corrigido de ZM2-4 e ZR1-2 para
100 ZR3-8. **Após a apresentação do vídeo com a solicitação de votação aos membros do CDM,**
101 **houve a seguinte votação: 48 (quarenta e oito) sim; 06 (seis) não; 01 (uma) abstenção.**
102 **Portanto, foi deferida pela maioria dos membros do CDM a correção do zoneamento de**
103 **uso do solo.** Foram apresentados os seguintes comentários por escrito: *“Muito importante que*
104 *as mudanças de zoneamento sejam graduais para melhor urbanização local.”*; *“Embora*
105 *concorde que deva haver uma modificação eu gostaria de sugerir que a região proposta de*
106 *ZR3-8, passe para ZM2-4 (igual a parte norte da Rua Santarém), por que é uma região com*
107 *ruas de largura pequena e não apresenta necessidade de verticalização, já que ainda tem*
108 *muitos imóveis em situação de vazio.”*; *“As propostas para alterações de zoneamento*
109 *deveriam vir embasadas por um estudo técnico com RRT, apresentando os impactos na*
110 *densidade, no trânsito, na necessidade ou não de equipamentos urbanos como escolas e*
111 *postos de saúde. Não se deveriam apresentar propostas de cunho meramente comercial e*
112 *sim apresentando porque é necessário ter mais moradias na área e a que população*
113 *atenderiam.”* 3) **Processo N° 612596 – CONCRETIZE:** O requerente solicita a correção do
114 zoneamento de uso do solo, em glebas cadastros n° 1018506 e n° 992289, localizadas na
115 Rodovia Pedro Manoel Pereira, no Bairro Linha Batista. A correção do zoneamento tem por
116 objetivo a implantação de loteamento para habitações unifamiliares. Quanto ao zoneamento
117 atual as glebas estão localizadas na ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e na ZI-2 (zona
118 industrial -2), de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. Assim conceituadas: *“Art. 142.*
119 *Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo,*
120 *complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de*
121 *pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos*
122 *Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: (...) II - Zona*
123 *Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação, com*
124 *disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma média densidade populacional*
125 *integrada às atividades de comércio e serviços.”* E, *“Art. 144. Zonas Industriais (ZI):*
126 *destinadas ao uso industrial de grande porte e de potencial poluidor, de acordo com as*
127 *orientações dos órgãos públicos fiscalizadores do meio ambiente, complementado com o uso*
128 *de serviços e comercial, relacionados à atividade industrial, sendo permissíveis usos*
129 *residenciais atrelados aos usos industriais, subdividida em: (...) II - Zona Industrial 2 (ZI2):*
130 *zona que pela sua localização contígua à infraestrutura existente, à área urbanizada e de boa*
131 *acessibilidade, permite a concentração de indústrias de médio e grande porte com baixo ou*
132 *médio potencial poluidor, conforme legislação específica de órgãos de meio ambiente.”*
133 Observa-se também que uma pequena parcela do lote cadastro n° 992289 está na ACP do
134 carvão. Deve-se informar que quando da delimitação das zonas de uso do solo, no mapa original
135 de zoneamento de 2012, não se tinha os limites das glebas, nem pouco a área de ACP do carvão.
136 Havia a informação de que naquela região existia uma área degradada pela atividade de extração
137 do carvão, e pelas imagens aéreas se definiu uma possibilidade de utilização com uso industrial.
138 Portanto, sem a delimitação real da área degradada. Isso aparece no Mapa de zoneamento de
139 1999, que definiu a área industrial, a partir da área degradada visível naquela época. Ou seja,
140 essa área foi expandida, a partir do PD de 2012. Como na origem, essa área degradada já havia
141 sido zoneada como ZI-2 (zona industrial -2), no PD de 1999, a mesma deveria ter seus limites
142 definidos na área degradada, e poderia ter sido até definida como ZEIRAU (zona de especial
143 interesse na recuperação ambiental e urbana), para o uso industrial. O atual PD, assim define:
144 *“Art. 147. Zona Especial de Interesse da Recuperação Ambiental-Urbana (ZEIRAU):*
145 *compreende áreas degradadas pela mineração extrativista, entre outras, que não apresentam*
146 *atualmente condições de ocupação com uso urbano. Parágrafo Único. Essas áreas deverão ser*
147 *recuperadas de acordo com as condicionantes e exigências das atividades pretendidas para a*
148 *instalação, respeitando-se as características sócio urbanas e ambientais do entorno em que*

149 *está inserida, condicionada a: I - Estudos técnicos ambientais de ocupação; II - Análise técnica*
150 *do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e dos órgãos públicos de meio*
151 *ambiente.” Ou seja, o limite da zona industrial deveria ser os limites internos nas glebas*
152 *inseridas na ACP do carvão, com algumas exceções de áreas residenciais já urbanizadas e nas*
153 *glebas ao longo da Rodovia Pedro Manoel Pereira, ao sul. Portanto, a DPU considera que as*
154 *glebas poderiam sair da ZI-2, pois na origem, as mesmas não estavam definidas para esse uso,*
155 *o industrial. Abaixo apresentamos uma proposta de zoneamento de uso do solo, com uma*
156 *definição mais apurada da zona de uso do solo ZI-2. Após a apresentação e discussão os*
157 *Membros da Câmara Temática II aprovaram esse novo traçado da zona industrial de acordo*
158 *com as áreas de ACP do carvão, conforme mapa apresentado pelo DPU. Apresentado em*
159 *reunião do Conselho de Desenvolvimento Econômico houve o seguinte parecer: PARECER*
160 *DO CMDE – NA REUNIÃO EM 1º/07/2021: Após a apresentação os membros presentes na*
161 *reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - CMDE aprovaram a*
162 *possibilidade de correção do zoneamento nessas glebas, passando de ZI-2 para ZM2-4 e ZR1-*
163 *2, conforme indicado e explicado pelo DPU. Concordaram que a zona industrial, naquele ponto*
164 *deva ser concentrada nas áreas de ACP do carvão. **Após a apresentação do vídeo com a***
165 ***solicitação de votação aos membros do CDM, houve a seguinte votação: 52 (cinquenta e***
166 ***dois) sim; 01 (um) não; 02 (duas) abstenções. Portanto, foi deferida pela maioria dos***
167 ***membros do CDM a correção do zoneamento de uso do solo.** Foram apresentados os*
168 *seguintes comentários por escrito: “Neste caso também seria importante a fundamentação*
169 *com apresentação técnica das condições da área, de que realmente fica fora da zona*
170 *degradada.” 4) Processo N° 612666 – CONSTRUTORA BS LTDA – ART. 169: No*
171 *Processo Administrativo n° 605739 foi apresentada proposta para a utilização do Art. 169, da*
172 *Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do*
173 *empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Av.*
174 *Presidente Juscelino, n° 505, no bairro Mina do Mato, em imóvel com área total de 3.034,40*
175 *m², cadastros n° 48321, n° 48318 e n° 48319. A apresentação desse novo anteprojeto está de*
176 *acordo com o Art. 3º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da*
177 *Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do*
178 *anteprojeto. “Art.169-B. Em lotes a partir de 2.500m², localizados nas zonas de uso do solo*
179 *ZC2-16, ZC3-8, ZC1-8, ZM1-16, ZM1-8 e ZM2-4, poderão ser liberados empreendimentos*
180 *imobiliários verticais diferenciados, com índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de*
181 *infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros*
182 *urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Este imóvel localiza-se em parte na*
183 *zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2*
184 *pavimentos) de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. E segundo a Lei do P.D.: “ Art.*
185 *142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo,*
186 *complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de*
187 *pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10: Tabela dos*
188 *Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: I - Zona Residencial*
189 *1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de*
190 *infra-estrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada*
191 *às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise*
192 *do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta à população,*
193 *respeitando as características urbanas locais. ” E, “ Art. 143. Zonas Mistadas (ZM): destinada*
194 *ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços, indústrias de médio porte*
195 *e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o residencial, conforme legislação*
196 *específica, sendo subdividida em: (...)II - Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade*
197 *aos eixos de ligação intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial,*
198 *industrial não poluente e instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais). ”*
199 *O imóvel situa-se defronte a Av. Presidente Juscelino esquina com a Rua Octavio Delucca,*
200 *proximidade de eixos viários de acesso a outros bairros da cidade. Quanto a caracterização*

201 urbana, na vizinhança há presença de muitas residências unifamiliares e novos
202 empreendimentos residenciais verticais. Havendo ainda, alguns imóveis baldios ao longo desta
203 via, há também, um aumento na implantação de habitações unifamiliares naquela região.
204 Porém, as características urbanísticas do bairro é a de concentração do uso residencial
205 unifamiliar, com exceção da avenida. Todas as vias de acesso são pavimentadas sendo que as
206 mesmas são vias importantes para a circulação viária. Não foi apresentado para este imóvel um
207 anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4. No 1º anteprojeto apresentado
208 deste empreendimento previa, com a utilização do Art. 169, a implantação de um conjunto de
209 02 (dois) edifícios, com pilotis mais 12 (doze) pavimentos tipo e cobertura, com 08 (oito)
210 apartamentos por pavimento. Perfazendo um total de 196 apartamentos e 220 vagas de garagem
211 de uso exclusivo. Não foi informado o tamanho da área de lazer. Nem apresentados os recuos
212 e afastamentos. Não foram apresentados os parâmetros de Taxa de Ocupação, de Taxa de
213 infiltração e do Índice de Aproveitamento. Sendo somente apresentadas as perspectivas do
214 empreendimento projetado: Foi solicitado que esse anteprojeto arquitetônico fosse analisado
215 pelo novo Art. 169, que ainda não havia sido aprovado na Câmara de Vereadores, portanto
216 ainda não está valendo. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, não é diferenciado
217 tipologicamente, possui uma verticalidade excessiva para o local e como é um local de destaque
218 deveria ser mais interessante arquitetonicamente, para fazer uso desse artigo. Fomos pelo
219 indeferimento desta proposta apresentada, para a utilização deste artigo neste imóvel, em
220 virtude da simplicidade das fachadas do empreendimento e pela ocupação dos blocos nesse
221 imóvel. Não estamos analisando questões específicas do Código de Obras, porém as áreas
222 internas deverão estar de acordo com esta legislação vigente. E a Câmara Temática II emitiu o
223 seguinte parecer, na reunião de 25/03/2021: *“Após a apresentação e discussão a respeito da*
224 *solicitação os Membros da Câmara Temática II indeferiram a solicitação de utilização do Art.*
225 *169 do PD, com este anteprojeto apresentado, sugeriu-se que para aquela localização o*
226 *empreendimento proposto seja de melhor qualidade arquitetônica.”* No atual processo
227 administrativo é apresentado o 2º Anteprojeto, em que houve um melhor detalhamento da
228 concepção arquitetônica e tipológica do empreendimento. Foram apresentadas as solicitações
229 do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art.
230 3º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar
231 nº 095/2012: *“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter*
232 *ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais*
233 *parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um*
234 *deles.”* Sendo essas assim definidas: **SOLICITAÇÕES:** 1 - Verticalização do empreendimento
235 além do exposto no Plano Diretor, considerando as áreas unificadas, solicitando avaliação
236 conforme Nova Lei do Art. 169, excepcionalizando os seguintes parâmetros urbanísticos: Hoje
237 é permitido na Zona ZM2-4: Térreo + 2 Garagem + 6 Tipo + Cobertura = 10 Pavimentos.
238 Pleiteamos: Térreo + 1º Garagem + 2º Garagem + 12 Tipo + Cobertura = 16 Pavimentos; 2 -
239 Os afastamentos laterais com os vizinhos serão respeitados no h/5 e o afastamento entre as duas
240 torres (internamente ao empreendimento) será respeitado o h/6; 3 – O recuo frontal para a Av.
241 Presidente Kenedy será respeitado os 4,0 m e o para Rua Octávio de Lucca pleiteamos o recuo
242 de 1,5m, pois somando o 1,50 aos 18,0m da largura da rua entendemos já oferece bastante
243 espaço para ventilação e insolação e também porque teremos uma perda de 1,5m para
244 alargamento da via de 15,0 para 18,0 m; 4 – Usar o Índice de Aproveitamento máximo de 4,5
245 que o da ZM2-4 permite.”; E justificam o pedido informando que a localização do
246 empreendimento é favorecida por estar muito próxima ao centro da cidade, porém em uma
247 região com grande potencial imobiliário pouco explorado. Soma-se à localização privilegiada,
248 uma vista panorâmica de toda a região carbonífera. O empreendimento imobiliário possui área
249 de lazer, contando com espaços de lazer e confraternização social, fazendo com que os
250 eventuais deslocamentos dos futuros moradores do residencial para outras localidades da cidade
251 também seja reduzido. A comunidade local se beneficiará da valorização imobiliária agregada
252 pela implantação do empreendimento, podendo explorar pequenos comércios e serviços nos

253 aos redores como padarias, farmácias e mercearias, trazendo desenvolvimento econômico para
254 a microrregião. Quanto ao anteprojeto, esse consiste na construção de 2 edifícios residenciais
255 compostos por térreo + 1º pavto. de Garagens + 2º pavto. de garagens e área de lazer comum +
256 12 tipos + cobertura. Cada pavimento tipo contará com 9 apartamentos por andar, sendo 4
257 apartamentos de 3 dormitórios, 4 de 2 dormitórios e 1 studio. Em cada torre teremos 2
258 coberturas planas com 3 dormitórios, totalizando 220 unidades habitacionais. Apresenta uma
259 ampla área de lazer do condomínio será composta por: salão de festas, piscinas, playground,
260 academia e com uma das melhores vistas da cidade. Após a apresentação desse 2º anteprojeto
261 com nova tipologia arquitetônica, melhorada a partir da 1ª proposta apresentada, e com a
262 multiplicidade de diferentes tipos de apartamentos, de três dormitórios, dois dormitórios e
263 studios, a DPU concluí que esse 2º anteprojeto apresentado se enquadra no novo Art. 169,
264 devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que as solicitações de excepcionalidade
265 são passíveis de serem aprovadas para o desenvolvimento do projeto arquitetônico definitivo.
266 Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos
267 pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos,
268 que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e
269 aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o
270 anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do
271 indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova
272 análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.
273 Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a
274 legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não
275 dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já houve parcelamento anterior com a
276 respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, serão dispensadas as referidas doações.
277 Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios
278 urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui
279 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a
280 aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data
281 da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser
282 reanalisado e reaprovaado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto
283 previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras
284 de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei:
285 I – Para empreendimentos em ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado
286 computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. Após
287 a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II aprovaram o anteprojeto para a
288 execução do empreendimento apresentado utilizando-se o Art. 169, houve a sugestão de que os
289 recuos sejam aumentados, tanto entre os blocos quanto em relação a Rua Octávio De Lucca.
290 Foi aprovado também que, caso seja incorporado ao projeto o terreno vizinho para o aumento
291 desses recuos, poderá ser acrescido ao estudo agora apresentado mais 4 pavimentos tipo ao
292 empreendimento. **Após a apresentação do vídeo com a solicitação de votação aos membros
293 do CDM, houve a seguinte votação: 45 (quarenta e cinco) sim; 05 (cinco) não; 05 (cinco)
294 abstenções. Portanto, foi deferida a possibilidade de utilização do novo Art. 169 para o
295 desenvolvimento desse empreendimento.** Foi apresentado o seguinte comentário por escrito:
296 “*Confuso! A situação proposta atual ainda está inadequada segundo a análise e puramente
297 especulativa com contrapartida ao município indefinida, e a sugestão de mudança ainda
298 não pode ser averiguada. Mais terreno ok. Mais pavimentos nem tanto, considerando o local
299 e o entorno.*” 5) **Processo N° 612807 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:**
300 O requerente solicita a correção de zoneamento do uso do solo em imóveis localizados entre a
301 Rodovia Leonardo Bialecki e a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário), bairro Linha Batista.
302 Os imóveis em questão, são uma união de partes de dois terrenos cadastrados sob os números
303 964581(parcial) e 1003726. Estes imóveis localizam-se na zona de uso do solo ZI-2 (zona
304 industrial – 2), ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4

305 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.: " II -
306 *Zona Industrial 2 (ZI2): zona que pela sua localização contígua à infraestrutura existente, à*
307 *área urbanizada e de boa acessibilidade, permite a concentração de indústrias de médio e*
308 *grande porte com baixo ou médio potencial poluidor, conforme legislação específica de órgãos*
309 *de meio ambiente." E, " I - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas*
310 *com restrições à ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma*
311 *ocupação de baixa densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços,*
312 *não conflitantes com o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal*
313 *legalmente instituído e consulta à população, respeitando as características urbanas locais."*
314 E, "II - Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação
315 intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial, industrial não poluente
316 e instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais)." Não foi apresentado para
317 este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2, pois a intenção
318 é a verticalização. O zoneamento ZI-2 e ZR1-2 foi aprovado neste imóvel por meio da
319 solicitação do Processo nº 526454, que solicitada a implantação de loteamento. Foi apresentado
320 um **1º anteprojeto** deste empreendimento que previa, com a utilização do Art. 169, a
321 implantação de um empreendimento de um conjunto habitacional dividido em 25 edifícios, cada
322 edifício contem 04 pavimentos, sendo, o pavimento tipo com 04 apartamentos por pavimento.
323 Seriam 400 apartamentos, com uma população projetada de 1.200 pessoas, considerando 03
324 moradores por apartamento. O condomínio também contempla 01 salão de festas com área de
325 lazer distribuída no centro do condomínio. Apresentada em reunião da Câmara Temática II em
326 22/04/2021: "Após a apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II
327 indeferiram a solicitação de utilização do Art. 169 do PD, com este anteprojeto apresentado,
328 sugeriu-se que para aquela localização o empreendimento proposto seja de melhor qualidade
329 arquitetônica, principalmente nas fachadas, e que todos os compartimentos dos apartamentos
330 sigam o mínimo definido na Lei do Código de Obras." Nesse novo processo administrativo é
331 apresentado um **2º anteprojeto**, (somente para a correção de zoneamento do uso do solo), com
332 as seguintes informações: O terreno de cadastro nº 964581 já está parcialmente na ZM 2-4 e
333 terreno nº 1003726 está em ZR 1-2 e ZI-2. Estas partes dos terrenos serão unificadas para a
334 realização de um só empreendimento compreendendo 29 blocos de 04 pavimentos. Segundo o
335 requerente, a justificativa para o uso de ZM 2-4 em toda porção de terra é para melhor
336 aproveitamento do terreno em uma área em expansão no município, onde há grande procura de
337 moradia, por haver grandes empresas no local. A verticalização dessa gleba de terra permite
338 que se ocupe menos o solo, garantindo grande área permeável, boa distância entre torres e
339 excelente área de lazer para os condôminos. O acesso se dará pela Rod. Leonardo Bialecki. A
340 Área Verde de 10% está dentro do terreno projetado e a Área de Utilidade Pública será doada
341 no perímetro próximo ao empreendimento. Foi informado que todos os parâmetros urbanísticos
342 foram respeitados e as áreas dos cômodos respeitarão os 9,00 m² para primeiro dormitório e
343 7,00m² para os demais dormitórios, pois essa tipologia de empreendimento se enquadra para
344 análise de faixa 1,5 no programa Casa Verde e Amarela. É apresentado um quadro de
345 quantitativos do anteprojeto do empreendimento. O empreendimento proposto possui 29 blocos
346 com 04 apartamentos por bloco, perfazendo um total 464 apartamentos no total, prevendo uma
347 população estimada de 1.392 pessoas, se considerarmos 03 moradores por apartamento.
348 Verificamos, que este 2º anteprojeto arquitetônico, não apresenta uma diferenciação na
349 tipologia de implantação neste empreendimento, havendo um número elevado de blocos
350 residenciais (29), todas as vagas estão posicionadas fora das edificações e descobertas,
351 justificado em parte devido a característica econômica para a implantação do próprio
352 empreendimento. Haverá um número excessivo de moradores em uma região sem
353 infraestrutura, atualmente. Pensamos que o bloco comercial apresentará um uso adequado na
354 sua localização, defronte da Rod. Leonardo Bialecki, com comércios e serviços para a utilização
355 dos futuros moradores. Esse tipo de empreendimento, de acordo com a Lei de Parcelamento do
356 Solo, é classificado como do tipo informado no Inciso III, da Art. 35, da Lei nº 6.797/2016.

357 Portanto, deverá ser observada a lei quando de uma aprovação futura na Divisão de
358 Parcelamento do Solo. Como o imóvel cadastro nº 1003726, possui o zoneamento ZR1-2,
359 consideramos que o mesmo não deva ser utilizado em sua totalidade com os blocos
360 habitacionais, devido a sua localização próxima a zona de uso do solo ZI-2. Não concordamos
361 que a área verde seja locada defronte a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário). Após a
362 apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II aprovaram essas correções, ou
363 seja, que a partir dos zoneamentos pré-existentes na vizinhança, ficou definido que em parte do
364 imóvel cadastro nº 1003726 e no imóvel (parcial) cadastro nº 964581, possa ser corrigido o
365 zoneamento de ZR1-2 para ZR2-4, que a zona Industrial ZI-2 seja mantida defronte a Rodovia
366 Otávio Dassoler (Anel Viário). E que na área restante de ZR1-2 (do imóvel cadastro nº
367 1003726) sejam localizados os espaços de lazer e recreação do futuro empreendimento, além
368 da reserva de área verde. **Após a apresentação do vídeo com a solicitação de votação aos**
369 **membros do CDM, houve a seguinte votação: 52 (cinquenta e dois) sim; 03 (três) não; 00**
370 **(zero) abstenção. Portanto, foi deferida a correção do zoneamento do solo conforme**
371 **apresentado na proposta.** Foi apresentado o seguinte comentário por escrito: “*Será*
372 *apresentada uma nova proposta com a forma sugerida, reduzindo blocos? Vamos*
373 *aguardar.*” Deve ser registrado nessa ata que houve a participação na votação de **55 (cinquenta**
374 **e cinco)** membros do CDM. Após a apresentação de todos os assuntos e votações foi agradecida
375 a participação dos membros nesse processo de apresentação e votação digital. Eu, Giuliano
376 Elias Colossi, lavrei a presente Ata, que depois de lida e aprovada, será, caso possível, por todos
377 os presentes assinada em futura reunião.