



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

15/06/2023

**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

APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR (11/05/2023)

ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA II DO CDM:

- 1) Processo N° 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA;
- 2) Processo N° 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA;
- 3) **OFÍCIO COMDEMA AO CDM;**
- 4) Processo N° 669866 - BELLAPHYTUS INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA;
- 5) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA;
- 6) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI;
- 7) Processo N° 670014 – EUCLESIO MANDELLI;
- 8) Processo N° 670423 – RAFAELA ROCHA.

ABERTURA

E

INFORMES

1) AUDIÊNCIA PÚBLICA – PLANO DE MOBILIDADE – 06/07/23

https://www.criciuma.sc.gov.br/site/doi.php?diario=3123#conteudo

Maps noirish Los Angeles... Empire State Buildi... RESOLUÇÃO CGSI... O EDIFÍCIO CAPÍTU... HOME ZIMAS Recently Sold Hom... RESOLUÇÃO CGSI... Nor



DOE 3240



Versão certificada (1730Mb)



ODT (261Kb)



TXT (101Kb)



HTML (101Kb)



647f937a6508b06062023.pdf

26 / 28



100%



Criciúma, 06 de junho de 2023.

Luciano Mendes Pereira - Presidente do CMDCA

Convocação de Audiência Pública

Governo Municipal de Criciúma

O Governo do Município de Criciúma convoca a população interessada, nos termos da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma), para a participação na **AUDIÊNCIA PÚBLICA**, com objetivo de apresentar as **ações, diretrizes e objetivos para o Plano de Mobilidade**.

Data: 06/07/2023 (quinta-feira)

Local: Salão Ouro Negro – Prefeitura Municipal de Criciúma
Rua Domênico Sônego, 542 – Pinheirinho – Criciúma – SC

Horário: 19h

Maiores informações estão disponibilizadas em meio digital para consulta pública no seguinte endereço:

<https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/plano-mobilidade-urbana>



<http://criciuma.sc.gov.br>

25

Convocação de Audiência Pública

Governo Municipal de Criciúma

O Governo do Município de Criciúma convoca a população interessada, nos termos da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma), para a participação na **AUDIÊNCIA PÚBLICA**, com objetivo de apresentar as **ações, diretrizes e objetivos para o Plano de Mobilidade**.

Data: **06/07/2023** (quinta-feira)

Local: **Salão Ouro Negro – Prefeitura Municipal de Criciúma**
Rua Domênico Sônego, 542 – Pinheirinho – Criciúma – SC

Horário: **19h**

Maiores informações estão disponibilizadas em meio digital para consulta pública no seguinte endereço:

<https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/plano-mobilidade-urbana>

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

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

11.05.2023

1 Aos onze dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e três, realizou-se no Salão Ouro Negro, na
2 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 21 (vinte e um) pessoas da comunidade em geral e 48 (quarenta e oito)
5 membros do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi
6 aberta pelo Presidente do CDM, Aldinei Potelecki, que agradeceu a presença de todos nesta data. Foi
7 verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, continuou-
8 se o uso da palavra o Arq. Giuliano Elias Colossi no qual informou aos presentes que houve a publicação
9 de chamamento desta também audiência pública em jornal local e no diário *on line* do município. Em
10 seguida, foi apresentado os OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA REUNIÃO DO CDM,
11 que são: **Apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano**
12 **municipal; Apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento**
13 **de uso do solo e correções na legislação urbanística; Apresentar aos presentes os pareceres das**
14 **câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM. Colher dados,**
15 **informações, anseios, críticas e sugestões.** Em seguida deu-se a Leitura da Pauta da
16 Audiência/Reunião: 1) APRESENTAÇÃO DOS DADOS E DAS CONCLUSÕES A PARTIR DA
17 REALIZAÇÃO DAS OFICINAS DO PLANO DE MOBILIDADE; 2) APROVAÇÃO DA ATA
18 DA REUNIÃO ANTERIOR (13/04/2023) e 3) ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA
19 TEMÁTICA II DO CDM: 3.1) Processo N° 667132 – VALDETE MANGANELLI PINTO; 3.2)
20 Processo N° 667461 – VALDEMIR ZANETTE; 3.3) Processo N° 667750 – ESTEVES
21 ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA; 3.4) Processo N° 667782 – GIASI
22 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; 3.5) Processo N° 668060 – HEVELEN
23 MODOLON TAVARES; 3.6) Processo N° 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL
24 LTDA; 3.7) Processo N° 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA. Quanto a
25 Abertura e Informes: APRESENTAÇÃO DOS DADOS E DAS CONCLUSÕES A PARTIR DA
26 REALIZAÇÃO DAS OFICINAS DO PLANO DE MOBILIDADE PLANO DE MOBILIDADE
27 URBANA. Sendo que foi apresentado os trabalhos até agora realizados e que estão disponíveis no
28 seguinte endereço: [https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/pdf/REV00-Diagnostico-e-](https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/pdf/REV00-Diagnostico-e-Prognostico-da-Mobilidade.pdf)
29 [Prognostico-da-Mobilidade.pdf](https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/pdf/REV00-Diagnostico-e-Prognostico-da-Mobilidade.pdf). Posteriormente, quanto a Leitura de Ata da última reunião: A
30 mesma foi apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM.
31 Quanto aos assuntos referentes aos processos administrativos: Sendo esses: **3.1) Processo N° 667132**
32 **– VALDETE MANGANELLI PINTO: ESTE PROCESSO FOI RETIRADO DA PAUTA COM**
33 **45 (QUARENTA E CINCO) VOTOS. 3.2) Processo N° 667461 – VALDEMIR ZANETTE:** O
34 requerente solicita a inclusão de sua gleba na zona urbana do município e consequentemente a correção
35 dos pontos do Perímetro Urbano, uma vez que este imóvel será objeto de parcelamento do solo. O imóvel
36 possui a matrícula nº 53.700, possui área de 113.011,46 m² e está localizado na Rod. Luiz Rosso, bairro
37 Dagostim. Sendo apresentado a planta com o levantamento planimétrico da gleba e a descrição do
38 perímetro, com os pontos geográficos. A DPU não vê problemas com esse acréscimo no Perímetro
39 Urbano, uma vez que neste imóvel consta a existência da Rodovia Luiz Rosso. Esse assunto foi tratado
40 pela a Câmara Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA**
41 **REUNIÃO DE 27/04/2023: Os membros da Câmara Temática II deliberaram pela aprovação da**
42 **ampliação do perímetro urbano nesta gleba.** Posteriormente esse parecer foi encaminhado ao
43 Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A**
44 **APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS**
45 **PRESENTES DO CDM, COM 45 (QUARENTA E CINCO) VOTOS, DELIBERARAM PELA**
46 **APROVAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO NESTA GLEBA. 3.3) Processo**
47 **N° 667750 – ESTEVES ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA:** O requerente informa que foi
48 protocolado na PMC o projeto de condomínio fechado sob nº 199-22-CRI-VLC, o qual já foi aprovado
49 previamente, porém quando foram à campo conferir as possíveis APPs, foram observadas uma nova

50 nascente e uma diferença na posição de outra, previamente existente. A solicitação dos requerentes ao
51 CDM é que se permita a correção de zoneamento de uma pequena parte do imóvel que hoje é ZCB (zona
52 de conservação da biodiversidade) para ZOI (zona de ocupação intensiva), que é o zoneamento
53 adjacente. Informam que essa área de vegetação já foi alterada ao longo do tempo, descaracterizando
54 assim suas prerrogativas para ser considerada como ZCB. Quanto ao zoneamento de uso do solo essa
55 gleba está zoneada de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, Anexo 10 e a Lei nº 7.607/2019,
56 sendo essas: ZCB (zona de conservação da biodiversidade), ZOI (zona de ocupação intensiva) e ZR1-2
57 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Foi apresentado um diagnóstico ambiental preliminar com objetivo
58 de descrever a situação atual da área em relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes
59 em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente,
60 e declividades, visando obter informações necessárias para definir as áreas com restrições legais e
61 ambientais para futura utilização do imóvel. Os recursos hídricos superficiais existentes na área em
62 estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado
63 pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina
64 – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios
65 naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais
66 artificiais) existentes na região em estudo. Posteriormente, foi realizada a análise ao levantamento
67 planialtimétrico cadastral do imóvel, elaborado pelo engenheiro agrimensor, sendo este o primeiro
68 estudo técnico realizado na área a ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos os
69 elementos existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial),
70 fragmentos florestais nativos e exóticos. Com base nessas informações fez-se a delimitação dos pontos
71 a serem investigados através de vistorias técnicas confirmatórias, em períodos com condições
72 climatológicas normais, com a finalidade de investigar a existência de afloramentos naturais do lençol
73 freático (nascentes) e elementos hídricos passíveis de preservação através de áreas de preservação
74 permanentes – APPs. Quanto ao inventário florestal realizado para o planejamento do uso dos recursos
75 florestais, foi possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e
76 qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a
77 utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma
78 área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre,
79 ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros. O objeto deste Inventário Florestal,
80 elaborado pela metodologia de parcelas, foi estudar a cobertura florestal presente na área do imóvel de
81 matrícula nº 123.557, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa. Da área
82 total do terreno de 191.886,66 m², a cobertura florestal remanescente possui uma área 184.166,58 m²,
83 representando 95,98 % da extensão territorial do imóvel. A cobertura florestal remanescente é formada
84 por vegetação nativa secundária fragmentada em estágios inicial e médio de regeneração natural,
85 apresentando um elevado nível de alteração por interferências antrópicas ao longo de décadas. Visando
86 demonstrar a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram
87 utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2005, 2016 e
88 2022. Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível
89 verificar que houve uma alteração significativa na cobertura florestal ao longo dos anos. Em 2005 até
90 2016, a cobertura vegetal do terreno era composta predominantemente por pastagens (vegetação
91 rasteira), utilizadas para atividade pecuária, através da criação e bovinos e equinos. Entretanto, na
92 imagem de 2022, é possível verificar a regeneração considerável de floresta nativa. Para identificar as
93 condições ambientais em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a
94 constituição, porte e estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total do imóvel,
95 em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa
96 Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana.
97 No mês de fevereiro de 2023 foram implantadas na área de estudo 50 (cinquenta) unidades amostrais de 10
98 x 10 m, totalizando 5.000,00 m² de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea
99 nativa onde foram realizados os estudos. Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal,
100 realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram que do total,
101 68.495,31 m² é caracterizado como estágio médio de regeneração natural, representada por uma
102 vegetação com maior diversidade florística, densidade e maior porte das espécies arbustivo-arbóreas. A
103 cobertura florestal em estágio inicial de regeneração natural engloba uma área total de 115.671,27 m²,
104 possuindo uma baixa quantidade de espécies e porte das árvores. Através da aplicabilidade dos
105 dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do
106 empreendimento, é possível a supressão de 70% da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido

107 a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de APP
108 e Área Verde. Para a cobertura florestal em estágio inicial, é possível a supressão de sua integralidade,
109 não sendo necessário determinada a preservação de uma cobertura florestal mínima. Os requerentes
110 informam que desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a
111 poligonal requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental
112 vigente, principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do
113 Bioma Mata Atlântica. Outro ponto analisado foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados
114 estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de
115 segurança que a legislação municipal exige. Por fim os requerentes apresentam as seguintes conclusões:
116 “Foram elaborados estudos técnicos de viabilidade ambiental, representados por inventário florestal,
117 diagnóstico de recursos hídricos e estudo topográfico de declividade, objetivando estabelecer e avaliar as
118 restrições ambientais do imóvel registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de
119 Criciúma sob a matrícula nº 123.557, constituído para subsidiar o processo de alteração do zoneamento
120 municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), junto ao
121 Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, visando a alteração da
122 classificação atual de Zona de Conservação da Biodiversidade – ZCB para Zona Residencial, com o
123 objetivo de viabilizar um empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de
124 condomínio de lotes com fins residenciais, denominado Condomínio Reserva do Bosque. O Inventário
125 Florestal permitiu qualificar que a cobertura florestal remanescente ao imóvel, representada por
126 vegetação nativa secundária fragmentada em estágio inicial e médio de regeneração natural. Com base
127 na Lei do Bioma Mata Atlântica, nº 11.428/2006, com destaque para o Art. 31, §1º, a cobertura florestal
128 estudada possui viabilidade legal a sua supressão de acordo com a atual projeção urbanística do futuro
129 empreendimento. O diagnóstico de recursos hídricos ilustrou a localização das áreas de preservação
130 permanentes – APPs do imóvel, representada pelas faixas marginais cursos d’água perene originados
131 por nascentes situadas no terreno, entretanto, impactará em apenas uma pequena fração da área requerida
132 a alteração de zoneamento. Os estudos topográficos ilustraram a declividade compreendida entre
133 determinados intervalos, comprovando que a área objeto do estudo não terá declividade superior a 30%,
134 estando com conformidade com a legislação pertinente. E, considerando as análises, estudos, diligências
135 e demais procedimentos levados a efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-
136 se que a alteração do zoneamento municipal urbano requerida possui conformidade técnica, legitimando
137 o uso do solo com função equivalente ao seu entorno imediato, representado por uma malha urbana com
138 fins residenciais em consolidação, e o empreendimento planejado pelo proponente é considerado viável
139 sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, desde que aplicadas às medidas definidas no
140 processo de licenciamento ambiental e urbanístico.” Após a solicitação de correção do zoneamento e a
141 análise da apresentação do estudo ambiental, foi verificado que há justificativas técnicas que sustentam
142 tal correção. Verificando os antigos pareceres referentes a esta gleba encontramos as seguintes
143 informações: Uma grade parcela do referido terreno já teve sua zona de uso do solo corrigido pelo CDM,
144 e aprovado por intermédio da LC nº 113 de 13/10/2014. Segundo o requerente: “Na época iríamos
145 empreender um loteamento, mas infelizmente não conseguimos implantar devido à forte resistência dos
146 moradores do loteamento vizinho Monte Verde.” Isso porque o loteamento teria inúmeros lotes e os
147 moradores vizinhos reclamaram na PMC e FAMCRI. No ano de 2021, o requerente apresentou interesse
148 de empreender um condomínio fechado e requereu a alteração do zoneamento do restante do terreno de
149 ZCB – Zona da Conservação da Biodiversidade e ZOE – Zona de Ocupação Extensiva, retirando-o da
150 Z-APA do Morro Cechinel, e estabelecendo um único zoneamento para todo o empreendimento, ou
151 seja, ZR 1-2, mesmo Zoneamento corrigido em 2014. O requerente apresentou as seguintes justificativas
152 para a correção desse atual zoneamento na Z-APA, transcritas abaixo: “Todo o entorno já é ZR 1-2 e
153 este Conselho já aprovou várias alterações para ZR 1-2 nessa região, uma no nosso terreno (LC nº 113
154 de 13/10/2014), outras duas ao lado do nosso terreno (LC nº 196 de 14/12/2016 e LC nº 301 de
155 30/11/2018) e principalmente no terreno contíguo ao que estamos requerendo agora (LC nº 246 de
156 01/12/2017). Para um condomínio fechado é importante ter uma regra única, o regimento interno. Se
157 tivermos 03 zoneamentos diferenciados no mesmo empreendimento isso se tornaria impossível. Como
158 mais de 70% da gleba está no zoneamento ZR1-2, entendemos que seria mais lógico toda a gleba ficar
159 nesse zoneamento. A área que está dentro do mapa da Z-APA do Morro Cechinel, nunca foi área de
160 conservação da biodiversidade, ela sempre foi um descampado e já utilizamos como fazenda e a região
161 mais alta como plantação de cana de açúcar para alimentar o gado, vide imagens antigas anexas
162 conseguidas no Google Earth e outras do nosso arquivo particular. Portanto, entendemos que esta área
163 seria passível de alteração como tantas outras áreas já alteradas no nosso entorno e que, junto com outras

164 áreas, estavam equivocadamente dentro dos mapas das Z-APAs e corretamente ajustadas por este
165 conselho.” Cabe lembrar que segundo a própria Lei nº 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo
166 dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15: “As
167 linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que
168 justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de
169 Desenvolvimento Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.” Na atual solicitação
170 de correção da zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOI (zona de ocupação
171 intensiva), com a apresentação do estudo ambiental, que pode subsidiar esta decisão, mas precisamos
172 ser cautelosos quanto a esta solicitação. Analisando o Anexo 10, com os parâmetros urbanísticos,
173 identificamos que principalmente o tamanho mínimo dos lotes poderá ser reduzido de uma zona para a
174 outra, entre outros parâmetros, o que cria uma maior densificação. Quando a análise correção na então
175 Z-APA a DPU emitiu a seguinte afirmação: “Acreditamos que a parte mais alta do imóvel poderá ser
176 reservada e mantida como área verde, com responsabilidade de manutenção e conservação a ser
177 realizada pelo futuro condomínio. Conclui-se também que no imóvel há cursos d’água que serão
178 definidos como APPs.” Na época a DPU, apresentou a seguinte proposta para um novo zoneamento de
179 uso do solo, corrigindo de ZOE (zona de ocupação extensiva) e ZCB (zona de conservação da
180 biodiversidade) para ZOI (zona de ocupação intensiva) em toda a área dentro da própria Z-APA. Porém,
181 houve a seguinte definição da Câmara Temática II e do CDM: “PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA
182 II – NA REUNIÃO DE 23/09/2021: Após a apresentação da solicitação do requerente, a Câmara
183 Temática II deferiu a criação da zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) com os seguintes
184 parâmetros urbanísticos: I.A. básico = 1,00; T.O. básica = 50%; T.I. básica = 25%; Testada mínima
185 15m; Lote mínimo = 450,00m²; Lote máximo = 2.000,00m²; Número de Pavimentos = 02; Recuo Frontal
186 = 4,00m; Afastamento = $H/4 \geq 1,50m$, conforme limites apresentados em mapa. Na parte mais alta do
187 imóvel poderá ser reservada e mantida como área verde, com responsabilidade de manutenção e
188 conservação a ser realizada pelo futuro condomínio. Em seguida foi solicitada a votação pelos membros
189 do CDM, e houve a seguinte votação, quanto ao parecer da Câmara Temática II: 46 sim; 05 não; 01
190 abstenção. Portanto, a solicitação do requerente foi aprovada.” Considerando-se que na então área verde
191 do condomínio, poderia existir na ZCB, já que os lotes deveriam ser maiores e numa região mais alta da
192 gleba, e que faz margem a uma área verde do Loteamento Monte Verde, resultando neste zoneamento
193 atual. Acreditamos que a execução de um condomínio residencial nessa gleba será de melhor qualidade
194 na implantação física dos futuros imóveis e na conservação das áreas verdes dentro dos limites do
195 mesmo. Porém, consideramos que a solicitação de correção desta ZCB para ZOI nesta localização na
196 gleba, apesar da apresentação de estudo ambiental, está contrária com ao que foi discutido no processo
197 anterior, apesar de haver, neste momento, instrumentos técnicos que a justifiquem. Acreditamos que os
198 lotes na parte superior deste imóvel onde é ZCB, deveriam ser maiores, ou como na última correção, ser
199 uma área verde, como definidos no primeiro projeto. Porém para não inviabilizar este empreendimento,
200 sugerimos a correção para ZOE (zona de ocupação extensiva), e a partir desta sugestão foram feitos
201 alguns cálculos. Então: (ZCB): Terreno de 2.000m² - T.O.= 10%; I.A. = 0,15 = máx.300m² de área
202 construída; sobram do 1.850m² de terreno. (ZOE): Terreno de 1.000m² - T.O.= 40%; I.A. = 0,75 = máx.
203 750m² de área construída (400m² térreo e 350m² superior); sobram 600m² de terreno. (ZOI): Terreno de
204 450m² - T.O. = 50%; I.A. = 1,00 = máx. 450m² de área construída (225m² térreo e 225m² superior)
205 sobram 225m² de terreno. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE
206 27/04/2023: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA
207 SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM QUE A
208 ZONA DE USO DO SOLO ZCB PODERA SER CORRIGIDA PARA ZOE (ZONA DE
209 OCUPAÇÃO EXTENSIVA). Posteriormente esse parecer foi encaminhado ao Conselho de
210 Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO
211 E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO
212 CDM, COM 44 (QUARENTA E QUATRO) VOTOS E 01 (UM) CONTRA, DELIBERARAM
213 QUE A ZONA DE USO DO SOLO ZCB PODERÁ SER CORRIGIDA PARA ZOE (ZONA DE
214 OCUPAÇÃO EXTENSIVA). 3.4) **Processo Nº 667782 – GLASSI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA:** O requerente solicita a viabilidade para a instalação de supermercado e
215 lojas, em imóvel de sua propriedade, cadastros nº 1003771, nº 992965, nº 1020325 e nº 1020324, que
216 estão em processo de unificação, localizados na Rua Anita Garibaldi, esquina com a Rua Araraçuã e
217 desta esquina com a Rua Giacomo Sonego, Centro. Quanto ao zoneamento de uso do solo, este imóvel
218 está na ZEICO (zona de especial interesse da coletividade) que é assim conceituada na lei Complementar
219 nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma). A proposta de utilização do imóvel apresentado,
220

221 atualmente é, como já foi dito para a instalação de supermercado (COMBO) e lojas comerciais (Open
222 Shopping) como apoio. O terreno, após a aprovação da unificação, possuirá 19.904,39m², e a área para
223 doação visando a abertura de uma avenida possuirá 2.889,71m². O total da obra é de 33.344,34m² e na
224 edificação haverá mais de 500 vagas de estacionamento. Foi apresentado um vídeo com o 3D do
225 empreendimento. O projeto arquitetônico apresentado possui linguagem arquitetônica contemporânea,
226 e faz uso do espaço antes ocupado de maneira provisória há anos, propondo a execução de uma
227 edificação que dará vida ao espaço e ao entorno, em todos os horários do dia, numa região do centro da
228 cidade que recebeu investimentos públicos visando a ocupação urbana e a eliminação das inundações.
229 Além destes investimentos, essa região poderá crescer também com o incremento do uso residencial
230 multifamiliar, pois a zona de uso do solo que margeia o imóvel está definida como ZC2-16 (zona central
231 2 – 16 pavimentos). Quanto a questão do zoneamento de uso do imóvel como ZEICO, este abre muitas
232 possibilidades de desenvolvimento de projetos arquitetônicos inovadores e que retribuem a cidade, a
233 nosso ver, na forma de lazer, empregos, infraestrutura urbana, entre outros, pois estas “liberações” não
234 vinculadas aos parâmetros urbanísticos das outras zonas de uso do solo, deixam o profissional técnico e
235 o empreendedor livres para propor o uso e o que será revertido para o bem do espaço urbano. No caso
236 deste projeto foi previsto a doação de área para a abertura de uma avenida, e sua execução por parte do
237 empreendedor, com objetivo a ligação viária da Rua Giacomo Sonego até a Rua Anita Garibaldi,
238 seguindo até a Rua São José. Houve também, uma proposta de criação de uma ligação de pedestres da
239 Praça Domênico Sonego até a Antiga Prefeitura e desta até a Rua Coberta com destino até a Praça Nereu
240 Ramos e vice-versa, passando pelo empreendimento, pois acreditamos que a circulação dos pedestres
241 nesta região criará um eixo importante das áreas mais habitadas nas proximidades, para o
242 empreendimento e deste para outras regiões do centro da cidade. Porém, a DPU mostra preocupação
243 quanto a questão do trânsito que este empreendimento trará ao entorno, que hoje em dia, em
244 determinados horários é muito ruim, devendo haver um EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, para
245 tratar deste assunto, especificamente. Esse assunto foi tratado pela a Câmara Temática II que emitiu este
246 parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 27/04/2023: Os membros**
247 **da Câmara Temática II deliberaram pela aprovação do anteprojeto para a ocupação no imóvel,**
248 **assim como, a futura doação e execução, por parte do empreendedor de nova via entre a rua**
249 **Giácómo Sonego até a rua Anita Garibaldi, além da apresentação de EIV - Estudo de Impacto de**
250 **Vizinhança, com ênfase na questão do trânsito. Posteriormente esse parecer foi encaminhado ao**
251 **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A**
252 **APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS**
253 **PRESENTES DO CDM, COM 43 (QUARENTA E TRÊS) VOTOS, 02 (DOIS) CONTRA E 01**
254 **(UMA) ABSTENÇÃO, PORTANTO HOUVE APROVAÇÃO DO ANTEPROJETO PARA A**
255 **OCUPAÇÃO NO IMÓVEL, ASSIM COMO, A FUTURA DOAÇÃO E EXECUÇÃO, POR**
256 **PARTE DO EMPREENDEDOR DE NOVA VIA ENTRE A RUA GIÁCÓMO SONEGO ATÉ A**
257 **RUA ANITA GARIBALDI, ALÉM DA APRESENTAÇÃO DE EIV-ESTUDO DE IMPACTO**
258 **DE VIZINHANÇA, COM ÊNFASE NA QUESTÃO DO TRÂNSITO. 3.5) Processo Nº 668060 –**
259 **HEVELEN MODOLON TAVARES:** O requerente solicita, em nome dos proprietários, a inclusão de
260 parte da sua gleba na zona urbana do município e conseqüentemente a correção dos pontos do Perímetro
261 Urbano, uma vez que este imóvel será objeto de Inserção de Medidas, cujo processo encontra-se na DPS
262 sob nº 906-23-CRI-RTF. O imóvel possui a matrícula nº 38.077, e está localizado na Servidão de Acesso
263 Particular, s/nº, bairro Quarta Linha. A DPU não vê problemas com esse acréscimo no Perímetro
264 Urbano, já que a intenção da proprietária. Esse assunto foi tratado pela a Câmara Temática II que emitiu
265 este parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 27/04/2023: Os**
266 **membros da Câmara Temática II deliberaram pela aprovação da ampliação do perímetro urbano**
267 **em parte da gleba. Posteriormente esse parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento**
268 **Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES**
269 **A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 40**
270 **(QUARENTA) VOTOS, DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DA AMPLIAÇÃO DO**
271 **PERÍMETRO URBANO EM PARTE DA GLEBA. 3.6) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE**
272 **CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** FOI RETIRADO DA PAUTA, tendo em vista que NÃO TEVE
273 QUORUM qualificado exigido (tinha somente 34 pessoas), conforme Art. 169 do Plano Diretor).**3.7)**
274 **Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** FOI RETIRADO DA
275 PAUTA, tendo em vista que NÃO TEVE QUORUM qualificado exigido (tinha somente 34 pessoas),
276 conforme Art. 169 do Plano Diretor). Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida a

277 presença de todos nesta audiência/reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h
278 e 55min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a
279 presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi que depois de lida e
280 aprovada, será por todos os presentes assinada.

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

CÂMARA TEMÁTICA II

1) 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.

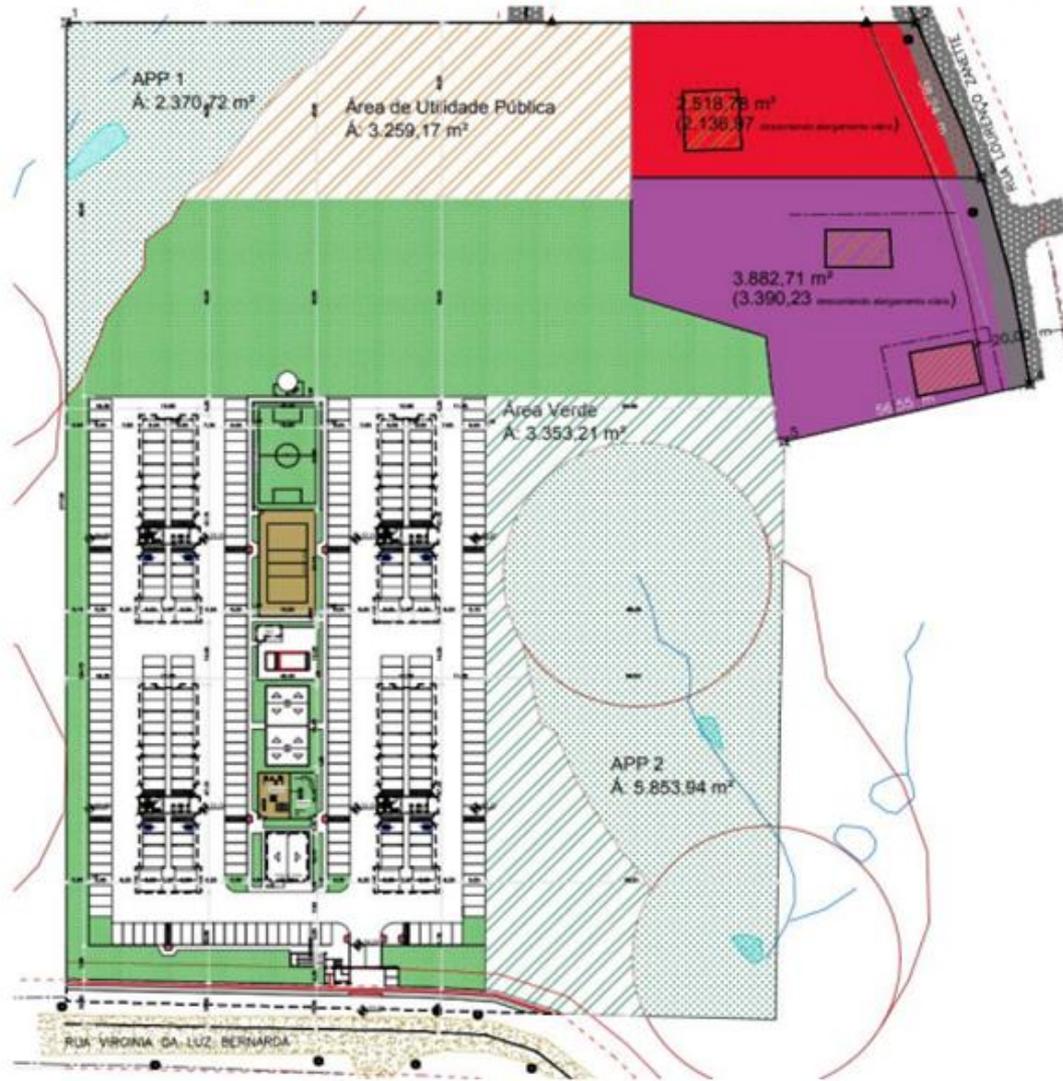


Localização

1) 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

1) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Imagens do projeto
aprovado

1) 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.

1) 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.

1) 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.

(...)"

1) 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.

1) 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.

1) 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”

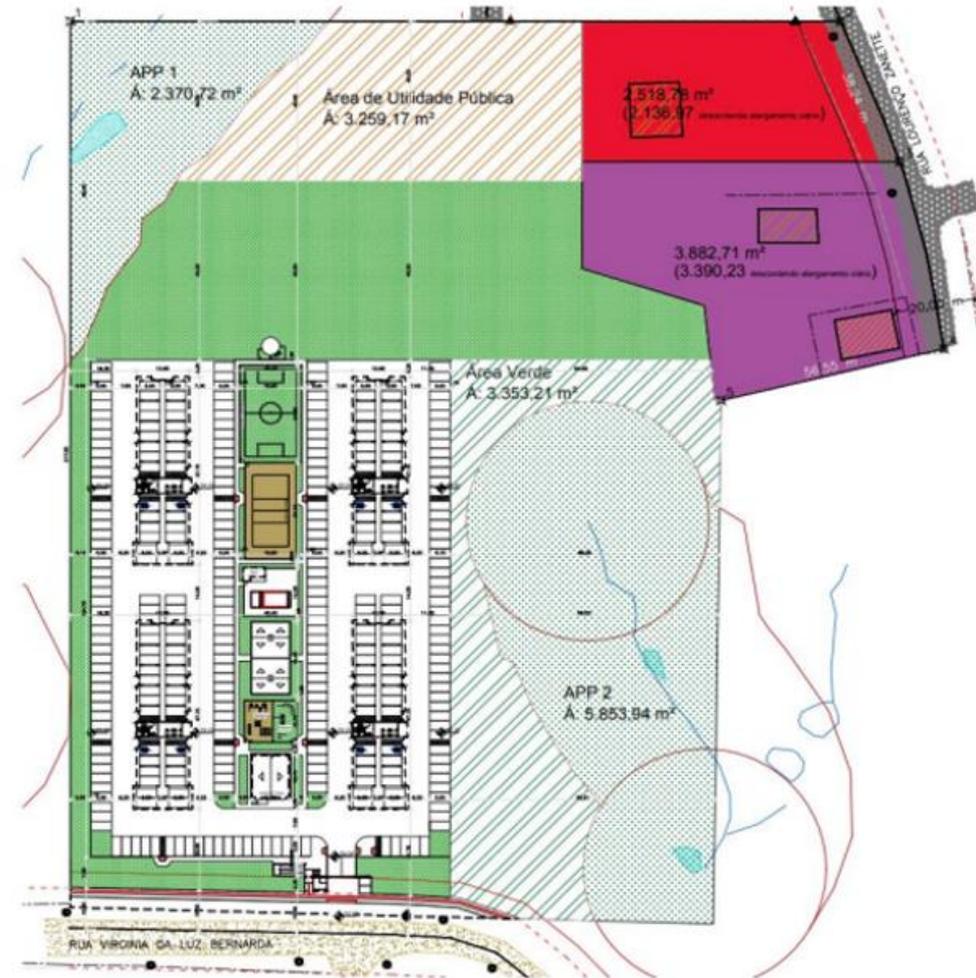
Foi anexada a proposta de implantação:

1) Processo Nº 668077 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Foi anexada a proposta de implantação:



Nova Implantação



Implantação aprovada anteriormente

1) 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.

2) 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

2) 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

2) 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

2) 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

2) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



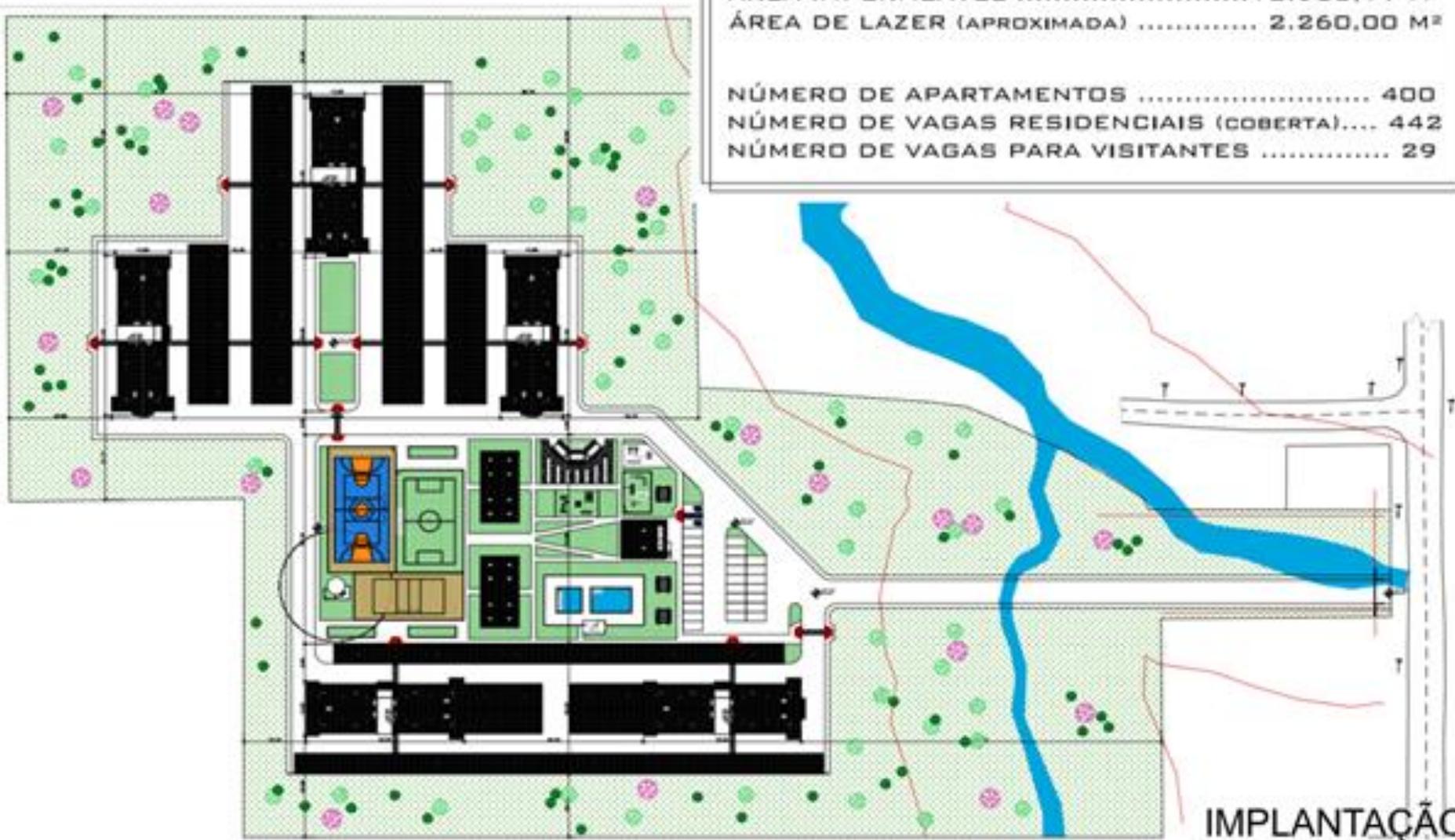
IMPLANTAÇÃO

2) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

3ª PROPOSTA APRESENTADA:

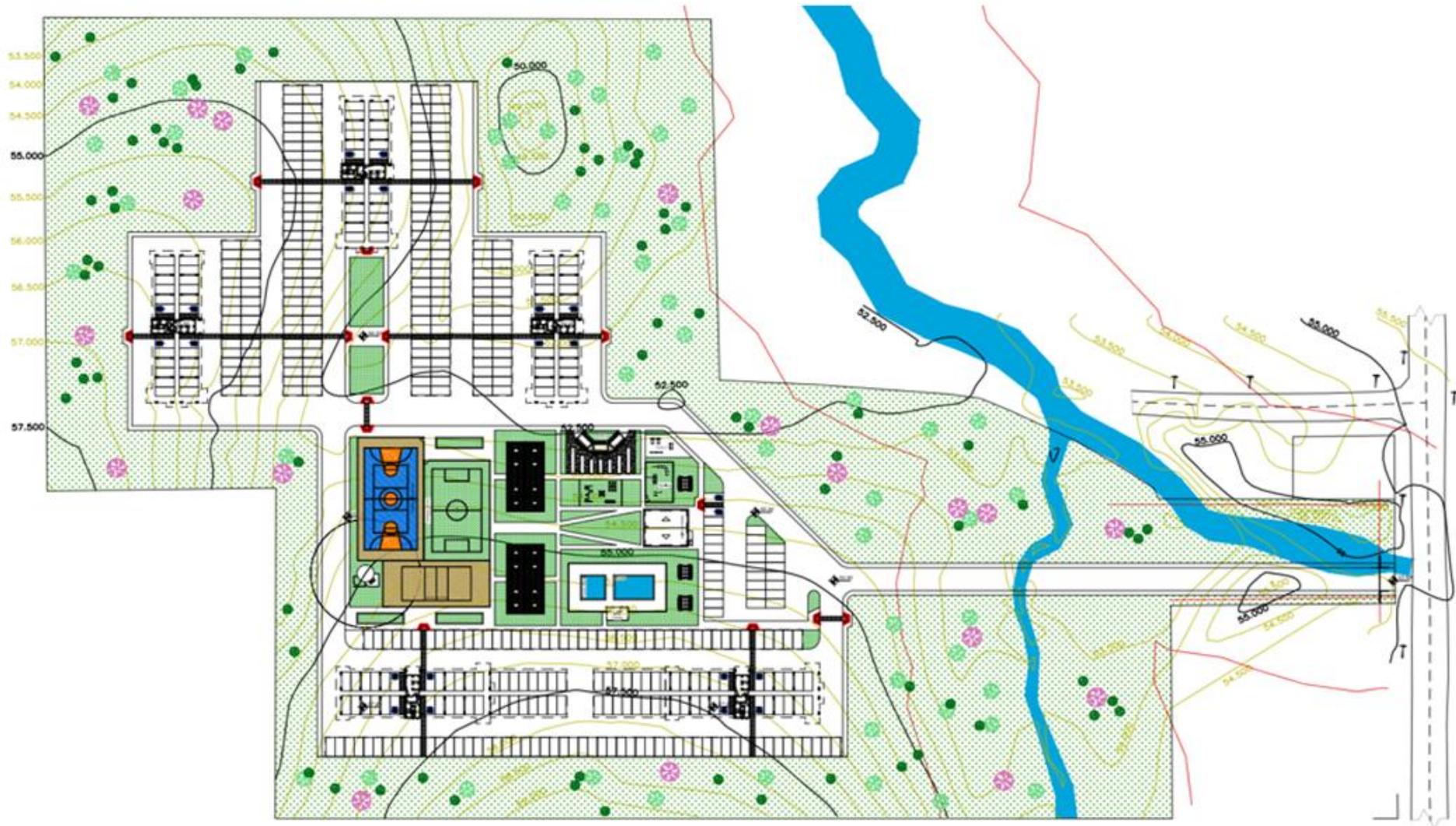
ÁREA DO TERRENO	45.660,90 M ²
IA	0,47 (21.862,50 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	15,05% (6.874,00 M ²)
TAXA DE INFILTRAÇÃO	58,48% (26.704,73 M ²)
ÁREA IMPERMEÁVEL	18.956,17 M ²
ÁREA DE LAZER (APROXIMADA)	2.260,00 M ²

NÚMERO DE APARTAMENTOS	400
NÚMERO DE VAGAS RESIDENCIAIS (COBERTA)....	442
NÚMERO DE VAGAS PARA VISITANTES	29



2) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



IMPLANTAÇÃO COM AS GARAGENS

2) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



PERSPECTIVAS

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



PERSPECTIVAS

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



PERSPECTIVAS

3ª PROPOSTA APRESENTADA:



PERSPECTIVAS

2) 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.

2) 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:

2) 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.

(...)”

2) 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.

2) 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.

2) 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”

2) Processo Nº 668078 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Foi anexada a proposta de implantação:



Nova Implantação



Implantação aprovada anteriormente

2) 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.

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

Ofício nº 0001/2023

Conselho de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio deste, tendo em vista reunião realizada junto ao Conselho de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, na data de 08/05/2023, na qual foi apresentado aos conselheiros o processo de licenciamento da empresa Protol - Projetos de Engenharia e Consultoria Ltda, FCEI 57724, Processo URB/33597, informar e requerer o que segue.

O referido processo de licenciamento ambiental foi protocolado na DMACRI para a atividade de Condomínio de Lotes Residenciais, classificado como porte grande e potencial poluidor médio, de acordo com a Resolução Consema nº 099/2017. Contudo, tendo em vista que a Lei nº 7.607/2019, que dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Municipal do Morro Cechinel, em seu artigo 6º, inciso VII e IX, preceitua que compete ao COMDEMA "manifestar-se sobre obra ou atividade potencialmente causadora de impacto na unidade de conservação, mosaicos ou corredores ecológicos", "IX - representar, quanto aos impactos dos empreendimentos e atividades desenvolvidas na APA, os interesses da população residente e diretamente afetada", o presente processo foi levado à apreciação do COMDEMA.

Como tal, na reunião de 08/05/2023, foi apresentado o pedido de licenciamento do empreendedor ao supracitado Conselho, o qual optou por não manifestar-se a respeito de sua aprovação nesse primeiro momento, haja vista as diversas dúvidas que surgiram diante da apreciação, motivo pelo qual se solicita esclarecimentos ao Conselho de Desenvolvimento acerca da alteração aprovada pelo CDM, onde o zoneamento denominado ZCB - Zona de Conservação da Biodiversidade foi substituído pelo zoneamento ZOE - Zona de Ocupação Intensiva.

Ademais, solicita-se informações sobre os estudos e análises que levaram a câmara técnica a decidir pela alteração do zoneamento, com a apresentação da respectiva ATA da reunião da respectiva Câmara Técnica. Ainda, questiona-se a respeito da análise dos estudos apresentados pelo empreendedor por exigência do CDM, quais os profissionais que analisaram os estudos e suas respectivas áreas de atuação, e ainda se o estudo foi analisado pelos técnicos da DMACRI - Diretoria de Meio Ambiente de Criciúma.

Salienta-se, por fim, que a alteração do zoneamento na APA do Morro Cechinel deverá, obrigatoriamente, passar por manifestação do COMDEMA, conforme artigo 6º, inciso VII, da Lei Ordinária 7.607/2019, motivo pelo qual solicitamos os esclarecimentos acima elencados, a fim de que melhor análise possa ser dedicada ao caso em comento.

Criciúma – SC, 10 de Maio de 2023.



Felipe Soratto Monteiro

Presidente do Conselho de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA



2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio deste responder ao Ofício nº 0001/2023, referente a questionamentos quanto a correção de zoneamento de uso do solo em imóvel localizado no Morro Cechinel, cadastro nº 39.712.

Informamos que o processo de correção de zoneamento segue o definido na Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma), nos seguintes artigos:

“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:

III - Requerer ao Poder Público a elaboração de estudos sobre questões urbanísticas, territoriais e ambientais que entender relevantes;

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

(...)

VIII - Coordenar, em conjunto com o Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, a atualização, complementação, ajustes e alterações deste Plano Diretor e de suas legislações complementares;”

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

Portanto, quaisquer solicitações de correção do zoneamento de uso do solo, devem a partir da entrada no protocolo municipal, seguir ao órgão de planejamento municipal que a partir das considerações e do material técnico apresentado, emitirá parecer técnico quanto a possibilidade ou não de correção do zoneamento, conforme o definido no seguinte artigo:

“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.”

No referido imóvel foi solicitada a correção de zoneamento de uso do solo, a qual não foi aprovada, num primeiro momento, em virtude da inexistência de material técnico que subsidiasse essa correção, conforme parecer da Câmara Temática II do CDM:

“PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 21/07/2022: Após a apresentação dessa solicitação os Membros da Câmara Temática II do CDM indeferiram a solicitação e sugeriram que o requerente apresente Laudo Técnico apresentando estudo que contemple um Diagnóstico dos Recursos Hídricos, Inventário Florestal e Levantamento Faunístico, constituído para subsidiar o processo de correção do zoneamento municipal urbano.”

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

Houve pela segunda vez a solicitação de correção do zoneamento de uso do solo, para a finalidade de desenvolver um condomínio residencial horizontal fechado, e nesta solicitação foi apresentado um relatório técnico ambiental explicativo, o qual também apresentado e explicado na Câmara Temática II do CDM e na reunião do CDM, na data de 1º/09/2022. A qual foi aprovada, conforme resolução nº 464/2022:

RESOLUÇÃO Nº 464, DE 1º DE SETEMBRO DE 2022.

Deferir, a correção do zoneamento de uso do solo em imóvel localizado na Rua Luiz Depiné na Z-APA do Morro Cechinel, requerida no Processo Administrativo nº 644257, matrícula nº 36.338, cadastro municipal nº 39712, de ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOE (zona de ocupação extensiva). Como registrado na Ata da reunião do CDM de 1º/09/2022. **LC nº 502 de 24/10/2022**

E encaminhado o projeto de Lei à Câmara de Vereadores, onde houve a aprovação da Lei Complementar nº 502/2022:

LEI COMPLEMENTAR Nº 502, DE 24 DE OUTUBRO DE 2022.

Corrige o zoneamento do solo nas áreas que especifica 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 aprovada a Resolução nº 464/2022, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, a correção do zoneamento de uso do solo, em imóvel localizado na Rua Luiz Depiné na Z-APA do Morro Cechinel, matrícula nº 36.338, cadastro municipal nº 39712, passando de ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) para ZOE (Zona de Ocupação Extensiva), conforme solicitação contida no Processo Administrativo nº 644257/2022, e registrado em Ata da reunião do CDM de 01/09/2022.

Art. 2º A resolução supracitada passa a fazer parte integrante da presente Lei, na forma de anexo.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário.

Criciúma, 24 de outubro de 2022.

CLÉSIO SALVARO
Prefeito do Município de Criciúma

VAGNER ESPÍNDOLA RODRIGUES
Secretário-Geral

PLC-EXE 53/2022 - Autoria: Clesio Salvaro

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

A Lei nº 7607/2019, que aprovou o Plano de Manejo da Z-APA do Morro Cechinel e sua criação, dispõe que:

“Art. 4º A APA Morro Cechinel terá como gestor o Órgão Municipal de Meio Ambiente, que deverá tomar as medidas necessárias para sua proteção e administração.

Art. 5º Compete ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, a atribuição de Conselho Consultivo da Unidade de Conservação criada por essa lei.”

Art. 6º Além das atribuições ordinárias, compete ao COMDEMA enquanto conselho de unidade de conservação:

I - acompanhar a implementação e revisão do Plano de Manejo da unidade de conservação, quando couber, garantindo o seu caráter participativo;

II - buscar a integração da unidade de conservação com as demais unidades e Espaços Territoriais Especialmente Protegidos do seu entorno;

III - esforçar-se para compatibilizar os interesses dos diversos segmentos sociais relacionados com a unidade;

IV - avaliar o orçamento da unidade e o relatório financeiro anual elaborado pelo órgão executor em relação aos objetivos da unidade de conservação;

V – opinar sobre a contratação e os dispositivos do termo de parceria com OSCIP, na hipótese de gestão compartilhada da unidade;

VI - acompanhar a gestão por OSCIP e recomendar a rescisão do termo de parceria, quando constatada irregularidade;

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

VII - manifestar-se sobre obra ou atividade potencialmente causadora de impacto na unidade de conservação, mosaicos ou corredores ecológicos;

VIII - propor diretrizes e ações para compatibilizar, integrar e otimizar a relação com a população do entorno ou do interior da unidade, conforme o caso; e

IX – representar, quanto aos impactos dos empreendimentos e atividades desenvolvidas na APA, os interesses da população residente e diretamente afetada.

E, segundo a mesma Lei, cabe ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, a análise dos pedidos e deliberação, conforme a mesma Lei:

“Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo.

(...)

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.”

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

Em 16/08/2022 foi apresentado o RELATÓRIO TÉCNICO AMBIENTAL DO CONDOMÍNIO CITY VIEW ECO RESIDENCE, para análise da DPU. Com as seguintes informações:

A área em estudo e o seu entorno apresenta histórico de antropização há vários anos, sobretudo com a inserção de espécies exóticas herbáceas e arbóreas, bem como por conta de cultivos agrícolas etc.;

Percebe-se que em todo o entorno é permitido o parcelamento do solo urbano com lotes com tamanho mínimo menores que 2.000,00 m² (360,00 m², 800,00 m²);

A alteração do tamanho mínimo dos lotes do futuro empreendimento, não acarretará em maior quantitativo de supressão de vegetação. Pelo contrário, com a diminuição da área ocupada pelos Lotes, Arruamentos e Área de Lazer, haverá menos supressão;

Todas as legislações vigentes aplicáveis serão respeitadas, sendo elas no âmbito federal, estadual e municipal;

O futuro projeto será desenvolvido de forma ecossustentável e ordenará a ocupação do solo, visto que há histórico de instalações de caixas d'água e canalizações de forma irregular. Neste sentido, busca-se junto aos órgãos competentes regularizar a situação, sem prejudicar moradores locais e regionais;

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

O presente trabalho trata da realização de Diagnóstico Ambiental Prévio da Área em Estudo. Após a análise da Municipalidade, Estudos mais aprofundados serão apresentados no processo de licenciamento ambiental do futuro empreendimento, afim da obtenção da Licenças Ambientais que serão requeridas.

Portanto, a partir da leitura deste estudo, a DPU fez uma apresentação do mesmo, juntamente com a solicitação dos requerentes, na reunião do CDM de 1º/09/2022. E esta correção do zoneamento foi aprovado pelo CDM, conforme a Ata desta reunião.

Quanto a análise deste estudo, o mesmo foi feito pelo Arquiteto e Urbanista Giuliano Elias Colossi, que também é mestre em Ciências Ambientais, como trata-se de um estudo bem elucidativo, não foi necessário o envio para a DMACRI, em virtude de que mais solicitações deveriam ser questionadas ao empreendedor antes e durante a aprovação de tal parcelamento do solo.

Quanto à necessidade da solicitação do envio do processo de correção do zoneamento ao CONDEMA, acreditamos que a discussão deva ser concentrada no CDM, que legalmente é o conselho que delibera essas correções, do zoneamento de uso do solo.

Acreditamos que quando houver solicitações de correção do zoneamento, estes processos poderão ser encaminhados ao COMDEMA, após a deliberação do CDM.

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

150 mínima de 360,00m² na parte leste, sudeste, sul, e 800,00 m² na parte noroeste, bem como todos
151 possuem 4,00 metros de recuo frontal. Destaca-se que mesmo com a correção do Zoneamento
152 requerida, a Área Ocupada por Lotes, bem como a Área destinada para Preservação Ambiental,
153 respeitará os parâmetros urbanísticos e ambientais mais do que a Legislação prevê conforme
154 também foi apresentado no Anteprojeto já Pré-Aprovado. Por fim, o requerente diz: "Sem
155 maiores delongas, pugnamos pela alteração do zoneamento da Matrícula 36.338 registrada no
156 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma de ZCB - Zona de Conservação da
157 Biodiversidade para ZOE - Zona de Ocupação Extensiva (conforme fartamente foi
158 demonstrado neste Relatório acerca dos confrontantes e imóveis do entorno), viabilizando a
159 implantação do empreendimento de forma sustentável, integrando-o à Municipalidade." A
160 DPU analisando o pedido de correção de zoneamento de uso do solo, elaborado pelo requerente,
161 por fim, salienta que nos documentos anexados ao Processo Administrativo, há o interesse do
162 requerente, representando os proprietários para que o Zoneamento ZOE (zona de ocupação
163 extensiva) seja incorporado na gleba. Isso porque, no entorno desse imóvel há áreas de mesma
164 característica ambiental com o zoneamento ZOE. Lembramos que segundo a própria Lei nº
165 7.607/2019, que instituiu o plano de manejo dessa Z-APA, indica que os limites dessa Z-APA
166 poderiam ser corrigidos, conforme seu Art. 15: "As linhas de zoneamento dentro das APA
167 poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de
168 correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento
169 Municipal - CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa." A partir dessa solicitação
170 buscamos informações no mapa multifinalitário do Cadastro e em mapas temáticos antigos
171 (revisão do Plano Diretor - 2005) e atuais (plano de manejo da Z-APA - 2019). Nesse mapa é
172 possível observar três cursos d'água, sendo um deles o leito do Rio Criciúma, e essas já se
173 configurarão como APPs (áreas de preservação permanente), sendo mais restritivas do que na
174 Z-APA. Nos estudos realizados para a elaboração do atual Plano Diretor, foram elaborados
175 diversos mapas temáticos, para serem referência na delimitação das zonas de uso do solo. Já
176 com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), e a
177 consequente necessidade de elaboração dos Planos de Manejo das Z-APAs, foram elaborados
178 novos levantamentos que tinham por objetivo a definição efetiva dos limites dessas zonas de
179 uso do solo. Um dos mapas apresentados foi o de áreas restritivas, que identificam as nascentes,
180 os cursos d'água e as inclinações nos morros. Analisando todos esses mapas temáticos de
181 diferentes épocas, podemos concluir que o fator que pôde ter influenciado na localização dos
182 limites da Z-APA em parte do imóvel do requerente foi o início da inclinação mais acentuada
183 do Morro Cechinel. Quanto a vegetação essa já era classificada como vegetação secundária em
184 estágio avançado em 2005. Verificamos também as imagens aéreas desde 1996 até 2021 para
185 se ter um parecer quanto ao crescimento da vegetação naquele local. **PARECER DA CÂMARA**
186 **TEMÁTICA II - NA REUNIÃO DE 21/07/2022:** Após a apresentação dessa solicitação os
187 Membros da Câmara Temática II do CDM indeferiram a solicitação e sugeriram que o
188 requerente apresente Laudo Técnico apresentando estudo que contemple um Diagnóstico dos
189 Recursos Hídricos, Inventário Florestal e Levantamento Faunístico, constituído para subsidiar
190 o processo de correção do zoneamento municipal urbano. Em 16/08/2022 foi apresentado o
191 RELATÓRIO TÉCNICO AMBIENTAL DO CONDOMÍNIO CITY VIEW ECO
192 RESIDENCE, para análise. E a partir foram analisado esse estudo: O importante item a ser
193 analisado diz respeito as considerações sobre Meio Físico - Laudo Hidrogeológico e análise de
194 suscetibilidade a movimentos gravitacionais de massa. O presente Laudo Hidrogeológico foi
195 obtido por análises in loco, nos meses de novembro de 2021 e março de 2022, em conjunto com
196 imagens de satélites e estudos prévios feitos pela Protol - Projetos de Engenharia e Consultoria,
197 a fim de verificar a ocorrência ou não de nascentes ou cursos d'água naturais, que caracterizam
198 desta forma Áreas de Preservação Permanente - APPs no local, bem como estudos geotécnicos
199 para análises de riscos. Após intensos estudos no perímetro de estudo e seu entorno, foi
200 constatado nascentes onde os dados pretéritos não indicavam, bem como divergência nos
201 percursos reais dos cursos d'água. Os estudos envolveram diversas idas a campo para averiguar

202 a existência de cursos d'água em todo o perímetro e, principalmente, para a extração de dados
203 geoespaciais dos recursos hídricos. Segundo a Legislação brasileira, nascentes são definidas:
204 Pela resolução do Conama no 303, de março de 2002, temos no item II "Nascente ou olho
205 d'água: local onde aflora naturalmente mesmo que de forma intermitente, a água subterrânea".
206 Pela LEI no 14.675, de 13 de abril de 2009, que institui o Código Estadual do Meio Ambiente,
207 a definição está no Artigo 28 item XL "nascente: afloramento natural de água que apresenta
208 perenidade e dá início a um curso de água". Pela LEI no 12.651, de 25 de maio de 2012 que
209 instituiu o Novo Código Florestal, no seu Art. 3º item XVII - "nascente: afloramento natural
210 do lençol freático que apresenta perenidade e dá início a um curso d'água". Dentre as restrições
211 ambientais incidentes na área estão: APP por declividade (locais identificados na cor
212 vermelha); APP de recursos hídricos (nascente e cursos d'água), polígonos na cor verde;
213 Área Non Aedificandi da Linha de Transmissão que corta a Área no sentido Noroeste-Sudeste;
214 Outras questões envolvendo a supressão de vegetação, compensação ambiental e reposição
215 florestal devem seguir as legislações vigentes aplicáveis, sobretudo a Lei da Mata Atlântica
216 (Lei nº 11.428/2006). Atualmente observa-se a incidência de vegetação secundária em estágio
217 sucessional inicial em alguns locais da área em estudo, bem como nos estágios médio e/ou
218 avançado. Na área em estudo já foi realizado Inventário Florestal em tempos pretéritos, como
219 sendo que neste sentido, dados primários e secundários da época podem ser consultados. A área
220 em comento se localiza inserida nos limites de abrangência da APA do Morro Cechinel e mais
221 dados relacionados à flora incidente nesta Unidade de Conservação podem ser verificados em
222 seu Plano de Manejo. Com relação aos dados qualitativos e quantitativos da fitofisionomia
223 incidente atualmente na Área em comento, ratifica-se que os mesmos serão obtidos e
224 atualizados em novo inventário florestal e estudo fitossociológico, que serão desenvolvidos
225 após análise do Anteprojeto Urbanístico e do presente Relatório Técnico Ambiental Prévio,
226 pela Câmara Temática do CDM. Foram demonstrados dados primários e secundários dos
227 grupos animais Herpetofauna, Mastofauna, Avifauna e Ictiofauna, com provável ocorrência na
228 Área em Estudo. Ressalta-se que estudo mais aprofundado será apresentado no escopo do
229 Estudo Ambiental Simplificado, a ser protocolado junto ao Órgão Ambiental competente, para
230 requerer a Licença Ambiental Prévia do futuro empreendimento. Durante a amostragem da
231 herpetofauna nas áreas do empreendimento, foram registradas quatro espécies de anfíbios
232 anuros: *Ischnocnema henselii* (rázinhado-folhoso), *Boana faber* (sapo-martelo), *Scinax*
233 *granulatus* (perereca-de-banheiro) e *Hylodes meridionalis* (rã-de-corredeira). Nenhuma das
234 espécies encontra-se sob algum grau de ameaça de extinção segundo a lista estadual, nacional
235 e internacional. Não foi possível obter o registro de nenhuma espécie de réptil durante os
236 caminhamentos. Durante a amostragem de campo, foram registradas 69 espécies de aves,
237 pertencentes a 33 famílias. Não foram registradas espécies com algum grau de ameaça de
238 extinção. **CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS.** Cuida-se
239 de consulta realizada pela Protol - Projetos de Engenharia e Consultoria Ltda., referente ao
240 imóvel matriculado sob nº 36.338 no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Criciúma/SC, de
241 propriedade da Empresa Coque Sul Brasileiro Indústria E Comércio Ltda., acerca da
242 possibilidade de alteração de Zoneamento Urbano com a finalidade de desenvolver um
243 Empreendimento/Condomínio Residencial Horizontal Fechado. O Parecer é instruído de
244 Consulta Prévia da Municipalidade, de imagens aéreas, e de um Anteprojeto que já foi pré-
245 aprovado pela PMC, bem como da matrícula atualizada do imóvel. O presente Parecer terá
246 como objetivo a análise da possibilidade da alteração do tamanho dos lotes do Empreendimento
247 "City View Eco Residence" observadas as condicionantes urbanísticas e ambientais, no que
248 tange a alteração do zoneamento atual para ZOE - Zona de Ocupação Extensiva - Morro
249 Cechinel. Sabe-se, contudo, que para a realização de um empreendimento do tipo Condomínio
250 Residencial Horizontal Fechado, o empreendedor visa sempre adequar viabilidade econômica
251 x resultado, tudo pensando em proteger o meio ambiente, mantendo-o ecologicamente
252 equilibrado. Destaca-se que mesmo com a alteração do Zoneamento requerida, a Área Ocupada
253 por Lotes, bem como a Área destinada para Preservação Ambiental, respeitará os parâmetros

Handwritten signatures and initials on the left margin, including names like "Francieli Sprindler" and "João Carlos".

Handwritten signatures and initials in the center margin, including names like "Francieli Sprindler" and "João Carlos".

Handwritten signatures and initials on the right margin, including names like "Francieli Sprindler" and "João Carlos".

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including names like "Francieli Sprindler" and "João Carlos".

2) OFÍCIO COMDEMA AO CDM:

254 urbanísticos e ambientais mais do que a Legislação prevê conforme também foi apresentado no
 255 Anteprojeto já PréAprovado. A empresa solicita pela alteração do zoneamento da Matrícula
 256 36.338 registrada no 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma de ZCB – Zona
 257 de Conservação da Biodiversidade para ZOE - Zona de Ocupação Extensiva (conforme
 258 fartamente foi demonstrado neste Relatório acerca dos confrontantes e imóveis do entorno),
 259 viabilizando a implantação do empreendimento de forma sustentável, integrando-o à
 260 Municipalidade. Diante do exposto, conclui-se que: · A área em estudo e o seu entorno
 261 apresenta histórico de antropização há vários anos, sobretudo com a inserção de espécies
 262 exóticas herbáceas e arbóreas, bem como por conta de cultivos agrícolas etc; · Percebe-se que
 263 em todo o entorno é permitido o parcelamento do solo urbano com lotes com tamanho mínimo
 264 menores que 2.000,00 m² (360,00 m², 800,00 m²); · A alteração do tamanho mínimo dos lotes
 265 do futuro empreendimento, não acarretará em maior quantitativo de supressão de vegetação.
 266 Pelo contrário, com a diminuição da área ocupada pelos Lotes, Arruamentos e Área de Lazer,
 267 haverá menos supressão; · Todas as legislações vigentes aplicáveis serão respeitadas, sendo
 268 elas no âmbito federal, estadual e municipal; · O futuro projeto será desenvolvido de forma
 269 ecossustentável e ordenará a ocupação do solo, visto que há histórico de instalações de caixas
 270 d'água e canalizações de forma irregular. Neste sentido, busca-se junto aos órgãos competentes
 271 regularizar a situação, sem prejudicar moradores locais e regionais; · O presente trabalho trata
 272 da realização de Diagnóstico Ambiental Prévio da Área em Estudo. Após a análise da
 273 Municipalidade, Estudos mais aprofundados serão apresentados no processo de licenciamento
 274 ambiental do futuro empreendimento, afim da obtenção da Licenças Ambientais que serão
 275 requeridas; · Face a todo o exposto, o presente trabalho demonstra que não há óbices técnicos
 276 e ambientais para que haja alteração do tamanho mínimo dos lotes, visto que nem todos os lotes
 277 do novo projeto apresentarão tamanho de 1.000,00 m², com alguns inclusive com áreas
 278 superiores a 2.000,00 m². **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE**
 279 **18/08/2022:** Após a apresentação, discussões e verificação do Laudo Técnico apresentado, a
 280 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II aprovaram a correção do
 281 zoneamento de uso do solo de ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZOE (zona
 282 de ocupação extensiva) na gleba cadastro municipal nº 39712. Após a apresentação e
 283 discussão os membros presentes do CDM, aprovaram a decisão da Câmara Temática II,
 284 com 45 (quarenta e cinco) votos a favor, 01 (um) voto contrário e 02 (duas) abstenções.
 285 Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de todos nesta reunião e
 286 a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h e 05min. Esgotados os assuntos encerraram-se
 287 os trabalhos. Eu, Bruna Naspolini Magagnin, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada
 288 por Giuliano Elias Colossi que depois de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.



Governmento do Município de Criciúma - Poder Executivo
 Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico
 REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL – CDM
 Data: 1º/09/2022

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO E LEGISLATIVO

Nome:	E-mail:	Telefones:	Assinatura:
Giuliano Elias Colossi	giulianocolossi@gmail.com planodiretor@criciuma.sc.gov.br	999783325 34310494	
Juliano da Silva Deolindo	juliano.deolindo@criciuma.sc.gov.br	996114444	
Jimmi Brigido	jimmi.brigido@criciuma.sc.gov.br	996629195 34310366	
Laênio Uggioni Pereira	laenio.pereira@criciuma.sc.gov.br	999788236	
Franciele Espindola	francielspindola@gmail.com	996252918	Francieli Spindola
Lara Thomaz da Silva	larathomaz@hotmail.com.br lara.silva@criciuma.sc.gov.br	996302128	
Bruna Naspolini Magagnin	bruna.magagnin@criciuma.sc.gov.br	999886482 34310406	Bruna N. Magagnin
Marlon Laurentino Machado	marlongmmachado@gmail.com	999830057	
Carolina Maders Escovar	carolina_escovar@criciuma.sc.gov.br	999215313	
Camila Heiderscheidt	camila.heiderscheidt@criciuma.sc.gov.br	999199228	
Clebeonir Dorneles Jesus	engclebeonir@gmail.com clebeonir.dorneles@criciuma.sc.gov.br	984026331	
Vanessa Manoel da Silva	vanessamanoelsilva@gmail.com	996076279	
Guilherme Colombo	gacambiental@gmail.com	996506142	Guilherme Colombo
Natália Comin Fabris	natalia.fabris@criciuma.sc.gov.br	988204556	
Jansen C. Tol. dos Santos	jansencnts@yahoo.com.br atosdepossoal@criciuma.sc.gov.br	999779793 991079296	Jansen Tol. dos Santos
Nathalia Z. Colombo	nathalia.colombo@criciuma.sc.gov.br	999983687	
Alexsandra Stols Pelegrim	administrativo@edu.criciuma.sc.gov.br	996148972	
Carolina Silva da Luz	carolinaprojetosarq@gmail.com	999196629	Carolina
Cláudio Rosso Netto	claudio.netto@criciuma.sc.gov.br	996186773	
Neli T. Amboni de Souza	neli_as@hotmail.com	999935233	Neli
Lilian Búrigo J. Silveira	lyaburigo@gmail.com lilian.silveira@criciuma.sc.gov.br	999198701 34310369	Lilian
Antonella Greniuk Rigo	antonella.rigo@criciuma.sc.gov.br	991328305	
Anequésellen B. Fortunato		999350220	
Ademilson A. Sabino	ademilson.sabino@criciuma.sc.gov.br	999451987	

Handwritten signatures and notes on the left side of the page, including names like Francieli Spindola, Carolina, and others, along with various initials and scribbles.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 25/05/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO FOI SOLICITADO QUE O DR. JULIANO DEOLINDO FAÇA O OFÍCIO DE RESPOSTA AO COMDEMA.

3) Processo N° 669866 - BELLAPHYTUS INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA

Os requerentes solicitam que na Rua Ceará o zoneamento seja reclassificado como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), em virtude de nesta rua existir muitas empresas consolidadas que poderão sofrer prejuízos em virtude da possibilidade da existência de edifícios residenciais de 08 pavimentos conforme o zoneamento ZR3-8 atual.

Pode-se observar os usos de acordo com as imagens do local:



3) Processo N° 669866 - BELLAPHYTUS INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA



3) Processo N° 669866 - BELLAPHYTUS INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA

Apresenta-se também o abaixo assinado:

Criciúma, SC, 16 de Maio de 2023.

Ao Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal de Criciúma/SC.

Nós, abaixo assinados, viemos através desta, solicitar a revogação da resolução n.º 363, de 12 de Novembro de 2020, ao menos de forma parcial, para transformar a Rua Ceará, no Bairro Prospera, em rua Comercial. Subsidiariamente, caso não seja possível, que a Rua Ceará seja mantida como zona mista, na forma aprovada pelo Plano Diretor de Criciúma em 2012, uma vez que as edificações da Rua são predominantemente comerciais/industriais.

Nome	CPF
ARIEDSON PIZZETTI	343722379-87
FERNANDO NUNES BASCHINATO	020.283.139-60
JANAÍRA ROSA DE OLIVEIRA BASCHINATO	030423289-02
ANTÔNIO FARIAS	219.812.828-40
Muriam Rodrigues	206.430.079-03
Zol Paulina Leoni	043.242.379.64
ANDERSON BERTAGLIA FERREIRA	303.395.168-60
Emmanuel Planegger	063.289.369-90
Beatriz Siella	110.054.609-40
Tamara Laine Lurava	086.610.269-89
Georgi Henrique do Silva Pedro	090.043.539-63
Silvia Renger Mounio	533.422.563.81
Douane n Plaudo	05701346927
Fabício H. Eldardo	893.811.579.87
Marcia S de Souza	04071459905
Pedro Carlos	411730089968
Claudia Stabile	02896846926
Infant 302655	244957963-30
Adolfo Pizzetti	008.894.829-34
Bosca de Damerolin	897.836.309-06

Na certeza de Vosso pronto atendimento, aguardamos retorno.

BELLAPHYTUS INDUSTRIA
DE COSMÉTICOS LTDA.
CNPJ 15.317.040/0001-39

RECEBIDO
CRT Transportes
Data: 16/05/2023

3) Processo N° 669866 - BELLAPHYTUS INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA

Como a resolução que aprovou tal correção em 2020:



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL - CDM



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL - CDM

RESOLUÇÃO N° 363, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2020

ANEXO DA RESOLUÇÃO N° 363, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2020

O Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em sua Reunião Ordinária realizada no dia 12/11/2020, no uso de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei Complementar n° 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 correção do zoneamento do uso do solo em região do bairro Próspera de ZR2-4 e ZM2-4 para ZR3-8 (zona residencial 3 – 8 pavimentos), conforme solicitado no processo administrativo n° 592519, como registrado em Ata na reunião do CDM de 12/11/2020.

LEI COMPLEMENTAR N° 372, de 11 de dezembro de 2020.



Giuliano Elias Colossi

Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal

Giuliano Elias Colossi

Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal

3) Processo N° 669866 - BELLAPHYTUS INDÚSTRIA DE COSMÉTICOS LTDA

A DPU informa que as empresas são consolidadas e a princípio a renovação do alvará de funcionamento é automático, porém os requerentes não querem ficar na insegurança, em virtude da possibilidade de surgir um edifício residencial e que os futuros moradores possam reclamar dos usos pré-existentes.

A DPU aprova a correção do zoneamento na Rua Ceará, reclassificando-a de ZR3-8 para ZM2-4, conforme solicitação dos requerentes.

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.

4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA

O requerente solicita a redução de largura viária da Rua Carlos de Amorim Ribeiro, localizada no bairro Metropol, conforme ofício encaminhado a DPU.

AO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA – SC

RAFAEL DE OLIVEIRA, solteiro, Técnico em Edificações, CPF: 117.417.609-17, e-mail rafadolivei@gmail.com, endereço rua Edilson Manentti, nº 185, bairro Wosocris, Criciúma - SC – CEP: 88818-164, vem perante este órgão apresentar **REQUERIMENTO ADMINISTRATIVO PARA AUTORIZAÇÃO DE CONSTRUÇÃO** com fulcro no art. 5º da Lei 9784/99 pelos fatos que passa a expor:

DOS FATOS

Ocorre que, o requerente está com um processo de autorização de construção, localizado pelo nº de processo 309-23-CRI-ARQ através do sistema digital "APROVA". O imóvel em questão, cuja matrícula registrada no 1º Registro de Imóveis é 32.706 e pertencente ao nº de cadastro 50494 da prefeitura, está no nome de Edinara Mezzari Villain, sogra do requerente e atual proprietária do imóvel a ser construído. A localização exata do terreno a ser construído é Rua Carlos de Amorim Ribeiro, nº 64, Metropol, Criciúma/SC, CEP: 88819-070, lote 05 (conforme consulta prévia atualizada em anexo).

Após o ato da compra, foi verificado que o terreno havia uma perda ilícita para o vizinho dos fundos, totalizando 3 metros e meio (3,5m), fazendo com que o terreno tenha 20,30m de extensão. Após procura, foi constatado que o terreno dos fundos pertence a Carbonífera Metropolitana, e que está ilicitamente ocupado. Não obstante, a origem da ocupação se faz no eixo rua projetada nº 2, que está atualmente obstruída pela invasão, ocupando o meio da rua com uma edificação, seguindo até a área perdida do terreno no qual o requerente deseja construir, sendo objeto de litígio (sob nº no Eproc 5014130-35.2022.8.24.0020) e como réu o município de Criciúma pela suposta convivência com a situação (anexo I). Por esses motivos, o terreno perdeu área útil de 52,5m² (3,5m de comprimento por 15 de largura).

Além do vício envolvendo a invasão ilícita nos fundos, a rua de acesso ao terreno, Carlos de Amorim Ribeiro, consta no cadastro municipal com largura de 15m,

sendo encontrada em loco a medida de 12m. Em retorno, não dando provimento ao projeto supracitado, foi constatado que houve uma perda de 1,5m para a rua do terreno, prejudicando mais uma vez a construção e obrigando o afastamento frontal do muro ser de 5,5m, onde o comum é 4. Conforme imagem abaixo:



Essa medida, não só prejudicaria mais ainda o espaço útil do terreno como também inviabilizaria o projeto atual, obrigando a edificação a ser construída ter proximidade com a invasão, a sujeitando a possíveis incêndios provenientes dos edifícios precários levantados no espaço invadido.

Além disso, no decorrer do logradouro, todos os muros já edificados indicam um tamanho de rua de 12m, tendo a maioria das casas respeitado o espaçamento frontal a partir do muro de 4 metros, e não 4 metros a partir da área de perda, sendo então, o imóvel a ser construído, amplamente lesado pelas medidas vigentes atuais.

POR TODO O EXPOSTO, REQUER:

- I – Que seja recebido o presente requerimento em todos os seus termos e concedido o redimensionamento da rua para o seu padrão anterior, de 12m;
- II – Em longínqua hipótese, em caso de negação do pedido anterior, que seja permitida a construção do imóvel seguindo o afastamento de 4m a partir da linha do muro já edificado, tais como a maioria dos imóveis já edificados;

4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA

III – Subsidiariamente, que seja dada solução pertinente a fim de viabilizar a construção e não onerar o espaço do terreno já prejudicado por todas as medidas já apresentadas;

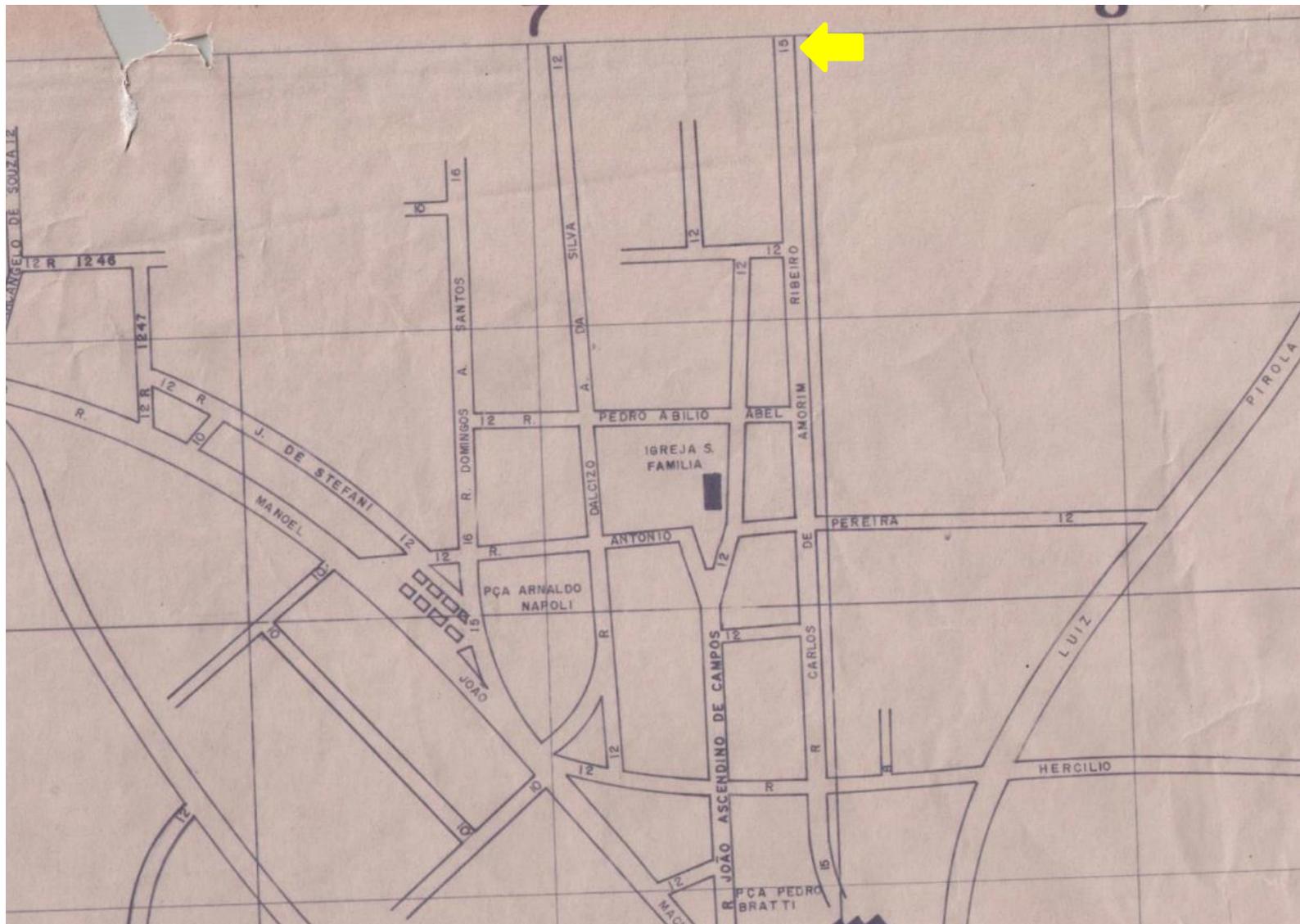
Nestes termos, pede deferimento.

Criciúma, 4 de maio de 2023

Rafael de Oliveira

4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA

Essa rua possui 15,00m em toda a sua extensão, conforme mapa do sistema viário do Plano Diretor de 1984:

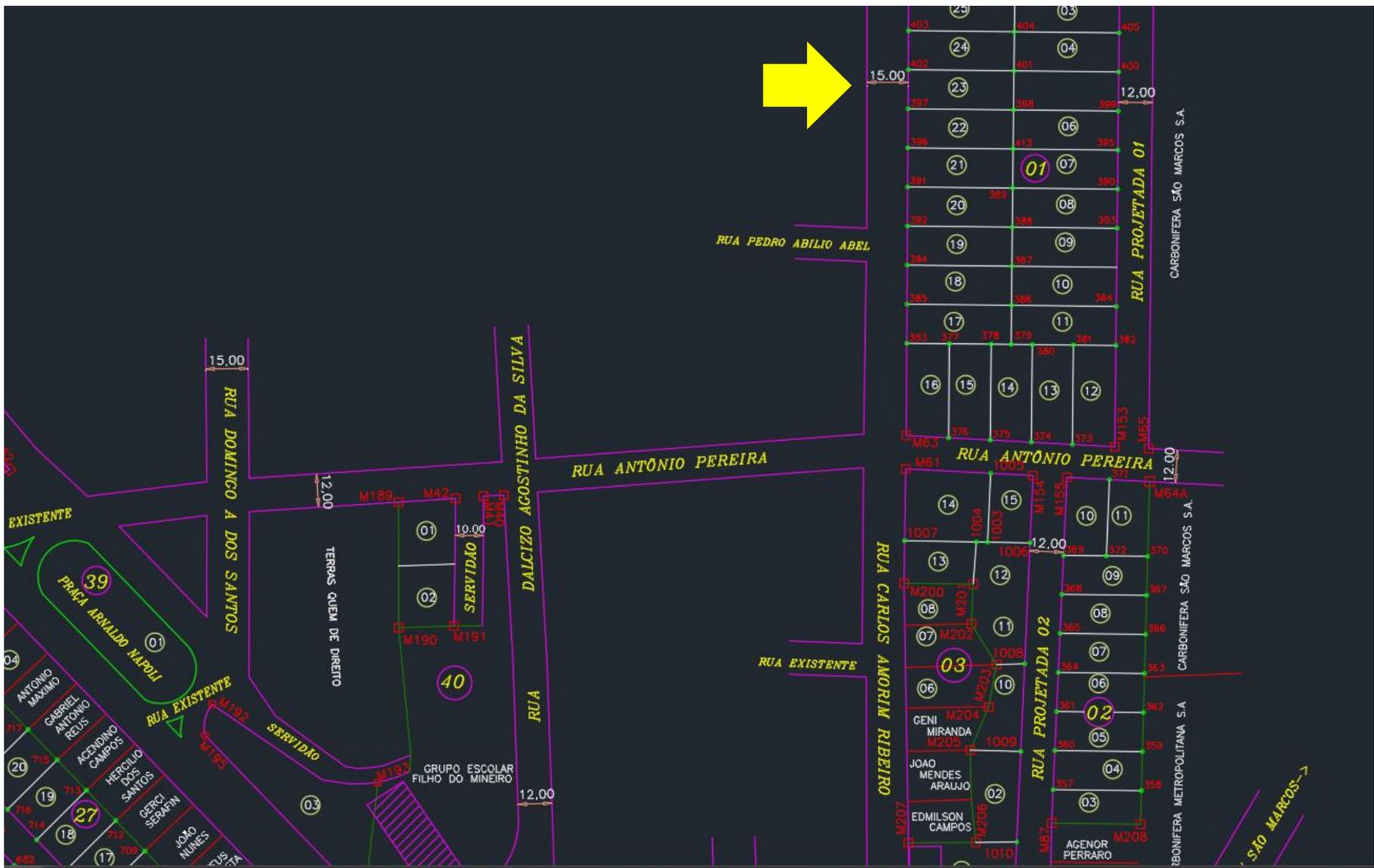


Parte do mapa do sistema viário de 1984

4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA



4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA



Parte do Loteamento Metropol

4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA

A partir destas informações foi solicitado a DFU o levantamento da atual largura viária e do posicionamento dos muros existentes na Rua Carlos de Amorim Ribeiro, para se definir a possibilidade de diminuição da largura viária.



Governo do Município de Criciúma - Poder Executivo
Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana
Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor - DPU

MEMORANDO INTERNO

DE: Divisão de Planejamento Urbano
Arq. Giuliano Elias Colossi

DATA: 05/05/2023

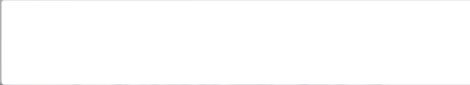
PARA: Divisão de Fiscalização Urbana
A/C: Jimmi Brigido

MEMO: N° 079/2021

Cumprimentando-o cordialmente, vimos através deste, solicitar levantamento da largura viária existente, conforme a posição dos muros na Rua Carlos de Amorim Ribeiro, no bairro Metrópol, visando subsidiar a definição da largura viária desta rua, para se responder ao Processo Administrativo n° 668992 – digital, anexo.

Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e consideração.

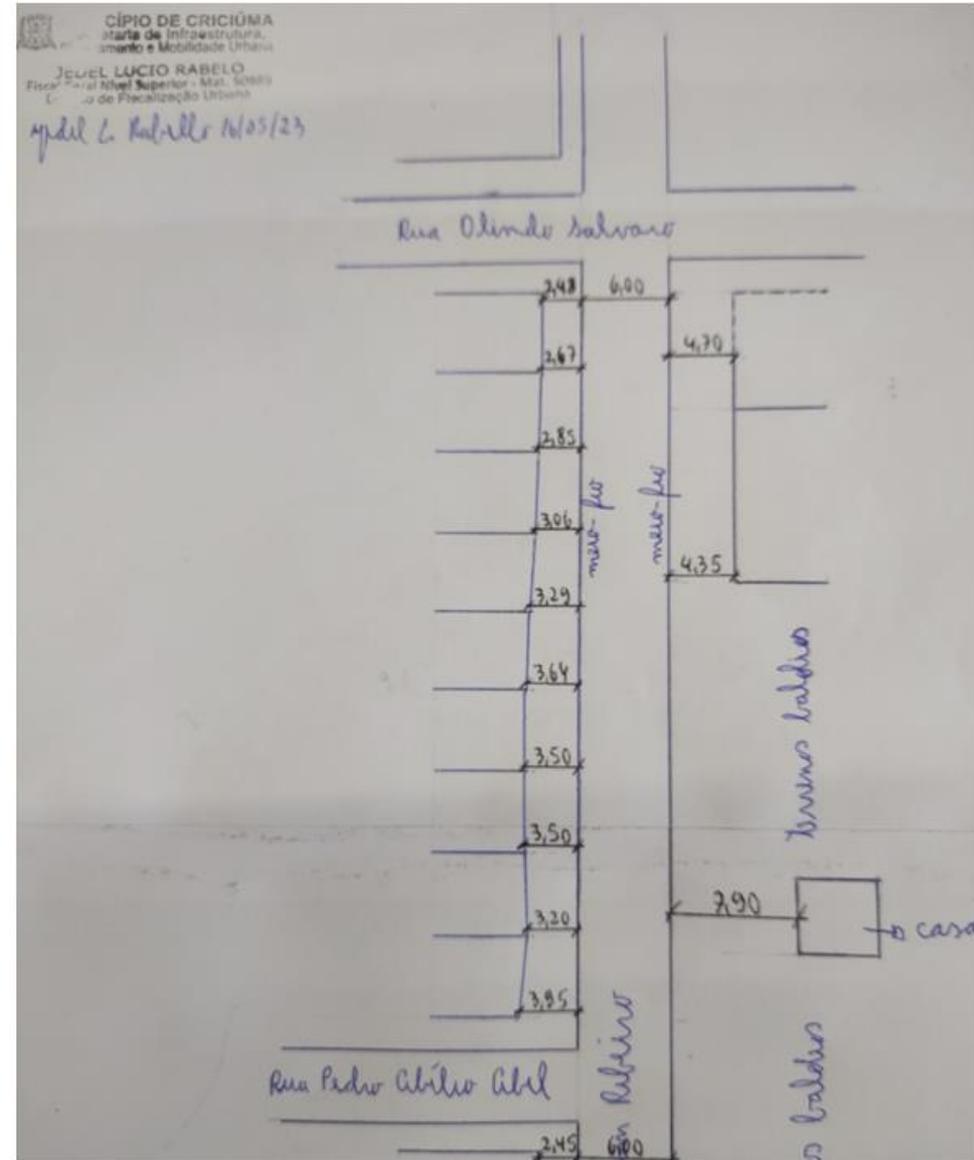
Atenciosamente,



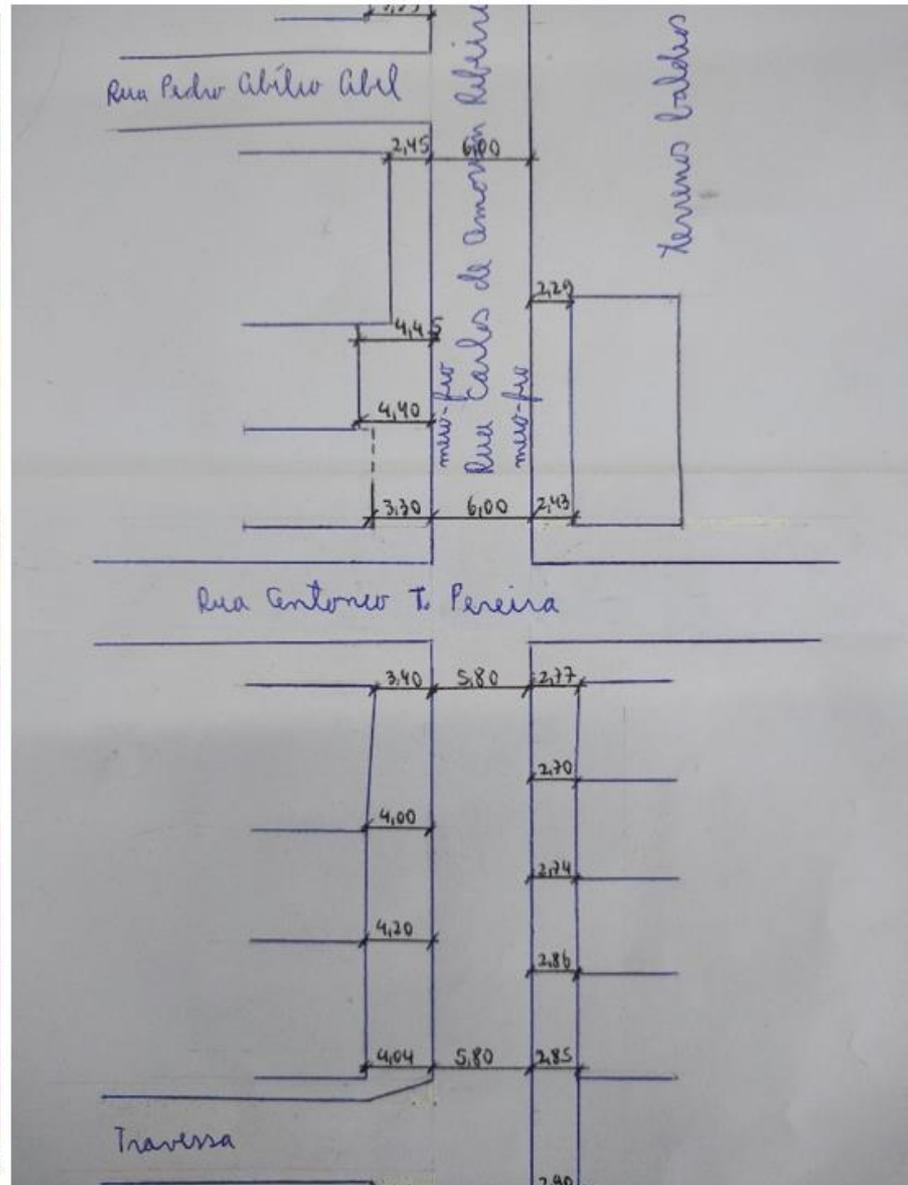
Giuliano Elias Colossi
Arquiteto e Urbanista – CAU A 23187-S – MAJ 40016
Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor - DPU

4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA

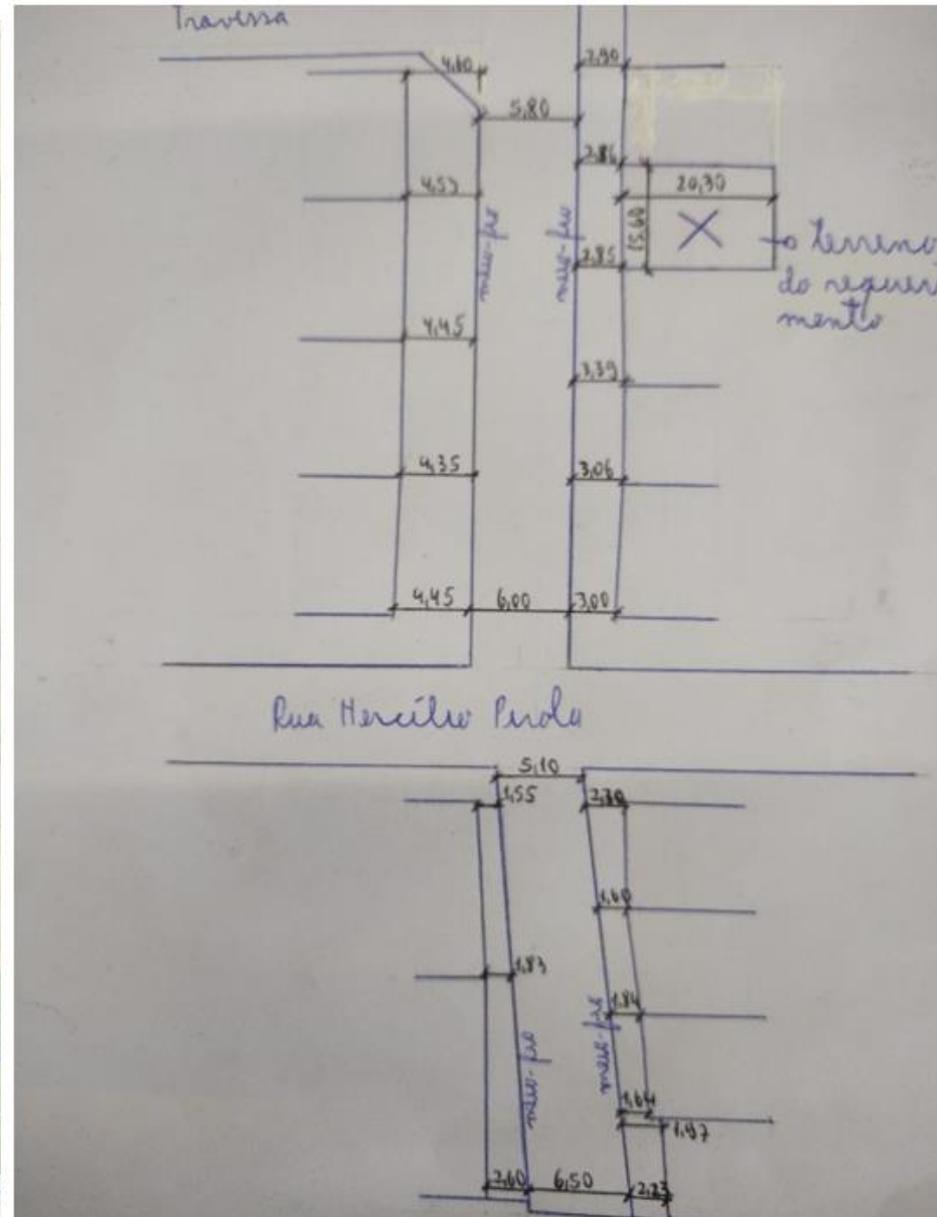
Para assim observarmos o que ocorre na rua:



4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA

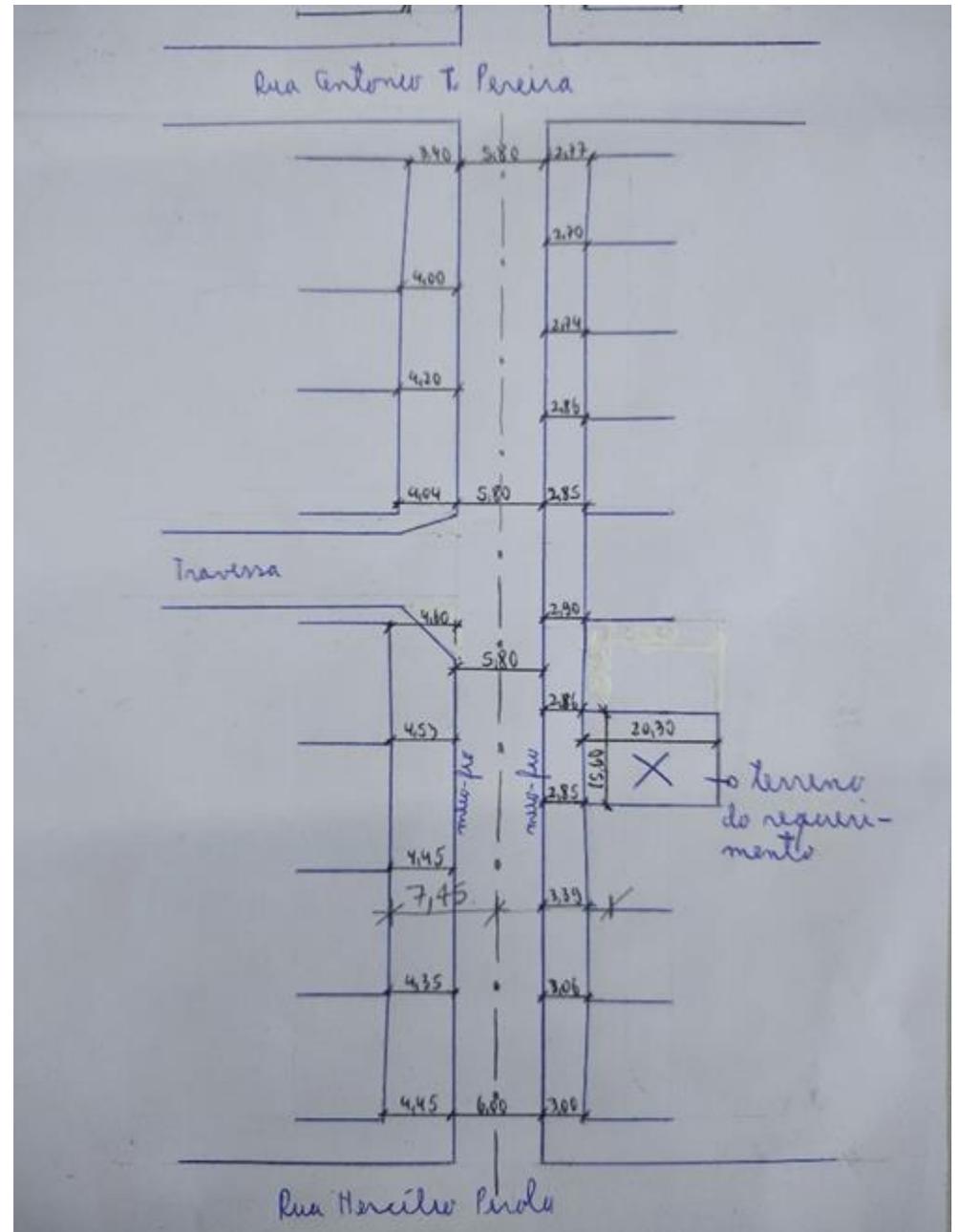


4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA



4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA

Observamos que defronte as edificações mais novas a largura de 15,00m da rua foi respeitada, quanto as edificações mais antigas essas respeitam a largura de 15,00m.



4) Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA

Essas edificações mais antigas podem ser verificadas na imagem aérea de 1978, anterior a aprovação do plano Diretor de 1984 que estabeleceu a largura de 15,00m para a rua.



Aerofoto de 1978

4) **Processo N° 668992 – RAFAEL DE OLIVEIRA**

Portanto, a DPU considera que se deve respeitar a largura definida desde 1984, 1999 e 2012, com as aprovações dos mapas do sistema viário dos Planos Diretores. Quanto a questão de invasão do imóvel do requerente essa questão deverá ser resolvida por processo jurídico.

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 25/05/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELO INDEFERIMENTO DA POSSIBILIDADE DE DIMINUIÇÃO DA LARGURA VIÁRIA DA RUA CARLOS DE AMORIM RIBEIRO, MANTENDO-A COM 15,00M (QUINZE METROS).

5) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI

A DPU solicita a aprovação da intenção de reforma em edificação antiga localizada na Praça Nereu Ramos, Centro. A mesma está somente inventariada (precariamente) e o arquiteto e o proprietário já estiveram na Comissão de Patrimônio explicando as obras que serão realizadas nesta edificação, quanto a transformação de apartamentos grandes em apartamentos studios.



5) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI

Art. 11. As edificações em desconformidade com a legislação vigente, ou seja, aquelas sem condições de expedição de Alvará de Uso (Habite-se), poderão ser reformadas, observado, entretanto, o atendimento as normas atuais de acessibilidade, número de vagas de garagem e corpo de bombeiros, ficando a aplicação das demais leis vigentes a critério do órgão municipal de planejamento urbano.

§ 1º Não serão exigidas, para obras novas ou não, as normas de acessibilidade, número de vagas de garagem e corpo de bombeiros para as residências de uso unifamiliar.

§ 2º Para os casos de patrimônio cultural ou bens de interesse cultural será autorizada a reforma, para as quais poderão ser dispensadas as exigências das normas vigentes, desde que as condições não sejam inferiores as atuais, com exceção das exigências do Corpo de Bombeiros que deverão ser cumpridas.

§ 3º Para as reformas onde houver impossibilidade de criação das vagas de garagem informadas no caput, o Órgão de Planejamento Municipal emitirá parecer técnico justificativo dispensando a apresentação destas vagas, a critério técnico, que deverá ser aprovado no CDM - Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 4º Na impraticabilidade de execução de questões da Norma de Acessibilidade o município deverá exigir declaração em que o profissional e o proprietário assinam responsabilizando-se pela impraticabilidade (item 3.1.24 da NBR 9050) ou norma técnica que a suceder.

5) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI



ZONEAMENTO

5) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI

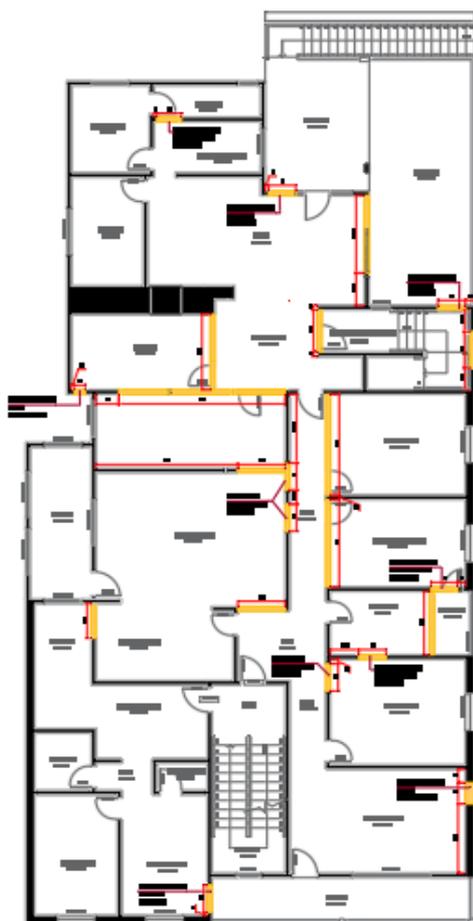


QUADRO DE ÁREAS

VALENTIM ZOMER RAMPINELI

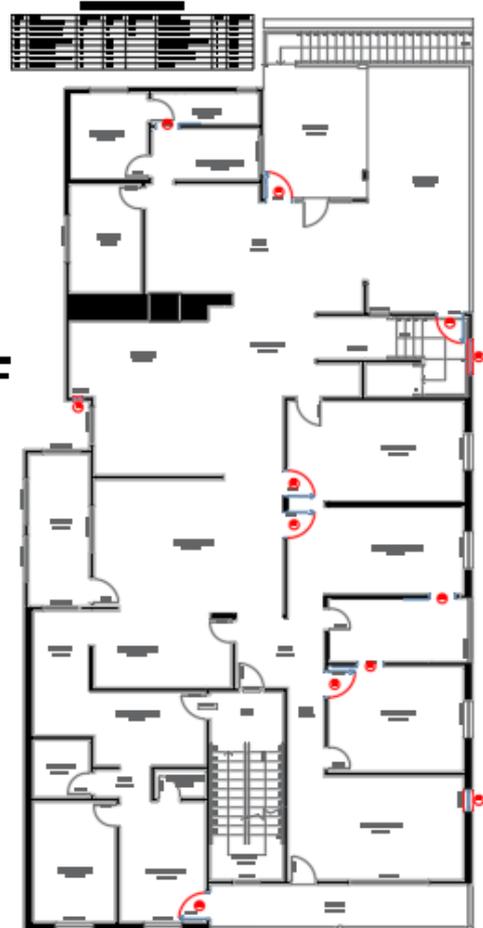
01/09

5) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI

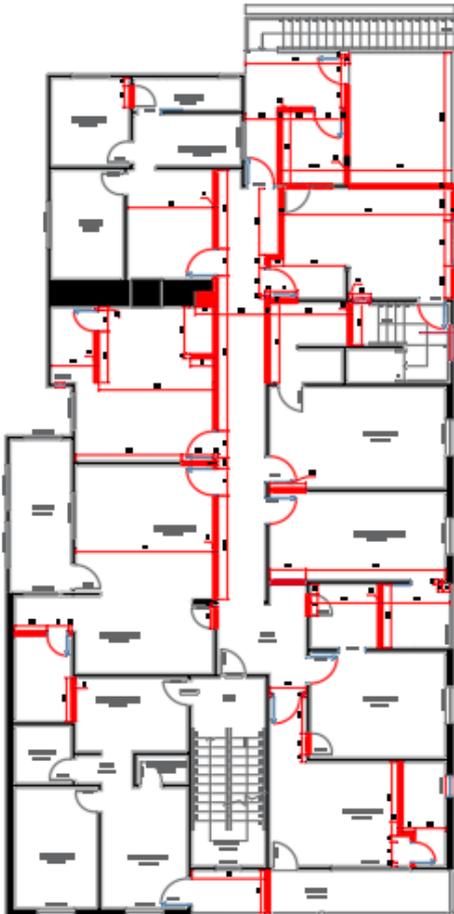


PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO - À DEMOLIR

LEGENDA:
— Furo c/ Diâmetro
— Furo c/ Diâmetro



PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO - Após Demor



PLANTA BAIXA 1º PAVIMENTO - À CONSTRUIR

LEGENDA:
— Furo c/ Diâmetro
— Furo c/ Diâmetro

obs.: todas as juntas (caixotes e caixotes) em Madeira, aço e substituídas por Alumínio ou PVC conforme especificações e medidas em planta.

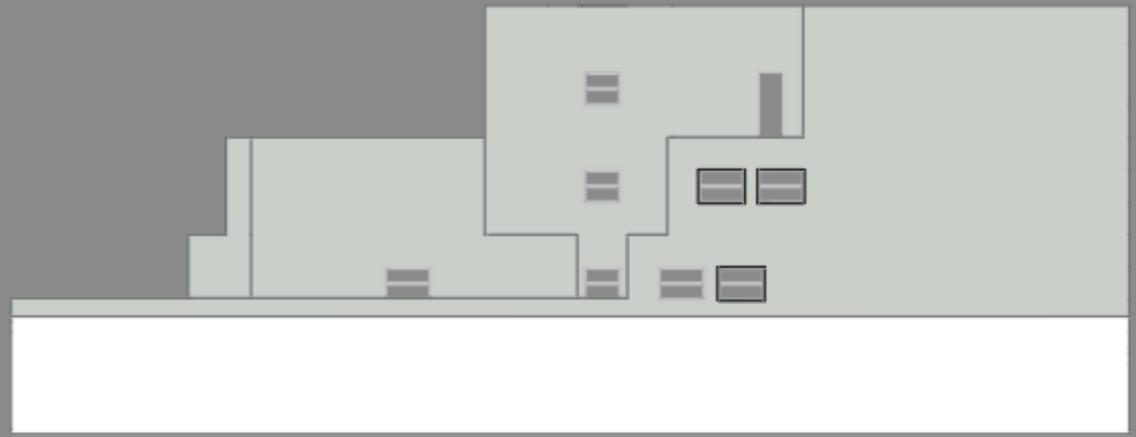
VALENTIM ZOMER RAMPINELI

02/09

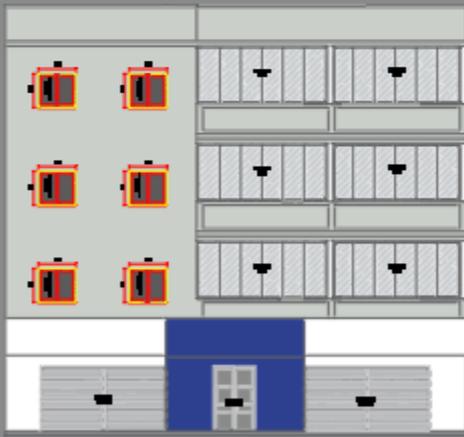
5) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI



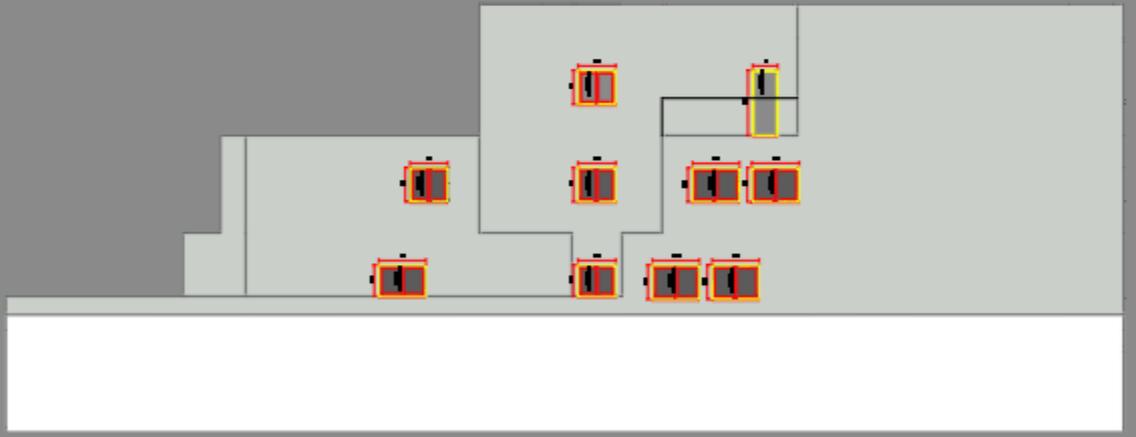
FACHADA FRONTAL - ATUAL



FACHADA LATERAL ESQUERDA - ATUAL



FACHADA FRONTAL - PROPOSTA



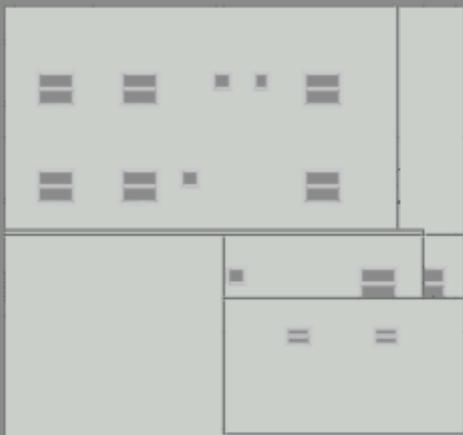
FACHADA LATERAL ESQUERDA - PROPOSTA



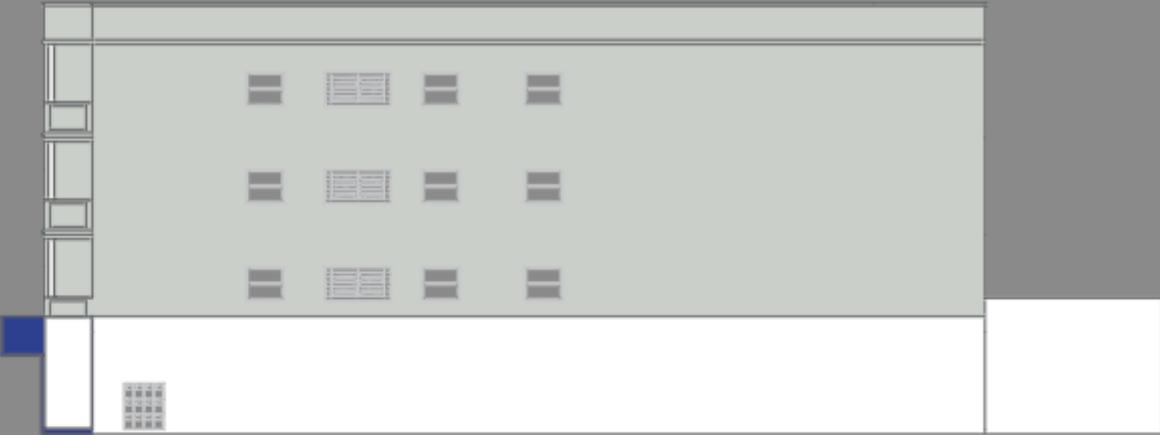
VALENTIM ZOMER RAMPINELI

08/09

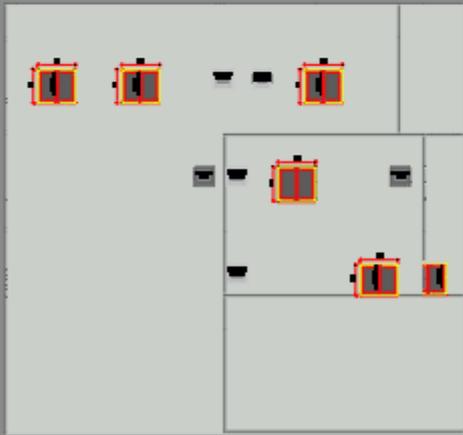
5) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI



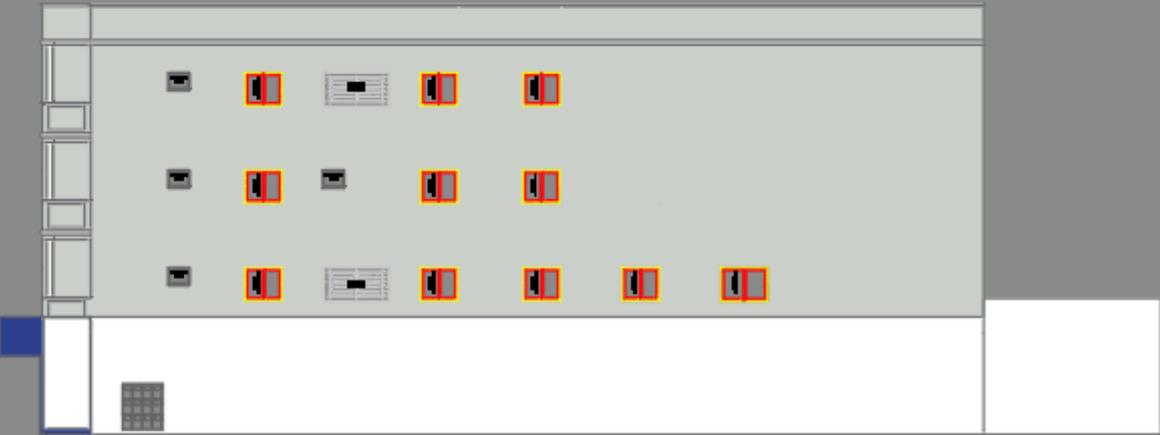
FACHADA POSTERIOR - ATUAL



FACHADA LATERAL DIREITA - ATUAL



FACHADA POSTERIOR - PROPOSTA



FACHADA LATERAL DIREITA - PROPOSTA

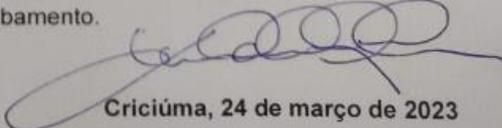
VALENTIM ZOMER RAMPINELI

09/09

5) Processo N° 1257-23-CRI-ARQ – VALENTIM ZOMER RAMPINELI

Ata da 1ª reunião do ano de 2023 da Comissão de Patrimônio e Tombamento de Criciúma,

Realizada no dia 24 de março de 2023, às 14h no complexo da Fundação Cultural de Criciúma, estavam presentes os representantes da Comissão de Patrimônio e Tombamento: Juliano C. Campos – Titular representando o Curso de História da UNESCO; Cássia Beatriz Villa – Titular representando a Fundação Cultural de Criciúma; Jade Martins Colombi – Suplente representando a Diretoria de Meio Ambiente de Criciúma da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana; Cintia Franco de O. Teodoro – Suplente representando a Fundação Cultural de Criciúma e Giuliano Elías Colossi – Titular, representando a Diretoria de Planejamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana. Ainda contou com a presença do Arq. Valentim Zomer Rampineli, que é responsável pelo projeto arquitetônico de reforma da edificação e o Sr. Ismael Baggio proprietário do imóvel. O encontro teve como pauta a discussão/apresentação do projeto de reforma da edificação localizada na Praça Nereu Ramos - Centro, n° 68, cadastro n° 366. Foi informada a localização do imóvel na zona de uso do solo – ZEIHC, sendo a edificação inventariada, e o objetivo da reforma da edificação e sua reutilização como edificação residencial multifamiliar, composta por quitinetes em substituição aos grandes apartamentos hoje existentes e sem uso, a reforma será interna e externamente, no telhado e na rede elétrica/lógica e gás. Hoje há utilização com uma sala comercial no pavimento térreo. Foi explicado que a edificação está vazia há uns cinco anos, no mínimo, e já sofreu invasões, colocando em risco as edificações vizinhas. Parte do telhado, já foi reformada em virtude da péssima situação que se encontrava. A única modificação mais impactante será o fechamento das sacadas com vidro, devido a tipologia arquitetônica de planta e utilização das sacadas por duas quitinetes, o que, sem a colocação de uma vedação, possibilitaria o acesso de uma quitinete a outra. Será mantida a cor externa do edifício e haverá aberturas de mais algumas janelas dos lados e no fundo da edificação. As esquadrias necessitam ser modificadas em virtude da situação das mesmas e da falta de estanqueidade, portanto necessitando a modificação e modernização das esquadrias. Após a apresentação, a questão de fechamento das sacadas foi discutida, foram consideradas situações em prol e contra a este fechamento, por fim foi definida que há esta necessidade e que o vidro seja transparente, para não impactar a fachada, foi informado que o guarda-corpo da sacada deverá ser mais alto, em virtude das normas de segurança do Corpo de Bombeiros, houve também a informação de que as quitinetes serão utilizadas para alugueis e não para a venda. Após a apresentação o arquiteto e o proprietário discutiram a respeito da edificação e o que deverá ser feito para sanar esses problemas. Sugeriram também que o município notifique o comércio do térreo para que a comunicação visual de propaganda da loja seja adaptada de acordo com a Lei do Código de Obras. Ao final da reunião foi agradecida a presença de todos e deu-se fim a reunião. Essa Ata, após ser lida e aprovada, será assinada por mim e por todos os representantes participantes da Comissão de Patrimônio e Tombamento.

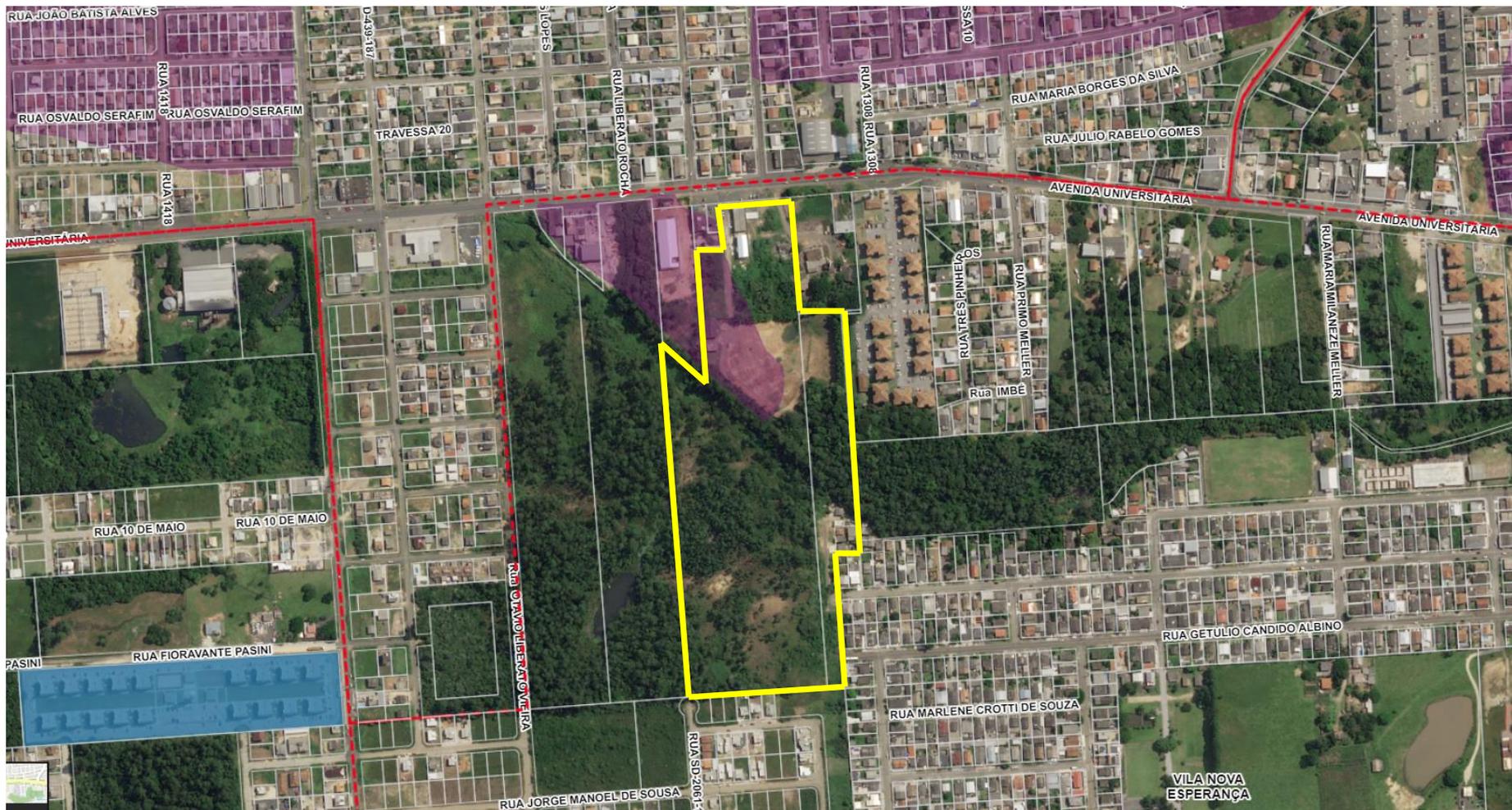

Criciúma, 24 de março de 2023

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 25/05/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE REFORMA NESTA EDIFICAÇÃO, SABENDO-SE QUE NÃO HÁ DISPONIBILIDADE DE VAGAS DE GARAGEM NESTE EDIFÍCIO.

6) Processo N° 670014 – EUCLESIO MANDELLI

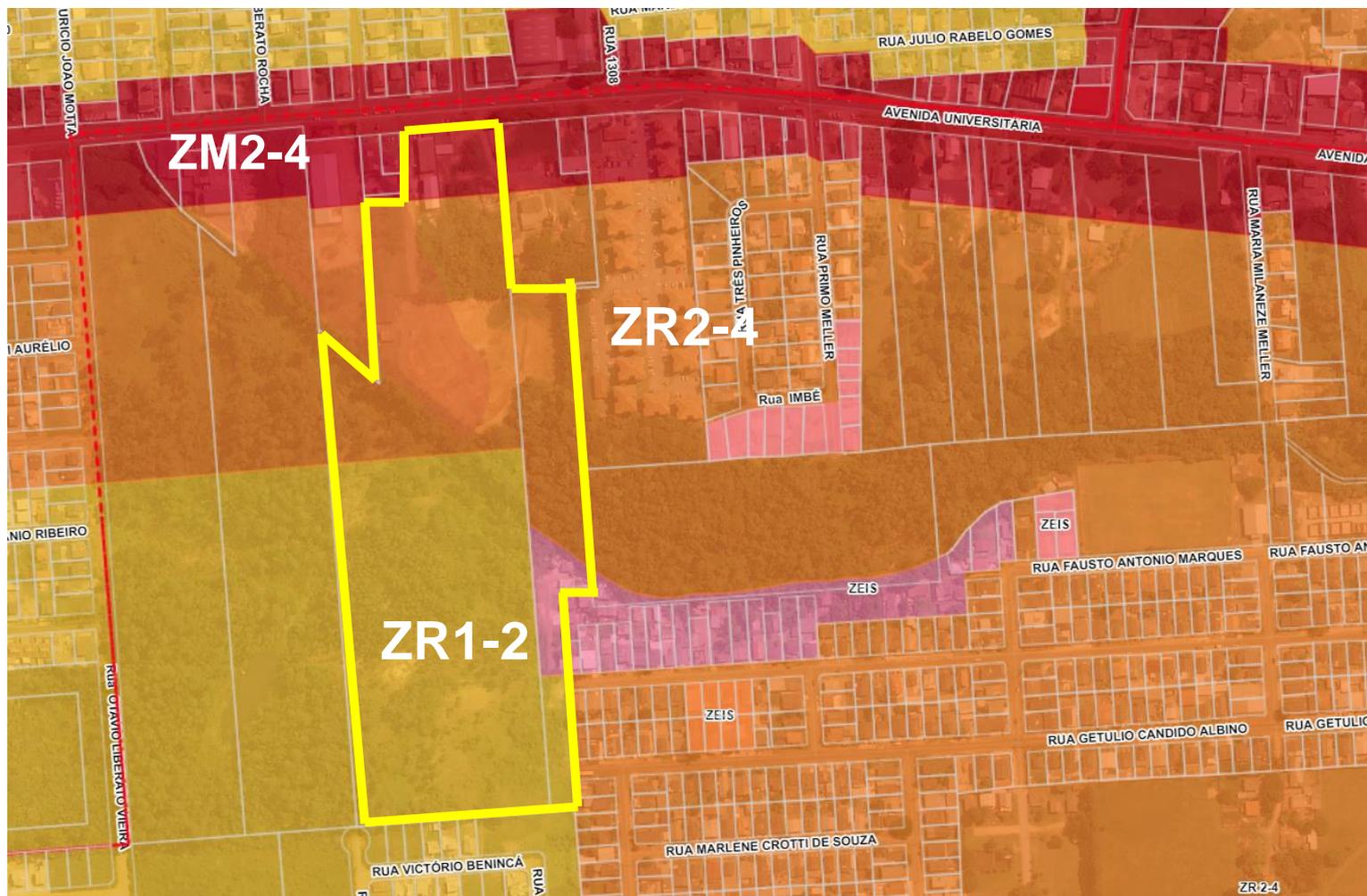
O requerente solicita a correção do zoneamento do solo em imóveis de sua propriedade, localizados na Rua Getúlio Cândido Albino e na Av. Universitária.



Localização

6) Processo N° 670014 – EUCLESIO MANDELLI

Os imóveis estão inseridos, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, nas zonas de uso do solo: ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), ZEIS (zona de especial interesse social) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

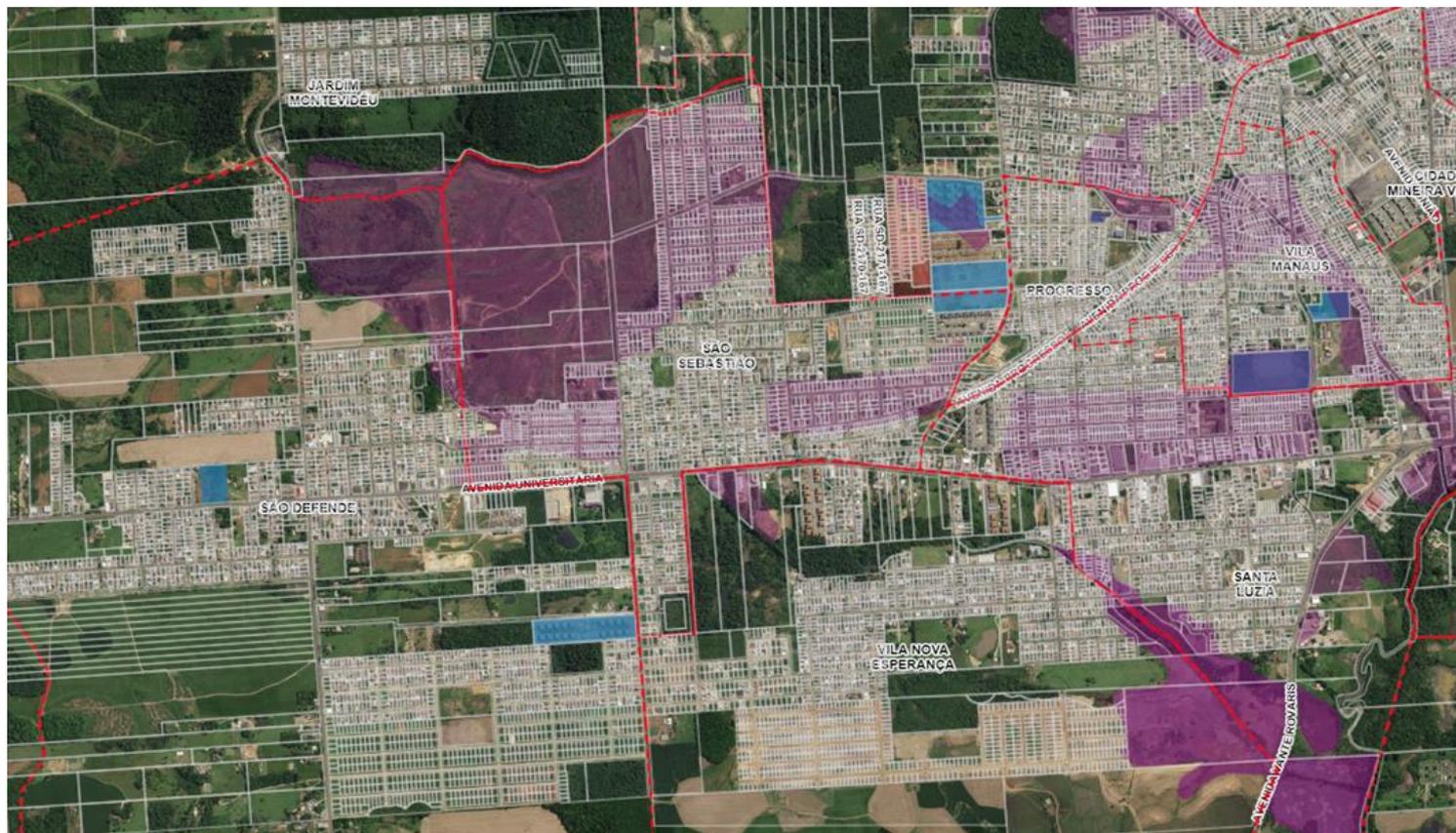


Mapa de zoneamento

6) Processo N° 670014 – EUCLESIO MANDELLI

Ou seja, parte das glebas possui duas zonas de uso do solo, ZR2-4 e ZR1-2, e o requerente solicita a ampliação da ZR2-4 para a totalidade das glebas, tendo como justificativa a implantação de conjuntos residenciais multifamiliares de até 04 pavimentos. As glebas constituem um vazio urbano.

Observando as áreas adjacentes nota-se que a ZR2-4 é limítrofe das glebas do requerente. E quanto a caracterização urbana há naquela região diversos conjuntos habitacionais com esta tipologia já executados ou em execução.



6) Processo N° 670014 – EUCLESIO MANDELLI

Essa região por possuir infraestrutura comercial e de serviços, vem atraindo um significativo número de moradores com o passar dos anos, e também há os serviços públicos que suprem a necessidade atual da população, os quais deverão prever o aumento da população local.

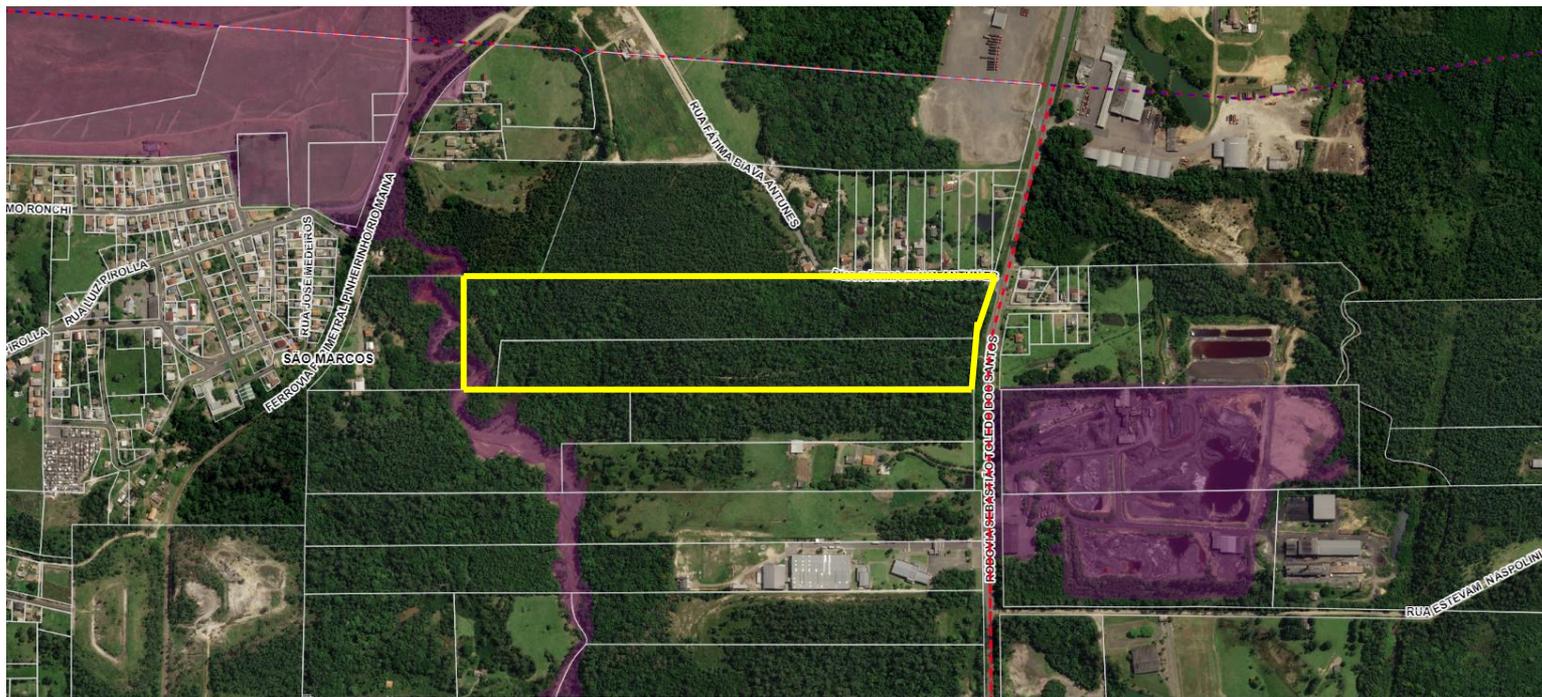
A região também concentra atividades industriais nas proximidades sejam no município ou nas cidades vizinhas, fator também interessante para a ocupação urbana.

A DPU aprova a ampliação do zoneamento ZR2-4 para a totalidade dos imóveis do requerente.

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.

8) Processo Nº 670423 – RAFAELA ROCHA

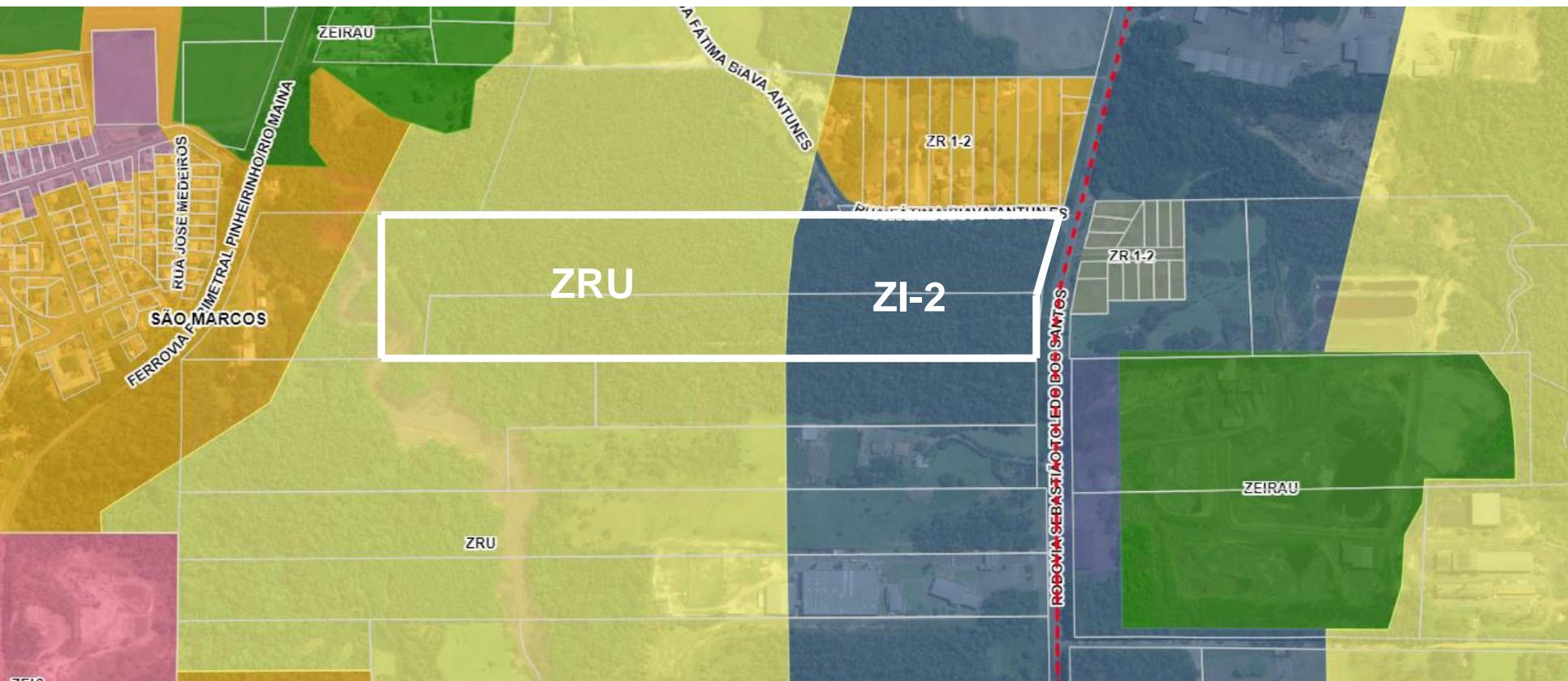
A requerente em nome da Empresa COLOMBO RETROTERRA EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 45.962.030/0001-17, com sede a Avenida João Alexandre Bonfante, 155, Bairro Liberdade, Criciúma/SC. Proprietária de uma gleba com as seguintes matrículas: nº 94.303 e nº 36.199 com área de 122.522,92m² (cento e vinte e dois mil, quinhentos e vinte e dois metros e noventa e dois centímetros quadrados) ambas oriundas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma, requer a correção do zoneamento de uso do solo no imóvel acima descrito de ZRU (ZONA RURURBANA) para ZR 0-2 (ZONA RESIDENCIAL 0- 2 pavimentos), para desenvolvimento de projeto de loteamento com lotes para residências unifamiliares. Esses imóveis estão localizados na Rodovia Sebastião Toledo dos Santos, Bairro São Marcos.



Localização

8) Processo Nº 670423 – RAFAELA ROCHA

Esses imóveis estão zoneados como ZI-2 (zona industrial - 2) numa distância de 300m a partir da Rodovia SC 445 e ZRU (zona rururbana) até o rio existente no fundo da gleba.



Zoneamento

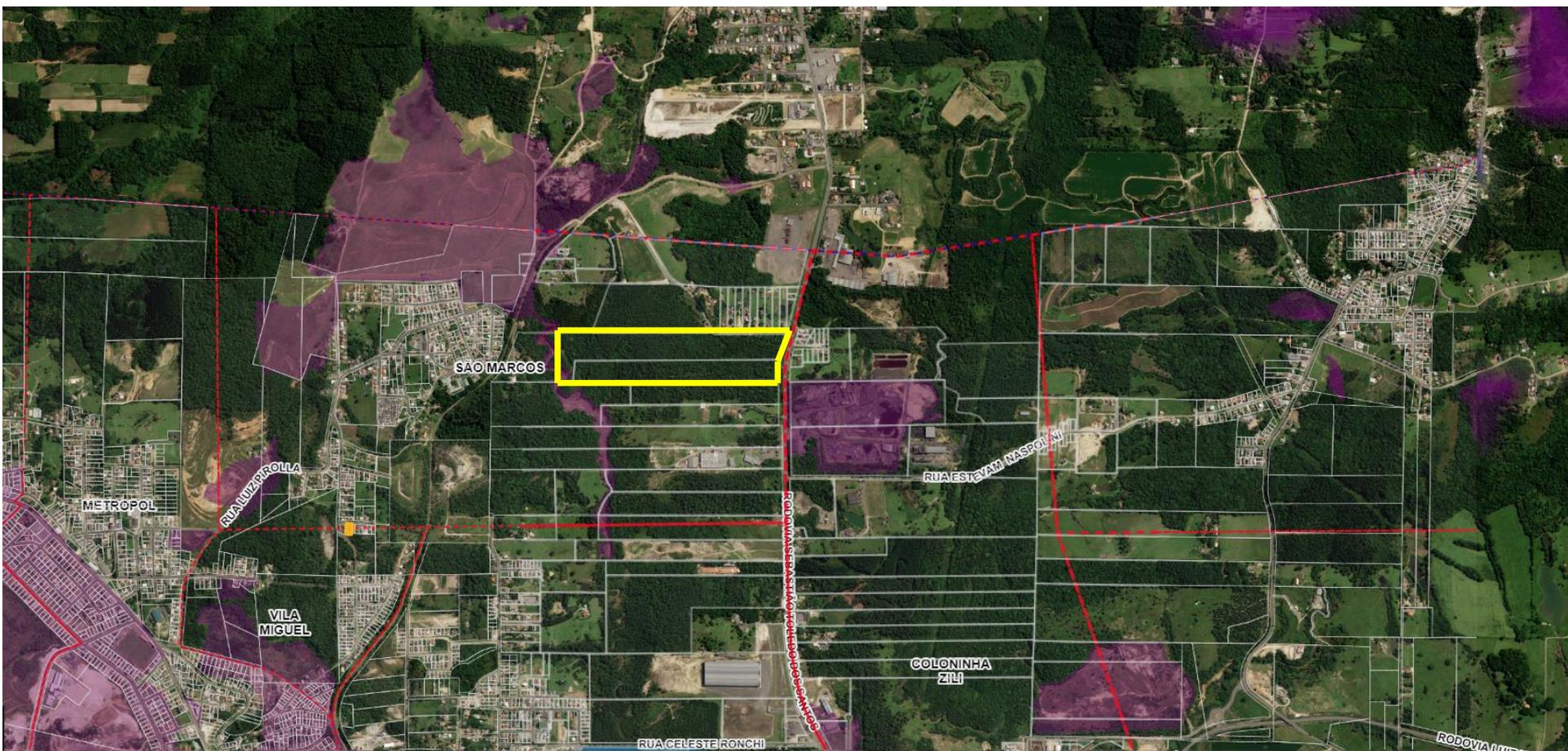
8) Processo Nº 670423 – RAFAELA ROCHA

A solicitação é de que a ZRU seja classificada como ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) a partir da apresentação de um Laudo Técnico.

Trata-se de um parecer quanto a um terreno situado no município de Criciúma, solicitando a modificação do zoneamento para viabilizar um loteamento residencial e industrial nas referidas matrículas supracitadas. Os proprietários, pretendem empreender nas matrículas em questão, um loteamento residencial e industrial. Para o qual está solicitando a correção de zoneamento para viabilizar tal empreendimento.

Atualmente a área está situada em ZRU (ZONA RURURBANA), no qual inviabiliza a execução de um loteamento com finalidade residencial. Ocorre que a região é predominantemente residencial, como é possível observar pelo entorno. Existem vários bairros contíguos e próximos a referida área em questão, conforme apresentamos na planta de localização.

8) Processo Nº 670423 – RAFAELA ROCHA



8) Processo Nº 670423 – RAFAELA ROCHA

Está projetado em torno de 146 (cento e quarenta e seis) lotes residenciais e 11 (onze) industriais, conforme anteprojeto abaixo:



Anteprojeto de loteamento Industrial e Residencial

Com a aprovação desta nova zona de uso do solo, o processo deverá seguir o que está definido nesta legislação:

8) Processo Nº 670423 – RAFAELA ROCHA

“Art.142.....

IV - Zona Residencial 0 (ZRO): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa à média densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta ao CDM, quando necessário, respeitando as características urbanas locais.

(...)

Art.2º A Zona Residencial 0 (ZRO) poderá originar-se de áreas atualmente classificadas como Zona Residencial 1-2 (ZR1-2), Zona Agropecuária e Agroindustrial (ZAA), Zona Rururbana (ZRU), sempre com justificativa a ser aprovada pelo órgão de planejamento municipal e Conselho Municipal de Desenvolvimento - CDM.

Parágrafo único. A Zona Residencial 0 (ZRO) também poderá originar-se de áreas atualmente contiguas ou parcialmente em Zona Industrial 2 (ZI-2), caso em que, além do órgão de planejamento municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal — CDM, deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico — CMDE.”

8) Processo Nº 670423 – RAFAELA ROCHA

A DPU é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZRU para ZR0-2, e quanto a aprovação deste loteamento esse deve ser objeto de análise da Comissão de Aprovação de Loteamentos e posteriormente do DPS.



Sugestão de correção do zoneamento

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 25/05/2023:

APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA II DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DESTA CORREÇÃO DO ZONEAMENTO DO SOLO DE ZRU (ZONA RURURBANA) PARA ZR0-2 (ZONA RESIDENCIAL 0 – 2 PAVIMENTOS), DEVENDO TAMBÉM SER APROVADO NO CMDE.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO