

ATA 08/2021

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

07.10.2021

1 As oito horas do dia sete, do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e um, foi disponibilizado
2 por um período de uma semana o link: <https://forms.gle/f8sSZXW7DVN4oifPA>, pelo grupo de
3 *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) e/ou descreverem sua opinião a respeito do assunto
6 tratado, utilizou-se o software *Google Forms*, como fora essa a metodologia realizada nas
7 últimas reuniões. O período de verificação da apresentação, vídeos e votação foi das 8h do dia
8 **07/10/2021** até às 8h do dia **14/10/2021**. Nessa apresentação, por meio dos vídeos, houve a
9 preocupação para que a estrutura da reunião presencial (normal) fosse mantida, sendo que a
10 mesma seguiu a mesma metodologia das reuniões presenciais: **Abertura e Informes: 1)**
11 **Composição da Câmara Temática IV**, sendo esses: **COMPOSIÇÃO DA CÂMARA**
12 **TEMÁTICA IV: 03 Representantes do Poder Público; 01 Representante dos Serviços**
13 **Públicos Estaduais; 01 Representante dos Setores Empresariais; 01 Representante das**
14 **Categorias Profissionais; 01 Representante das Categorias Acadêmicas e de Pesquisa; 01**
15 **Representante de ONGs; 01 Representante das Associações de Bairros; 03 Representantes**
16 **das Regiões Administrativas; 01 Representante da Sociedade Civil. Assuntos tratados**
17 **nessa reunião:** A) Edital nº 271/PMC – prevê a contratação de empresa para o
18 desenvolvimento do Plano de Mobilidade Urbana, ficará aberto até o dia 18/10/2021,
19 quando será escolhida a empresa para essa execução desse plano. O que prevê o plano: I.
20 **PLANO DE COMUNICAÇÃO E PARTICIPAÇÃO SOCIAL; II. DIAGNÓSTICO E**
21 **PROGNÓSTICO; III. PLANO DIRETOR DE MOBILIDADE URBANA; IV. PLANO**
22 **DE IMPLANTAÇÃO, GESTÃO E MONITORAMENTO; V. MINUTA DO PROJETO**
23 **DE LEI. B) Foram ainda respondidos os questionamentos relativos ao sistema de**
24 **transporte público, sua nova concessão, o impacto da Pandemia na utilização do sistema**
25 **e o surgimento de ilegalidades com outros modais, como o transporte clandestino feito**
26 **pelos vans e o uso do UBER de maneira fora do aplicativo. Citou-se as questões**
27 **educacionais como principal meio de resolver esses problemas no futuro e a comodidade**
28 **dos outros sistemas de transporte, principalmente o individual. Foi discutido também as**
29 **modificações do estacionamento rotativo, com sua terceirização, porém com a**
30 **manutenção dos monitores, por uma questão social e a adoção de “parquímetros”. C)**
31 **Ficou definido a pauta da próxima reunião, que será a discussão com relação ao trânsito**
32 **na região central da cidade e sendo possível, será feito o convite da DTT ao Sr. Eng.**
33 **Alexandre Zum, de São Paulo, responsável pelo estudo de trânsito do Santa Vita Saúde**
34 **Center. Essa reunião poderá ser presencial ou digital. Em seguida foram apresentadas as**
35 **pautas dessa reunião: Aprovação da Ata da reunião anterior e Apresentação e votação dos**
36 **pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II. Quanto ao 1º**
37 **assunto da pauta:** Aprovação da ata da última reunião do CDM no dia 09/09/2021 –
38 16/09/2021, houve a seguinte votação: **50 sim; 00 não; 02 abstenções**, portanto, aprovada.
39 Após deu-se início ao **2º assunto da pauta** referente à **Apresentação e votação dos pareceres**
40 **de processos administrativos referentes a Câmara Temática II: 1) Processo N° 617477 -**
41 **GABRIEL BRESSAN PEREIRA**: O requerente solicita a alteração do tamanho do lote
42 mínimo na zona de uso do solo ZRU (450m²), onde está sendo desenvolvido um projeto de
43 loteamento. O imóvel, no qual será desenvolvido projeto de loteamento, está localizado na zona
44 de uso do solo ZRU (zona rururbana), de acordo com a Lei Complementar nº 393/2021, que foi

45 aprovada de acordo com a Resolução do CDM nº 358/2020: RESOLUÇÃO Nº 358, DE 08 DE
46 OUTUBRO DE 2020: “Deferir, a correção do zoneamento do solo da ZAA (zona agropecuária
47 e agroindustrial) para ZRU (zona rururbana), na região do bairro Demboski e neste zoneamento
48 também a modificação de alguns parâmetros urbanísticos, sendo estes: área dos lotes que
49 passariam de 2.500m² para 450m² no mínimo, além da alteração dos seguintes parâmetros
50 urbanísticos: Testada=15m; Lote mínimo=450m², máximo=10.000m²; Recuo Frontal=4,00m;
51 Afastamento= $h/4 \geq 1,50m$. Além de corrigir o zoneamento do solo entre a Rua São Cristóvão e
52 a SC (Criciúma-Morro da Fumaça) que passaria a ser ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).
53 Como registrado em Ata na reunião do CDM de 08/10/2020.” E já aprovada por meio da Lei
54 Complementar nº 393/2021. O requerente informa que segundo pesquisas de mercado feitas
55 desde meados do ano de 2019, antes da aquisição dos imóveis, a Rua São Cristóvão se tornou
56 um vetor de crescimento para a cidade de Criciúma com a execução da pavimentação asfáltica.
57 O imóvel foi adquirido e colocou-se em prática o desenvolvimento do projeto e estudo de
58 mercado para o público alvo. Os resultados mostraram que o local seria ideal para imóveis de
59 média e baixa renda, onde, levando em consideração as pesquisas de potenciais imóveis a serem
60 edificadas no local, 450 m² seriam terrenos grandes, onde essa faixa de renda costuma construir
61 imóveis de 50-60-70m². Tem-se interesse de diversificar tamanhos e também oferecer imóveis
62 nessa metragem, mas que não fossem os menores. Acompanhando o pré-projeto e as imagens
63 de inspiração, a incorporadora tem intenção de entregar o loteamento com as áreas de utilidade
64 pública equipadas e ainda fornecer manutenção por um período ainda a ser definido conforme
65 viabilidade financeira e parceria com a prefeitura. Algumas características básicas e
66 obrigatórias já consolidadas no projeto: pavimentação asfáltica, drenagem, rede elétrica, rede
67 de água e esgoto, meio fio de concreto, proteção das áreas de interesse ambiental e espaços
68 verdes e de utilidade pública. Alguns diferenciais que gostaríamos de executar, visando
69 aumentar a qualidade das áreas públicas, dessa forma melhorando também a qualidade dos
70 loteamentos de toda a região e principalmente a qualidade de vida das pessoas, são: - Ciclovia;
71 - Trilhas para pedestres; - Academia ao ar livre; - Quadra de Beach Tennis; - Pet Place; -
72 Playground; - Horta comunitária; - Projeto de Arborização desenvolvida com espécies nativas
73 frutíferas e flores; - Portal de entrada; - Local de arte (escultura ou grafite); - Iluminação da área
74 de utilidade pública e etc... Para entregar um loteamento com esses diferenciais, o que se tem
75 bastante interesse por parte da incorporadora, os cálculos de viabilidade mostram que seria
76 muito importante a redução da metragem mínima do terreno, desta forma, pede-se que seja
77 discutida as possíveis possibilidades. Destaca-se que a frente dos terrenos, na Rua São
78 Cristóvão o zoneamento (ZM 2-4) já permite uma menor metragem. O requerente apresenta a
79 proposta de utilização da gleba com o desenvolvimento do loteamento, conforme imagens
80 apresentadas. E informa: “As áreas de utilidade pública do loteamento serão destinadas em duas
81 praças centrais. As mesmas serão contempladas com diversos usos e equipamentos como:
82 Espaço pet, quadras poliesportivas, academia ao ar livre, playground, espaços de estar e
83 convívio, contemplação e horta coletiva. Para dar mais conforto e segurança aos moradores, a
84 proposta conta com uma ciclovia de dois fluxos - ida e volta - que percorre toda a extensão da
85 via principal, totalizando 950 metros de ciclovia. Os 10% da metragem do terreno destinados a
86 área verde, serão distribuídos em (5%) APP, e o restante em áreas de plantio e contemplação, e
87 também em miolos de quadras conformados por praças lineares com passeios para uso comum
88 dos moradores.” Apesar do esforço para a apresentação das áreas públicas com equipamentos
89 urbanos já instalados, a questão principal dessa ocupação diz respeito do tamanho dos lotes,
90 que fora definido em Lei específica, uma vez que no passado não poderia haver esse tipo de
91 loteamento nesse zoneamento. A DPU foi pelo indeferimento da redução do tamanho desses
92 lotes nesse zoneamento de uso do solo. Foi encaminhado este processo à **Câmara Temática**
93 **de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a
94 ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA**
95 **CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:** Após a apresentação da
96 solicitação do requerente a Câmara Temática II indeferiu o pedido de modificação da dimensão

97 mínima dos terrenos de 450m² para 360m² no mínimo nesse zoneamento, devendo o projeto de
98 loteamento prever as dimensões mínimas da legislação atual. Em seguida foi solicitada a
99 votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara
100 Temática II: **49 sim; 01 não; 02 abstenções**. Portanto, a solicitação do requerente foi
101 **indeferida**. Houve a seguinte consideração: “*Não entendi a justificativa sobre ser justo neste*
102 *momento*” Manoel Rozeng da Silva; “*Concordo que sejam mantidos os tamanhos mínimos*
103 *de terrenos já previstos*” Denis Assis. **2) Processo N° 617704 - PEDRO HUGO CECHINEL:**
104 O requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóvel (gleba) localizado entre a
105 Av. das Lagoas e a Rua dos Bem Te Vis e Rua Dr. Jairo Frank, cadastro n° 709141, matrícula
106 n° 123.557. Possui 194.574,71m². O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZR1-2 (zona
107 residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012; e dentro da Z-
108 APA do Morro Cechinel, está na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) e ZCB (Zona de
109 Conservação da Biodiversidade) de acordo com a (Lei n° 7.607/2019). Essas zonas de uso do
110 solo são assim conceituadas: “*Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial*
111 *exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de*
112 *serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no*
113 *Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida*
114 *em: I - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à*
115 *ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa*
116 *densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com*
117 *o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído*
118 *e consulta à população, respeitando as características urbanas locais.*” LC n° 095/2012. E,
119 *Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção*
120 *ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor*
121 *Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara*
122 *de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo.* Lei n° 7.607/2019. Uma
123 grade parcela do referido terreno já teve sua zona de uso do solo alterado pelo CDM, e aprovado
124 por intermédio da LC n° 113 de 13/10/2014. Segundo o requerente: “*Na época iríamos*
125 *empreender um loteamento, mas infelizmente não conseguimos implantar devido à forte*
126 *resistência dos moradores do loteamento vizinho Monte Verde.*” Isso porque o loteamento teria
127 inúmeros lotes e os moradores vizinhos reclamaram na PMC e FAMCRI. Atualmente, o
128 requerente tem interesse de empreender um condomínio fechado e gostaria de requerer a
129 alteração do zoneamento do restante do terreno de ZCB – Zona da Conservação da
130 Biodiversidade e ZOE – Zona de Ocupação Extensiva, retirando-o da Z-APA do Morro
131 Cechinel, e estabelecendo um único zoneamento para todo o empreendimento, ou seja, ZR 1-
132 2, mesmo Zoneamento alterado em 2014. O requerente apresenta as seguintes justificativas para
133 a correção desse atual zoneamento na Z-APA, transcritas abaixo: 1. “*Todo o entorno já é ZR 1-*
134 *2 e este Conselho já aprovou várias alterações para ZR 1-2 nessa região, uma no nosso terreno*
135 *(LC n° 113 de 13/10/2014), outras duas ao lado do nosso terreno (LC n° 196 de 14/12/2016 e*
136 *LC n° 301 de 30/11/2018) e principalmente no terreno contíguo ao que estamos requerendo*
137 *agora (LC n° 246 de 01/12/2017).* 2. Para um condomínio fechado é importante ter uma regra
138 única, o regimento interno. Se tivermos 03 zoneamentos diferenciados no mesmo
139 empreendimento isso se tornaria impossível. Como mais de 70% da gleba está no zoneamento
140 ZR 1-2, entendemos que seria mais lógico toda a gleba ficar nesse zoneamento. 3. A área que
141 está dentro do mapa da Z-APA do Morro Cechinel, nunca foi área de conservação da
142 biodiversidade, ela sempre foi um descampado e já utilizamos como fazenda e a região mais
143 alta como plantação de cana de açúcar para alimentar o gado, vide imagens antigas anexas
144 conseguidas no Google Earth e outras do nosso arquivo particular. Portanto, entendemos que
145 esta área seria passível de alteração como tantas outras áreas já alteradas no nosso entorno e
146 que, junto com outras áreas, estavam equivocadamente dentro dos mapas das Z-APAs e
147 corretamente ajustadas por este conselho.” Lembramos, que segundo a própria Lei n°
148 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA

149 poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15: “*As linhas de zoneamento dentro das APA*
150 *poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de*
151 *correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento*
152 *Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.*” A partir dessa solicitação
153 buscamos informações no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas temáticos antigos
154 (revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA – 2019). Nesse mapa é
155 possível observar quatro cursos d’água, sendo que essas áreas já se configurarão como APPs
156 (áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que na Z-APA. Porém, na
157 apresentação do Levantamento Planialtimétrico foram observadas duas áreas de APPs. Nos
158 estudos realizados para a elaboração do atual Plano Diretor, foram elaborados diversos mapas
159 temáticos, para serem referência na delimitação das zonas de uso do solo. Apresentamos o mapa
160 da vegetação existente. E apresentamos também o mapa de restrições ambientais, de acordo coa
161 legislação ambiental na época. Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano
162 Diretor Participativo), e a conseqüente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-
163 APAs, foram elaborados novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos
164 limites dessas zonas de uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que
165 identificam as nascentes, os cursos d’água e as inclinações nos morros. Mapa geomorfológico
166 com as curvas de nível, identificando as inclinações mais bruscas e as mais suaves. E o Mapa
167 Hidrológico que apresentam as nascentes e os cursos d’água de todo o Morro Cechinel.
168 Analisando todos esses mapas temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator
169 que pôde ter influenciado na localização dos limites da Z-APA em parte do imóvel do
170 requerente foi a vegetação, que era classificada como vegetação secundária em estágio médio
171 em 2005 que foi se transformando em estágio avançado, com o passar dos anos de não uso de
172 parte desse imóvel até o estudo de 2019. Verificamos também as imagens aéreas desde 2005
173 até 2021 para se ter um parecer quanto a existência ou não de vegetação e o crescimento da
174 mesma naquele local. Então comparativamente pode-se verificar que realmente houve um
175 crescimento na vegetação naquela parte da gleba. E se observarmos a imagem de 1996, grande
176 parte daquela área realmente não tinha vegetação, com vários caminhos de acesso ao imóvel.
177 Acreditamos que a parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde,
178 com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro condomínio.
179 Conclui-se também que no imóvel há cursos d’água que serão definidos como APPs. Portanto
180 a DPU, apresenta a seguinte proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de
181 ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOI
182 (zona de ocupação intensiva) em toda a área dentro da própria Z-APA. Acreditamos também
183 que a execução de um condomínio residencial nessa gleba será de melhor qualidade na
184 implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas verdes dentro dos limites do
185 mesmo. Foi encaminhado este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle**
186 **do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao
187 Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA**
188 **REUNIÃO DE 23/09/2021:** Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara
189 Temática II deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os
190 seguintes parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%;
191 Testada mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de
192 Pavimentos = 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = $H/4 \geq 1,50m$, conforme limites
193 apresentados em mapa. Na parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área
194 verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro
195 condomínio. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte
196 votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **46 sim; 05 não; 01 abstenção**. Portanto, a
197 solicitação do requerente foi **aprovada**. Houve a seguinte consideração: “*A favor de seguir a*
198 *ocupação do solo como está atualmente, sem alterações na ZOE e na ZCB*” Elízio Vânio
199 Zaccaron. 3) **Processo Nº 617716 - RODRIGO ARCANGELO MELLER – BETA MAGNA**
200 **EMP. IMOB. LTDA:** O requerente solicita a pedido dos proprietários, a correção do

201 zoneamento do solo em imóveis localizados na Rua Augusto Zanette, (A) (cadastros nº 954102
202 e nº 954096, matrículas nº 124.410 e nº 124.411) com 24.185,55m² e 44.316,33m²,
203 respectivamente; (B) Rua Eleonora Búrigo Naspolini, (cadastro nº 998068, matrícula nº 62.828)
204 com 25.000,00 m² e gleba encravada (C) (cadastro nº 1020429, matrícula nº 6.588) com
205 25.000,00m². Os imóveis estão localizados na zona de uso Z-APA do Morro Cechinel, e parte
206 dos imóveis estão na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) e ZCB (Zona de Conservação da
207 Biodiversidade) de acordo com a (Lei nº 7.607/2019). Essas zonas de uso do solo são assim
208 conceituadas: *Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área
209 de proteção ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012
210 (Plano Diretor Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal –
211 CDM e Câmara de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo.* (Lei
212 nº 7.607/2019). Segundo o requerente: *“O presente estudo visa esclarecer que a empresa
213 requerente e os proprietários vizinhos possuem interesse na realização de um trabalho
214 ecologicamente correto, visando proteger o meio ambiente como um todo, dando a destinação
215 perfeita aos empreendimentos, evitando, para isso, que ocorra a ocupação desordenada das
216 áreas (invasões), como acontece em várias cidades, até mesmo na nossa Comarca, nas quais
217 a municipalidade perde o controle, e acaba muitas vezes sendo responsabilizada por conta de
218 construções sem planejamentos, passíveis de verdadeiras catástrofes (deslizamento de casas,
219 entre outros). Preliminarmente insta salientar que os referidos empreendimentos contam hoje
220 com quatro matrículas, 124.410 e 124.411, de propriedade da empresa **Beta Magna
221 Empreendimentos Imobiliários Ltda** e as Matrículas 6.588 e 62.828 dos proprietários **José
222 Carlos Macarini e Gilberto Carlos Martinhago**, entretanto, que serão unificadas (já houve
223 protocolo de unificação dos imóveis, das Matrículas 124.410 e 124.411, ainda pendente de
224 análise no Cartório de Registro de Imóveis). Sabe-se, contudo, que para a realização de um
225 empreendimento do tipo loteamento, o empreendedor visa sempre adequar viabilidade
226 econômica x resultado, tudo pensando em proteger o meio ambiente, mantendo-o
227 ecologicamente equilibrado. Dito isso, não é demais lembrar que até a presente data os
228 empreendimentos não foram implantados, tendo em vista preocupação da empresa
229 proprietária e dos demais proprietários em tomar todas as cautelas no que tange a proteger o
230 local, promovendo o seu cercamento e demais procedimentos normais na guarda da área
231 objeto do estudo, demonstrando sua real condição de proprietária.”* Foram apresentadas as
232 comparações em termos de zoneamento de uso do solo de alguns imóveis das proximidades,
233 extraíndo-se das informações constantes referente ao mapa de zoneamento, os imóveis dos
234 requerentes matriculados sob nº 124.410 e nº 124.411, possuem como requisito mínimo lotes
235 de 2.000,00m². Os imóveis identificados e limítrofes ao referido terreno, no entorno do local,
236 possibilitam a construção de lotes com metragem mínima de 360,00m². O requerente discorre:
237 *“O parcelamento do solo é um fator indutor do crescimento das cidades, permitindo a inserção
238 de terras urbanas no mercado imobiliário. Os novos loteamentos são obrigados por Lei
239 Federal, Estadual e Municipal a ofertar infraestrutura, equipamentos urbanos, dentre os quais
240 se destacam os espaços livres destinados à implantação de áreas verdes públicas. Insta
241 salientar que a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre
242 iniciativa, tem por fim assegurar a todos, existência digna, conforme os ditames da justiça
243 social observando o princípio da defesa do meio ambiente, conforme inciso VI do artigo 170
244 da Carta Magna, conciliando elementos econômicos e sociais com a ideia de desenvolvimento
245 sustentável. Cediço é que o Parcelamento do Solo Urbano é regido pela Lei Federal 6.766, de
246 19 de dezembro de 1979 que estabelece em seu artigo 2º, que: “O parcelamento do solo urbano
247 será feito mediante loteamento, desmembramento, condomínio ou desdobro, observadas as
248 disposições desta lei e da legislação estadual e federal pertinentes.”* Novamente, o requerente
249 informa que o imóvel está localizado na Rua Augusto Zanette. Salienta que todo o entorno está
250 consolidado, com residências de metragens mínimas exigidas pela legislação (360,00m²).
251 Ainda segundo o requerente: *“Conforme comprovamos por meio de imagens, o entorno das
252 matrículas provenientes deste requerimento está totalmente consolidado, ao lado esquerdo, ao*

253 *lado direito e na frente do imóvel, fato que possibilita o reconhecimento da consolidação para*
254 *fins de alteração do zoneamento inserido, Zona de Ocupação Extensiva e Zona de Conservação*
255 *da Biodiversidade, visando máximo de aproveitamento dos empreendimentos. Diante disso,*
256 *constata-se que os percentuais exigidos em Lei para Área de Utilidade Pública e Área Verde*
257 *serão respeitados, sendo que, ao nosso sentir, não há óbice à alteração do zoneamento para*
258 *residencial (ZR1-2), bem como à liberação dos empreendimentos.”* A DPU analisando o pedido
259 de correção de zoneamento de uso do solo, elaborado pelo requerente, por fim, salienta que nos
260 documentos anexados ao Processo Administrativo, há o interesse do requerente e dos outros
261 proprietários que o Zoneamento ZOE (zona de ocupação extensiva) nos imóveis dentro da Z-
262 APA do Morro Cechinel possa ser corrigido para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e
263 assim retirado da Z-APA, permanecendo a ZCB (zona de conservação da biodiversidade)
264 dentro dos limites da Z-APA. Isso porque, no entorno desses imóveis há áreas consolidadas
265 com a zoneamento ZR1-2. Lembramos que segundo a própria Lei nº 7.607/2019, que instituiu
266 o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA poderiam ser corrigidos,
267 conforme seu Art. 15: “*As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após*
268 *apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser*
269 *apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e,*
270 *posteriormente, pela Câmara Legislativa.”* A partir dessa solicitação buscamos informações
271 no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas temáticos antigos (revisão do Plano Diretor -
272 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA – 2019). Nesse mapa é possível observar três cursos
273 d’água, sendo que essas áreas já se configurarão como APPs (áreas de preservação permanente),
274 sendo mais restritivas do que na Z-APA. Nos estudos realizados para a elaboração do atual
275 Plano Diretor, foram elaborados diversos mapas temáticos, para serem referência na
276 delimitação das zonas de uso do solo. Apresentamos o mapa da vegetação existente. E
277 apresentamos também o mapa de restrições ambientais, de acordo com legislação ambiental na
278 época. Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), e
279 a conseqüente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-APAs, foram elaborados
280 novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos limites dessas zonas de
281 uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que identificam as nascentes,
282 os cursos d’água e as inclinações nos morros. Mapa geomorfológico com as curvas de nível,
283 identificando as inclinações mais bruscas e as mais suaves. E o Mapa Hidrológico que
284 apresentam as nascentes e os cursos d’água de todo o Morro Cechinel. Analisando todos esses
285 mapas temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado
286 na localização dos limites da Z-APA em parte do imóvel do requerente foi o início da inclinação
287 mais acentuada do Morro Cechinel. Quanto a vegetação essa era classificada como pastagem
288 em 2005 que foi se transformando em estágio avançado em alguns pontos nos imóveis, com o
289 passar dos anos, até o estudo de 2019, porém há muitas áreas sem vegetação. Verificamos
290 também as imagens aéreas desde 1996 até 2021 para se ter um parecer quanto ao crescimento
291 da vegetação naquele local. É visível, observando-se as imagens aéreas que não houve
292 crescimento da vegetação existente e sim a manutenção dos pontos já com vegetação desde
293 1996 até 2021. Mantendo-se a conservação somente na atual área zoneada como ZCB (zona de
294 conservação da biodiversidade), mais acima no morro. Acreditamos que os imóveis podem
295 ainda estar em zona de Z-APA, porém com uma nova classificação de zoneamento, como a
296 existente em outras áreas de Z-APA, (exemplificando a região da encosta do Morro Albino no
297 bairro Quarta Linha que possui o zoneamento de ZOI – zona de ocupação intensiva). Conclui-
298 se também que nos imóveis há cursos d’água que serão definidos como APPs. Portanto a DPU,
299 apresenta a seguinte proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de ZOE
300 (zona de ocupação extensiva) para ZOI (zona de ocupação intensiva). Foi encaminhado este
301 processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para
302 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
303 Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO**
304 **DE 23/09/2021:** Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II

305 deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os seguintes
306 parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%; Testada
307 mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de Pavimentos =
308 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = $H/4 \geq 1,50m$, conforme limites apresentados em
309 mapa. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação,
310 quanto ao parecer da Câmara Temática II: **48 sim; 03 não; 01 abstenção**. Portanto, a solicitação
311 do requerente foi **aprovada**. **4) Processo N° 617953 - ANTÔNIO MACHADO BARBOSA:**
312 Os moradores da Rua Docelira Claudina Evaristo, no bairro Jardim das Paineiras, solicitam a
313 diminuição da largura da rua, conforme a localização apresentada. A Rua Docelira Claudina
314 Evaristo possuía largura viária de 15,00m (trinta metros) no mapa do Sistema Viário de 1999,
315 sem pavimentação da via (caixa da rua). **RESOLUÇÃO N° 221, DE 14 DE DEZEMBRO DE**
316 **2017: “Deferir, que a Rua Benvindo Gustavo da Luz, tenha a sua largura reduzida de 35,00m**
317 **para 15,00m e que a Rua Docelira Claudina Evaristo, tenha a sua largura ampliada de 15,00m**
318 **para 35,00m. Conforme registrado em Ata na reunião do CDM de 14/12/2017.”** E a mesma foi
319 aprovada pela **LEI COMPLEMENTAR N° 265, de 26 de abril de 2018**. Ou seja, sua largura
320 foi alterada de 15,00m para 35,00m, e vem causando perda de área nos imóveis já parcelados.
321 Muitos deles em dimensões pequenas. Portanto, o requerente em nome dos moradores pede a
322 diminuição da largura da mesma, para a não inviabilização desses imóveis já aprovados. A
323 princípio vimos coerência no alargamento viário, como ligação viária importante, porém, como
324 recentemente houve a aprovação de parcelamentos do solo naquela rua, pensamos que a mesma
325 deva retornar a sua largura original, ou seja de 15m. Há outras alternativas de ligação viária que
326 deverão ser estudadas em glebas vazias para não causar prejuízos a proprietários que já
327 parcelaram seus imóveis. Pode-se inclusive se pensar numa avenida que margeie o rio existente
328 naquela região. Foi encaminhado este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e**
329 **controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
330 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA**
331 **TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021:** Após a apresentação da solicitação do
332 requerente, a Câmara Temática II deferiu a redução da largura viária da Rua Docelira Claudina
333 Evaristo de 35,00m para sua largura original de 15,00m, houve dois votos contrários. Em
334 seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto
335 ao parecer da Câmara Temática II: **50 sim; 02 não; 00 abstenção**. Portanto, a solicitação do
336 requerente foi **aprovada**. Houve a seguinte consideração: *“Acredito que é importante analisar*
337 *todo o sistema viário antes de adotar esta e qualquer outra diminuição da largura da rua,*
338 *sendo necessário e prudente aguardar o plano mobilidade que estar para ser feito.”* Vânia
339 Búrigo; *“Quanto a a rua que segue as margens do Rio, já foi considerado a distância da*
340 *mesma em relação ao rio?* Roberto Francisco Longhi. **5) Processo N° 619402 – SECOVI:**
341 requerente solicita a alteração com ajustes de alguns parâmetros urbanísticos na ZOE – Zona
342 de Ocupação Extensiva, Lei n° 7.606/2019 e Lei n° 7.607/2019, localizadas nas zonas de Z-
343 APAs (zonas de áreas de preservação ambiental) na Z-APA do Morro Estevão e na Z-APA do
344 Morro Cechinel. Quanto aos parâmetros urbanísticos esses foram apresentados. E sugerem os
345 seguintes ajustes nesses parâmetros: Índice de Aproveitamento – I.A. = 1; Taxa de Ocupação –
346 T.O. = 50%; Taxa de Infiltração – T.I. = 30%; Testada mínima = 20m; Lote mínimo = 1.000
347 m². E apresentam as seguintes justificativas quanto a essa alteração: Os parâmetros acima
348 sugeridos são os mesmos da ZOS – Zona de Ocupação Semi-Intensiva, com exceção do
349 tamanho mínimo dos lotes, que acham ser os parâmetros apresentados correntes para uma boa
350 ocupação. Entendem que a melhor ocupação das áreas de Z-APAs seja com condomínios
351 fechados e não loteamentos, pois nos condomínios fechados, pelo fato de serem cercados e
352 privados, garantem uma maior preservação, manutenção e ordenamento das áreas passíveis de
353 preservação. E, analisam o mercado de condomínios fechados e os parâmetros mínimos de
354 terrenos nas zonas de Z-APAs, vendo que há uma falta de terrenos com metragem de 1.000m².
355 Informam que na ZOI = 450,00m²; na ZOS = 800,00m² e depois salta na ZOE e ZCB para
356 2.000,00m². Analisando as diferenças entre as zonas ZOE – Zona de Ocupação Extensiva do

357 Morro Estevão e na Z-APA do Morro Cechinel, verificamos que poderia haver somente a
358 correção dos parâmetros do Índice de Aproveitamento – IA, pois há uma diferença muito grande
359 entre os locais, conforme exemplificado na tabela acima. Passando no Morro Cechinel também
360 para 0,50 de I.A. Quanto aos outros parâmetros urbanísticos, pensamos não ser necessária essa
361 correção, pois são áreas também localizadas em morros e que nos parcelamentos do solo, na
362 forma de condomínios, deverão reservar amplos espaços para a manutenção da vegetação
363 existente. Pensamos que 2.000m² é um imóvel adequado para a localização dessas futuras
364 ocupações nesses morros. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE**
365 **23/09/2021:** Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II indeferiu
366 a solicitação do requerente de correção dos parâmetros urbanísticos, com exceção da
367 modificação do I.A. para 0,50 na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) do Morro Cechinel,
368 houve um voto contrário. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve
369 a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **45 sim; 05 não; 02 abstenções.**
370 Portanto, a solicitação do requerente foi indeferida, com exceção da modificação do I.A. para
371 0,50 na ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) do Morro Cechinel. Houve a seguinte
372 consideração: *“Concordo com a proposta do SECOVI, pois também entendo que está faltando*
373 *terrenos com 1000,00m² nas zonas onde foram feitos o Plano de Manejo, fazendo assim uma*
374 *gradação mais lógica entre as zonas.” Jeferson Aléssio. 6) Processo N° 619434 -*
375 **CONGREGAÇÃO ROGACIONISTA / CONCRETUR CONSTRUTORA:** No Processo
376 Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei
377 Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do
378 empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua
379 dos Rogacionistas esquina com a Rua Imigrante Meller, no bairro Pinheirinho, em imóvel com
380 área total matriculada de **7.273,65 m²**, cadastro n° 18400 com 3.732,40m² e cadastro n° 969563
381 com 2.965,25m². A área remanescente é de **6.933,87m²**. A apresentação desse anteprojeto está
382 de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169,
383 da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do
384 anteprojeto. *“Art.169-A. Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados),*
385 *onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais*
386 *diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração,*
387 *número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos*
388 *básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”* Este imóvel localiza-se na zona de uso do solo
389 ZC3-8 (zona central 3 – 8 pavimentos) de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. E
390 segundo a Lei do P.D.: *“ Art. 141. Zonas de Centros (ZC): são caracterizadas pela maior*
391 *concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro*
392 *tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e*
393 *transporte, sendo subdividida em: (...) III - Zona Central 3 (ZC3): zonas de centros secundários*
394 *e corredores comerciais, constituídas pelas áreas dos centros de bairros, com interesse na*
395 *densificação habitacional, comercial e de serviços. ”* O imóvel situa-se num vazio urbano
396 (terreno baldio) na área central do bairro Pinheirinho, que possui diferentes uso do solo, que
397 vão de atividades comerciais, prestadoras de serviço e residenciais. Todas as vias de acesso são
398 pavimentadas sendo que as mesmas são vias importantes para a circulação viária. Não foi
399 apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZC3-
400 8. Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros
401 urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova
402 redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012: *“§1º. Para aprovação do anteprojeto*
403 *deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o*
404 *referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do*
405 *caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”* Sendo essas assim apresentadas:
406 **SOLICITAÇÕES:** *“A ideia geral, portanto, é que se promova a permuta do adensamento e*
407 *agrupamento com gabarito entre oito e dez pavimentos (com outorga, mais garagens e lazer),*
408 *para o uso residencial e comercial com gabarito mais alto (15, mais os pavimentos do*

409 *embasamento), de forma que se liberem grandes áreas para o convívio de todos os moradores*
410 *e trabalhadores que venham a usufruir dessa nova região, preservação de árvores, mais*
411 *afastamento entre blocos, usos diversificados gerando movimento, além de toda a*
412 *qualificação dos espaços públicos do entorno conforme já citados acima. Também é*
413 *importante salientar que trazendo uma nova centralidade comercial e de oferta de emprego*
414 *e moradia nas proximidades dos setores residenciais, comerciais, industriais e educacionais*
415 *já existentes, poderemos oferecer uma ocupação diversificada de forma que se possa*
416 *disponibilizar numa mesma região da*
417 *cidade áreas de trabalho, de moradia e de lazer, convivendo em harmonia, aproveitando e*
418 *qualificando toda a infraestrutura já existente, incluindo o sistema de transporte coletivo,*
419 *além das infraestruturas e equipamentos que já estão instalados no entorno.”*
420 **PRECEDENTES - CONCEITO - ANTEPROJETO:** *“ Apresentamos através desta*
421 *justificativa e dos documentos em anexo, a solicitação*
422 *para o uso do artigo 169 do Plano Diretor de Criciúma, para que o Conselho de*
423 *desenvolvimento Municipal delibere e aprove a permissão para que o terreno pertencente*
424 *Congregação Rogacionista – Edifício Residencial e Comercial Rogacionistas*
425 *Empreendimento Imobiliário Ltda., seja aproveitado de forma mais interessante. Hoje pelo*
426 *zoneamento, conforme a Consulta Prévia, a área está localizada em Zona Central ZC3-8, já*
427 *prevendo uma diversidade de usos residenciais e comerciais, induzindo ao fortalecendo uma*
428 *centralidade qualificada para o Bairro Pinheirinho. No ano de 2012, ainda sob as normas*
429 *do Plano Diretor de 1999, foi desenvolvido para*
430 *este terreno um projeto arquitetônico que previa a construção de um empreendimento com*
431 *embasamento formado por salas comerciais e espaços para estacionamentos e acessos às*
432 *quatro torres residenciais, uma com sete pavimentos-tipo (com embasamento comercial) e*
433 *outras três com oito pavimentos-tipo cada uma (com embasamento de garagens), totalizando*
434 *236 apartamentos de tipologias variadas, de um dormitório, e de dois e três dormitórios com*
435 *suíte, e 242 vagas para veículos. Este projeto foi desenvolvido para a Criciúma Construções,*
436 *que empreenderia em parceria com a Congregação Rogacionista, proprietária do terreno, e*
437 *por motivos já conhecidos, mesmo com unidades já comercializadas e permutadas, este*
438 *empreendimento não foi adiante, havendo o distrato e demanda judicial. Agora em 2021, a*
439 *partir das possibilidades do Artigo 169 e da liberação judicial para*
440 *uma nova proposta aos proprietários, com uma nova parceria comercial, apresentamos um*
441 *novo estudo de ocupação, transformando a proposta de duas torres de oito pavimentos sobre*
442 *o embasamento, em somente duas torres de quinze pavimentos tipo, com embasamento*
443 *comercial, espaço para guarda de veículos e áreas de lazer privativas. Nesta nova proposta,*
444 *com plantas, imagens e informações em anexo, as áreas totais destinadas aos apartamentos*
445 *permaneceram praticamente as mesmas, pois, apesar do total de unidades aumentar de 236*
446 *para 270 (120 na torre A e 170 na torre B), houve uma simples transferência de áreas, com*
447 *diminuição de ofertas de apartamentos de três dormitórios com suíte, e inclusão da tipologia*
448 *de estúdio / quitinete, em virtude da localização do empreendimento próximo à Unesc e toda*
449 *esta centralidade. Para o embasamento, estão previstas áreas de estacionamento e um térreo*
450 *comercial com pé direito duplo onde possível, com poucas áreas de sobreloja, onde são*
451 *estritamente necessárias, para máquinas, equipamentos, áreas de apoio e acesso às torres*
452 *residenciais, considerando que somente o pavimento térreo já é suficiente para suprir as*
453 *necessidades de áreas comerciais do empreendimento. Serão disponibilizadas 445 vagas*
454 *(mais 18 vinculadas), com acessos em locais diferentes e independentes para cada uso, para*
455 *atender à nova configuração de usos do empreendimento proposto, conforme o plano Diretor*
456 *e o Código de Obras vigentes. O projeto está sendo desenvolvido também de forma a preservar*
457 *uma série de*
458 *figueiras existentes na Rua dos Rogacionistas. Como contrapartida para a infraestrutura*
459 *pública do entorno, algumas ações estão planejadas, como a abertura do prolongamento da*
460 *Rua Bom Jardim da Serra (já prevista, mas não implantada ainda), que ligará a Avenida*

461 *Centenário até a Rua Imigrante Meller, ofertando mais uma possibilidade de acesso e*
462 *melhoria da mobilidade urbana naquela região da cidade. Além da abertura desta rua, será*
463 *proposta também a reforma do Posto de Saúde existente ali, e a implantação de uma nova*
464 *Praça nos*
465 *terrenos públicos existentes junto ao Posto de Saúde, criando um novo espaço público de*
466 *esporte e lazer qualificado com acesso também pela Rua João Spillere. O eixo peatonal da*
467 *nova praça é proposto para se conectar ao térreo comercial do novo empreendimento através*
468 *de um trecho de rua compartilhada, nivelada, com características de boulevard para travessia*
469 *e trânsito seguro de pedestres e ciclistas, a ser detalhado oportunamente, com a participação*
470 *dos órgãos de planejamento da prefeitura.*
471 *A área total construída do empreendimento vai ser de aproximadamente 40.727,48*
472 *m2, sendo que considerável parte desta área será destinada a espaços de estacionamento,*
473 *além de expressiva área destinada ao lazer, contemplando áreas abertas, fechadas, cobertas*
474 *e descobertas à disposição dos usuários. A ideia geral, portanto, é que se promova a permuta*
475 *do adensamento e agrupamento com gabarito entre oito e dez pavimentos (com outorga, mais*
476 *garagens e lazer), para o uso residencial e comercial com gabarito mais alto (15, mais os*
477 *pavimentos do embasamento), de forma que se liberem grandes áreas para o convívio de*
478 *todos os moradores e trabalhadores que venham a usufruir dessa nova região, preservação*
479 *de árvores, mais afastamento entre*
480 *blocos, usos diversificados gerando movimento, além de toda a qualificação dos espaços*
481 *públicos do entorno conforme já citados acima. Também é importante salientar que trazendo*
482 *uma nova centralidade comercial e de oferta de emprego e moradia nas proximidades dos*
483 *setores residenciais, comerciais, industriais e educacionais já existentes, poderemos oferecer*
484 *uma ocupação diversificada de forma que se possa disponibilizar numa mesma região da*
485 *cidade áreas de trabalho, de moradia e de lazer, convivendo em harmonia, aproveitando e*
486 *qualificando toda a infraestrutura já existente, incluindo o sistema de transporte coletivo,*
487 *além das infraestruturas e equipamentos que já estão instalados no entorno.”* Foram
488 apresentadas as plantas baixas e imagens em 3D. Verificamos, que este anteprojeto
489 arquitetônico, possui tipologia de volume diferenciada para o edifício, em contraste com a
490 vizinhança, possui uma verticalidade 15 pavimentos (embasamento) havendo vagas de
491 estacionamento cobertas e descobertas que serão fora da edificação. Quanto a área de lazer do
492 condomínio, essa apresenta ser satisfatória, porém não muito grande. Mas há várias atividades
493 de lazer para os futuros moradores, além da utilização dos espaços públicos que deverão ser
494 requalificados para uso. Quando as atividades comerciais, essas serão de muito interesse ao
495 bairro, pois está na região central do mesmo. A variação de unidades habitacionais é
496 interessante para um público diverso, alvo desse empreendimento e do local que está sendo
497 projetado. A torre A possui 08 apartamentos por pavimento, perfazendo um total de 120
498 unidades habitacionais; e se considerar 03 moradores por unidade serão 360 moradores e a torre
499 B possui 10 apartamentos e estúdios por pavimento, perfazendo um total de 150 unidades
500 habitacionais; e se considerar 03 moradores ou 02 ou 01 morador por unidade serão 240
501 moradores. Poderá chegar a ter 600 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto com a
502 multiplicidade de uso, **a DPU conclui que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo**
503 **Art. 169, devido a localização e tipologia de uso, acreditamos que a solicitação de**
504 **excepcionalidade é passível de ser aprovada para o desenvolvimento do projeto**
505 **arquitetônico definitivo.** Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros
506 urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão
507 de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os
508 parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.
509 Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo
510 do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração
511 do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do
512 anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá

513 atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de
514 Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já houve
515 parcelamento anterior (desmembramento) **não deverá haver a respectiva doação das áreas**
516 **de utilidade pública e verde**, sendo possível dispensar as referidas doações. Devido a
517 excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos,
518 arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na
519 aprovação ou não dos referidos anteprojetos. O requerente deverá obter a aprovação prévia do
520 projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do
521 CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprova-
522 do pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será
523 calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo
524 empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para
525 empreendimentos “futuro” em **ZC3-8 será pago 3,0% do CUB/SC** por metro quadrado
526 computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. Foi
527 encaminhado este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano**
528 **Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho
529 de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA**
530 **REUNIÃO DE 23/09/2021:** Após a apresentação dessa proposta os Membros da Câmara
531 Temática II do CDM deferiram a utilização do Art. 169 e da Lei Complementar nº 391/2021,
532 que dá nova redação ao Art. 169, para do desenvolvimento do projeto arquitetônico a ser
533 encaminhado a Prefeitura, se for aprovado pelo CDM de acordo com o quórum necessário para
534 essa aprovação, nesse projeto também deverá ser verificado as questões das prováveis aberturas
535 viárias. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte
536 votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **50 sim; 01 não; 01 abstenção**. Portanto, a
537 solicitação do requerente foi **aprovada para a utilização do Art. 169 do PD** nesse
538 empreendimento, houve uma abstenção, com a seguinte justificativa: “*Me abstive nesta*
539 *votação por ser o autor da proposta, em conjunto com as empresas citadas*”. Maurício
540 Carneiro. 7) **Processo N° 619622 - J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS MÓVEIS E**
541 **IMÓVEIS LTDA:** O requerente por esse processo administrativo solicita a correção de
542 zoneamento do solo urbano e inclusão dentro do Perímetro Urbano de gleba de 240 mil m²,
543 localizada na Rodovia Leonardo Bialecki, matrícula n° 50.027. O imóvel está localizado, em
544 grande parte, na zona de uso do solo ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) e ZRU (zona
545 rururbana) e de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012 essa zona é assim conceituada:
546 “*Art. 154. Zona Agropecuária e Agroindustrial (ZAA): corresponde às áreas já ocupadas do*
547 *município com predomínio das atividades agropecuárias, industriais de pequeno, médio e*
548 *grande porte, assim como o uso residencial em médias e grandes glebas.*” E; “*Art. 153. Zona*
549 *Rururbana (ZRU): corresponde às áreas no perímetro urbano com características rurais, onde*
550 *a população residente desenvolve atividades de moradia, agroflorestais, hortifrutigranjeiras e*
551 *utiliza a cidade como apoio.*” O requerente pretende empreender nessa gleba um parcelamento
552 do solo na forma de loteamento, e para isso a mesma deverá ter seu zoneamento corrigido para
553 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e incluída dentro do perímetro urbano. Apresenta
554 justificativa referente a essa solicitação: “*Trata-se o presente laudo técnico, um parecer de um*
555 *terreno* *situado* *no*
556 *município de Criciúma, solicitando a modificação do zoneamento para viabilizar*
557 *um loteamento residencial na referida matrícula supracitada. O planejado empreendimento*
558 *encontra-se* *muito* *próximo* *de* *vários*
559 *loteamentos residenciais consolidados, e de zoneamentos também residenciais,*
560 *como podemos expor na planta de localização em anexo. Atualmente a área está*
561 *situada em ZAA e ZRU, no qual impede a execução de um loteamento com*
562 *finalidade residencial. Ocorre que a região é predominantemente residencial,*
563 *como é possível observar pelo entorno. Existem vários bairros contíguos e*
564 *próximos a referida área em questão. Transformando o zoneamento do município para*

565 *residencial,* *estando*
566 *assim inserindo em área Urbana, o proprietário encontrou uma maneira de dar um*
567 *destino correto e rentável para seu imóvel, por isso solicita-se a transformação em*
568 *zoneamento Residencial, para poder realizar o parcelamento de solo urbano*
569 *devido sua localização e características urbanísticas, ora expostas neste parecer.” Quanto a*
570 *caracterização urbana, a gleba hoje é ocupada com o cultivo e extração de vegetação do tipo*
571 *eucaliptos, estando nas proximidades do centro do bairro Linha Batista, e há um crescente*
572 *parcelamento do solo, em imóveis vizinhos, que fazem surgir loteamentos familiares*
573 *irregulares, apesar de estarem em perímetro rural. Com o progressivo aumento de população*
574 *naquele bairro, deverá haver por parte do Poder Público um incremento nos serviços públicos.*
575 *Como será um loteamento, e sua ocupação se dá com o passar dos anos, esses serviços públicos*
576 *deverão ser monitorados para o seu aumento e abrangência. Portanto, a DPU é de parecer*
577 *favorável a correção do zoneamento do solo urbano para essa gleba e a inclusão da mesma no*
578 *Perímetro Urbano. Porém, sugerimos a seguinte correção do zoneamento de uso do solo naquela*
579 *região. Foi encaminhado este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle***
580 ***do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao*
581 *Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA***
582 ***REUNIÃO DE 23/09/2021**: Após a apresentação dessa proposta os Membros da Câmara*
583 ***Temática II do CDM deferiram a correção do zoneamento do solo urbano para essa gleba***
584 ***para ZR1-2 e ZM2-4 defronte a rodovia e a possibilidade de inclusão da mesma no***
585 ***Perímetro Urbano.** Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a*
586 *seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **50 sim; 02 não; 00 abstenção.***
587 *Portanto, a solicitação do requerente foi **aprovada.** Houve a seguinte consideração: “O*
588 *aumento do perímetro urbano é bastante significativo e deve ser analisado no contexto maior,*
589 *não podendo ser feito indiscriminadamente a cada solicitação, adulterando assim o Plano*
590 *Diretor vigente. Registro aqui, que antes destas alterações, a revisão do Plano Diretor é*
591 *necessária e deve ser integrada ao Plano de Mobilidade, pois o impacto da densidade*
592 *populacional tem de ser avaliado quanto às movimentações geradas pelos percursos diários*
593 *entre moradia x trabalho, moradia x educação.” Vânia Búrigo. Deve ser registrado nesse*
594 *período de reunião houve a participação na votação de **52 (cinquenta e dois) membros do***
595 ***CDM.** Após a apresentação de todos os assuntos e votações foi agradecida a participação dos*
596 *membros nesse processo de apresentação e votação digital. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a*
597 *presente Ata, que depois de lida e aprovada, será, caso possível, por todos os presentes assinada*
598 *em futura reunião.*