

ATA 02/2025

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

10.04.2025

Aos dez dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram às 19h15min, com a presença de 24 (vinte e quatro) pessoas da comunidade em geral e 49 (quarenta e nove) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. João Paulo Casagrande que agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião passou a palavra para Giuliano Elias Colossi que em seguida foi verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: **ABERTURAS E INFORMES; APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR e PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DA CÂMARA TEMÁTICA II – CDM.** Quanto aos **assuntos gerais** foi informado que será realizado o Evento “**De Frente para o Futuro – Criciúma + 25**”, que marcará o início de um amplo processo de planejamento estratégico urbano de Criciúma com horizonte até 2050. Este será um momento de reflexão e construção coletiva sobre os rumos do desenvolvimento urbano do município. A partir deste encontro inicial, será constituído um grupo de trabalho multissetorial, cuja missão será propor, planejar e articular projetos estruturantes que garantam um crescimento equilibrado, sustentável e inovador para os próximos 25 anos. Foi informado o local que será realizado o evento: ACIC – Associação Empresarial de Criciúma, na data de 14 de abril de 2025, no horário das 08h às 17h. Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião**: A ata foi apresentada sendo informado que houve uma pequena correção no texto e informado que a mesma foi disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor ainda não foi por problemas no servidor da PMC, sendo que, por fim, o texto da mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados: **1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON**: O solicitante fez a apresentação do requerimento e também, posteriormente, respondeu aos questionamentos efetuados pelos membros do CDM e da população em geral presentes na reunião. E após a saída dos representantes da empresa a solicitação foi apresentada mais detalhadamente. O requerente, em nome dos proprietários, vem requerer a alteração de zoneamento, do (os) imóvel (eis) de cadastro (s) nº 960274, 1014226, 1029073 e 1014227, matrículas nº 19.490, 81.619, 78.806 e 129.075, localizado no bairro São Simão/Mina Brasil, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas, agricultura e glebas vazias com vegetação secundária em estágio avançado, sendo que estas glebas fazem limite com a Rua Quintino Dal Pont e a Avenida Aristides Bolan. Estas glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, possui a zona de uso do solo ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e ZOE (zona de ocupação extensiva), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. O requerente apresenta justificativa que sugere a alteração do zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR (zona residencial): “Solicitamos por meio deste documento a EXTENSÃO DO ZONEAMENTO das matrículas nº 129.075, 19.489 e 19.490 do Registro de Imóveis de Criciúma/SC que hoje está no zoneamento de ZCB e ZOE para apenas ZOE excluindo o zoneamento de ZCB de ambas. Entendemos que tal pedido faz sentido pelo fato de estamos solicitando apenas uma extensão do zoneamento já existente na área e também por não ser necessário a exclusão da APA. Além disso, o terreno possui uma vegetação pouco robusta o qual de qualquer forma toda supressão será feita respeitando a Lei da Mata Atlântica e também toda declividade superior a 30% será mantida e preservada como APP. Nosso pleito se justifica na tentativa de viabilidade desse projeto de condomínio fechado pois lotes de 2.000,00 m² inviabiliza economicamente o projeto. Tendo este

pedido deferido, a ideia é transformar a área em lotes residenciais conforme projeto que segue anexo.” De acordo com a Lei nº 8.634/2024, em seu Art. 25: “Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida em: I - ZUP (zona de utilidade pública); II - ZCB (zona de conservação da biodiversidade); III - ZOI (zona de ocupação intensiva); IV - ZOS (zona de ocupação semiextensiva); e V - ZOE (zona de ocupação extensiva). (...) Essa Z-APA já possui Lei do Plano de Manejo (Lei nº 7.607/2019) que estabelece os critérios para a ocupação e mesmo a modificação do zoneamento. De acordo com o Art. 15, da mesma Lei: “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”. Foi apresentado um estudo com um diagnóstico de fauna em área urbana e com um levantamento de dados para definição de estratos de vegetação nativa. Para amostragem do componente faunístico presente na área de estudo foi realizado um censo visual dentro da área de estudo. Para tanto, a identificação dos indivíduos foi realizada com auxílio de binóculo, câmera fotográfica digital, gravador digital e caderneta de campo. Com isso foi possível detectar e identificar os animais durante a caminhada na transecção da área de estudo (WHITMAN et al., 1997, DONATELLI et al., 2004). O esforço amostral foi realizado em 13 pontos de observação de fauna com duração de 11 horas, com 22 horas totais. O estudo foi dividido em análise da Avifauna (o conjunto das aves de uma região ou ambiente), Mastofauna (conjunto de mamíferos existentes em uma região), Herpetofauna (conjunto de anfíbios e répteis que habitam uma determinada região) e Ictiofauna (o conjunto de peixes de uma região ou ambiente), em resumo foram registradas 73 espécies de animais, sendo que 62 pertencem à avifauna, três a mastofauna, oito a herpetofauna e zero indivíduos para a ictiofauna. Foi observado uma maior predominância de espécies de ambientes florestais na área de estudo, dentre as 62 espécies, 28 são consideradas florestais, indicando o local como de passagem para essas aves e servindo de refúgio. Também se destacou que a grande maioria das espécies são residentes da Mata Atlântica. Foram registradas três espécies de mastofauna durante a amostragem (Tabela 3), todos através da câmera trap. em locais como a área de estudo, podem ocorrer as seguintes espécies da mastofauna: *Nasua nasua* (Linnaeus, 1766) (quati), *Galictis cuja* (Molina, 1782) (furão), *Desmodus rotundus* (E. Geoffroy, 1810) (morcego-vampiro), *Tadarida brasiliensis* (I. Geoffroy, 1824) (morceguinho-das-casas), *Hydrochoerus hydrochaeris* (Linnaeus, 1766) (cavalo-marinho), *Coendou spinosus* (F. Cuvier, 1823) (ouriço-cacheiro), entre outras espécies comuns e generalistas adaptadas a ambientes em transição ecológica, como a área de estudo. Foram registradas três espécies da ordem Squamata e cinco espécies da ordem Anura na área de estudo durante as amostragens. O teiú (*S. merianae*), lagarto comum no estado de Santa Catarina, é facilmente encontrado na região sul do Brasil, avistado sobretudo em áreas urbanas e rurais em ambientes naturais e alterados pelo homem. *Enyalius iheringii* endêmica da Mata Atlântica, especialmente nos estados de Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Habita tanto o interior quanto as bordas de florestas, sendo arborícola e diurna. Caracteriza-se por comportamento de camuflagem e habilidade de alterar a coloração corporal para tons de marrom ou verde. Embora não esteja ameaçada, sofre pressão pela fragmentação da Mata Atlântica. A jararaca (*Bothrops jararaca*) é um réptil que vive desde florestas a cerrados concentrando-se no sul e sudeste do Brasil. São terrestres, semi-arborícola, de atividade basicamente noturna e ótimas de camuflagem. *Boana bischoffi* (perereca) é uma espécie endêmica da Mata Atlântica e possui distribuição desde o norte do estado de São Paulo até o Rio Grande do Sul, Brasil, vivendo em florestas e em áreas abertas (GARCIA; KWET, 2010; HADDAD; TOLEDO; PRADO, 2008). É uma espécie bastante tolerante ao desmatamento, podendo ocorrer em ambientes degradados. A (perereca) é uma espécie que se distribui na região litorânea dos estados de Rio de Janeiro até o Rio Grande do Sul (NUNES, KWET & POMBAL JR., 2012). Indivíduos desta espécie habitam áreas com vegetação arbórea e arbustiva. Durante o período de reprodução estes animais são encontrados próximos a corpos d’água lênticos, onde depositam seus ovos. Podem ocorrer outras seguintes espécies da herpetofauna: *Phyllomedusa distincta* (Lutz, 1950) (perereca-das-folhagens), *Dipsas incerta* (Jan, 1863) (dormideira), *Echinanthera cyanopleura* (Cope, 1885) (papa-rã), *Oxyrhopus clathratus* (Duméril, Bibron & Duméril, 1854) (coral-falsa), *Xenodon neuwiedii* (Günther, 1863) (jararacinha), *Micrurus altirostris* (Cope, 1859) (coral-verdadeira), entre outras espécies comuns e generalistas. Durante o levantamento de ictiofauna realizado nos cursos d’água dentro da área do empreendimento, não foram registrados indivíduos de espécies de peixes. Tal ausência é atribuída ao alto grau de antropização observado no local (figura 6), que inclui alterações significativas nos corpos

hídricos, como degradação da vegetação ciliar, assoreamento, baixa qualidade da água e possível interrupção dos fluxos naturais. Essas condições desfavoráveis comprometem a sustentabilidade dos habitats aquáticos, impossibilitando a presença de espécies da ictiofauna. Nenhuma das espécies da fauna, registradas na área de estudo, possui qualquer grau de ameaça, segundo os critérios do, da Lista vermelha de Santa Catarina. Os dados primários do levantamento de fauna na área do empreendimento indicaram que, apesar de o local apresentar sinais de antropização, há porções bem preservadas que desempenham papel crucial para a fauna local, funcionando como refúgio para diversas espécies. Muitos animais observados são conhecidos por ocupar habitats generalistas, mas o ambiente conserva condições adequadas para abrigar uma rica biodiversidade. A vegetação, embora antropizada em algumas áreas, é predominantemente diversificada e rica, composta por espécies adaptadas ao tipo de solo e às características vegetacionais da região. Esses atributos contribuem para a resiliência da fauna e vegetação local frente às mudanças temporais, destacando a importância de preservar esses fragmentos para a manutenção dos processos ecológicos e da conectividade entre habitats. A área do empreendimento, embora antropizada, apresenta uma boa riqueza faunística, evidenciada pela diversidade de espécies registradas durante o levantamento. Muitas dessas espécies mostram-se adaptadas a ambientes urbanos e alterados, mas a composição faunística reflete a importância dos fragmentos vegetacionais presentes. Mesmo os animais generalistas e resilientes à modificação ambiental dependem, em grande parte, da flora local para abrigo, alimentação e reprodução. Esses dados reforçam a relevância da conservação dos remanescentes vegetais na área, que atuam como refúgios fundamentais para a manutenção das interações ecológicas e para a sobrevivência de espécies sensíveis, além de contribuir para a conectividade com outros habitats próximos. Como conclusão: “A área de estudo apresenta sinais de antropização, evidenciados pela fragmentação florestal e presença de espécies exóticas como eucalipto e pinus. No entanto, ainda conta com porções preservadas e ambientalmente importantes, que desempenham um papel essencial na manutenção da biodiversidade local. A fauna registrada é predominantemente composta por espécies generalistas, típicas de ambientes rurais e urbanos, que não possuem grandes exigências específicas para alimentação ou nidificação. Apesar disso, essas espécies dependem do local como refúgio e corredor de passagem, destacando a relevância dessas áreas para a conectividade ecológica e a conservação espécies. Adicionalmente, considerando a legislação vigente e os critérios dos órgãos estadual, nacional e mundial, nenhuma espécie da fauna registradas nesse trabalho foram consideradas raras, endêmicas ou ameaçadas de extinção.” Quanto a vegetação, essa é classificada como Floresta Ombrófila Densa. A partir do levantamento foi identificado um total aproximado de 407.776 m² de vegetação em estágio médio de regeneração natural Cabe destacar, que os recortes das estradas, áreas loteadas foram incluídas no total. A vegetação nativa, presente em trechos de monocultura (eucaliptos e pinus), demonstra características de regeneração, alcançando o estágio médio de regeneração natural. Esse estágio fica evidenciado pela presença de um sub-bosque com elevada densidade de herbáceas e pela ocorrência de espécies arbóreas secundárias iniciais, que compõem o banco de regeneração natural. Essas as características indicam o processo de sucessão ecológica em andamento, refletindo a capacidade de recuperação da vegetação mesmo em áreas anteriormente alteradas pela monocultura. O inventário florestal apresentou dados que confirmam que a vegetação se encontra totalmente em estágio médio de regeneração natural. Como conclusão: “O levantamento identificou um total de 407.776 m² de vegetação em estágio médio de regeneração natural, evidenciado pela presença de espécies arbóreas secundárias e um sub-bosque denso. A área apresenta características de uma Floresta Ombrófila Densa comum em nossa região. De acordo com a Resolução CONAMA nº 4/1994, a área analisada está categorizada como de estágio médio de regeneração natural. Junto ao inventário foi levantando uma quantidade considerável de espécies ameaçadas de extinção, das espécies amostradas: *Euterpe edulis* Mart. (palmiteiro), *Virola bicuhyba* (Schott) Warb. (virola) e *Cedrela fissilis* Vell. (cedro-rosa).” Após a análise da documentação apresentada, assim como do projeto do loteamento, a DPU é pelo indeferimento na ampliação do zoneamento ZOE para toda a gleba, permanecendo a ZCB em parte da gleba. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida, quanto a alteração do zoneamento de ZCB para ZOE, foi discutido que se houve a delimitação de diferentes zonas de uso do solo para a gleba estas deverão ser mantidas. Foi dada a palavra a alguns representantes da região presentes na reunião que se mostraram preocupados com a ocupação urbana do Morro Cechinel e os impactos que esta ocupação poderia causar na flora e na fauna, os questionamentos foram respondidos

tanto pelo representante da empresa requerente, quanto pelo presidente do CDM e o Secretário Executivo do CDM. Após apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e a população presente, por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, havendo 01 voto a favor da alteração de zoneamento e a maioria dos presentes seguiu o parecer da Câmara temática, ou seja, e a proposta foi indeferida, sendo mantido o zoneamento já existente nas glebas e que se há o interesse em se manter as áreas do Morro Cechinel como preservação permanente esta solicitação deverá ser encaminhada à Prefeitura para posterior encaminhamentos.** 2) **Processo: CPU-696/2025 – ADGEO ENGENHARIA:** O requerente, em nome dos proprietários, solicita alteração de zoneamento, do (os) imóvel (eis) de cadastro (s) 1032195, 956044, 963593 e 969328, matrícula nº 126.564 e 69.415, totalizando aproximadamente 122.222,70 m². localizado (s) na Rodovia Luiz Henrique da Silveira, Bairro Archimedes Napolini, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas, agricultura e glebas vazias com vegetação secundária em estágio inicial e médio, além de áreas descampadas, sendo que esta gleba é cortada pela Rodovia (Anel Viário). A gleba possui zoneamento ZI-2 (zona industrial-2), ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZRU (zona rururbana), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. O requerente apresenta justificativa que sugere alteração do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para implantação de Loteamento Residencial, requerendo alteração da ZRU (zona rururbana) para ZM-2 (zona mista 2). “A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) prevê no art. 4º que os loteamentos, para ser aprovados, deverão atender uma série de requisitos mínimos. Merece atenção especial a seguinte alteração: “Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: /.../ III – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, poderá ser reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. /.../” E, “Lei Ordinária Nº 13516, de 4 de outubro de 2005. § 1º Os Municípios poderão reduzir a faixa não edificável, a partir das linhas que definem a faixa de domínio das rodovias estaduais e das federais delegadas ao Estado, nas parcelas de zonas urbanas municipais com adensamento residencial e/ou empresarial consolidado até a data da publicação desta Lei, nos limites e condições a que se refere o art. 4º, III, da Lei federal nº 6.766, de 19 de setembro de 1979, com a recente Redação dada pela Lei federal nº 13.913, de 25 de novembro de 2019. (Redação acrescida pela Lei nº 18072/2021). A redução da faixa de non aedificandi, em nosso caso, tem como objetivo permitir o adequado aproveitamento do solo para fins de urbanização, atendendo às necessidades de expansão residencial e industrial da região, sem comprometer a integridade do ambiente e o bem-estar da comunidade.” Após a análise da documentação apresentada, a DPU é pelo deferimento na ampliação do zoneamento para a gleba do lado sul da Rodovia (Anel Viário) na ZRU para a totalidade em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Quanto a redução da faixa non aedificandi de 15,00m para 5,00m somos pelo indeferimento. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta de alteração do zoneamento de ZRU para ZM2-4 foi aprovada, quanto a largura viária da faixa non aedificandi da redução da largura de 15,00m para 5,00m, esta foi votada e houve empate, sendo que a DPU colocou que é imprudente diminuirmos essa largura, ficando a critério do CDM decidir. Após apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, as solicitações foram colocadas em votação separadamente, ou seja, quanto a alteração de zoneamento de ZRU para ZR1-2 houve 35 votos a favor, 04 contra e 02 abstenções, ou seja aprovou-se a alteração da ZRU para ZR1-2. Posteriormente, quanto a solicitação da redução da faixa non aedificandi, colocado em votação os membros do CDM votaram, e houve 32 votos contrários a redução desta faixa, 04 a favor e 02 abstenções, então permanece a faixa non aedificandi com 15m para ambos os lados da rodovia.** 3) **Processo Nº CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A:** Com a presença de representantes da empresa a solicitação foi apresentada e justificada , ficando posteriormente a representante respondendo a questionamentos dos membros do CDM, após a saída dos representantes da empresa o processo foi novamente apresentado em que a empresa em nome do proprietário do imóvel, inscrita no CNPJ nº 12.538.040/0001-70, solicita a utilização da Lei dos Projetos Especiais (Antigo Art. 169), para o desenvolvimento de anteprojeto arquitetônico e urbanístico, no imóvel cadastro nº 17658, matrícula nº 37317, numa área total de 62.518,77m² a ser desmembrada uma área de 34.270,00m² para o desenvolvimento do anteprojeto. Este imóvel, utilizado para o anteprojeto

arquitetônico apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de zoneamento). O imóvel situa-se nas proximidades da Av. Santos Dumont e Av. Carlos Pinto Sampaio (Binário da Santos Dumont), e que possui atividades mistas, sendo essas atividades comerciais, de prestação de serviço, edificações residenciais uni, multifamiliares e indústrias. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4 e ZM2-4. Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 1º, da Lei nº 8.635: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada: “PARÂMETROS URBANÍSTICOS A SEREM EXCEPCIONALIZADOS NÚMERO DE PAVIMENTOS - O projeto está considerando 20 pavimentos tipo + 2 pavimentos de garagem. A intenção de aumentar o gabarito se justifica pelo anseio de prover áreas livres mais generosas diminuindo a taxa de ocupação do terreno e, desta forma, permitindo um maior índice de permeabilidade do solo, a oferta de áreas verdes de lazer e maior permeabilidade visual para o transeunte das vias adjacentes ao terreno. Para definir os parâmetros utilizados foram buscados os parâmetros do zoneamento mais permissivo em altura da legislação vigente, ou seja, ZM 1-16. ZM 1-16 considera o potencial construtivo de 16 pavimentos + 2 (outorga ou transferência do direito de construir) + 1 +1 (estes últimos utilizando outorga ou transferência do direito de construir, sendo que poderá utilizar um primeiro pavimento extra, somente se atingir a quantidade mínima de 07 pavimentos tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir, e um segundo pavimento extra somente se atingir a quantidade mínima de 12 pavimentos sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir.)” E ainda: “AFASTAMENTO ENTRE TORRES - O projeto está considerando 1x o afastamento entre torres no módulo (composto por 2 torres) ao invés de 2 vezes. Para o cálculo do afastamento está sendo considerado 20 pavimentos tipo / índice 4. Está sendo considerado desta forma para permitir que, apesar de o projeto estar em módulos de 2 torres, todas as torres tenham acesso direto e independente da via adjacente ao estacionamento interno. Além disso, a implantação priorizou a melhor insolação entre torres de modo a deixar o maior afastamento entre os diferentes módulos (eixo norte-sul). ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - O projeto está considerando o terreno total para cômputo do índice de aproveitamento, sem desconsiderar área de doação para rua projetada. Na forma como está não se faz necessário o aumento do índice através do uso da outorga onerosa.” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, é uma repetição da implantação em quatro vezes, não possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo antigo Art. 169 atual Lei dos Projetos Especiais, possui infraestrutura aos condôminos, e o mesmo não apresenta detalhes arquitetônicos de fachada. Já houve apresentação de outro anteprojeto para este imóvel, o qual foi aprovado anteriormente, por conta da disposição das torres e do diferencial arquitetônico que o mesmo apresentava. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Há presença de edificação para uso comercial, ao lado da rua projetada no sistema viário. Todos os blocos possuem 20 pavimentos tipo e 02 pavimentos de garagem. Se considerarmos o número de unidades (160 apartamentos por edificação, com 08 torres e 08 apartamentos por pavimento) no total de 1.280 apartamentos e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 3.840 moradores no total. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse não se enquadra na Lei dos Projetos Especiais, devido a implantação dos mesmos no terreno. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico

aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida por não se enquadrar arquitetonicamente na Lei dos Projetos Especiais, pois como apresentado há uma sobreposição de edifícios altos sem uma distribuição harmônica. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e a proposta de uso da Lei dos Projetos Especiais para aquela gleba foi indeferida por unanimidade. **4) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA:** O requerente, em nome dos proprietários, solicita alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro 1021119, matrícula nº 19.264, totalizando aproximadamente 814.524,18 m². localizado Rua João Martins Gomes, Bairro Mina Do Toco, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas, agricultura e glebas vazias com vegetação secundária em estágio inicial e médio e avançado, além de áreas descampadas, sendo que esta gleba próxima a Rodovia (Anel Viário). A gleba possui zoneamento ZI-2 (zona industrial-2) e ZRU (zona rururbana), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. O requerente apresenta justificativa que sugere alteração do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para implantação de Loteamento Residencial, requerendo alteração da ZRU (zona rururbana) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Após a análise da documentação apresentada, a DPU é pelo deferimento na alteração do zoneamento para a gleba de ZRU (zona rururbana) para a totalidade em (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida quanto a alteração do zoneamento da gleba de ZRU para ZR1-2. E após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e a proposta de alteração do zoneamento de ZRU para ZR1-2 foi aprovada pela maioria dos membros presentes, houve 01 abstenção e 01 voto contrário. **5) Processo: CPU-859/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA:** A empresa vem requerer a alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro 948689, matrícula nº 63.328, matrícula nº 664, localizado na Rua Martinho Brunelli, bairro Jardim Montevideu, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas, agricultura e glebas vazias, sendo que esta rua é um importante acesso a outros bairros. Esta gleba possui a zona de uso do solo Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental) e ZR1-2 (zona residencial 1 -2 pavimentos), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR1-2 (zona residencial) em toda a gleba. De acordo com a Lei nº 8.634/2024, em seu Art. 25: “Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida em: I - ZUP (zona de utilidade pública); II - ZCB (zona de conservação da biodiversidade); III - ZOI (zona de ocupação intensiva); IV - ZOS (zona de ocupação semiextensiva); e V - ZOE (zona de ocupação extensiva). § 1º O Plano de Manejo da Z-APA deverá ser definido em legislação específica, em conformidade com o Plano Diretor Participativo de Criciúma, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da aprovação desta Lei, em que poderão os limites desta zona serem corrigidos e criados novas zonas internas de uso do solo específicas, conforme caput. § 2º Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à promoção ambiental e ao uso e manejo sustentável, associado ao uso residencial, com predominância de vegetação secundária de estágio inicial, médio e avançado. § 3º Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de

desmembramento, nas Zonas de Uso do Solo Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental), bem como outros tipos de parcelamento do solo (loteamentos, condomínios, dentre outros) naquelas Z-APAS em que já aprovação do Plano de Manejo. § 4º As glebas com declividade acima de 45º (quarenta e cinco graus) de inclinação serão definidas como áreas de preservação do patrimônio ambiental natural, além da rede hídrica e a cobertura vegetal em estágio avançado nessas glebas.” A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, em virtude de não haver sido realizado o Plano de Manejo, mesmo no período de vigência da Lei Complementar nº 095/2012. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida enquanto não houver o Estudo do Plano de Manejo. Após apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e a proposta de alteração do zoneamento de Z-APA para ZR1-2 foi indeferida por unanimidade.** Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 21h30min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes assinada.