



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**AUDIÊNCIA PÚBLICA
E
REUNIÃO DO CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL – CDM**

07/03/2024

**VERIFICAÇÃO DO QUÓRUM MÍNIMO – 1/3
DOS MEMBROS DO CDM COM DIREITO AO
VOTO**

24 MEMBROS

**OBJETIVOS DA
AUDIÊNCIA PÚBLICA
NA REUNIÃO DO CDM**

**APRESENTAR À APRECIÇÃO PÚBLICA ASSUNTOS
GERAIS REFERENTES AO PLANEJAMENTO URBANO
MUNICIPAL;**

**APRESENTAR AS SOLICITAÇÕES ENCAMINHADAS A DPU
QUANTO AS CORREÇÕES DE ZONEAMENTO DE USO DO
SOLO E CORREÇÕES NA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA;**

**APRESENTAR AOS PRESENTES OS PARECERES DAS
CÂMARAS TEMÁTICAS A SEREM COLOCADAS EM
VOTAÇÃO NESTA REUNIÃO DO CDM.**

**COLHER DADOS, INFORMAÇÕES, ANSEIOS, CRÍTICAS E
SUGESTÕES;**

LEITURA DA PAUTA

ABERTURAS E INFORMES

APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR

**REVISÃO DO ATUAL PLANO DIRETOR
PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA**

**PROJETO DE LEI
DE USO E OCUPAÇÃO DAS MARGENS DOS
RIOS EM ÁREAS URBANAS CONSOLIDADAS**

**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

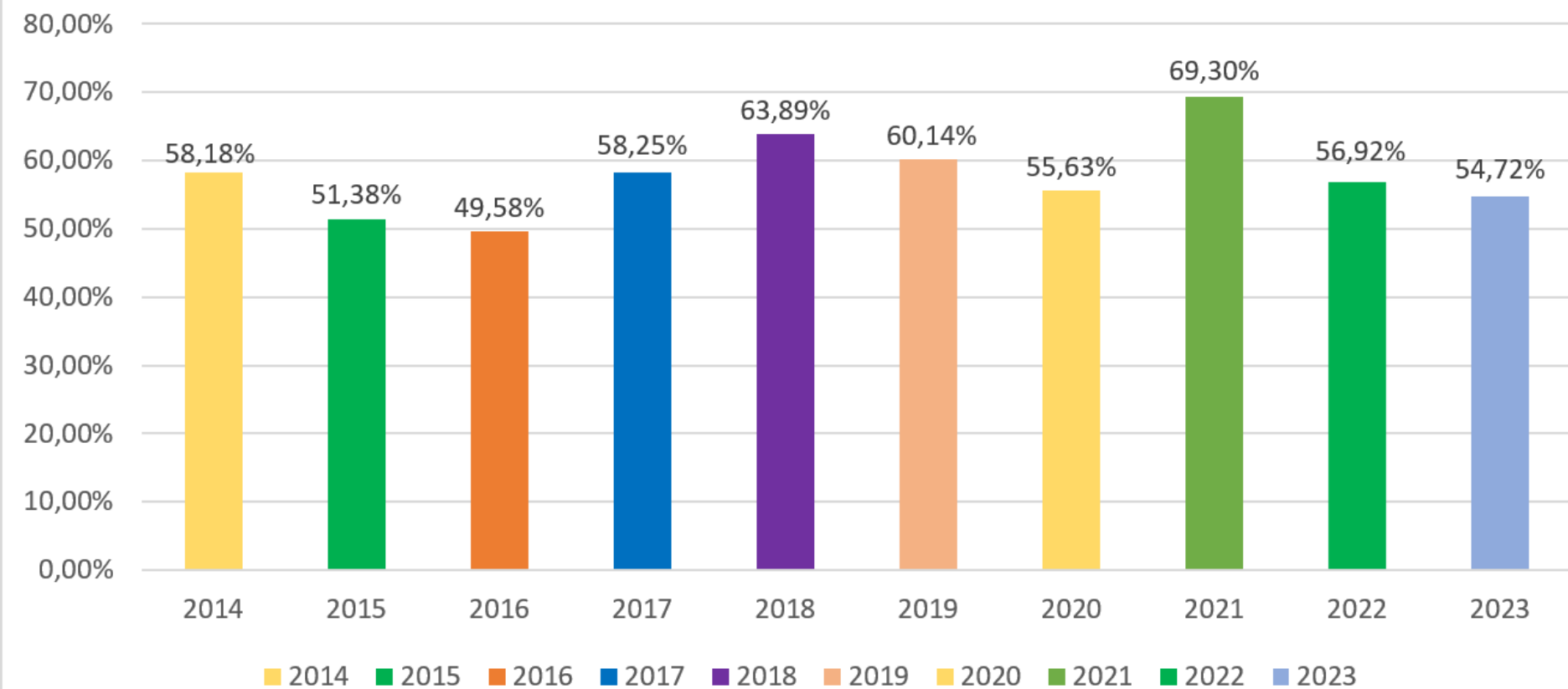
ABERTURA

E

INFORMES

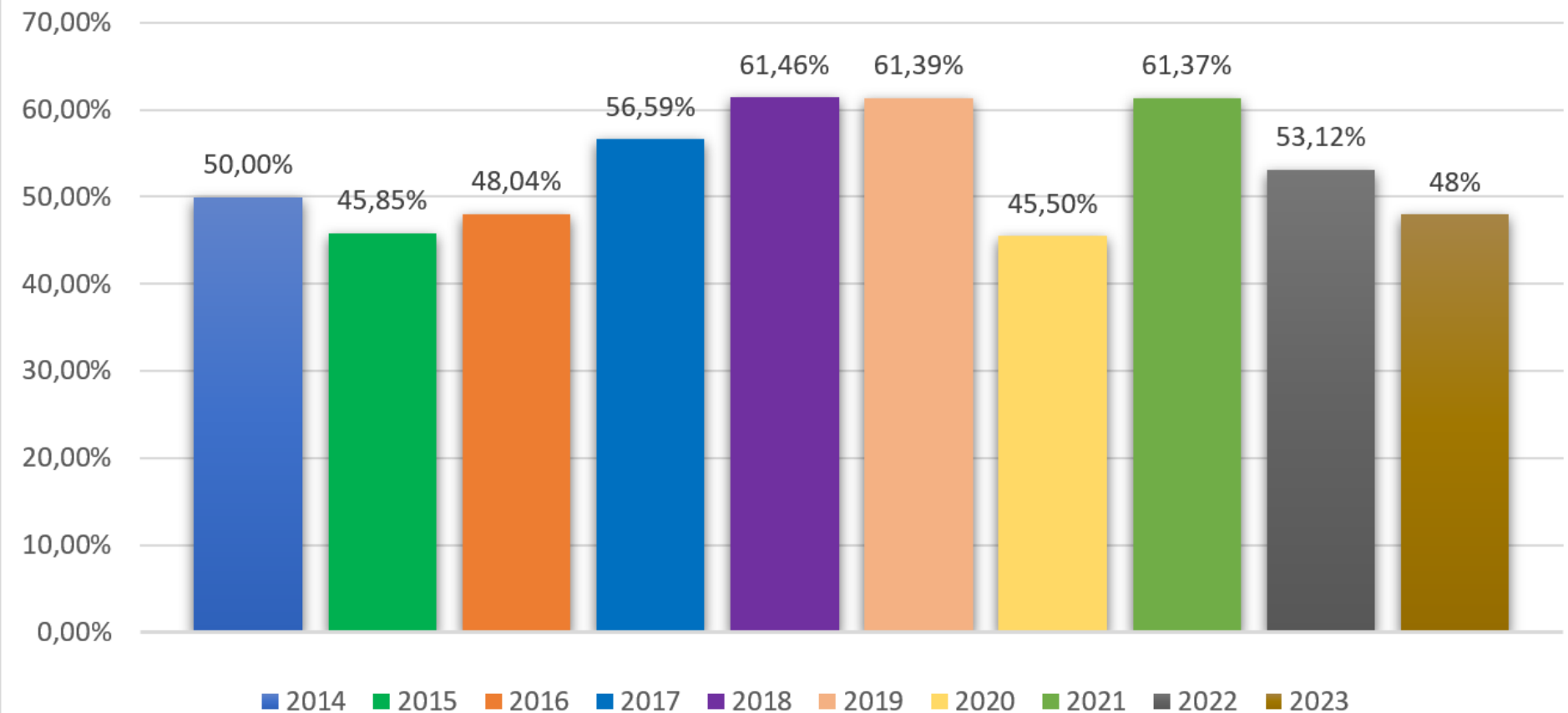
1) PARTICIPAÇÃO NAS REUNIÕES DO CDM – 2014-2023

FREQUÊNCIA GERAL DA PARTICIPAÇÃO NAS REUNIÕES DO CDM DE 2014 ATÉ 2023.



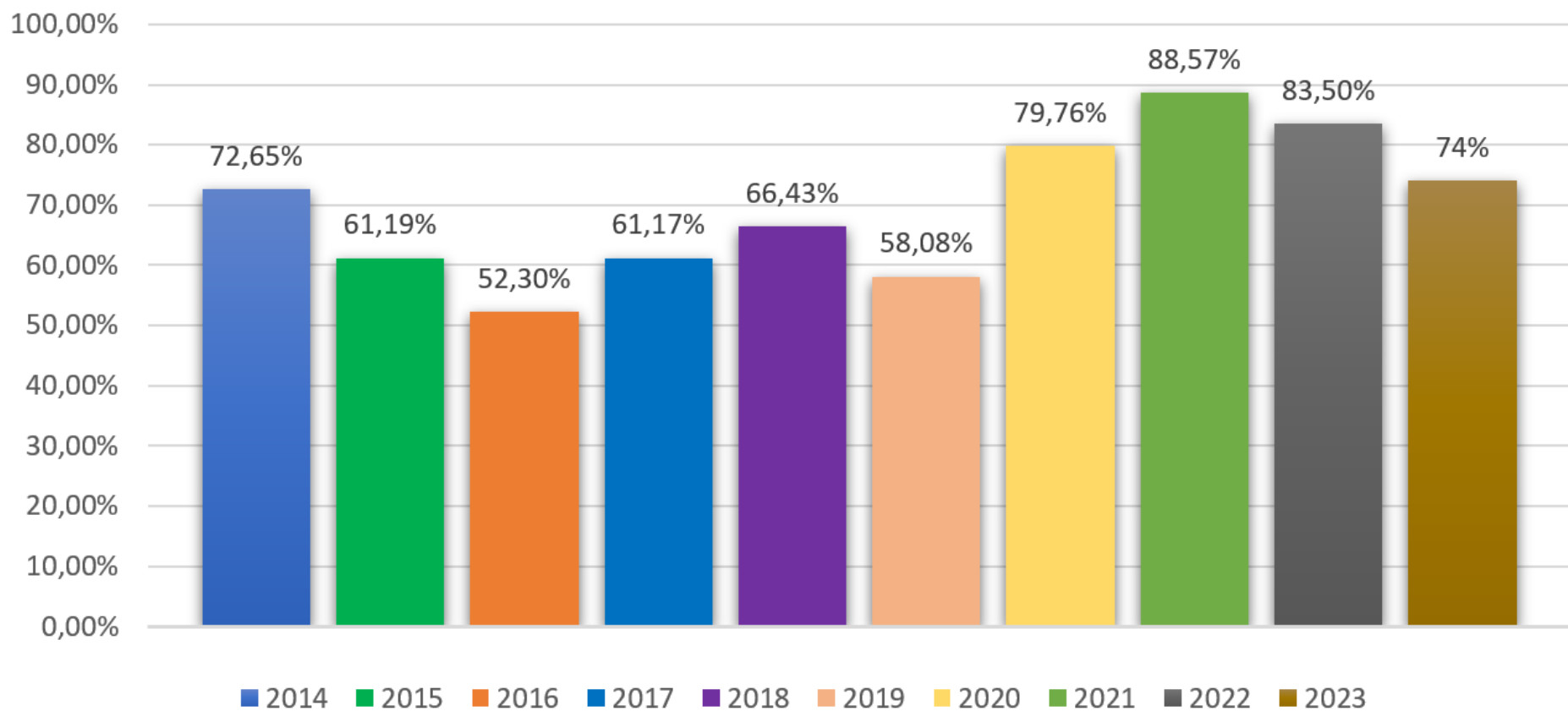
1) PARTICIPAÇÃO NAS REUNIÕES DO CDM – 2014-2023

SOCIEDADE CIVIL - 2014 até 2023



1) PARTICIPAÇÃO NAS REUNIÕES DO CDM – 2014-2023

SETOR PÚBLICO - 2014 até 2023



1) PARTICIPAÇÃO NAS REUNIÕES DO CDM – 2023

100% de frequência:

**Giuliano/Juliano (DPU);
Gabriele/Jakson (DPU);
Lara/ Maria Laura (DPFT);
Carolina/Camila (DPFT);
Clebeonir/Luiz Fernando(Cadastro);
Roberto Longhi (EPAGRI);
Claudino Netto (ACEAG);
Valdelir Biff (UABC);
Júlio Colombo (Delegado – Rio Maina);
Rogério Baldessar (Igreja Católica).**

1) PARTICIPAÇÃO NAS REUNIÕES DO CDM – 2023

90% de frequência:

Maria Clara/Géssica (DPS);

Aldinei Potelecki (Gabinete);

André/Gelson (CDL);

Vilmar Ribeiro (UABC);

Vânio Freitas (UABC);

Michel Foggiatto (Delegado – Centro);

Mateus Brunel (Delegado – Demboski).

1) PARTICIPAÇÃO NAS REUNIÕES DO CDM – 2023

80% de frequência:

Jimmi/Edson(DFU);

João Paulo (Infraestrutura);

Carolina/Alexsandra (Educação);

Lílian/Antonela (Fazenda);

Alvis F. Bortolotto Neto (CASAN);

Elaine Amboni (SINDUSCOM);

Victor Minatto Steiner (OAB);

Luiz Cerávolo/Arthur Casagrande (ACEM);

Francisco M. A. Júnior (Delegado – Centro).

2) SOLICITAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DO FUNDEM E DO FUNDO 169:

OBS:
INFORMAÇÕES AINDA NÃO RECEBIDAS

**LEITURA E APROVAÇÃO
DA ATA DA REUNIÃO
ANTERIOR**

AUDIÊNCIA PÚBLICA E REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

07.12.2023

1 Aos sete dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e três, realizou-se no Salão Ouro Negro,
2 na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública, e a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram
4 às 19h, com a presença de 04 (quatro) pessoas da comunidade em geral e 41 (quarenta e um) membros
5 do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. Esperou-se dar o quórum
6 mínimo para a abertura da reunião que, posteriormente, foi aberta pelo presidente do CDM, agradecendo
7 a presença de todos os membros presentes nesta reunião e passou a palavra para o secretário executivo
8 do CDM, **Att.** e Urb. Giuliano Elias Colossi. Sendo também, verificado o quórum mínimo para a
9 realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, foi informado os **objetivos desta**
10 **Audiência/Reunião:** *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento*
11 *urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento*
12 *de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das*
13 *câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações,*
14 *anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião:** aberturas
15 e informes; aprovação da ata da reunião anterior e revisão do atual plano diretor participativo de
16 Criciúma. Quanto ao item Abertura e Informes: 1) DATAS DAS REUNIÕES AGENDADAS DO CDM
17 EM 2024: 07/03/2024; 04/04/2024; 09/05/2024; 06/06/2024; 04/07/2024; 08/08/2024; 12/09/2024;
18 03/10/2024; 07/11/2024; 05/12/2024. OBS: (todas as datas são às quintas-feiras, a partir das 19h). No
19 Salão Ouro Negro. 2) DATAS DAS REUNIÕES DAS CÂMARAS TEMÁTICAS EM 2024:
20 29/02/2024; 21/03/2024; 18/04/2024; 23/05/2024; 20/06/2024; 18/07/2024; 22/08/2024; 26/09/2024;
21 25/10/2024; 21/11/2024. OBS: (todas as datas são às quintas-feiras, a partir das 13h30). Na Sala dos
22 Conselhos. 3) Ofício da AFASC: apresentada na reunião anterior a solicitação da AFASC para a
23 utilização de recursos do FUNDEM, e neste ofício retira a proposta de projetos da utilização do
24 FUNDEM. Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião:** A mesma foi apresentada e
25 informada que a mesma é disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que pôr
26 fim o texto da mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Quanto ao
27 assunto principal dessa reunião a **REVISÃO DO ATUAL PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO**
28 **DE CRICIÚMA:** A revisão do Atual Plano Diretor Participativo de Criciúma, Lei Complementar n°
29 095/2012, a Administração Municipal e a Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor
30 – DPU deram início em abril de 2023 na formalização da Comissão Técnica para essa revisão, com a
31 publicação do Decreto SG n° 976/23. PLANO DIRETOR: O Plano Diretor é um instrumento da política
32 urbana instituído pela Constituição Federal de 1988, que o define como “instrumento básico da política
33 de desenvolvimento e de expansão urbana.” Foi regulamentado pela Lei Federal n.º 10.257/2001, mais
34 conhecida como Estatuto da Cidade. QUAIS SÃO AS LEIS QUE INTEGRAM O PLANO DIRETOR
35 PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA: LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO; LEI
36 DO PARCELAMENTO DO SOLO URBANO; LEI DO CÓDIGO DE OBRAS; LEI DO CÓDIGO DE
37 POSTURAS; LEI DE MOBILIDADE URBANA e OUTRAS LEIS. Foi reapresentado que dentro da
38 página do plano diretor - (planodiretor.criciuma.sc.gov.br) foi criada a página da revisão do atual plano
39 diretor. A qual disponibiliza as seguintes informações: CRONOGRAMA DE ATIVIDADES;
40 REUNIÕES DA COMISSÃO; APRESENTAÇÕES; CONSULTA PÚBLICA; AUDIÊNCIAS
41 PÚBLICAS; ATAS e DOCUMENTAÇÃO GERAL. Foi ainda informado, que houve 05 audiências
42 públicas e também a consulta pública – questionário digital. Foi informado também, que após a
43 disponibilização dos questionários e a análise das respostas foram elaborados os gráficos com os
44 resultados obtidos na consulta pública, e também aquilo que a população sugeriu, foi incorporado,
45 quando importante, nas Diretrizes do Plano Diretor. Quanto a minuta da **LEI DO PLANO DIRETOR**
46 **PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA** e a **LEI DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO**, estas foram
47 apresentadas e dar-se-á um período de 07/12/2023 até 1º/03/2024 para leitura e observações ao texto,
48 que serão discutidas na primeira reunião do CDM, em 07/03/2024. As minutas estão disponíveis no site:

49 <https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/revisao-plano-diretor>. O prazo para as considerações finais aos
50 textos e anexos da revisão até o dia 1º/03/2024. E as considerações devem ser enviadas para o seguinte
51 endereço: planodiretor@criciuma.sc.gov.br. Destacamos a fala de um membro da comissão de revisão
52 do Plano Diretor, Dr. Victor Minatto Steiner que destacou os trabalhos realizados pela comissão ao
53 longo dos meses e que foi gratificante a participação nessa comissão. Após a apresentação ao **Conselho**
54 **de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e**
55 **por fim, os membros do CDM aprovaram a disponibilização dos arquivos na página do Plano**
56 **Diretor para avaliação dos textos e anexos.** Após o término dos assuntos da pauta, foi agradecida a
57 presença de todos nesta audiência/reunião, desejando um Feliz Natal e um ótimo ano novo; e a mesma
58 foi encerrada tendo o seu término às 20h30min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu,
59 Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes assinada.

REVISÃO DO ATUAL PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

CÂMARA TEMÁTICA III - CDM

**SOLICITAÇÕES DE
CORREÇÃO NO NOVO TEXTO
DO PLANO DIRETOR E DO
ZONEAMENTO DE USO DO
SOLO**

01) CARLOS EDUARDO LISBOA PIROLA;


Segue em anexo Cadastro Imobiliário, Zoneamento atual e Zoneamento Proposto.

Gostaria de solicitar que o zoneamento da referida gleba continue pelo zoneamento atual, pois pelo zoneamento proposto o índice prejudica o contribuinte.

Atenciosamente

Carlos Eduardo Lisboa Pirola

Que nos imóveis da Rua José Tarquinio Balsini seja mantida a ZR3-8, como no zoneamento atual.



GOVERNO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
Setor de Cadastro Imobiliário
CONSULTA PRÉVIA

Nº CADASTRO
9255

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
CONTRIBUINTE
DJALMA POTY FORMEL SARTORI

ENDEREÇO
RUA OLAVO DE ASSIS SARTORI nº 20

COMPLEMENTO

BAIRRO
CRUZEIRO DO SUL

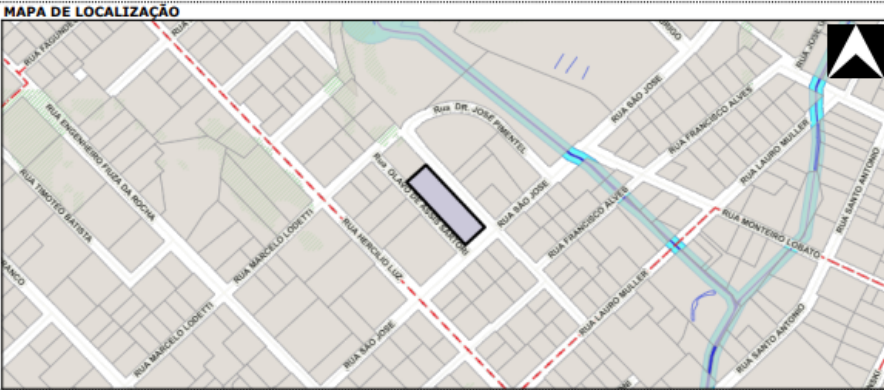
LOTEAMENTO

HABITE-SE

INSC. IMOBILIÁRIA
0.51.31.0100.003.001

ÁREA DO TERRENO	TESTADA	LADO DIREITO	LADO ESQUERDO	MADEIRA	ALVENARIA	ÁREA UNIDADE	ÁREA TOTAL CONSTR.
2.083,62 m ²	82,77 m.	25,09 m.	25,00 m.	0,00 m ²	363,85 m ²	363,85 m ²	363,85 m ²

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



LEGENDA

LOTES	RIO_CRIC_LIMITE	APP_NASC_RIO_50M	ACP CARVÃO
MINERADA	LOGRADOUROS	HIDROGRAFIA	APP E/OU FAIXA SANIT. RIO CRICIÚM
DECLIVIDADE	BAIRROS	NASC_RIO_CRI	SÍTIO GEOLÓGICO

Logradouro: 264 - Rua DR. JOSE TARQUINIO BALSINI - Largura: 12.0000 / Logradouro: 468 - Rua SÃO JOSE - Largura: 18.0000 / Logradouro: 879 - Rua OLAVO DE ASSIS SARTORI - Largura: 12.0000

ZR 3-8 - Zona Residencial 3 - 8 pavimentos

ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO (%)		NÚMERO DE PAVIMENTOS	AFASTAMENTO (m)		
BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÍNIMO		RECULO FRONTAL	EMBAS.	TORRE
3,00	4,00 (1); 3,50 (2)	E=70; T=60	E=80; T=60 (1)(3)(4)	20 (15)	10 (3) (15)	8 + 2 (8) + 1 (1)(2)(10)	4,00	>=1,50 p/ H <= 9,00	H/5 >= 1,50
LOTE MÍNIMO:		360,00 m ²		LOTE MÁXIMO:		10.000 (5)	VALOR OUTORGA: 9% Do CUB2006/SC por m ²		

ZR 1-2 - Zona Residencial 1 - 2 pavimentos

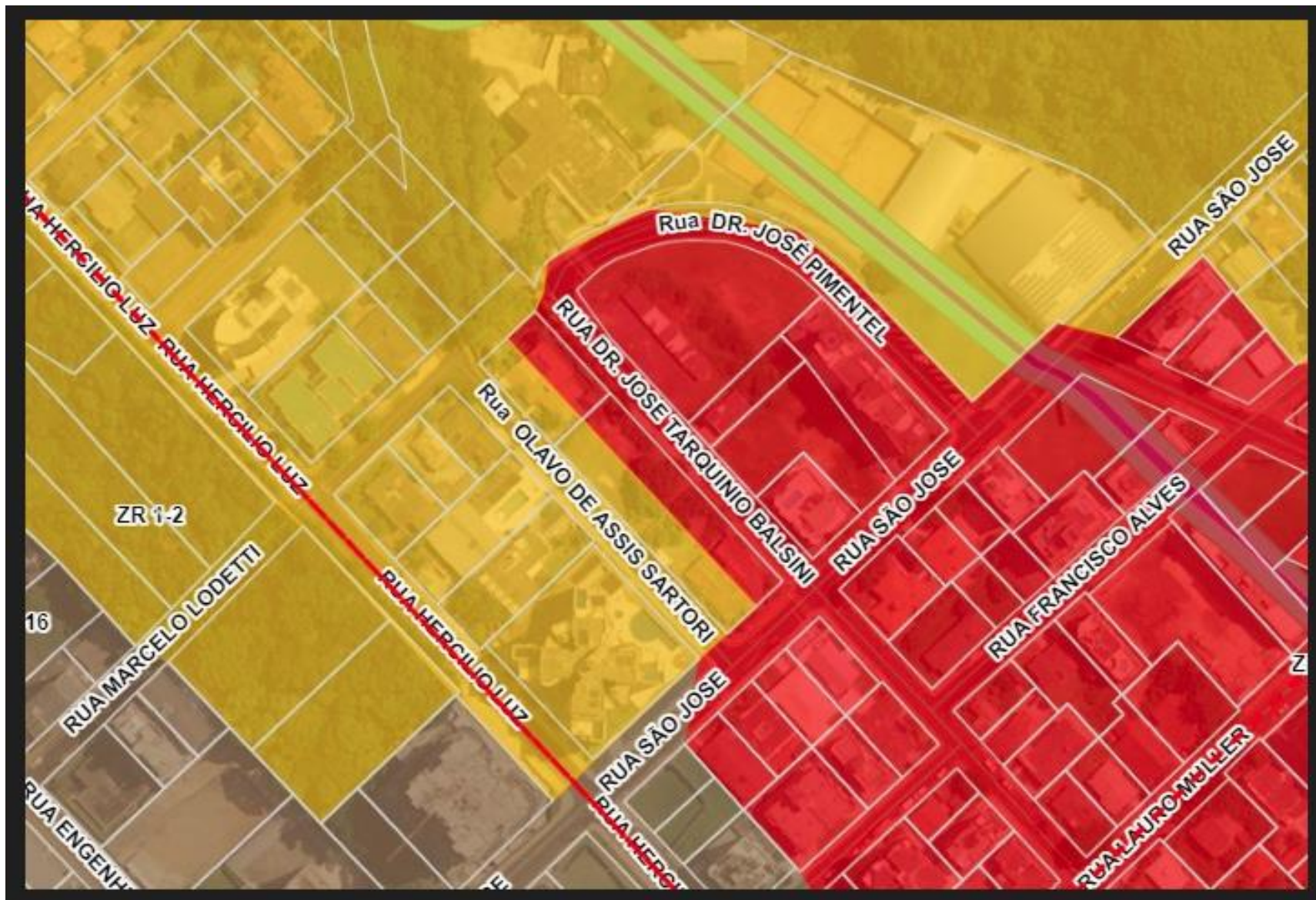
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO (%)		NÚMERO DE PAVIMENTOS	AFASTAMENTO (m)		
BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÁXIMO	BÁSICO	MÍNIMO		RECULO FRONTAL	EMBAS.	TORRE
1,00	1,50(2)	60	-	25 (15)	20(3)(15)	2	4,00	H/4 1,50	H/4 1,50
LOTE MÍNIMO:		360		LOTE MÁXIMO:		10.000 (5)	VALOR OUTORGA: -		

Zona Residencial 3 - 8 pavimentos

(1) Mediante o Instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir
(2) Mediante o Instrumento da Transferência do Direito de Construir
(3) Para cálculo da área permeável poderão ser utilizados outros materiais de pavimentação, cujo percentual de permeabilidade será demonstrado através de laudo específico do fabricante ou de particular acompanhado de Documento de Responsabilidade Técnica, a ser apresentado(s) pelo responsável até a emissão do alvará de uso. A área permeável poderá ser complementada mediante implementação de dispositivo de execução de sistema e/ou mecanismos de Retenção de Águas Pluviais (RAP), sendo utilizado para o

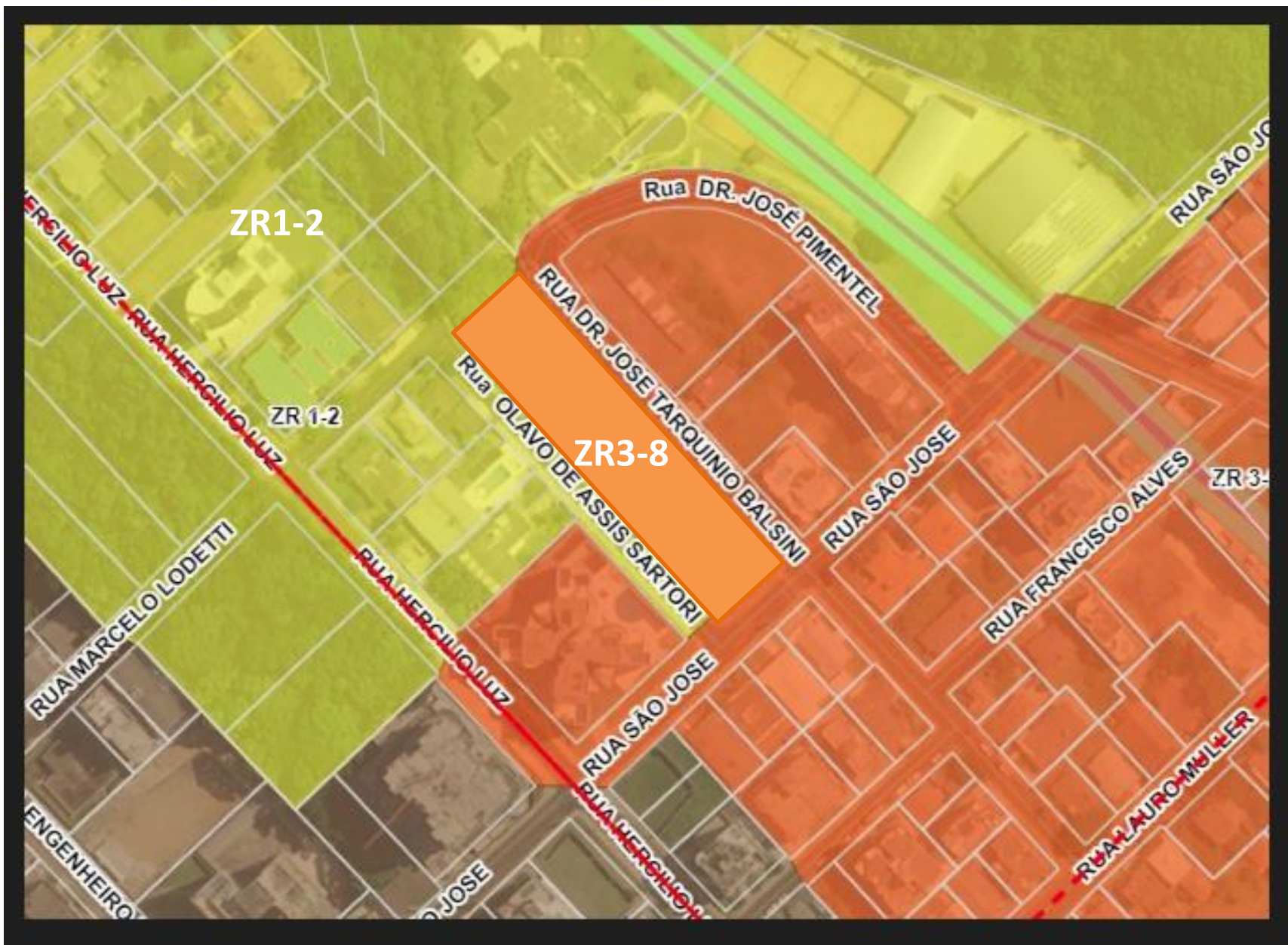
Consulta de número: 927404 Página 1 de 2

01) CARLOS EDUARDO LISBOA PIROLA:



Zoneamento atual

01) CARLOS EDUARDO LISBOA PIROLA:



Solicitação de correção do zoneamento

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a solicitação de possibilidade de que os imóveis passem a ser classificados como ZR3-8, houve um voto contrário.

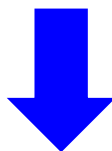


02) ELAINE LAVEZZO:

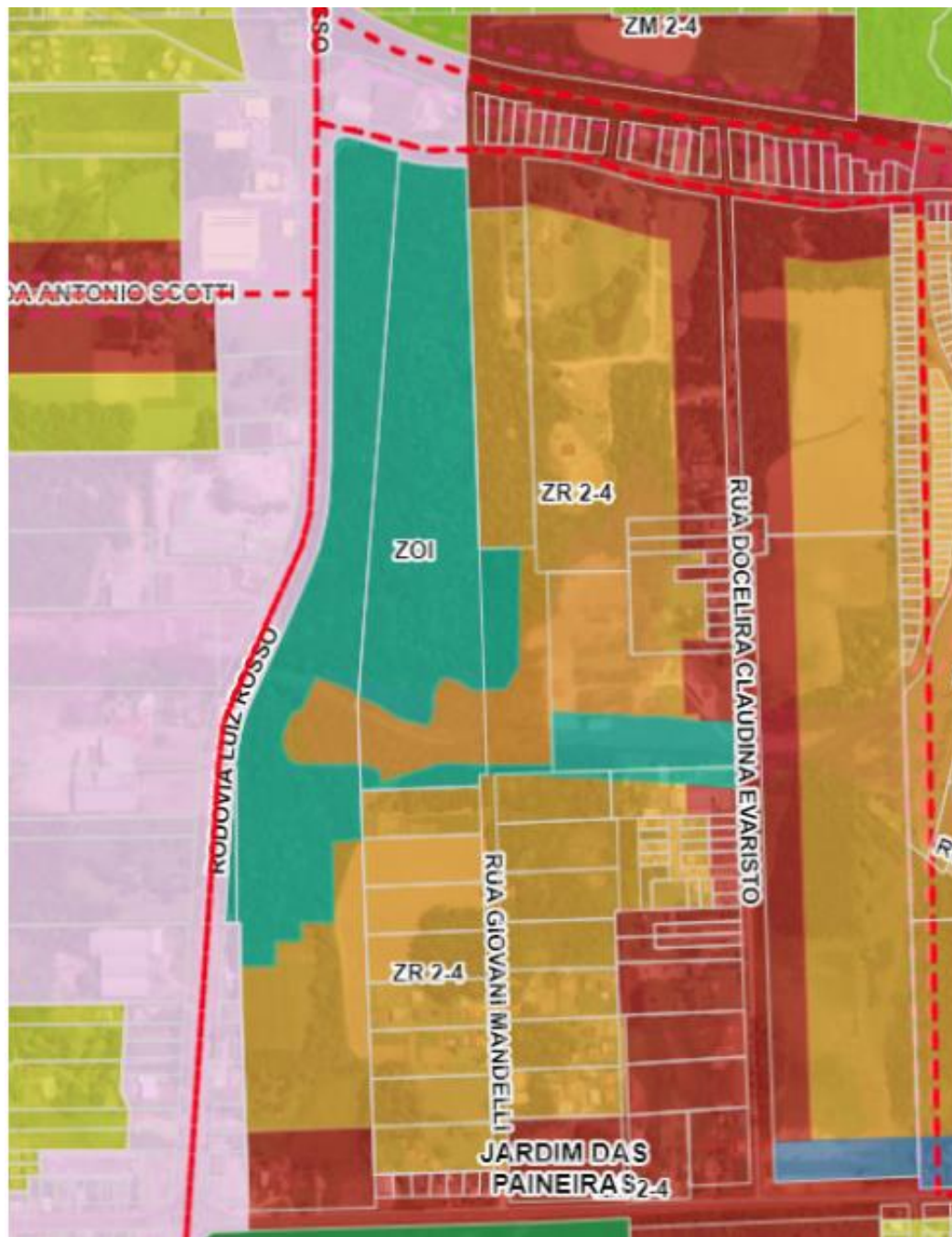
Acho que temos que complementar o anexo 03, na Z-APA - ZOI (Bosque do Repouso), pois, não está aparecendo no Anexo 03 esta opção de ZOI; (aparece apenas Morro Cechinel, Albino e Estevão), apenas no mapa de zoneamento está a ZOI (Bosque do Repouso), pois foi alterada depois.

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TES-TADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) Morro Cechinel	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) Morro Albino e Estevão	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

Z-APA-ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) Bosque do Repouso



02) ELAINE LAVEZZO:



ZOI – Bosque do Repouso

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a inclusão deste zoneamento na tabela do Anexo 3.

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) Morro Albino e Esprevão	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) Bosque do Repouso	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

03) LARA:

Sugerimos que na tabela dos parâmetros urbanísticos onde consta a **permissão de construção na divisa com altura de até 3,50 m, seja modificado para 4,50 m**, visto que essa é altura vigente na lei atual.

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0-2 (Zona Residencial 0 - 2 pavimentos) LC nº 532/2023	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	10,00	250	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 - 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤3,50 ⁽¹⁾ Restante ≥1,50	H/4 ≥1,50	-
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 - 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=70 T=50	E=80 T=50 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04+02 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁸⁾	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤3,50 ⁽¹⁾ Restante ≥1,50 p/ H ≤ 9,00	H/4 ≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZR 3-8 (Zona Residencial 3 - 8 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=80 T=60	E=85 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽¹⁰⁾	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤3,50 ⁽¹⁾ Restante ≥1,50 p/ H ≤ 9,00	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²



PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram o uso do 4,50m e sugeriram que seja retirado o texto da tabela na ZR1-2 e no item embasamento seja colocado H/4 maior ou igual a 1,50m e na torre fique um traço (-), isso também deve ser feito na ZR0-2.


PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Anexo 03: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0-2 (Zona Residencial 0 – 2 pavimentos) LC nº 532/2023	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	10,00	250	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥ 1,50	-	-
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥ 1,50	-	-
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=70 T=50	E=80 T=50 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04+02 ⁽⁸⁾ ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁸⁾	4,00	Térreo= sem afast. p/ h ≤ 4,50 ⁽¹⁷⁾ Restante ≥ 1,50 p/ H ≤ 9,00	H/4 ≥ 1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZR 3-8 (Zona Residencial 3 – 8 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=80 T=60	E=85 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽¹⁰⁾	4,00	Térreo= sem afast. p/ h ≤ 4,50 ⁽¹⁷⁾ Restante ≥ 1,50 p/ H ≤ 9,00	H/5 ≥ 1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²
ZM 1-16 (Zona Mista 1 – 16 pavimentos)	4,50	6,00 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=80 T=60	E=90 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	16 + 02 ⁽⁸⁾ + (01) + (01) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁹⁾	4,00	Sem afast. p/h ≤ 9,00	H/6 ≥ 1,50	11% Do CUB2006/SC por m ²

04) ELAINE LAVEZZO:

NA TABELA CNAE PARA AS Z-APAS, NA LINHA “ SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO EM ESTÁGIO MEDIO DE REGENERAÇÃO NATURAL, EXCETO PARA ATIVIDADES DE USO PERMISSÍVEL” , TODAS AS APAS ESTÃO COMO PROIBIDO, GERALMENTE A VEGETAÇÃO ESTÁ EM ESTÁGIO MÉDIO, QUE PELA LEGISLAÇÃO AMBIENTAL PODE SUPRIMIR 70%, LENDO A TABELA NÃO PODEMOS FAZER SUPRESSÃO.

GRUPO	CNAE	DESCRIÇÃO	ZR 1-2 *	ZR 2-4 *	
OUTROS (ATIVIDADES SEM CNAE)	-	Habitação Unifamiliar (HU)	PE	PE	
	-	Habitação Coletiva Horizontal (HCH)	PE	PE	
	-	Habitação Coletiva Vertical (HCV)	PE	PE	
	-	Recuperação ambiental;	PS	PS	
	-	Pesquisa Científica	PS	PS	
	-	Manejo Florestal Sustentável	PS	PS	
	-	Atividades necessárias a manutenção/ampliação da infraestrutura presente (cata de publicação do Plano de Manejo) na área quando não incidir em supressão da vegetação e quando ocupar apenas a área já antropizada	PS	PS	
	-	Atividades de baixo impacto ambiental relacionada a contemplação dos recursos naturais e a atividades de educação ambiental	PS	PS	
	-	Atividades turísticas e de serviços e construções relacionadas a estas atividades	PS	PS	
	-	Atividades de telecomunicações e construções relacionadas a estas atividades	PS	PS	
	-	Reformas e ampliações de edificações existentes e HU.	PS	PS	
	-	Construção de edificações; exceto as destinadas ao uso permissível	PS	PS	
		-	Supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto para as atividades de uso permissível	PS	PS
	-	Artesanato	PS	PS	
	-	Manutenção das atividades pré-existentes ao Plano de Manejo	PS	PS	
-	Atividades necessárias a manutenção das estruturas de utilidade pública	PS	PS		
	0111-3/01	Cultivo de arroz	PO	PO	
		Cultivo de milho			

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a solicitação de correção no Anexo 05.

05) ALDINEI POTELECKI:

Pelo presente vimos solicitar alteração da Minuta do Projeto de Lei do Zoneamento de Uso do Solo, para, na Tabela do Anexo III (Tabela dos Parâmetros Urbanísticos), para a ZI-2 (Zona Industrial tipo 2), onde consta área mínima de 2.000 m², que seja alterada para 1.000 m², mantendo exatamente como é no atual Plano Diretor.

Tal manutenção se dá por quanto existe a possibilidade de loteamentos industriais para indústrias de pequeno porte, onde lotes com 1.000 m² ou pouco mais são suficientes para a instalação das indústrias.

A não manutenção, por outro lado, poderá implicar em abrirmos mão de loteamentos industriais que, embora menores, são extremamente importantes para o desenvolvimento econômico não só das regiões onde se instalarão, mas também para toda a cidade, e que impactam positivamente na economia através da geração de empregos, renda, tributos, etc.

Isto posto, solicitamos que seja mantida a área mínima atual dos lotes da ZI-2 de 1.000m².

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram que retorne a ser de 1.000m² os lotes em ZI-2.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 29/02/2024:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZC 2–16 (Zona Central 2 – 16 pavimentos)	4,50	6,00 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=80 T=60	E=90 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	16 + 02 ⁽⁸⁾ + (01) + (01) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁹⁾	2,00	Sem afast. p/h ≤ 9,00m	H/6 ≥ 1,50	11% Do CUB2006/SC por m ²
ZC 3–8 (Zona Central 3 – 8 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=80 T=60	E=90 T=60 ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) ⁽¹⁾⁽²⁾⁽¹⁰⁾	2,00	Sem afast. p/h ≤ 9,00m	H/5 ≥ 1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²
ZI-1 (Zona Industrial – 1)	1,00	1,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	70	E=80 ⁽¹⁾ (4)	20 ⁽¹⁵⁾	15 ⁽³⁾	25,00	2.500 ⁽⁷⁾	250.000 ⁽⁵⁾	02 ⁽⁷⁾	5,00	≥ 5,00	≥ 5,00	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZI-2 (Zona Industrial – 2)	1,00	1,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	70	E=80 ^{(1) (4)}	20 ⁽¹⁵⁾	15 ⁽³⁾	20,00	1.000 ⁽⁷⁾	20.000 ⁽⁵⁾	02 ⁽⁷⁾	5,00	≥ 3,00	≥ 3,00	5% Do CUB2006/SC por m ²
Z-APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,25	0,35 ⁽²⁾	10	25 ⁽¹³⁾	80 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽³⁾	25,00	2.000	10.000	02	15,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

06) Maurício da Cunha Carneiro e outros :

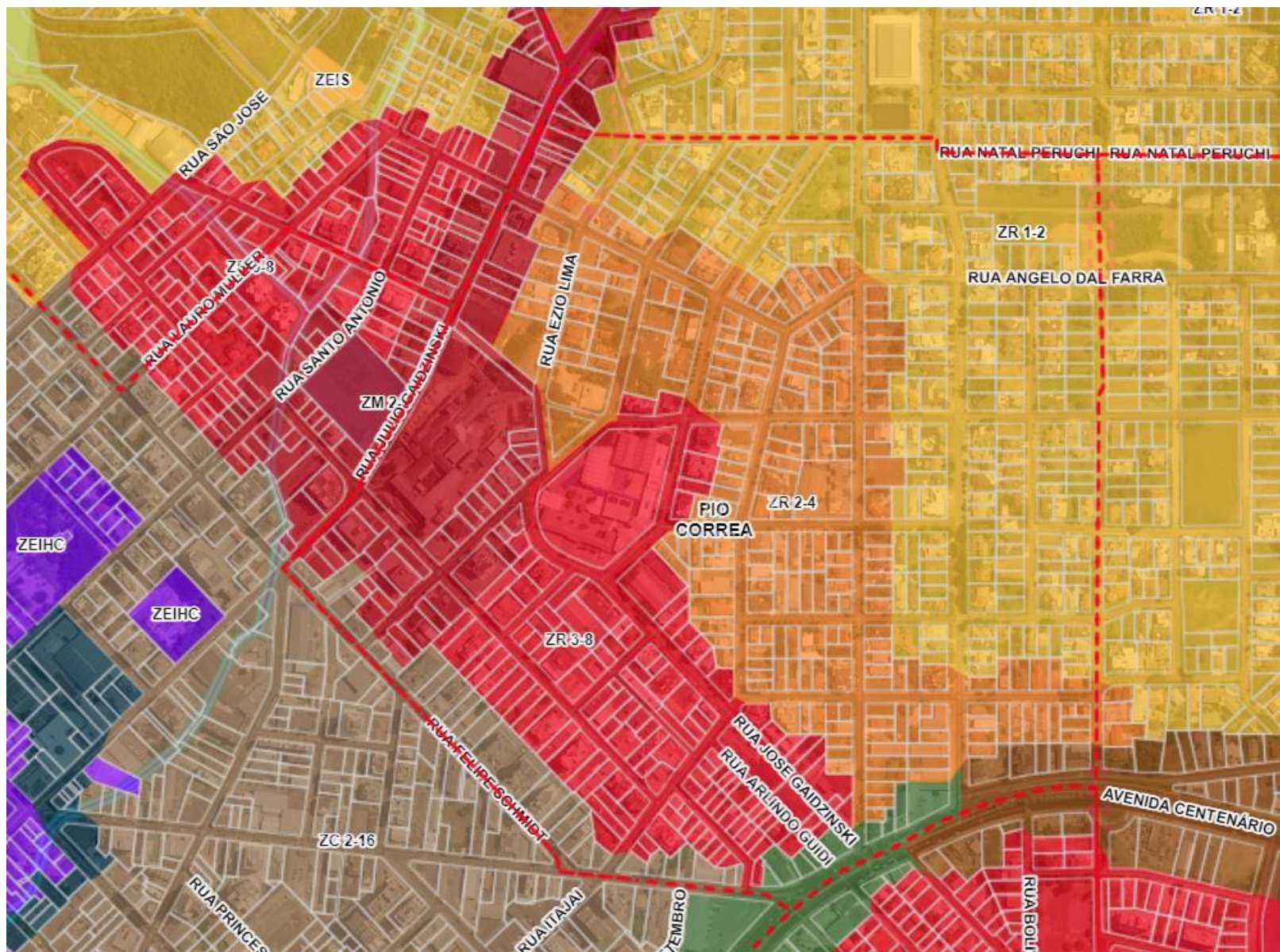
Encaminhamos através desta e dos anexos, a sugestão de **alteração do Mapa do Zoneamento Proposto na região do Bairro Pio Corrêa**, por solicitação de moradores da área que tem acompanhado o desenvolvimento daquele setor da cidade.

A sugestão é a ampliação da ZM 1-8 e criação de um novo setor de ZR 2-4 para aproveitamento da infraestrutura existente, acompanhando a mudança de uso predominante de residencial para comercial e serviços nos setores das Ruas Augusto dos Anjos e Mário de Andrade, região já considerada uma expansão do Centro da cidade, em função da presença e proximidade principalmente dos hospitais.

Neste momento, também as Ruas Presidente Kennedy e Léo Lombardi, com boas larguras de caixa e passeios, estão passando por revitalização e nova pavimentação, tornando-se cada vez mais eixos importantes de circulação e ligação.

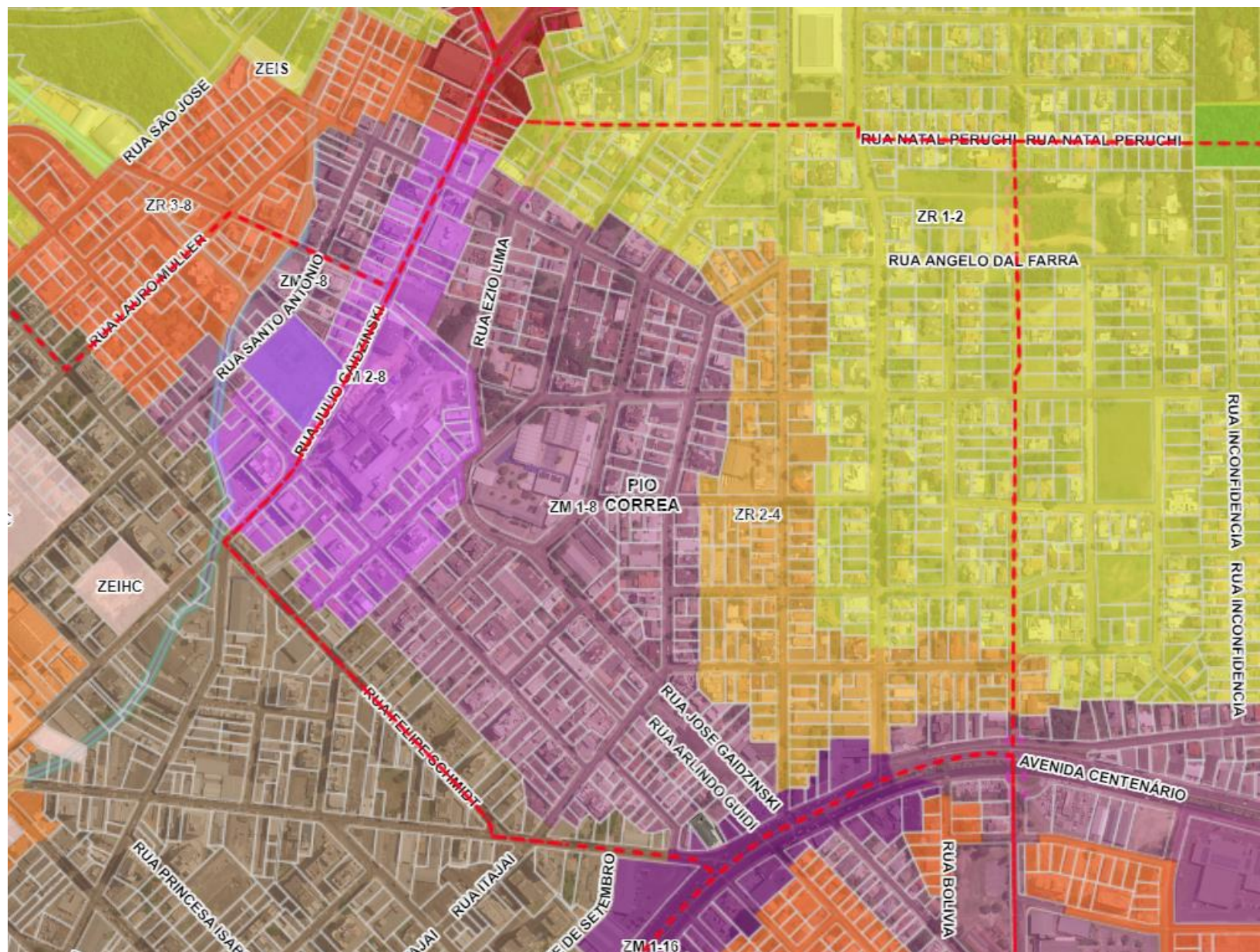
Finalmente, a proposta visa contribuir para zonas com transição escalonada entre os gabaritos de 08, 04 e 02 pavimentos, e entre usos mistos e predominantemente residenciais. Certos de vossa compreensão e deferimento, Agradecemos antecipadamente.

06) Maurício da Cunha Carneiro e outros :



Zoneamento atual

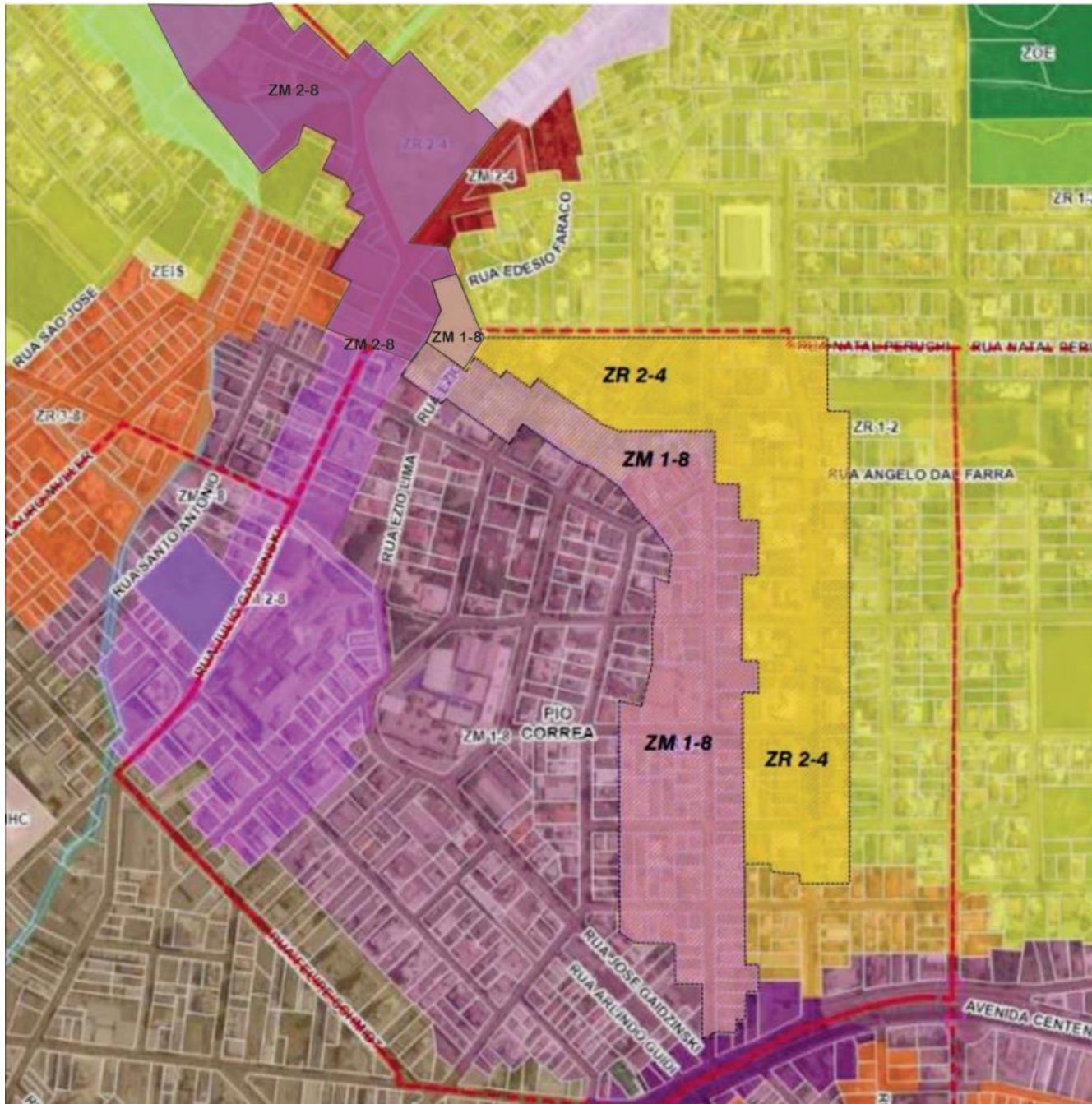
06) Maurício da Cunha Carneiro e outros :



Zoneamento proposto

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a alteração apresentada e foram sugeridas outras alterações que serão apresentadas na reunião do CDM.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 29/02/2024:



07) FRANCISCO ADVOGADOS <advogadosfrancisco@gmail.com> :

Pelo presente, vimos **solicitar alteração do zoneamento** da área indicada na imagem em anexo (poligonal em preto), **cujo zoneamento proposto na nova Lei de Zoneamento é de ZI-2, a qual solicitamos seja definida como ZR0-2.**

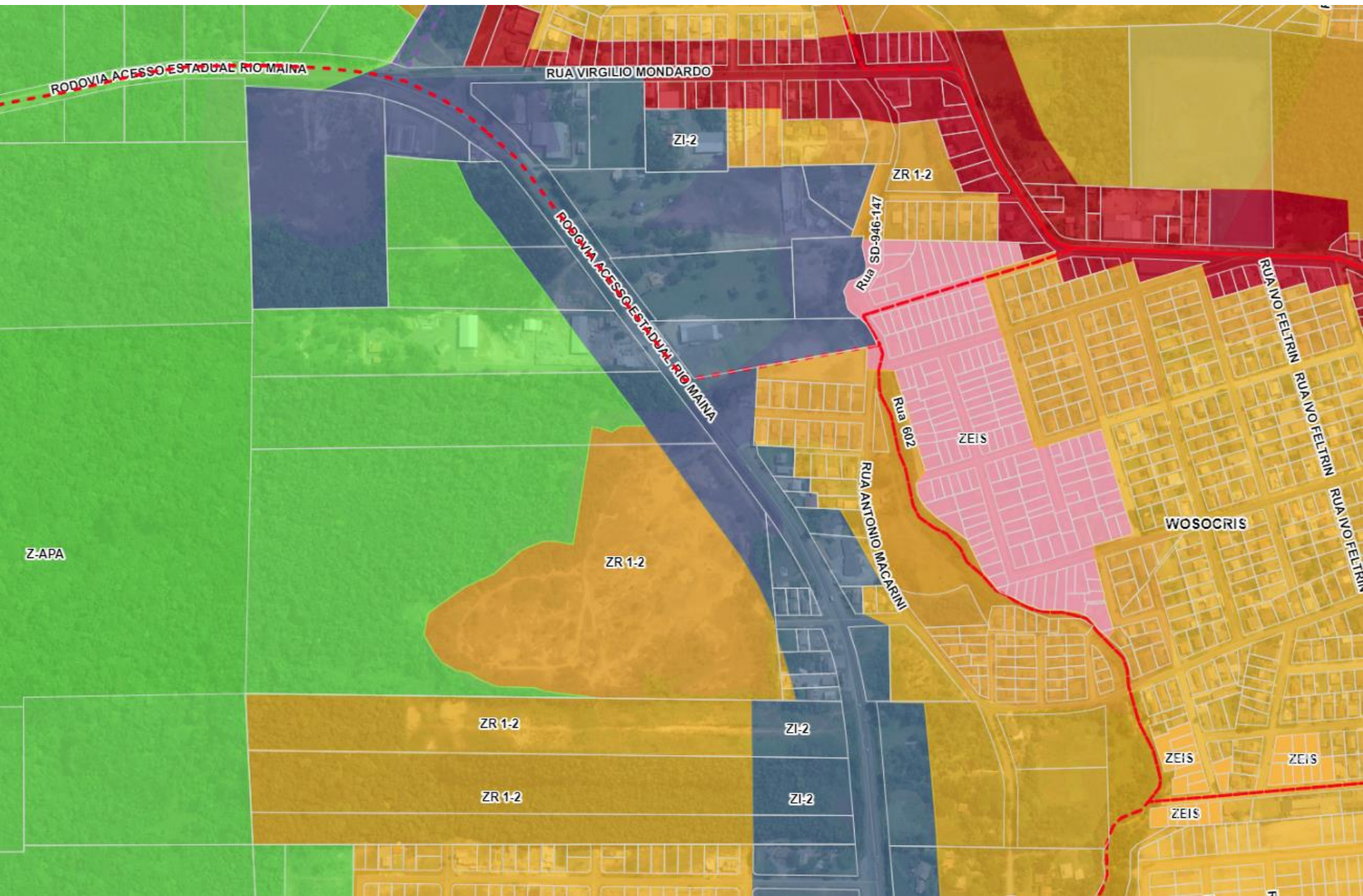
Tal solicitação se dá, dentre outras razões:

- Trata-se de área cujo entorno é consolidado, que possui infraestrutura básica e que permite absorver os lotes a serem criados em ZR0-2;
- É importante a manutenção dos moradores da região do Rio Maina, onde muitos já trabalham, estudam, tem parentes, enfim, suas vidas estão totalmente ligadas naquela região;
- A região é carente de novos lotes urbanos, o que muitas vezes faz com que os moradores busquem outros bairros para morar, o que não é interessante do ponto de vista do urbanismo contemporâneo;
- A gleba ao sul já é residencial, e ao norte industrial, então os dois tipos de zonas estão bem situados e convivem muito bem no entorno;
- As divisas entre áreas industriais e residenciais terão cinturão verde conforme determinado atualmente, para um bom isolamento das áreas;
- Tratam-se de glebas que estão, total ou parcialmente, inseridas na ACP do Carvão, cujo custo de recuperação é altíssimo e muitos vezes inviável para execução de loteamentos em ZR1-2, passando a ser um incentivo permitir lotes de 250,00m² na área, ou seja, trata-se de incentivo a ocupação/desenvolvimento da área que é um vazio urbano numa área já tão consolidada em seu entorno.

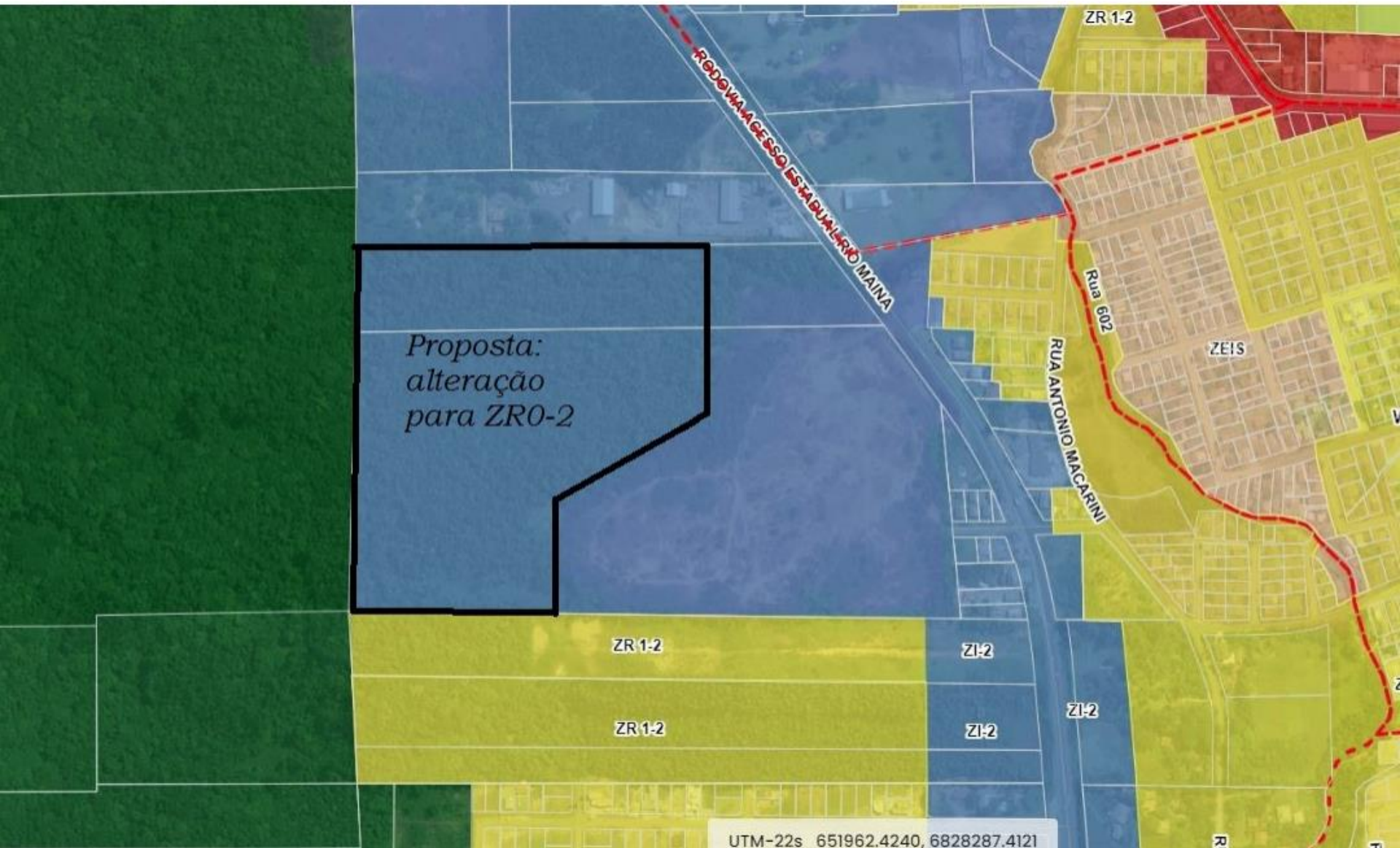
Desta feita, ante as razões acima, solicitamos pela alteração do zoneamento na poligonal indicada, proposto inicialmente de ZI-2, para ZR0-2, e mantido o remanescente da área como ZI-2.

Criciúma (SC), 21/02/2024.

Francisco Manoel da Silva



Zoneamento atual



Solicitação de correção do zoneamento

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a alteração no zoneamento proposto, ou seja, passa a ser ZR0-2 parte da gleba apresentada.

Pelo presente, vimos solicitar **alteração do zoneamento** da área indicada na imagem em anexo (poligonal em preto), cujo **zoneamento proposto na nova Lei de Zoneamento é de ZR1-2, a qual solicitamos seja definida como ZR0-2.**

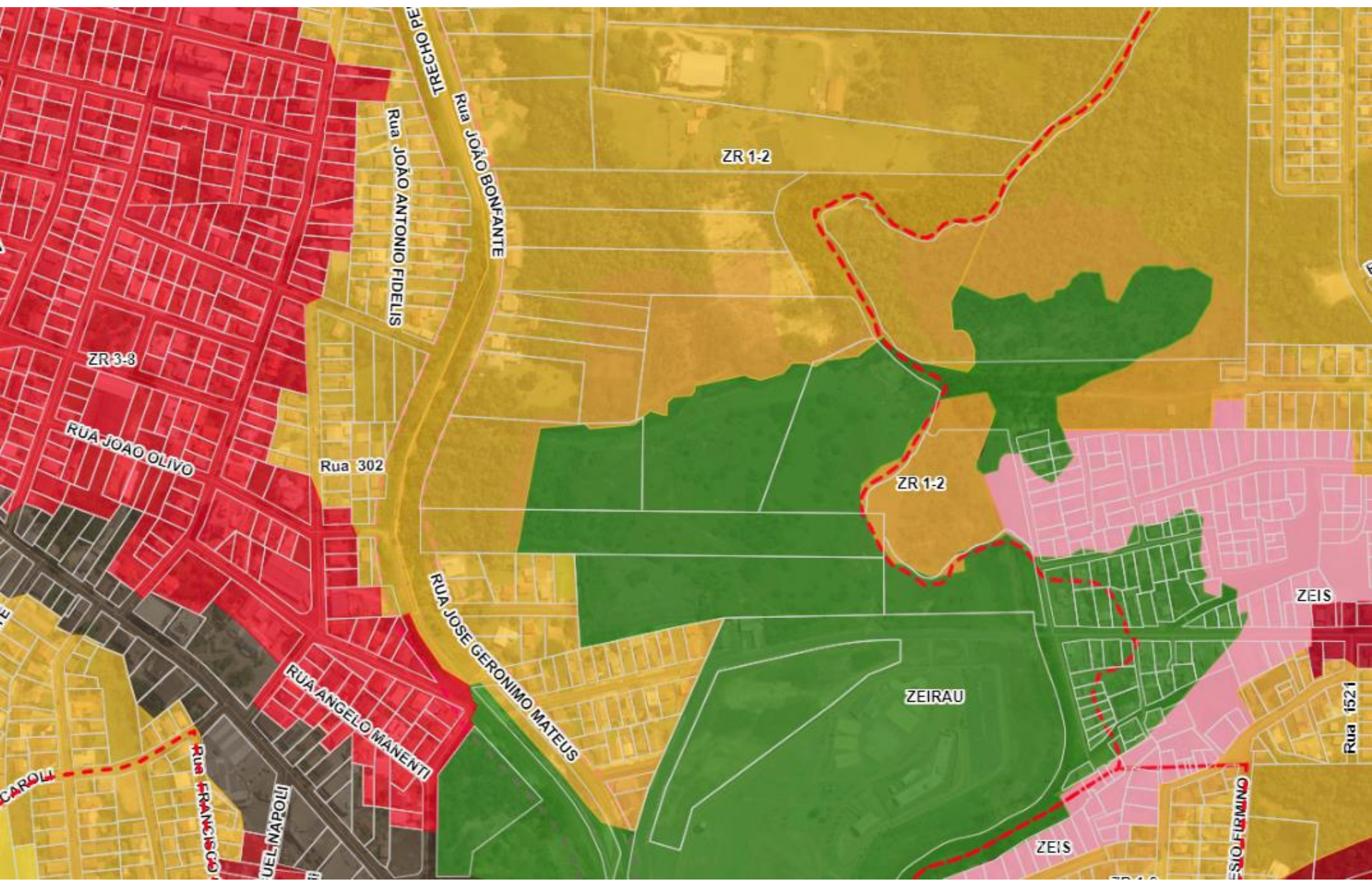
Tal solicitação se dá, dentre outras razões:

- Trata-se de área cujo entorno é consolidado, que possui infraestrutura básica e que permite absorver os lotes a serem criados em ZR0-2;
- É importante a manutenção dos moradores da região do Rio Maina, onde muitos já trabalham, estudam, tem parentes, enfim, suas vidas estão totalmente ligadas naquela região;
- A região é carente de novos lotes urbanos, o que muitas vezes faz com que os moradores busquem outros bairros para morar, o que não é interessante do ponto de vista do urbanismo contemporâneo;
- Tratam-se de glebas que estão, total ou parcialmente, inseridas na ACP do Carvão, cujo custo de recuperação é altíssimo e muitos vezes inviável para execução de loteamentos em ZR1-2, passando a ser um incentivo permitir lotes de 250,00m² na área, ou seja, trata-se de incentivo a ocupação/desenvolvimento da área que é um vazio urbano numa área já tão consolidada em seu entorno.

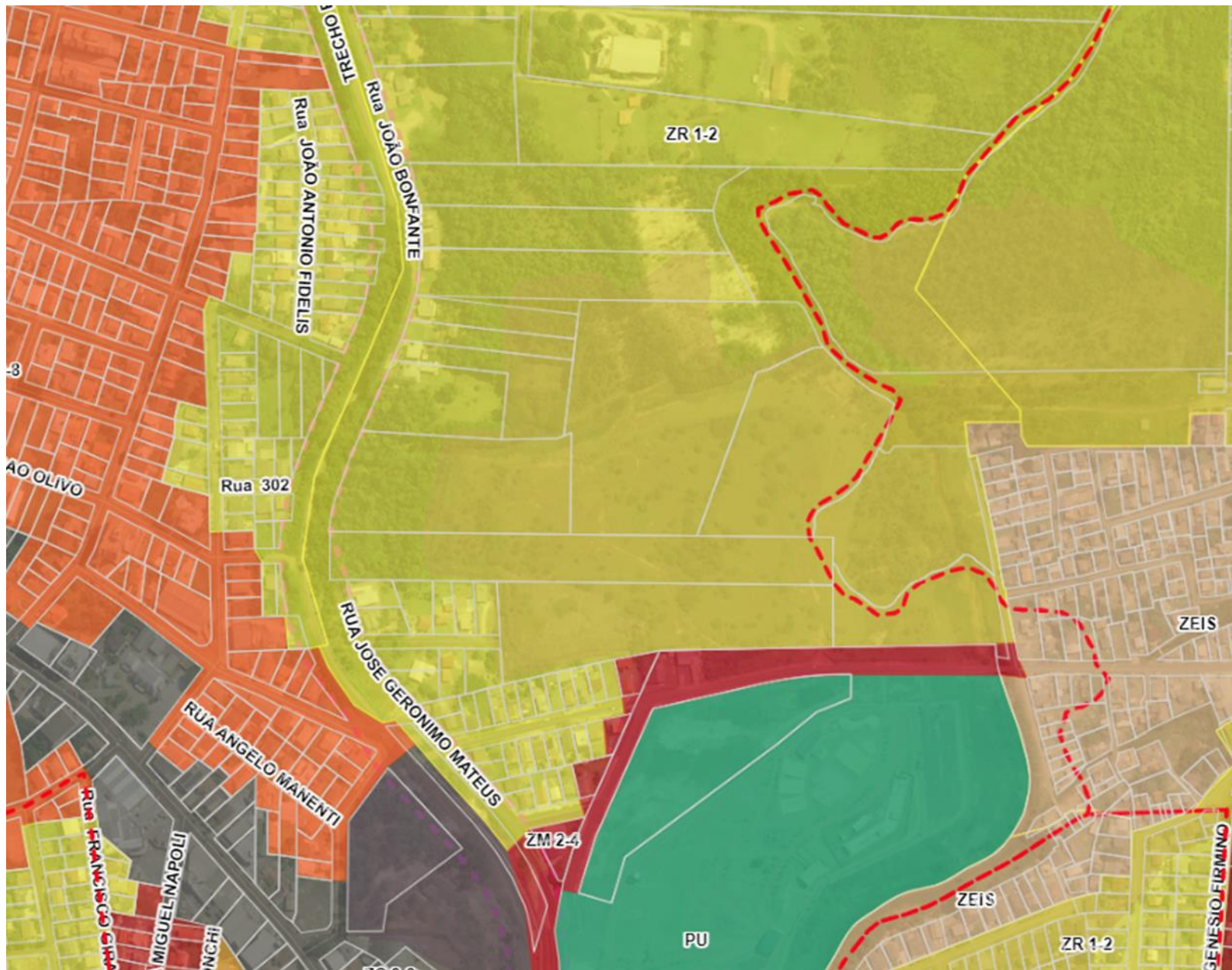
Desta feita, ante as razões acima, solicitamos pela alteração do zoneamento, proposto inicialmente de ZR1-2, para ZR0-2.

Criciúma (SC), 21/02/2024.

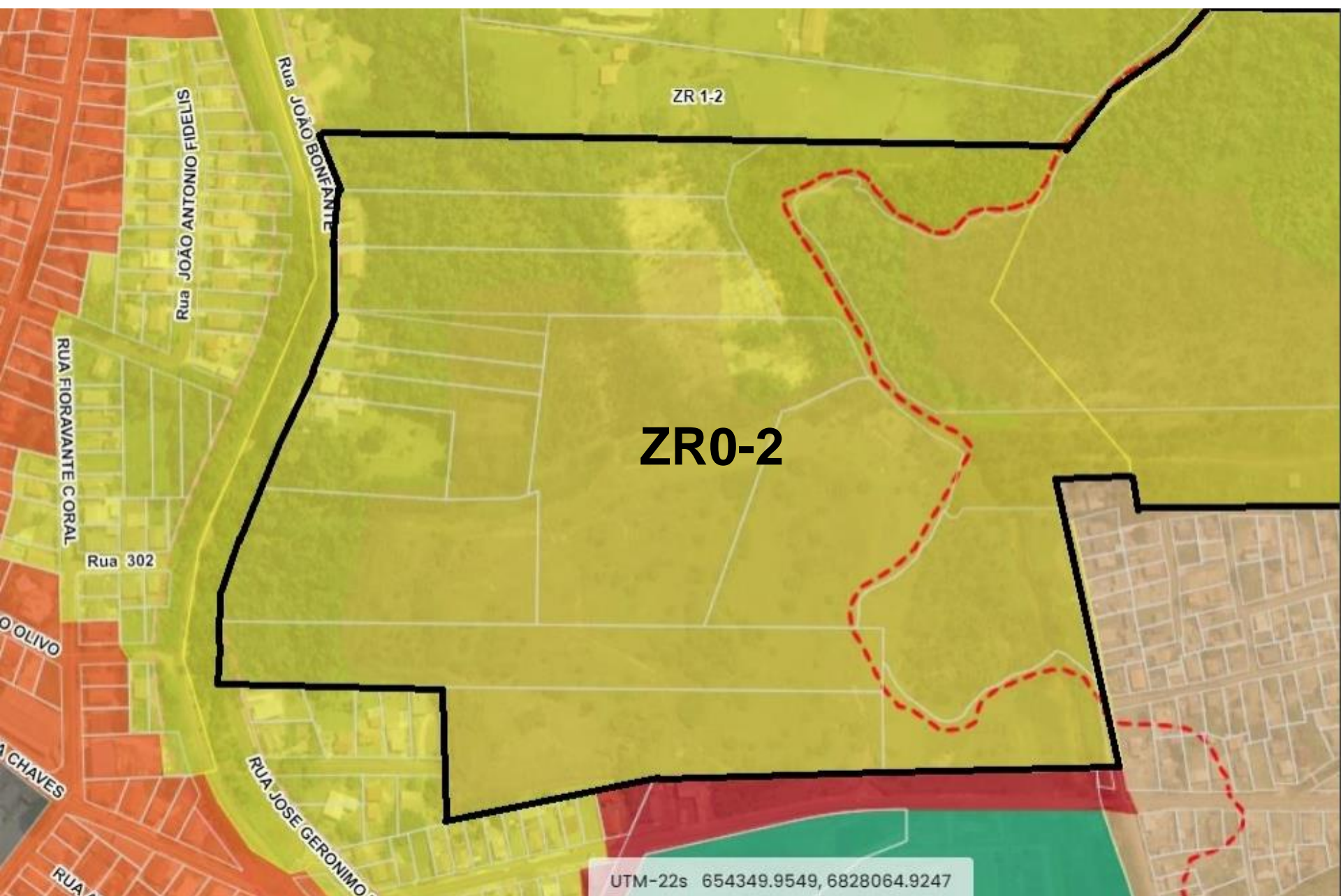
Francisco Manoel da Silva



Zoneamento atual



Zoneamento proposto



Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, a proposta foi aprovada de inclusão de ZR0-2 nos referidos imóveis, havendo a seguinte votação 06 membros a favor e 03 membros contrários.

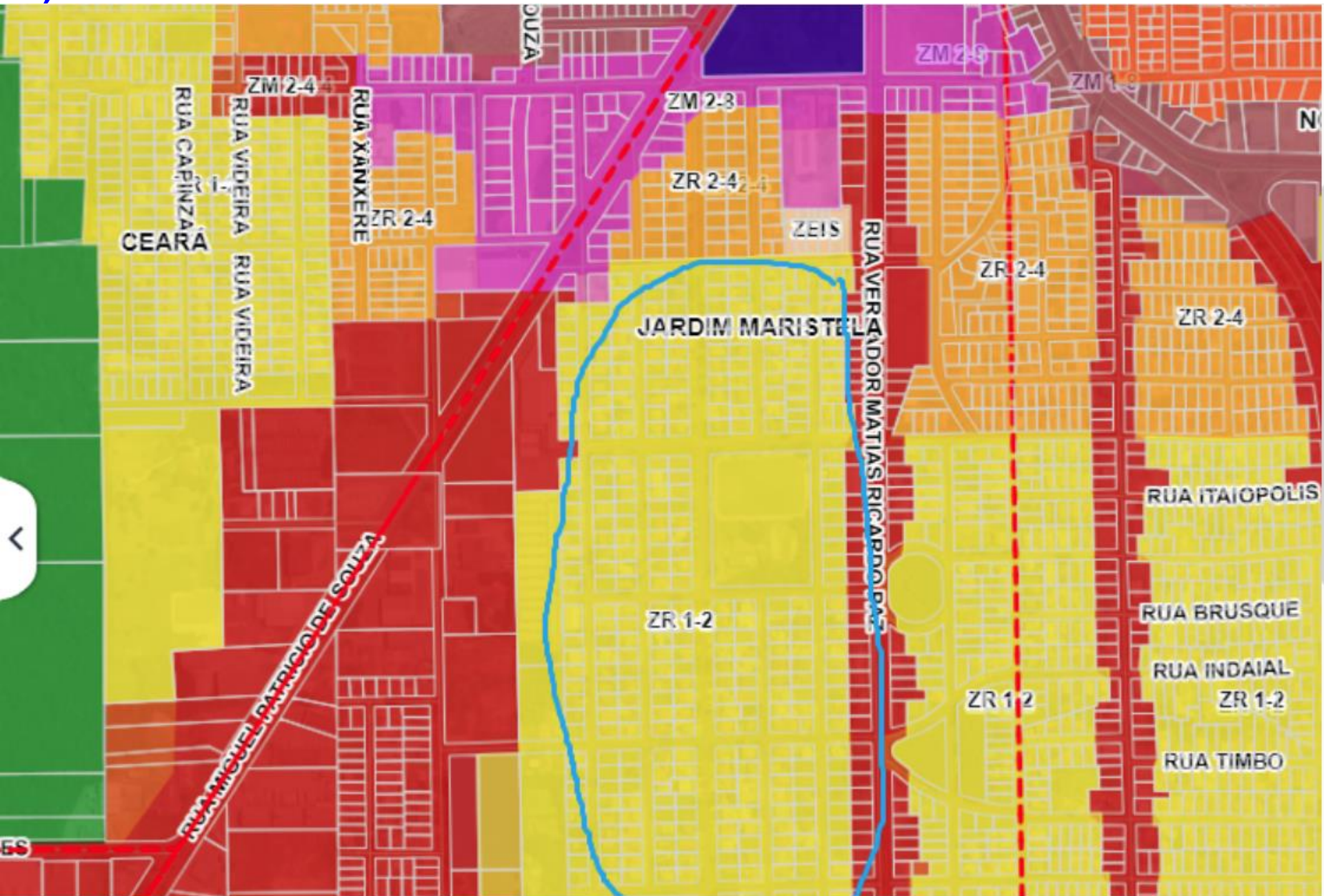
09) DEISE NUNES <deise@construtoranunes.net>:

“Viemos respeitosamente, sugerir as seguintes considerações:

Conforme verificamos no Mapa, a área circulada em azul (ZR1-2), antigamente era caracterizada como uma bairro residencial, porém com o passar dos anos este perfil vem sendo modificando, devido ao crescimento da região, através de hospitais, transportadoras, mercado e muitas outras empresas que se instalaram nesta região, muitas residências estão sendo alugadas para escritórios e afins.

Outra característica importante, é que todo o contorno é ZR 2-4, ZR 2-8, portanto viemos sugerir, preocupados em não estagnar o desenvolvimento da região, a modificação de ZR 1-2 , para ZR 2-8, a verticalização irá impulsionar a vinda de mais mão de obra para as empresas, geração de empregos, desenvolvimento do comercio da região, resultando no crescimento ordenado e organizado.

Agradecemos já, a atenção dispensada por esta comissão.”



Solicitação de correção do zoneamento

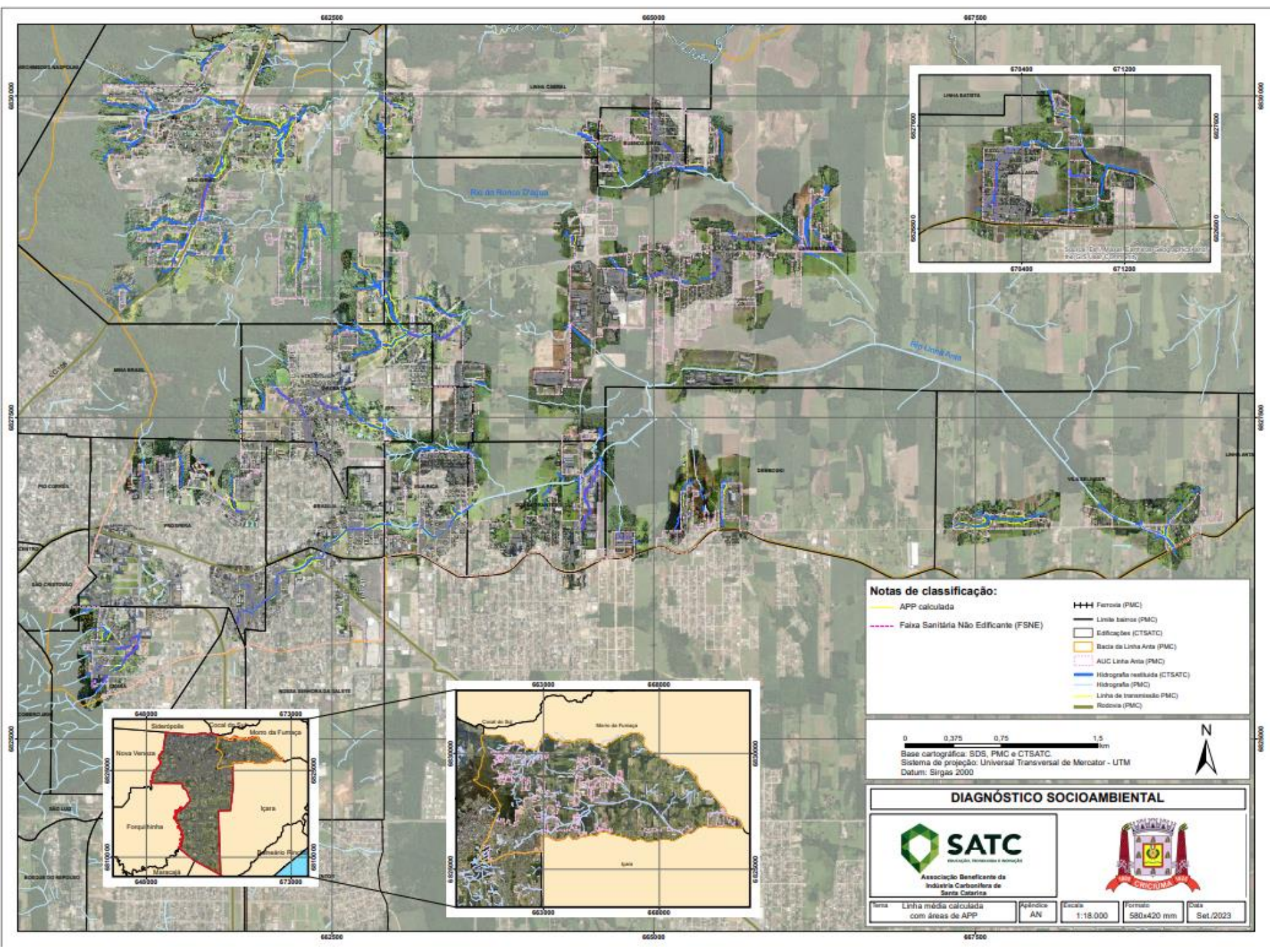
PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 29/02/2024:

OBS:

Não foi apresentado em tempo hábil para a Câmara Temática III

**PROJETO DE LEI
DE USO E OCUPAÇÃO DAS
MARGENS DOS RIOS DAS
BACIAS DO RIO MAINA, RIO
SANGÃO E RIO LINHA ANTA,
EM ÁREAS URBANAS
CONSOLIDADAS**

CÂMARA TEMÁTICA III - CDM



Notas de classificação:

- APP calculada
- - - Faixa Sanitária Não Edificante (FSNE)
- + + + Ferrovia (PMC)
- Limite tálimo (PMC)
- Edificações (CTSATC)
- Base da Linha Arta (PMC)
- AUC Linha Arta (PMC)
- Hidrografia restituída (CTSATC)
- Hidrografia (PMC)
- Linha de transmissão PMC
- Rodovia (PMC)

0 0,375 0,75 1,5 km

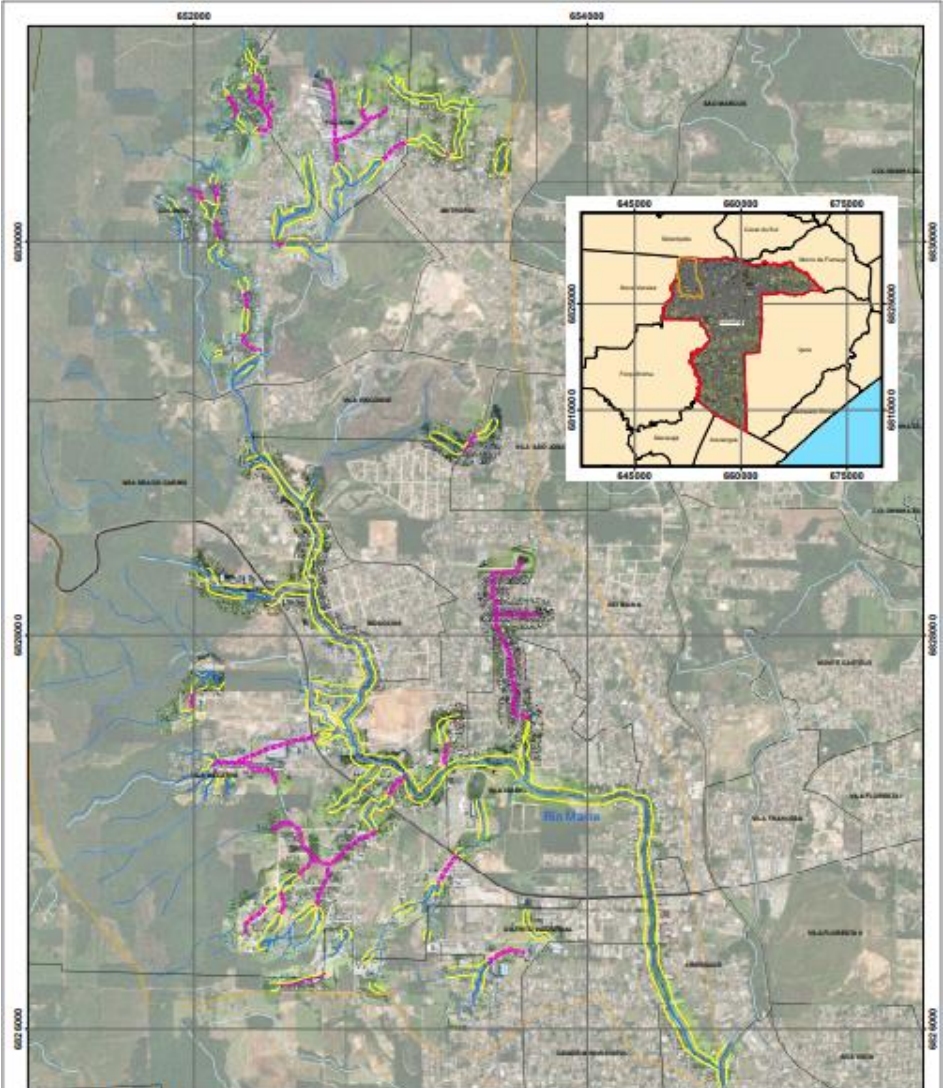
Base cartográfica: SDS, PMC e CTSATC.
 Sistema de projeção: Universal Transversal de Mercator - UTM
 Datum: Sirgas 2000



DIAGNÓSTICO SOCIOAMBIENTAL



Nome	Linha média calculada com áreas de APP	Aplicação	AN	Escala	1:18.000	Formato	580x420 mm	Data	Set./2023
------	--	-----------	----	--------	----------	---------	------------	------	-----------



- Notas de classificação:**
- APP calculada
 - Faixa Sanitária Não Edificante (FSNE)
 - ++++ Ferrovia (PMC)
 - Limite bairros (PMC)
 - Edificações (CTSATC)
 - Área de estudo Baía do Rio Maina (CTSATC)
 - AUC de Rio Maina (PMC)
 - Hidrografia restituída (CTSATC)
 - Hidrografia (PMC)
 - SC-447 (PMC)



DIAGNÓSTICO SOCIOAMBIENTAL



SATC
Associação Beneficente da Indústria Carbonífera de Santa Catarina



SANTA CATARINA
1889

Tema	Linha média calculada com áreas de APP	Aplicação	AN	Escala	1:18.000	Formato	297X420 mm	Data	SET/2023
------	--	-----------	----	--------	----------	---------	------------	------	----------

MINUTA PROJETO DE LEI MUNICIPAL PARA ALTERAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.

Lei Ordinária n. xxx de xxxx de 2023.

Dispõe sobre o uso e ocupação das margens dos rios das bacias do Rio Maina, Rio Sangão e Rio Linha Anta, em áreas urbanas consolidadas e dá outras providências.

~~O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA,~~

~~Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei:~~

Art.1º Fica instituído pela presente Lei e seus anexos as faixas de preservação permanente para as bacias dos Rio Maina, Rio Sangão e Rio Linha Anta e seus respectivos afluentes, com base nos estudos técnicos apresentados no Diagnóstico Socioambiental, realizado para cada bacia, anexos a esta lei e delimita a área urbana consolidada do Município:

§1º Para os fins desta lei, considera-se área urbana consolidada aquela que atende os requisitos do inciso XXVI do art. 3º da Lei [Federal](#) n. 12.651/2012.

§2º As áreas de preservação permanente aqui identificadas deverão integrar a Base cartográfica do Município para gestão e implementação na aprovação de viabilidade.

Art.2º Onde houver tubulações ou galerias ~~ou valas de drenagem cuja manutenção seja de responsabilidade do Município~~, deverá ser observado o disposto no Código de Obras municipal. ~~reservada Faixa Sanitária Não Edificante - FSNE, visando garantir a livre passagem para sua manutenção.~~

Art. 3º. §1º Onde houver a Faixa Sanitária Não Edificante - FSNE, a dimensão padrão a ser adotada ~~para a FSNE~~ será de 5,00m para tubulação com diâmetro superior a 100cm, em cada margem.

~~§2º A identificação da vala de drenagem será realizada pelo órgão municipal competente.~~

§3º Parágrafo Único. Poderá ser admitida FSNE menor ou exigir faixa maior que a determinada nesta seção, desde que haja parecer justificado do órgão municipal competente, evidenciado o interesse público.

Art. 3 4º. A intervenção nas áreas de preservação permanente previstas nesta lei para empreendimentos a serem instalados devem observar os casos de utilidade pública, de interesse social ou de baixo impacto ambiental fixados na Lei Federal n. 12.651/2012.

Art. 4 5º Para os demais casos não previstos nesta lei e seu anexo, aplica-se o inciso I do art. 4º da Lei Federal n. 12.651/2012.

Art. 5º 6º São anexos da presente Lei o Anexo I - Diagnóstico Socioambiental realizado para cada bacia dos rios: Rio Maina, Rio Sangão e Rio Linha Anta elaborado pela SATC na forma do convênio AMREC n. 06/2022 e Anexo II – Mapa Linha Média Calculada (APP) de cada bacia dos rios: Rio Maina, Rio Sangão e Rio Linha Anta.

Art.7º A critério da municipalidade, quando o interesse público assim o exigir, poderão ser ampliadas as faixas de preservação indicadas nos anexos da presente lei, de acordo com parecer técnico do órgão municipal competente e mediante lei municipal.

Art.8º Os Planos de Recuperação de Áreas Degradadas (PRADs) e os Termos de Ajustamento de Condutas (TACs) em curso, ocorridos em áreas urbanas consolidadas, poderão ser reanalisados a critério do respectivo órgão responsável pelo PRAD/TAC, considerando os novos parâmetros previstos na presente Lei.

Art. 6º 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º 10º Ficam revogadas eventuais disposições em contrário.

Criciúma, 21 de fevereiro de 2023.

Prefeito do Município de Criciúma

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, sugeriram as seguintes correções:

“Art. 3º. ~~§1º~~ Onde houver a Faixa Sanitária Não Edificante - FSNE, a dimensão padrão a ser adotada ~~para a FSNE~~ será de 5,00m para tubulação com diâmetro superior a 100cm, em cada margem.”

Os membros ficaram com dúvida, e quanto houver tubulações menores? Será mantido os 5,00m? E sugeriram também que ao invés de “em cada margem” seja modificado “para cada lado”.

**PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

1) Processos Nº 683951 e Nº 683950 – SILVIA B. CARDOSO VIANNA



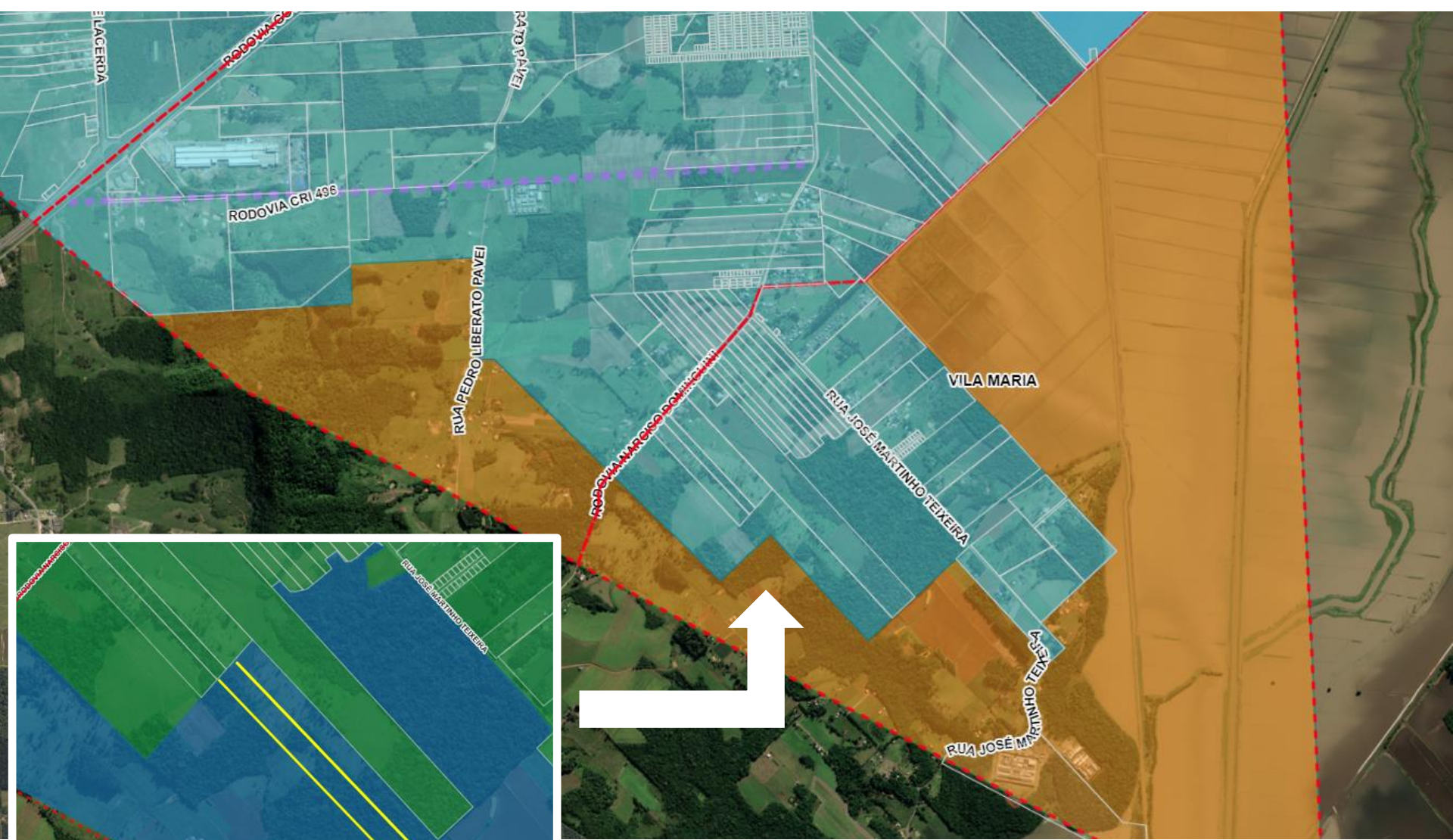
1) Processos Nº 683951 e Nº 683950 – SILVIA B. CARDOSO VIANNA

Quanto a delimitação do perímetro urbano e rural, podemos observa-lo no seguinte mapa:



Parte do mapa do perímetro urbano e rural

1) Processos Nº 683951 e Nº 683950 – SILVIA B. CARDOSO VIANNA



Proposta de ampliação do Perímetro Urbano na revisão do PD.

1) Processos Nº 683951 e Nº 683950 – SILVIA B. CARDOSO VIANNA

A DPU não vê problemas com esse acréscimo no Perímetro Urbano, para a retificação da matrícula. Porém, informa que esta ampliação já está prevista na revisão do PD e nos novos limites do perímetro urbano.

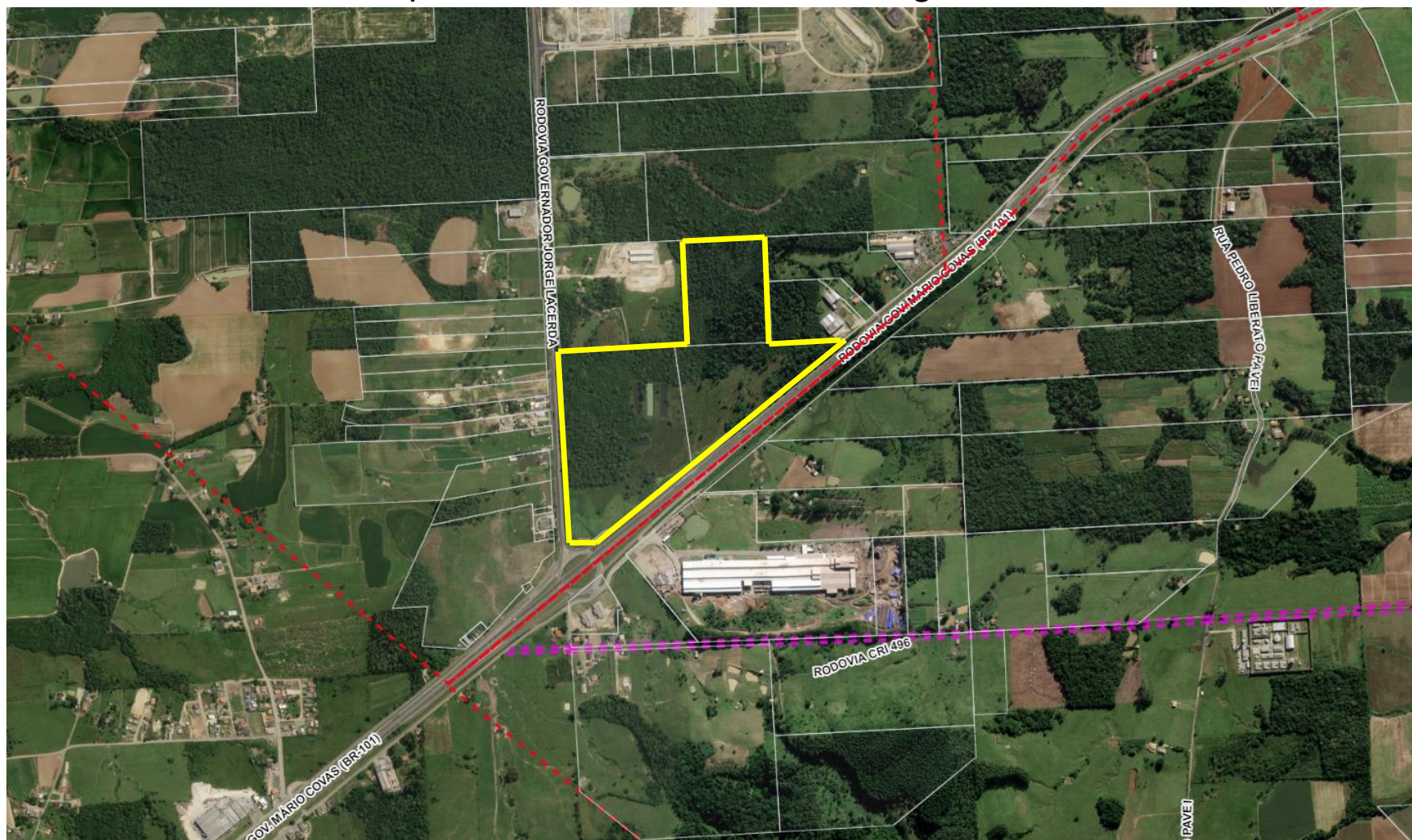
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram a ampliação do perímetro urbano para as glebas solicitadas.

2) Processo Nº 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE

O requerente solicita a **viabilidade** para a **implantação de lotes industriais** que **variam de 1.500,00m² até 40.750,00m²** para **empreendimento industrial** (parcelamento do solo) em imóvel cadastros nº 1022090, nº 976401e nº 1019322, localizados na BR-101 esquina com a Rodovia Gov. Jorge Lacerda, bairro Verdinho.



Localização

2) Processo N° 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE



2) Processo Nº 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE



30/01/2023

2) Processo Nº 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE



Projeto do Loteamento em análise pela DPS

2) Processo Nº 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE

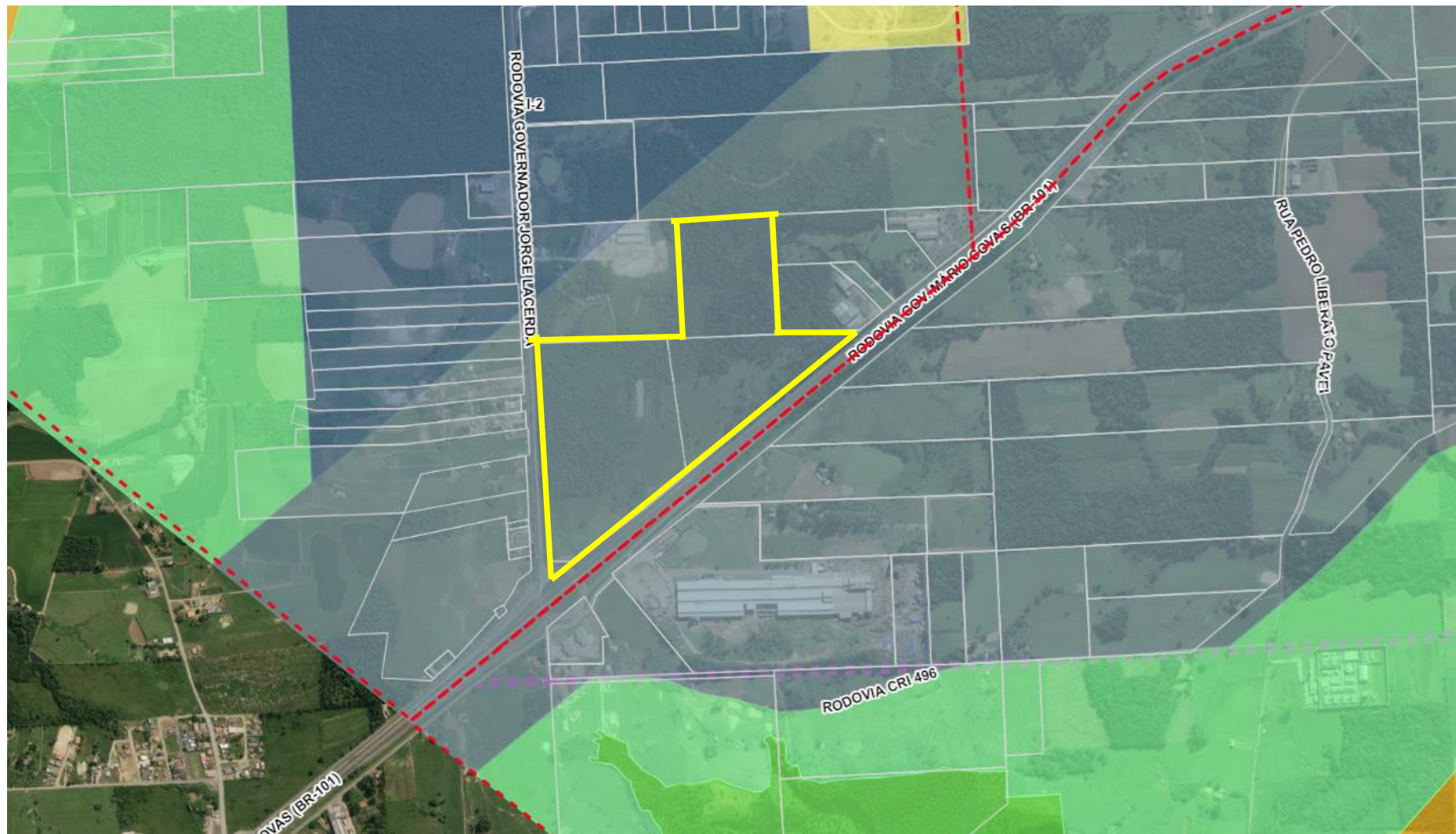
Quanto ao zoneamento de uso do solo, este imóvel está localizado na ZI-1 (zona industrial – 1) e possui os seguintes parâmetros urbanísticos:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZI-1 (Zona Industrial – 1)	1,00	1,50 (1)(2)	70	80 ⁽¹⁾ (4)	20 ⁽¹⁵⁾	15 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	25,00	2.500	250.000 (7)(5)	02 ⁽⁷⁾	15,00	≥5,00	≥5,00	5% Do CUB2006/SC por m ²
ZI-2 (Zona Industrial – 2)	1,00	1,50 (1)(2)	70	85 ⁽¹⁾ (4)	20 ⁽¹⁵⁾	15 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	20,00	1.000	20.000 ⁽⁷⁾⁽⁵⁾	02 ⁽⁷⁾	15,00	≥3,00	≥3,00	5% Do CUB2006/SC por m ²

(5) Caso haja a necessidade de lotes maiores, deverão ser consultadas e aprovadas junto ao Órgão de Planejamento Urbano do Município e Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

(7) Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote, da altura ou quantidade de pavimentos; poderão ser ampliados mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico.

2) Processo Nº 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE



Mapa do zoneamento

2) Processo Nº 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE

Então, como o item (7) da tabela de parâmetros urbanísticos: “*Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote (...)*” poderão ser **ampliados** mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico.

Porém, na **revisão da Lei de Zoneamento de Uso do Solo**, haverá a possibilidade de alteração deste texto, conforme texto abaixo:

*(7) Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote, da altura ou quantidade de pavimentos; poderão ser **modificados** mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico.*

Portanto a DPU, considera que a solicitação poderá ser viabilizada, mediante a alteração supracitada, possibilitando assim a viabilização do empreendimento importante ao desenvolvimento econômico do município.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – CMDE
REUNIÃO EM 28/11/2023:**

**APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A
RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DO
CMDE APROVARAM POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO
DA ÁREA DE ALGUNS DOS FUTUROS LOTES
CONFORME A SOLICITAÇÃO DO REQUERENTE.**

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

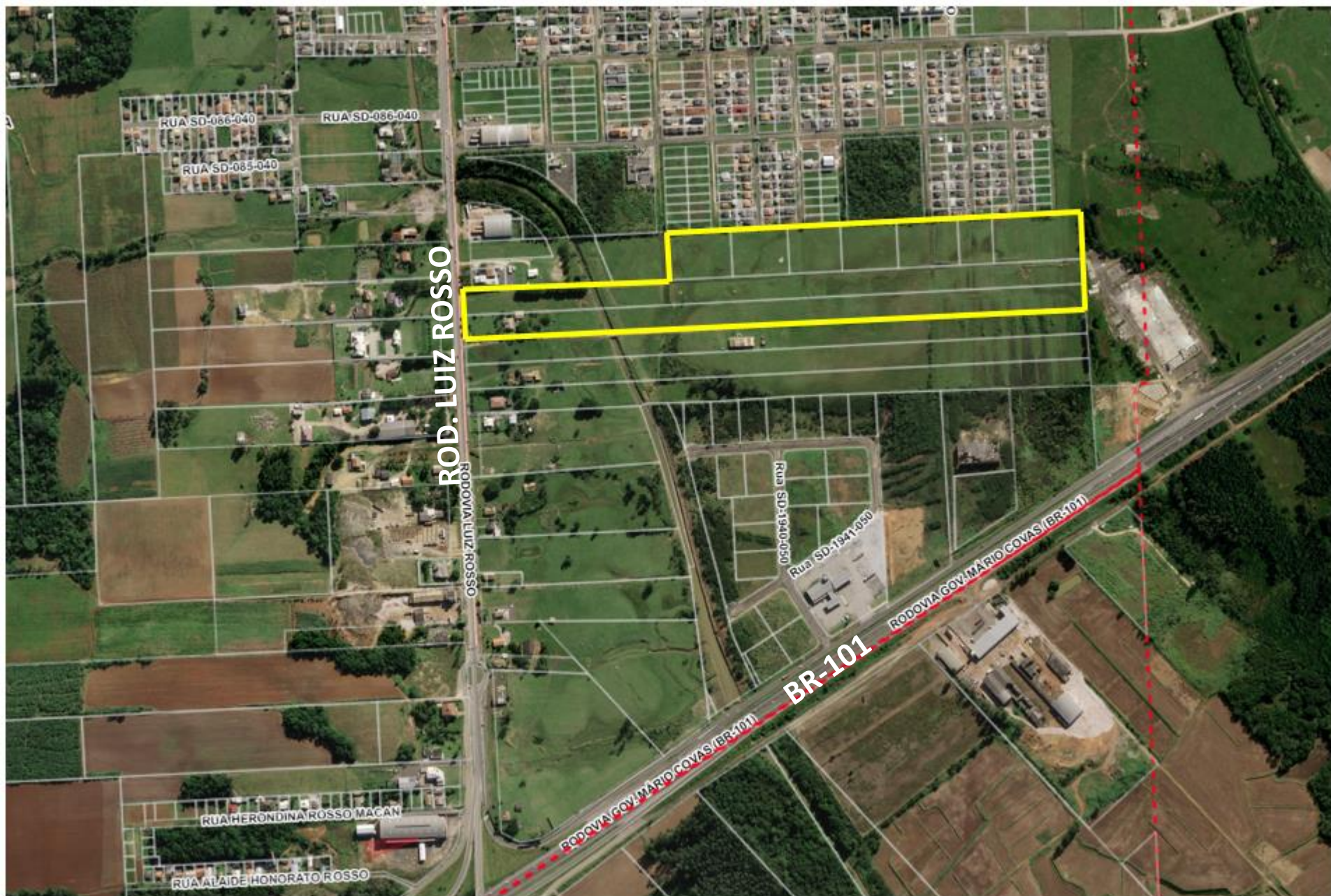
Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram que possa haver lotes menores do que o mínimo exigido neste empreendimento em virtude do mesmo ser um condomínio industrial fechado e com uma proposta inovadora.

3) Processo N° 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nas seguintes glebas:

- 1)** matrícula nº 136.095, cadastro nº 1016438 (Rua Jesuíno João Felizardo, com área total de 5.798,80m²);
- 2)** matrícula nº 136.096, cadastro nº 1016439 (Rua Antônio Darolt, com área total de 5.390,00m²);
- 3)** matrícula nº 136.097, cadastro nº 1016440 (Rua Lúcio Rosso, com área total de 5.740,00m²);
- 4)** matrícula nº 136.098, cadastro nº 1016441, cadastro nº 1016441 (Rua Manoel Avelino Raymundo, com área total de 6.230,00m²);
- 5)** matrícula nº 136.099, cadastro nº 1016442 (Rua Eliseu Rosso, com área total de 3.500,00m²);
- 6)** matrícula nº 136.100, cadastro nº 1016443 (Rua José Nascimento da Silva, com área total de 8.902,39m²);
- 7)** matrícula nº 136.10, cadastro nº 1016444 (Rua Maria Anália Pavei Ghedin, com área total de 32.400,00m²);
- 8)** matrícula nº 54.467, cadastro nº 1019016 (Rodovia Luiz Rosso, com área total de 32.400,00m²);
- 9)** matrícula nº 54.466, cadastro nº 1019016 (Rodovia Luiz Rosso, com área total de 32.400,00m²).

3) Processo N° 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



Localização

3) Processo N° 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



04/2022

3) Processo N° 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



3) Processo N° 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

A solicitação do requerente é de que a **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)**, neste imóvel, seja alterada para **ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos)** para a execução de loteamento multifamiliar.

Essas glebas estão localizadas na zona de uso do solo ZR1-2 (zona rururbana) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), defronte a Rodovia Luiz Rosso e ao lado de loteamentos já aprovados e em ocupação no bairro Quarta Linha, nas proximidades da BR-101, havendo ainda muitas glebas sem ocupação ou uso agropecuário.

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-
ZM 2-4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾ 3,00 ⁽²⁾	E=60 T=50	E=80 T=50 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04 + 02 (1)(2)(8)	4,00	H/4≥1,50	H/4≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²

3) Processo N° 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



Zoneamento

3) Processo N° 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - IA		TAXA DE OCUPAÇÃO - TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO - TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO - A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0-2 (Zona Residencial 0 - 2 pavimentos) LC nº 532/2023	1,00	1,50(2)	60	-	25(15)	20(3)(15)	10,00	250	10.000(5)	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

Verificamos que houve um início de aberturas viárias no ano de 2011, em parte das glebas, porém não foi dado continuidade. Hoje há somente rastros destas aberturas viárias.



2011

A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois o projeto do loteamento deverá seguir o padrão dos existentes na parte superior, com lotes mínimos de 360,00m².

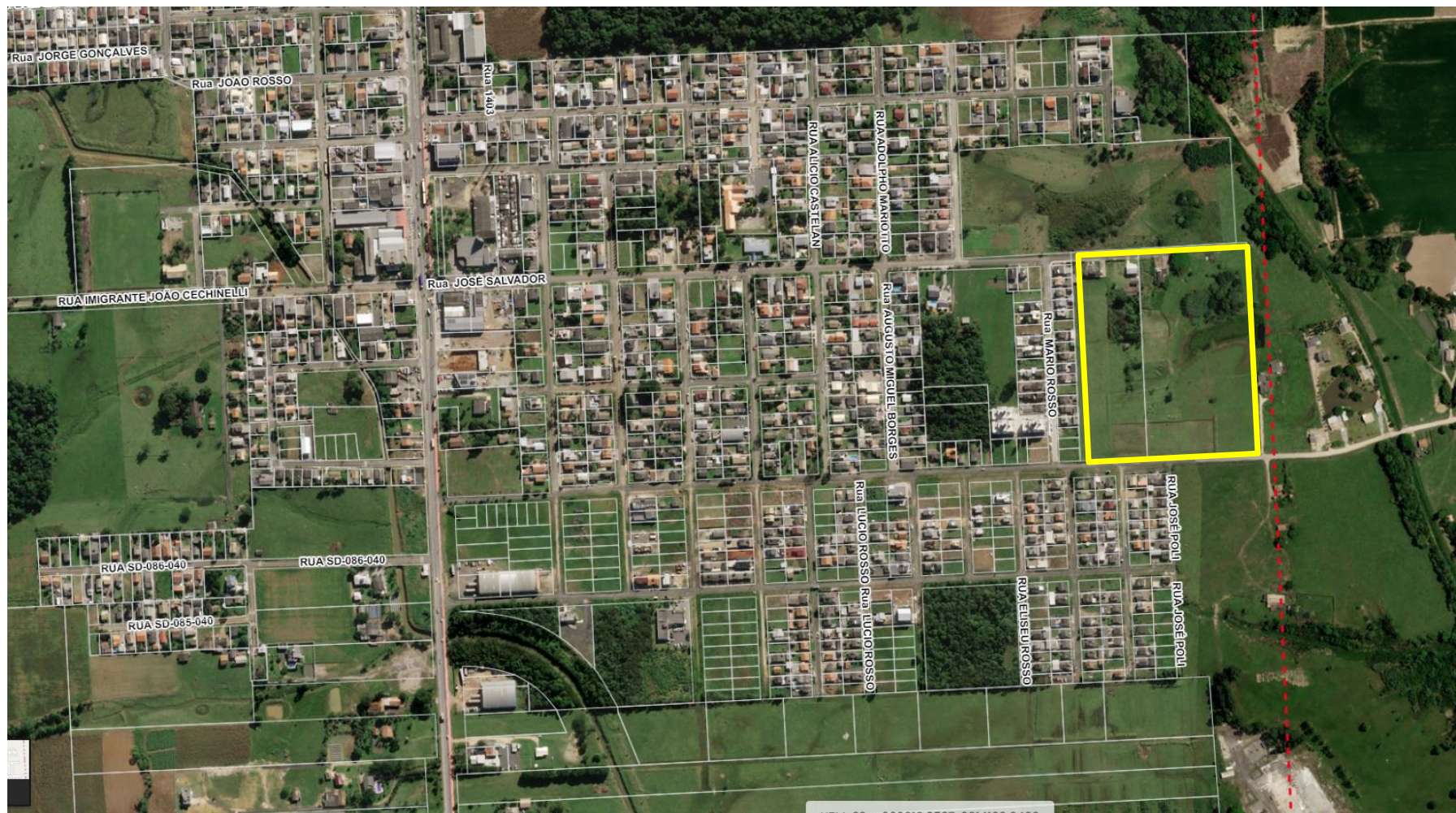
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação do requerente.

4) Processo N° 683775 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

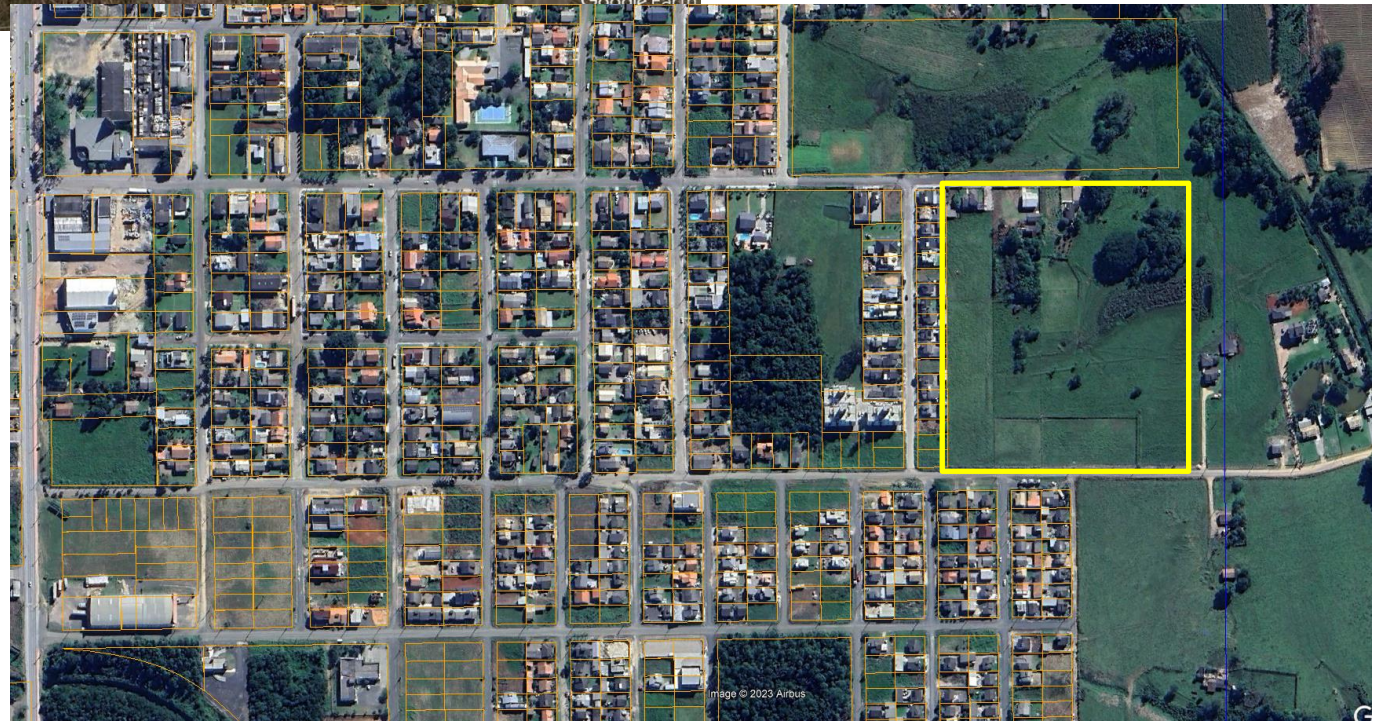
O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nas seguintes glebas, matrícula nº 80.166 e nº 80.373, cadastro nº 1023914 e nº 1023912, localizadas na Av. Júlia Dagostim Rosso, com áreas de 20.000,00 m² e 26.780,58m².



4) Processo N° 683775 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



08/2011

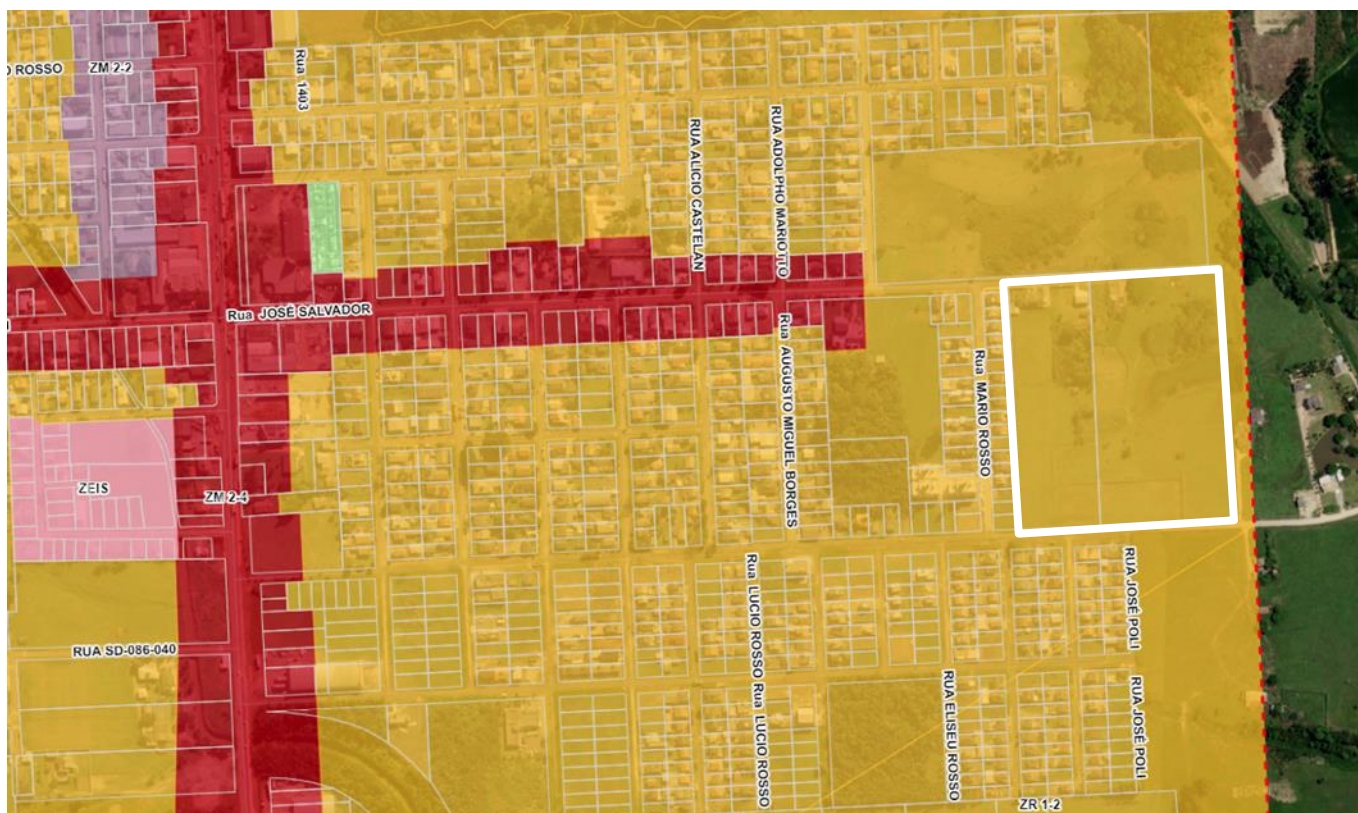


Google Earth – 29/04/2023

4) Processo N° 683775 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

A solicitação do requerente é de que a **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)**, nestes imóveis, seja alterada para **ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos)** para a execução de loteamento multifamiliar.

Essas glebas estão localizadas na zona de uso do solo ZR1-2 (zona rururbana) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), defronte a Rodovia Luiz Rosso e ao lado de loteamentos já aprovados e em ocupação no bairro Quarta Linha, nas proximidades da BR-101, havendo ainda muitas glebas sem ocupação ou uso agropecuário.



Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0-2 (Zona Residencial 0 – 2 pavimentos) LC nº 532/2023	1,00	1,50(2)	60	-	25(15)	20(3)(15)	10,00	250	10.000(5)	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois o projeto do loteamento deverá seguir o padrão dos existentes na parte adjacente, com lotes mínimos de 360,00m².

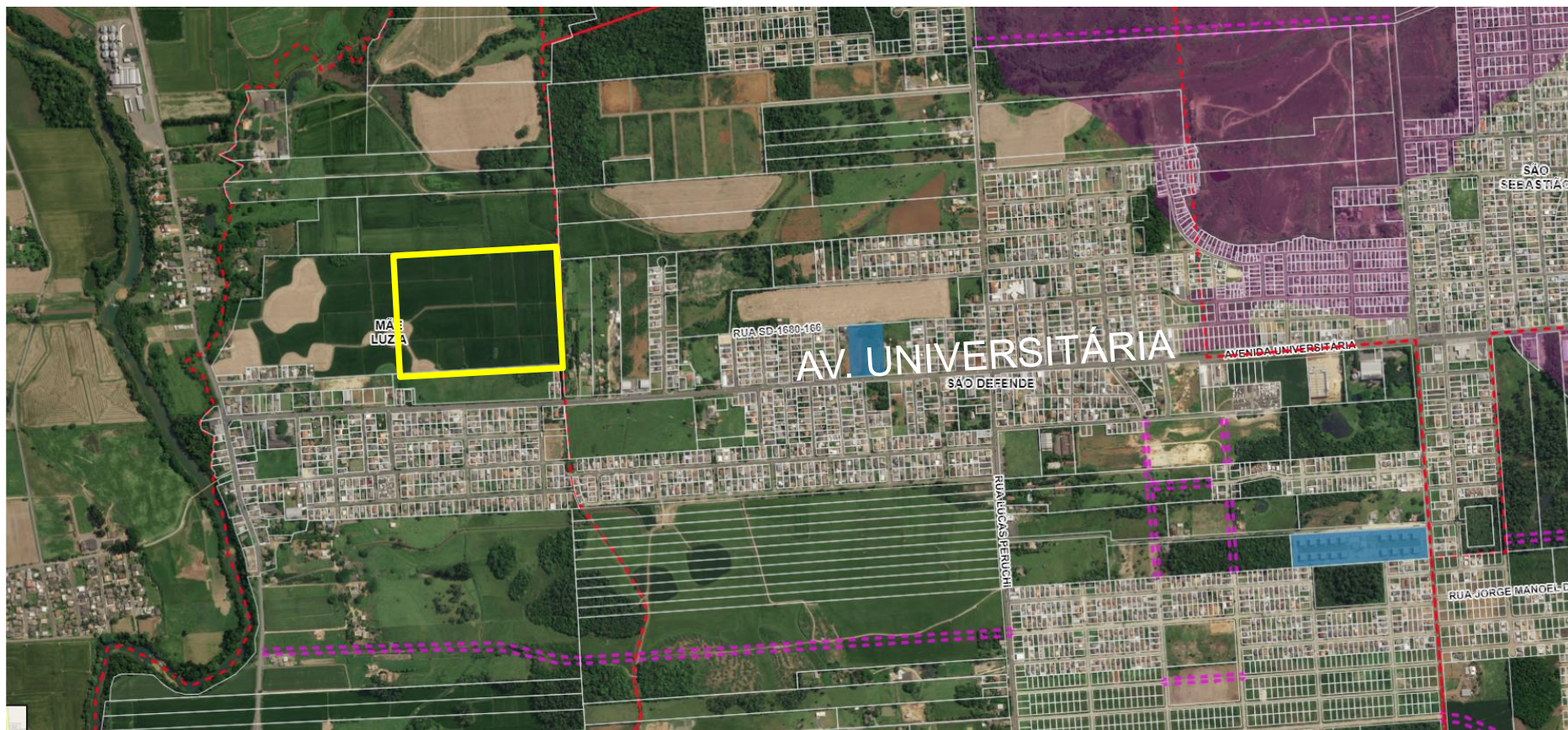
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação do requerente.

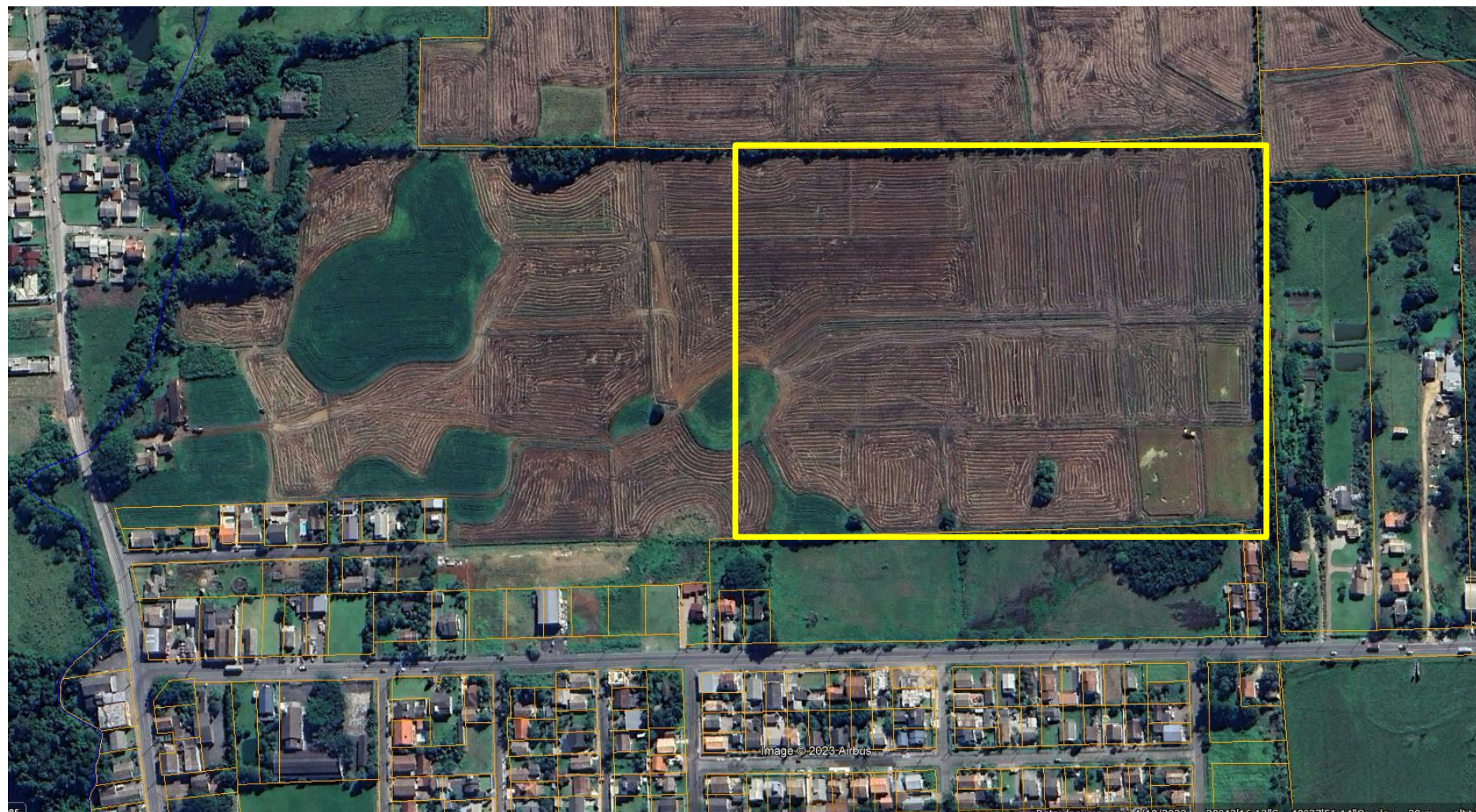
5) Processo N° 683668 – MARCOS ANTÔNIO CECHINEL

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo na gleba, matrícula nº 62592, cadastro nº 705413, localizada na Rodovia Pedro Manoel da Silva, com área de 215.235,00 m².



Localização

5) Processo N° 683668 – MARCOS ANTÔNIO CECHINEL



Google Earth – 18/04/2023

5) Processo N° 683668 – MARCOS ANTÔNIO CECHINEL

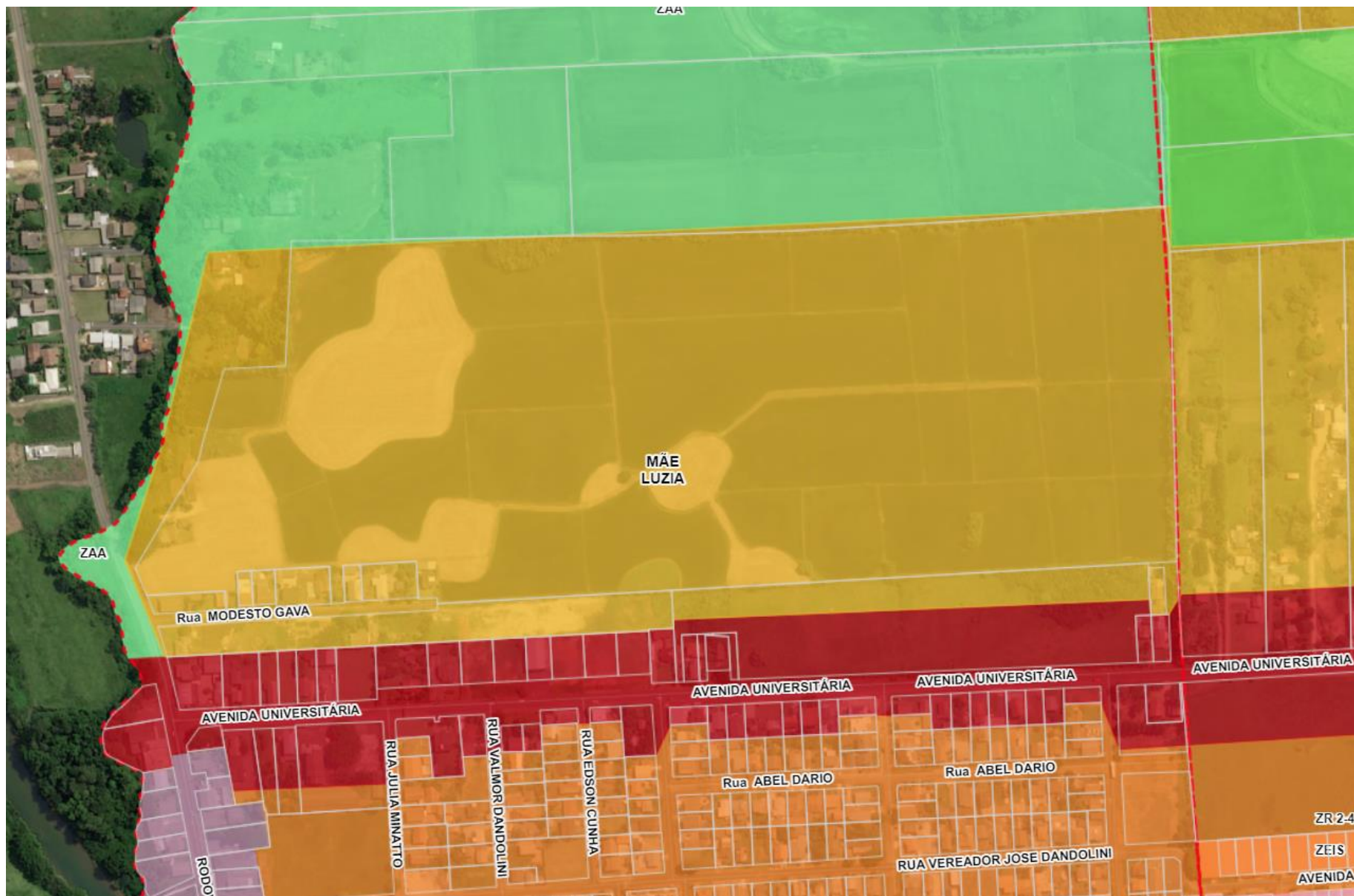
Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZR1-2 (zona rururbana), na proximidade da Av. Universitária, possui um único acesso pela Rodovia Pedro Manoel da Silva e ao lado não há muitos loteamentos, porém fica também na proximidade do núcleo urbano do bairro Mãe Luzia. Há ainda muitas glebas sem ocupação ou uso agropecuário.

A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), neste imóvel, seja alterada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar.

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

5) Processo N° 683668 – MARCOS ANTÔNIO CECHINEL



Parte do mapa do zoneamento

5) Processo N° 683668 – MARCOS ANTÔNIO CECHINEL

A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0–2 (Zona Residencial 0 – 2 pavimentos) LC nº 532/2023	1,00	1,50(2)	60	-	25(15)	20(3)(15)	10,00	250	10.000(5)	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores, e consequentemente, visando custo mais baixo para a aquisição do lote para uma população com menos condições financeiras, para a aquisição do lote e casa próprios.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiram a solicitação do requerente para o desenvolvimento de alteração de zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2.

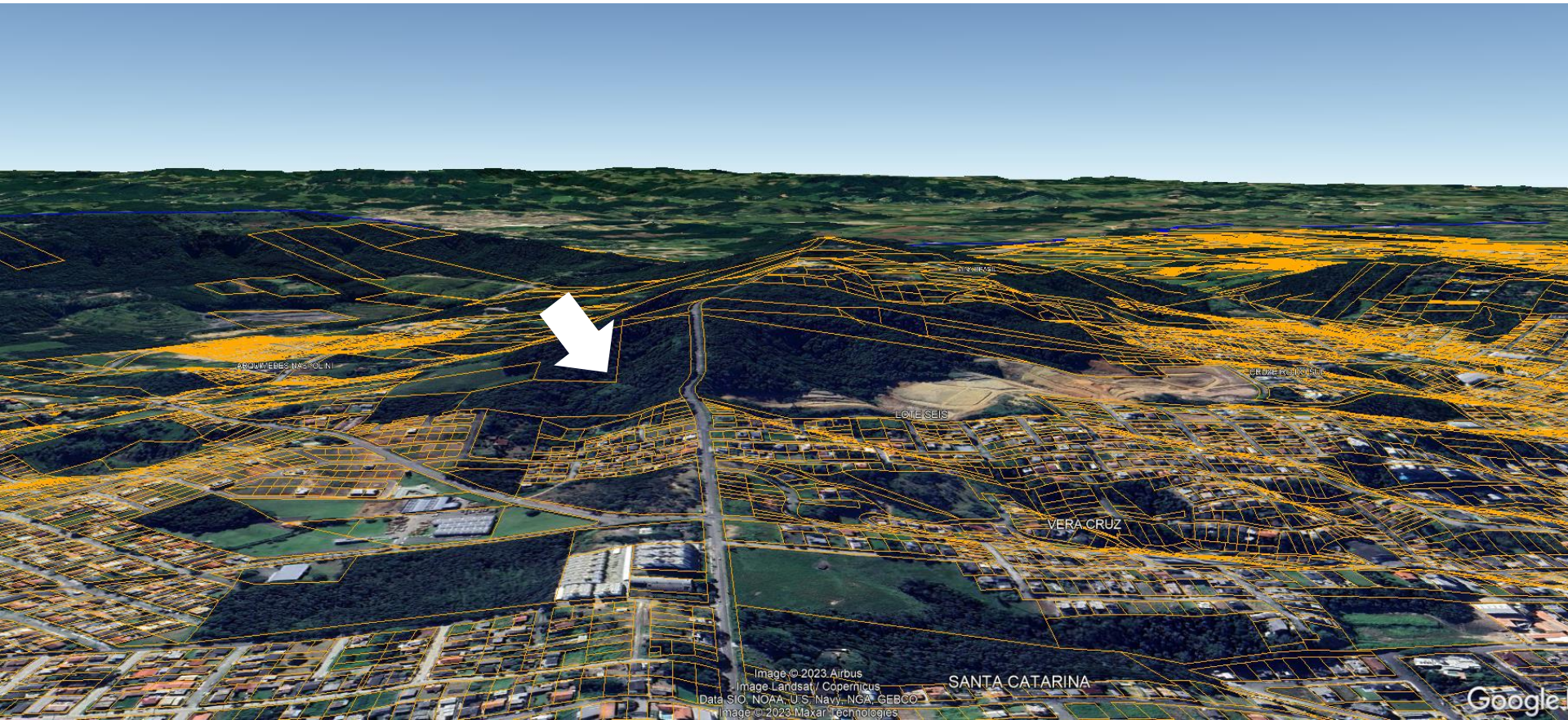
6) Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo, em parte de sua propriedade (matrícula nº 127.651 e cadastro nº 16.451), com área de 121.372,00m², localizado na Av. Aristides Bolan, bairro Archimedes Naspolini. **OBS: Não foi apresentado Estudo de Viabilidade Ambiental e Diagnóstico Ambiental Preliminar.**



Localização

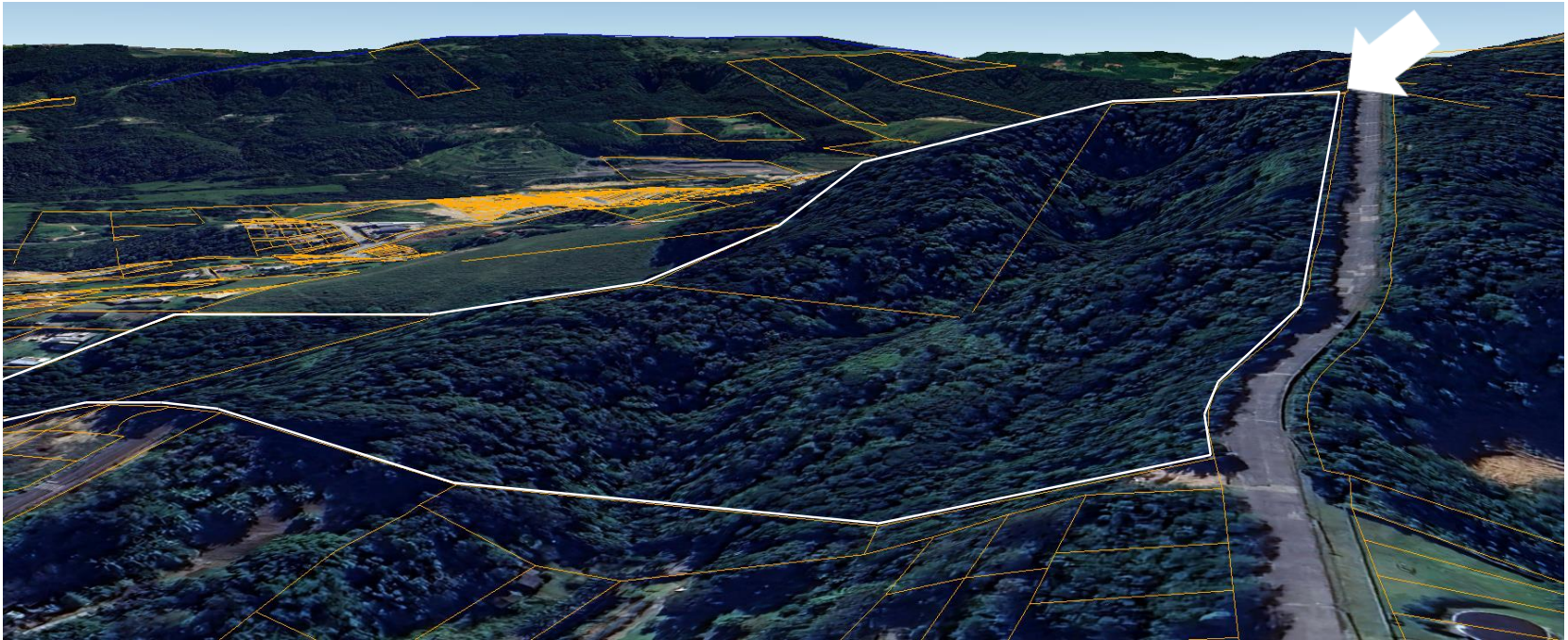
6) Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A



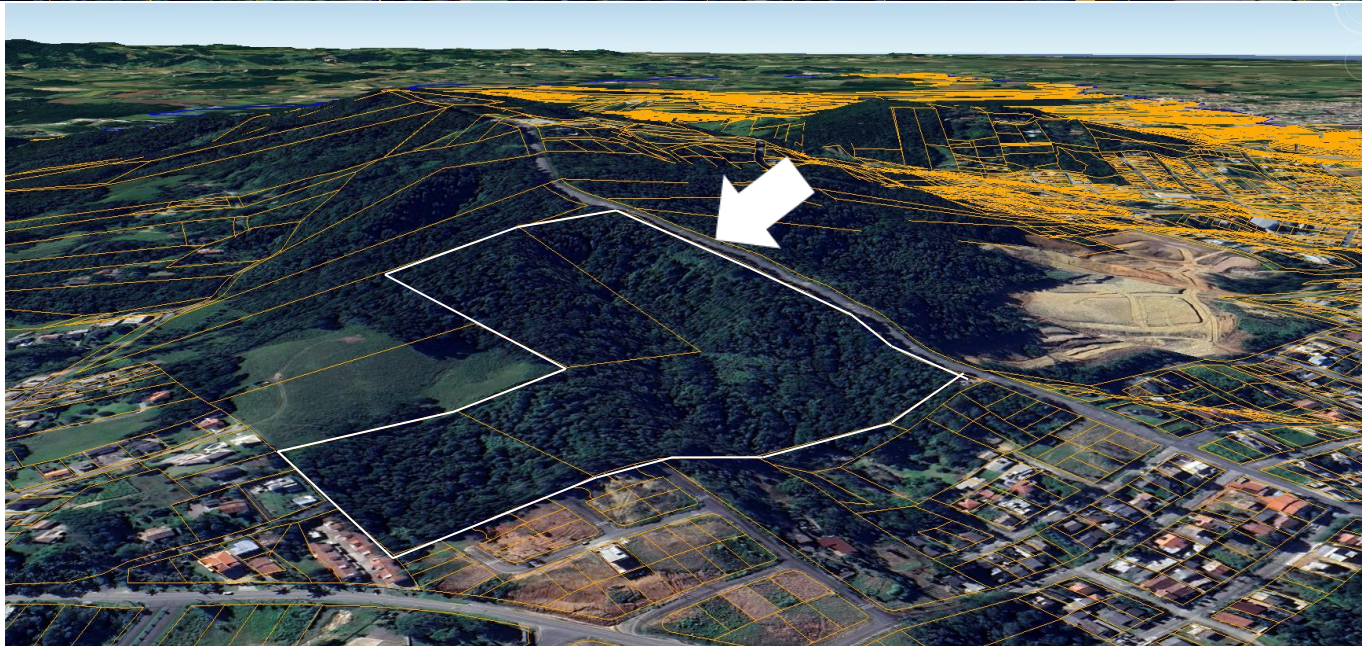
Google

2023

6) Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A



2023



2023

6) Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

E de acordo com os parâmetros urbanísticos:

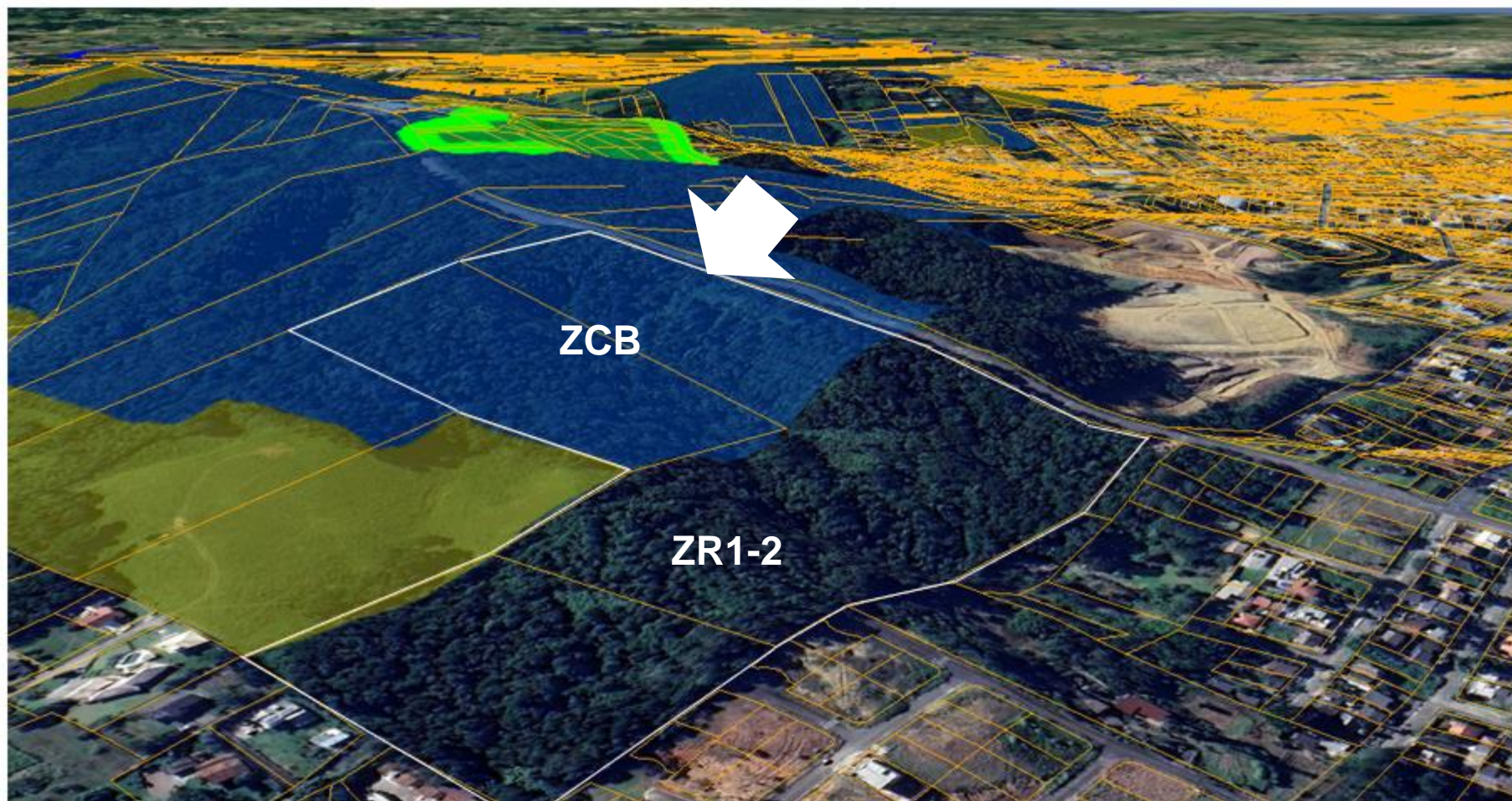
Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) Morro Cechinel	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾	85 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥1,50	-

A solicitação diz respeito a alteração da ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOE (Zona de Ocupação Extensiva), porém como informado acima não houve apresentação de estudo ambiental que justifique tal alteração, de acordo com a legislação vigente.

OBS: Notadamente há muita declividade nesta ZCB.

6) Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A



2023

6) Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

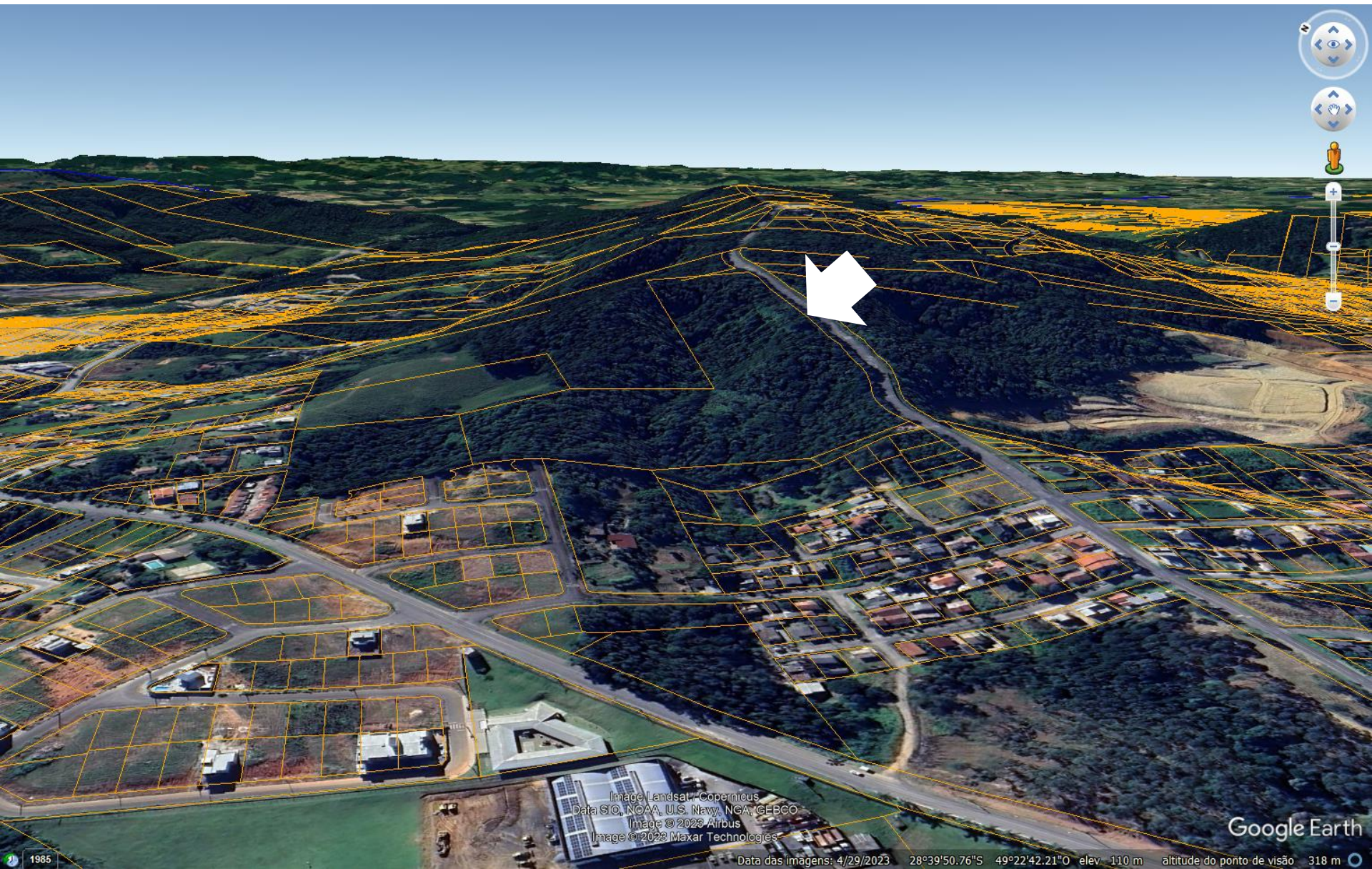


Image Landsat/Copernicus
Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2023 Airbus
Image © 2023 Maxar Technologies

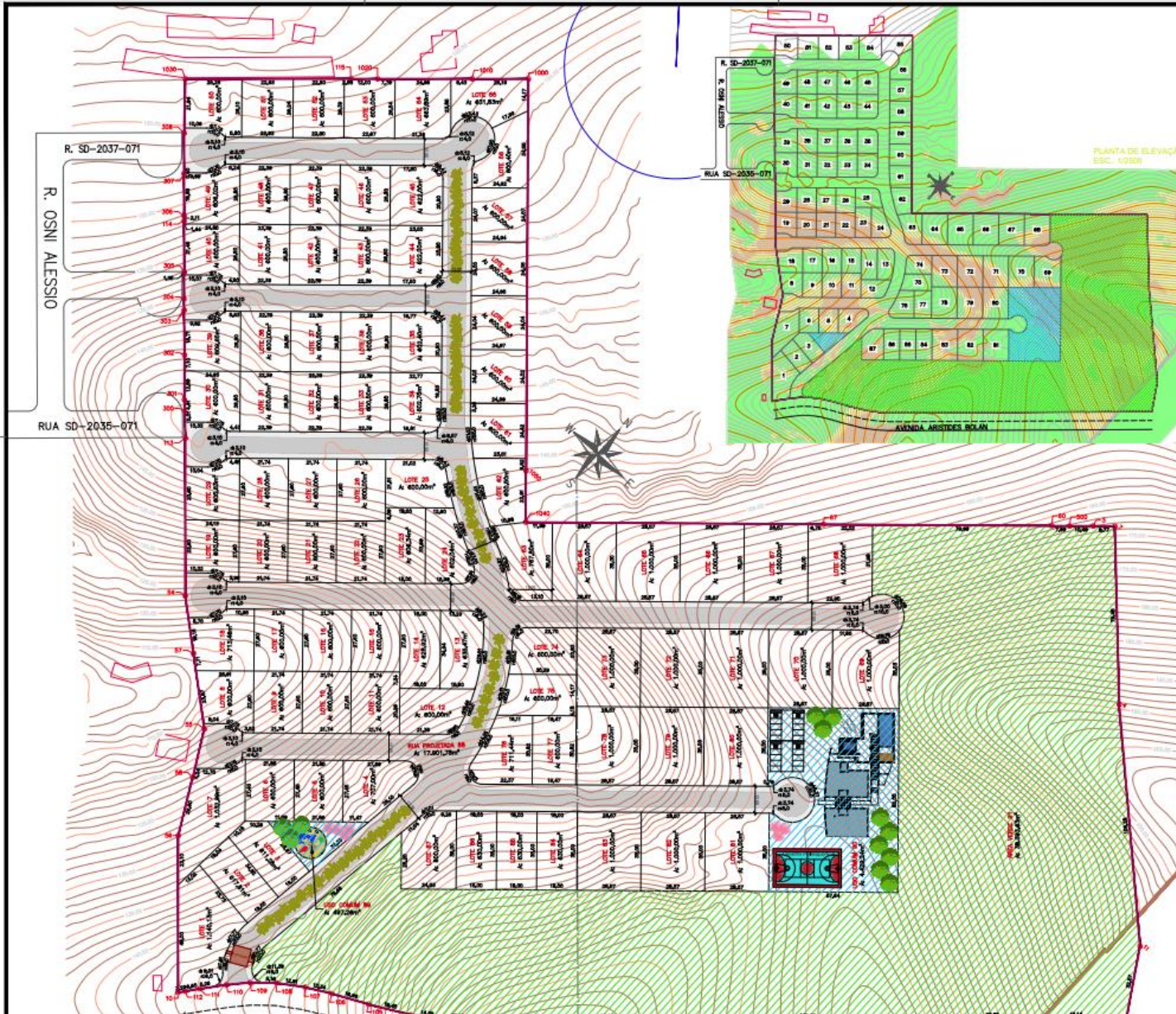
Google Earth

Data das imagens: 4/29/2023 28°39'50.76"S 49°22'42.21"O elev - 110 m altitude do ponto de visão 318 m

1985

2023

6) Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A



QUADRO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS		
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	
ÁREA TOTAL TERRENO	121853,68	
ÁREA TOTAL LOTEÁVEL	(+)	121.853,68
87 LOTES		
DESCRIÇÃO	ÁREA (m²)	PERCENTUAL (%)
1 TOTAL LOTEÁVEL	121.853,68	100,00%
1.1 TOTAL LOTES INDIVIDUAIS	60.631,77	49,76%
1.2 TOTAL ÁREA USO COMUM	38.393,63	31,51%
2 TOTAL LOTEAMENTO	4.506,50	4,04%
ÁREAS PÚBLICAS		
TOTAL LEITO CARROÇÁVEL	10391,54	50,24%
CALÇADA	6.977,41	17,901,78 14,69%
CANTEIRO	532,83	
TOTAL ÁREA VERDE DOADA FORA DA GLEBA	12.400,00	10,18%
TOTAL ÁREA DE UTILIDADE PÚBLICA DOADA FORA DA GLEBA	12.350,00	10,14% 35,00%
TOTAL SISTEMA VIÁRIO	17.901,78	14,69%

- LEGENDA**
- PERÍMETRO TERRENO
 - EIXO DA RODOVIA
 - CONSTRUÇÕES ENTORNO IMEDIATO
 - RIOS
 - CURVAS DE NÍVEL - MESTRA
 - CURVAS DE NÍVEL - INTERMEDIÁRIA
 - ÁREA VERDE
 - ÁREA USO COMUM
 - LEITO CARROÇÁVEL
 - CALÇADA
 - CANTEIRO / ROTULA
 - ELEVACÃO 0,0% a 30,0%
 - ELEVACÃO 30,01% a 35,0%
 - ELEVACÃO 35,01% a 99,0%
 - ELEVACÃO acima de 99,0%

CTZ Projetos de Infraestrutura

ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA

Responsabilidade Técnica: FELIPE REUS INSCREVIÇÃO 1748 – CREA 130093-0 RUA SÃO DONATO, 49B CENTRO – IÇARA (SC) FONE: (48) 9 9839-3063 E-MAIL: felipeus@hotmail.com	OBRA: LOTEAMENTO RESIDENCIAL ENG: _____ _____ FLIPE REUS PROP: _____ _____ ARQUITETOS: NASPOLINI CRICÍOMA – SC
---	---

REVISÃO

Proposta de implantação de parcelamento do solo na forma de condomínio

6) Processo Nº 684686 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro Cechinel	0,75	1,00 ⁽²⁾	40	-	50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-

Quanto ao **Diagnóstico Ambiental Preliminar**, esse deverá contemplar os seguintes estudos: 1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS; COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE e DECLIVIDADE.

Portanto, a DPU é, a princípio, pelo indeferimento dessa alteração de zoneamento, considerando que não há dados técnicos apresentados que justifiquem esta alteração.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal**.

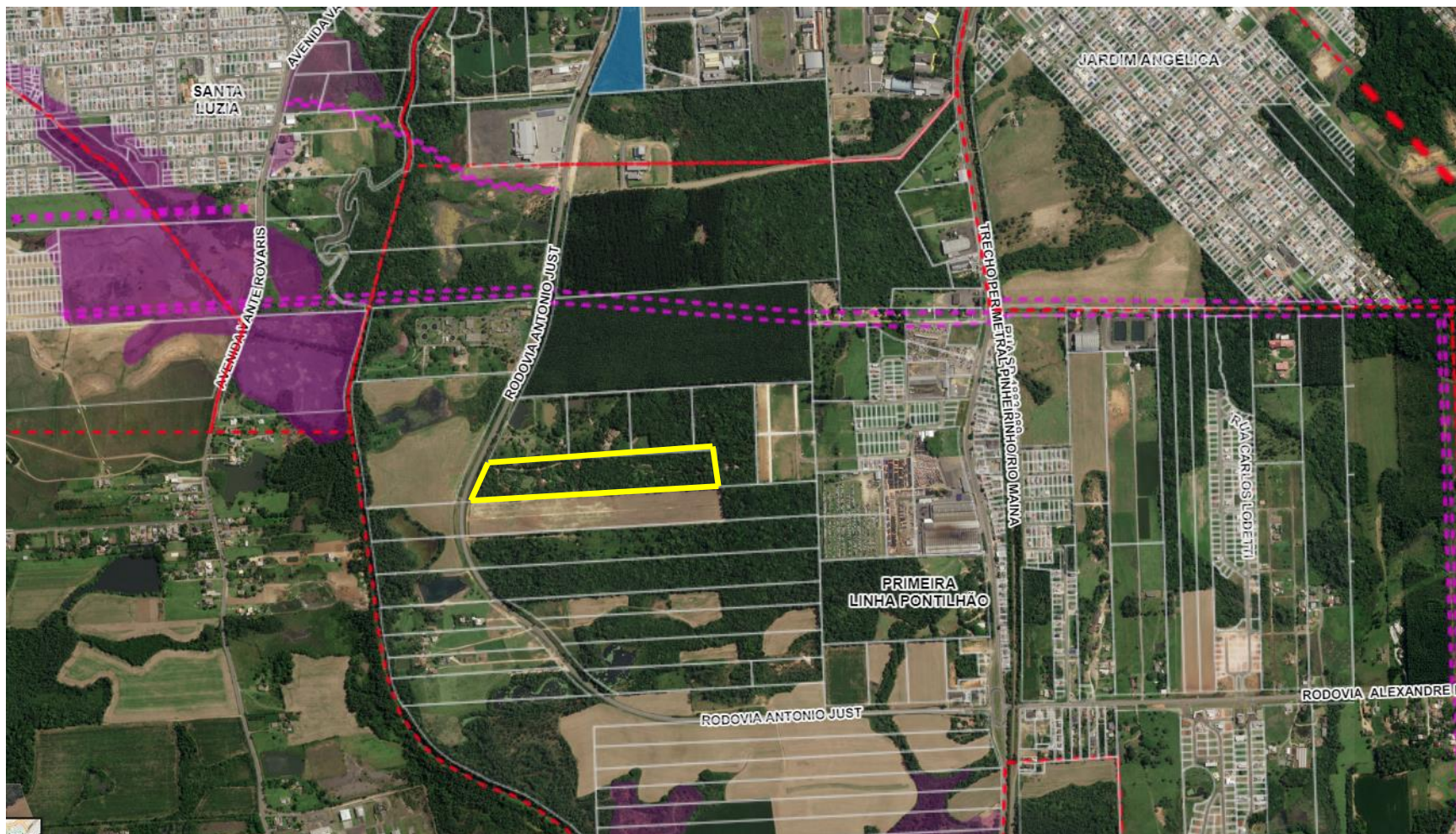
PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação de alteração do zoneamento o qual deverá permanecer em ZCB.

7) Processo N° 685495 – DIGITAL – JEISON CECHELLA DA SILVA

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo na gleba cadastro n° 1003728, de propriedade de Manoel Mendes, localizada na Rodovia Antonio Just (Anel Viário), bairro Primeira Linha Pontilhão, com área de 60.004,55 m².

Essa alteração é uma viabilidade para instalação de loteamento horizontal.



Localização

7) Processo N° 685495 – DIGITAL – JEISON CECHELLA DA SILVA



06/2023

7) Processo N° 685495 – DIGITAL – JEISON CECHELLA DA SILVA



Google Earth – 18/04/2023

7) Processo N° 685495 – DIGITAL – JEISON CECHELLA DA SILVA



Imagens da internet

7) Processo N° 685495 – DIGITAL – JEISON CECHELLA DA SILVA



Imagens da internet

7) Processo N° 685495 – DIGITAL – JEISON CECHELLA DA SILVA

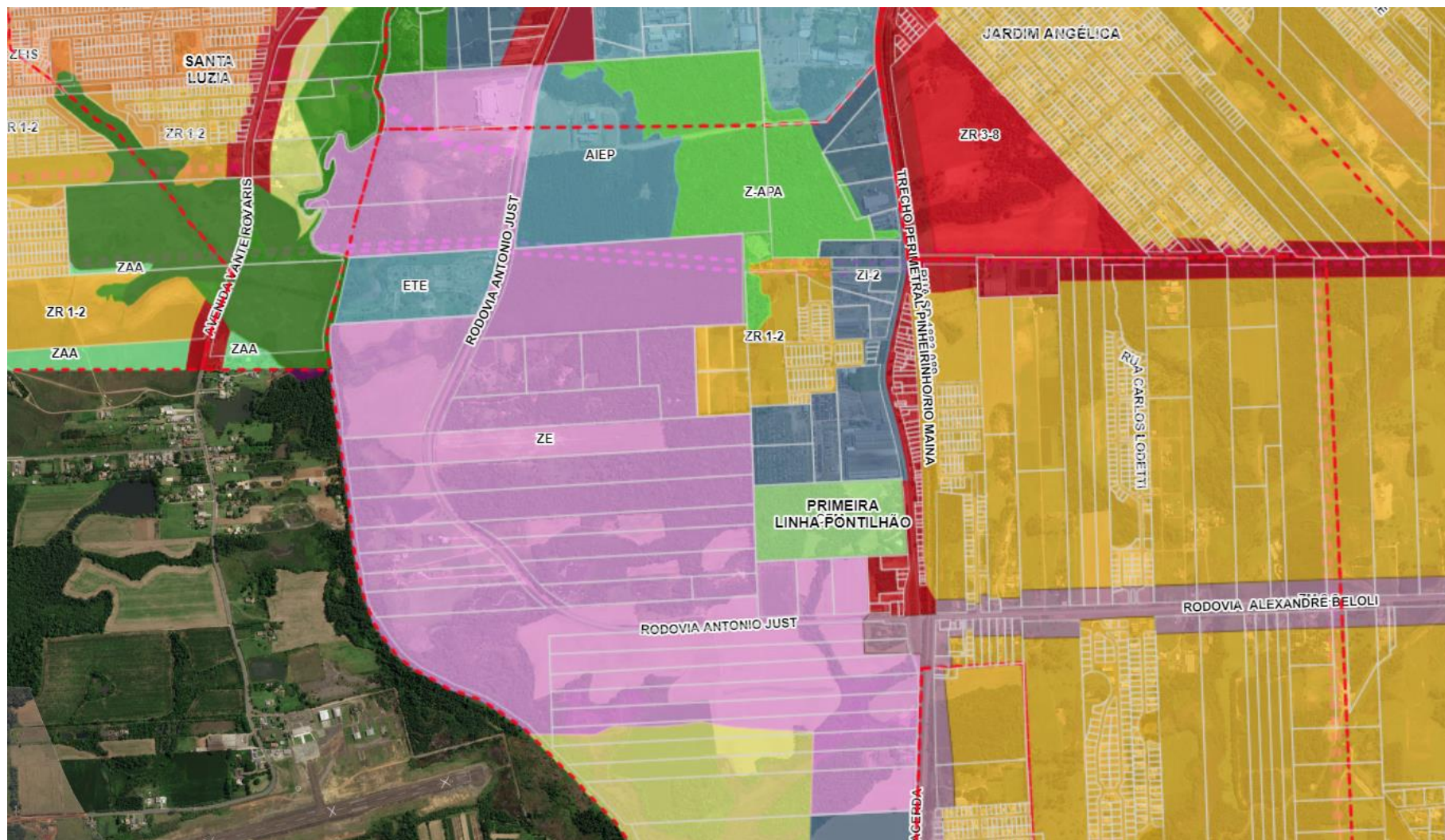
Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZEIEP (zona de especial interesse de estudos posteriores), não havendo parâmetros urbanísticos:

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZEIEP (Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores) LC 392/2021 Devam ser reservadas para usos e projetos tecnológicos e de iniciativa inovadora	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*

* Projetos nestas zonas ou em outras zonas constantes do Anexo 09 do Plano Diretor (Mapa de Zoneamento) que não contempladas neste Anexo 10 (Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal) serão analisadas e aprovadas pelo respectivo órgão responsável, independente de predefinição de parâmetros urbanísticos destas Zonas.

7) Processo N° 685495 – DIGITAL – JEISON CEHELLA DA SILVA



Zoneamento

7) Processo N° 685495 – DIGITAL – JEISON CEHELLA DA SILVA

De acordo com o Art. 149: “A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP), compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados para futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e demais correlatos.

Parágrafo Único. Estas áreas serão objetos de estudos posteriores, condicionada a análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.”

A DPU é pelo deferimento desta solicitação de implantação de parcelamento do solo na forma de condomínio e/ou de loteamento, pois, nesta área já há edificações residenciais e usos mistos consolidados, portanto não haveria condições de se estabelecer outro uso para o imóvel.

Porém, os lotes frontais a rodovia deverão ser para o uso industrial e o empreendimento deverá ter vocação tecnológica e ambiental comprovada no projeto de parcelamento do solo.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram o desenvolvimento de parcelamento do solo na forma de loteamento e/ou condomínio, porém solicitaram que o anteprojeto seja apresentado a DPU e demonstrar neste novo parcelamento o que de tecnológico e inovador o empreendimento irá desenvolver.

8) Processo N° 687071 – IGREJA EVANGÉLICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no seguinte imóvel, cadastro nº 102554, localizado na Rua Tamoio s/nº, com área de 367,52 m².



Localização

8) Processo N° 687071 – IGREJA EVANGÉLICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA

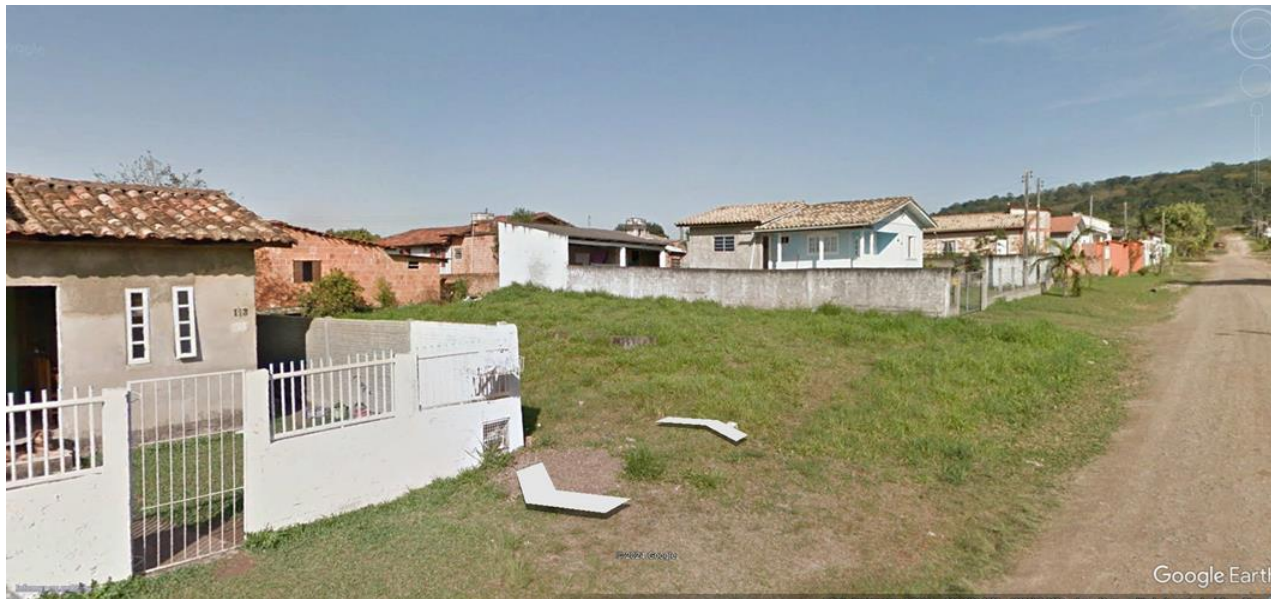


04/2022



08/2011

8) Processo N° 687071 – IGREJA EVANGÉLICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA



08/2011

8) Processo N° 687071 – IGREJA EVANGÉLICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA

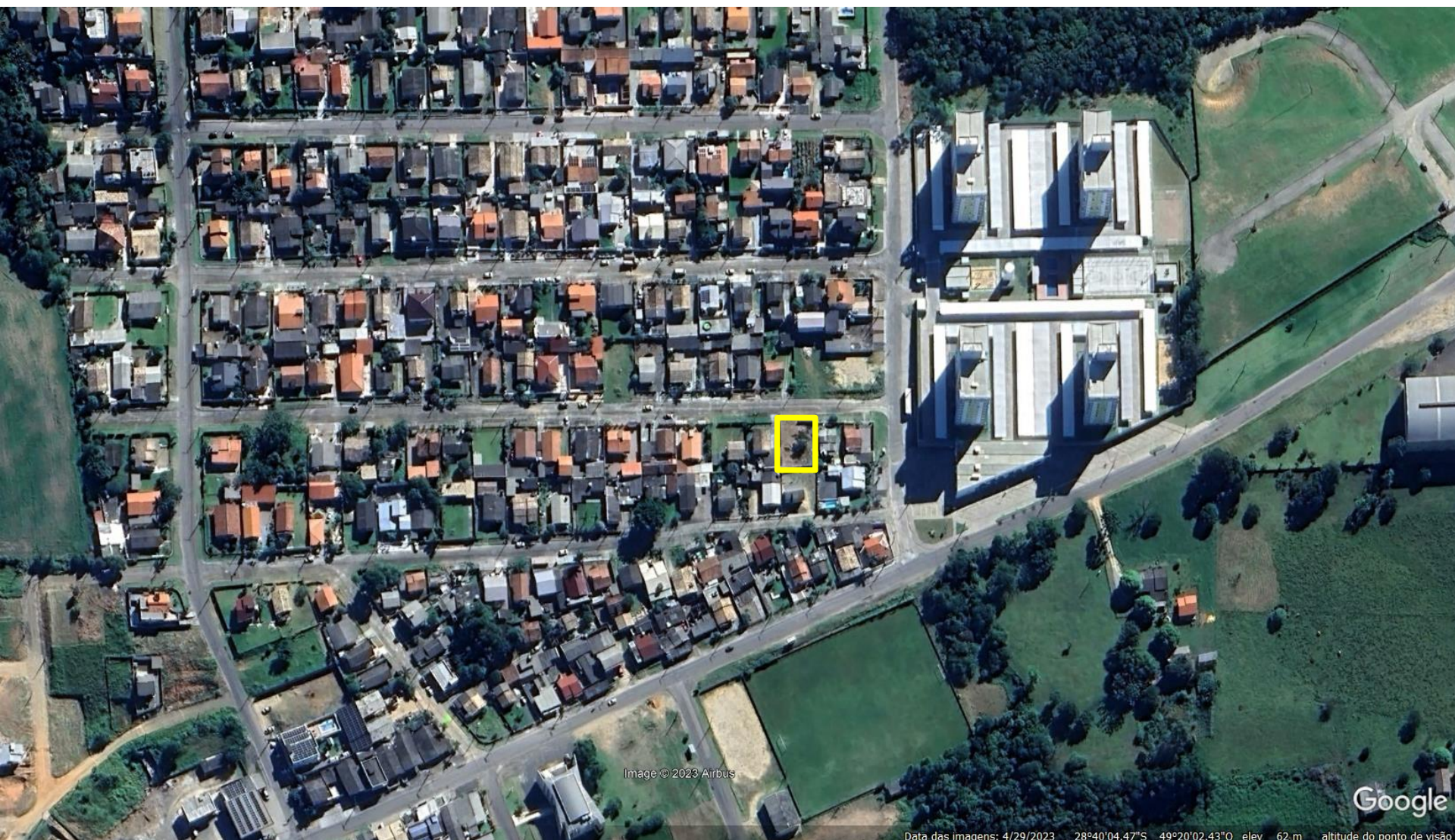


Image © 2023 Airbus

Google

Data das imagens: 4/29/2023 28°40'04.47"S 49°20'02.43"O elev 62 m altitude do ponto de visão

Google Earth – 29/04/2023

8) Processo N° 687071 – IGREJA EVANGÉLICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA

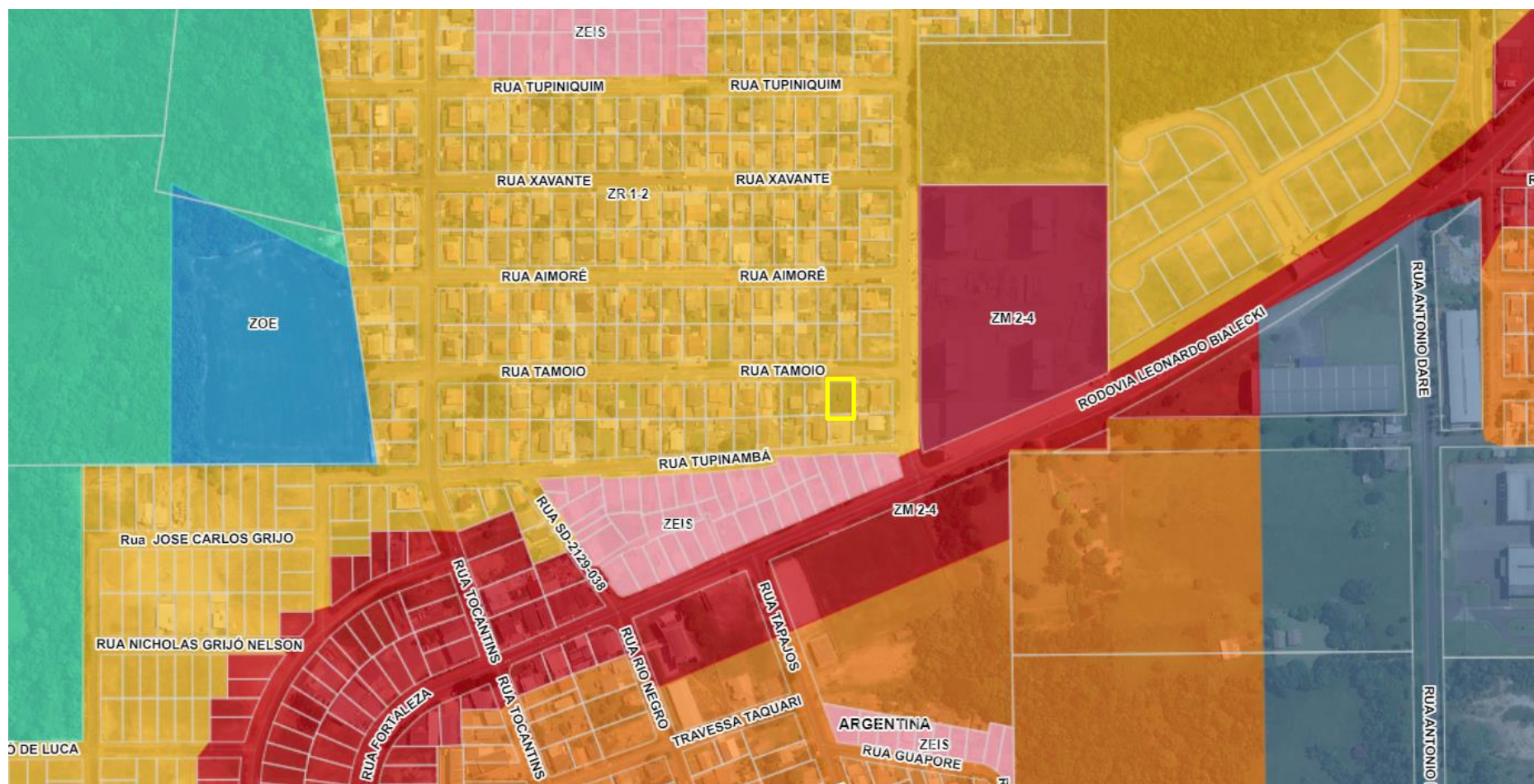
O requerente apresenta uma sugestão para a alteração do zoneamento:



SUGESTÃO PARA ALTERAR ZONEAMENTO PARA ZM2-4.

8) Processo N° 687071 – IGREJA EVANGÉLICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA

Esse imóvel está localizado na zona de uso do solo **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)**, em loteamento de característica urbana residencial consolidada. A ZM2-4 fica restrita aos imóveis defronte a Rodovia Leonardo Bialecki.



zoneamento

8) Processo N° 687071 – IGREJA EVANGÉLICA PENTECOSTAL CHAMA DIVINA

Anexo 12:

Anexo

	CNAE	DESCRIÇÃO	ZR 0-2 *	ZR 1-2 *	ZR 2-4 *	ZR 3-8
1313	9411-1/00	Atividades de organizações associativas patronais e empresariais	PO	PO	PO	PO
1314	9412-0/01	Atividades de fiscalização profissional	PO	PO	PO	PO
1315	9412-0/99	Outras atividades associativas profissionais	PO	PO	PO	PO
1316	9420-1/00	Atividades de organizações sindicais	PO	PO	PO	PO
1317	9430-8/00	Atividades de associações de defesa de direitos sociais	PO	PO	PO	PO
1318	9491-0/00	Atividades de organizações religiosas ou filosóficas	PO	PO	PE	PE
1319	9492-8/00	Atividades de organizações políticas	PO	PO	PO	PO
1320	9493-6/00	Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte	PO	PO	PO	PO
1321	9499-5/00	Atividades associativas não especificadas anteriormente	PO	PO	PO	PO
1322	9511-8/00	Reparação e manutenção de computadores e de equipamentos periféricos	PE	PE	PE	PE

A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois todo o loteamento é de característica de lotes unifamiliares, com predominância residencial, não podendo, a nosso ver, apenas uma atividade solicitada modificar a característica de todo um loteamento residencial, além da linha de zoneamento em sentido diagonal apresentada que corta outros lotes causando dúvidas quanto ao zoneamento proposto.

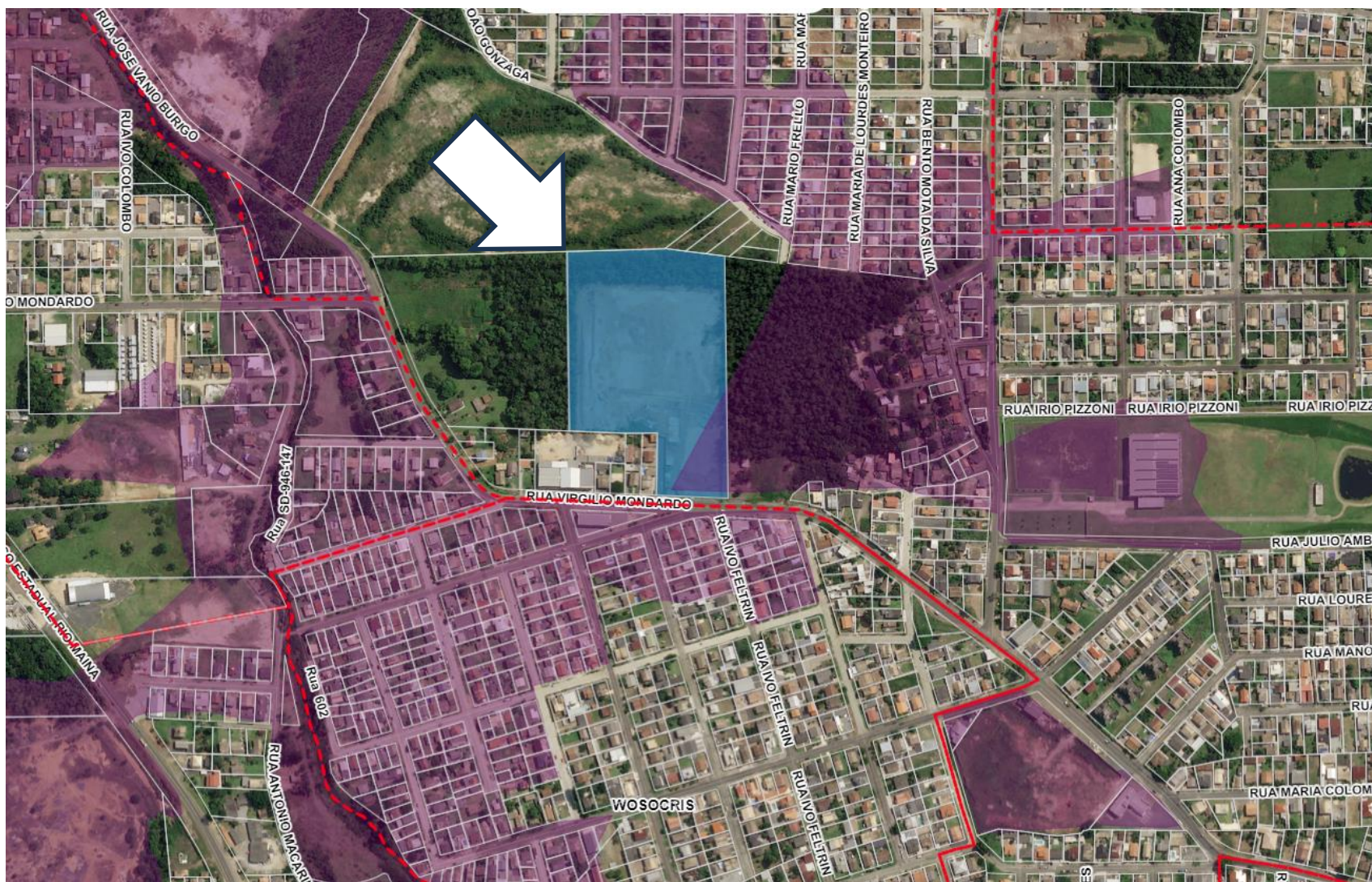
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação do requerente quanto a alteração do zoneamento para a instalação de um templo religioso.

9) Processo N° 687340 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos imóveis, cadastros nº 59056 e nº 1006576, localizada na Rua Virgílio Mondardo, com área de aproximadamente 28.463,76 m².



Localização

9) Processo N° 687340 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



Google Earth – 18/04/2023

9) Processo N° 687340 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

Essa gleba está localizada, em grande parcela, na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e defronte a Rua Virgínio Mondardo em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), houve várias tentativas de empreender neste imóvel, por meio do Art. 169, e por fim com o uso de acordo com o zoneamento do solo atual.

A área de entorno já possui alguns loteamentos, aprovados com o tamanho mínimo dos lotes, há também algumas glebas sem ocupação.

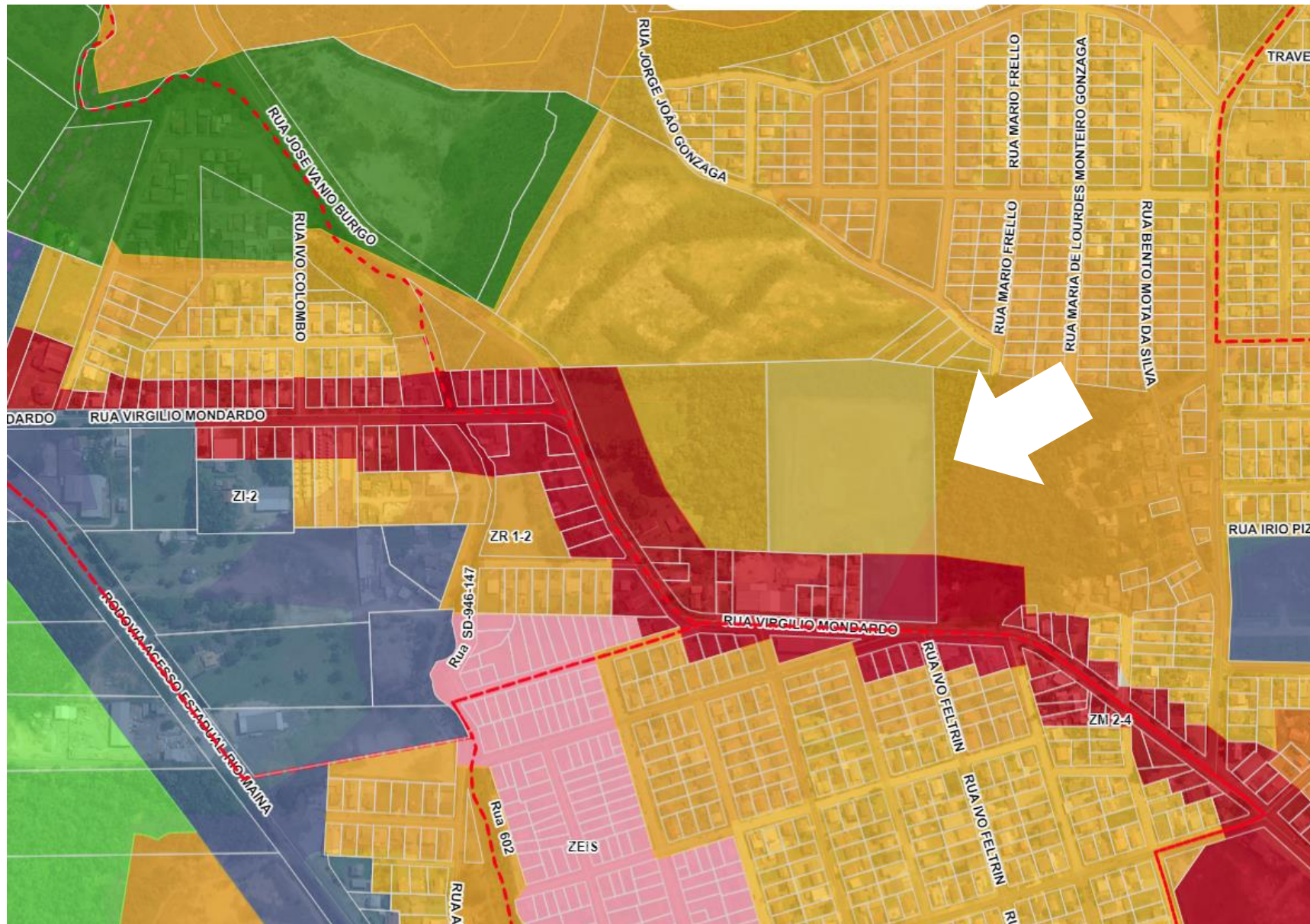
A solicitação do requerente é de que a **ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos)** e a **ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos)**, neste imóvel, sejam alteradas para **ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos)** para a execução de loteamento multifamiliar.

A justificativa apresentada é de que: *“(…) a redução da área dos futuros lotes possa propiciar e permitir que uma gama mais ampla de pessoas tenha acesso e condições de adquirir suas propriedades, promovendo a inclusão social (…)*.

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥ 1,50	H/4 ≥ 1,50	-
ZM 2-4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾ 3,00 ⁽²⁾	E=60 T=50	E=80 T=50 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04 + 02 (1)(2)(8)	4,00	H/4 ≥ 1,50	H/4 ≥ 1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²

9) Processo N° 687340 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA



Parte do mapa do zoneamento

9) Processo N° 687340 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA

A solicitação do requerente é para a alteração de ZM2-4 e ZR1-2 para ZR0-2, com os seguintes parâmetros urbanísticos:

Anexo 10: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUELO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 0-2 (Zona Residencial 0 – 2 pavimentos) LC nº 532/2023	1,00	1,50(2)	60	-	25(15)	20(3)(15)	10,00	250	10.000(5)	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois este imóvel está localizado numa área já ocupada urbanisticamente com lotes maiores, e que de acordo com a lei, o loteamento deverá respeitar as características urbanísticas locais. A DPU acredita que a execução de lotes mínimos de 360m², não inviabilizaria o empreendimento.

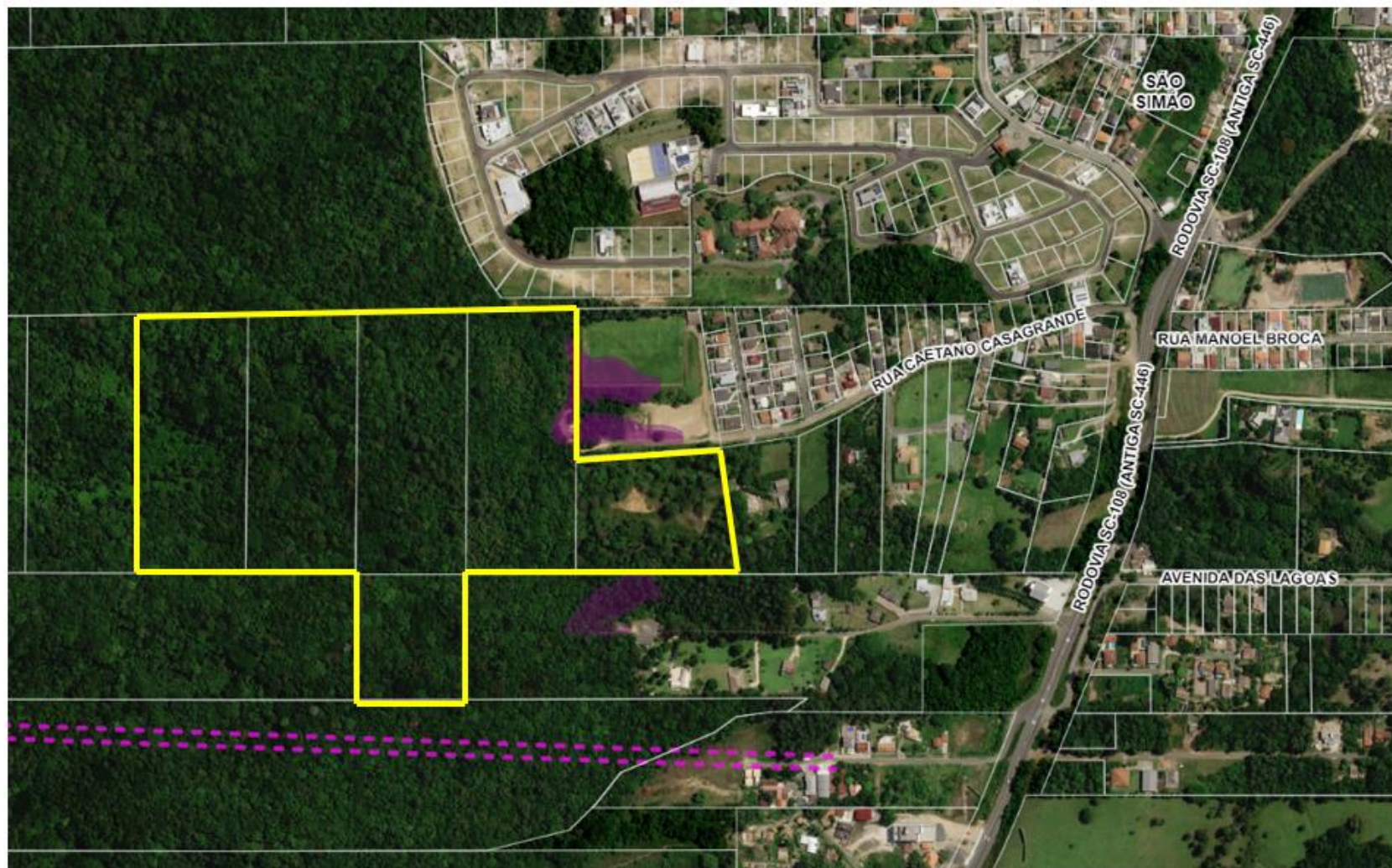
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a alteração do zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2.

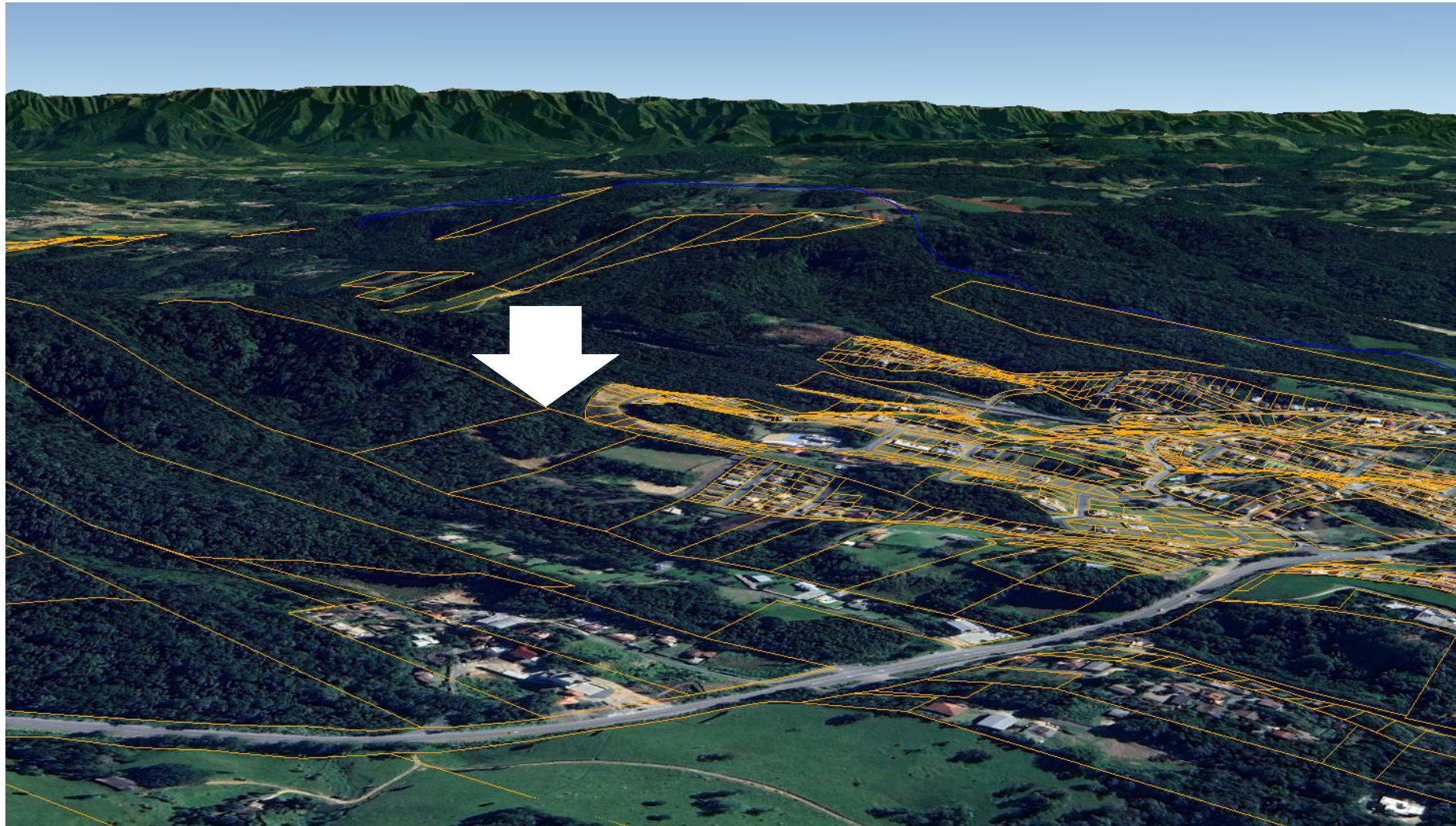
10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo nas glebas matrículas nº 43.504, nº 46.251, nº 65273, nº 43.505, nº 43.506 e nº 43.507, cadastros nº 101374, nº 994103, nº 1017689, nº 1022163, nº 1022164 e nº 1022165, respectivamente, localizados no Bairro São Simão.

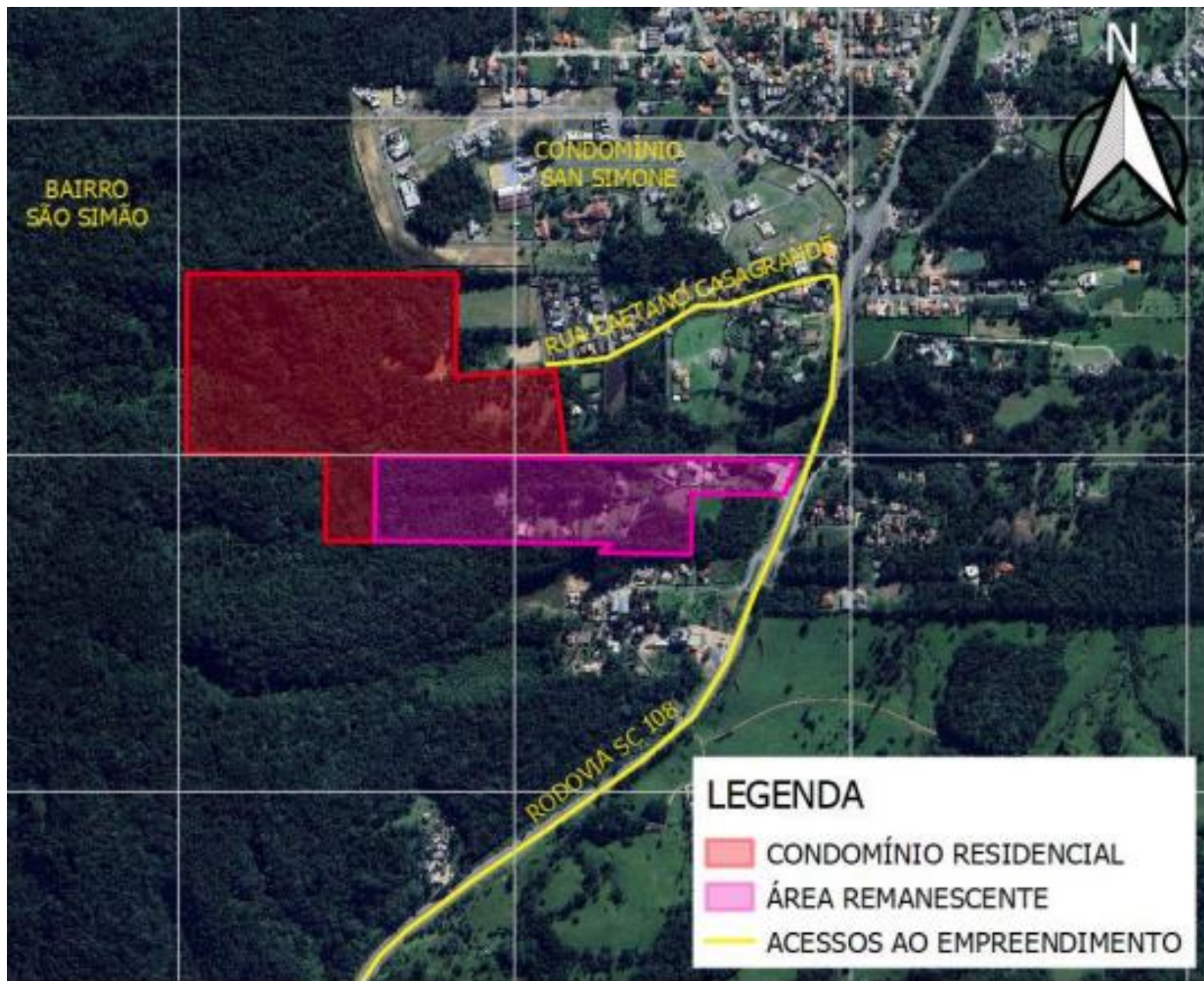


Localização

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

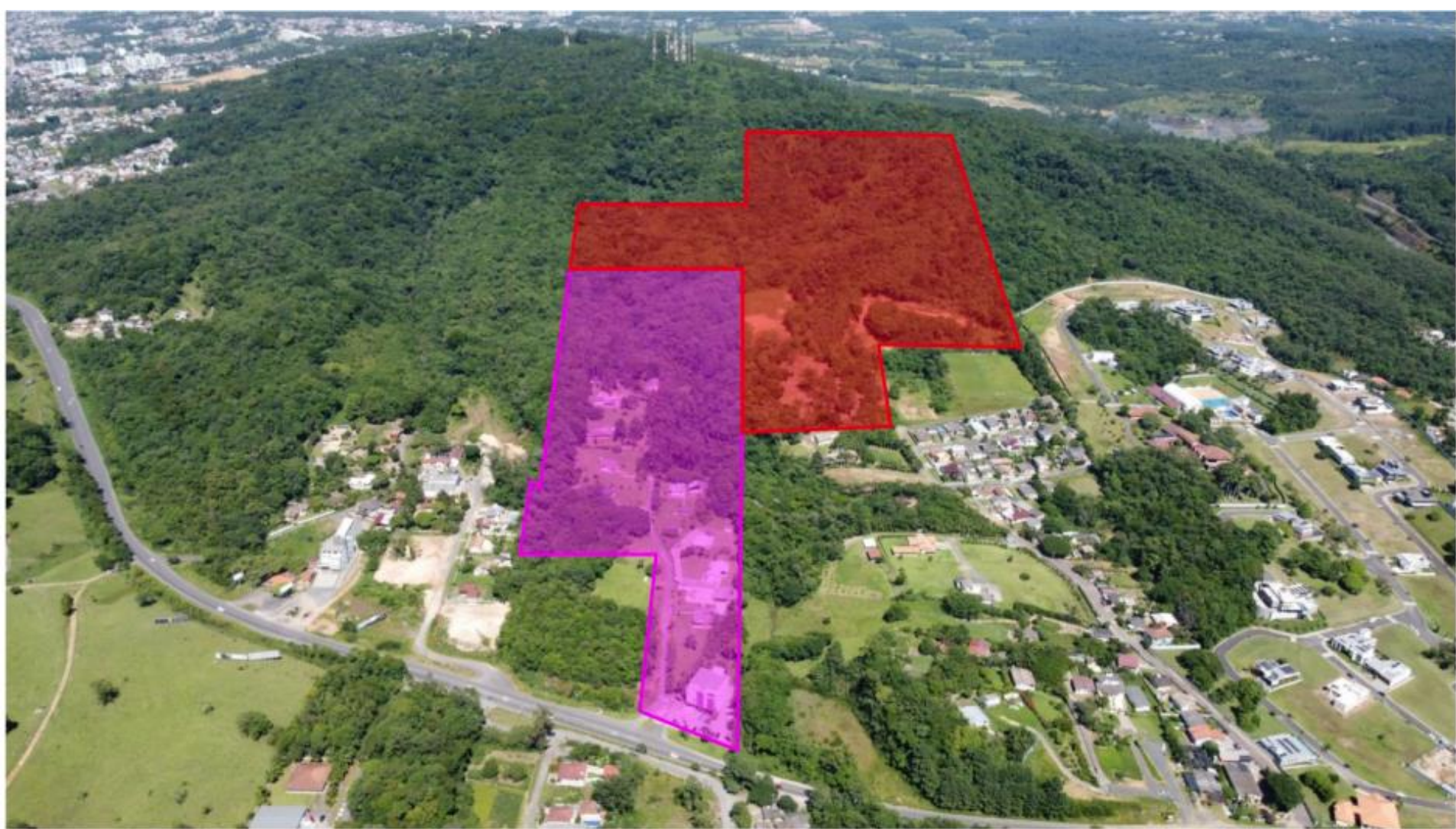


10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Localização

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Vista geral

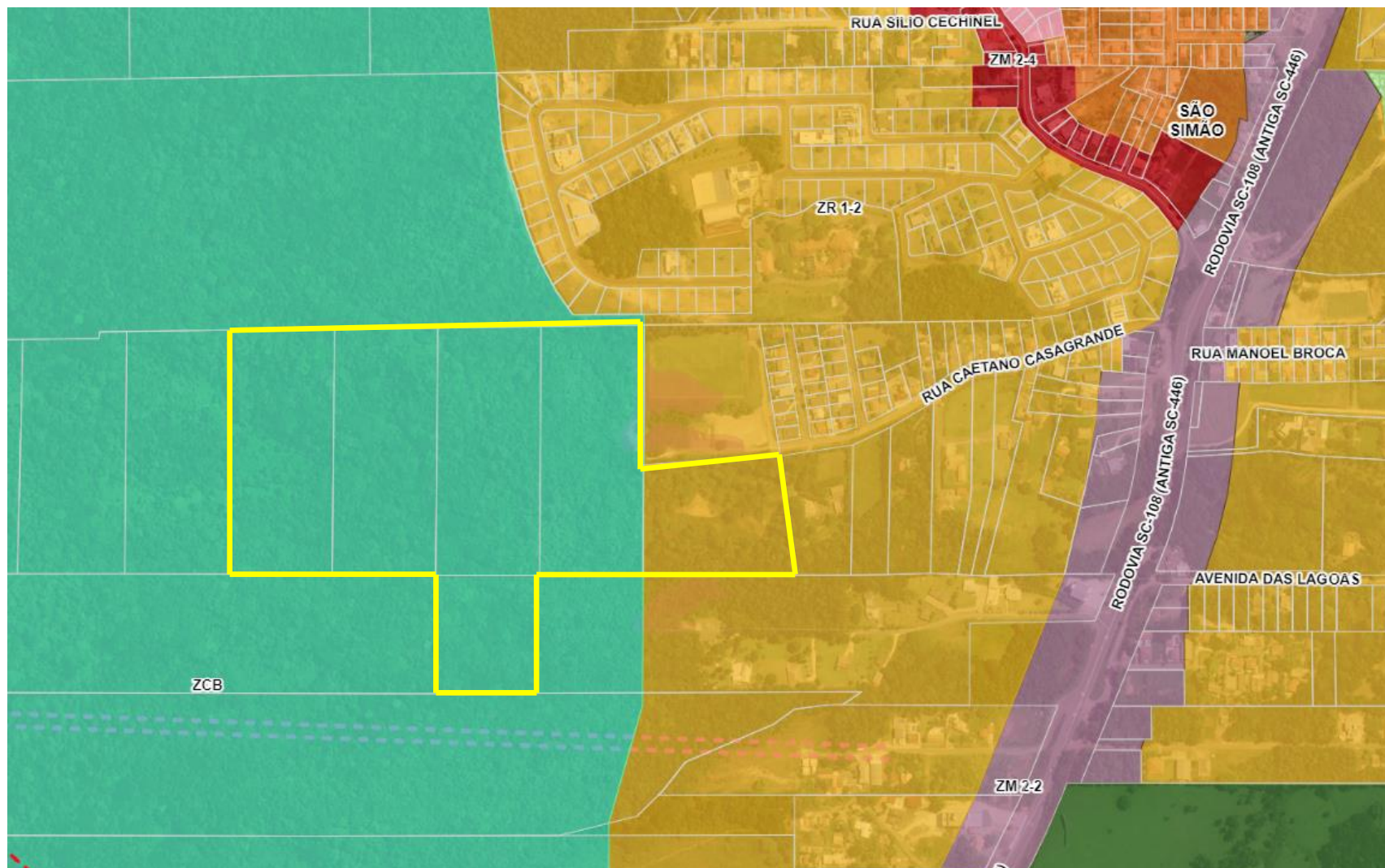
10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Vista geral

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Quanto ao zoneamento de uso do solo a maioria das glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, especificamente como zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade). Havendo uma gleba em ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).



Zoneamento

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

E de acordo com o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são de 2.000m²:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) Morro Cechnel	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾	85 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾⁽¹⁵⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

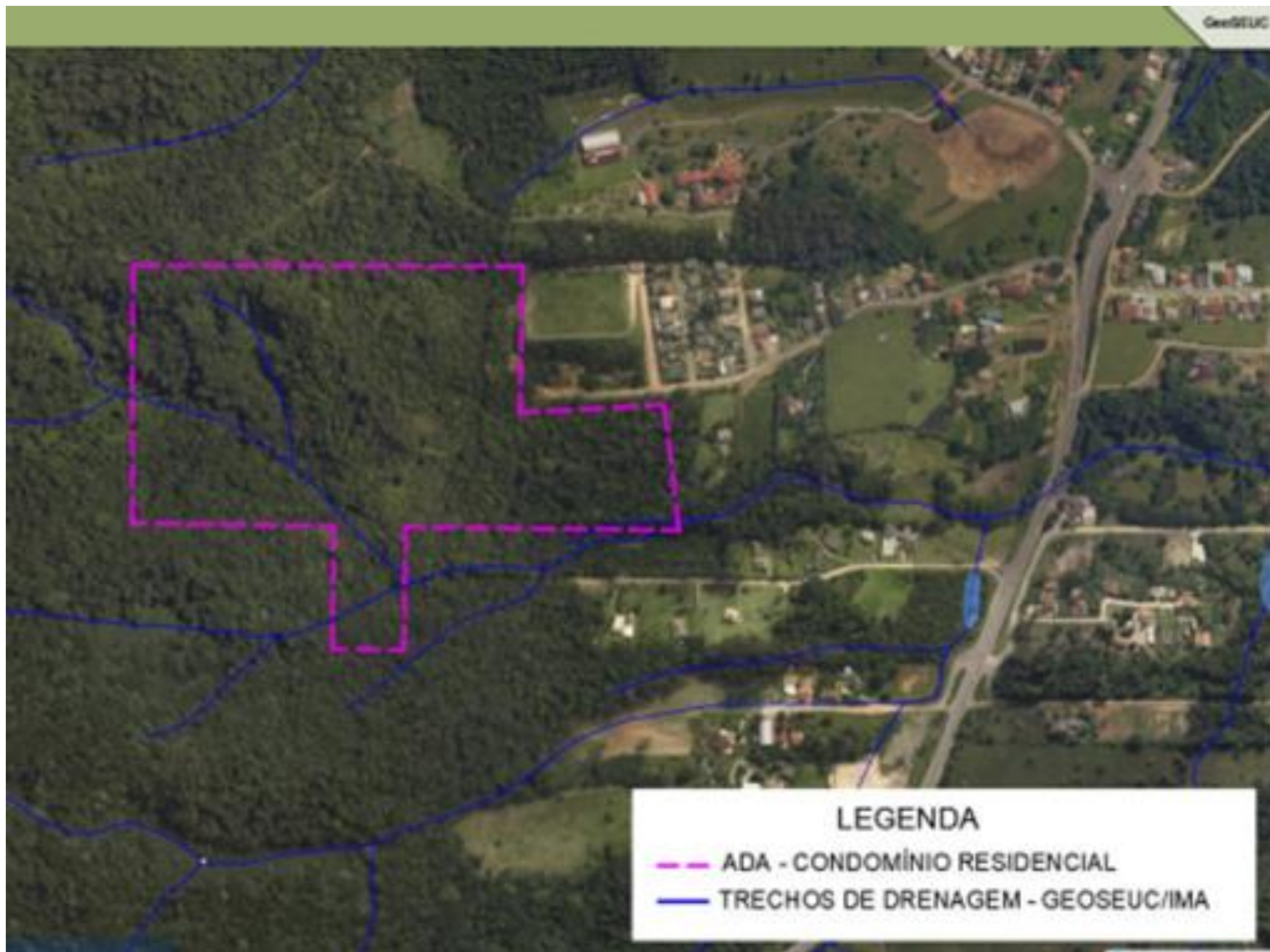
É apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais.

Sendo este diagnóstico assim descrito:

1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS:

A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno imediato foi realizada por meio de consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais artificiais) existentes na região em estudo. Informam que, ressalta-se também que o mapeamento da plataforma apresenta divergências locacionais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das informações geradas em laboratório.

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Informam que foram realizadas diversas visitas na área, através do caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão, onde verificou-se que a maioria das calhas possuem feições erosivas, porém não possuem fluxo contante.

Desta forma, conclui-se que as calhas investigadas são caracterizadas como “drenagens efêmeras”, originadas pela erosão natural causada pelo escoamento das águas de origem pluvial vindas das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição), sendo este um fenômeno muito comum em regiões com considerável irregularidade topográfica e predomínio pedológico argiloso, apresentando propriedades impermeáveis quando compactados e saturados.

Sendo assim, não possui afloramento natural do aquífero freático (nascente) e conseqüentemente não escoam águas de natureza subterrânea, ou seja, só escoam águas superficiais nos períodos de chuva, **não caracterizando, portanto, Área de Preservação Permanente – APP.**

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:

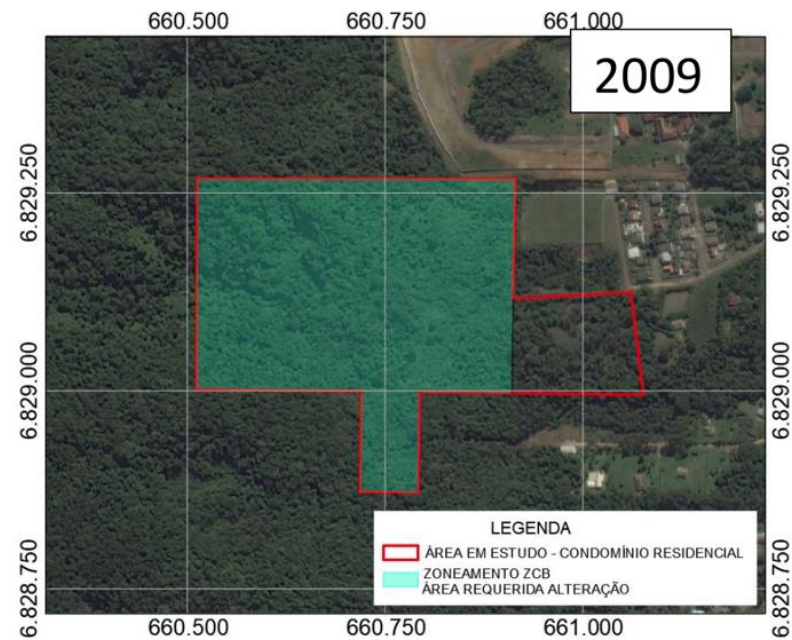
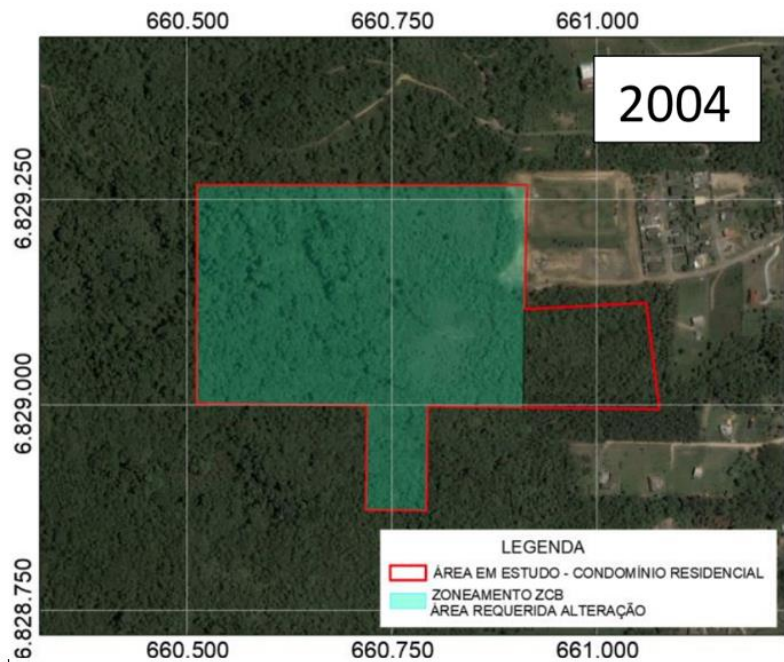
O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros.

O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula n° 43.504, n° 46.251, n° 65273, n° 43.505, n° 43.506 e n° 43.507, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa.

A cobertura florestal remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por **vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural**.

Foi apresentada a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2014 e 2023.

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Segundo o requerente foram implantadas na área de estudo 30 (trinta) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 3.000,00 m² de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos.

Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural.

Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde.

Através da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa será de 62.230,51 m², representando 49,56 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada (manutenção florestal) totaliza 63.336,51 m², representando 50,44%.

Desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui a Lei do Bioma Mata Atlântica.

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

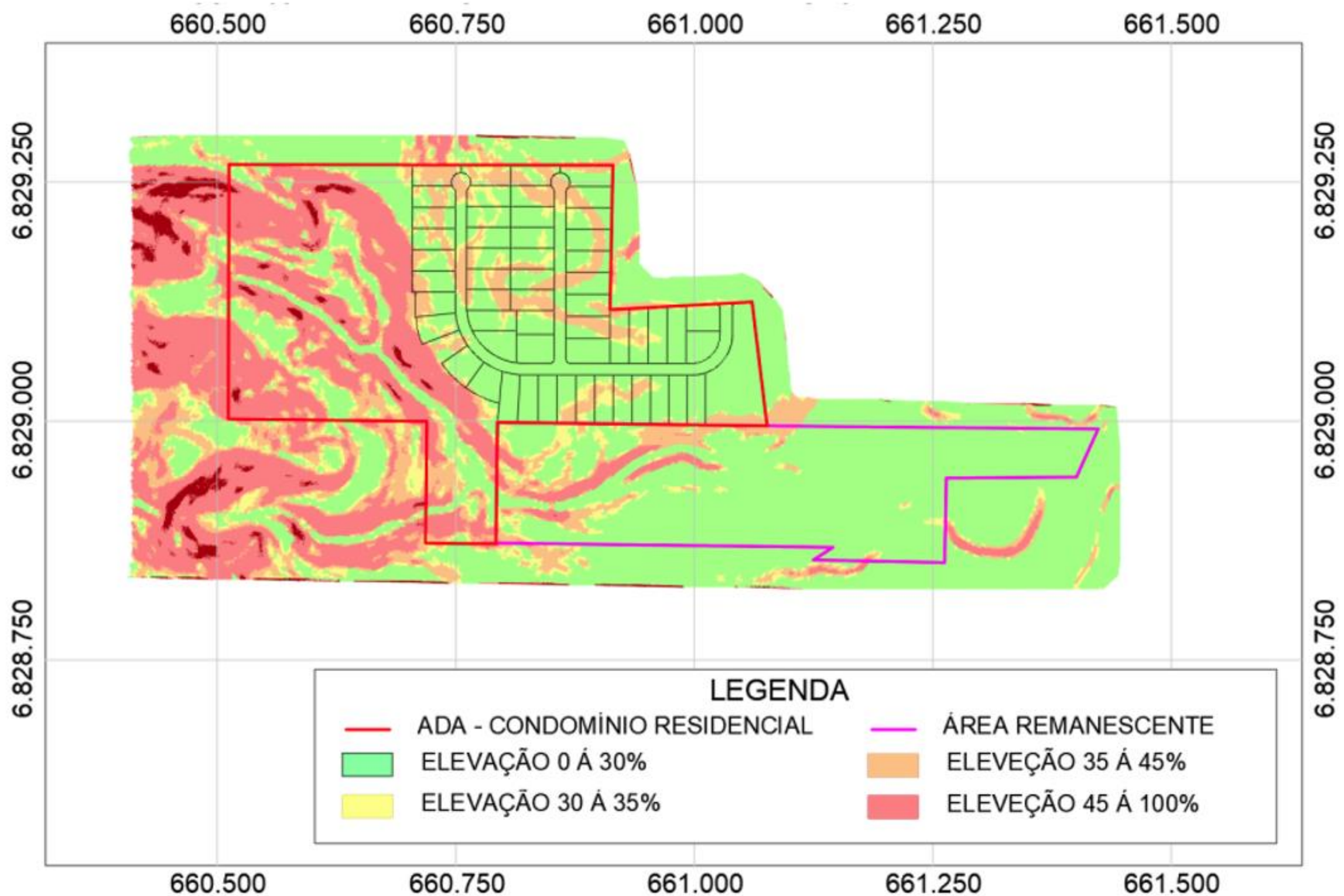


Jan/2024



10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

3) DECLIVIDADE:



10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica como área de preservação permanente declividades superiores a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive. Através das cotas altimétricas coletadas no levantamento topográfico, foi possível verificar que não existem declividades superiores a 45° no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área estudada, logo, não há restrição quando a execuções de atividades de movimentação de terra (terraplanagem) para conformação topográfica na área requerida a alteração de zoneamento.

A Lei Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu Art. 5°, regulamenta que não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo; (movimentação de terra) A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do empreendimento.

Desta forma, as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de conformação topográfica (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação.

Após execução das atividades de terraplanagem por conformação topográfica, todas as áreas úteis do empreendimento apresentarão declividades inferiores a 30%, assim, sendo considerada adequada a ocupação urbana, conforme legislação aplicável.

Desta forma, conclui-se **que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo.**

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Após a análise da documentação apresentada, informamos que não houve por parte do requerente a informação de qual zoneamento é requerido para a alteração, ou seja, de ZCB para outro dentro da Z-APA.

Acreditamos que após a análise do entorno, o zoneamento poderia ser alterado de ZCB para ZOI, com lotes mínimos de 450m²:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) Morro Cechinel	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

A DPU é pelo deferimento desta solicitação, de ZCB para ZOI em parte das glebas a serem parceladas com os lotes.

10) Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



ZOI

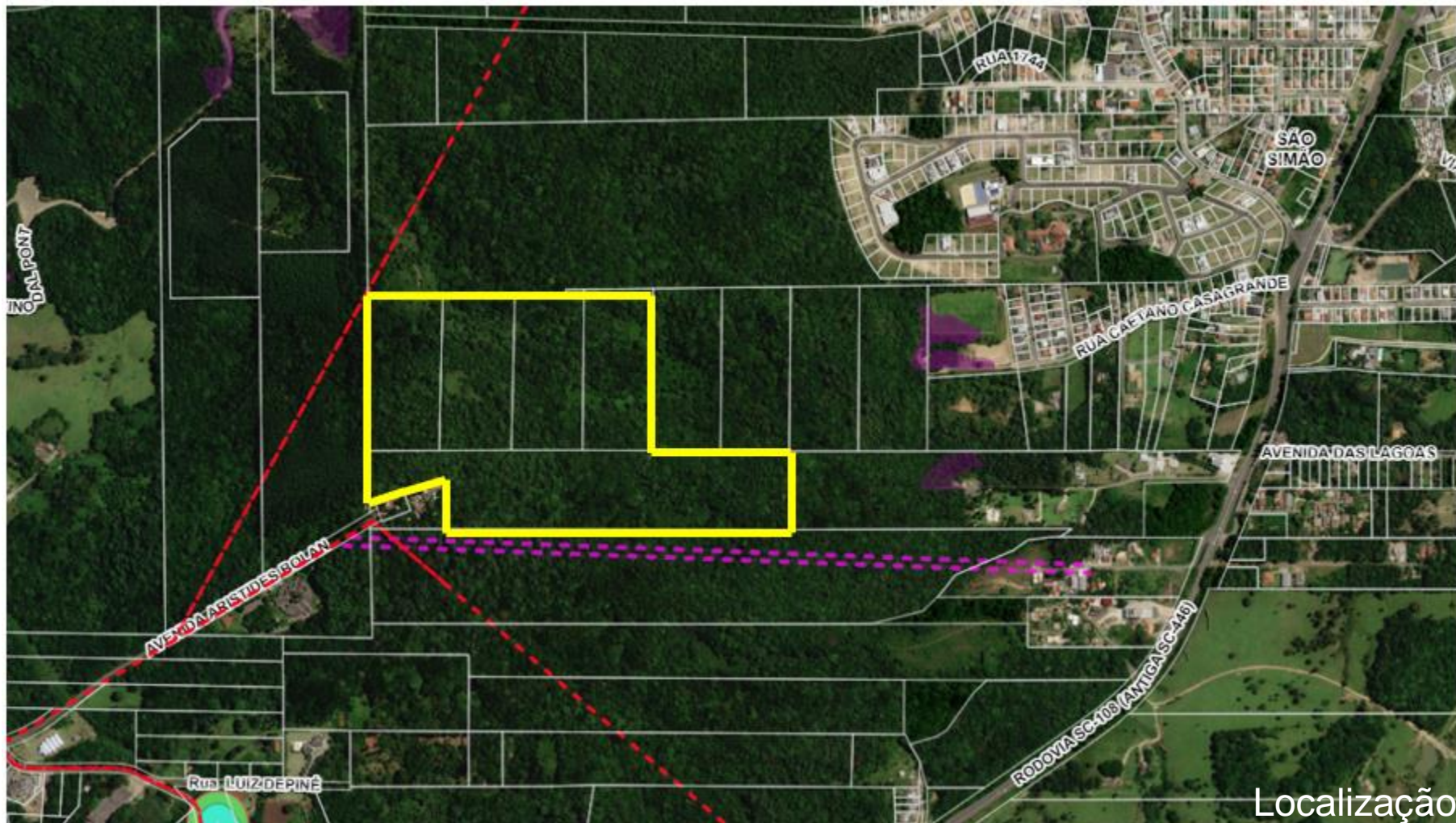
Proposta para alteração do zoneamento.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

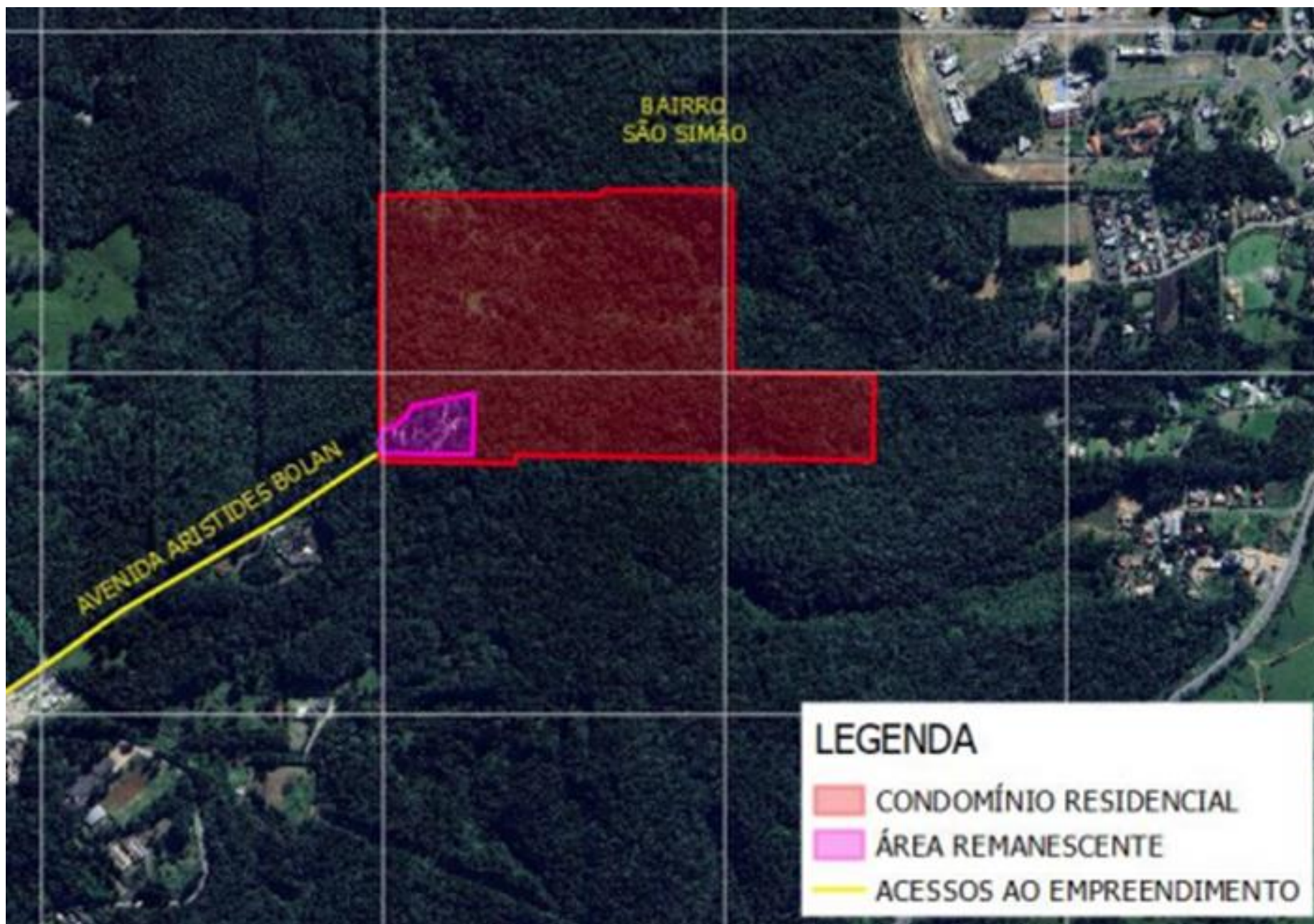
Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiram a proposta de alteração do zoneamento de ZCB para ZOI somente em parte da gleba onde é possível a implantação das quadras com os lotes, ou seja, de acordo com o anteprojeto apresentado.

11) Processo N° 68897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo nas glebas matrículas n° 43.507, n° 43.508, n° 43.510, n° 43.989, n° 43.509 e n° 65.273, cadastros n° 1022165, n° 1022166, n° 1022167, n° 1022168, n° 1022169 e n° 1017689, respectivamente, localizados no Bairro São Simão.



11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

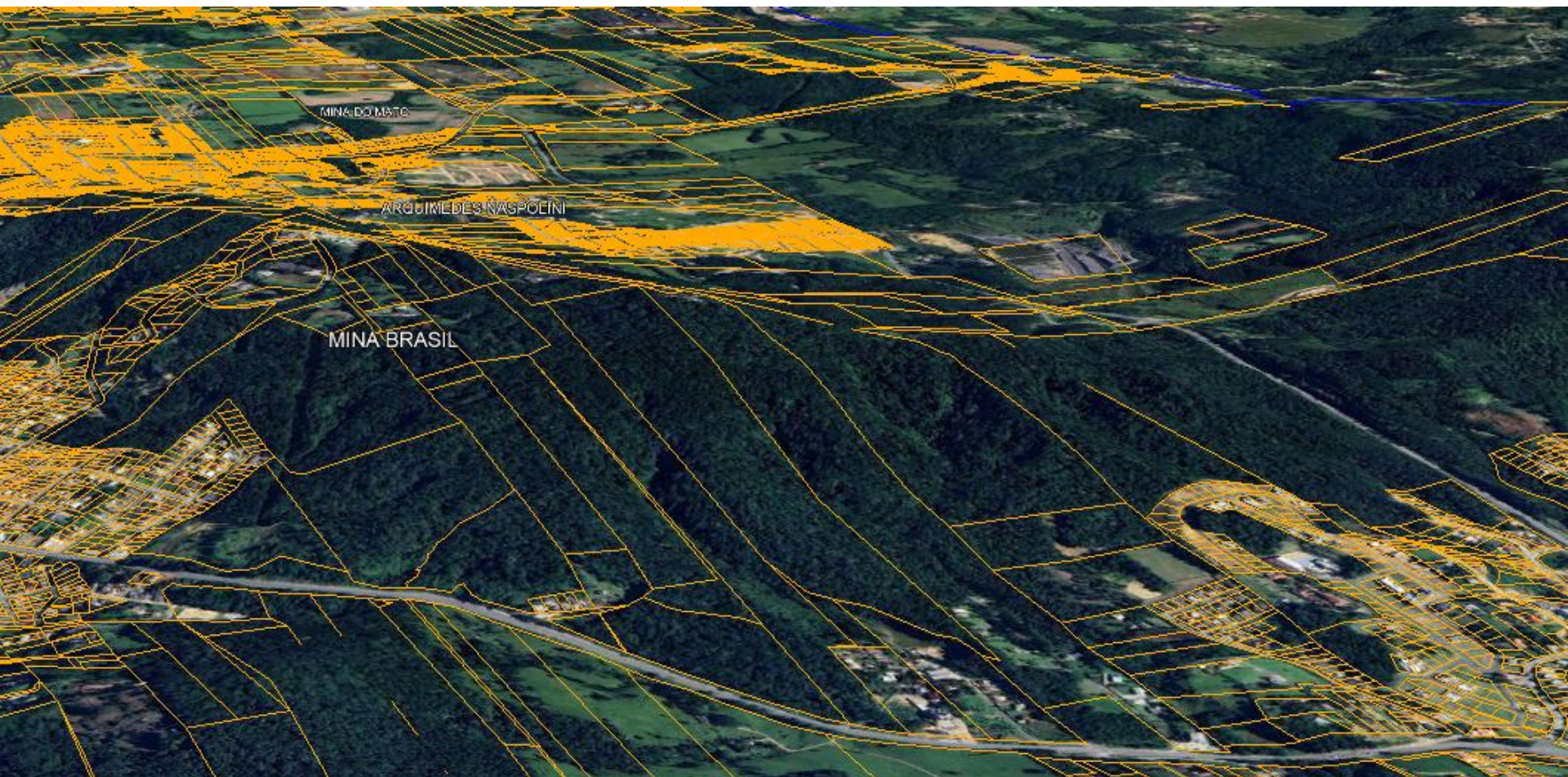


11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



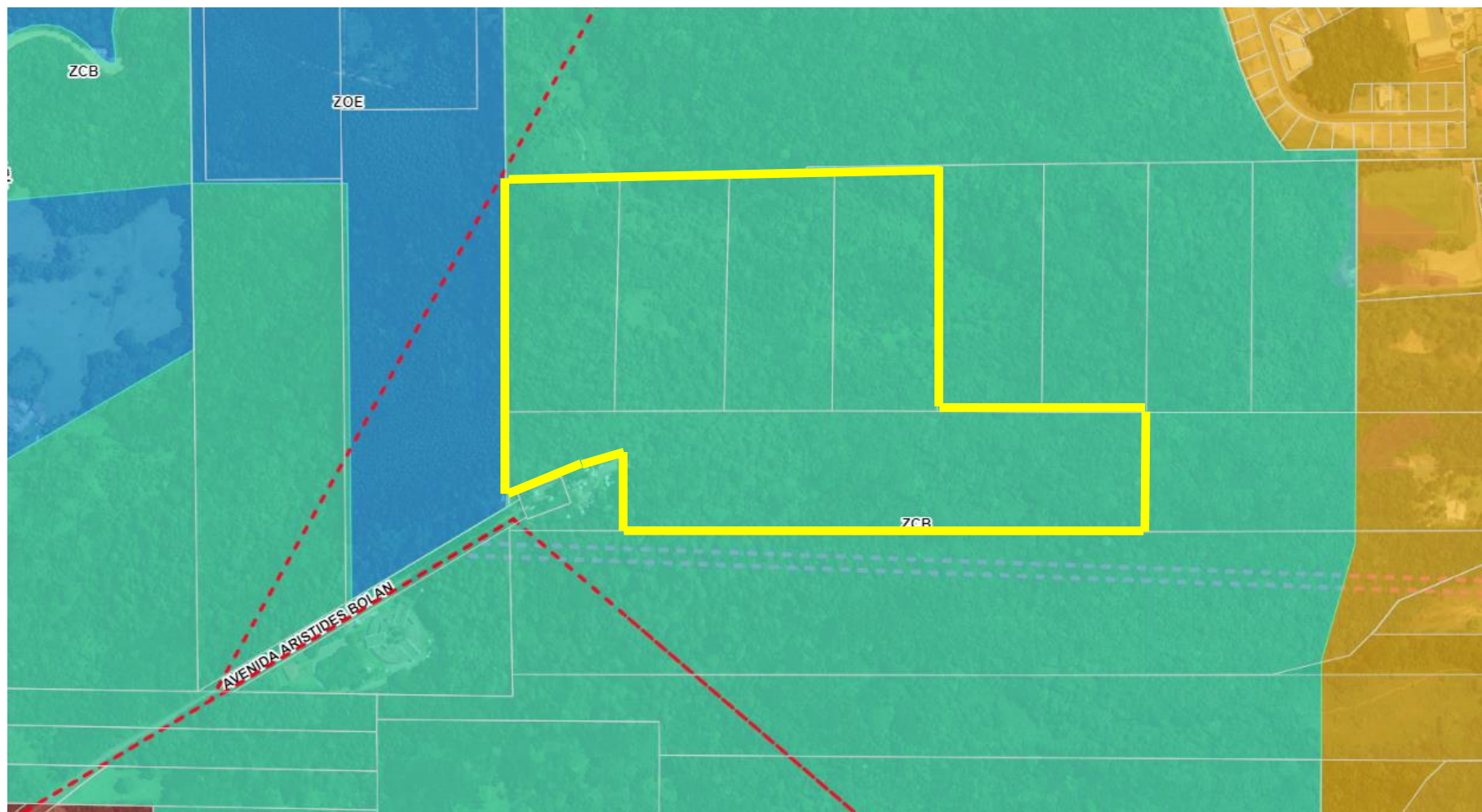
Vista geral

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



11) Processo N° 68897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Quanto ao zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, especificamente como zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade).



Zoneamento

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

E de acordo com o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são de 2.000m²:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) Morro Cechinel	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾	85 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥1,50	-

É apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais.

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

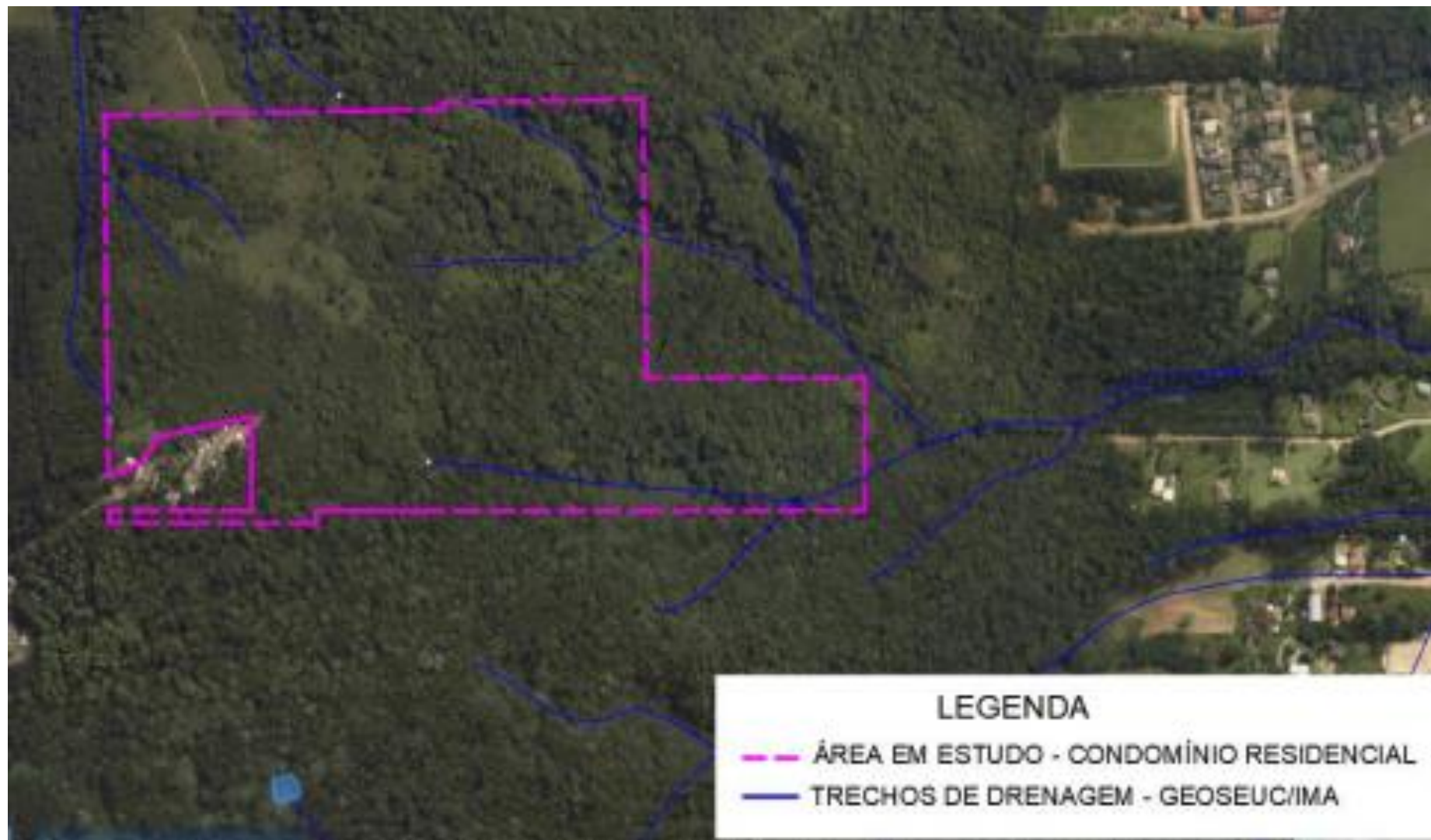
Sendo este diagnóstico assim descrito:

1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS:

A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno imediato foi realizada por meio de consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais artificiais) existentes na região em estudo.

Informam que, ressalta-se também que o mapeamento da plataforma apresenta divergências locacionais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das informações geradas em laboratório.

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Hidrografia

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Informam que foram realizadas diversas visitas na área, através do caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão, onde verificou-se que a maioria das calhas possuem feições erosivas, porém não possuem fluxo contante.

Desta forma, embora carente de dados primários em virtude das condições climatológicas dos últimos meses, conclui-se que **as calhas são representadas por recursos hídricos naturais de fluxo perene, e deverão ter suas áreas de preservação permanentes – APPs preservadas na projeção urbanística do futuro empreendimento, através da delimitação de 50 (cinquenta) metros do ponto de afloramento das nascentes, e 30 (trinta) metros de largura em ambas as margens do curso d'água. A caracterização completa das APPs deverá ser concluída durante a tramitação do processo de licenciamento ambiental do empreendimento.**

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:

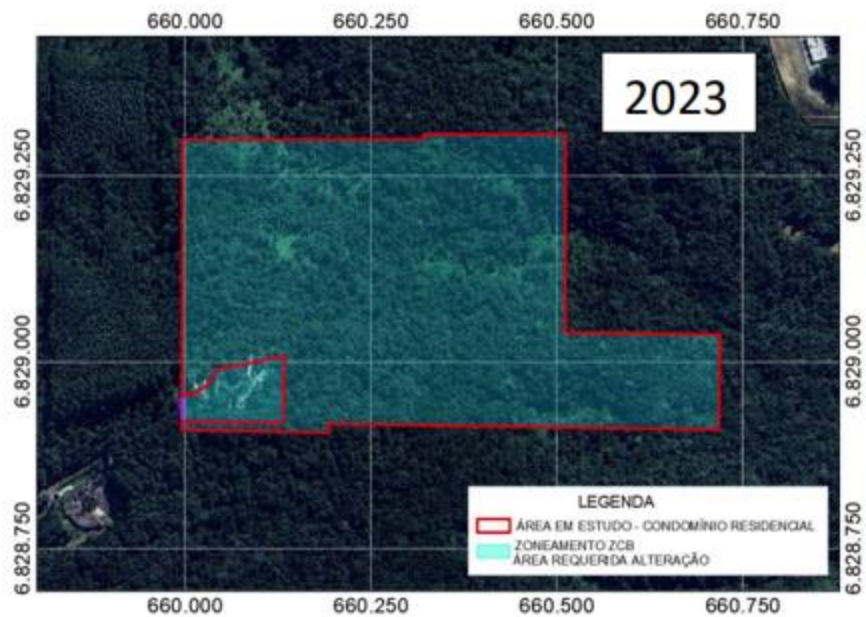
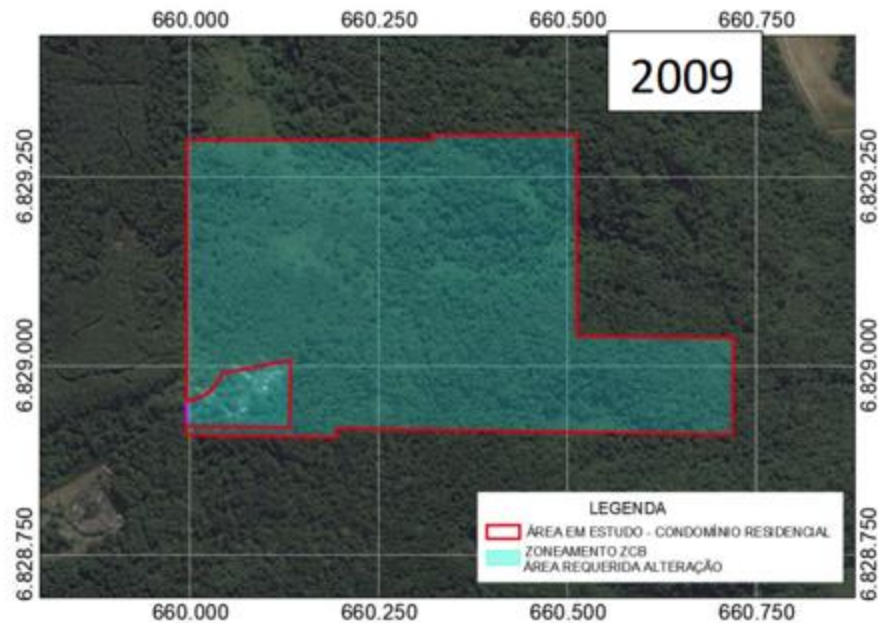
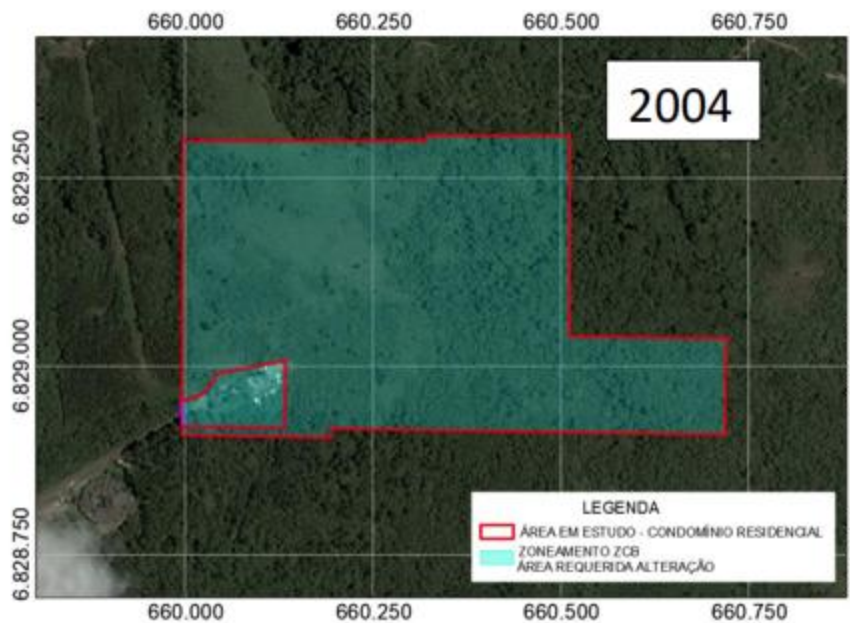
O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros.

O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula n° 43.507, n° 43.508, n° 43.510, n° 43.989, n° 43.509 e n° 65.273, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa.

A cobertura florestal remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por **vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural**.

Foi apresentada a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2014 e 2023.

11) Processo N° 68897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Correlacionando as condições atuais da área requerida a alteração de zoneamento e seu entorno imediato com as imagens multitemporais, foi possível verificar que grande parte do ambiente sofreu diversas modificações antrópicas ao longo dos anos visando o aproveitamento econômico do terreno.

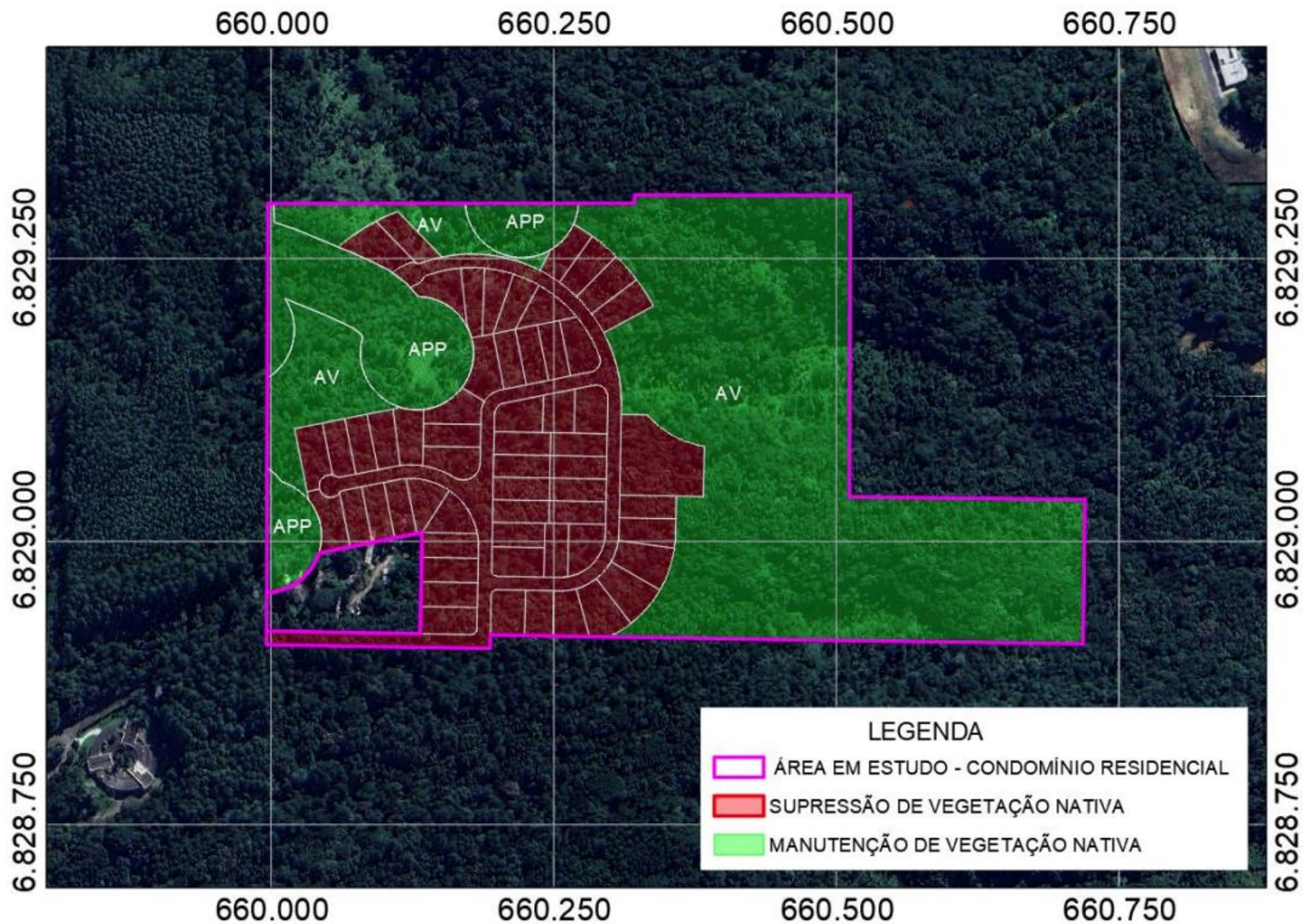
Em relação a cobertura florestal, é possível verificar uma alteração significativa ao longo dos anos. Em 2004, o terreno era predominantemente coberto apenas por campos antrópicos (pastagens), com uma cobertura florestal de baixa densidade. Entretanto, o terreno permaneceu em desuso por muitos anos, ocasionando regeneração natural de floresta nativa, até os dias atuais.

Logo, atualmente a gleba estudada se encontra integralmente coberta por floresta ombrófila densa secundária.

Visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal dos imóveis, em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana.

A área total proposta para o empreendimento conforme levantamento realizado é de 217.683,64 m², sendo que, a área total do empreendimento se encontra com cobertura florestal remanescente. Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do empreendimento, conforme ilustram as figuras a seguir.

11) Processo N° 68897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Segundo o requerente foram implantadas na área de estudo 30 (trinta) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 3.000,00 m² de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos.

Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural.

Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em

estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde.

Através da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa será de 82.158,72 m², representando 37,74 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada (manutenção florestal) totaliza 135.524,92 m², representando 62,26%.

Desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata Atlântica.

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Jan/2024

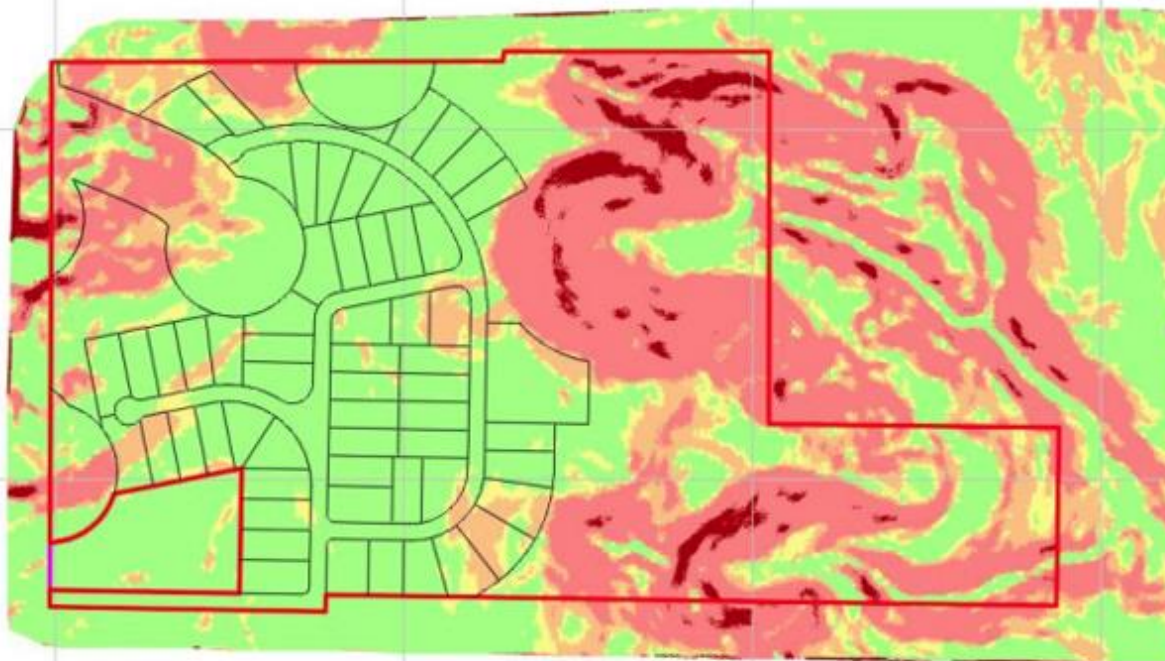


Jan/2024






11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

3) DECLIVIDADE:

Outra análise apresentada foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige.



LEGENDA

	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL		ÁREA REMANESCENTE
	ELEVAÇÃO 0 Á 30%		ELEVEÇÃO 35 Á 45%
	ELEVAÇÃO 30 Á 35%		ELEVEÇÃO 45 Á 100%

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica como área de preservação permanente declividades superiores a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive. Através das cotas altimétricas coletadas no levantamento topográfico, foi possível verificar que não existem declividades superiores a 45° no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área estudada, logo, não há restrição quando a execuções de atividades de movimentação de terra (terraplanagem) para conformação topográfica na área requerida a alteração de zoneamento.

A Lei Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu Art. 5°, regulamenta que não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo; (movimentação de terra) A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do empreendimento.

A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do empreendimento.

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Desta forma, as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de conformação topográfica (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação.

Após execução das atividades de terraplanagem por conformação topográfica, todas as áreas úteis do empreendimento apresentarão declividades inferiores a 30%, assim, sendo considerada adequada a ocupação urbana, conforme legislação aplicável.

Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo.

11) Processo N° 688897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

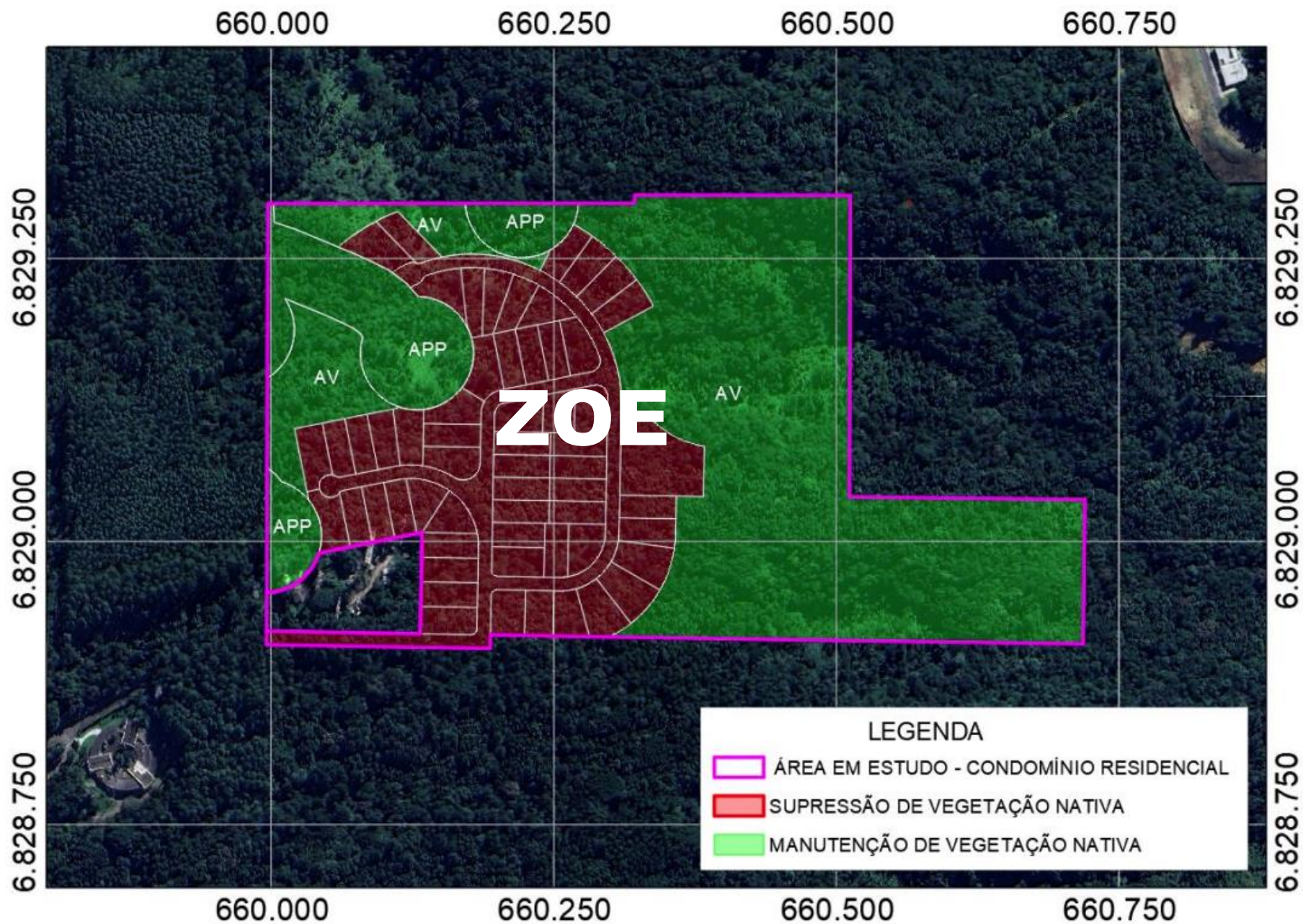
Após a análise da documentação apresentada, informamos que não houve por parte do requerente a informação de qual zoneamento é requerido para a alteração, ou seja, de ZCB para outro dentro da Z-APA ou para ZR1-2.

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MIN.		MIN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro Cechinel	0,75	1,00 ⁽²⁾	40	-	50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-

Acreditamos que após a análise do entorno, o zoneamento poderia ser alterado de ZCB para ZOE, com lotes mínimos de 1.000m²:

A DPU é pelo deferimento desta solicitação, de ZCB para ZOE em parte das glebas a serem parceladas com lotes.

11) Processo N° 68897 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

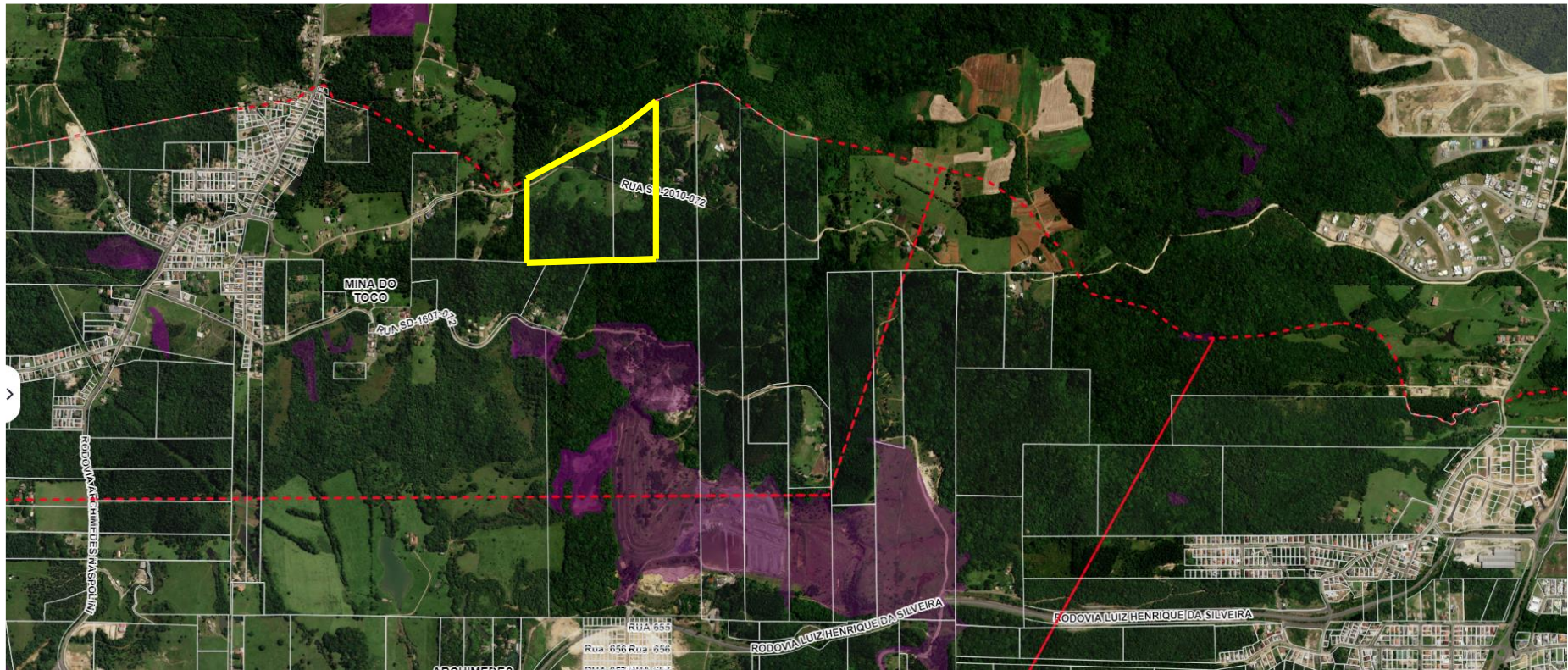


PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação de alteração do zoneamento nesta gleba.

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO

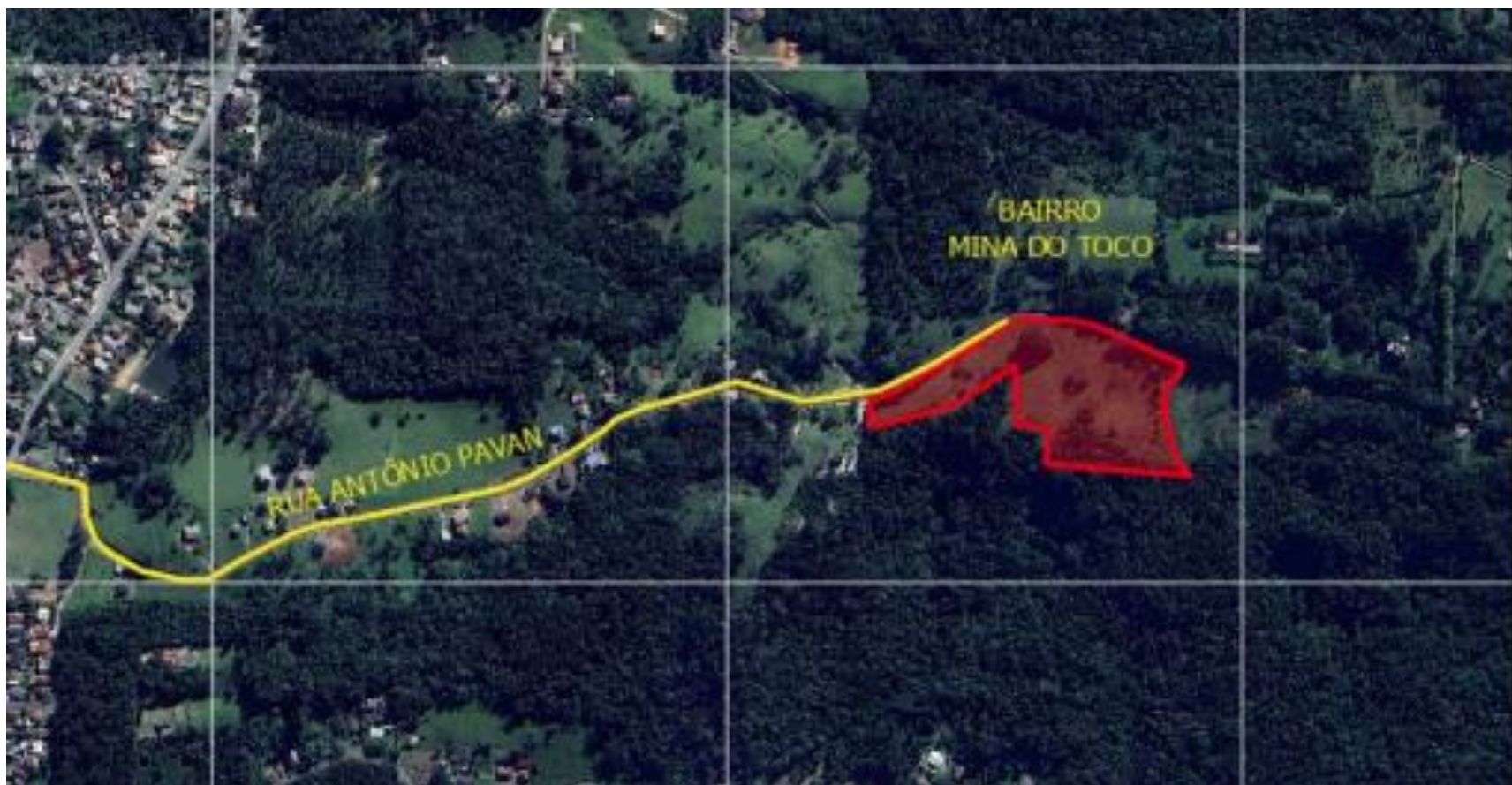
A requerente, em nome da Sra. Sandra Aparecida Botelho, solicita a alteração do zoneamento dos imóveis matrículas 1.902 e 20.513, cadastro nº 1023871 e nº 1023872, com área de 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) e 302.500,00m² (trezentos e dois mil e quinhentos metros quadrados), localizados no Bairro Mina do Toco.



Localização geral

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO

Solicitam a alteração do zoneamento numa área de 24.629,37m², para a implantação de loteamento residencial.



Localização da área

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



2023

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



2023

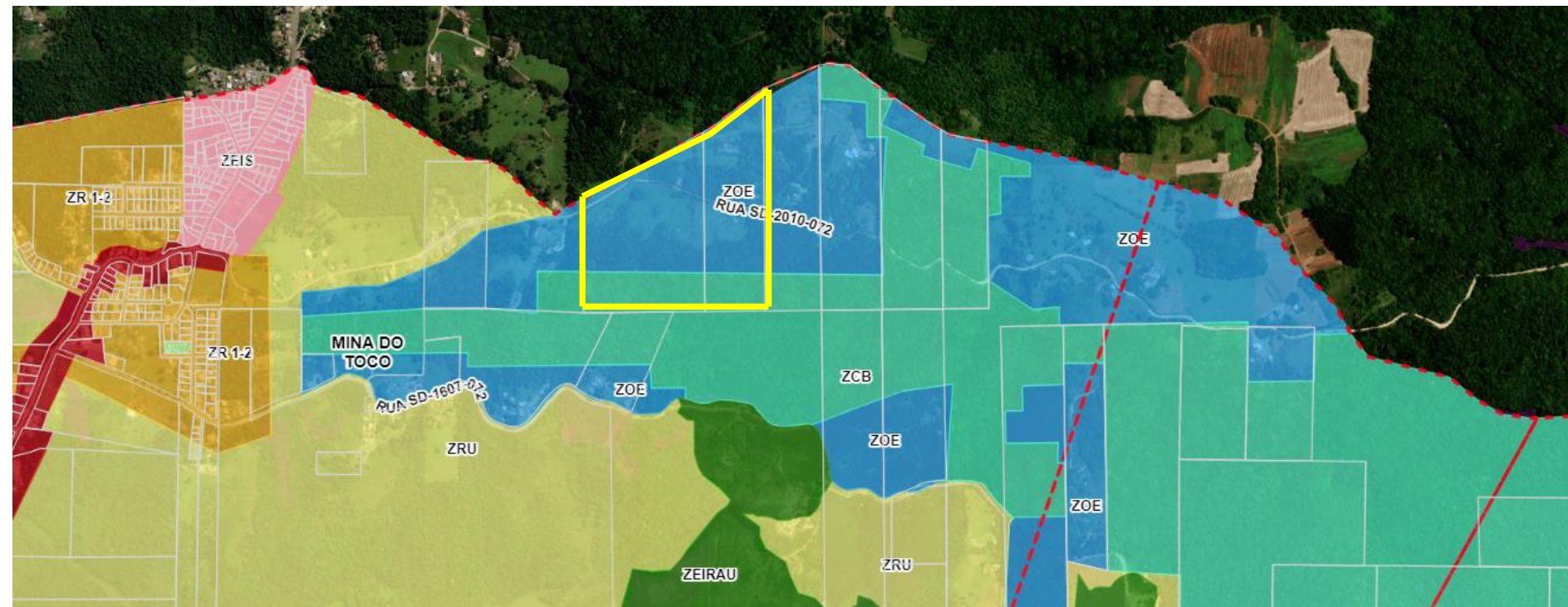
12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



Proposta de implantação de loteamento residencial

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO

Quanto ao zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, conforme mapa de zoneamento:



Solicitam a alteração da zona de uso do solo ZOE (zona de ocupação extensiva) para ZOS (zona de ocupação semi-intensiva), visando a execução de loteamento residencial, somente na área de 24.629,37m².

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m ²)	MAX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro Cechinel	0,75	1,00 ⁽²⁾	40	-	50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOS (Zona de Ocupação Semi-Extensiva)	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	30 ⁽¹⁵⁾	-	20,00	800	2.000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-



É apresentado **Diagnóstico Ambiental Preliminar** com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano.

1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS:

A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais artificiais) existentes na região em estudo.

O cadastro proposto pela plataforma GEOSEUC/IMA é produto de restituição aerofotogramétrica, através do processamento de imagens por satélite por algoritmos computacionais, sem estudos in loco, registrando todos os possíveis elementos hídricos existentes, não distinguindo recursos naturais e antrópicos (artificiais). Por este fato, o sistema qualifica todos os canais cadastrados como “Trecho de Drenagem” e áreas com possível acúmulo de água como “Massa D'água”.

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO

Posteriormente foi realizada a análise ao levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel, elaborado pelo engenheiro agrimensor, sendo este o primeiro estudo técnico realizado na área a ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos os elementos existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial), fragmentos florestais nativos e exóticos.

Com base nessas informações fez-se a delimitação dos pontos a serem investigados através de vistorias técnicas confirmatórias, em períodos com condições climatológicas normais, com a finalidade de investigar a existência de afloramentos naturais do lençol freático (nascentes) e elementos hídricos passíveis de preservação através de áreas de preservação permanentes – APPs.

Foram realizadas diversas visitas na área, sendo o caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos realizados em condições climatológicas equivalentes, para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão em todas as calhas nas mesmas circunstâncias.

Os cursos d'água pode ser classificados como drenagens efêmeras, tendo função única e exclusiva de escoamento das águas de origem pluvial vindas das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição). Sendo assim, não possui afloramento natural do aquífero freático (nascente) e conseqüentemente não escoas águas de natureza subterrânea, ou seja, só escoas águas superficiais nos períodos de chuva, não caracterizando, portanto, Área de Preservação Permanente – APP.

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO

2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:

Para a área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrículas nº 20.513 e nº 1.902, não se torna necessário a elaboração de Inventário Florestal, em virtude se não haver fragmentos florestais remanescentes na área útil de interesse do futuro empreendimento imobiliário.

Toda a cobertura florestal remanescente está situada nas áreas remanescentes das matrículas nº 20.513 e nº 1.902, e também na área verde projetada do Loteamento.

A cobertura vegetal remanescente na área onde se pretende instalar o Loteamento Monte Imperial é formada predominantemente por campos antrópicos (pastagens) utilizadas para atividade pecuária, através da criação de bovinos e equinos.

Também são encontradas diversas árvores de espécies nativas e exóticas distribuídas de forma isolada ao longo do terreno, que deverão ser suprimidas para instalação do empreendimento.

Desta forma, através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de licenciamento ambiental, se pode concluir que a área destinada a implantação do empreendimento não possui restrição ambiental quanto a sua cobertura vegetal remanescente.

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



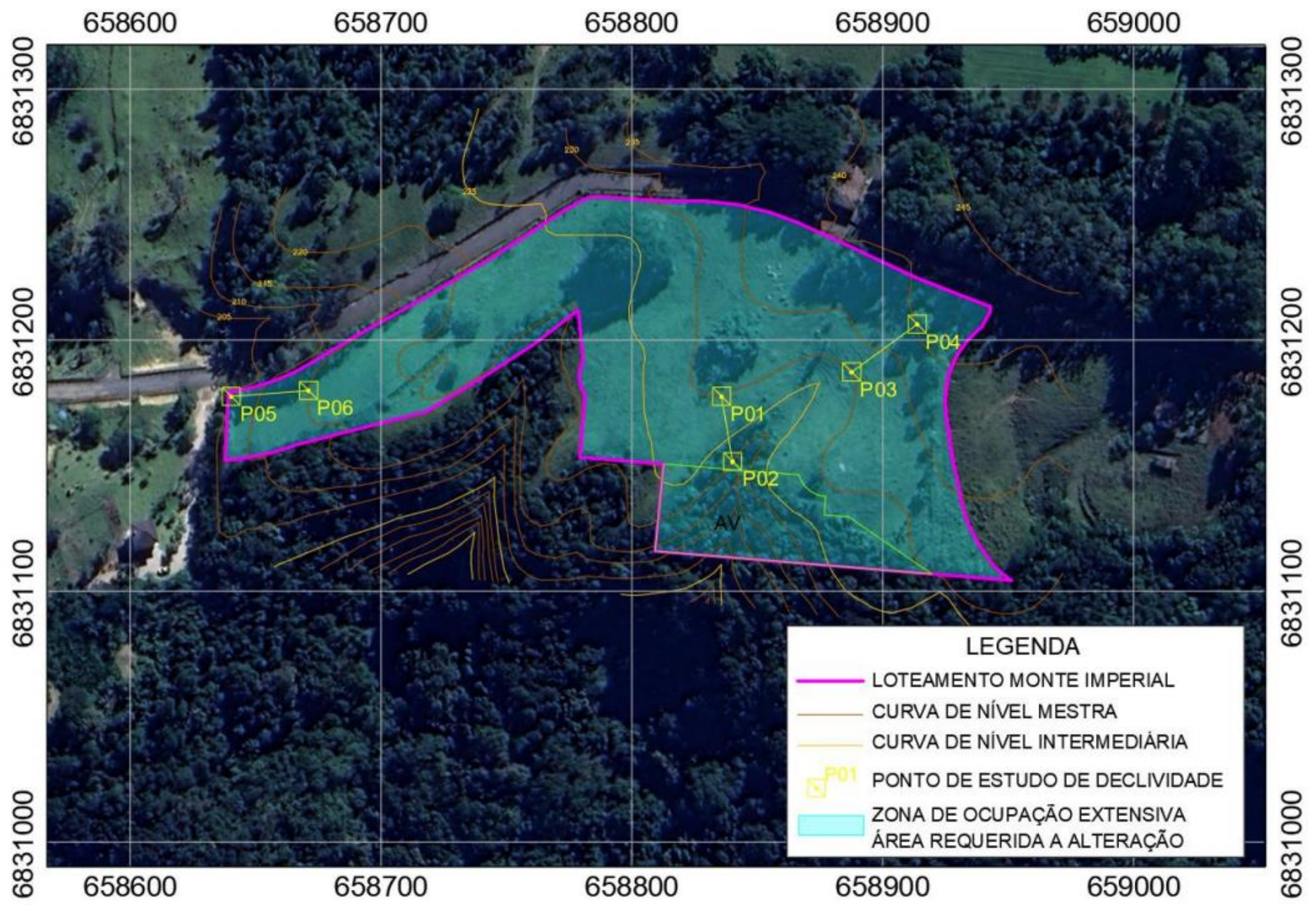
3) DECLIVIDADE:

Foi analisada a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige.

Desta forma, ao longo do terreno são encontradas apenas pequenas porções com intervalo com declividade acima de 30%, que serão facilmente conformados durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação.

Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo.

12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO



12) Processo N° 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA APARECIDA BOTELHO

Após a análise da documentação apresentada, a DPU acredita ser possível a alteração da ZOE para ZOS em parte das glebas que serão objeto de parcelamento do solo na forma de loteamento residencial.



Proposta de alteração de zoneamento

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiram a alteração do zoneamento de ZCB para ZOS, conforme o anteprojeto aprovado com a locação dos lotes.

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se em “**rua ainda não existente**”, por isso adotaremos como acesso a Rodovia Luiz Rosso, porém o terreno fica encravado, no bairro Bosque do Repouso, em imóvel com área total de 20.342,50 (consulta prévia), cadastro n° 941004.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art. 169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/criciumasc/2169-23-CRI-ADI/be1wdmft>



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, PLANEJAMENTO E
MOBILIDADE URBANA

DIRETORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO - DPS



CERTIDÃO DE ALTERAÇÃO DE DIVISAS

2169-23-CRI-ADI
Cód. verificador: be1wdmft



PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIÚMA
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA, PLANEJAMENTO E
MOBILIDADE URBANA

DIRETORIA EXECUTIVA DE PLANEJAMENTO
DIVISÃO DE PARCELAMENTO DE SOLO - DPS

Rua Domenico Sonego N° 542 - BAIRRO PINHEIRINHO
CEP: 88804-050- CRICIÚMA - SC
TELEFONE: (48) 3431-0035 / (48) 3431-0125
E-MAIL: dps@criciuma.sc.gov.br



Certificamos que

Nome ORLANDINA DAROS DA LUZ	CPF 909.320.809-87
Nome ADEMAR DAROS	CPF 246.249.189-91
Nome NILZETE TEREZINHA SAVI DAROS	CPF 860.695.519-15

Proprietário(s) de um terreno localizado à

Endereço
Rodovia Luiz Rosso

Bairro
Bosque do Repouso

Nesta cidade, conforme consta na matrícula/transcrição nº

Matrícula/Transcrição
35292

Matrícula/Transcrição
35299

Conforme levantamento topográfico feito pelo Responsável Técnico

Nome
DAGOBERTO POLICARPO SEMPREBON

Número do Registro em Conselho
101742-8

Área transmitida da matrícula 35299

ÁREA MATRICULADA: 21856.47 m²
ÁREA TRANSMITIDA: 780 m²
ÁREA REMANESCENTE: 21076.47 m²

Área adquirida da matrícula 35292

ÁREA MATRICULADA: 21772.69
ÁREA ADQUIRIDA: 780
ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA: 22552.69

A

Maria do Carmo de Toledo Afonso
Oficiala do 1º Registro de Imóveis de Criciúma
Rua Marcelo Lodetti, nº 70 - Centro
CEP: 88801510 - Criciúma - SC - Brasil

Prezada Senhora,
Cumprimentando-a cordialmente, vimos por meio deste, atualizar as confrontações da

Matrícula/Transcrição N°
35.299
35.292

de propriedade

Nome
ORLANDINA DAROS DA LUZ

Nome
ADEMAR DAROS

Nome
NILZETE TEREZINHA SAVI DAROS

Número da Matrícula: 35.299

Confrontantes

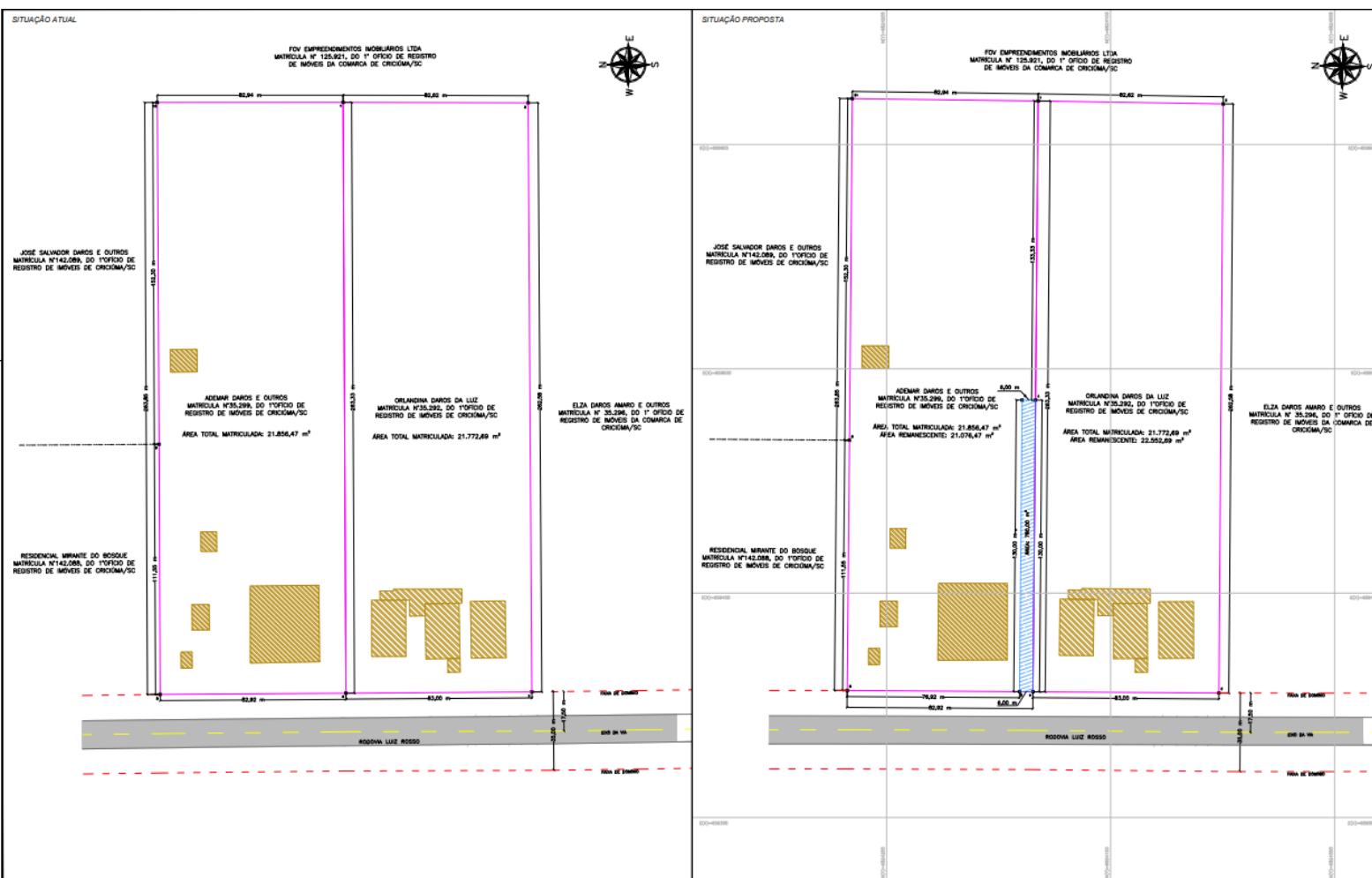
Norte: Confrontando com Residencial Mirante do Bosque (Matrícula 142.088, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC) e com José Salvador Daros e Outros (Matrícula 142.089, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC).
Sul: Confrontando com Orlandina Daros da Luz (Matrícula 35.292, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC).
Leste: Confrontando com FOV Empreendimentos Imobiliários LTDA (Matrícula 125.921, do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC).
Oeste: Confrontando com Rodovia Luiz Rosso.

Número da Matrícula: 35.292

Confrontantes

Criciúma, 02 de agosto de 2023.

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



INSERIR ÁREA DE LOCALIZAÇÃO DO PROJETO

Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma-SC, 2016.

PROPRIETÁRIO

CONSTRUFASE DE LTDA
CPF nº 06.338.643-00

PROJETADEIRO

RAULI SPRENGER DOS SANTOS
CPF nº 02.048.158-40

LEGENDA

- ÁREA MATRICULADA
- IMÓVEIS DE FOMENTO
- ALVENARIA DE ZONA
- MEZ Fm
- RAM
- ÁREA DE DRENHO
- ALVENARIA DE ZONA

QUADRO DE ÁREAS

Tabela de Pontos			Quadro de Área (m²)	
Nº	Nota	Coordenadas	1. Área do Matrícula nº 35.299	2. Área Remanescente
1	6.824.130,719	628.619,372	21.856,47 m²	21.076,47 m²
2	6.824.040,293	628.619,097	2. Área Remanescente	21.076,47 m²
3	6.824.051,643	628.355,454		
4	6.824.134,640	628.354,260		
5	6.824.140,640	628.352,091		
6	6.824.139,040	628.494,296		
7	6.824.133,640	628.494,245		
8	6.824.217,643	628.354,614		
9	6.824.214,241	628.468,161		
10	6.824.215,252	628.620,458		

Tabela de Pontos			Quadro de Área (m²)	
Nº	Nota	Coordenadas	1. Área do Matrícula nº 35.292	2. Área Adquirida
1	6.824.130,719	628.619,372	21.772,69 m²	780,00 m²
2	6.824.040,293	628.619,097	2. Área Adquirida	780,00 m²
3	6.824.051,643	628.355,454		
4	6.824.134,640	628.354,260		
5	6.824.140,640	628.352,091		
6	6.824.139,040	628.494,296		
7	6.824.133,640	628.494,245		
8	6.824.217,643	628.354,614		
9	6.824.214,241	628.468,161		
10	6.824.215,252	628.620,458		

REVISÃO	ATUALIZAÇÕES	DATA	RESPONSÁVEL
Rev. 00	emissão de projeto	04/07/2023	RAULA ROSSO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

ÁREA DE PROTEÇÃO DO PIS: 200 m x 100 m (20.000 m²)

ÁREA DE CIRCUNSCRIÇÃO: 200 m x 100 m (20.000 m²)

UNIDADE DE CIRCUNSCRIÇÃO

CRICIÚMA - 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - CRICIÚMA/SC

ADGEO
SOLUÇÕES DE GEOPROCESSAMENTO

Rua Dória de Deus, 380 - Sala 03 - Bairro: Centro - CRICIÚMA/SC
Fone: (47) 3333-1000 - E-mail: contato@adgeo.com.br
Site: www.adgeo.com.br

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO

CRICIÚMA - LUIZ ROSSO - 100% DE RESPONSABILIDADE - CRICIÚMA/SC

PROJETO Nº: 02/2023 - FASE: PROJETO - Data de Atualização: 04/07/2023

PROJETO Nº: 02/2023 DE 2023, DA MATRÍCULA Nº 35.292 E MATRÍCULA Nº 35.299 - CRICIÚMA/SC

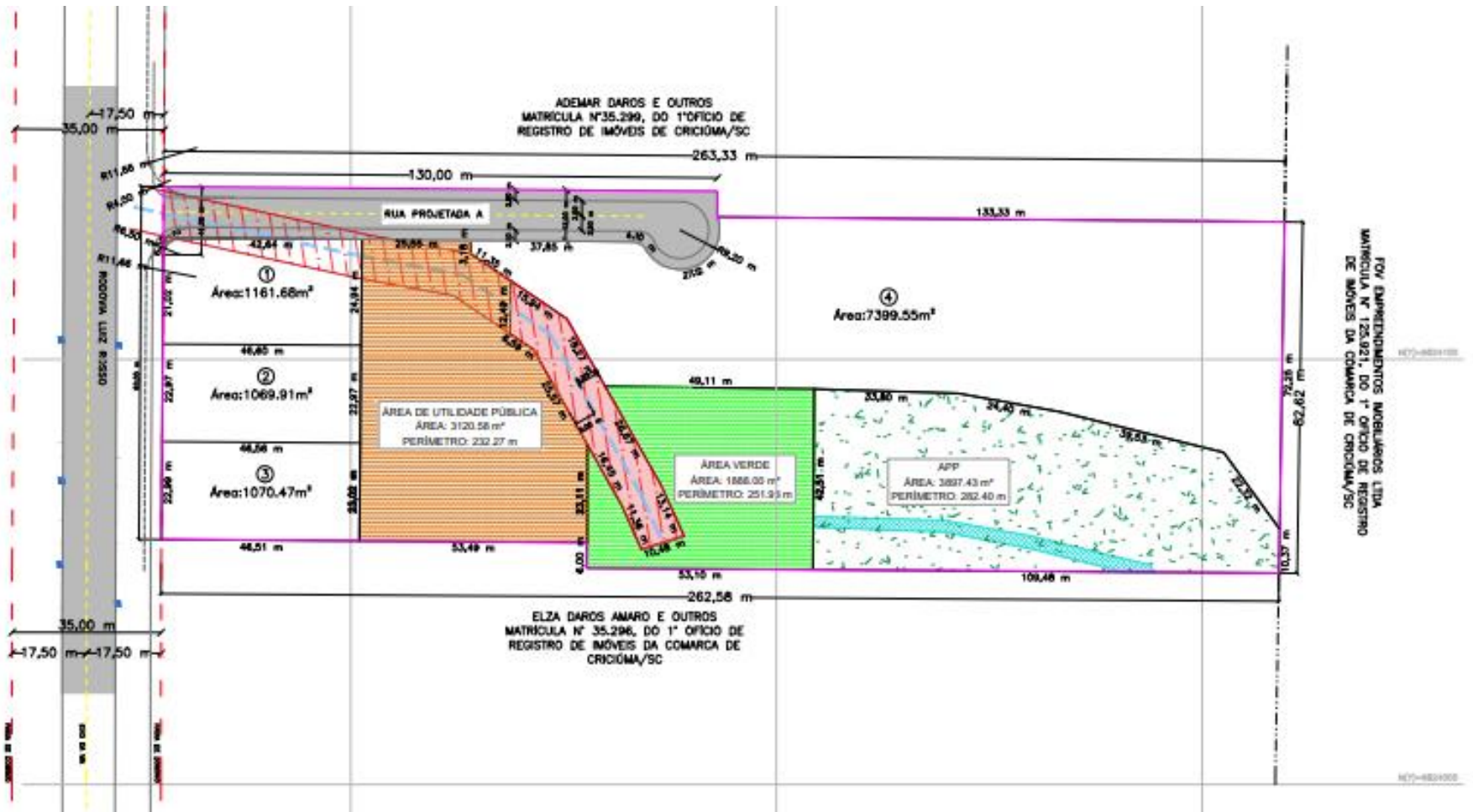
PROJETADEIRO: RAULI SPRENGER DOS SANTOS - CRICIÚMA/SC

RESPONSÁVEL TÉCNICO: RAULA ROSSO

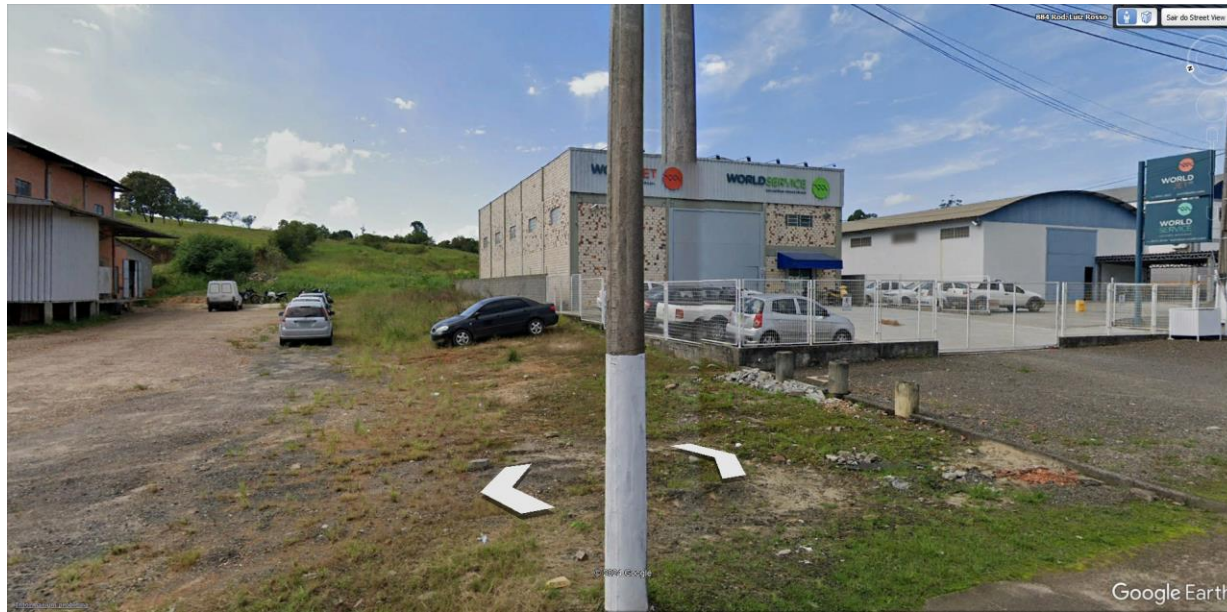
PROJETADEIRO: RAULA ROSSO
Engenheiro de Arquitetura
CRECA Nº 12.742-4

PARCELAR ÚNICA

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

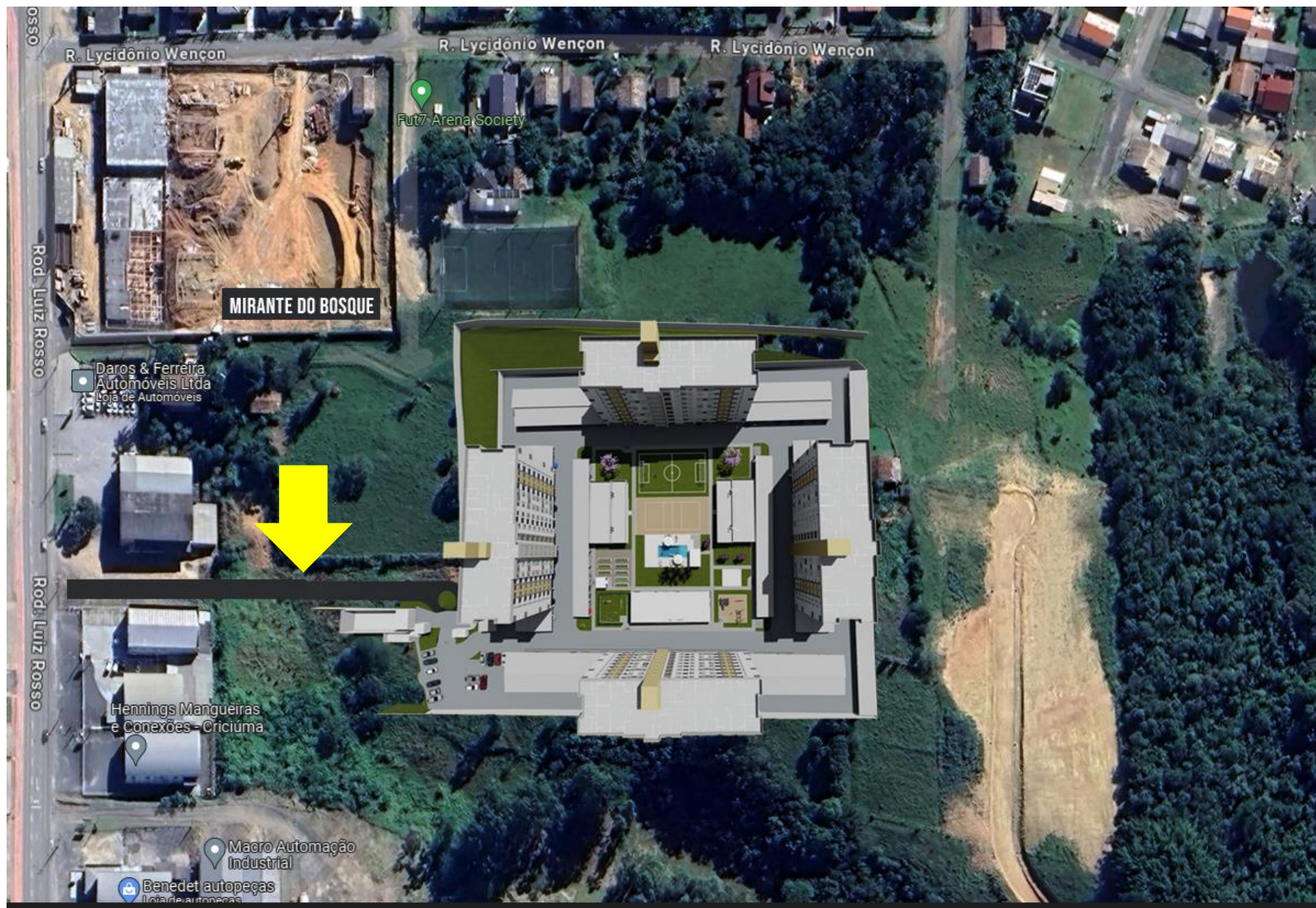


13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



2022

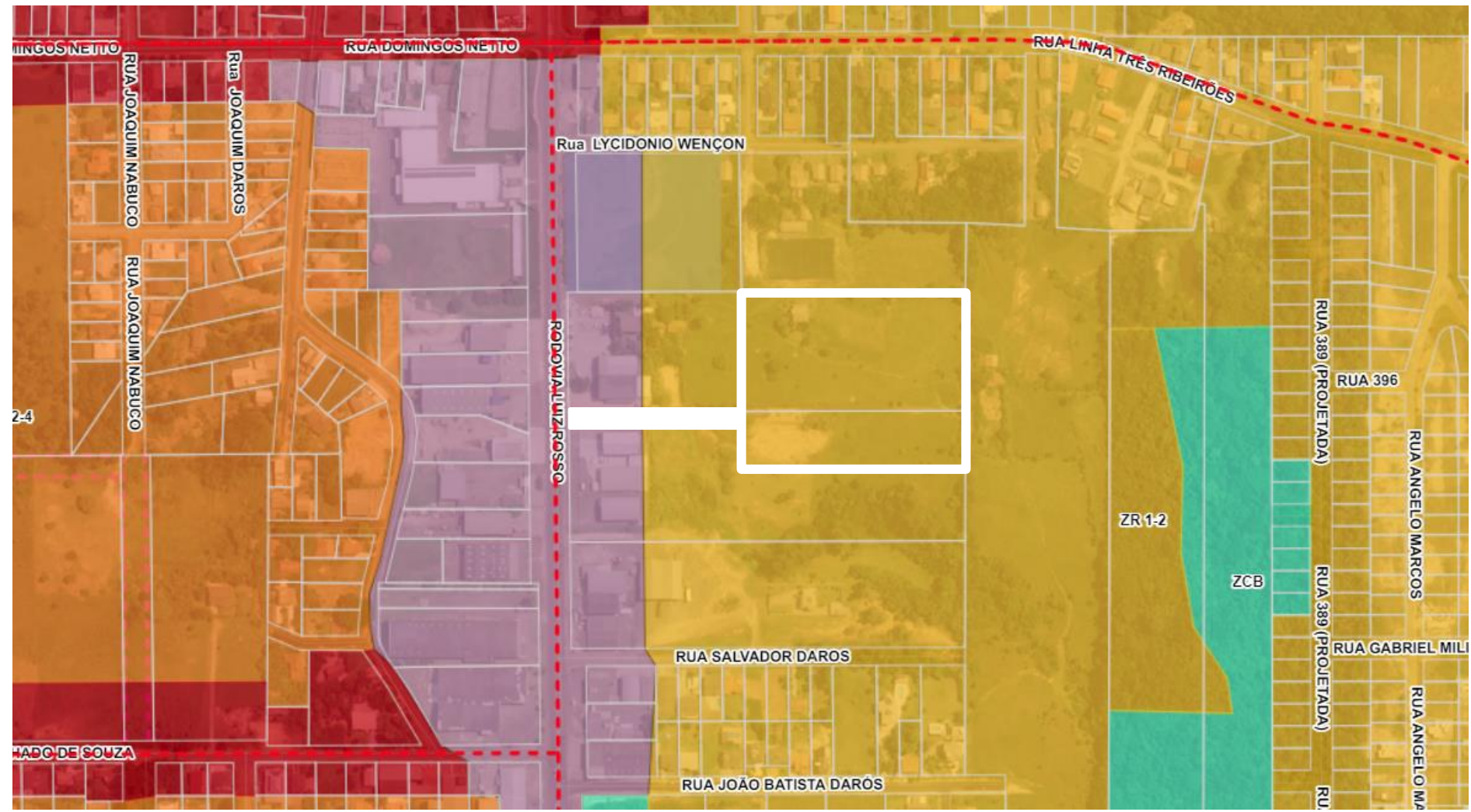
13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Implantação em 3D

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Esta parte do imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Por estar encravado e atualmente sem acesso legal pela zona de uso do solo ZM2-2, a proposta não atende ao §13, do Art. 169, ou seja, ***“Poderá ser aprovado empreendimentos em ZR1-2, desde que o imóvel não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do zoneamento conforme estudo do entorno”***

PORÉM O ACESSO AO EMPREENDIMENTO AINDA NÃO É PÚBLICO E LEGALIZADO.

Há um processo na DPS para parcelamento do solo do restante do imóvel e a regularização da rua. O que poderá viabilizar a utilização do Art. 169 neste imóvel.

O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso, que possui atividades mistas, sendo essas de prestação de serviço, pequenas indústrias e ainda habitações unifamiliares. Há edificação multifamiliar nas proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda de características urbanas semirrurais, há mais para o interior do bairro o desenvolvimento de loteamentos residenciais.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2.

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

E segundo a empresa: “Essa modificação possibilita melhor qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios e maior área de lazer para os condôminos.

Por possuir 10 pavimentos, cada torre contará com 02 elevadores. Os pilotis serão ocupados por garagens.

Verticalizando as edificações fazemos o uso sustentável do solo ajudando a preservar áreas naturais, infiltração e espaços abertos. Em vez de expandir a cidade horizontalmente, a construção vertical permite concentrar o crescimento em áreas já urbanizadas, preservando o ambiente natural circundante dessa gleba.

A eficiência energética também é um ponto interessante para um edifício com vários pavimentos. Como têm a capacidade de aproveitar melhor a luz natural e a ventilação, reduz a necessidade de iluminação artificial e sistemas de climatização.

A construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos significativos para a comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar a oferta de serviços e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita tributária.

Acreditamos que esse empreendimento gerará um impacto positivo no bairro e valorização imobiliária do entorno. Se destacará na região onde a maioria das residências são unifamiliares e poucos empreendimentos desse porte.”

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012:

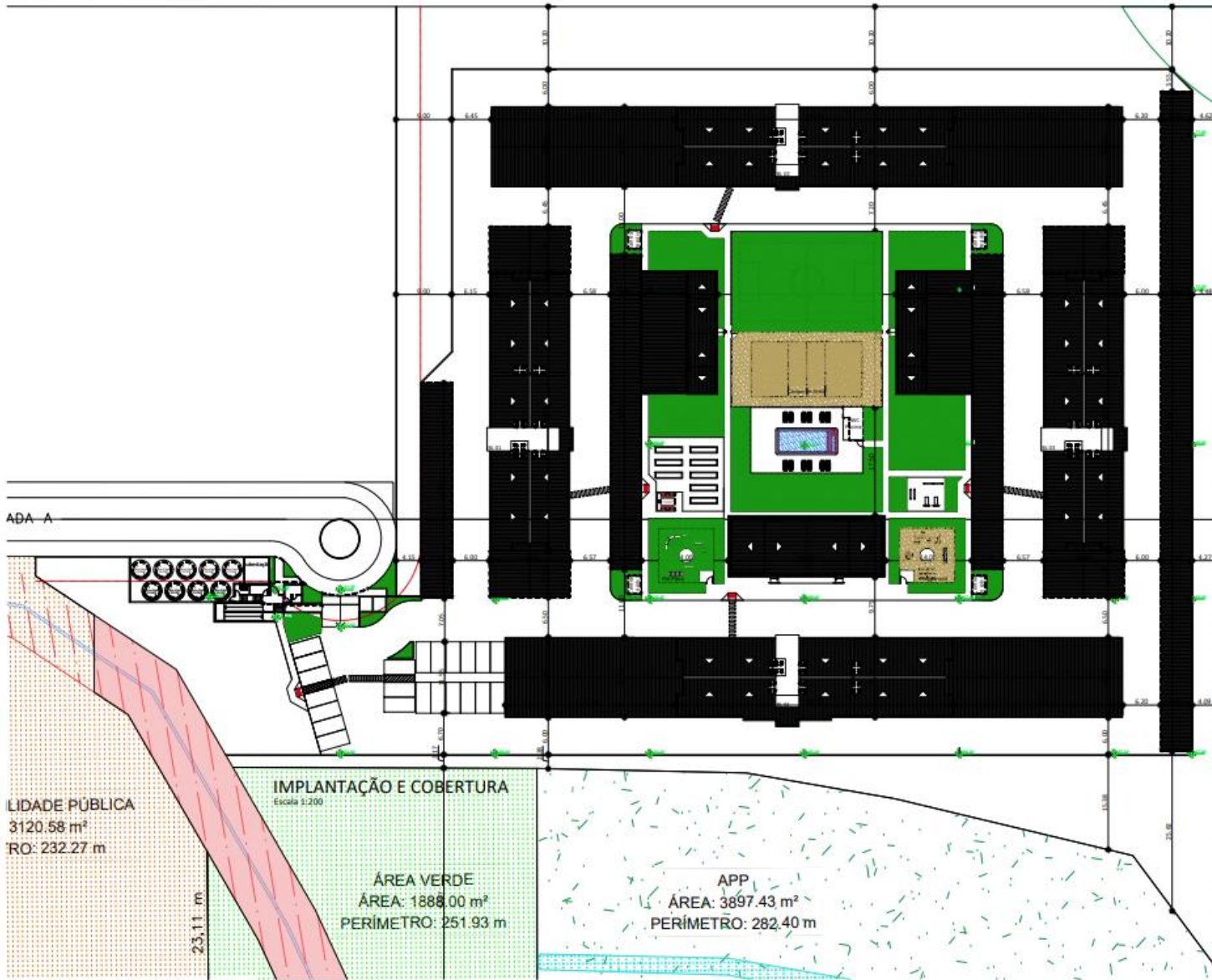
“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

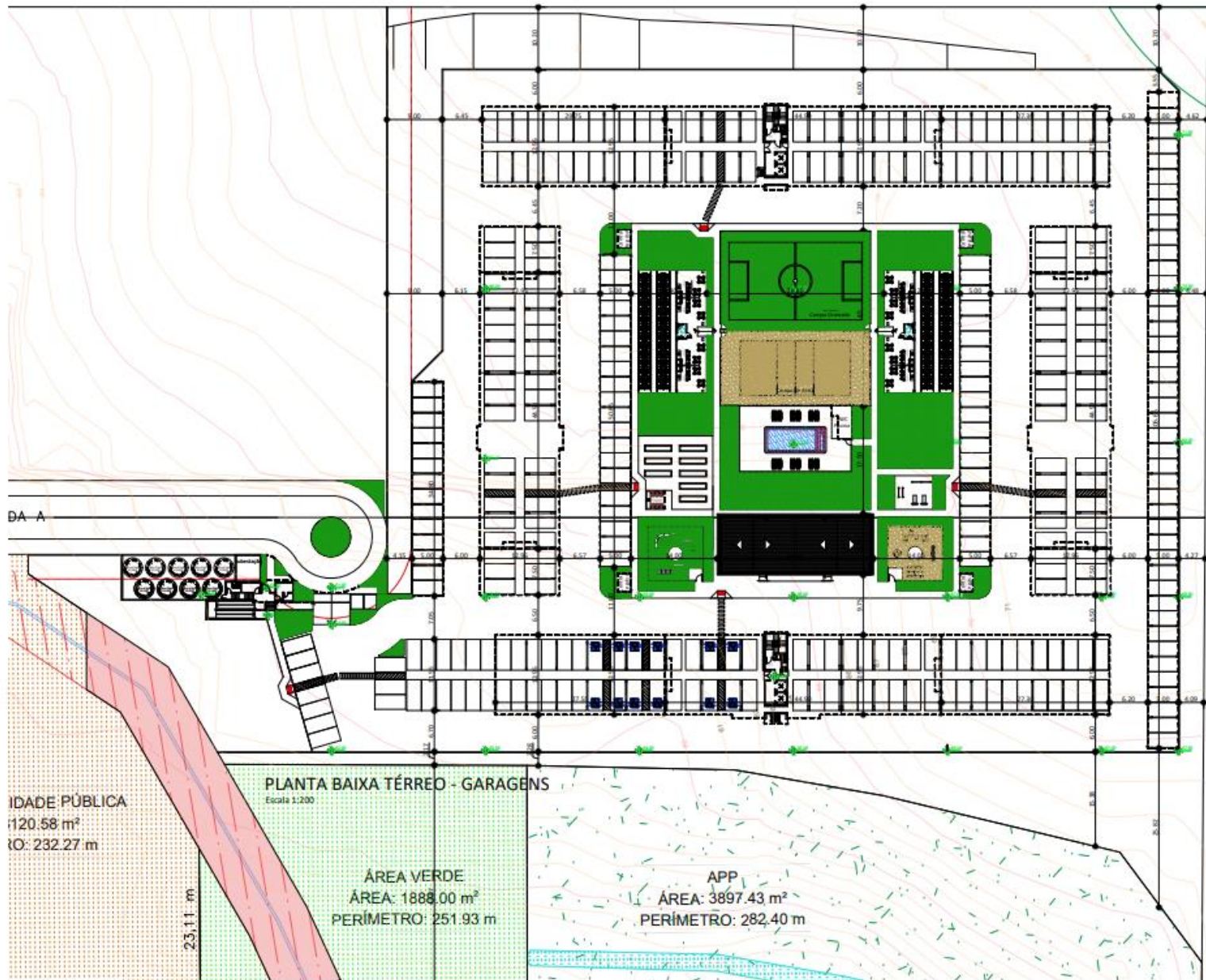
“Conforme nosso interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 04 blocos residenciais de 10 pavimentos, totalizando 340 apartamentos e 340 vagas de garagem e 22 vagas para visitantes.”

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



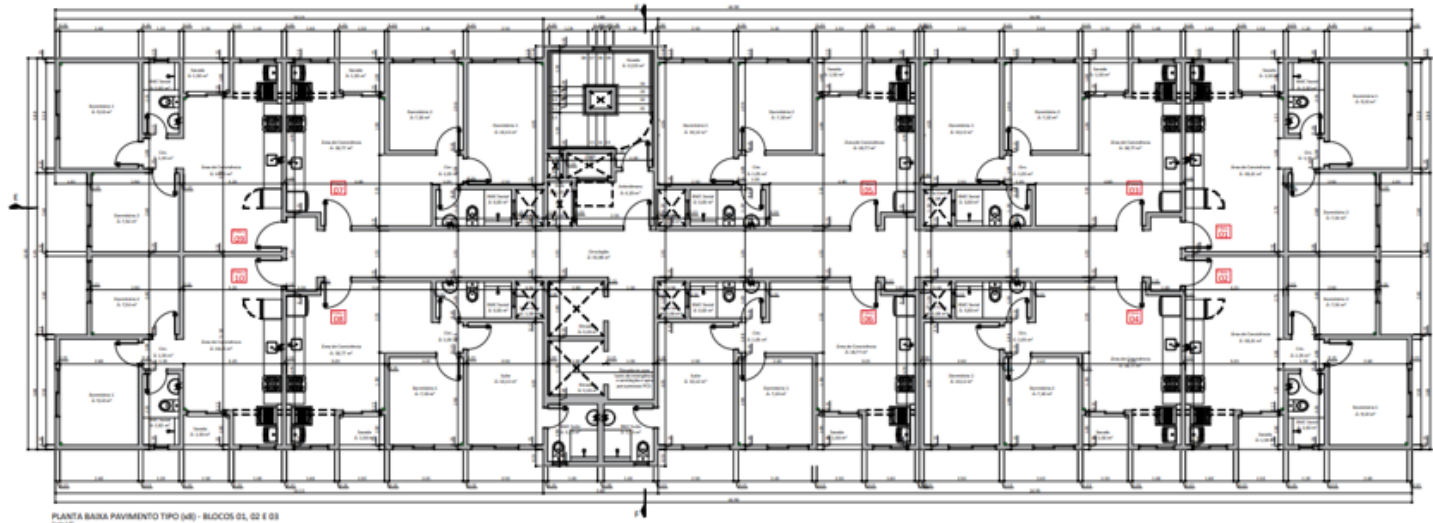
Implantação

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



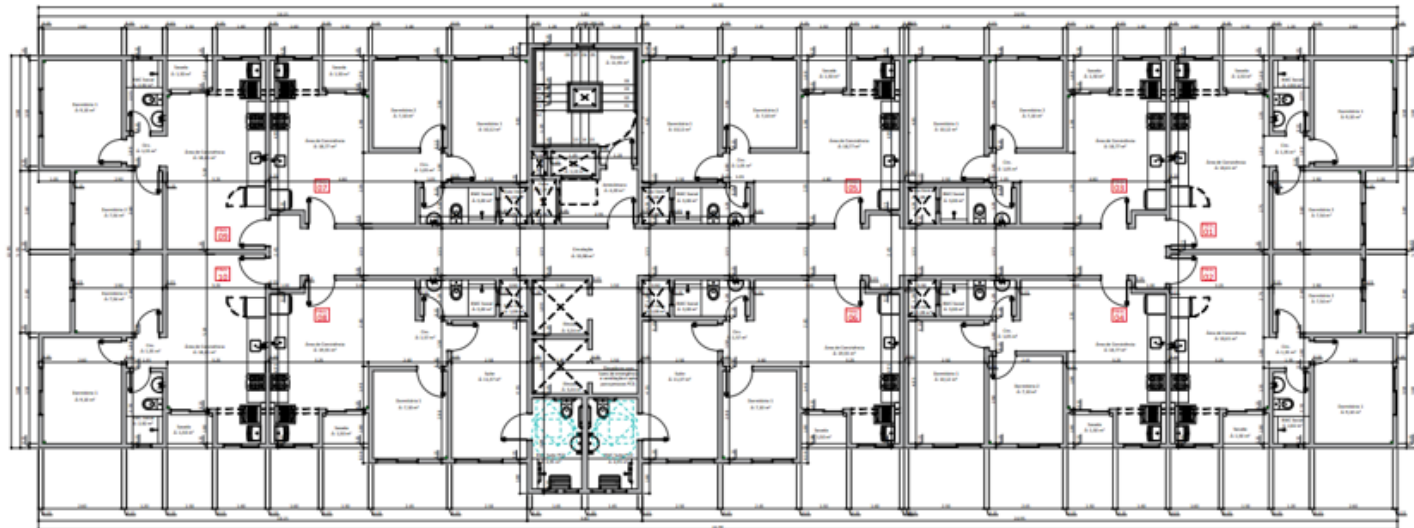
Planta baixa das vagas de garagem.

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (M) - BLOCOS 01, 02 E 03

Pavimento Tipo – Bloco 01, 02 e 03



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (M) - BLOCO 04

Pavimento Tipo – Bloco 04

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Quadro de áreas:

ÁREA DESMEMBRADA 01 11.038,14 M²
 ÁREA DESMEMBRADA 02 7.399,55 M²
 ÁREA TOTAL DO TERRENO 18.437,69 M²

ÁREA PERMEÁVEL ^{(TOTAL)**} 5.725,43 M²
 ÁREA IMPERMEÁVEL 12.712,26 M²

**ESTAS ÁREAS PODEM SOFRER ALTERAÇÕES

IA 0,79 (14.627,28 M²)

TAXA DE OCUPAÇÃO 33,49% (6.175,41 M²)

INFILTRAÇÃO 31,05% (5.725,43 M²)

ÁREA DE LAZER ^(TOTAL APOR. - COBERTA E DESCOBERTA) 1.316,90 M²

NÚMERO DE APARTAMENTOS 320

NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS..... 320

NÚMERO DE VAGAS PARA VISITANTES 22

QUADRO DE ÁREAS - GERAL

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita e acesso pedestre		20,47	3.853,54
	Lixeira		11,57	
	Churrasqueiras Coletivas 01 e 02		(100,00x2)= 200,00	
	Saão de Festas		125,00	
	Central de gás A, B, C e D		(6,30x4)= 25,20	
	Casa bombas sistema		4,88	
	Piscina		42,90	
	BWC piscina		14,33	
	Bicicletário 01 e 02		(146,00x2)= 292,00	
	Subestação		18,90	
	Garagens cobertura metálica		3.098,29	
	TOTAL TÉRREO		-	
BLOCOS 01, 02 e 03	TOTAL BLOCOS	(3.639,12x3)= 10.917,36	(1.562,40x3)= 4.687,20	15.604,56
BLOCO 04	TOTAL BLOCOS	3.709,92	1.571,25	5.281,17
TOTAL GERAL		14.627,28	10.111,99	24.739,27

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Perspectivas:



13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169**, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer o uso do Art. 169.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial.

Todos os blocos possuem 10 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos **o número de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 960 moradores.**

Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica da disposição dos blocos.

Informamos que se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.

13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR1-2 será pago 1,50% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram a utilização do Art. 169 para este imóvel, desde que a zona mista 2 – 2 pavimentos cheguem até o empreendimento, sugeriram também que as fachadas possuam elementos arquitetônicos diferenciados do modelo já em construção nas proximidades, houve um voto contrário.

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Henrique Kanareck, n° 264, bairro São Simão, em imóvel com área total de 5.911,249m² (matrícula), cadastro n° 705570, matrícula n° 90.444.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com a Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art. 169-A Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.”

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



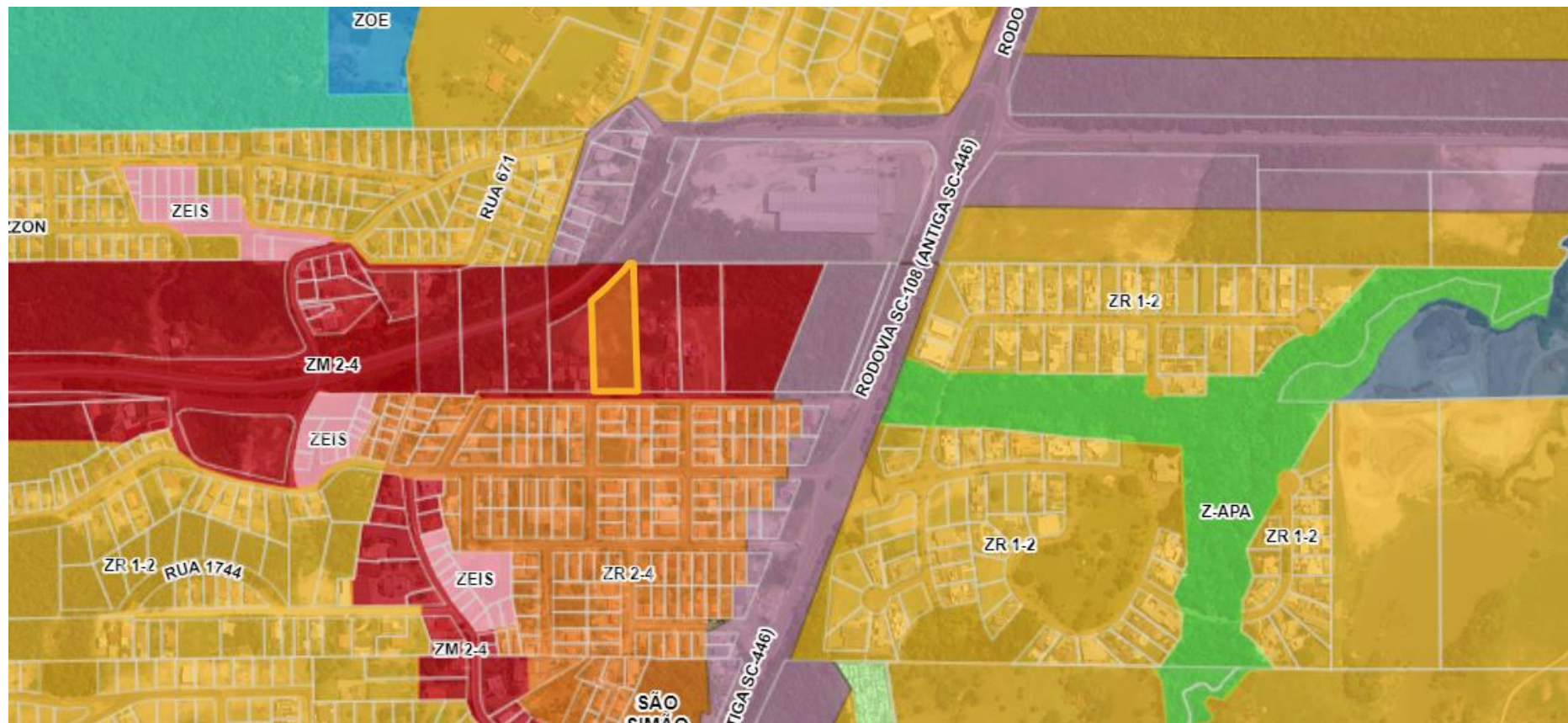
Localização



2011

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Este imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Mapa de zoneamento

O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Henrique da Silveira (Anel Viário), que foi recentemente aberta, porém o acesso se dará pela Rua Henrique Kanareck, com predominância de atividades residenciais unifamiliares e terrenos baldios.

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4.



Proposta N° 01 - Relação de Equipamentos

- 01 - Reservatório Elevado
- 02 - Quiosques
- 03 - Playground
- 04 - Quadra de beach-volley
- 05 - Salão de Festas
- 06 - Central de gás
- 07 - Guarita
- 08 - Central de resíduos
- 09 - Vagas para visitantes

Implantação - Proposta N° 01
Implantação

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

E segundo o requerente: “Visando atender a demanda por moradias de qualidade para a população com menor faixa de renda numa região onde se avolumam empreendimentos de alto padrão – como é o caso do bairro São Simão em Criciúma – elaboramos duas soluções arquitetônicas com base na legislação vigente:

- A proposta nº 1 atende os indicadores urbanísticos fornecidos na Consulta Prévia – de acordo com a Lei Complementar N° 95/2012 – Plano Diretor de Criciúma;

- A Proposta nº 2 se baseia no texto da Lei Complementar N° 391/2021 que deu nova redação ao Art. 169 do referido Plano Diretor, relativo às glebas com mais de 5.000,00 m².

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012:

“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

“A fim de facilitar o juízo de valor destas propostas, anexamos uma planilha comparativa na qual se apresentam as características de cada projeto, seus equipamentos e benfeitorias, assim como seus indicadores reais. Reiteramos que para a elaboração da segunda proposta, o incorporador oferece uma série de vantagens que elevam o padrão das moradias. Assim, sai ganhando o usuário e também a municipalidade, na medida em que a obtenção do alvará se dará mediante outorga onerosa. Outro fator de grande relevância para a segunda proposta é a sua contribuição para a melhoria do ambiente urbano já que minimiza o desagradável impacto visual dos aglomerados de blocos residenciais – as imagens obtidas a partir da modelagem 3D “falam por si. Ao final, esperamos que a proposta de nº 2 obtenha o parecer favorável desta ilustre câmara de desenvolvimento urbano e que possamos dar encaminhamento ao projeto visando a sua aprovação e obtenção do respectivo Alvará de Licença para construção. Nossa maior motivação é contribuir para o desenvolvimento de Criciúma, razão pela qual registramos aqui a nossa sincera gratidão.”

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



Proposta N° 02 - Relação de Equipamentos

- 01 - Central de gás
- 02 - Portal de entrada
- 03 - Central de resíduos
- 04 - Jardim com chafariz
- 05 - Pergolado
- 06 - Estacionamento coberto
- 07 - Playground
- 08 - Quiosques
- 09 - Quadra de beach-volley
- 10 - Bicicletário

Implantação - Proposta N° 02

Implantação

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR



14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

CARACTERÍSTICAS E INDICADORES URBANÍSTICOS DO EMPREENDIMENTO			
Item	Descrição	Proposta n° 1	Proposta n° 2
Características das torres residenciais (UH - Unidades Habitacionais)			
1	Número de edifícios	05	01
3	Quantidade de pavimentos habitáveis	04	12
4	Total de UH	80	96
5	UH com 2 quartos, sendo 1 suite (reversível para PCD)	--	24
6	UH com sacada e churrasqueira a carvão vegetal	--	96
7	UH sem sacada e sem suite (BWC com possibilidade uso PCD)	80	--
8	Vagas totais de estacionamento	84	104
9	Vagas para PCD	09	10
10	Vagas cobertas	--	99
Equipamentos de Condomínio			
11	Academia de musculação (m²)	--	48,81
12	Aproveitamento da água da chuva	--	Sim
13	Brinquedoteca (m²)	--	16,84
14	Central de gás	Sim	Sim
15	Central de resíduos	Sim	Sim
16	Elevadores (capacidade para 06 pessoas)	--	02
17	Espaço PET	--	Sim
18	Guarita com WC	Sim	--
19	Jardim com pergolado e chafariz	--	Sim
20	Mini bosque com árvores nativas	Sim	Sim
21	Playground (m²)	105,89	103,89
22	Quadra de beach-volley cercada com alambrado	Sim	Sim
23	Quiosque com churrasqueira e pia (21,71 m²)	02	02
24	Recepção com varanda	--	Sim
25	Salão de Festas (m²)	72,16	149,32
Indicadores Urbanísticos			
26	Área total construída	4.112,57	6.583,75
27	Área computável (m²)	3.634,40	4.851,12
28	Índice de Aproveitamento Real	< 1	< 1
29	Taxa de Ocupação Real	19,83%	12,80%
30	Total de pavimentos	04	14
31	Área de gramado / jardim	1.319,86	1.281,54
32	Área com paver sem cobertura (tx. permeabilidade = 25%)	470,64	385,40
33	Área de Infiltração	1.790,50	1.666,94
34	Taxa de Infiltração Real	35,27%	32,84%

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico **possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169**, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, sugerimos que a implantação da edificação se dê mais afastada da extrema oeste do imóvel, ficando na mesma posição, porém ao centro.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial.

Todos os blocos possuem 12 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos **o número de unidades (96) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 288 moradores.**

Após a apresentação desse anteprojeto, a **DPU concluí que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica dos blocos.**

Informamos que se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos.

14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/02/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a aplicação do Art. 169 no imóvel apresentado, havendo 02 votos a favor e 07 votos contrários, justificaram que a região vem recebendo investimentos em edificações unifamiliares de alto padrão e que um edifício de 12 pavimentos poderia ser um marco negativo na paisagem urbana naquele bairro.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO