

ATA 09/2021

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

04.11.2021

1 As oito horas do dia quatro, do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e um, foi
2 disponibilizado por um período de uma semana o link:
3 <https://forms.gle/zDZfvZcMGAwV6gMU9>, pelo grupo de *WhatsApp* e por e-mail, para a
4 visualização dos assuntos relativos a pauta dessa reunião, e abaixo de cada vídeo explicativo,
5 havia a possibilidade dos membros fazerem a votação, sendo assim definido: (sim, não ou
6 abstenção) e/ou descreverem sua opinião a respeito do assunto tratado, utilizou-se o software
7 *Google Forms*, como fora essa a metodologia realizada nas últimas reuniões. O período de
8 verificação da apresentação, vídeos e votação foi das **8h** do dia **04/11/2021** até às **8h** do dia
9 **11/11/2021**. Nessa apresentação, por meio dos vídeos, houve a preocupação para que a estrutura
10 da reunião presencial (normal) fosse mantida, sendo que a mesma seguiu a mesma metodologia
11 das reuniões presenciais: **Abertura e Informes: 1) Adequação das atividades de uso do solo**
12 **ao alvará automático**: A DPU, a Casa do Empreendedor e o SEBRAE/SC estão viabilizando
13 o acesso do Município de Criciúma no processo de liberação dos Alvarás de Funcionamento
14 Automáticos. Esse processo já está em funcionamento em vários estados do Brasil e deverá ser
15 colocado em prática no Estado de Santa Catarina ao longo do ano de 2022. Portanto, essa
16 comissão vem estudando a criação de um procedimento automático de desburocratização dessa
17 informação à população em geral e para tanto, há necessidade de revisão dos usos e atividades
18 permitidas, permissíveis e proibidas na tabela do Anexo 10 da Lei do Plano Diretor e também
19 a relação de usos e atividades do Anexo 12. Pois, restarão poucas atividades permissíveis nessa
20 tabela e as que forem proibidas poderão ser questionadas pelo requerente, o motivo de sua
21 proibição. Esse estudo será apresentado em reunião técnica para os membros do CDM no dia
22 12/11/2021 (sexta-feira) e posteriormente encaminhado a Câmara Temática III do CDM.
23 **Leitura da Pauta: Aprovação da Ata da reunião anterior e Apresentação e votação dos**
24 **pareceres de processos administrativos referentes a Câmara Temática II.** Quanto ao **1º**
25 **assunto da pauta**: Aprovação da ata da última reunião do CDM no dia 09/09/2021 –
26 16/09/2021, houve a seguinte votação: **44 sim; - não; 02 abstenções**, portanto, **aprovada** pelo
27 voto da maioria dos membros. Após deu-se início ao **2º assunto da pauta** referente à
28 **Apresentação e votação dos pareceres de processos administrativos referentes a Câmara**
29 **Temática II: 1) PROCESSO N° 620860 - RAFAEL BORTOLOTTO DAGOSTIN**: O
30 requerente solicita a correção de zoneamento do solo em imóvel localizado na Rodovia Luiz
31 Rosso, bairro Dagostin, com o seguinte cadastro n° 997611, matrícula n° 20.208. O imóvel,
32 atualmente, está localizado na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial – 2), e quanto a esse
33 zoneamento o mesmo é assim conceituado: “Art. 144. Zonas Industriais (ZI): destinadas ao
34 uso industrial de grande porte e de potencial poluidor, de acordo com as orientações dos
35 órgãos públicos fiscalizadores do meio ambiente, complementado com o uso de serviços e
36 comercial, relacionados à atividade industrial, sendo permissíveis usos residenciais atrelados
37 aos usos industriais, subdividida em: (...) II - Zona Industrial 2 (ZI2): zona que pela sua
38 localização contígua à infraestrutura existente, à área urbanizada e de boa acessibilidade,
39 permite a concentração de indústrias de médio e grande porte com baixo ou médio potencial
40 poluidor, conforme legislação específica de órgãos de meio ambiente.” Verificando ambos os
41 mapas, a área já era destinada para ZI-2 desde a elaboração do Plano Diretor em 2009, sendo
42 que a Lei foi aprovada em 2012. Essa destinação se deu de forma errada em virtude da não
43 existência das glebas e seus limites em mapa. Analisando o mapa de zoneamento do ano de
44 1999, podemos identificar que a gleba do requerente não estava na zona industrial, conforme

45 imagem do mapa apresentado. Foram apresentados os condicionantes ambientais conforme
46 mapas. Após a verificação das condicionantes ambientais dos imóveis (curso d'água) e a pouca
47 profundidade dos mesmos para a execução de uma grande planta industrial, apresentamos uma
48 proposta de correção da linha de zoneamento de uso do solo, definindo a área como mista e
49 reajustando o zoneamento na vizinhança, inclusive a própria zona industrial. Após a
50 apresentação dessa solicitação de correção das zonas de uso do solo, a DPU – Diretoria de
51 Planejamento Urbano, deferiu a solicitação de correção de zoneamento do solo nesse imóvel e
52 faz a proposta identificada. Essa solicitação deve ser encaminhada ao **CMDE – Conselho**
53 **Municipal de Desenvolvimento Econômico**, para discussão e parecer. Posteriormente
54 encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano**
55 **Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho
56 de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA**
57 **REUNIÃO DE 21/10/2021:** “Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara
58 Temática II deferiu a possibilidade de correção do zoneamento de uso do solo naquela região,
59 pois trata-se de um ajuste mais apurado da situação física e ambiental existente, tanto da ZI-2
60 (zona industrial – 2), quanto da ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista
61 2 – 4 pavimentos).” **PARECER DO CMDE – NA REUNIÃO DE 26/10/2021:** “Após a
62 apresentação da solicitação, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CMDE,
63 concordou com a possibilidade de correção do zoneamento de uso do solo naquela região,
64 conforme explicado, tanto da ZI-2 (zona industrial – 2), quanto da ZR1-2 (zona residencial 1 –
65 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).” Em seguida foi solicitada a votação
66 pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática
67 II: **43 sim; 02 não; 01 abstenção**. Portanto, a solicitação do requerente foi **aprovada** pelo voto
68 da maioria dos membros. **2) PROCESSO N° 621638 - GERALDO CECHINEL:** O
69 requerente solicita por esse processo administrativo a correção do zoneamento de uso do solo
70 em imóvel com 153.268,785m², localizado na Av. Santos Dumont, esq. com a Rua 1722 e esq.
71 com a Rua João Caetano, bairro Milanese, cadastro n° 37475, matrícula n° 7.228. Quanto ao
72 zoneamento de uso do solo, o imóvel está localizado nas zonas de uso do solo, ZM2-4 (zona
73 mista 2 – 4 pavimentos) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei
74 Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma). Quanto a caracterização
75 urbana, esse imóvel atualmente é um grande vazio urbano, ao lado de áreas já urbanizadas no
76 entorno, possui infraestrutura disponível e atualmente nele incidem taxas por ser baldio. O
77 imóvel fica de frente para a Av. Santos Dumont, que é uma importante via e que está recebendo
78 a duplicação e nas proximidades o binário. Há linhas de ônibus que circulam defronte ao
79 imóvel. O mesmo fica defronte ao Fórum, Centro de Eventos, Ginásio Municipal, Teatro e ao
80 Parque Centenário. As áreas próximas, tanto no bairro São Luiz como no bairro Milanese ainda
81 possuem edificações unifamiliares, mistas e industriais. Há alguns edifícios de 04 (quatro)
82 pavimentos nesses bairros, quanto na Av. Santos Dumont. O requerente solicita a correção do
83 zoneamento de uso do solo de (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4
84 pavimentos), para ZM1-8 (zona mista 1 – 8 pavimentos). Atualmente, as zonas ZM1-8 estão
85 localizadas na Av. Centenário, ao lado do Parque Centenário, na região do Hospital da
86 UNIMED, ao lado do Parque das Nações e na Av. Jorge Elias de Luca, conforme identificados
87 nos mapas. Essa zona de uso do solo foi ampliada, pois na sua origem a mesma somente estava
88 localizada na Av. Centenário, e como zona mista essa é assim conceituada: “*Art. 143. Zonas*
89 *Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços,*
90 *indústrias de médio porte e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o*
91 *residencial, conforme legislação específica, (...)*” Porém, houve a necessidade de se ampliar
92 esse zoneamento de uso do solo para outras vias, nas áreas descritas acima, com os parâmetros
93 urbanísticos. Acreditamos que com toda a infraestrutura nas proximidades desse imóvel e a
94 possibilidade de ocupação com edificações com mais pavimentos, essa área deixará de ser um
95 vazio urbano, numa área tão valorizada. Pensamos que a criação de diferentes tipologias de
96 ocupação para esse imóvel é interessante no urbanismo, o que cria a possibilidade de diferentes

97 usos e pessoas, que poderá valorizar a ocupação desse imóvel numa área tão privilegiada.
98 Portanto, a DPU aprova a correção do zoneamento nos futuros imóveis dessa gleba defronte a
99 Av. Santos Dumont e também sugerimos, que esse zoneamento ZM1-2, seja levado também ao
100 longo da Av. Santos Dumont, até o encontro com a Av. Centenário já no bairro Pinheirinho.
101 Quanto ao restante do imóvel, acreditamos que o zoneamento poderia ser corrigido na futura
102 avenida desse loteamento como ZM1-8 (zona mista 1 – 8 pavimentos) e nas demais áreas, como
103 no condomínio residencial o zoneamento deverá ser ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos).
104 **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 21/10/2021:** “Após a
105 apresentação da solicitação do requerente a Câmara Temática II deferiu a correção do
106 zoneamento de uso do solo para o trecho duplicado da Av. Santos Dumont de ZM2-4 (zona
107 mista 2 – 4 pavimentos) para ZM1-8 (zona mista 1 – 8 pavimentos) e para os imóveis situados
108 na avenida do futuro loteamento de ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) para ZM1-8
109 (zona mista 1 – 8 pavimentos), o restante da gleba cadastro nº 37475 permanece em ZR2-4
110 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), nessa votação houve uma abstenção do responsável pelo
111 projeto.” Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte
112 votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **42 sim; 02 não; 02 abstenções.** Portanto,
113 a solicitação do requerente foi **aprovada** pelo voto da maioria dos membros. Houve a seguinte
114 consideração: “*Está equivocada a informação que o imóvel está com alíquota alternativa*
115 *por "ser baldio", pois o mesmo possui edificação cadastrada, sendo, portanto, cobrado*
116 *IPTU predial.*” Clebeonir Dorneles Jesus. 3) **PROCESSO Nº 621740 - ANA CAROLINA**
117 **VIEIRA DUZZIONI:** A requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo, em
118 imóvel localizado na Avenida Diomício Freitas, s/nº, no bairro Ceará, cadastro nº 45540. O
119 imóvel encontra-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo
120 com a Lei Complementar nº 095/2012 e a solicitação da requerente é que seja corrigido de ZR1-
121 2 para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). Quanto a descrição do zoneamento atual este
122 é assim definido: “*Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo*
123 *e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços,*
124 *indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10:*
125 *Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: I - Zona*
126 *Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e*
127 *disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade*
128 *populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso*
129 *residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e*
130 *consulta à população, respeitando as características urbanas locais.” A requerente informa*
131 *que: 1) O motivo para o pedido de alteração do zoneamento se dá pela existência de área*
132 *construída com os parâmetros de ZR2-4 dentro do entorno que em outra época era permissível,*
133 *conforme documentos em anexo; 2) Por se encontrar em divisa de zoneamento, ou seja, ZR1-2*
134 *de um lado da rua e de outro ZR2-4; 3) Devido a localização dos imóveis, por se tratar de uma*
135 *região em constante desenvolvimento no município; e 4) Em específico, no meu caso um dos*
136 *principais motivos é a expansão da área construída para contemplar o empreendimento que*
137 *desejo instalar.* Em 12.03.2020, a requerente por meio do Processo Administrativo nº 580451,
138 já havia solicitado a correção do zoneamento de uso do solo, porém, a solicitação do requerente
139 tornava-se inviável, uma vez que o imóvel estava localizado dentro da Zona de Amortecimento
140 do então Parque Ecológico Morro do Céu (ZA), que foi aprovado pela Lei nº 5.207 de
141 26/08/2008 e revogado de acordo com o em seu Art. 3º da Lei nº 7.844/2021. Portanto, não era
142 possível a modificação de zoneamento do solo, naquele imóvel, por conta de que a resolução
143 do COMDEMA informava que o máximo de altura deveria ser de 02 (dois) pavimentos ou
144 8,00m (oito metros) de altura máxima. Atualmente, com a revogação da Lei do Parque
145 Ecológico Morro do Céu, abre-se a possibilidade de correção do zoneamento de uso do solo,
146 pois não há mais o condicionante de máximo de número de pavimentos em uma “Lei
147 Ambiental” revogada. O imóvel está localizado em uma região residencial, com as edificações
148 ainda de característica unifamiliar, apesar de nas proximidades estar localizada a zona de uso

149 do solo ZR2-4. Foi apresentado o mapa de zoneamento antes de 2012. Como a linha de
150 zoneamento ficava na Avenida Diomício Freitas, havia a possibilidade de escolha pela zona
151 ZR2-4, para os imóveis defronte a essa via. Acreditamos que pelas características urbanas e
152 físicas existentes nas quadras já definidas como ZR2-4, são semelhantes a existente na quadra
153 ZR1-2, o limite da zona de uso do solo ZR2-4 poderia se estender por toda a Avenida Diomício
154 Freitas, como no zoneamento anterior. Portanto, a DPU propõe a seguinte correção.
155 **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 21/10/2021:** “Após a
156 apresentação da solicitação do requerente a Câmara Temática II deferiu a correção do
157 zoneamento de uso do solo conforme a sugestão apresentada pela DPU, ou seja, que a linha de
158 zoneamento entre a ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e a ZR1-2 (zona residencial 1 –
159 2 pavimentos) seja estabelecida no eixo da Av. Diomício Freitas.” Em seguida foi solicitada a
160 votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara
161 Temática II: **43 sim; 02 não; 01 abstenção.** Portanto, a solicitação do requerente foi **aprovada**
162 pelo voto da maioria dos membros. Houve a seguinte consideração: “*Não acho interessante*
163 *alterar o zoneamento enquanto não se tem uma definição sobre a área de preservação.*”
164 Marco Aurélio Ramos Möller; e: “*O Morro do Céu é um espaço de preservação ambiental*
165 *fortemente defendido pela comunidade e a recente revogação da lei que o protege, não deve*
166 *precipitar decisões irreversíveis. Por outro lado, a justificativa para aceitação da mudança*
167 *requerida se baseia no PD 1999, de mais de 20 anos, ultrapassado, portanto, para os tempos*
168 *atuais.*” Vânia Búrigo. **4) PROCESSO Nº 621863 - WEBER PARTICIPAÇÕES LTDA:**
169 A empresa requerente solicita a adequação do zoneamento de uso do solo, em duas glebas,
170 cadastro nº 1020323 e nº 1020322, matrícula nº 6.982 e 66.519, possuindo no total 200 mil m²,
171 localizadas na Av. Antônio Scotti, no bairro Pinheirinho. O imóvel encontra-se na zona de uso
172 do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) de
173 acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. Quanto a descrição do zoneamento atual este é
174 assim definido: “*Art. 142. Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e*
175 *não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços,*
176 *indústrias de pequeno porte e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 10:*
177 *Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal, sendo subdividida em: I - Zona*
178 *Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e*
179 *disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade*
180 *populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso*
181 *residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e*
182 *consulta à população, respeitando as características urbanas locais.” E, Art. 143. Zonas*
183 *Mistas (ZM): destinada ao uso misto e diverso de natureza comercial, prestação de serviços,*
184 *indústrias de médio porte e outros usos compatíveis, toleráveis e admissíveis como o*
185 *residencial, conforme legislação específica, sendo subdividida em:(...) II - Zona Mista 2 (ZM2):*
186 *caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação intermunicipais, permitindo a integração*
187 *dos diversos usos: comercial, industrial não poluente e instalações de estabelecimento de apoio*
188 *às ZI (Zonas Industriais).* Quanto a caracterização urbana, essa gleba está localizada ainda
189 numa região sem ocupação, sem parcelamento do solo, sendo que na sua totalidade é uma
190 grande área com vegetação em estágio avançado e médio. No lado leste dos imóveis a empresa
191 já vem desenvolvendo um parcelamento do solo na forma de loteamento. Com a abertura e
192 pavimentação da Av. Antônio Scotti, nos próximos anos, essa via será um importante eixo de
193 ligação viária entre duas rodovias, a Rodovia Luiz Rosso e a Rodovia Jorge Lacerda. Há
194 também a previsão de ligação viária entre o Distrito do Rio Maina e o bairro 1ª Linha, conforme
195 mapa abaixo, que faz parte das propostas de ligação viária desde o Plano Diretor de 1999 e
196 ainda em vigência na Lei do Plano Diretor atual, e possivelmente serão executadas com o
197 financiamento do FONPLATA II. A empresa requerente pretende desenvolver uma região com
198 uma nova proposta de ocupação urbana baseada nas “Smart Cities”. Entendem que o projeto
199 será uma mola propulsora para o surgimento de um novo polo de bairro (centro), e requerem
200 que uma parcela do imóvel possua zoneamento de ZC3-8 (zona central 3 – 8 pavimentos).

201 Sendo que do outro lado do imóvel pretendem implementar um Centro de Inovação, tanto de
202 serviços, quanto residencial, para isso entendem que o zoneamento deva ser o ZEIEP (zona de
203 especial interesse de estudos posteriores), conforme Art. 149 do PD: “*Art. 149. A Zona de*
204 *Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP): compreende o zoneamento dos terrenos ou*
205 *glebas voltados para futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e demais*
206 *correlatos. Parágrafo Único. Estas áreas serão objetos de estudos posteriores, condicionada*
207 *a análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação, por*
208 *maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.” São apresentadas a
209 proposta de parcelamento do solo e futura ocupação, além de proporem também, uma nova
210 ligação viária ao bairro São Luiz, pela Rua Nicolau Machado de Souza que já liga na Rodovia
211 Luiz Rosso e Rua Artur Bernardes, criando um acesso mais adequado topograficamente as ruas
212 do bairro São Luiz. São apresentadas as imagens em 3D da proposta de ocupação. Acreditamos
213 que com a implantação de um parcelamento do solo que tem como objetivo ocupar uma área
214 vazia e atualmente sem utilização urbana, essa ação irá constituir numa utilização do solo numa
215 região relativamente próxima a vias de ligação importantes, que tem como principal objetivo a
216 criação um prolongamento da malha viária e urbana da cidade, criando também a possibilidade
217 de centralidade (ZC3-8) num eixo viário já planejado e não implantado. Essa região tem
218 potencial para esse tipo de implantação, com uma densidade maior na área do “centro do
219 bairro”, e as densidades vão diminuindo com a implantação também de loteamentos de
220 edificações unifamiliares e condomínios (de acordo com a proposta apresentada). Deve-se
221 prever que nesses eixos o zoneamento seja de usos diversificados (comércios, serviços e
222 residenciais multifamiliares) e mais no interior das glebas residenciais unifamiliares. Quanto a
223 definição da ZEIEP (zona de especial interesse de estudos posteriores), esse novo tipo de
224 zoneamento reserva áreas para a implantação de projetos especiais tecnológicos e de iniciativa
225 inovadora. Portanto, a DPU propõe a seguinte correção definida em mapa. **PARECER DA**
226 **CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 21/10/2021:** “Após a apresentação da
227 solicitação do requerente a Câmara Temática II deferiu a proposta apresentada pela DPU, de
228 que no futuro empreendimento haja a ZEIEP (zona de especial interesse de estudos posteriores),
229 ZC3-8 (zona central 3 – 8 pavimentos) e ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos), houve um
230 ajuste na ZC3-8 conforme definido nessa reunião. Nessa votação houve uma abstenção do
231 responsável pelo projeto.” Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve
232 a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: **42 sim; 02 não; 02 abstenções.**
233 Portanto, a solicitação do requerente foi **aprovada** pelo voto da maioria dos membros. Houve
234 a seguinte consideração: “*Reafirmo mais uma vez a temeridade de se fazer alterações no*
235 *zoneamento sem um estudo mais amplo. Neste caso, seria necessário um estudo de impacto*
236 *de vizinhança para poder avaliar melhor, bem como a apresentação de contrapartida, visto*
237 *que a estrutura viária ainda não foi implantada e a alteração do zoneamento é exclusiva a*
238 *este proprietário.” Vânia Búrigo. Deve ser registrado nesse período de reunião houve a
239 participação na votação de **46 (quarenta e seis) membros do CDM.** Ainda no vídeo final da
240 reunião foi agradecida a participação dos membros nesse processo de apresentação e votação
241 digital. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, que depois de lida e aprovada, será,
242 caso possível, por todos os presentes assinada em futura reunião.**