



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

24 MEMBROS

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

11/05/2023

**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

APRESENTAÇÃO DOS DADOS E DAS CONCLUSÕES A PARTIR DA REALIZAÇÃO DAS OFICINAS DO PLANO DE MOBILIDADE

APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR (09/03/2022)

ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA II DO CDM:

- 1) Processo Nº 667132 – VALDETE MANGANELLI PINTO;
- 2) Processo Nº 667461 – VALDEMIR ZANETTE;
- 3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA;
- 4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA;
- 5) Processo Nº 668060 – HÉVELEN MODOLON TAVARES;
- 6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA;
- 7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

ABERTURA

E

INFORMES



PLANO DE **MOBILIDADE**
URBANA DE CRICIÚMA

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

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

09.03.2023

Aos nove dias do mês de março do ano de dois mil e três, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, uma audiência pública e uma reunião ordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 00 (zero) pessoas da comunidade em geral e 36 (trinta e seis) membros do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. Aldinei João Potelecki, que agradeceu a presença de todos nesta data. Foi verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, passou-se a palavra ao Secretário Executivo do CDM, Sr. Juliano da Silva Deolindo no qual informou aos presentes que houve a publicação de chamamento desta também audiência pública em jornal local e no diário online do município. Em seguida, foi apresentado os OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA REUNIÃO DO CDM, que são: **Apresentar à apreciação 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.** Quanto a **Abertura e Informes**: 1) FREQUÊNCIA DE REUNIÕES NO CDM, tivemos no ano de 2022 uma frequência de 36,92%; 2) ESTUDO SOCIOAMBIENTAL DOS RIOS DE CRICIÚMA - informamos que AMREC firmou contrato com a SATC para complementar o estudo da bacia do Rio Criciúma. 3) CALENDÁRIO DE 2023: REUNIÕES DO CDM EM 2023: 09/03/2023; 13/04/2023; 11/05/2023; 15/06/2023; 06/07/2023; 10/08/2023; 14/09/2023; 19/10/2023; 09/11/2023; 07/12/2023. OBS: (todas as reuniões serão nas quintas-feiras, a partir das 19h). NO Salão Ouro Negro - PMC. Em seguida deu-se a **Leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: 1) APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR (08/12/2022); 2) ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA II DO CDM: 2.1) Processo N° 657287 - digital - POSIÇÃO ENGENHARIA; 2.2) ASSUNTO REFERENTE A CRIAÇÃO DE ZONA DE USO DO SOLO - DPU - PMC; 2.3) Processo N° 660548 - digital - ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEO. LTDA; 2.4) Processo N° 651593 - CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA; 2.5) Processo N° 651594 - CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA; 2.6) Processo N° 651595 - CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA; 2.7) Processo N° 662398 - SIDINEI RONCHI; 2.8) Processo N° 662498 - on line - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (RETIRADO DA PAUTA, tendo em vista que NÃO TEVE QUORUM qualificado exigido, conforme Art. 169 do Plano Diretor); 2.9) CORREÇÃO DE ZONEAMENTO NO BAIRRO SÃO ROQUE (RETIRADO DA PAUTA); 2.10) Processo N° 662687 - POSIÇÃO ENGENHARIA. 3) ASSUNTO REFERENTE A CÂMARA TEMÁTICA III DO CDM: **CORREÇÕES E ATUALIZAÇÕES NO TEXTO DA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS**. Quanto ao 1º assunto da pauta a **Leitura de Ata da última reunião**: A mesma foi apresentada e por fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. 2º Assunto da pauta referente aos processos administrativos. APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS PARECERES DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ANALISADOS PELA CÂMARA TEMÁTICA III. Sendo esses: 2.1) Processo N° 657287 - digital - POSIÇÃO ENGENHARIA: Onde, os requerentes solicitam a correção do zoneamento de uso do solo no imóvel matrícula n° 26.401, cadastro n° 59857, localizado nas proximidades da Rua Frederico Zilli, com uma área de 32.500,00m². Este imóvel está inserido na ZR1-2 (zona residencial 1 - 2 pavimentos), conforme Lei Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma). E solicitam que o mesmo possa ser corrigido para ZEIS (zona de especial interesse social), para a implantação de loteamento. As glebas localizadas nas proximidades, em direção a Rua Antonio Serafim, já tiveram o zoneamento corrigido para ZEIS, para a implantação de loteamento. Os interessados apresentaram a seguinte justificativa "Vimos por meio deste solicitar a alteração da zona de ZR 1-2 (Zona Residencial 1-2 Pavimentos) para ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), referente a Matrícula n° 26.401 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, com base na Lei

complementar 391, de 07 de abril de 2021 de acordo com o Artigo 169 §2º, o qual o plenário do CDM poderá aprovar por maioria absoluta a alteração de zoneamento. Justifica-se a alteração de zoneamento com base no zoneamento das Matrículas confrontantes n° 26.402 e n° 25.382 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, o qual ambas encontram-se atualmente na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), e serão unificadas na Matrícula n° 26.401 - 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, para fins de Loteamento denominado Residencial Parque Laranjeiras. Apresentamos planta em anexo a esta solicitação. Contudo esta alteração do zoneamento, possibilitara a implantação de parcelamento de solo, residencial, para que se forme um bairro sustentável, desafogando a região central do Município bem-estar desta e das próximas gerações. Nesse contexto, alteração do zoneamento do município, diminuirá o aglomerado da população e possibilitará a instalação de novas edificações. Finalmente, salientamos que a implementação deste projeto corresponderá à precaução contra a estagnação do crescimento do município, e no futuro, os setores do desenvolvimento econômico venham a instalar-se em outros municípios, trazendo crescimento negativo, fazendo com que a população Criciunense se desloque para outras localidades. Pelo fato de já haver sido classificado as glebas vizinhas como ZEIS, a DPU considerou que pode haver a correção deste zoneamento neste imóvel possibilitando a futura implantação do loteamento. O referido processo foi encaminhado ao setor de Habitação, da Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação para parecer e encaminhamento quanto a solicitação dos requerentes e posteriormente foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, para deliberação final. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, APROVARAM POR MAIORIA A DECISÃO DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, NÃO SE APROVOU A CORREÇÃO PARA ZEIS, PODERÁ SER APROVADO COM O NOVO ZONEAMENTO APRESENTADO NO PROCESSO POSTERIOR (ZR0-2) E; INCLUIR AS GLEBAS JÁ EM ZEIS COM O NOVO ZONEAMENTO (ZR0-2). 2.2 ASSUNTO REFERENTE A CRIAÇÃO DE ZONA DE USO DO SOLO - DPU - PMC: Visando a possibilidade de liberação de lotes urbanos com dimensões mínimas menores do que as existentes (360m²), a DPU iniciou o estudo com a possibilidade de liberação desses lotes com dimensões mínimas de 250m² em algumas regiões do município, a partir da criação de um novo zoneamento. E para isso, surgiu a possibilidade da criação de uma nova zona de uso do solo, para que o lote possa ter dimensões diferenciadas (menores), mas que ainda supram o necessário para implantação de uma residência. Vale salientar que a nova zona não se confunde com as ZEIS - zonas de especial interesse social, uma vez que estas são dedicadas exclusivamente a regularização fundiária de áreas já ocupadas, ou para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social. Porém, foi visto um equívoco entre a Lei de Parcelamento (Lei n° 7.999/2021) do Solo e a Lei do Plano Diretor (Lei n° 095/2012) quanto ao tamanho mínimo dos lotes numa ZEIS. Ou seja, na tabela do Anexo 10, o lote mínimo para ZEIS é de 250,00m², e no texto do parcelamento do solo o mínimo é de 125,00m², o que gera divergência entre as mesmas. Foi exemplificado que, dependendo da tipologia de implantação das edificações nos lotes, a área dos mesmos deve se adaptar a essa tipologia arquitetônica, ou seja, quando casas geminadas, poderá o lote ter área menor, com testada menor e quando em lotes maiores, as tipologias arquitetônicas poderão prever recuos entre os lotes vizinhos. Para se evitar esse tipo de loteamento a testada mínima, atualmente com a área do terreno de 125,00m² deve ser de 5,00m. Acreditamos que lotes bem abaixo de 200,00m² podem tornar a edificação insalubre, para essa população, como por exemplo no projeto do Habitar Brasil - BID, no bairro Paraíso, devido também a não ter havido a continuidade dos programas sociais e edificações de apoio as edificações residenciais executadas. Portanto, acreditamos que o lote mínimo só poderá ser abaixo dos 200,00m² (mínimo de 125m²) quando tratar-se de projeto elaborado pelo Poder Público ou de iniciativa privada devidamente aprovado pelo Poder Público, nos termos do art. 31 da Lei Municipal n.º 7.999/21, com a respectiva lei regulamentadora (parágrafo único do mesmo artigo). Porém, quando se pensa numa possibilidade de que os valores de comercialização dos lotes sejam menores que aos atribuídos com no mínimo 360,00m², em determinadas regiões da cidade, acreditamos que para uma parcela da população que precisa adquirir um lote financiado, como sua primeira residência unifamiliar, por exemplo, essa área mínima de 250,00m² poderia viabilizar esta aquisição, sem a necessidade de criação de uma ZEIS para este empreendimento. Foram apresentadas também os novos parâmetros urbanísticos para este novo zoneamento, que pode ser nomeado como ZR0-2 (que antecede, conquanto menor, as demais ZRs - ZR1-2/ZR2-4/ZR3-8), e sugerido o seguinte conceito para este - Zona Residencial 0 (ZR0): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e

107 disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa à média densidade
108 populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial,
109 mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta ao CDM,
110 quando necessário, respeitando as características urbanas locais. Quanto a localização deste
111 zoneamento ao longo da cidade, pensou que o mesmo não deve ser definido, a princípio. Pois, deve
112 surgir a partir da intenção de implantação de novos loteamentos, porém deve ser aonde já existe uma
113 ZR1-2, numa ZAA ou mesmo numa ZRU. Mantidos todos os condicionantes para se aprovar a
114 implantação de loteamentos de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo. O processo foi encaminhado
115 à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão
116 e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
117 CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 30
118 (TRINTA) VOTOS A FAVOR, 02 (DUAS) ABSTENÇÕES, OU SEJA, APROVARAM PELO DEFERIMENTO E CONCLUÍRAM QUE TAMBÉM FOSSE SER INCLUÍDO NO TEXTO
119 QUE ESTE NOVO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO ZR0-2 QUE PODERIA ESTAR LOCALIZADO EM ÁREA CONTÍGUA A ZI-2 E TAMBÉM PARCIALMENTE NA ZI-2, COM
120 JUSTIFICATIVA A SER APROVADA PELO ORGÃO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL E PELO CMDE E CDM. 2.3) Processo N° 660548 – digital – ADGEO SOLUCÕES EM ENGENHARIA E GEO. LTDA: Os requerentes solicitaram neste processo administrativo duas
121 questões: 1) A correção parcial de zoneamento, do imóvel de cadastro 1027398, requerendo alteração
122 da Z-APA, com justificativa conforme estudo ambiental e documentos anexados ao processo, para fins
123 de parcelamento de solo (Loteamento Residencial) e 2) Ampliação e correção do limite do perímetro
124 urbano, para inserir toda a gleba dentro do perímetro urbano. O imóvel atualmente possui as seguintes
125 zonas de uso do solo: da Rodovia Narciso Domingui até a profundidade de 550m está zoneada como
126 ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e após como ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) e Z-APA
127 (zona de áreas de preservação ambiental). Está localizado no perímetro urbano e no perímetro rural,
128 portanto há necessidade de mesmo estar no perímetro urbano para possibilitar o parcelamento do solo
129 na forma de loteamento. Quanto a caracterização urbana os imóveis se situam em área que está num
130 processo de urbanização, em virtude da implantação da Penitenciária Sul e Feminina, que levaram certa
131 infraestrutura à região, pois a Rodovia Narciso Domingui foi recentemente asfaltada nas proximidades
132 desta gleba. A região ainda possui muito de características rurais, porém é notado que a implantação de
133 parcelamentos do solo regulares como clandestinos, trará um contingente de população com
134 necessidades de infraestrutura pública futuramente. A DPU acreditou que poderá haver a correção do
135 zoneamento de uso do solo na área de ZAA para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) e também a definição
136 da locação da Z-APA na área verde no fundo do loteamento, salvaguardando-a para o futuro, assim
137 como duas áreas de APP ao longo do loteamento. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de
138 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente
139 o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO
140 DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DO ZONEAMENTO
141 E A AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO. 2.4) Processo N° 651593 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA: Os requerentes solicitaram a correção do zoneamento de uso
142 do solo em dois imóveis localizados na Rua São Cristóvão, cadastros n° 1018598 e n° 1018597, no bairro
143 Demboski. De acordo com a Lei Complementar n° 095/2012, estes imóveis estão inseridos nas zonas de
144 uso do solo; ZM2-2 (zona mista 2 - 2 pavimentos) e ZRU (zona rurbana). Foi apresentado um estudo
145 de viabilidade urbanística para a implantação de loteamento. Os imóveis estão afastados da ETE
146 aproximadamente 160,00m, portanto, segundo Ofício CASAN CT – 088, de 19/06/2022, o raio deve ser
147 de 400,00m, para a não liberação de ocupação humana. Então, aproximadamente metade dos imóveis
148 não poderão ser ocupados com parcelamento do solo na forma de loteamento. Portanto, pelos motivos
149 apresentados, a DPU foi pelo indeferimento para a correção do zoneamento do solo urbano para estes
150 imóveis, como requerido. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e
151 controle do Plano Diretor para conhecimento e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO INDEFERIMENTO DA SOLICITAÇÃO PELAS JUSTIFICATIVAS

164 APRESENTADAS PELA DPU. 2.5) Processo N° 651594 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA: Os requerentes solicitaram a correção do zoneamento de uso do solo, de ZCB
165 (zona de conservação da biodiversidade) para ZR1-2 (zona residencial – 2) nos imóveis localizados na
166 Rua Helendina Antonio Cardoso, cadastros n° 1022188, n° 1022185, n° 1022183, n° 1022182, n°
167 1022186, n° 1022187 e n° 1022179, localizados no bairro São Simão. Os imóveis atualmente estão nas
168 seguintes zonas de uso do solo: ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), uma pequena parcela em
169 ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e segundo a Lei n° 7.607/2019, que regulamento os zoneamentos
170 dentro da Z-APA do Morro Cechinel, em ZCB (zona de conservação da biodiversidade). Foi apresentado
171 um estudo de viabilidade urbanística para a implantação de loteamento, com as curvas de nível e
172 declividades. E há a possibilidade de haver o parcelamento do solo na forma de loteamento, desde que
173 sejam seguidos os parâmetros urbanísticos. Principalmente, quanto a área dos lotes de no mínimo
174 2.000m². De acordo com a Lei n° 7.607/2019, há possibilidade de haver a correção do zoneamento de
175 uso do solo numa Z-APA, conforme o estabelecido no Art. 15. Porém, não houve a apresentação deste
176 estudo até a presente data que justifique a correção. Portanto, pelos motivos apresentados, a DPU foi
177 pelo indeferimento para a correção do zoneamento do solo urbano nestes imóveis. O processo foi
178 encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
179 conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de
180 Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO INDEFERIMENTO ENQUANTO NÃO HOVER ESTUDO AMBIENTAL QUE JUSTIFIQUE A POSSIBILIDADE DE CORREÇÃO DO ZONEAMENTO. 2.6) Processo N° 651595 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA: Os requerentes solicitaram a
181 correção do zoneamento de uso do solo, de ZRU (zona rurbana) para ZR1-2 (zona residencial – 2) no
182 imóvel que possui uma Linha de Alta Tensão, localizado na proximidade da Rua Estevam Naspolini,
183 cadastro n° 997313, localizado no bairro Mina do Toco. O imóvel está localizado na seguinte zona de
184 uso do solo: ZRU (zona rurbana). E de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. Foi apresentado
185 um estudo de viabilidade urbanística para a implantação de loteamento. Quanto as características
186 urbanas, esta área ainda apresenta aspectos rurais, ficando muito próxima ao núcleo urbano do bairro
187 Mina do Toco, e entre duas rodovias importantes a SC 445 e a Rodovia Archimedes Naspolini.
188 Consideramos que a Rua Estevam Naspolini poderá se tornar mais urbanizada no futuro pela
189 proximidade a estas rodovias. Portanto, a DPU foi pelo deferimento para a correção do zoneamento do
190 solo urbano neste imóvel. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e
191 controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi
192 encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DE ZONEAMENTO. 2.7) Processo N° 662398 – SIDINEI RONCHI: O requerente, em nome do proprietário, solicitou a correção de zoneamento do solo e acrecimento de gleba no Perímetro Urbano, em imóveis rurais localizados na Rodovia João Cechinel, bairro Quarta Linha, com os seguintes cadastros: 995137, 1024849 e 1016726. Para ser possível a junção destes três imóveis para a execução do Loteamento Residencial Villaggio Rosso. Quanto ao zoneamento do solo, os imóveis estão na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e na Z-APA (Morro Estevão e Morro Albino) e nesta Z-APA está classificado como ZOI (zona de ocupação intensiva). Há parte deste futuro loteamento que está em Perímetro Rural. Portanto, uma das glebas da área do futuro imóvel a ser parcelado devem ser de no mínimo, em ZOI (450,00 m²), porém para isso solicita a correção da zona de uso do solo ZOI para ZR1-2, pois as glebas ficam lado-a-lado. São áreas utilizadas com a atividade agrosilvopastoril e há ainda fragmentos de vegetação secundária em estágio médio e avançado, e também há duas APPs de curso d'água. A partir da aprovação da correção do zoneamento de uso do solo das glebas ao lado, a DPU considerou necessária esta correção. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, OBSERVARAM QUE NÃO HAVERIA A NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO DE ESTUDO AMBIENTAL E COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DE ZONEAMENTO. 2.8) Processo

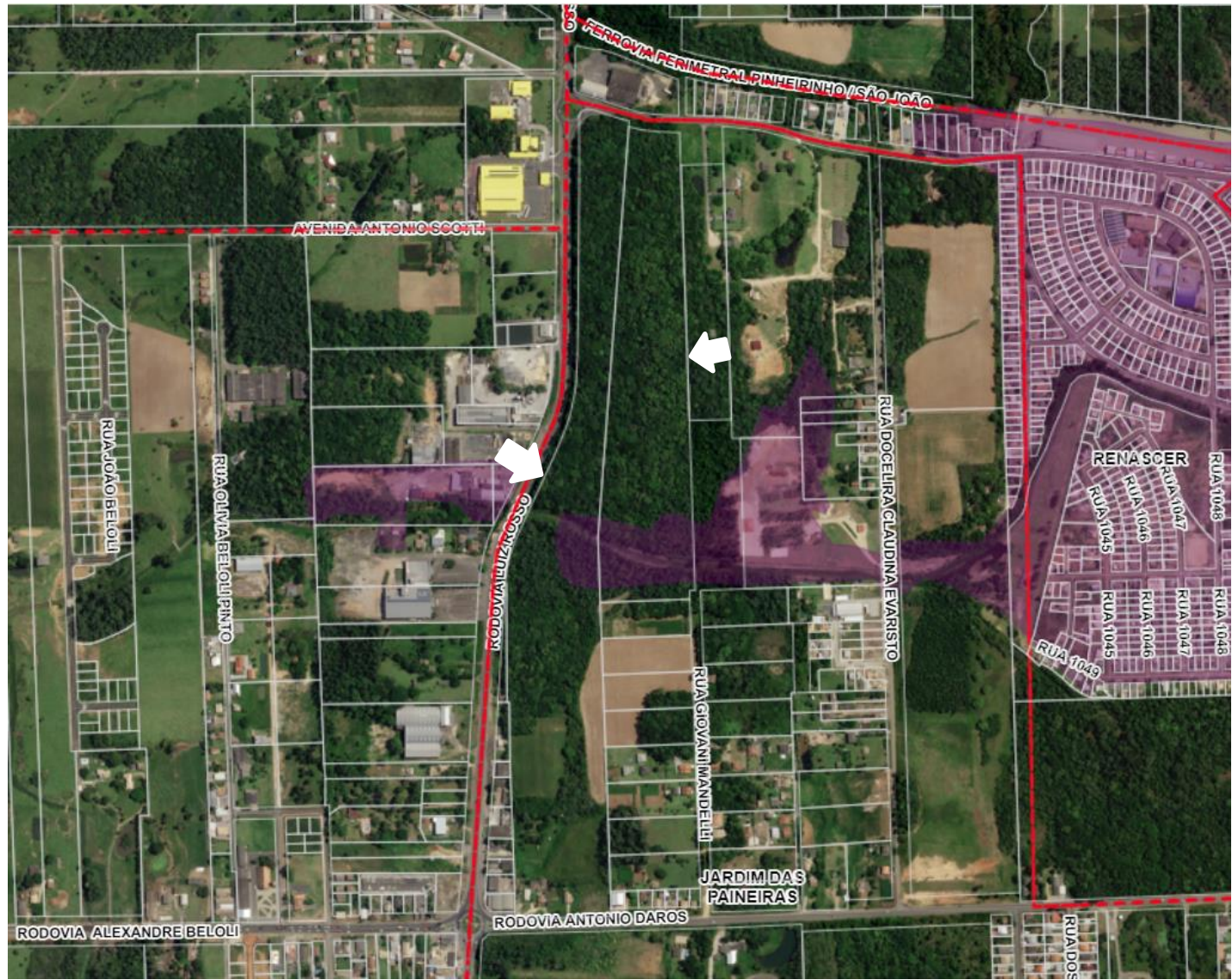
221 N° 662498 – on line – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA: FOI RETIRADO DA
222 PAUTA, tendo em vista que NÃO TEVE QUORUM qualificado exigido, conforme Art. 169 do Plano
223 Diretor). 2.9) **CORREÇÃO DE ZONEAMENTO NO BAIRRO SÃO ROQUE: SOLICITADA A**
224 **RETIRADA DA PAUTA. 2.10) Processo nº 662687 (digital) – POSIÇÃO ENGENHARIA: A**
225 **Requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo em gleba localizada na Rodovia**
226 **Leonardo Bialecki, com área de 113.241,00m², matrículas nº 126.773 e nº 147.803, de ZRU**
227 **(zona ~~urbana~~) para e ZR2-4 (zona residencial 2-4 pavimentos) em toda a sua área. A gleba**
228 **possui dois zoneamentos de uso do solo, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012,**
229 **sendo defronte a rodovia como ZM2-2 e nas proximidades desta como ZR2-4 e no interior da**
230 **gleba como ZRU. Quanto a caracterização urbana essa região ao longo da Rodovia Leonardo**
231 **Bialecki possui características rurais, com alguns núcleos habitacionais e a área industrial no**
232 **Anel Viário. A tendência, conforme o zoneamento daquela região é concentrar serviços**
233 **logísticos, comércio relacionados a esses serviços e indústrias, no anel viário e nas áreas**
234 **adjacentes comércio/serviços e residências. A DPU considera que a área em ZRU possa ser**
235 **corrigida para ZR1-2 e a área já definida como ZR2-4 permaneça nos limites atuais. Após a**
236 **apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II**
237 **aprovaram a correção da zona de uso ZRU em parte da gleba para ZR1-2. COLOCADO**
238 **EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA**
239 **SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, APROVARAM PELO**
240 **DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DE ZONEAMENTO, QUANTO A QUE A ÁREA DE ZRU**
241 **PASSE A SER CLASSIFICADA COMO ZR1-2. 3) ASSUNTO REFERENTE A CÂMARA**
242 **TEMÁTICA III DO CDM - CORRECÕES E ATUALIZAÇÕES NO TEXTO DA LEI DO**
243 **CÓDIGO DE OBRAS:** Foi solicitado a pedido da D.P.F.T. – Divisão de Planejamento Físico
244 Territorial a alteração do texto do Art. 170 (...), inc. XIX, da Lei nº 7.609/2019 (Código de obras). Foi
245 feita a apresentação com o texto original com a correção, TEXTO CORRIGIDO (verde); TEXTO
246 ELIMINADO (vermelho). Segue o texto conforme aprovado após as discussões ocorridas:
247 “Art.170º (...) XIX - o estacionamento de veículos (área das vagas e circulação) deve ser
248 preferencialmente plano, admitindo-se inclinação máxima de ~~8,33%~~ 3%, com exceção das vagas
249 especiais que devem ser obrigatoriamente planas. O pedido da DPFT era de 3%, porque é inviável área
250 de estacionamento de veículos e circulação com 8,33% de inclinação. O processo foi encaminhado à
251 Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão
252 e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
253 CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A
254 RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III
255 SUGERIAM ESTE TEXTO: “Art. 170 (...) XIX – o estacionamento de veículos deve ser
256 preferencialmente plano, atendendo as normas de acessibilidade, admitindo-se inclinações por
257 meio de justificativa técnica com a aprovação do Órgão de Planejamento Municipal”.
258 COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 32
259 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM A DECISÃO DA CÂMARA TEMÁTICA III,
260 OU SEJA, APROVARAM ESSE AJUSTE NO TEXTO DA LEI DO CÓDIGO DE
261 OBRAS. Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de todos nesta
262 audiência/reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h e 45min. Esgotados os
263 assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e
264 posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi que depois de lida e aprovada, será por todos
265 os presentes assinada.

**APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO
DOS PARECERES
EM
PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS**

CÂMARA TEMÁTICA II

1) Processo Nº 667132 – VALDETE MANGANELLI PINTO

A requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo em gleba localizada na Rodovia Luiz Rosso esquina com a Av. Aristides Amboni, cadastros nº 1004120 e nº 975638.



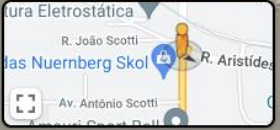
Localização

1) Processo Nº 667132 – VALDETE MANGANELLI PINTO

← Criciúma, Santa Catarina

Google Street View

abr. 2022 Ver mais datas



Google

1) Processo Nº 667132 – VALDETE MANGANELLI PINTO

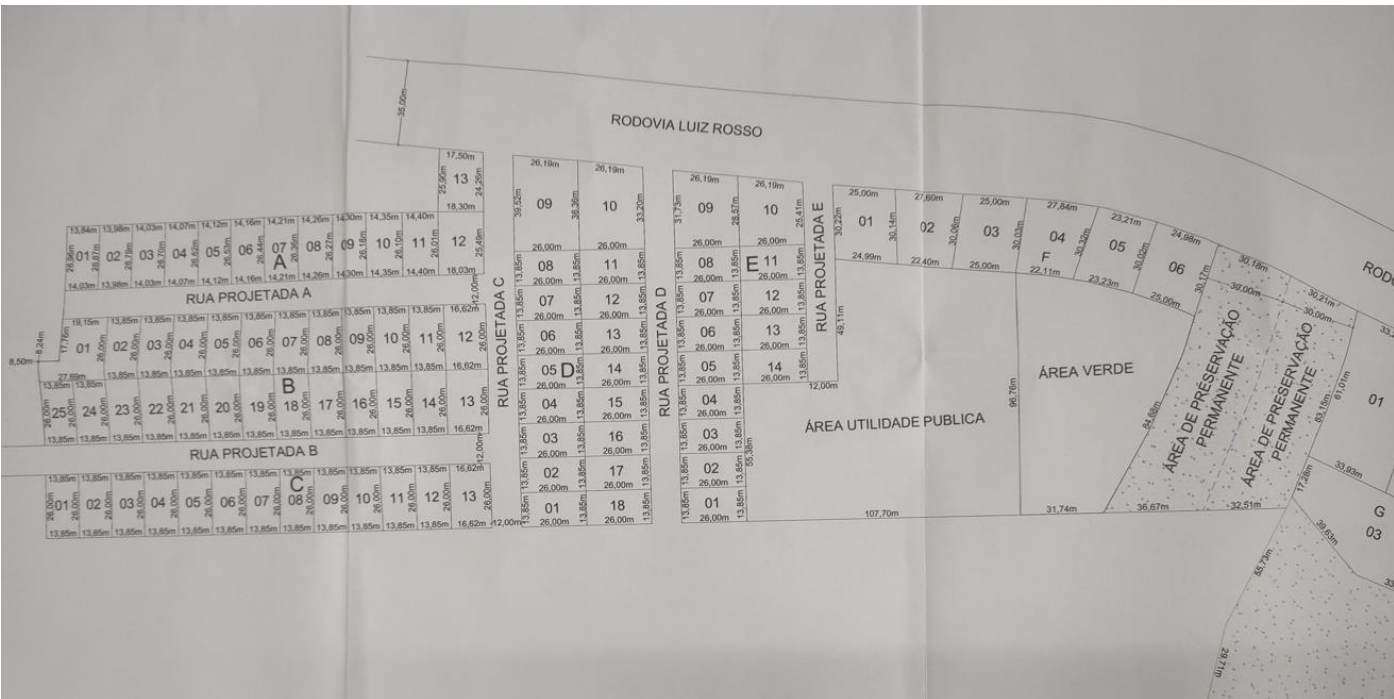
Quanto a caracterização urbana essa região, ao longo da Rodovia Luiz Rosso, possui características de ocupação com alguns comércios, serviços e indústrias. Em parte dos imóveis há vegetação secundária em estágio avançado, por isso esta área foi classificada em 2012 e atualmente como Z-APA com seu respectivo zoneamento ZCB. Essa área de preservação existe desde os anos de 1970.

A DPU informa que nestas glebas pode-se haver o parcelamento do solo, na forma de loteamento ou condomínio, de acordo com o Anexo 10 da Lei do PD e da Lei Complementar da Z-APA. Quanto a manutenção ou não da vegetação, isso é objeto de verificação observando-se a Lei da Mata Atlântica.

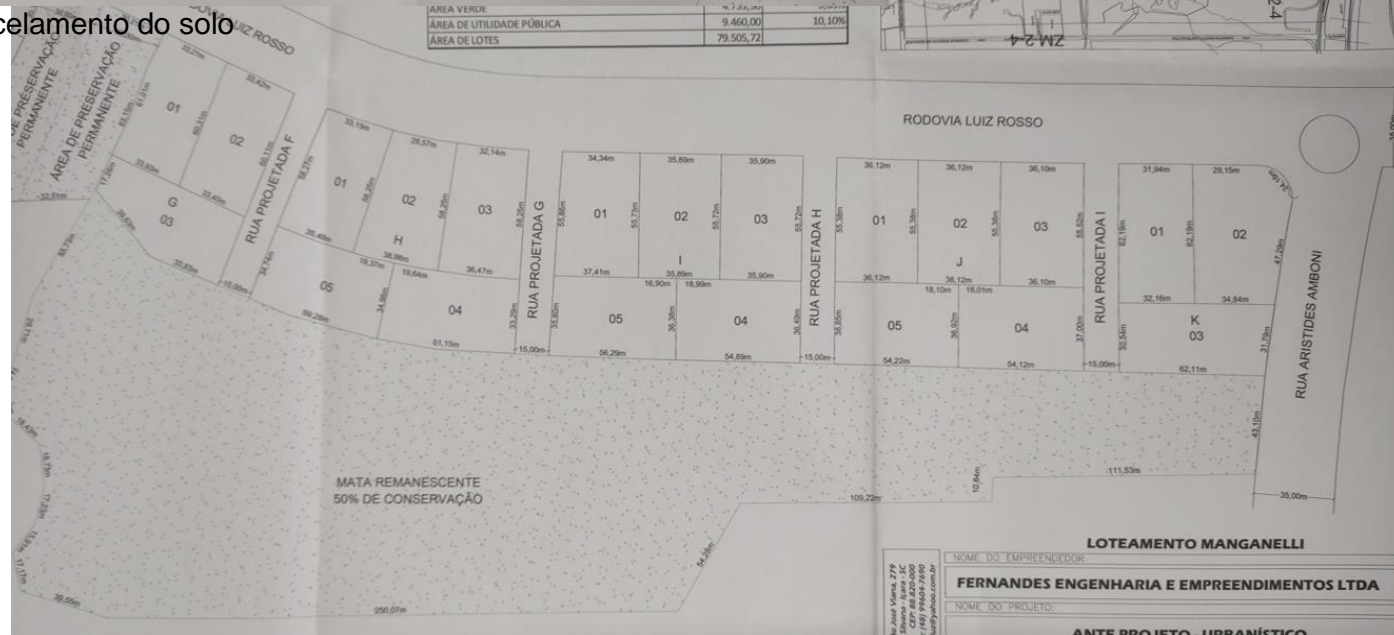
A tendência, conforme o zoneamento daquela região é concentrar serviços logísticos, comércios relacionados a esses serviços e indústrias, na Rodovia Luiz Rosso, e mais fora desta rodovia usos residenciais, sejam eles unifamiliares e/ou multifamiliares.

Foi apresentado um anteprojeto urbanístico, com quadras com o mínimo de 2.000m² nos lotes e quadras com lotes mínimos de 360,00m², com a divisão das quadras, sistema viário futuro, área de utilidade pública e áreas verdes, áreas de preservação ambiental (APPs) e a mata remanescente em 50%, da junção das glebas citadas acima.

1) Processo Nº 667132 – VALDETE MANGANELLI PINTO



Parte da planta do anteprojeto de parcelamento do solo



Parte da planta do anteprojeto de parcelamento do solo

1) Processo Nº 667132 – VALDETE MANGANELLI PINTO

A DPU não vai analisar esta proposta de loteamento, pois, o processo deveria ser objeto de análise da DPS, então anteriormente estamos analisando a solicitação de correção de zoneamento, que ao nosso ver retira parte da ZCB e reclassifica como ZI-2.

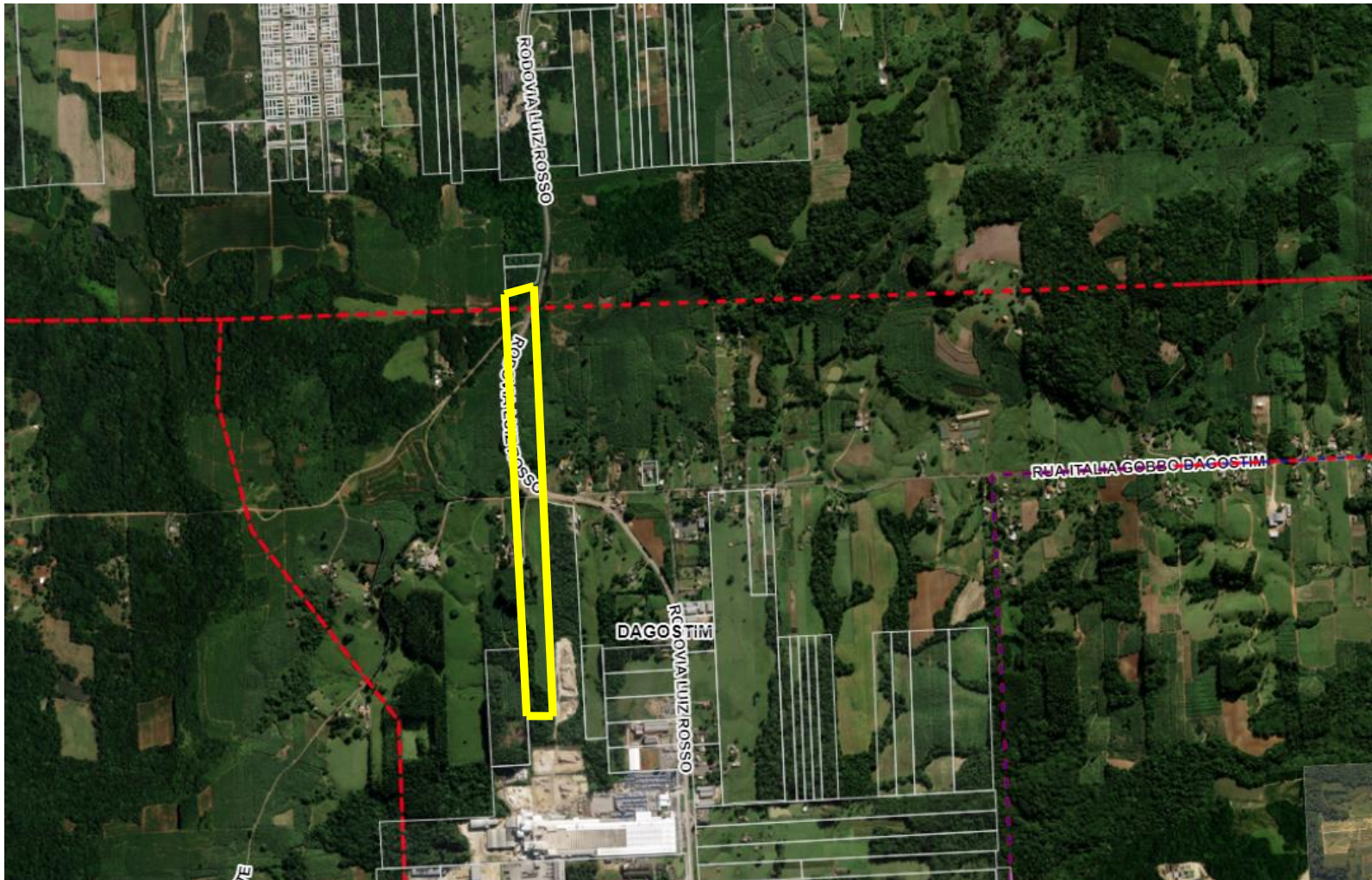
Não foi apresentada informações técnicas ambientais para que se possa justificar esta correção de zoneamento, como já informado diversas vezes aos proprietários e/ou a quem está representando. Portanto, a DPU é pelo indeferimento desta solicitação.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 27/04/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELO INDEFERIMENTO DA CORREÇÃO DO ZONEAMENTO SOLICITADO PELA REQUERENTE, EM VIRTUDE DE NÃO HAVER A APRESENTAÇÃO DE ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL QUE JUSTIFIQUE A SOLICITAÇÃO PRETENDIDA.

2) Processo Nº 667461 – VALDEMIR ZANETTE

O requerente solicita a inclusão de sua gleba na zona urbana do município e conseqüentemente a correção dos pontos do Perímetro Urbano, uma vez que este imóvel será objeto de parcelamento do solo. O imóvel possui a matrícula nº 53.700, possui área de 113.011,46 m² e está localizado na Rod. Luiz Rosso, bairro Dagostim.



Localização

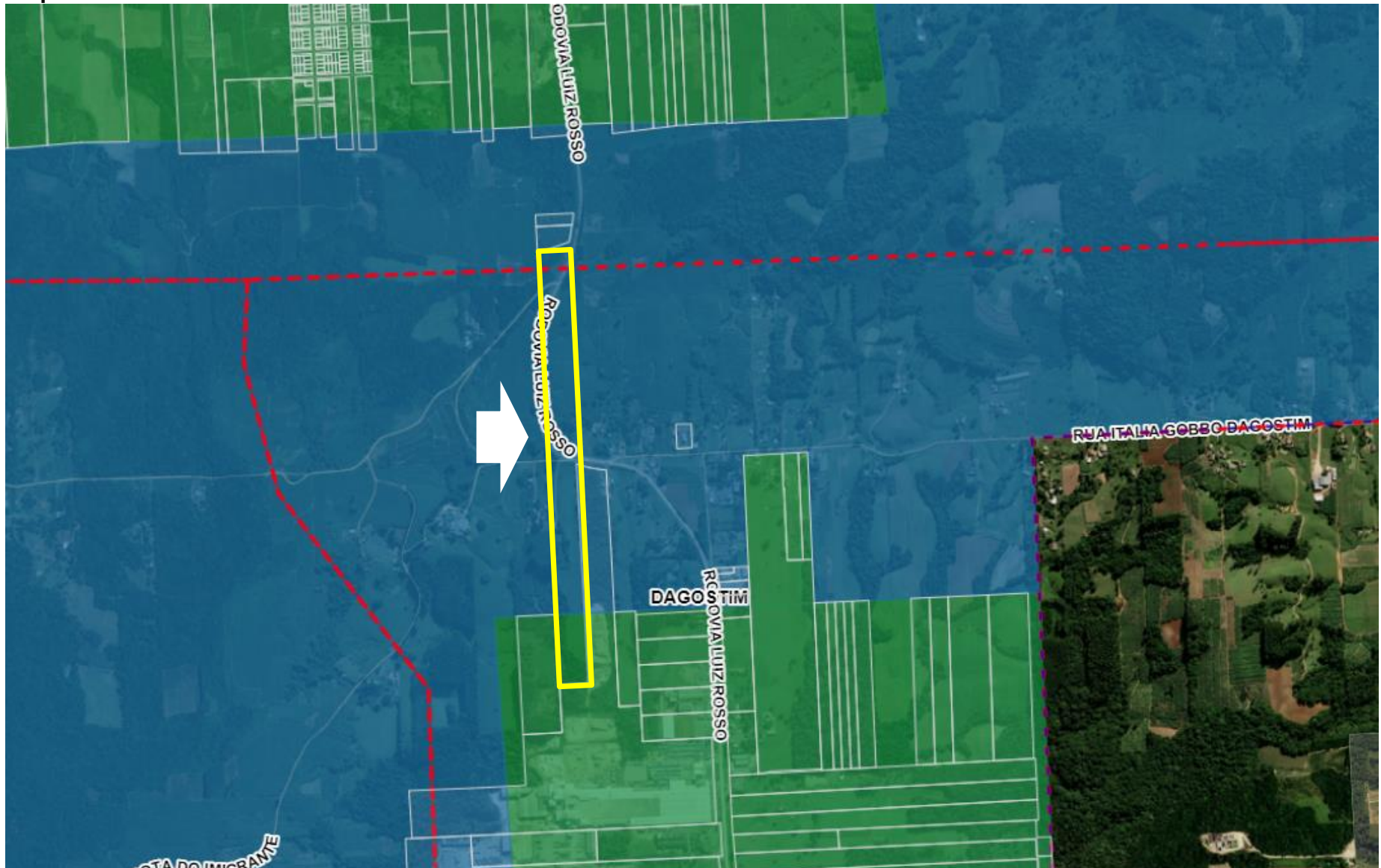
2) Processo Nº 667461 – VALDEMIR ZANETTE



Localização

2) Processo Nº 667461 – VALDEMIR ZANETTE

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



Parte do mapa do perímetro urbano e rural

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 27/04/2023:

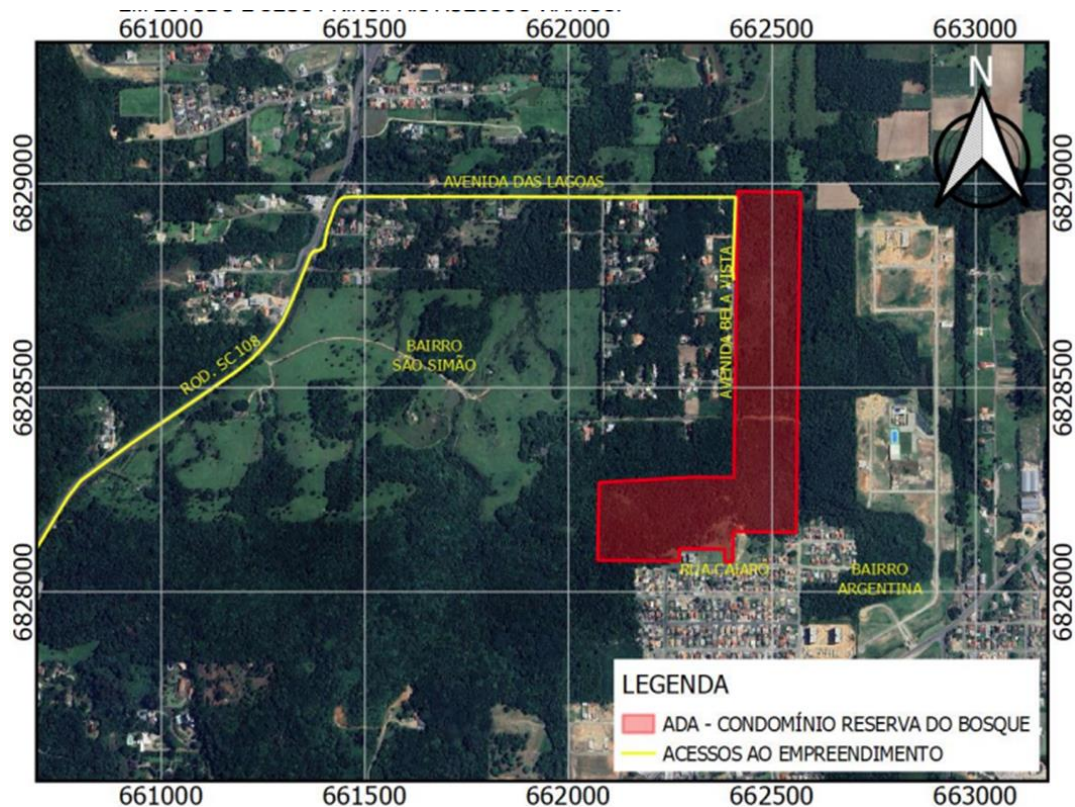
APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO NESTA GLEBA.

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

O requerente informa que foi protocolado na PMC o projeto de condomínio fechado sob nº 199-22-CRI-VLC, o qual já foi aprovado previamente, porém quando foram à campo conferir as possíveis APPs, foram observadas uma nova nascente e uma diferença na posição de outra, previamente existente.

A solicitação dos requerentes ao CDM é que se permita a correção de zoneamento de uma pequena parte do imóvel que hoje é ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOI (zona de ocupação intensiva), que é o zoneamento adjacente.

Informam que essa área de vegetação já foi alterada ao longo do tempo, descaracterizando assim suas prerrogativas para ser considerada como ZCB.



Localização

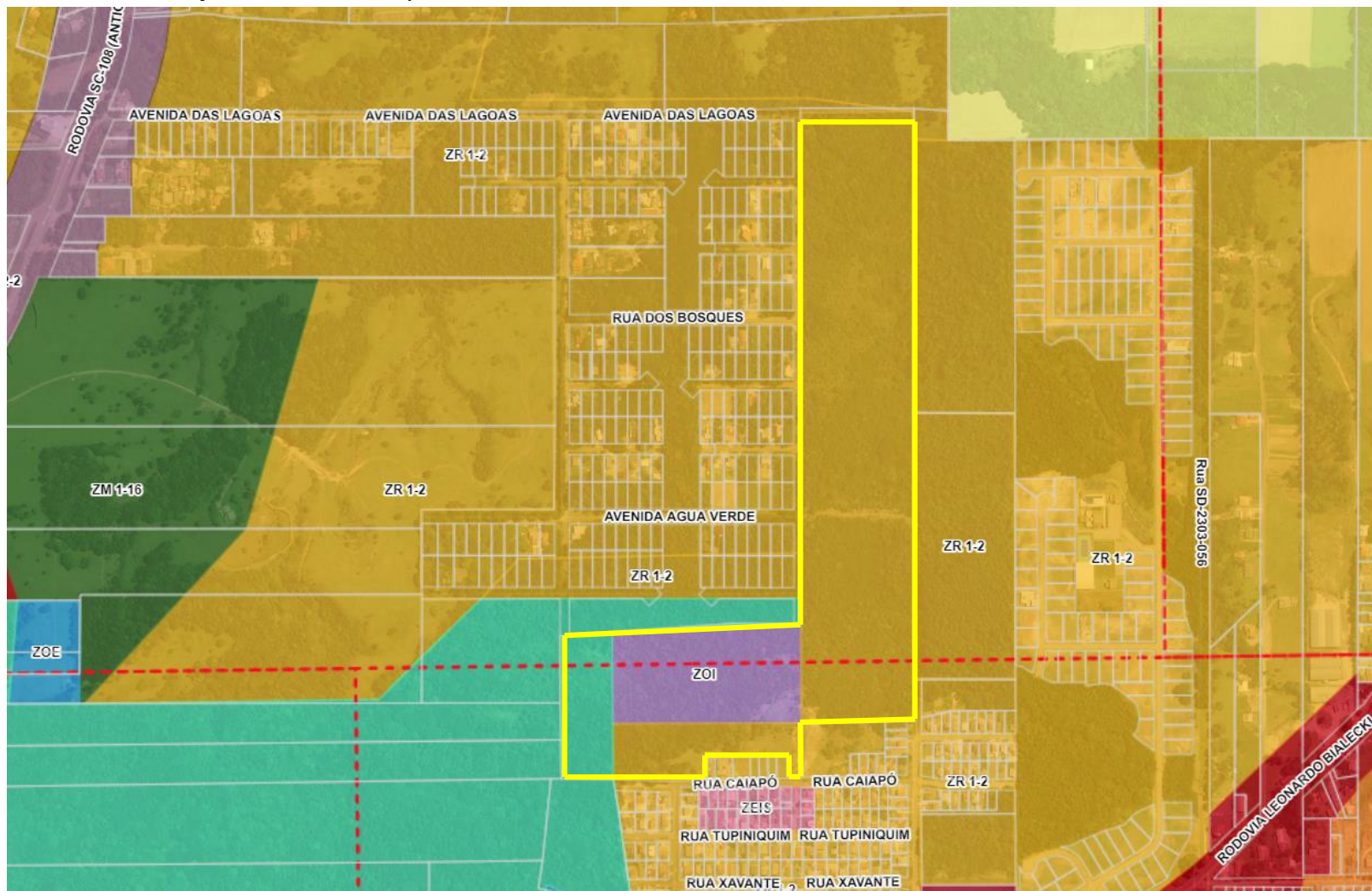
3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA



Foto de 2023

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Quanto ao zoneamento de uso do solo essa gleba está zoneada de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, Anexo 10 e a Lei nº 7.607/2019, sendo essas: ZCB (zona de conservação da biodiversidade), ZOI (zona de ocupação intensiva) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

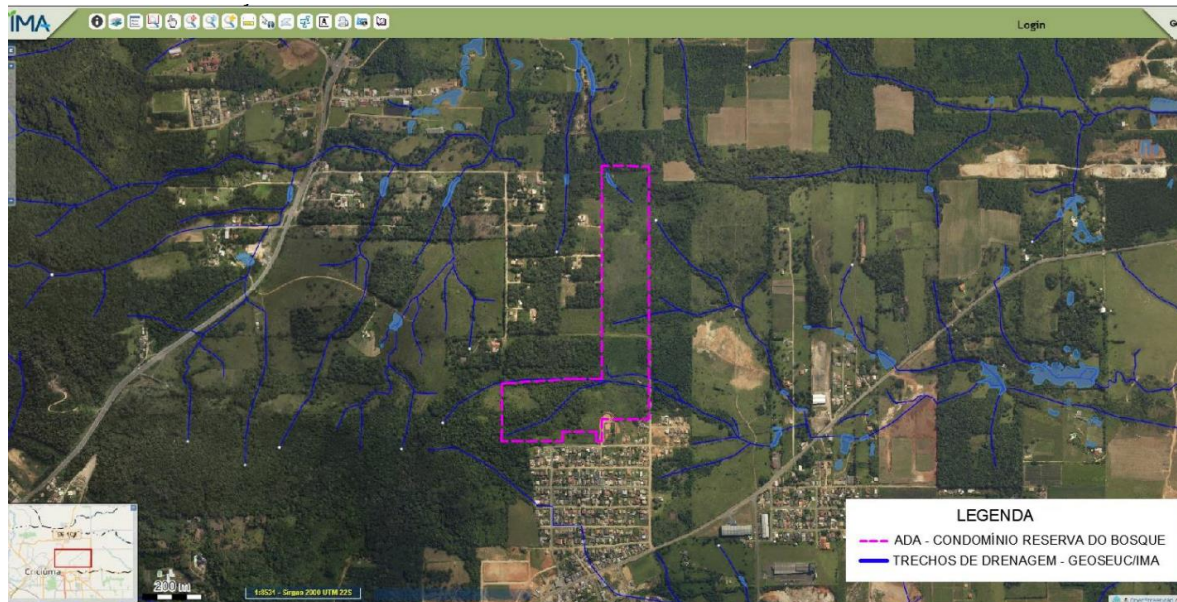


Zoneamento de uso do solo

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Foi apresentado um diagnóstico ambiental preliminar com objetivo de descrever a situação atual da área em relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando obter informações necessárias para definir as áreas com restrições legais e ambientais para futura utilização do imóvel.

Os 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.



FONTE: Adaptado de GEOSEUC (2022) – CADASTRO DE RECURSOS HIDRICOS SDS/SC (2012)

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

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.



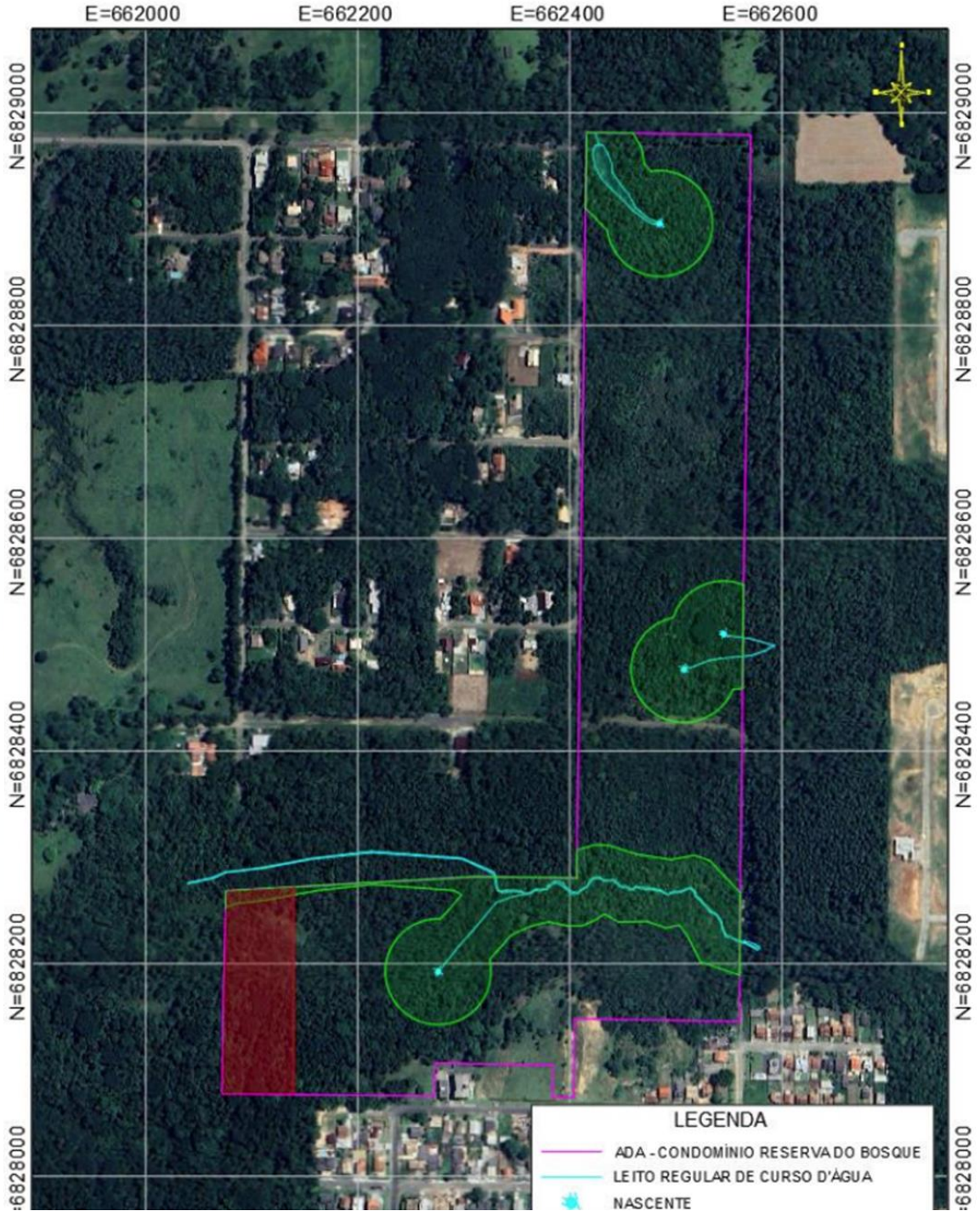
Nascentes

3) Processo Nº 667750 ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA



Nascentes e cursos d'água

Planta com a localização das nascentes e cursos d'água.



3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

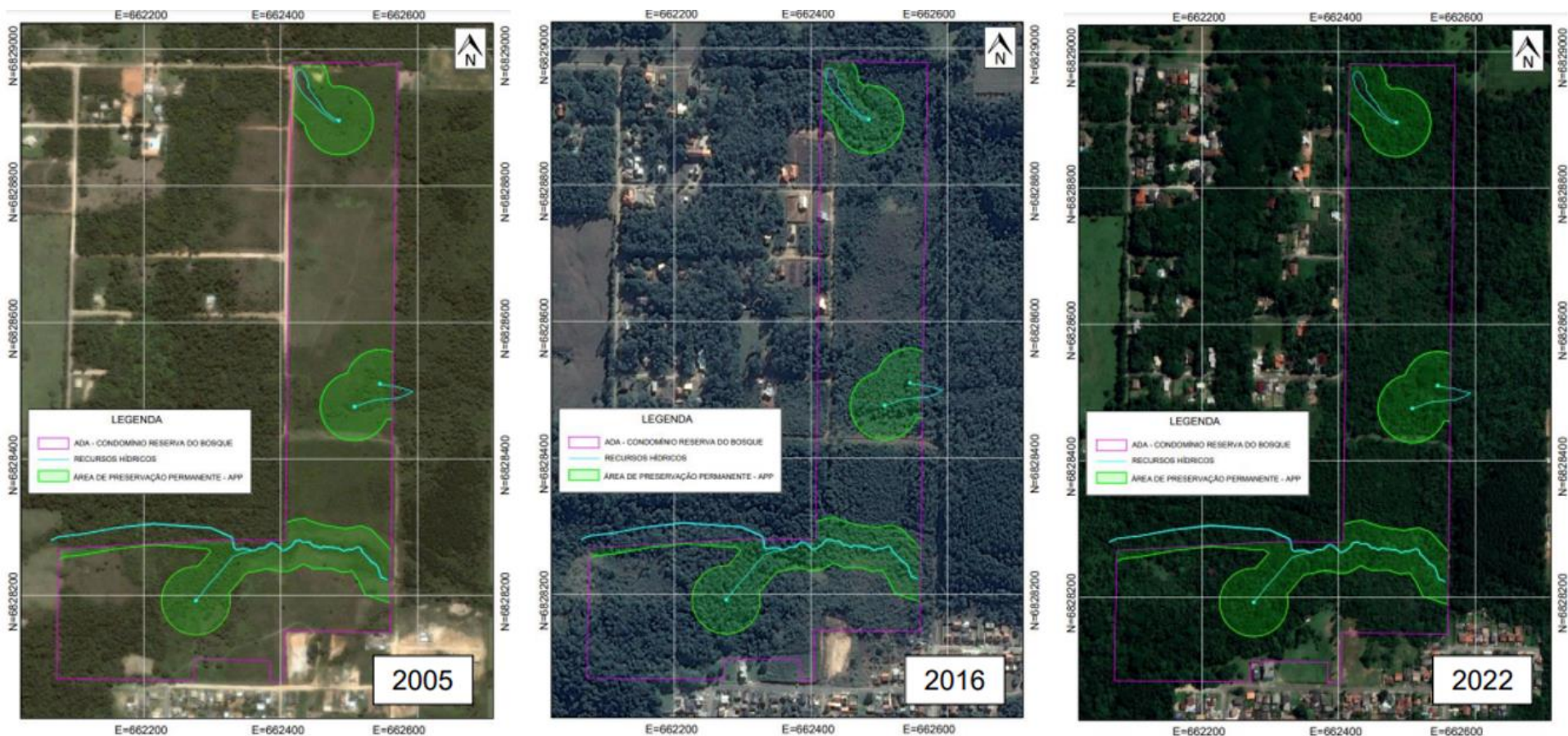
Quanto ao inventário florestal realizado para o planejamento do uso dos recursos florestais, foi possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, 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, foi estudar a cobertura florestal presente na área do imóvel de matrícula nº 123.557, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa. Da área total do terreno de 191.886,66 m², a cobertura florestal remanescente possui uma área 184.166,58 m², representando 95,98 % da extensão territorial do imóvel.

A cobertura florestal remanescente é formada por vegetação nativa secundária fragmentada em estágios inicial e médio de regeneração natural, apresentando um elevado nível de alteração por interferências antrópicas ao longo de décadas.

Visando demonstrar 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 2005, 2016 e 2022.

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA



Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível verificar que **houve uma alteração significativa na cobertura florestal ao longo dos anos. Em 2005 até 2016, a cobertura vegetal do terreno era composta predominantemente por pastagens (vegetação rasteira), utilizadas para atividade pecuária, através da criação e bovinos e equinos. Entretanto, na imagem de 2022, é possível verificar a regeneração considerável de floresta nativa.**

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Para identificar as condições ambientais em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total do imóvel, 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.

No mês de fevereiro de 2023 foram implantadas na área de estudo 50 (cinquenta) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 5.000,00 m² de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos.

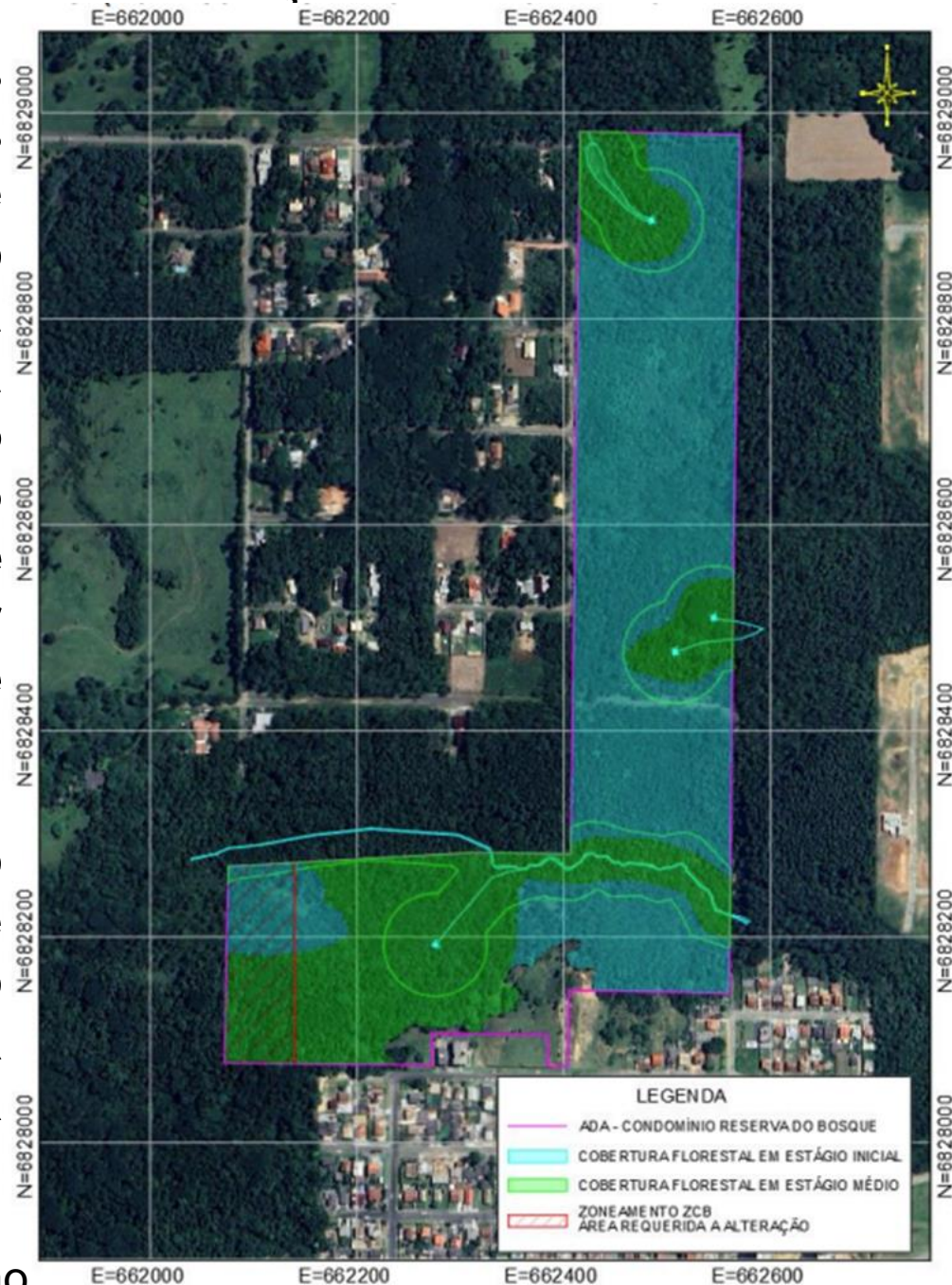
Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram que do total, 68.495,31 m² é caracterizado como estágio médio de regeneração natural, representada por uma vegetação com maior diversidade florística, densidade e maior porte das espécies arbustivo-arbóreas.

A cobertura florestal em estágio inicial de regeneração natural engloba uma área total de 115.671,27 m², possuindo uma baixa quantidade de espécies e porte das árvores.

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

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 APP e Área Verde.**

Para a cobertura florestal em estágio inicial, é possível a supressão de sua integralidade, não sendo necessário determinada a preservação de uma cobertura florestal mínima.



Mapa de classificação da vegetação

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Os requerentes informam que 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.

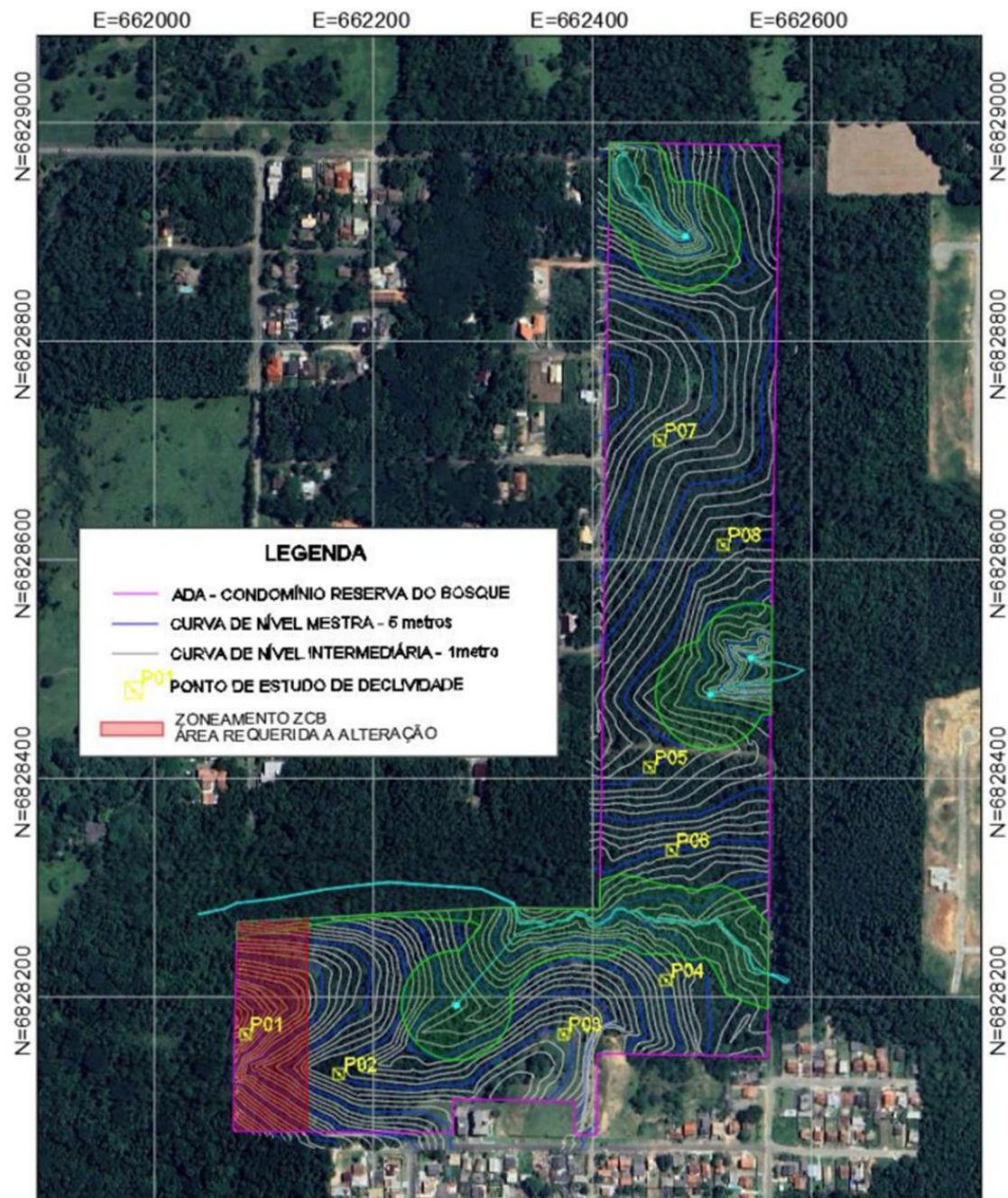


Estágio inicial

Estágio médio

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Outro ponto analisado 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.



3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Por fim os requerentes apresentam as seguintes conclusões:

“Foram elaborados estudos técnicos de viabilidade ambiental, representados por inventário florestal, diagnóstico de recursos hídricos e estudo topográfico de declividade, objetivando estabelecer e avaliar as restrições ambientais do imóvel registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma sob a matrícula nº 123.557, constituído para subsidiar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, visando a alteração da classificação atual de Zona de Conservação da Biodiversidade – ZCB para Zona Residencial, com o objetivo de viabilizar um empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais, denominado Condomínio Reserva do Bosque.

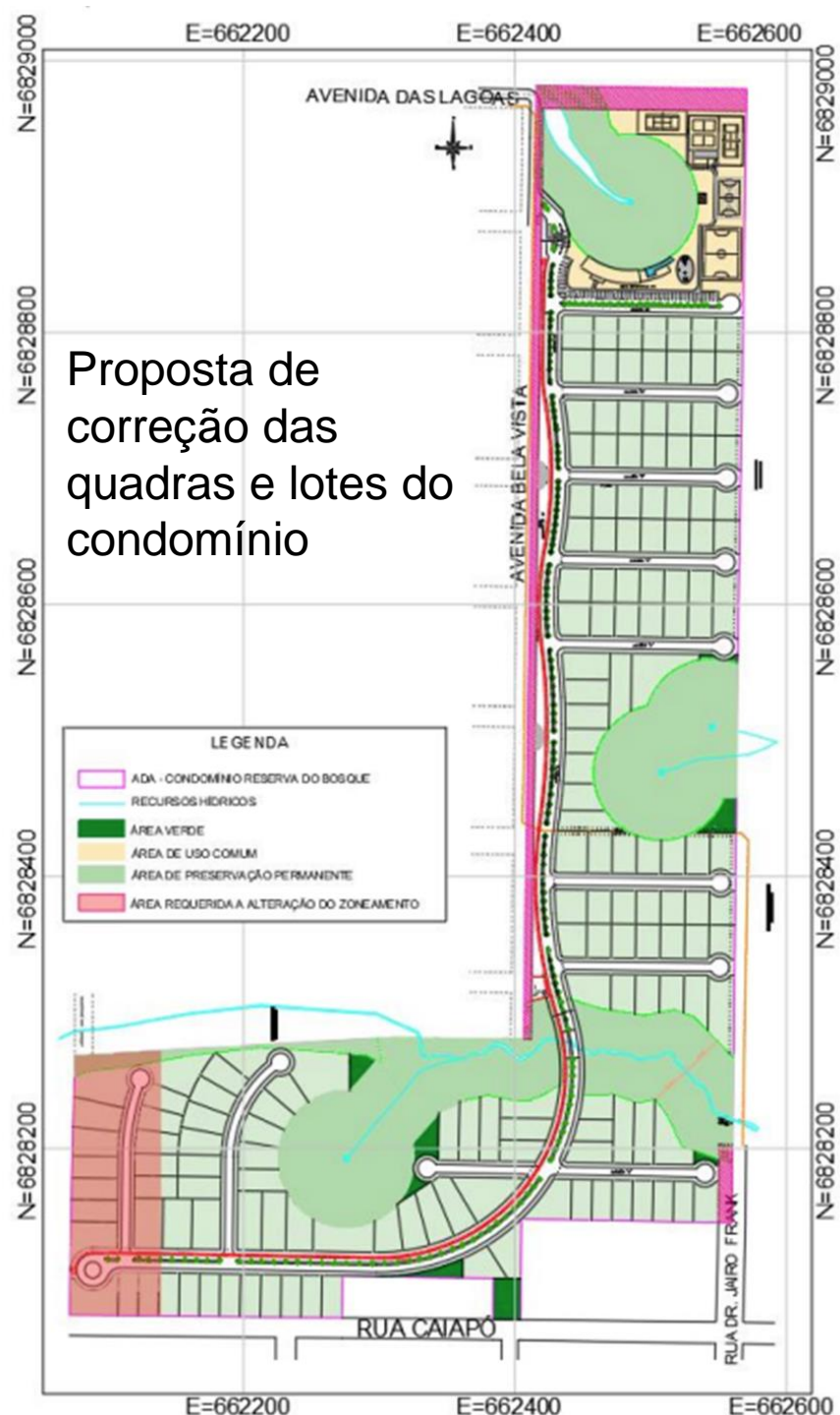
O Inventário Florestal permitiu qualificar que a cobertura florestal remanescente ao imóvel, representada por vegetação nativa secundária fragmentada em estágio inicial e médio de regeneração natural. Com base na Lei do Bioma Mata Atlântica, nº 11.428/2006, com destaque para o Art. 31, §1º, a cobertura florestal estudada possui viabilidade legal a sua supressão de acordo com a atual projeção urbanística do futuro empreendimento.

O diagnóstico de recursos hídricos ilustrou a localização das áreas de preservação permanentes – APPs do imóvel, representada pelas faixas marginais cursos d’água perene originados por nascentes situadas no terreno, entretanto, impactará em apenas uma pequena fração da área requerida a alteração de zoneamento.

3) Processo Nº 667750 ESTEVEES ADMINISTRAÇÃO DE BENS

Os estudos topográficos ilustraram a declividade compreendida entre determinados intervalos, comprovando que a área objeto do estudo não terá declividade superior a 30%, estando com conformidade com a legislação pertinente.

E, considerando as análises, estudos, diligências e demais procedimentos levados a efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-se que a alteração do zoneamento municipal urbano requerida possui conformidade técnica, legitimando o uso do solo com função equivalente ao seu entorno imediato, representado por uma malha urbana com fins residenciais em consolidação, e o empreendimento planejado pelo proponente é considerado viável sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, desde que aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento ambiental e urbanístico.”



3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Após a solicitação de correção do zoneamento e a análise da apresentação do estudo ambiental, foi verificado que há justificativas técnicas que sustentam tal correção.

Verificando os antigos pareceres referentes a esta gleba encontramos as seguintes informações:

Uma grade parcela do referido terreno já teve sua zona de uso do solo corrigido pelo CDM, e aprovado por intermédio da LC nº 113 de 13/10/2014.

Segundo o requerente: *“Na época iríamos empreender um loteamento, mas infelizmente não conseguimos implantar devido à forte resistência dos moradores do loteamento vizinho Monte Verde.”* Isso porque o loteamento teria inúmeros lotes e os moradores vizinhos reclamaram na PMC e FAMCRI.

No ano de 2021, o requerente apresentou interesse de empreender um condomínio fechado e requereu a alteração do zoneamento do restante do terreno de ZCB – Zona da Conservação da Biodiversidade e ZOE – Zona de Ocupação Extensiva, retirando-o da Z-APA do Morro Cechinel, e estabelecendo um único zoneamento para todo o empreendimento, ou seja, ZR 1-2, mesmo Zoneamento alterado em 2014.

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

O requerente apresentou as seguintes justificativas para a correção desse atual zoneamento na Z-APA, transcritas abaixo:

1. *“Todo o entorno já é ZR 1-2 e este Conselho já aprovou várias alterações para ZR 1-2 nessa região, uma no nosso terreno (LC nº 113 de 13/10/2014), outras duas ao lado do nosso terreno (LC nº 196 de 14/12/2016 e LC nº 301 de 30/11/2018) e principalmente no terreno contíguo ao que estamos requerendo agora (LC nº 246 de 01/12/2017).*
1. *Para um condomínio fechado é importante ter uma regra única, o regimento interno. Se tivermos 03 zoneamentos diferenciados no mesmo empreendimento isso se tornaria impossível. Como mais de 70% da gleba está no zoneamento ZR1-2, entendemos que seria mais lógico toda a gleba ficar nesse zoneamento.*
1. *A área que está dentro do mapa da Z-APA do Morro Cechinel, nunca foi área de conservação da biodiversidade, ela sempre foi um descampado e já utilizamos como fazenda e a região mais alta como plantação de cana de açúcar para alimentar o gado, vide imagens antigas anexas conseguidas no Google Earth e outras do nosso arquivo particular.*

Portanto, entendemos que esta área seria passível de alteração como tantas outras áreas já alteradas no nosso entorno e que, junto com outras áreas, estavam equivocadamente dentro dos mapas das Z-APAs e corretamente ajustadas por este conselho.”

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Cabe lembrar que segundo a própria Lei nº 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15:

“As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.”

Na atual solicitação de correção da zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOI (zona de ocupação intensiva), com a apresentação do estudo ambiental, que pode subsidiar esta decisão, mas precisamos ser cautelosos quanto a esta solicitação.

Analizando o Anexo 10, com os parâmetros urbanísticos, identificamos que principalmente **o tamanho mínimo dos lotes poderá ser reduzido de uma zona para a outra, entre outros parâmetros, o que cria uma maior densificação.**

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

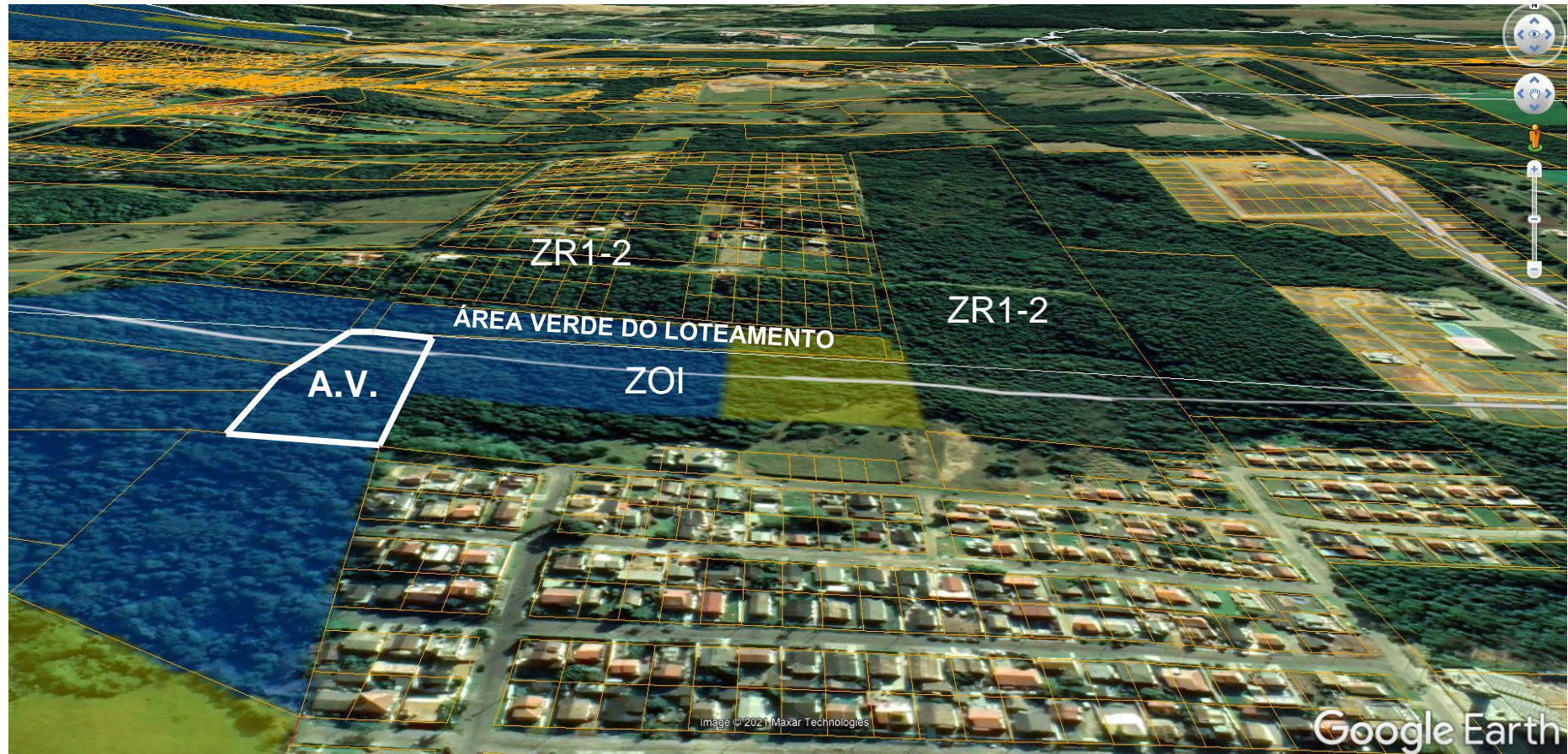
ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m²)	MAX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) Morro Cechinef	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾	85 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥ 1,50	-
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) Morro Cechinef	1,00	1,50 ⁽²⁾	30	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-



Quando a análise correção na então Z-APA a DPU emitiu a seguinte afirmação: **“Acreditamos que a parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro condomínio. Conclui-se também que no imóvel há cursos d’água que serão definidos como APPs.”**

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Apresentando a imagem abaixo:



Na época a DPU, apresentou a seguinte proposta para um novo zoneamento de uso do solo, corrigindo de ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOI (zona de ocupação intensiva) em toda a área dentro da própria Z-APA.

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Porém, houve a seguinte definição da Câmara Temática II e do CDM:

“PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021: Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara Temática II deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os seguintes parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%; Testada mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de Pavimentos = 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = H/4 ≥ 1,50m, conforme limites apresentados em mapa. Na parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro condomínio. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: 46 sim; 05 não; 01 abstenção. Portanto, a solicitação do requerente foi aprovada.”



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL - CDM

RESOLUÇÃO Nº 411, DE 14 DE OUTUBRO DE 2021

O Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em sua Reunião Ordinária, de forma virtual realizada entre o dia 07/10/2021 e 14/10/2021, onde foi disponibilizada a apresentação virtual e votação no período de 07/10/2021 até 14/10/2021, e no uso de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei Complementar nº 095, de 28 de dezembro de 2012, especialmente os arts. 89 e 90 do Plano Diretor (LC n.º 095/2012), que informam:

Art. 89. O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM é órgão colegiado, consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador, integrante do sistema de gestão democrática municipal, e tem como atribuições:(...)

IV - Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento físico-territorial;

Art. 90. Qualquer solicitação de alteração das leis integrantes do Plano Diretor deverá ser encaminhada ao Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, que emitirá parecer técnico, levando posteriormente à apreciação e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

Considerando a aprovação do Requerimento pelo Parecer Técnico, Câmara Temática, Conselho de Desenvolvimento Municipal e Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana de Criciúma,

Resolve:

Deferir, para o Processo nº 617704, a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) em parte do imóvel cadastro nº 709141, matrícula nº 123.557, localizado na Z-APA do Morro Cechinel, com os seguintes parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%; Testada mínima 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de Pavimentos = 02; Recuo Frontal = 4,00m; Afastamento = H/4 ≥ 1,50m, conforme limites apresentados em mapa. Na parte mais alta do imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser realizada pelo futuro condomínio. Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no período de 07/10/2021 até 14/10/2021.

Giuliano Elias Colossi
Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal

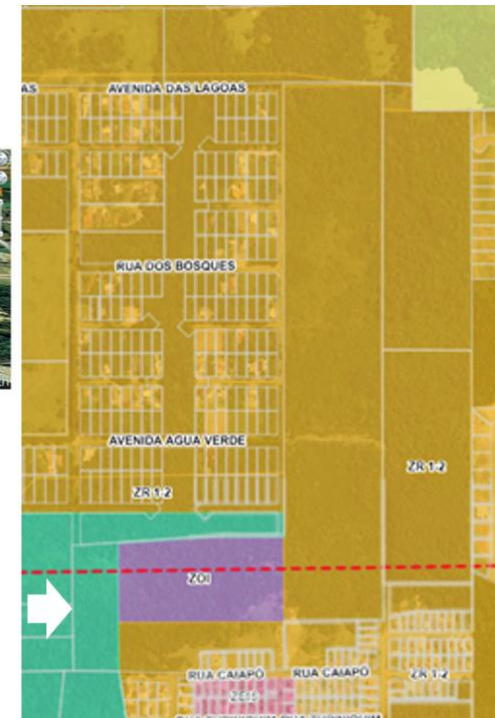


PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL - CDM

ANEXO DA RESOLUÇÃO Nº 411, DE 14 DE OUTUBRO DE 2021



Giuliano Elias Colossi
Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal



E a resolução:

3) Processo Nº 667750 ESTEVEES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

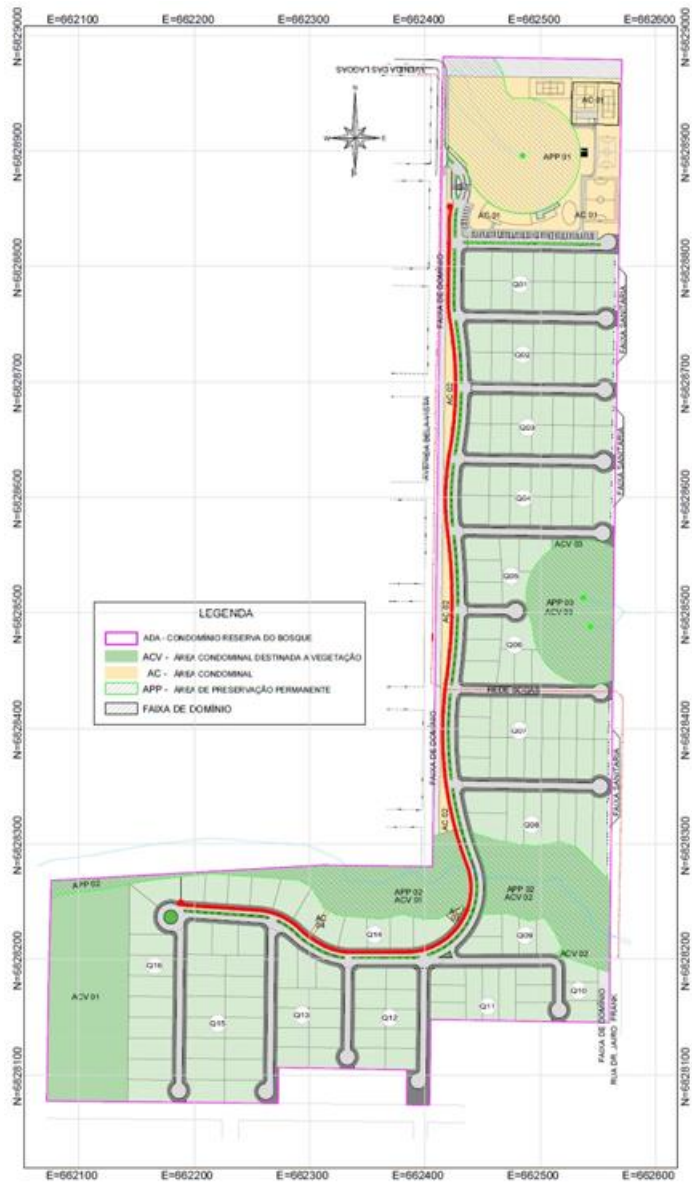
Considerando-se que na então área verde do condomínio, poderia existir na ZCB, já que os lotes deveriam ser maiores e numa região mais alta da gleba, e que faz margem a uma área verde do Loteamento Monte Verde, resultando neste zoneamento atual.

Acreditamos que a execução de um condomínio residencial nessa gleba será de melhor qualidade na implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas verdes dentro dos limites do mesmo.

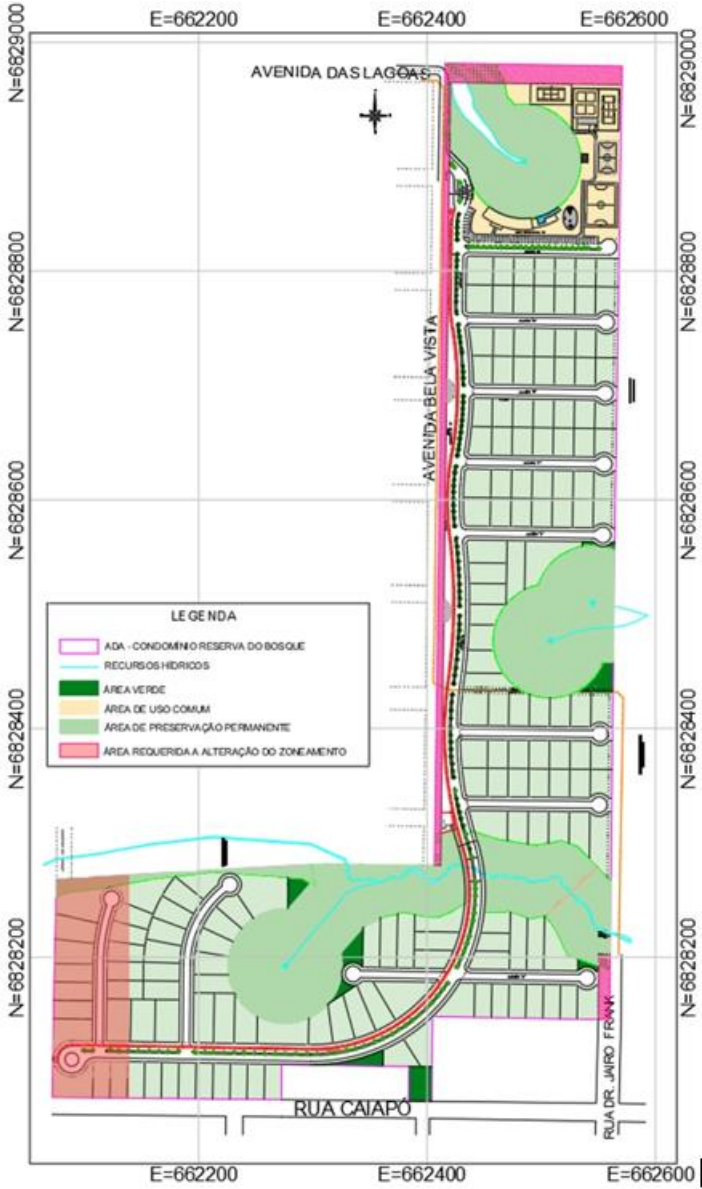
Porém, consideramos que a solicitação de correção desta ZCB para ZOI nesta localização na gleba, apesar da apresentação de estudo ambiental, está contrária com ao que foi discutido no processo anterior, apesar de haver, neste momento, instrumentos técnicos que a justifiquem.



3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA



Projeto existente – primeiro projeto



Projeto proposto – segundo projeto

A DPU, se mostra receosa com esta correção solicitada.

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Acreditamos que os lotes na parte superior deste imóvel onde é ZCB, deveriam ser maiores, ou como na última correção, ser uma área verde, como definidos no primeiro projeto. Porém para não inviabilizar este empreendimento, sugerimos a correção para ZOE (zona de ocupação extensiva), e a partir desta sugestão faremos alguns cálculos:

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 <u>Cechinel</u>	0,15	0,25 ⁽²⁾	10	20 ⁽¹³⁾	85 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽¹⁵⁾	25,00	2.000	-	02 ⁽¹²⁾	15,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z-APA - ZOE (Zona de Ocupação Extensiva) Morro <u>Cechinel</u>	0,75	1,00 ⁽²⁾	40	-	50 ⁽¹⁵⁾	-	25,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-
Z-APA - ZOI (Zona de Ocupação Intensiva) Morro <u>Cechinel</u>	1,00	1,50 ⁽²⁾	50	-	25 ⁽¹⁵⁾	-	15,00	450	2000	02	4,00	-	H/4 ≥ 1,50	-

3) Processo Nº 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA

Então:

(ZCB): Terreno de 2.000m² - T.O.= 10%; I.A. = 0,15 = máx.300m² de área construída; sobram do 1.850m² de terreno.

(ZOE):Terreno de 1.000m² - T.O.= 40%; I.A = 0,75 = máx. 750m² de área construída (400m² térreo e 350m² superior); sobram 600m² de terreno.

(ZOI):Terreno de 450m² - T.O. = 50%; I.A. = 1,00 = máx. 450m² de área construída (225m² térreo e 225m² superior); sobram 225m² de terreno.

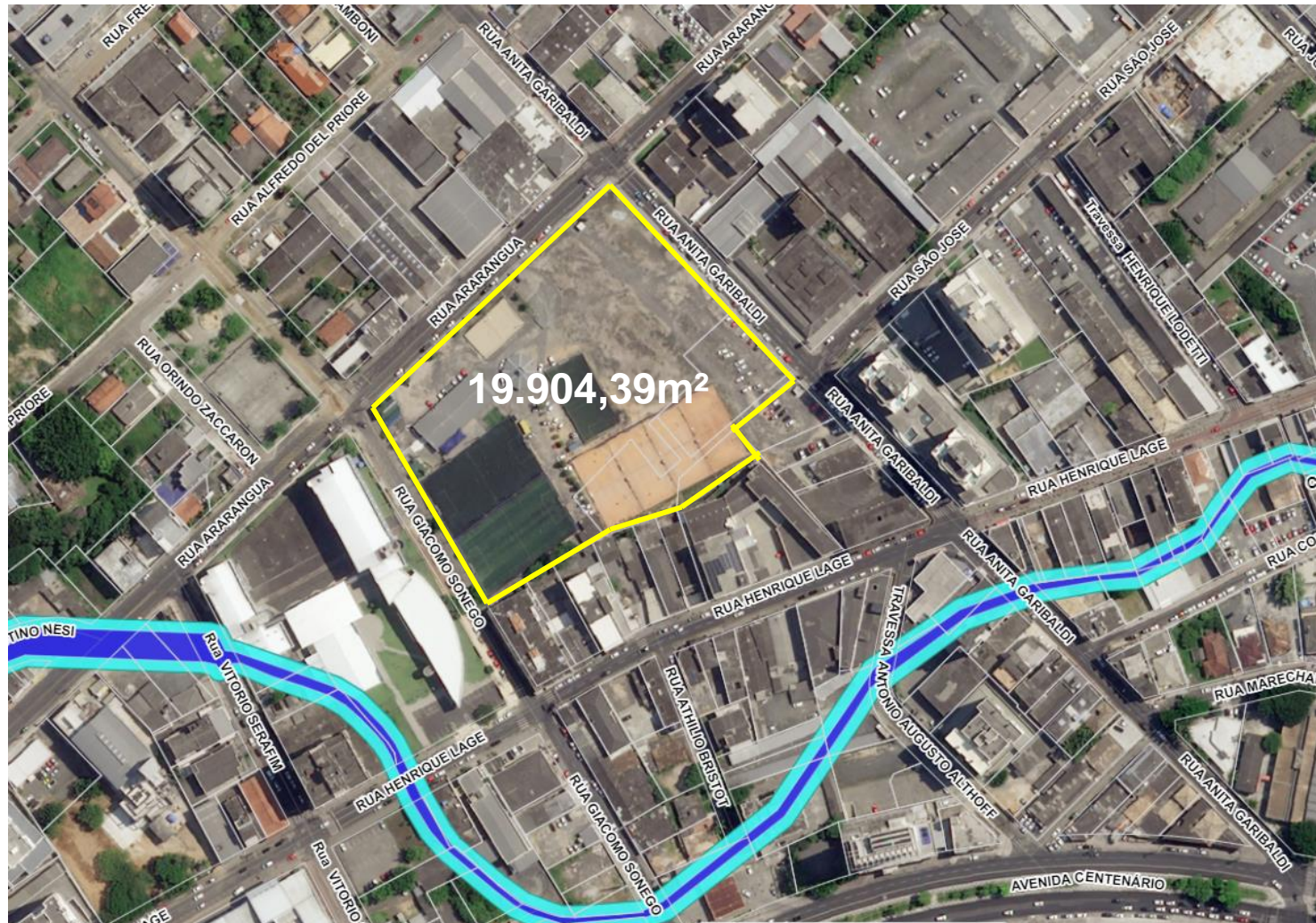
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal**.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 27/04/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM QUE A ZONA DE USO DO SOLO ZCB PODERÁ SER CORRIGIDA PARA ZOE (ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA).

4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

O requerente solicita a viabilidade para a instalação de supermercado e lojas, em imóvel de sua propriedade, cadastros nº 1003771, nº 992965, nº 1020325 e nº 1020324, que estão em processo de unificação, localizados na Rua Anita Garibaldi, esquina com a Rua Araranguá e desta esquina com a Rua Giacomó Sônego, Centro.



Localização

4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



Imagens de 2022



Imagens de 2022



Imagens de 2022



4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

“Art. 145. **Zonas de Especial Interesse (ZEI)**: destinada para fins de interesse social, cultural, ambiental, entre outros, complementada pelo uso residencial, comercial não atacadista e de prestação de serviços e outros usos permitidos e permissíveis, após análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, sendo subdividida em:

(...)

IV - Zona de Especial Interesse da Coletividade (**ZEICO**);”

(...)

“Art. 150. Zona de Especial Interesse da Coletividade (ZEICO): compreende áreas particulares e públicas de uso coletivo que na hipótese de modificação futura de atividades deverão ser analisadas pelo Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, conforme Anexo 9: Mapa do Zoneamento Municipal.”

Ou seja, esta área no passado foi ocupada por uma indústria cerâmica, e sua edificação foi demolida em meados dos anos de 1990, o que possibilitou o resgate da então ligação viária, entre a Rua Araranguá e a Rua Henrique Lage, que pela ampliação da indústria obstruiu parcialmente a Rua Giácomo Sônego.

4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



Aerofoto de 1957



A CESACA e a sua demolição

4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Após a troca de propriedade do imóvel, esse foi utilizado por anos por uma empresa do ramo esportivo, com quadras de futebol, futevôlei e tênis, além de um estacionamento privado, porém sempre havia a previsão de ocupação por uma rede de supermercados, proprietária do imóvel.



Dingo's e estacionamento

4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

A proposta de utilização do imóvel apresentado, atualmente é, como já foi dito para a instalação de supermercado (COMBO) e lojas comerciais (Open Shopping) como apoio.



Implantação

O terreno, após a aprovação da unificação, possuirá 19.904,39m², e a área para doação visando a abertura de uma avenida possuirá 2.889,71m². O total da obra é de 33.344,34m² e na edificação haverá mais de 500 vagas de estacionamento.

4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Abaixo são apresentadas as perspectivas da edificação no contexto urbano adjacente:



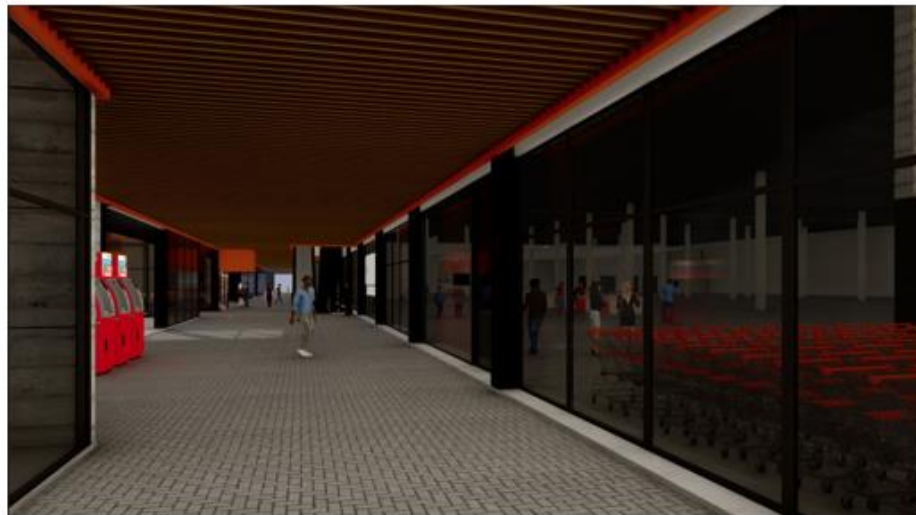
4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

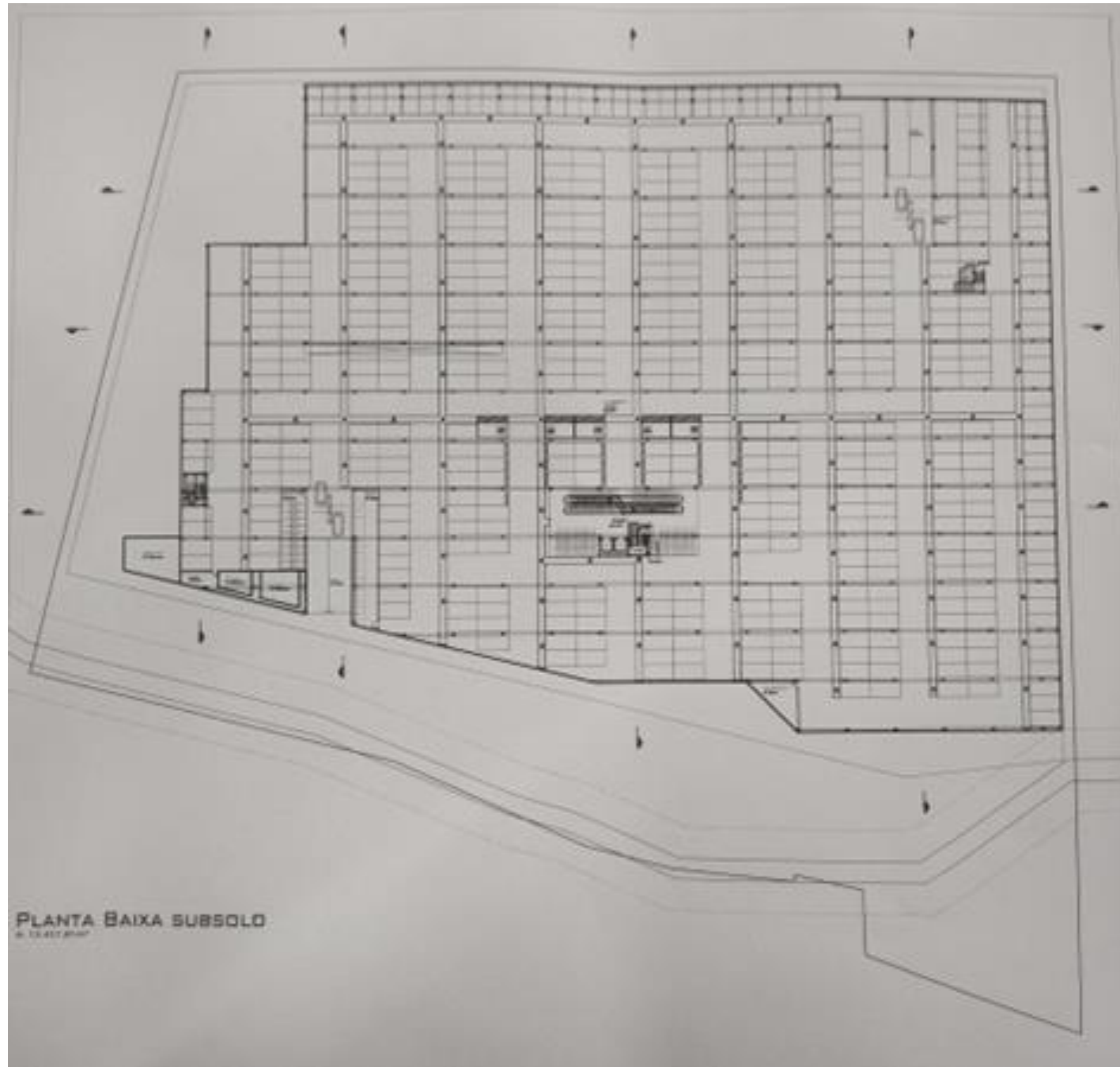


4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

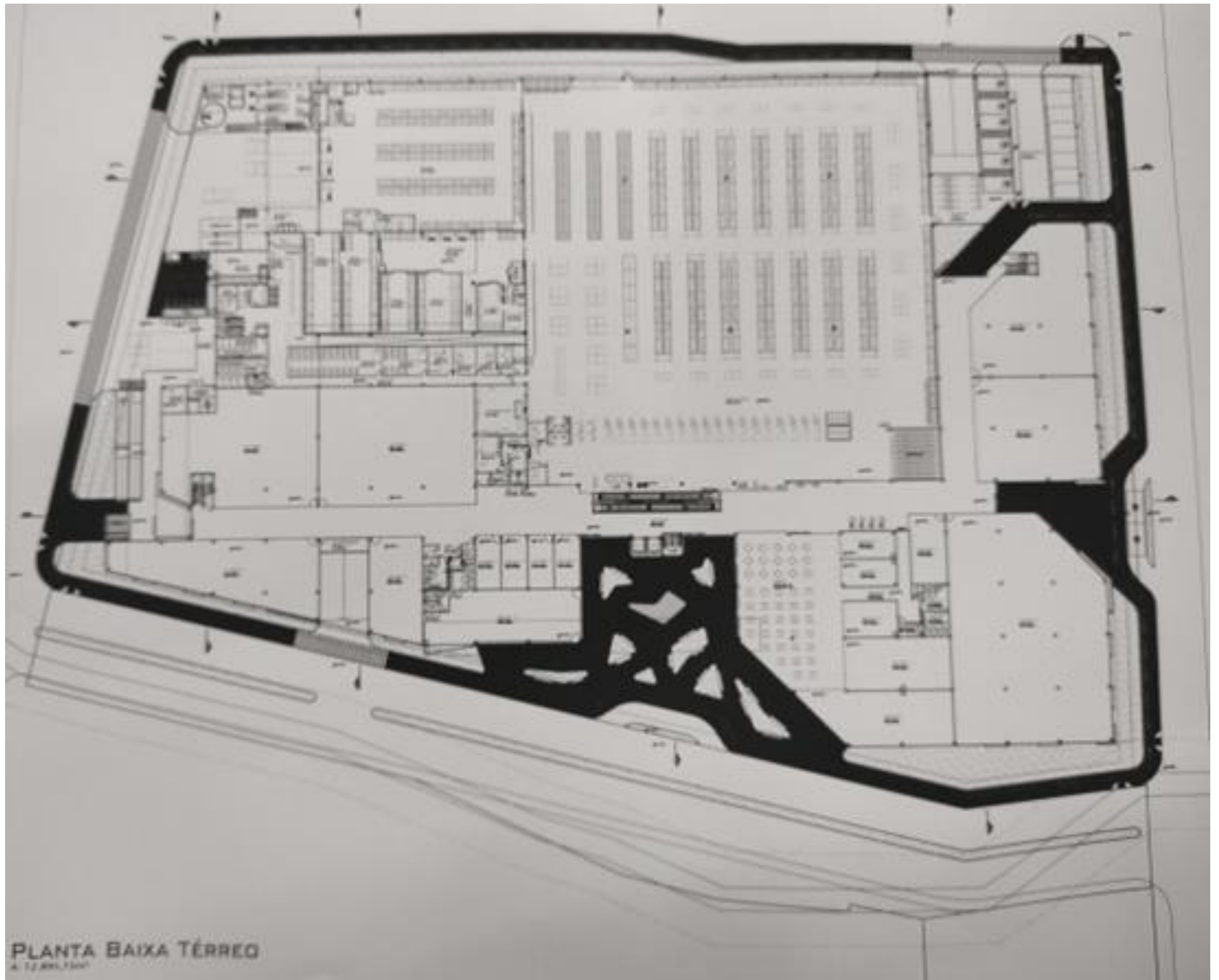


4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

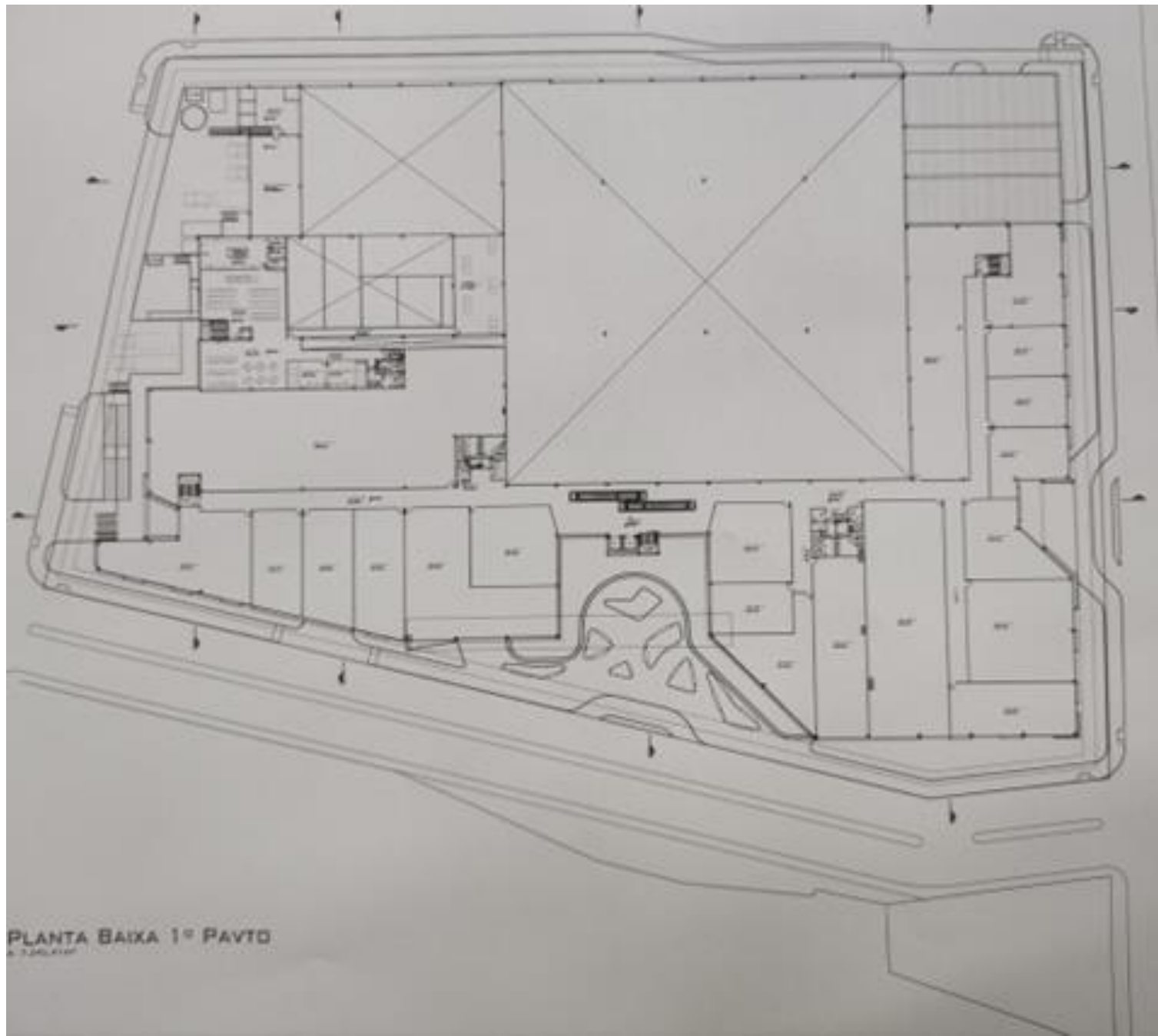
E também
as plantas baixas
da edificação:



4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

O projeto arquitetônico apresentado possui linguagem arquitetônica contemporânea, e faz uso do espaço antes ocupado de maneira provisória há anos, propondo a execução de uma edificação que dará vida ao espaço e ao entorno, em todos os horários do dia, numa região do centro da cidade que recebeu investimentos públicos visando a ocupação urbana e a eliminação das inundações.

Além destes investimentos, essa região poderá crescer também com o incremento do uso residencial multifamiliar, pois a zona de uso do solo que margeia o imóvel está definida como ZC2-16 (zona central 2 – 16 pavimentos).

Quanto a questão do zoneamento de uso do imóvel como ZEICO, este abre muitas possibilidades de desenvolvimento de projetos arquitetônicos inovadores e que retribuam a cidade, a nosso ver, na forma de lazer, empregos, infraestrutura urbana, entre outros, pois estas “liberações” não vinculadas aos parâmetros urbanísticos das outras zonas de uso do solo, deixam o profissional técnico e o empreendedor livres para propor o uso e o que será revertido para o bem do espaço urbano.

No caso deste projeto foi previsto a doação de área para a abertura de uma avenida, e sua execução por parte do empreendedor, com objetivo a ligação viária da Rua Giacomo Sônego até a Rua Anita Garibaldi, seguindo até a Rua São José.

4) Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Houve também, uma proposta de criação de uma ligação de pedestres da Praça Domênico Sônego até a Antiga Prefeitura e desta até a Rua Coberta com destino até a Praça Nereu Ramos e vice-versa, passando pelo empreendimento, pois acreditamos que a circulação dos pedestres nesta região criará um eixo importante das áreas mais habitadas nas proximidades, para o empreendimento e deste para outras regiões do centro da cidade.



4) **Processo Nº 667782 – GIASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**

Porém, a DPU mostra preocupação quanto a questão do trânsito que este empreendimento trará ao entorno, que hoje em dia, em determinados horários é muito ruim, devendo haver um EIV-Estudo de Impacto de Vizinhança, para tratar deste assunto, especificamente.

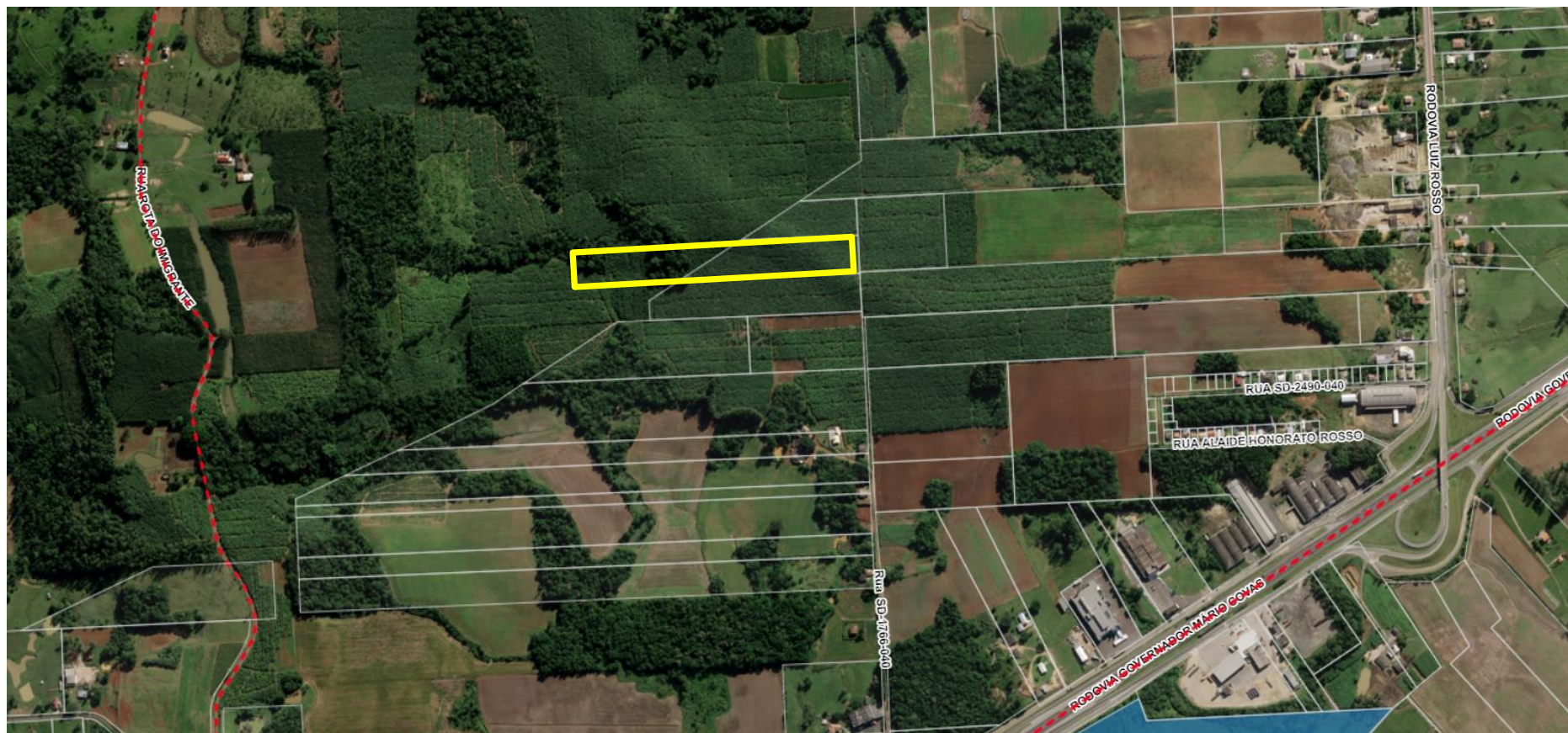
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal**.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 27/04/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DO ANTEPROJETO PARA A OCUPAÇÃO NO IMÓVEL, ASSIM COMO, A FUTURA DOAÇÃO E EXECUÇÃO, POR PARTE DO EMPREENDEDOR DE NOVA VIA ENTRE A RUA GIÁCOMO SÔNEGO ATÉ A RUA ANITA GARIBALDI, ALÉM DA APRESENTAÇÃO DE EIV-ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, COM ÊNFASE NA QUESTÃO DO TRÂNSITO.

5) Processo Nº 668060 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

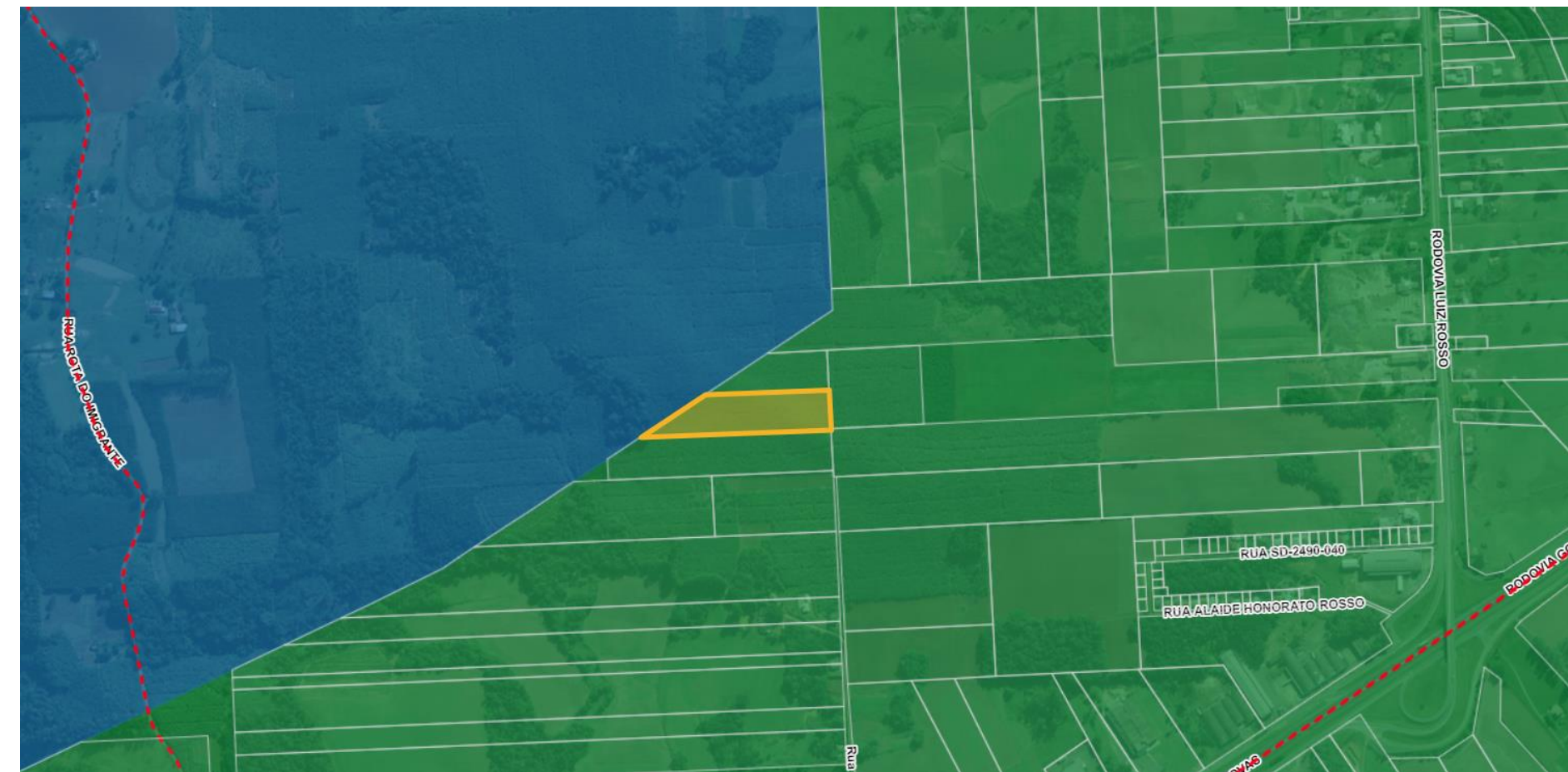
O requerente solicita, em nome dos proprietários, a inclusão de parte da sua gleba na zona urbana do município e conseqüentemente a correção dos pontos do Perímetro Urbano, uma vez que este imóvel será objeto de Inserção de Medidas, cujo processo encontra-se na DPS sob nº 906-23-CRI-RTF. O imóvel possui a matrícula nº 38.077, e está localizado na Servidão de Acesso Particular, s/nº, bairro Quarta Linha.



Localização

5) Processo Nº 668060 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

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



Parte do mapa do perímetro urbano e rural

5) Processo Nº 668060 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

Do processo nº 906-23-CRI-RTF, extraímos essas informações:

ILMO SRº

PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA/SC

NESTA

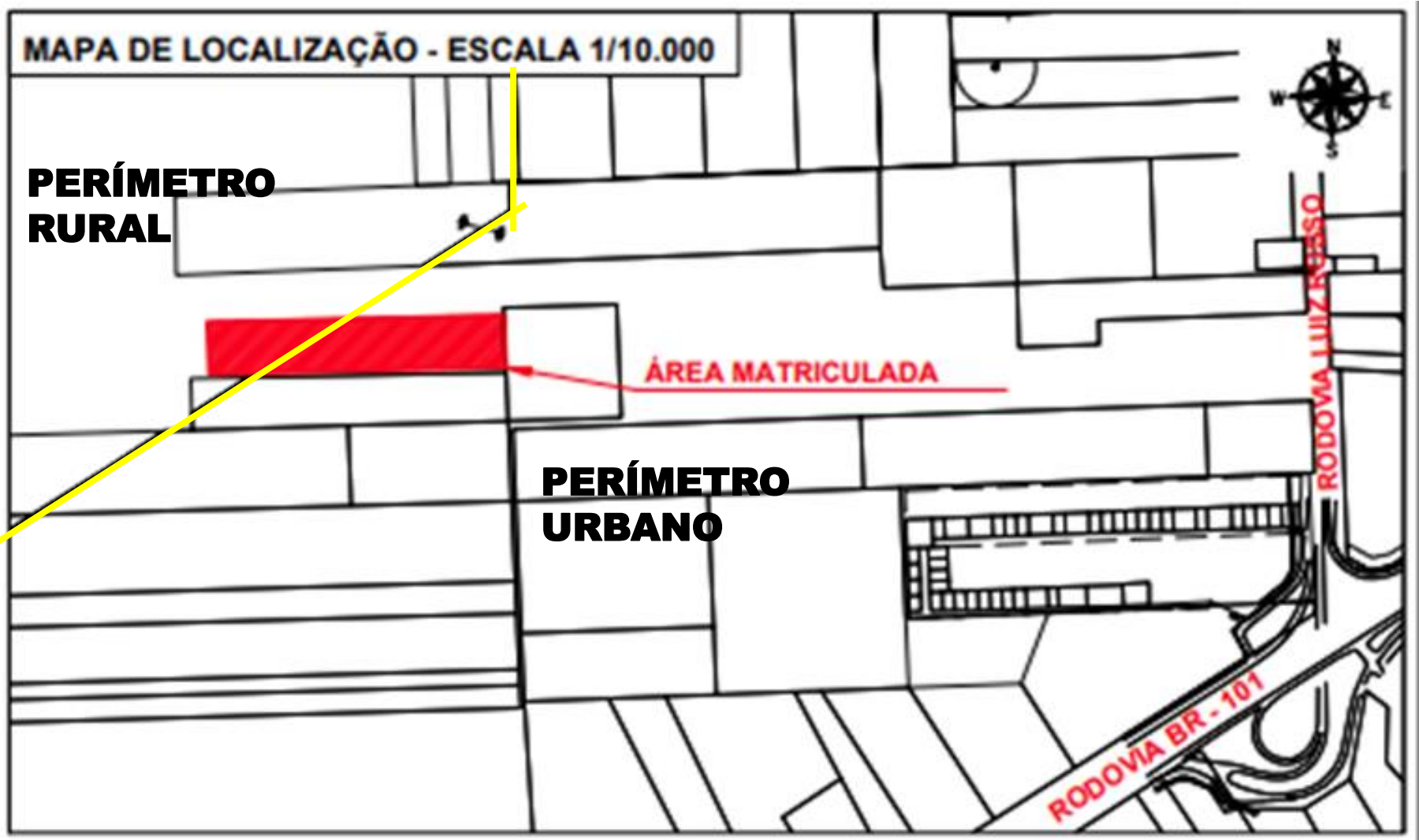
LUANA COLOMBO RAUPP, brasileira, solteira, Engenheira Agrimensora, inscrita no CPF sob o nº 073.371.199-50, e CREA/SC nº 154.202-9, residente e domiciliada na Rua Inconfidência, nº 133, Bairro Próspera, Criciúma/SC. Desejando proceder com a análise do processo de Inserção de Medidas da matrícula nº 38.077, oriunda do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC. Vem mui respeitosamente declarar que:

1. Visto que o Imóvel objeto de Inserção de Medidas é Rural, o mesmo não tinha suas informações cadastrais lançadas no banco de dados da Prefeitura. Desta forma segue devidamente protocolado no setor de Cadastro Imobiliário desta municipalidade o pedido de Lançamento de Área. Informo que assim que lançado e gerado o código do imóvel, bem como a Consulta Prévia, estarei atualizando o protocolo, portanto, anexarei a documentação assim que possível;
2. Informo que a emissão da ART – Anotação de Responsabilidade Técnica segue em andamento e assim que possível anexarei ao protocolo objeto de Inserção de Medidas da Matrícula nº 38.077;

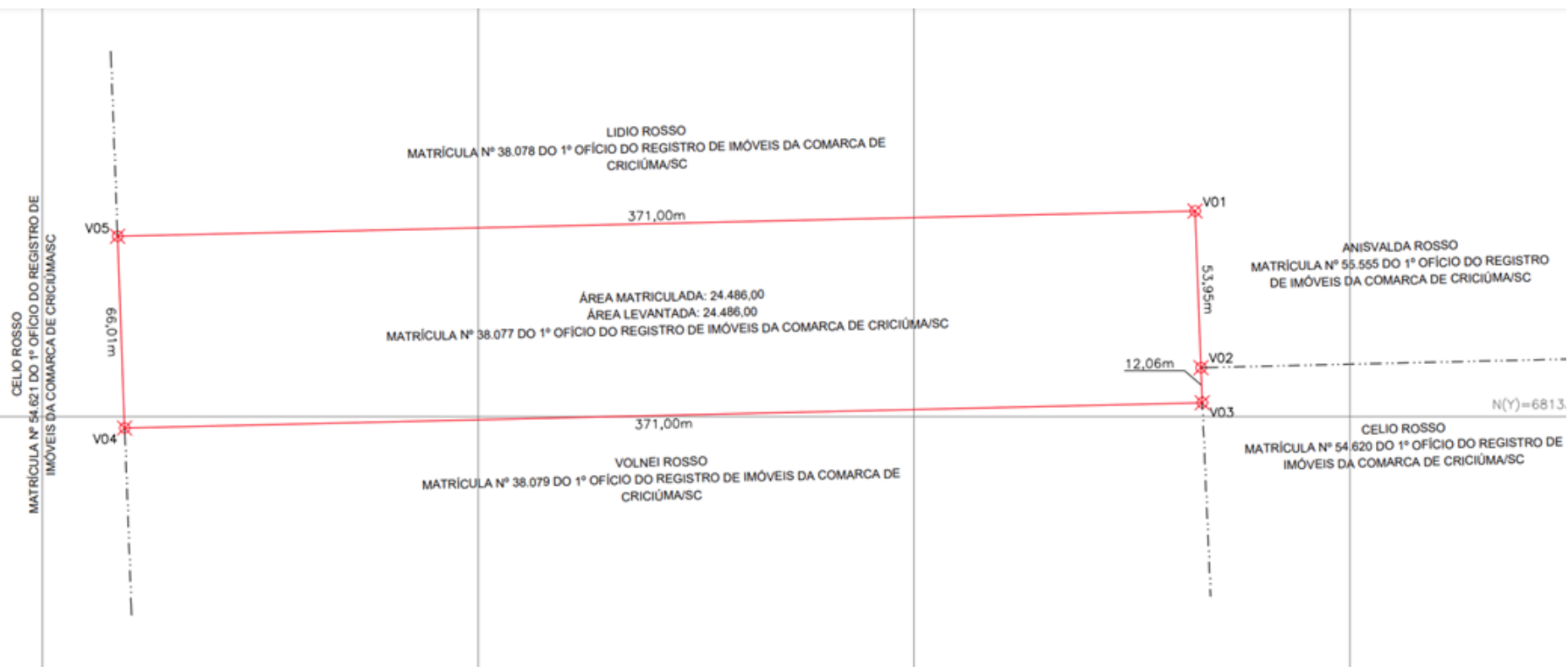
Nestes Termos, Pede e Aguarda Deferimento.

5) Processo Nº 668060 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

Assim como a planta com as confrontações e medidas:



5) Processo Nº 668060 – HÉVELEN MODOLON TAVARES



Parte da planta de levantamento

A DPU não vê problemas com esse acréscimo no Perímetro Urbano, já que a intenção da proprietária.

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 – NA REUNIÃO DE 27/04/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO EM PARTE DA GLEBA.

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A empresa Construfase Construção Civil LTDA solicita a readequação da proposta aprovada no CDM de utilização do Art. 169, que foi a seguinte:

Na época o processo deu entrada com o nº 614823.

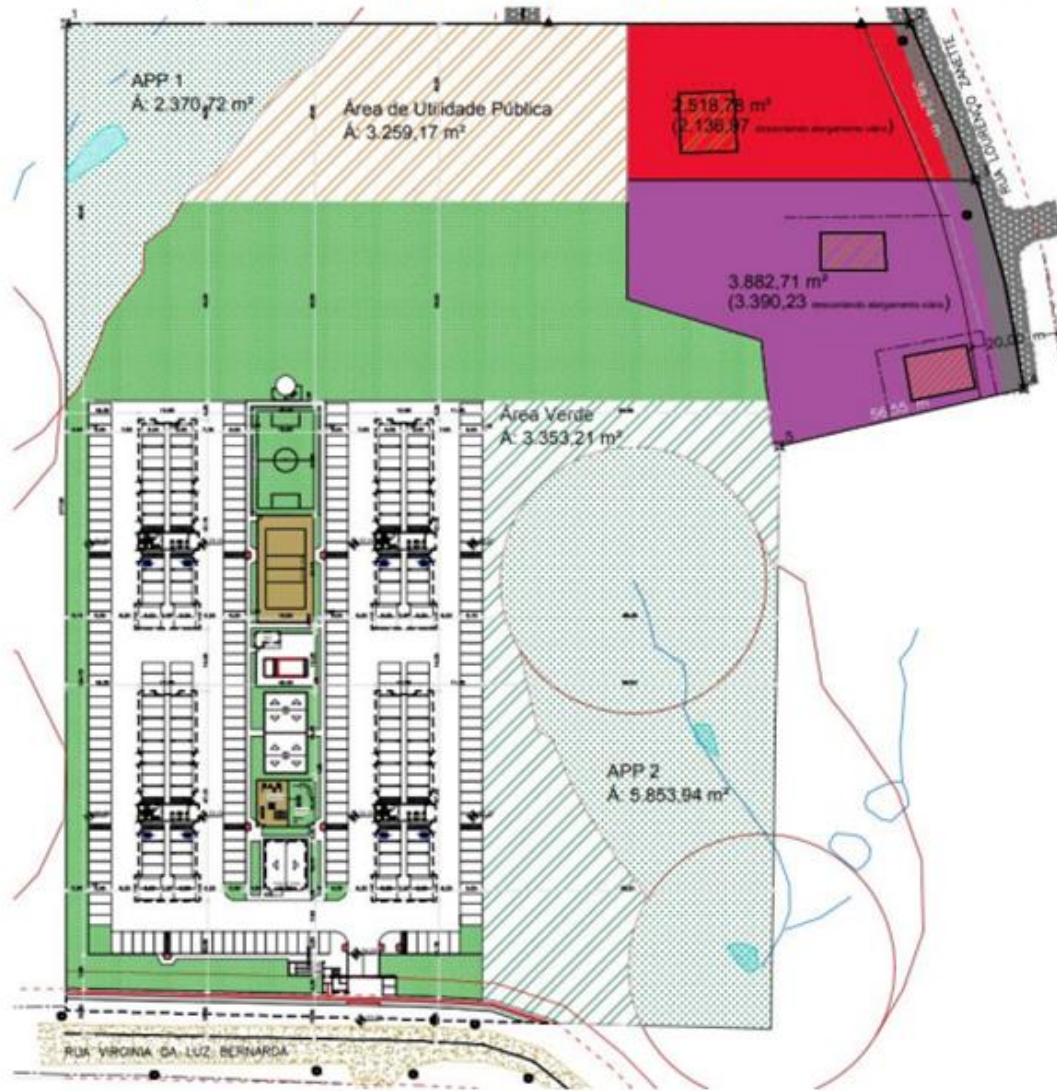


Localização

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

1) Processo Nº 614823 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA – Art. 169

2ª PROPOSTA: Foi apresentada nova proposta com anteprojeto que prevê a implantação de 04 blocos de apartamentos, de 08 pavimentos com pilotis no térreo, área de lazer para os condôminos entre os blocos e estacionamentos.



Serão 10 apartamentos por pavimento, somando no total 320 apartamentos, com uma população prevista de moradores, considerando-se 03 por apartamento, um total de 960 moradores.

Implantação

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Imagens do projeto
aprovado

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A proposta foi apresentada para a Câmara Temática que emitiu o seguinte parecer:

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 19/08/2021: “Após a apresentação dessa segunda proposta os Membros da Câmara Temática II do CDM aprovaram a utilização do Art. 169 e da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, para do desenvolvimento do projeto arquitetônico a ser encaminhado à Prefeitura, se for aprovado pelo CDM de acordo com o quórum necessário para essa aprovação.”

RESOLUÇÃO Nº 404, DE 16 DE SETEMBRO DE 2021

Na reunião do CDM houve a
Aprovação pela Resolução
nº 404/2021:

O Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em sua Reunião Ordinária, de forma virtual realizada entre o dia 09/09/2021 e 16/09/2021, onde foi disponibilizada a apresentação virtual e votação no período de 09/09/2021 até 16/09/2021, e no uso de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei Complementar nº 095, de 28 de dezembro de 2012, especialmente os arts. 89 e 90 do Plano Diretor (LC n.º 095/2012), que informam:

Art. 89. O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM é órgão colegiado, consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador, integrante do sistema de gestão democrática municipal, e tem como atribuições: (...)

IV - Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento físico-territorial;

Art. 90. Qualquer solicitação de alteração das leis integrantes do Plano Diretor deverá ser encaminhada ao Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, que emitirá parecer técnico, levando posteriormente à apreciação e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

Considerando a aprovação do Requerimento pelo Parecer Técnico, Câmara Temática, Conselho de Desenvolvimento Municipal e Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana de Criciúma,

Resolve:

Deferir, a utilização da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, para a elaboração do projeto arquitetônico situado na Rua Virgínia da Luz Bernarda, s/nº, no bairro Santo Antônio, em imóveis com área total de aproximadamente 38.998,36m², cadastro nº 1014437 e nº 1005252, de acordo com o último anteprojeto apresentado conforme Processo Administrativo nº 614823, devendo seguir todos os requisitos legais. Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no período de 09/09/2021 até 16/09/2021.

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A empresa deu entrada com solicitação para a alteração deste projeto arquitetônico, e a DPU enviou ofício com esta resposta:

“OFÍCIO nº 007/2023

Criciúma (SC), 14 de abril de 2023.

Prezados Srs.,

Cumprimentando-os cordialmente, vimos por meio deste responder aos questionamentos contidos no processo nº 667222, em nome de CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, que solicita alterações no anteprojeto arquitetônico aprovado em reunião do CDM.

Essas alterações dizem respeito a existência informada pela CASAN de que há uma adutora que corta o terreno numa diagonal, e que devem respeitar uma faixa non aedificandi de cinco metros para ambos os lados.

Acreditamos que o projeto deva sofrer alterações em virtude desta necessidade.

Quanto as outras solicitações, a DPU tem a seguinte opinião:

O acréscimo do número de pavimentos de 08 (oito) para 10 (dez) e a manutenção do mesmo número de unidades habitacionais, a DPU não vê problemas. Nossa dúvida é se seriam 11 (onze) pavimentos se não forem utilizados os pilotis.

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Quanto a eliminação dos pilotis, que serviriam também como garagens cobertas, para a transformação em apartamentos no térreo, a justificativa apresentada pela construtora de que esta tipologia é sucesso de vendas, em virtude de se ter uma área externa privativa aos futuros moradores destes apartamentos, a DPU considera a necessidade de ter informações que justifiquem a diferença de valor (R\$) entre a execução de pilotis X e sua eliminação, e quanto isso impacta em média no valor dos imóveis.

A proposta apresentada da tipologia de implantação deste novo anteprojeto, acreditamos que a mesma deve ser melhorada, principalmente quanto aos recuos das edificações em relação ao limite do terreno, ou seja, deve haver mais afastamento dos terrenos vizinhos, em virtude do aumento do número de pavimentos.

(OBS: ISTO NA PRIMEIRA IMAGEM APRESENTADA)

Outrossim, apesar de haver sido informado que não seria necessária a apresentação destas alterações ao CDM, consideramos que se houver realmente a eliminação dos pilotis, esta proposta deverá ser apresentada ao CDM, para se deixar claro para todos desta necessidade de alterações.

(...)”

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Atualmente, a empresa entrou com este processo administrativo no qual informa as justificativas para esta alteração do projeto arquitetônico:

“À Diretoria de Planejamento Urbano de Criciúma.

RESPOSTA OFÍCIO 007/2023

A empresa ConstruFase Construção Civil Ltda, com sede na Rua Santo Antônio, 715, Cruzeiro do Sul de Criciúma/SC, inscrita no CNPJ sob o número 86.715380/0001-66, vem responder ao ofício nº 007/2023 sobre o terreno situado na rua Virgínia da Luz Bernarda, Bairro Santo Antônio em Criciúma/SC.

O número de pavimentos total será 10. Térreo e mais 9 pavimentos tipo. Referente aos pilotis, faremos uma simulação de custo para que possamos explicar os fatos: Considerando que uma laje tem em média 500,00 m² e geralmente embaixo desta laje cabem até 22 vagas para atender 22 apartamentos. Importante salientar que o custo de um pavimento de transição se equipara a um pavimento completo, devido ao alto carregamento de concreto e aço nos pilares e nas vigas de transição, também dos custos extras de mão de obra referente a montagem desta estrutura além de ser o ponto de chegada das instalações elétricas e hidráulicas aéreas.

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Sendo assim, um pavimento a mais de pilotis teria o seguinte custo: O custo médio para construir este pavimento é $0,75\text{cubs/m}^2 \times 500,00\text{m}^2$ (área do pavimento) = R\$ 1.005.315,00. Este montante dividido para 22 apartamentos resultaria em um custo a mais por apartamento de R\$ 45.696,14 + custos administrativos e impostos, o que inviabilizaria a venda perante ao Programa Minha Casa Minha Vida que é um programa de cunho Social para atender famílias de baixa renda.

Para os clientes que buscam habitações através de programas populares citando como exemplo, até R\$ 10.000,00 fazem total diferença na compra do imóvel. Já para as construtoras que estão trabalhando no limite do orçamento, não há como absorver este custo de R\$ 45.696,14 + custos administrativos e impostos, inviabilizando assim a construção do empreendimento.

Com os aumentos acima dos 100% e alguns até passando de 200% nos últimos 2 anos, citando materiais como aço, concreto, cobre, alumínio, portas, madeira, entre outros materiais de construção, fez com que construir habitações dentro do programa Minha Casa Minha Vida seja um desafio muito grande, algo que não permite mais erros ou excessos, pois caso contrário, torna-se inviável praticar o preço de venda estabelecido pela Caixa Econômica Federal, pois as margens reduziram drasticamente, uma vez que a Caixa Econômica Federal não repassou estes aumentos de preços para o Programa Minha Casa Minha Vida. Por isso poucas construtoras ainda resistem, principalmente em nossa região, onde várias já fecharam ou desistiram de construir empreendimentos nestas condições.

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A nova proposta de projeto, com o aumento do afastamento das edificações das laterais do terreno está no anexo.

Ficamos abertos a maiores esclarecimentos,

Cordialmente,

Criciúma, 19 de abril de 2023”

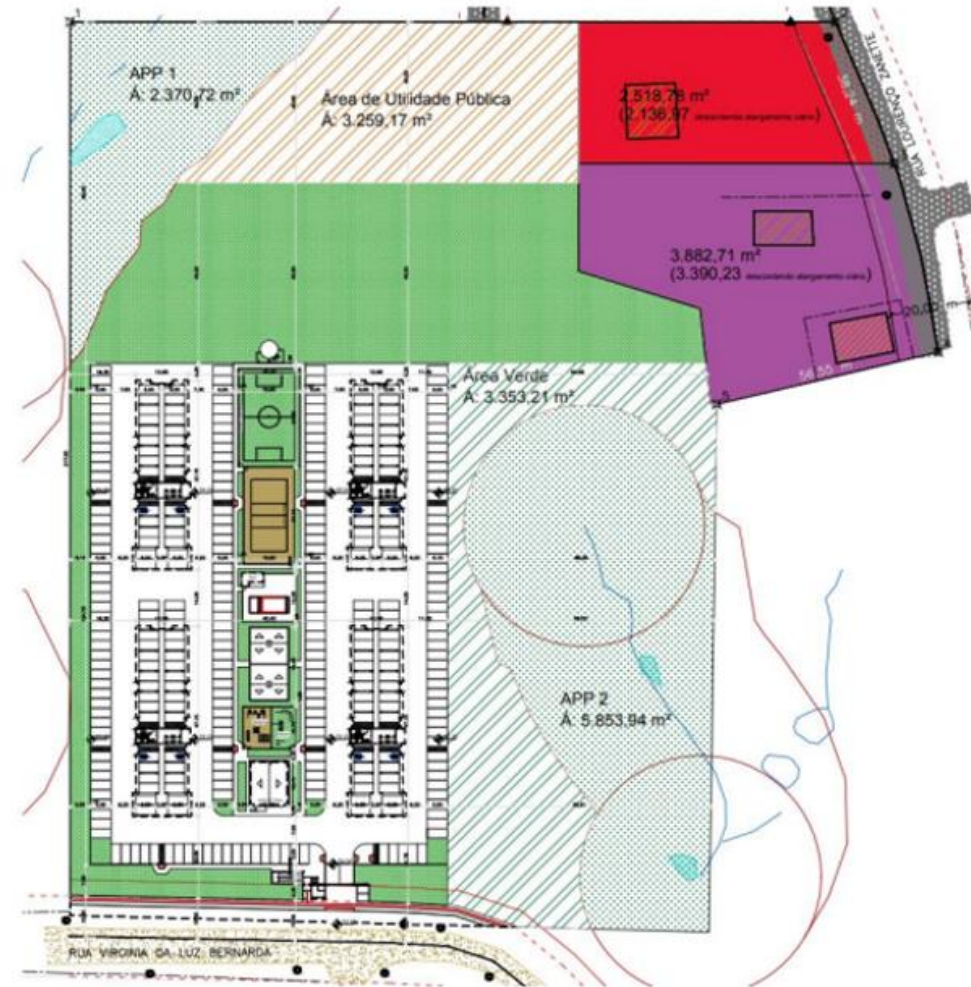
Foi anexada a proposta de implantação:

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Foi anexada a proposta de implantação:



Nova Implantação



Implantação aprovada anteriormente

6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A DPU considera que houve um aumento nos insumos da construção civil, por conta da Pandemia, não havendo reajustes nos valores aplicados no Programa Federal para habitações populares, nem nos salários dos possíveis compradores deste tipo de empreendimento.

Quanto à existência da adutora da CASAN, essa situação justifica a implantação diferenciada.

A implantação agora apresentada das edificações, por um lado melhorou os afastamentos dos blocos, porém, criou muitos estacionamentos entre eles. A locação da área de lazer dos condôminos foi deslocada para o fundo do imóvel, numa posição solar mais adequada, do que a aprovada anteriormente. Porém, consideramos que devam as vagas de automóveis, serem cobertas.

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 – NA REUNIÃO DE 27/04/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DESTES AJUSTES NO PROJETO ARQUITETÔNICO, TANTO NA RETIRADA DA UTILIZAÇÃO DOS PILOTIS, QUANDO NA NOVA POSIÇÃO DOS BLOCOS, FOI DISPENSADA AS COBERTURAS NOS ESTACIONAMENTOS, EM VIRTUDE DA LOCALIZAÇÃO DESTE EMPREENDIMENTO, O QUAL PODERÁ SER MANTIDA EM OUTRAS LOCALIZAÇÕES EM FUTUROS EMPREENDIMENTOS.

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A empresa Construfase Construção Civil LTDA solicita a readequação da proposta aprovada no CDM de utilização do Art. 169, que foi a seguinte:

Na época o processo deu entrada com o nº 602613.



Localização

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O 1º anteprojeto apresentado na última reunião deste empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a implantação de um conjunto de 34 (trinta e quatro) edifícios, com 04 (quatro) apartamentos por pavimento de 02 (dois) dormitórios por apartamento. Perfazendo um total de 544 apartamentos. Possui área de lazer de 2.000,00 m².



Implantação

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O 2º anteprojeto apresentado na última reunião deste empreendimento prevê, com a utilização do Art. 169, a implantação de um conjunto de 06 (seis) edifícios, com 08 (oito) apartamentos por pavimento de 02 (dois) dormitórios por apartamento. Perfazendo um total de 480 apartamentos. Possui área de lazer de 2.500,00 m².



Implantação

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

3ª PROPOSTA APRESENTADA:

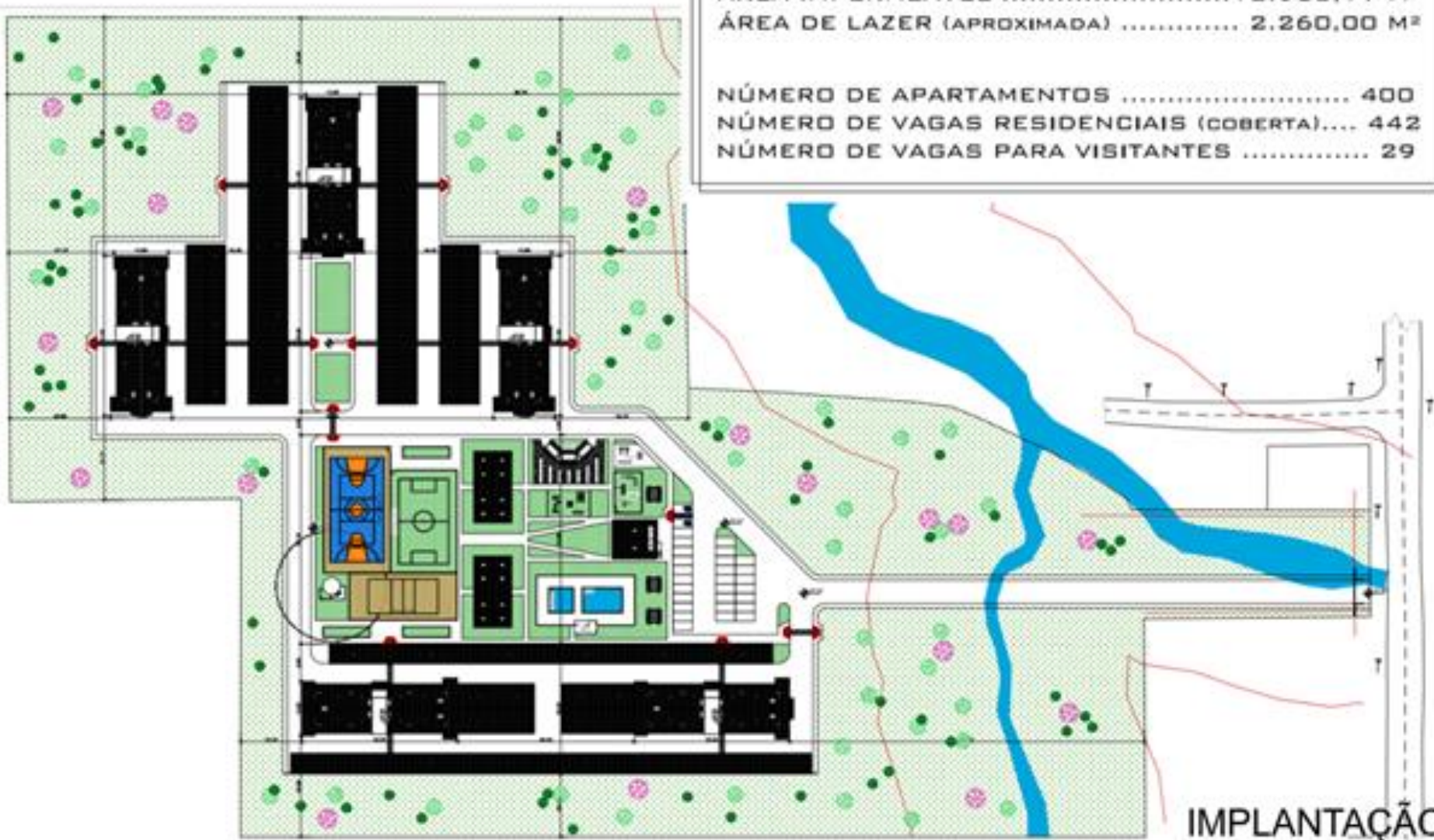


IMPLANTAÇÃO

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

3ª PROPOSTA APRESENTADA:

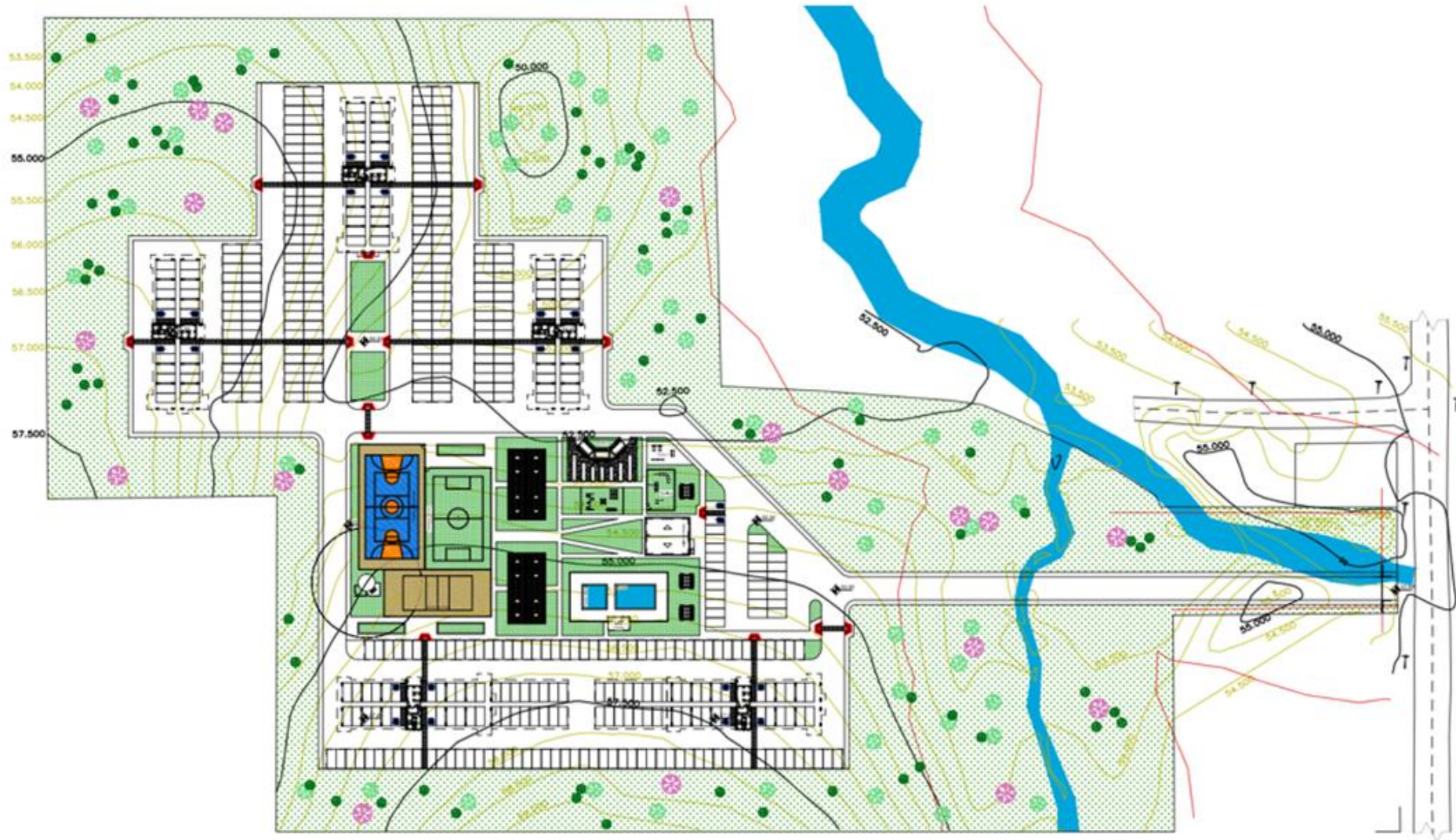
ÁREA DO TERRENO	45.660,90 M ²
IA	0,47 (21.862,50 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	15,05% (6.874,00 M ²)
TAXA DE INFILTRAÇÃO	58,48% (26.704,73 M ²)
ÁREA IMPERMEÁVEL	18.956,17 M ²
ÁREA DE LAZER (APROXIMADA)	2.260,00 M ²
NÚMERO DE APARTAMENTOS	400
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS (COBERTA)....	442
NÚMERO DE VAGAS PARA VISITANTES	29



IMPLANTAÇÃO

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



IMPLANTAÇÃO COM AS GARAGENS

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



PERSPECTIVAS

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



PERSPECTIVAS

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



PERSPECTIVAS

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



PERSPECTIVAS

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A proposta foi apresentada para a Câmara Temática que emitiu o seguinte parecer:

“PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – EM REUNIÃO DIA 25/03/21:

Após a apresentação da 3ª proposta e discussão a respeito da solicitação, os Membros da Câmara Temática II deferiram a solicitação de utilização do Art. 169 do PD neste empreendimento, e que na apresentação do projeto arquitetônico definitivo, a ser aprovado na municipalidade, sejam respeitadas as Lei do Código de Obras e a Lei do Parcelamento do Solo.”

RESOLUÇÃO Nº 381, DE 15 DE ABRIL DE 2021

Na reunião do CDM houve a aprovação pela Resolução nº 381/2021:

O Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em sua Reunião Ordinária, de forma virtual realizada entre o dia 08/04/2021 e 15/04/2021, onde foi disponibilizada a apresentação virtual e votação no período de 08/04/2021 até 15/04/2021, e no uso de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei Complementar nº 095, de 28 de dezembro de 2012, especialmente os arts. 89 e 90 do Plano Diretor (LC n.º 095/2012), que informam:

Art. 89. O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM é órgão colegiado, consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador, integrante do sistema de gestão democrática municipal, e tem como atribuições:(...)

IV - Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento físico-territorial;

Art. 90. Qualquer solicitação de alteração das leis integrantes do Plano Diretor deverá ser encaminhada ao Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, que emitirá parecer técnico, levando posteriormente à apreciação e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.

Considerando a aprovação do Requerimento pelo Parecer Técnico, Câmara Temática, Conselho de Desenvolvimento Municipal e Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana de Criciúma,

Resolve:

Deferir a solicitação contida no Processo Administrativo nº 602613 para a utilização do Art. 169 no imóvel, conforme implantação apresentada na 3ª proposta, e que sejam respeitadas as Lei do Código de Obras e a Lei do Parcelamento do Solo, para a aprovação do projeto arquitetônico a ser apresentado a Municipalidade. Como registrado na Ata da apresentação e votação virtual do CDM no período de 08/04/2021 até 15/04/2021.

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A empresa deu entrada com solicitação para a alteração deste projeto arquitetônico, e a DPU enviou ofício com esta resposta:

“OFÍCIO nº 008/2023

Criciúma (SC), 14 de abril de 2023.

Prezados Srs.,

Cumprimentando-os cordialmente, vimos por meio deste responder aos questionamentos contidos no processo nº 667224, em nome de CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, que solicita alterações no anteprojeto arquitetônico aprovado em reunião do CDM.

Essas alterações dizem respeito a existência de “canal” que pode ou não ser uma drenagem que corta o terreno, e que devem respeitar uma faixa non aedificandi para ambos os lados.

Cabe saber se esse “canal” não é um curso d’água, pois teríamos uma APP para ambos os lados e não uma faixa non aedificandi. Acreditamos que o projeto possa sofrer alterações em virtude desta necessidade.

Quanto as outras solicitações, a DPU tem a seguinte opinião:

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O acréscimo do número de unidades habitacionais por pavimento, não poderá fazer com que o edifício tenha comprimento superior a 50m (cinquenta metros), pois isso não é permitido por lei.

Quanto a eliminação dos pilotis, que serviriam também como garagens cobertas, para a transformação em apartamentos no térreo, a justificativa apresentada pela construtora de que esta tipologia é sucesso de vendas, em virtude de se ter uma área externa privativa aos futuros moradores destes apartamentos, a DPU considera a necessidade de ter informações que justifiquem a diferença de valor (R\$) entre a execução de pilotis X e sua eliminação, e quanto isso impacta em média no valor dos imóveis.

A proposta apresentada da tipologia de implantação deste novo anteprojeto, acreditamos que a mesma deve ser melhorada, principalmente quanto aos recuos das edificações com relação aos lotes já existentes na parte sul deste empreendimento.
(OBS: ISTO NA PRIMEIRA IMAGEM APRESENTADA)

Outrossim, apesar de haver sido informado que não seria necessária a apresentação destas alterações ao CDM, consideramos que se houver realmente a eliminação dos pilotis, esta proposta deverá ser apresentada ao CDM, para se deixar claro para todos desta necessidade de alterações.

(...)"

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Atualmente, a empresa entrou com este processo administrativo no qual informa as justificativas para esta alteração do projeto arquitetônico:

“À Diretoria de Planejamento Urbano de Criciúma.

RESPOSTA OFÍCIO 008/2023

A empresa ConstruFase Construção Civil Ltda, com sede na Rua Santo Antônio, 715, Cruzeiro do Sul de Criciúma/SC, inscrita no CNPJ sob o número 86.715380/0001-66, vem responder ao ofício nº 008/2023 sobre o terreno situado na rua Clarinda Milioli De Lucca, Bairro Mina do Mato em Criciúma/SC.

O canal de drenagem existente no terreno é canalizado e retificado. Foi feito estudo pela SATC nesta área em junho de 2022 para descaracterização de todos os cursos d'água existentes no terreno. Este relatório foi protocolado na extinta FAMCRI e a resposta do Geólogo Maurício, que analisou o relatório, foi direto para o DPFT, sendo favorável à descaracterização de todos os cursos de água existentes na consulta prévia deste terreno.

O comprimento do edifício é de 46,35 m, não ultrapassa a medida máxima estabelecida por lei de 50,00 m. Os recuos das edificações foram aumentados conforme solicitação deste ofício e agora estão conforme o projeto anexado sendo que a menor das medidas ficou 19,38 m.

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Referente aos pilotis, faremos uma simulação de custo para que possamos explicar os fatos: Considerando que uma laje tem em média 500,00 m² e geralmente embaixo desta laje cabem até 22 vagas para atender 22 apartamentos. Importante salientar que o custo de um pavimento de transição se equipara a um pavimento completo, devido ao alto carregamento de concreto e aço nos pilares e nas vigas de transição, também dos custos extras de mão de obra referente a montagem desta estrutura além de ser o ponto de chegada das instalações elétricas e hidráulicas aéreas.

Sendo assim, um pavimento a mais de pilotis teria o seguinte custo: O custo médio para construir este pavimento é $0,75\text{cubs/m}^2 \times 500,00\text{m}^2$ (área do pavimento) = R\$ 1.005.315,00. Este montante dividido para 22 apartamentos resultaria em um custo a mais por apartamento de R\$ 45.696,14 + custos administrativos e impostos, o que inviabilizaria a venda perante ao Programa Minha Casa Minha Vida que é um programa de cunho Social para atender famílias de baixa renda.

Para os clientes que buscam habitações através de programas populares citando como exemplo, até R\$ 10.000,00 fazem total diferença na compra do imóvel. Já para as construtoras que estão trabalhando no limite do orçamento, não há como absorver este custo de R\$ 45.696,14 + custos administrativos e impostos, inviabilizando assim a construção do empreendimento.

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Com o aumentos acima dos 100% e alguns até passando de 200% nos últimos 2 anos, citando materiais como aço, concreto, cobre, alumínio, portas, madeira, entre outros materiais de construção, fez com que construir habitações dentro do programas Minha Casa Minha Vida seja um desafio muito grande, algo que não permite mais erros ou excessos, pois caso contrário, torna-se inviável praticar o preço de venda estabelecido pela Caixa Econômica Federal, pois as margens reduziram drasticamente, uma vez que a Caixa Econômica Federal não repassou estes aumentos de preços para o Programa Minha Casa Minha Vida.

Por isso poucas construtoras ainda resistem, principalmente em nossa região, onde várias já fecharam ou desistiram de construir empreendimentos nestas condições. A nova proposta de projeto, com o aumento do afastamento das edificações das laterais do terreno está no anexo.

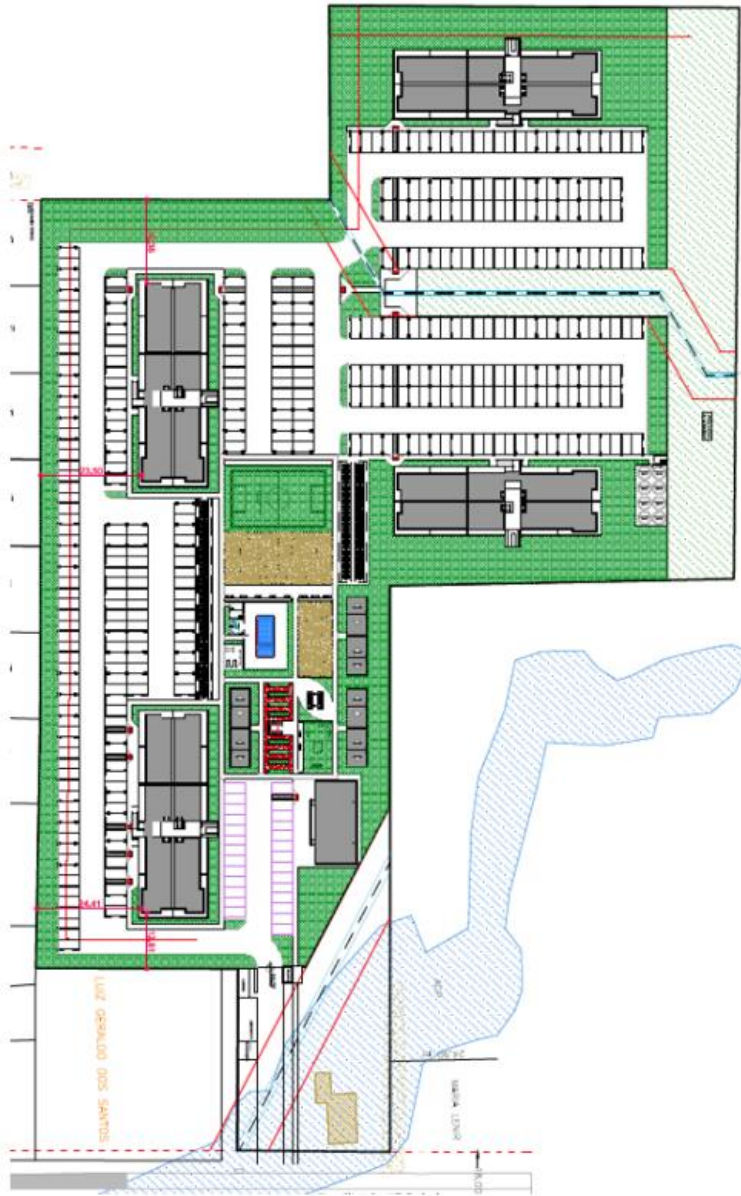
Ficamos abertos a maiores esclarecimentos,

Cordialmente,

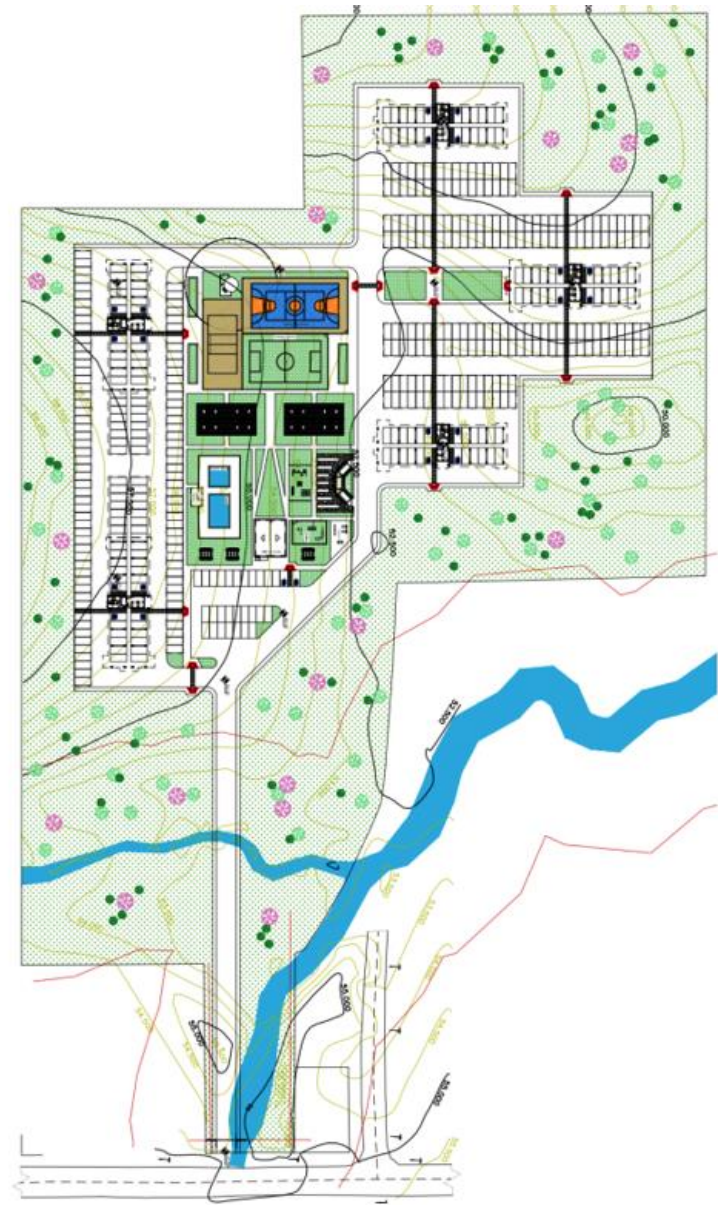
Criciúma, 19 de abril de 2023”

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Foi anexada a proposta de implantação:



Nova Implantação



Implantação aprovada anteriormente

7) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

A DPU considera que houve um aumento nos insumos da construção civil, por conta da Pandemia, não havendo reajustes nos valores aplicados no Programa Federal para habitações populares, nem nos salários dos possíveis compradores deste tipo de empreendimento.

Quanto à existência de drenagem, esta justifica a implantação diferenciada.

A implantação agora apresentada das edificações, diminuiu o número de blocos, antes eram 05 (cinco) e passam a ser 04 (quatro), por um lado melhorou os afastamentos dos blocos, porém, criou muitos estacionamentos entre eles. A locação da área de lazer dos condôminos permaneceu no mesmo local, aproximadamente. Porém, consideramos que deva permanecer a cobertura das vagas de automóveis.

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 – NA REUNIÃO DE 27/04/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DESTES AJUSTES NO PROJETO ARQUITETÔNICO, TANTO NA RETIRADA DA UTILIZAÇÃO DOS PILOTIS, QUANDO NA NOVA POSIÇÃO DOS BLOCOS, FOI DISPENSADA AS COBERTURAS NOS ESTACIONAMENTOS, EM VIRTUDE DA LOCALIZAÇÃO DESTE EMPREENDIMENTO, O QUAL PODERÁ SER MANTIDA EM OUTRAS LOCALIZAÇÕES EM FUTUROS EMPREENDIMENTOS.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO