

ATA 04/2022

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

09.06.2022

1 Aos nove dias do mês de junho 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 **48 (quarenta e oito)** 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. Em seguida foram passados alguns informes aos
8 presentes, como: **Abertura e Informes: 1. ELEIÇÃO DO VICE-PRESIDENTE DO CDM:**
9 Art. 8º Ao Vice-Presidente compete: I – Assumir as responsabilidades do Presidente na
10 ausência deste. A representante regional do CREA, Sra. Kamila Rodrigues da Silva se
11 manifestou apresentando interesse em compor a vice-presidência. Colocou-se em votação e foi
12 eleita por unanimidade. **2. CÂMARAS TEMÁTICAS DO CDM:** Foi apresentado o regimento
13 interno de funcionamento do CDM que contém a descrição das Câmaras Temáticas e seu
14 funcionamento e a necessidade de substituição dos membros que saíram. Por fim, foi informado
15 que esse assunto será discutido na Câmara Temática II na próxima reunião. Quanto a **Leitura**
16 **da Pauta da Reunião: Aprovação da Ata da reunião anterior; Apresentação e votação dos**
17 **pareceres em processos administrativos referente a Câmara Temática II; Apresentação e**
18 **votação dos pareceres de assuntos referentes a Câmara Temática III.** Em seguida houve o
19 **1º assunto da pauta a Leitura de Ata da última reunião:** A mesma foi apresentada e pôr fim
20 foi aprovada nessa reunião pelo conjunto do CDM. **2º Assunto da pauta referente aos**
21 **processos administrativos: APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS PARECERES DE**
22 **PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ANALISADOS PELA CÂMARA TEMÁTICA II.**
23 **1) Processo Nº 638276 – Digital - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:**
24 **RETIRADO DA PAUTA. 2) Processo Nº 638235 - EDSON PERUCHI:** O requerente, em
25 nome do proprietário, solicita a correção de zoneamento do solo em imóveis rurais localizados
26 na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com o seguinte cadastro: 1012252, com
27 250.000,00m². Quanto ao zoneamento do solo, os imóveis estão na Z-APA (Morro Estevão e
28 Morro Albino) e zoneados respectivamente, parte do imóvel (A) está na zona de uso do solo
29 ZOS (zona de ocupação semiextensiva), ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de
30 conservação da biodiversidade); e o imóvel (B) que está como ZOS (zona de ocupação
31 semiextensiva), ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da
32 biodiversidade). As áreas estão dentro do perímetro urbano. Portanto, as áreas dos futuros
33 imóveis a serem parcelados devem ser de no mínimo, em ZOS (800,00 m²), em ZOE
34 (2.000,00m²) e ZCB (2.000,00m²). O requerente pretende vender o imóvel para que nele seja
35 empreendido parcelamento do solo na forma de loteamento de lotes unifamiliares, porém para
36 isso solicita a correção das zonas de uso do solo já existentes. Informa que a gleba fica nas
37 proximidades com loteamento já existente, além de ficar ao lado de glebas que foram corrigidas
38 em seu zoneamento, conforme resolução nº 391/2021 do CDM e Lei Complementar
39 nº442/2021. “*RESOLUÇÃO Nº 391, DE 17 DE JUNHO DE 2021 - Deferir, que parte dos*
40 *imóveis localizados na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, com os seguintes*
41 *cadastros: (A)1018594 (matrícula nº 2.469) e (B)1018595 (matrícula nº 2.471), constantes no*
42 *Processo Administrativo nº 608485, devam sair da Z-APA (Morro Estevão e Albino) sendo*
43 *reclassificados como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e que na parte mais alta dos*
44 *imóveis devam permanecer na Z-APA em zoneamento específico ZOI (zona de ocupação*

45 *intensiva). Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no período de*
46 *10/06/2021 até 17/06/2021. LC 442/2021”. São áreas utilizadas com a atividade*
47 *agrosilvipastoril e há ainda fragmentos de vegetação secundária em estágio médio e avançado,*
48 *também há muitas APPs de cursos d’água. Como já informado anteriormente, a DPU, durante*
49 *a elaboração do Plano de Manejo da Z-APA do Morro Estevão e Morro Albino, solicitou que*
50 *os imóveis localizados na Rodovia João Cirimbelli e esses estando dentro do perímetro urbano*
51 *deveriam estar fora da Z-APA. Porém, não fomos atendidos. A partir da aprovação da correção*
52 *do zoneamento de uso do solo das glebas ao lado, a DPU apresenta uma proposta: Defere que*
53 *o imóvel supracitado seja classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) na parte mais baixa*
54 *seja retirado da Z-APA do Morro Estevão e Albino, pois a nosso ver, o mesmo possui*
55 *característica própria para a ocupação humana mais densificada, respeitando-se as áreas em*
56 *APP, que sejam essas áreas efetivamente protegidas. Quanto a área mais elevada essa poderá*
57 *ser classificada como ZOI (zona de ocupação intensiva) ainda dentro dos limites da Z-APA do*
58 *Morro Estevão e Albino. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática de*
59 *acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser*
60 *apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA***
61 **CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:** Após a apresentação dessa
62 solicitação os membros da Câmara Temática II do CDM deferiram a correção do zoneamento
63 de uso do solo na gleba localizada na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, cadastro
64 nº 1012252, com 250.000,00m², sendo classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) na
65 parte próxima a rodovia e retirado da Z-APA do Morro Estevão e Albino, quanto a área mais
66 elevada essa poderá ser classificada como ZOI (zona de ocupação intensiva) ainda dentro dos
67 limites da Z-APA do Morro Estevão e Albino. **Após a apresentação e discussão os membros**
68 **presentes do CDM, aprovaram a decisão da Câmara Temática II, com 01 (um) voto**
69 **contrário, ou seja, deferiram a correção do zoneamento de uso do solo na gleba localizada**
70 **na Rodovia João Cirimbelli, bairro Morro Estevão, cadastro nº 1012252, com**
71 **250.000,00m², sendo classificado como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) na parte próxima a**
72 **rodovia e retirado da Z-APA do Morro Estevão e Albino, quanto a área mais elevada essa**
73 **poderá ser classificada como ZOI (zona de ocupação intensiva) ainda dentro dos limites**
74 **da Z-APA do Morro Estevão e Albino. 3) Processo N° 638423 - FAXINAL**
75 **AGRONEGÓCIOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - MORETTO**
76 **ADMINISTRADORA DE BENS LTDA:** O requerente por esse processo administrativo
77 solicita a correção de zoneamento do solo urbano na gleba de aproximadamente 633.681,85 m²,
78 localizada no bairro Vila Visconde, cadastro nº 707002. O imóvel está zoneado como ZR1-2
79 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), ZEIRAU (zona de especial interesse na recuperação
80 ambiental urbana) e uma pequena faixa em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Quanto a
81 ZEIRAU, essa zona é assim definida na Lei Complementar nº 095/2012 – Plano Diretor: “Art.
82 147. Zona Especial de Interesse da Recuperação Ambiental-Urbana (ZEIRAU): compreende
83 áreas degradadas pela mineração extrativista, entre outras, que não apresentam atualmente
84 condições de ocupação com uso urbano. *Parágrafo Único. Essas áreas deverão ser*
85 *recuperadas de acordo com as condicionantes e exigências das atividades pretendidas para a*
86 *instalação, respeitando-se as características socio urbanas e ambientais do entorno em que*
87 *está inserida, condicionada a: I - Estudos técnicos ambientais de ocupação; II - Análise técnica*
88 *do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e dos órgãos públicos de meio*
89 *ambiente. Art. 148. Após estudos técnicos ambientais de ocupação, após análise técnica do*
90 *Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e dos órgãos públicos de meio*
91 *ambiente e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, tais áreas deverão*
92 *ser recuperadas de acordo com os condicionantes e exigências das atividades pretendidas para*
93 *a instalação, respeitando as características sócio urbanas e/ou rural e ambientais do entorno*
94 *em que está inserida.” Porém, o imóvel está em grande parte na área da ACP do Carvão. E de*
95 *acordo com a Ata da reunião da Prefeitura de Criciúma com o MPF – Ministério Público Federal*
96 *em 03/03/2020, as solicitações de correção do zoneamento podem ser realizadas, porém, a área*

97 ainda continua dentro da Ação Civil Pública. A correção do zoneamento de uso do solo, não
98 autoriza a intervenção (execução do parcelamento do solo). O requerente pretende empreender,
99 no futuro, nessa gleba um parcelamento do solo na forma de loteamento, e para isso a mesma
100 deverá ter seu zoneamento corrigido para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Quanto a
101 caracterização urbana como ambiental, a gleba hoje é ocupada com depósito de pirita e possui
102 vegetação de eucaliptos, há loteamentos nas proximidades e a região vem recebendo
103 infraestrutura urbana. Na malha viária essa região é um grande vazio urbano. Acreditamos que
104 com a recuperação ambiental a mesma deverá receber vários loteamentos residenciais e
105 algumas vias já existentes poderão, no futuro, serem classificadas como zona mista. Com a
106 procura na instalação de novos loteamentos e o progressivo aumento de população naquela
107 região, deverá haver por parte do Poder Público um incremento nos serviços públicos. Como
108 será um loteamento, e sua ocupação se dá com o passar dos anos, esses serviços públicos
109 deverão ser monitorados para o seu aumento e abrangência. Portanto, a DPU é de parecer
110 favorável a correção do zoneamento do solo urbano para essa gleba, enfatizando que não é
111 possível a execução do parcelamento do solo antes da resolução da ACP. Foi encaminhado este
112 processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
113 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
114 Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO**
115 **DE 26/05/2022:** Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do
116 CDM deferiram a correção do zoneamento de uso do solo na gleba de aproximadamente
117 633.681,85 m², localizada no bairro Vila Visconde, cadastro nº 707002, de ZEIRAU para ZR1-
118 2, sendo que essa correção do zoneamento de uso do solo, não autoriza a intervenção (execução
119 do parcelamento do solo), ou qualquer tipo de edificação, até serem resolvidas as questões da
120 ACP do Carvão para essas glebas. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por maioria**
121 **a decisão da Câmara Temática II, havendo 05 (cinco) votos contrários e 02 (duas)**
122 **abstenções, ou seja, deferiram a correção do zoneamento de uso do solo na gleba de**
123 **aproximadamente 633.681,85 m², localizada no bairro Vila Visconde, cadastro nº 707002,**
124 **de ZEIRAU para ZR1-2, sendo que essa correção do zoneamento de uso do solo, não**
125 **autoriza a intervenção (execução do parcelamento do solo), ou qualquer tipo de**
126 **edificação, até serem resolvidas as questões da ACP do Carvão para essas glebas.** 4) Memo
127 interno Nº 187/2022/DPS - DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO: A DPS solicita a
128 alteração de largura da Rua Maria Quitéria de 20,00 metros para 12,00 metros, iniciando na
129 Avenida Centenário até intersecção com a Rua Dionísio Milioli. Porém, a partir da Rua Dionísio
130 Milioli em direção até a marginal da Av. Centenário, as características urbanas permaneceram
131 iguais como há 30 anos atrás, ou seja, com residências unifamiliares. Em levantamento
132 realizado pela DPS nessa rua, ficou evidenciado que as construções ao longo deste trecho
133 respeitaram apenas os 12,00 metros. Sendo que as construções em sua maioria são residências
134 unifamiliares. Houve também o bloqueio do prolongamento da Rua Victor Luiz A. Sampaio até
135 a Rua Miguel Patrício de Souza, inviabilizando essa ligação geral. A DPU considera que por já
136 existirem duas vias arteriais como Avenida Centenário e a Via Rápida (rod. Deputado Aristides
137 Bolan) no seu entorno, e outras vias que já fazem essa ligação em outros bairros, não vê a
138 necessidade de mantê-la com a atual largura neste trecho. Foi encaminhado este processo à
139 Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento,
140 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
141 Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:**
142 Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM deferiram
143 a redução da largura viária de 20,00 metros para 12,00 metros, iniciando na Avenida Centenário
144 até intersecção com a Rua Dionísio Milioli. **Os membros presentes do CDM, aprovaram por**
145 **maioria, havendo 01 (uma) abstenção, a decisão da Câmara Temática II, ou seja,**
146 **deferiram a alteração de largura da Rua Maria Quitéria de 20,00 metros para 12,00**
147 **metros.** Em seguida deu-se início aos assuntos referentes a **Câmara Temática III, 3º item da**
148 **pauta, LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA** sendo esses: 1) **ARTIGOS DO PLANO**

149 **DIRETOR:** Quais foram as Justificativas: 1) **EDÍCULAS:** Regulamentação de afastamentos e
150 aumento da profundidade e altura, de acordo com a realidade construtiva. Tanto para terrenos
151 de meio de quadra, quanto de esquina; 2) Melhor definição dos itens computados no índice de
152 aproveitamento e no cálculo dos afastamentos; 3) Possibilidade de uso da laje de cobertura para
153 atividades comuns dos condôminos; 4) Definição da altura do embasamento para aumentar o
154 uso de estacionamentos no interior da edificação; 5) **ÁTICO:** Definição de uso de 55% ao invés
155 de 1/3, conforme a realidade; 6) Melhora na definição do uso dos pilotis. Foram apresentados
156 os textos originais e com as correções, sendo esses os corrigidos: “Art. 133. Para os efeitos de
157 interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante
158 estabelecidas:(...)4. No caso de duas ou mais edificações sobre o mesmo lote, o afastamento
159 mínimo entre as edificações será o somatório dos afastamentos exigidos para cada uma
160 separadamente; **no caso de edícula considera-se o afastamento de 1,5m para o cálculo.**5. Será
161 permitida a construção em uma das **estremas** do lote na extensão máxima de **8,00 m (oito**
162 **metros)** **10,5 (dez metros e cinquenta centímetros)**, somente no pavimento térreo, com altura
163 máxima igual a **3,00 m (três metros)** **4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros)**, já incluído
164 qualquer tipo de cobertura adotada. (...) 7. **Em residências unifamiliares** **Em terrenos de meio**
165 **de quadra**, será permitida a construção no fundo do lote (**edícula**) **em toda a extensão, para**
166 **dependências de lazer, serviço e garagem**, desde que a altura da construção não ultrapasse **3,00**
167 **m (três metros)** **4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros)** **de altura** (já incluído qualquer
168 tipo de cobertura adotada) e no máximo **6m (seis metros)** de profundidade; 7.1 **Em terrenos de**
169 **esquina** poderá ser permitida a construção na(s) lateral(is) (**edícula**) de até **10,5m (dez metros e**
170 **cinquenta centímetros)** de extensão máxima, **4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros)** de
171 altura (já incluído qualquer tipo de cobertura adotada) e no máximo **6m (seis metros)** de
172 profundidade, respeitados sempre os recuos frontais e desde que não utilizada a construção
173 prevista no item “5” supra. (...) 8. ~~8. Não serão computados nos afastamentos, os seguintes casos:~~
174 ~~I— os solos de terrenos com apenas uma testada, desde que não ultrapassem a 1,50 m (um~~
175 ~~metro e cinquenta centímetros) acima do ponto do nível médio em relação ao meio fio; II— os~~
176 ~~solos de terreno com mais de uma testada, considera-se o ponto de nível médio em relação~~
177 ~~ao meio fio, da testada de acesso principal da edificação (hall de entrada), sendo que não~~
178 ~~ultrapasse em 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros); III— Pavimentos em pilotis, conforme~~
179 ~~definidos nesta lei. IV— O pavimento destinado ao uso exclusivo de garagem e/ ou atividades~~
180 ~~de uso comum, desde que não ultrapasse a dois pavimentos por edificação, sendo que este~~
181 ~~benefício não será aplicado na Zona Residencial ZRI; V— construções em terraços de cobertura~~
182 ~~destinados ao uso comum ou exclusivo de cada unidade autônoma, desde que sua área fechada~~
183 ~~não ultrapasse 1/3 (um terço) da área do pavimento tipo; VI— pavimentos superiores, quando~~
184 ~~destinados à casa de máquinas de elevadores, reservatórios d'água e outros serviços gerais do~~
185 ~~prédio.~~ 9. Para o cálculo do número de pavimentos e da altura "h" da edificação para o cálculo
186 de afastamentos, a distância máxima entre os pisos é fixada em **3,50 m (três metros e cinquenta**
187 **centímetros)**, com exceção do Embasamento, que poderá ter a altura máxima de ~~6,50~~ **9,00 m**
188 **(seis nove metros e cinquenta centímetros)** medida do nível do piso térreo ao nível superior da
189 laje de cobertura do embasamento. A platibanda do embasamento poderá ter altura máxima de
190 ~~1,50m (um metro e cinquenta centímetros)~~ **2,00m (dois metros)**. O uso da laje de cobertura do
191 embasamento na sua parte descoberta (fora das projeções do pavimento-tipo) só será permitido
192 para ~~guarda de veículos e/ou~~ espaços e equipamentos de uso comum **ou privativo**, abertos e
193 descobertos (~~piscinas, play grounds, jardins e circulações, áreas de jogos e lazer~~). ~~desde que~~
194 ~~mantenham afastamento mínimo de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) do limite~~
195 ~~externo das platibandas do embasamento em todo o seu perímetro. Este afastamento será~~
196 ~~utilizado somente como área de circulação ou cobertura do embasamento (laje ou telhado).~~ (...)
197 VI - Os pavimentos são definidos como: a) Subsolo: é o pavimento cuja laje de cobertura situa-
198 se a uma cota máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto médio da
199 testada do lote. Nos terrenos com mais de uma testada este critério será aplicado para a testada
200 na qual estiver o acesso principal da edificação (hall de entrada). b) Térreo: é o pavimento cujo

201 piso situa-se até uma cota máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto
202 médio da testada do lote. c) Mezanino e sobreloja: são os pavimentos vinculados ao térreo, cuja
203 área não ultrapassa 50% do mesmo, ficando os 50% restantes com pé direito duplo. d)
204 Pavimento garagem: é o pavimento destinado ao uso de guarda de veículos, situado a partir do
205 nível térreo ou superior. ~~Parágrafo Único. Será tolerado o uso de parte do pavimento garagem~~
206 ~~para instalação de área fechada de uso comum, desde que tenha no máximo 30% da área do~~
207 ~~pavimento.~~ e) Embasamento: corresponde a parte de uma edificação, iniciada no térreo,
208 destinada aos seus acessos, aos pavimentos destinados a guarda de veículos, às áreas de lazer e
209 recreação de uso comum, contíguas as anteriores e às salas comerciais no pavimento térreo com
210 mezanino de até 50% da área da sala. O Embasamento terá a altura máxima de ~~6,50~~ 9,00 m
211 ~~(seis nove metros e cinquenta centímetros)~~ medida do piso do Térreo ao nível superior da laje
212 de cobertura do embasamento. A platibanda do embasamento poderá ter altura máxima de
213 ~~1,50m (um metro e cinquenta centímetros)~~ 2,00m (dois metros). O uso da laje de cobertura do
214 embasamento na sua parte descoberta (fora das projeções do pavimento-tipo) só será permitido
215 para espaços e equipamentos de uso comum ou privativo, abertos e descobertos. f) Torre:
216 corresponde ao conjunto de pavimentos situados acima do embasamento. g) Ático: é o
217 pavimento da edificação, situado imediatamente acima do último pavimento permitido pelo
218 gabarito máximo, ~~cuja área coberta não ultrapassa 1/3 do pavimento inferior. onde todas as~~
219 ~~áreas cobertas não~~ ultrapassem 55% do pavimento inferior. h) Pilotis: Pavimento coberto e
220 ~~descoberto~~ em qualquer nível da edificação, destinado ao uso comum e/ou guarda de veículos,
221 com ~~no mínimo 2/3 de sua área aberta, e quando situado acima do embasamento, ficará restrito~~
222 ~~à projeção do pavimento tipo.~~ no máximo 1/3 da sua área ~~coberta~~ fechada, e quando situado
223 acima do embasamento, o mesmo ficará restrito à projeção do pavimento tipo. Art. 136. Não
224 serão computados no cálculo do afastamento e do número de pavimentos das edificações os
225 seguintes casos: ~~I – Pavimentos em subsolo.~~ I - os subsolos de terrenos com apenas uma testada,
226 desde que não ultrapassem a 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) acima do ponto do
227 nível médio em relação ao meio fio; II - os subsolos de terreno com mais de uma testada,
228 considera-se o ponto de nível médio em relação ao meio fio, da testada de acesso principal da
229 edificação (hall de entrada), sendo que não ultrapasse em 1,50 m (um metro e cinquenta
230 centímetros); III - Pavimentos em pilotis, ou seja, aqueles definidos como pavimentos cobertos
231 ~~e descobertos~~ em qualquer nível da edificação, destinados ao uso comum e/ou guarda de
232 veículos, com no máximo 1/3 da sua área ~~coberta~~ fechada, e quando situado acima do
233 embasamento, a mesma ficará restrita à projeção do pavimento tipo. IV - Pavimento térreo
234 desde que usado ~~exclusivamente~~ ao menos 80% da área do pavimento como área de uso comum
235 e/ou de guarda de veículos. V - Pavimento destinado a mezanino e/ou sobreloja, conforme
236 definidos nesta Lei. VI – Pavimentos superiores para uso exclusivo de garagem e/ou atividades
237 de uso comum, ~~desde que não ultrapasse o número de dois pavimentos~~ até o limite de dois
238 pavimentos por edificação, sendo que este benefício não será aplicado na Zona Residencial
239 ZRI-2; VII - Áticos, ~~conforme definido nesta lei,~~ ou seja, o pavimento da edificação situado
240 imediatamente acima do último pavimento permitido pelo gabarito máximo, onde todas as áreas
241 cobertas não ultrapassem 55% do pavimento inferior. ~~VI – Casas de máquinas e reservatórios.~~
242 VIII - Pavimentos superiores, quando destinados à casa de máquinas de elevadores,
243 reservatórios d'água e outros serviços gerais do prédio. § 1º Para o cálculo dos afastamentos e
244 ~~número de pavimentos,~~ será utilizado o resultado da divisão da altura (h) pelo número divisor
245 informado na tabela dos parâmetros de uso e ocupação do solo municipal. § 2º Será tolerado
246 sobre o afastamento frontal a projeção do corpo da edificação ou elementos de composição de
247 fachada em balanço, acima do pavimento térreo, até o limite de 1/20 (um vigésimo) da largura
248 total da rua, até a dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros). § 3º Serão
249 tolerados sobre os afastamentos laterais e de fundos, acima do pavimento térreo, a projeção de
250 sacadas, floreiras e elementos de abrigo de condicionadores de ar até o limite máximo de 1/10
251 (um décimo) do afastamento, e 1/5 (um quinto) da extensão da fachada onde estiverem
252 inseridas. § 4º Serão tolerados sobre os afastamentos os detalhes arquitetônicos para

253 composição nas fachadas desde que não ultrapassem 30 cm (trinta centímetros). § 5º Nas ZR1-
254 2, o pavimento térreo poderá ser do tipo pilotis, caso em que não contará como pavimento,
255 entretanto, será considerado no cálculo do afastamento. Art. 137. No cálculo da taxa de
256 ocupação (TO) não serão computados as seguintes áreas: I - Os elementos constantes nos §§ 3º
257 e 4º do art. 136. II - Os pavimentos em subsolo, conforme definidos nesta Lei, com qualquer
258 forma de ocupação do terreno. III - Áreas descobertas de uso comum no pavimento térreo como
259 acessos e circulações de veículos e pedestres, rampas de acessos de veículos aos subsolos,
260 térreos ou pavimentos garagem. IV - Vagas de estacionamento de veículos ~~descobertas no~~
261 ~~pavimento térreo localizadas fora da projeção do embasamento/torre.~~ V - Áreas cobertas fora
262 da projeção do edifício destinadas ao uso ou benefício comum como quiosques, abrigos de
263 GPL, depósitos e guaritas, desde que o somatório destas áreas não exceda 10% (dez por cento)
264 da Taxa de Ocupação (TO) prevista para o pavimento térreo. VI - As marquises em balanço até
265 2,50m (dois metros e meio) e beirais em balanço até 1,00 (um metro), respeitadas as
266 determinações do Código de Obras para estes elementos. Parágrafo único. Ao atendimento do
267 disposto no caput deste artigo e seus incisos deverá ser garantida, sempre, a Taxa de
268 Permeabilidade (TP) do solo e Recuo frontal definidos para a zona, conforme Anexo 10: Tabela
269 dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal. (Redação dada pela Lei
270 Complementar nº 454/2022). ~~Art. 218. É obrigatório recuo mínimo de 15,00m (quinze metros)~~
271 ~~de faixa non aedificandi, para as novas edificações ao longo das vias e estradas municipais~~
272 ~~principais e secundárias, a partir da faixa de manutenção.”~~ **PARECER DA CÂMARA**
273 **TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:** Após a apresentação dessa solicitação os
274 Membros da Câmara Temática III do CDM deferiram as correções no texto, apontando outras
275 correções que foram anexadas ao texto. **Após a apresentação e explicação quanto as**
276 **justificativas dessas correções houve alguns questionamentos e após os membros**
277 **presentes do CDM, aprovaram por unanimidade a decisão da Câmara Temática III, ou**
278 **seja, deferiram as correções no texto dos artigos do Plano Diretor. 2) ANEXO 10 DO**
279 **PLANO DIRETOR: Quais foram as Justificativas:** 1) Quanto aos índices de aproveitamento
280 básico, foram aumentados apenas nas Z-APAs ajustando a um aproveitamento razoável para
281 construção de uma residência, por exemplo, para que fique proporcional ao tamanho do terreno.
282 2) Quanto aos índices de aproveitamento máximo, os que não tinham foram criados para
283 utilização, se for o caso, da Transferência do Direito de Construir. 3) Quanto as taxas de
284 ocupação (T.O.) e a taxa de infiltração (T.I.), fora feito cálculo real da situação pluviométrica
285 na região, exigindo-se a partir de agora o reservatório de retardo conforme o referido cálculo,
286 garantindo-se a maior eficiência na retenção da água, o que permite a não sobrecarga do sistema
287 público pluvial. 4) Quanto ao tamanho de lotes, foram diminuídos apenas nas ZOE's,
288 considerando que as mesmas são intermediárias entre a ZCB (2000m²) e a ZOS (800m²), para
289 as quais está sendo proposto o tamanho intermediário de 1000m². 5) Quanto ao número de
290 pavimentos, fora apenas especificado sobre os pavimentos extras de outorga onerosa para que
291 fique proporcional em todas as zonas. Nas ZCB's estão sendo propostos 2 pavimentos para
292 guardar coerência com as demais Z'APAs. 6) Quanto aos afastamentos, a proposta é o aumento
293 do índice (nº) para as torres para manter a proporcionalidade entre as zonas de até 16
294 pavimentos, especialmente valorizar os terrenos de meio de quadra. 7) Quanto ao afastamento
295 para o embasamento, trata-se de ajuste necessário para permitir a criação de mais vagas de
296 garagem no interior do edifício. 8) Para a zonas de uso em que não há parâmetros urbanísticos
297 definidos: * Projetos nestas Zonas ou em outras Zonas constantes do Anexo 09 do Plano Diretor
298 (Mapa de Zoneamento) que não contempladas neste Anexo 10 (Tabela dos Parâmetros de Uso
299 e Ocupação do Solo Municipal) serão analisadas e aprovadas pelo respectivo órgão responsável,
300 independente de pré-definição de parâmetros urbanísticos destas Zonas. É preciso permitir a
301 aprovação pelo DPFT de projetos nestas zonas que ainda não possuem parâmetros. Foi
302 disponibilizada a explicação pormenorizada de cada Zona de Uso do Solo. **PARECER DA**
303 **CÂMARA TEMÁTICA III – NA REUNIÃO DE 26/05/2022:** Após a apresentação dessa
304 solicitação os Membros da Câmara Temática III do CDM deferiram as correções no texto,

305 apontando outras correções que foram anexadas. **Após a apresentação houve alguns**
306 **questionamentos e posteriormente os membros presentes do CDM aprovaram por**
307 **maioria, havendo 01 (uma) abstenção, a decisão da Câmara Temática III, ou seja, as**
308 **correções no texto dos artigos do Anexo 10 do PD.** Após o término dos assuntos desta
309 reunião, foi agradecida a presença de todos nesta reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu
310 término às 20h e 50min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Bruna Napolini
311 Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi, que
312 depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.