

ATA 03/2022

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

12.05.2022

1 Aos doze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e dois, realizou-se no Salão Ouro
2 Negro, na Prefeitura de Criciúma, a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos
4 iniciaram às 19h, com a presença de 46 (quarenta e seis) membros relacionados na lista de
5 presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Secretário Executivo do Conselho,
6 Sr. Giuliano Elias Colossi, que agradeceu a presença de todos nesta data. O mesmo verificou o
7 quórum mínimo para a realização da reunião. No início da reunião foram apresentados os novos
8 membros do CDM, os Srs. Representantes da UABC que já se faziam presentes em reuniões
9 anteriores e em especial o representante do Gabinete do Prefeito, Sr. Nicola Hilario Martins em
10 substituição ao Sr. Aldinei Potelecki. Em seguida foram passados alguns informes aos
11 presentes, como: **Abertura e Informes: 1. ELEIÇÃO DO PRESIDENTE E VICE-**
12 **PRESIDENTE DO CDM:** SEGUNDO O REGIMENTO INTERNO: “Art. 3º *Compõem a*
13 *estrutura interna do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, a Presidência, a Vice-*
14 *Presidência, a Secretaria-Executiva, as Câmaras Temáticas/Comitês Técnicos e o Plenário.*
15 *(...) Art. 5º A eleição, indicação ou aclamação que definirá o Presidente, Vice-Presidente, além*
16 *dos membros que comporão as Câmaras Temáticas se dará após a aprovação deste Regimento*
17 *Interno. §1º Assumirão por dois anos e meio os membros do Conselho de Desenvolvimento*
18 *Municipal – CDM, indicados, aclamados e/ou eleitos para a Presidência e Vice-Presidência*
19 *deste Conselho, podendo ser reconduzido por mais um período. Art. 7º Ao Presidente compete:*
20 *I – Convocar e presidir as reuniões do Plenário, ordenando o uso da palavra e submetendo à*
21 *votação as matérias a serem decididas pelo mesmo, resolvendo as questões de ordem,*
22 *conduzindo os debates, e as votações e estabelecendo os procedimentos necessários para*
23 *resolução de impasses; II – Propor para discussão, revisão e deliberação as pautas das*
24 *sessões, o calendário das reuniões e convocar as reuniões extraordinárias; III – Encaminhar*
25 *ao Prefeito Municipal, demais órgãos do Governo Municipal, a sociedade civil organizada e*
26 *aos meios de comunicação as exposições de motivos e informações sobre matérias de*
27 *competência do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM; IV – Delegar competências*
28 *ao Vice-Presidente e ao Secretário-Executivo do CDM, quando necessário; V – Acolher*
29 *justificativas às faltas justificadas dos membros do CDM, antecipadamente as reuniões das*
30 *mesmas; VI – Zelar pelo cumprimento das disposições deste Regimento Interno tomando, para*
31 *este fim, as providências que se fizerem necessárias; VII – Solicitar a elaboração de estudos,*
32 *informações e posicionamento sobre temas de relevante interesse público no âmbito do*
33 *desenvolvimento municipal; VIII – Homologar e garantir os encaminhamentos das*
34 *deliberações e atos do CDM; IX – Assinar as atas aprovadas das reuniões do CDM; X –*
35 *Apresentar ao término de cada ano, relatório das atividades do CDM, disponibilizando-o para*
36 *a consulta pública. Art. 8º Ao Vice-Presidente compete: I – Assumir as responsabilidades do*
37 *Presidente na ausência deste.” Após a informação de que o mandato do atual presidente já se*
38 *encerrou e de acordo com o Regimento Interno, foi sugerido pelo Sr. Giuliano Elias Colossi*
39 *que o representante do Gabinete do Prefeito fosse aclamado como novo presidente. Portanto,*
40 *após os esclarecimentos feitos aos membros presentes, e por aclamação o Sr. Nicola Hilario*
41 *Martins tornou-se o novo presidente do CDM no período de maio do ano de 2022 até outubro*
42 *do ano de 2024, podendo ser prorrogável por igual período. Quanto ao Vice-Presidente essa*
43 *eleição será realizada na próxima reunião. Foram apresentados dois nomes e a escolha se dará*
44 *na próxima reunião. Assim como, a possibilidade de inclusão de novos membros nas Câmaras*

45 Temáticas do CDM. Quanto a **Leitura da Pauta da Reunião: Aprovação da Ata da reunião**
46 **anterior; Apresentação e votação dos pareceres em processos administrativos referente a**
47 **Câmara Temática II; Apresentação e votação dos pareceres de assuntos referentes a**
48 **Câmara Temática III.** Em seguida houve o **1º assunto da pauta a Leitura de Ata da última**
49 **reunião:** Houve um pedido de correção da ata da reunião passada, a mesma foi corrigida,
50 apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. **2º Assunto da pauta**
51 **referente aos processos administrativos: APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS**
52 **PARECERES DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ANALISADOS PELA**
53 **CÂMARA TEMÁTICA II. 1) Processo Nº 635837 - D & B ARCHITECTURE ET**
54 **INGÉNIERIE LTDA:** Os requerentes solicitam análise da viabilidade de alteração do
55 zoneamento de uso do solo em imóveis localizados ao longo da Rua SD-2010-072, no bairro
56 Mina do Toco, nas seguintes glebas cadastros nº 1023871, nº 1023872, nº 1007191, nº 1023873,
57 nº 1023876 e nº 1023877. Estas glebas estão no limite norte de Criciúma com os municípios de
58 Cocal do Sul e Morro da Fumaça. Esses imóveis estão localizados na Z-APA do Morro
59 Cechinel, que teve a sua regulamentação efetuada pela Lei nº 7.607/2019 que dispõe sobre a
60 criação da Área de Proteção Ambiental Municipal Morro Cechinel e dá outras providências.
61 Quanto ao zoneamento nesta APA, os imóveis estão zoneados em ZCB (zona de conservação
62 da biodiversidade) e ZOE (zona de ocupação extensiva), com seguintes os parâmetros
63 urbanísticos nessas glebas. O requerente apresenta proposta de ocupação com a implantação
64 de um condomínio residencial, setor hoteleiro/comercial e áreas verdes. Lembramos que
65 segundo a própria Lei nº 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que
66 os limites dessa Z-APA poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15: *“As linhas de*
67 *zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que*
68 *justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho*
69 *de Desenvolvimento Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.”* A partir
70 dessa solicitação buscamos informações no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas
71 temáticos antigos (revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA –
72 2019). Nesse mapa/imagem é possível observar três cursos d’água, sendo que essas áreas já se
73 configurarão como APPs (áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que
74 numa Z-APA. Já com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor
75 Participativo), e a consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-APAs,
76 foram elaborados novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos limites
77 dessas zonas de uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que
78 identificam as nascentes, os cursos d’água e as inclinações nos morros. Porém, na apresentação
79 do Levantamento Planialtimétrico é visível a encosta do morro com áreas de APPs. E quanto
80 ao uso e cobertura da terra também foi apresentado o mapa. Analisando todos esses mapas
81 temáticos de diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado na
82 localização dos limites da Z-APA e a definição do zoneamento interno como ZCB e ZOE, em
83 parte do imóvel do requerente foi a vegetação e a declividade. Quanto a vegetação que era
84 classificada como vegetação secundária em estágio avançado já no ano de 2005 essa permanece
85 no levantamento para elaboração do Plano de Manejo em 2019. E se observarmos a imagem de
86 1996, grande parte daquela área realmente tinha vegetação, principalmente na encosta do
87 morro. Nessas imagens podemos verificar a pré-existência de vegetação na encosta do morro e
88 na atualidade, nos parece ser muita vegetação exótica. Há existência de várias edificações ao
89 longo da Rua SD-2010-072. Analisando a proposta apresentada que foi sobreposta acima da
90 imagem aérea com o zoneamento da Z-APA. Temos as seguintes considerações quanto a
91 implantação dessa proposta apresentada: 1) A proposta possui diferentes tipologias de
92 implantação dos lotes nos condomínios, dentro da área de Criciúma, variam de 450,00m² /
93 500,00m² ou 800,00m², na ZCB e ZOE. Ou seja, não é apresentado o tamanho mínimo dos lotes
94 nesses dois zoneamentos, de acordo com o zoneamento pré-existente; 2) Na área hoteleira há
95 diversos bangalôs e essas construções deverão respeitar as taxas de ocupação e índices de
96 aproveitamento da ZCB e ZOE; 3) Observando os levantamentos técnicos disponíveis

97 consideramos que devido a localização desta proposta de parcelamento do solo, os lotes deverão
98 ser maiores, conforme já zoneado, ou seja, a manutenção da ZCB e ZOE; Portanto a DPU, não
99 apresenta proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de ZOE (zona de
100 ocupação extensiva) para ZOI (zona de ocupação intensiva) em alguns locais. Acreditamos
101 também que a execução de um condomínio residencial e o uso para hotelaria, nessas glebas será
102 de melhor qualidade na implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas
103 verdes dentro dos limites dos mesmos, portanto diminuindo a densificação numa área de Z-
104 APA. Porém, antes de dar início no processo de aprovação do parcelamento do solo
105 (Condomínio), deverá solicitar a Certidão de Jurisdição Municipal para o Estado de Santa
106 Catarina, verificar no setor de Cadastro do Município. O processo foi encaminhado à Câmara
107 Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e
108 parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a
109 apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM, julgaram que o
110 zoneamento não deva ser corrigido nessas glebas e que o condomínio e outras atividades devam
111 respeitar os lotes mínimos de acordo com a lei, e enfatizaram que antes de qualquer
112 parcelamento do solo o requerente deverá solicitar a Certidão de Jurisdição Municipal para o
113 Estado de Santa Catarina. Colocando em votação: **os membros presentes do CDM,**
114 **aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou seja, indeferiram a**
115 **correção do zoneamento nessas glebas e que o condomínio e outras atividades devam**
116 **respeitar os lotes mínimos de acordo com a lei, e enfatizaram que antes de qualquer**
117 **parcelamento do solo o requerente deverá solicitar a Certidão de Jurisdição Municipal**
118 **para o Estado de Santa Catarina. 2) Processo N° 635872 - MARCOS DOMINGUINI:** O
119 requerente solicita a viabilidade técnica para a correção do zoneamento do solo, nas glebas
120 localizadas na Rodovia Narciso Dominguini, bairro Vila Maria, Cadastros n° 1018730, n°
121 993499, n° 1007488, n° 1009351, matrículas n° 44.338, n° 44.339, n° 44.341, n° 44.340,
122 respectivamente, com área total de 201.269,54m². Esta solicitação visa modificação da zona de
123 uso do solo nas glebas que estão inseridas na ZI-1 (zona industrial-1) relacionada a BR-101,
124 porém não defronte a esta rodovia. O imóvel possui as seguintes zonas de uso do solo: Defronte
125 à Rodovia Narciso Dominguini como ZI-2 e no prolongamento desta como ZM2-4, no interior
126 dos imóveis, posteriormente, passa para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) ou ZAA
127 (zona agropecuária e agroindustrial). Quanto a caracterização urbana os imóveis se situam em
128 área que está num processo de urbanização, em virtude da implantação da Penitenciária Sul e
129 Feminina, que levaram certa infraestrutura à região, pois a Rodovia Narciso Dominguini foi
130 recentemente asfaltada. A região possui muito de característica rural, porém é notado que a
131 implantação de parcelamentos do solo regulares como clandestinos, trará um contingente de
132 população com necessidades de infraestrutura pública. O fato das glebas estarem ao lado de
133 uma grande indústria cerâmica se torna um fator preocupante em haver a modificação do
134 zoneamento de uso do solo, uma vez, que a atual população já moradora, será multiplicada para
135 muitos moradores, com a implantação de um novo loteamento. Há em processo de aprovação
136 nessa municipalidade um Loteamento, que fez uso do Art. 169 do PD (aprovação em 2015),
137 que em seu zoneamento interno, reserva o início da gleba, nas proximidades da indústria para
138 uma área industrial. Portanto, houve o respeito dessa proposta de utilização do Art. 169, para o
139 desenvolvimento do projeto de loteamento ao lado da indústria existente. Então os imóveis
140 vizinhos deveriam também respeitar a existência da indústria para o desenvolvimento de seus
141 projetos de parcelamento do solo (loteamento). A DPU propõe que seja corrigido o zoneamento
142 de uso do solo, somente após a zona industrial. Ou seja, a correção proposta desse zoneamento
143 visa a compatibilização com o zoneamento existente nas proximidades e a possibilidade de
144 criação de lotes unifamiliares, conforme há na vizinhança, mantendo a zona industrial. Deverá,
145 também haver a ampliação do perímetro urbano, para ser possível parcelar o imóvel, na forma
146 de loteamento. A princípio, encaminhamos esse processo ao Conselho Municipal de
147 Desenvolvimento Econômico – CMDE, pois se trata de solicitação de correção de zoneamento
148 em zona industrial. Posteriormente encaminharemos à Câmara Temática de acompanhamento

149 e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
150 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal, que emitirá parecer. **PARECER**
151 **DO CMDE – NA REUNIÃO DE 26/04/2022:** Em reunião realizada do Conselho Municipal de
152 Desenvolvimento Econômico – CMDE em 26/04/2022, foi apresentada proposta da DPU, e a
153 totalidade dos membros presentes nessa reunião defendem que conforme definido na planta de
154 zoneamento de uso do solo, a área já classificada como ZI-1 seja mantida, e após a zona de
155 amortecimento a zona de uso ZAA possa ser corrigida para ZR1-2. Após a apresentação dessa
156 solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM concordaram como posicionamento
157 do CMDE deferindo que a correção de zoneamento de uso do solo nessa gleba seja somente
158 após a ZI, corrigindo de ZAA para ZR1-2. Colocando em votação: **Os membros presentes do**
159 **CDM, aprovaram por maioria, havendo 01 (uma) abstenção, a decisão da Câmara**
160 **Temática II, ou seja, deferiu que a correção de zoneamento de uso do solo nessa gleba seja**
161 **somente após a ZI, corrigindo de ZAA para ZR1-2. 3) Processo N° 636372 - MARCELO**
162 **PAVEI FELTRIN: RETIRADO DA PAUTA. 4) Processo N° 636313 - JOSÉ DOS**
163 **SANTOS:** O requerente solicita a redução da faixa *non aedificandi* de um trecho da Rodovia
164 Luiz Henrique da Silveira (Anel Viário), localizado defronte ao imóvel matrícula n° 48.128,
165 cadastros n° 963459, n° 963659, n° 963660, n° 963463, n° 963463, n° 963661, n° 963465, n°
166 963662 e n° 1020243. Ocorre que, nesses imóveis, está sendo realizado o processo de
167 regularização dos terrenos já parcelados irregularmente no passado. O processo deu entrada na
168 DPS, em 18/10/2021 (retificação de área), entrou com o desmembramento em 21/03/2022.
169 Quando de início do processo não havia a necessidade de se exigir a área *non aedificandi* da
170 rodovia, pois o SIE (Secretaria de Infraestrutura do Estado de Santa Catarina) não solicitava
171 essa reserva. Porém, a partir da aprovação da Lei 7.999/2021 – Parcelamento do Solo, essa
172 necessidade tornou-se presente: “*Art.8º Independente de outras disposições legais, os*
173 *loteamentos, desmembramentos, remembramentos, desdobros e condomínios deverão*
174 *obedecer rigorosamente este artigo e seus incisos: (...)VII - os parcelamentos situados ao longo*
175 *das rodovias federais e estaduais, deverão respeitar a faixa non aedificandi (não edificável),*
176 *mediante anuência dos órgãos competentes e observada a legislação específica, e com as*
177 *seguintes larguras mínimas;(…)* **15**
178 **metros, com exceção na Via Rápida no trecho da Rua Vereador Matias Ricardo Paz e Rua**
179 **Linha Três Ribeirões, ambas com suas larguras definidas pelo Plano Diretor de Criciúma;(…)**
180 Essa situação atual, inviabiliza os lotes 8 e 9 do referido processo de regularização, inclusive
181 no lote 11 já existe uma construção dentro dos 15m. O requerente apresenta a planta dessa
182 regularização indicando a implantação da faixa *non aedificandi*, com 15m (linha vermelha) e
183 5m (linha verde). A partir dessas informações consideramos que não houve a necessidade de
184 inserção da faixa *non aedificandi* na aprovação da retificação da área. Consideramos que os
185 lotes 11 e 9, ainda poderão edificar na área resultante se for exigido os 15m, porém o lote 08 é
186 inviabilizado, o que não ocorreria com a adoção dos 5m. Acreditamos que essa situação é a
187 única, nesse trecho, ao longo do Anel Viário. Portanto, em se liberar a área *non aedificandi* de
188 5m, a princípio não traria prejuízos em se executar uma via marginal no futuro. Encaminhamos
189 este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
190 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
191 Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara
192 Temática II do CDM deferiram a solicitação de alteração diminuição da área *non aedificandi*
193 defronte ao imóvel de 15m para 5m. Colocando em votação: **Os membros presentes do CDM,**
194 **aprovaram com 25 (vinte e cinco) votos a favor, 17 (dezesete) votos contrários e 01 (uma)**
195 **abstenção, a decisão da Câmara Temática II, ou seja, deferiram a solicitação de alteração**
196 **de diminuição da faixa non aedificandi defronte ao imóvel de 15m para 5m. 5) Processo**
197 **N° 637492 - ANGELINA CLARA FERRO BENEDET e OLGA BORTOLIN**
198 **MENEGON:** As requerentes solicitam a correção de zoneamento do solo em imóveis rurais
199 localizados na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com as seguintes matrículas:
200 (A) n° 46.300, com 125.000,00m² e (B) n° 2.469, com 62.000,00m². Quanto ao zoneamento do

201 solo, os imóveis estão na Z-APA (Morro Estevão e Morro Albino) e zoneados respectivamente,
202 parte do imóvel (A) está na zona de uso do solo ZOS (zona de ocupação semiextensiva), ZOE
203 (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade); e o imóvel (B)
204 que está como ZOS (zona de ocupação semiextensiva), ZOE (zona de ocupação extensiva) e
205 ZCB (zona de conservação da biodiversidade). As áreas estão dentro do perímetro urbano.
206 Portanto, as áreas dos futuros imóveis a serem parcelados devem ser de no mínimo, em ZOS
207 (800,00 m²), em ZOE (2.000,00m²) e ZCB (2.000,00m²). As requerentes pretendem empreender
208 nos imóveis, com a futura implantação parcelamento do solo na forma de loteamento de lotes
209 unifamiliares, porém para isso solicita a correção das zonas de uso do solo já existentes. Informa
210 que a gleba fica nas proximidades com loteamento já existente, além de ficar ao lado de glebas
211 que foram corrigidas em seu zoneamento, conforme resolução n° 391/2021 do CDM e Lei
212 Complementar n°442/2021. São áreas utilizadas com a atividade agrosilvipastoril e há ainda
213 fragmentos de vegetação secundária em estágio médio e avançado, também há muitas APPs de
214 cursos d'água. Como já informado anteriormente, a DPU, durante a elaboração do Plano de
215 Manejo da Z-APA do Morro Estevão e Morro Albino, solicitou que os imóveis localizados na
216 Rodovia João Cirimbelli e esses estando dentro do perímetro urbano deveriam estar fora da Z-
217 APA. Porém, não fomos atendidos. A partir da aprovação da correção do zoneamento de uso
218 do solo das glebas ao lado, a DPU apresenta uma proposta: Deferir que os imóveis supracitados
219 (A e B), seja classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) na parte mais baixa sejam
220 retirados da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso ver, o mesmo possui característica
221 própria para a ocupação humana mais densificada, respeitando-se as áreas em APP, que sejam
222 essas áreas efetivamente protegidas. Quanto a área mais elevada essa poderá ser classificada
223 como ZOI (zona de ocupação intensiva) ainda dentro dos limites da Z-APA do Morro Estevão
224 e Albino. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
225 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao
226 Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação dessa solicitação os Membros
227 da Câmara Temática II do CDM deferiram a solicitação de correção do zoneamento de uso do
228 solo nessas glebas, conforme apresentado pela DPU. Colocando em votação: **Os membros**
229 **presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática II, ou**
230 **seja, deferiram a solicitação de correção do zoneamento de uso do solo nessas glebas. 6)**
231 **Processo N° 638301 – URBA ARQUITETURA E URBANISMO LTDA:** Os requerentes
232 apresentam uma alteração no anteprojeto arquitetônico apresentado para a utilização do Art.
233 169, aprovado pelo CDM na reunião virtual realizada entre os dias 06/05/2021 e 13/05/2021:
234 “RESOLUÇÃO N° 386, DE 13 DE MAIO DE 2021 - *Deferir a solicitação contida no Processo*
235 *Administrativo n° 602999 para a utilização do Art. 169 no imóvel, conforme implantação*
236 *apresentada na 2ª proposta apresentada, e que sejam respeitadas as Lei do Código de Obras*
237 *e a Lei do Parcelamento do Solo, para a aprovação do projeto arquitetônico a ser apresentado*
238 *a Municipalidade. Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no*
239 *período de 06/05/2021 até 13/05/2021.” A localização do anteprojeto deste empreendimento*
240 *situa-se na Av. Universitária esquina com o Anel Viário, no bairro Universitário, em imóvel*
241 *com área de 22.218,75m², cadastro n° 1007567, matrícula n° 21.564. Então, foi desenvolvida*
242 *uma proposta, e nessa a tipologia de implantação foi melhorada ante a primeira apresentada,*
243 *mantendo as torres no mesmo alinhamento, criando estacionamentos arborizados e deslocando*
244 *a área de lazer para um dos lados do empreendimento, sendo de melhor acesso as torres*
245 *residenciais. Foi adotado as torres com pilotis no térreo o que valoriza melhor o*
246 *empreendimento. O empreendimento fez um uso do Art. 169 do PD, sendo que melhorou a*
247 *qualidade de tipologia e implantação, mesmo tratando-se de um anteprojeto. Apresenta áreas*
248 *verdes de uso dos condôminos em uma área reservada e ao longo dos estacionamentos há*
249 *canteiros verdes. É apresentada área comercial de frente para a Av. Universitária, com amplo*
250 *estacionamento frontal. Parecer da Câmara Temática II em reunião 22/04/2021: Após a*
251 *apresentação e discussão os Membros da Câmara Temática II a proposta foi deferida para a*
252 *utilização do Art. 169 do PD no desenvolvimento do projeto arquitetônico e para isto, essa*

253 solicitação ainda deverá ser aprovada em reunião futura do CDM. Parecer do CDM em reunião
254 06/05/2021 até 13/05/2021: “Houve a seguinte votação: 46 sim; 04 não; 01 abstenção. Portanto,
255 foi deferida a utilização do Art. 169 do PD no desenvolvimento do projeto arquitetônico e que
256 sejam respeitadas as Lei do Código de Obras e a Lei do Parcelamento do Solo, para a aprovação
257 do projeto arquitetônico a ser apresentado a Municipalidade.” Porém, como houve a sondagem
258 relativa ao subsolo não seria possível a execução da proposta aprovada anteriormente. Portanto,
259 os requerentes apresentam nova proposta para a utilização do Art. 169 nesse novo
260 empreendimento. E assim o descrevem: *“Vimos através deste documento solicitar,
261 cordialmente, a alteração da proposta aprovada na reunião do Conselho de Desenvolvimento
262 Municipal, o Processo N° 602999 – LCS ARQUITETURA E URBANISMO LTDA. descrito na
263 ATA 03/2021 nas linhas 25 até 112, a alteração do projeto é proveniente da análise do subsolo
264 para a execução da obra, conforme estudos geotécnicos foi constatado a existência de uma
265 galeria de mina que atravessa, no sentido transversal, ao terreno (conforme Anexo A)
266 impossibilitando a execução do projeto aprovado pelo conselho, portanto, apresentamos uma
267 nova proposta, adequando ao novo ART.169. Apresentamos uma breve descrição do processo
268 aprovado na data 06.05.2021, no qual foi adotado as torres com pilotis no térreo, total de 13
269 pavimentos (térreo + 11 pavimentos + ático), todas as vagas posicionadas fora das edificações,
270 e, ou nos pilotis. Dividido em 03 edifícios, os Blocos A, B e C contendo 13 pavimentos cada,
271 sendo, pavimento térreo com pilotis e garagens cobertas, 11 pavimentos tipo com 8
272 apartamentos por andar e mais pavimento cobertura (ático) com 4 apartamentos totalizando
273 13 pavimentos. São 100 apartamentos para os blocos A, B e C, totalizando no condomínio 300
274 unidades habitacionais. O condomínio contempla 2 salões de festas com área de lazer
275 distribuída em duas células, contendo, gazebos de madeira, quadra de esportes, pista de
276 caminhada, pomar, playground, 1 vaga de estacionamento externo individualizado com
277 cobertura metálica. Terá também além do conjunto habitacional, uma sala comercial, medindo
278 1.400,00 m² voltada para a Avenida Universitária, com estacionamento privativo à frente da
279 área comercial. Os parâmetros urbanísticos de T.O. e I.A. estão abaixo se considerar a ZM2-
280 4 e ZR2-4. E viemos solicitar a alteração do projeto para uma proposta mais reduzida,
281 conforme os estudos geotécnicos nos permitem executar, sem comprometer o empreendimento
282 devido a situação da galeria de mina existente no subsolo do local. A proposta se designa por
283 ter 4 torres sem pilotis, totalizando 5 pavimentos (térreo + 4 pavimentos), todas as vagas estão
284 posicionadas fora das edificações, algumas unidades terão vagas duplas, pois o condomínio
285 apresenta um número maior de vagas por unidade, são 4 blocos A, B, C e D, todos com 8
286 apartamentos por andar, totalizando 160 unidades, a distância entre blocos tem entre 23,00 e
287 22,00 metros. O empreendimento contempla 1 salão de festas híbrido, 2 quadras de esportes,
288 como futebol e beach tênis, pista de caminhada bicicletário, espaço pet, playground, pomar
289 coletivo, piscina infantil e piscina adulta e vagas exclusivas para motocicletas. Todo o
290 empreendimento garantirá a acessibilidade, para todos os usuários. Além do empreendimento
291 residencial, se manterá na proposta a sala comercial voltada para a avenida universitária,
292 porém com uma redução de área construída, totalizando 740,00m² de área construída,
293 mantendo o estacionamento privativo em frente a sala comercial. Os parâmetros urbanísticos
294 continuam abaixo para o zoneamento considerado ZM2-4 e ZR2-4. Diante do exposto,
295 apresentamos a nova proposta, em forma de anteprojeto, com o documento comprobatório da
296 existência da galeria de mina de extração de carvão que passa no sentido transversal ao lote,
297 e esperamos que o processo seja substituído mantendo o deferimento, porém adequando-se as
298 novas exigências e alterações sugeridas pelo ART.169 atual.” Considerando que haveria
299 problemas na implantação da proposta apresentada anteriormente, quanto ao subsolo, a DPU
300 aprova a substituição da tipologia de implantação desse empreendimento, assim como a
301 substituição da tipologia das edificações, para uso no Art. 169 do P.D. Após a apresentação
302 desse novo anteprojeto, a DPU concluí que esse anteprojeto apresentado se enquadra no novo
303 Art. 169, devido a possibilidade de melhoria na implantação dos blocos, acreditamos que a
304 solicitação de excepcionalidade é passível de ser aprovada para o desenvolvimento do projeto*

305 arquitetônico definitivo. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros
306 urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão
307 de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os
308 parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.
309 Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo
310 do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração
311 do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do
312 anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá
313 atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de
314 Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não
315 houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e
316 verde, não sendo possível dispensar as referidas doações. Devido a excepcionalidade dos
317 projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos,
318 funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos
319 referidos anteprojetos. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico
320 aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após
321 este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. A
322 contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme
323 valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou
324 pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em
325 ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que
326 excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. Encaminhamos este processo ao
327 Conselho de Desenvolvimento Municipal. Colocando em votação: **Os membros presentes do**
328 **CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da DPU, ou seja, aprovaram a substituição**
329 **da tipologia de implantação desse empreendimento, assim como a substituição da**
330 **tipologia das edificações, para uso no Art. 169 do P.D.** Em seguida deu-se início aos assuntos
331 referentes a Câmara Temática III, 3º item da pauta, sendo esses: 1) Processo N° 757- 21-
332 CRI – VLC - VILA SELINGER LOTEAMENTO E INCORP. LTDA: A DPU visando a
333 análise de aprovação de loteamento a ser implantado na Vila Selinger, verificou que a
334 localização de parte dessas glebas, estão fora do Perímetro Urbano. Como houve a aprovação
335 da Lei Complementar n° 393/2021, que possibilitou a elaboração desse projeto de loteamento
336 nos imóveis, com esse zoneamento de uso do solo, há no momento a necessidade da ampliação
337 do Perímetro Urbano, para ser possível essa aprovação por parte da DPS – Divisão de
338 Parcelamento do Solo. Portanto, a DPU solicita a correção da linha de perímetro urbano para
339 ser possível a aprovação deste parcelamento do solo. Encaminhamos este processo à Câmara
340 Temática Revisão da Legislação Urbanística (Câmara Temática III) para conhecimento,
341 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
342 Municipal. Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática III do CDM
343 deferiram a possibilidade de ampliação do perímetro urbano, para ser possível o parcelamento
344 de uso do solo nos imóveis, conforme mapa apresentado. Colocando em votação: **Os membros**
345 **presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática III, ou**
346 **seja, deferiram a possibilidade de ampliação do perímetro urbano, para ser possível o**
347 **parcelamento de uso do solo nos imóveis.** 2) Processo N° 637596 - ARTUR OLIVO
348 GIASSI: RETIRADO DA PAUTA. Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida
349 a presença de todos nesta reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h e 45min.
350 Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Bruna Naspolini Magagnin, lavrei a
351 presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi, que depois de lida e
352 aprovada, será por todos os presentes assinada.