

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

08.05.2025

Aos oito dias do mês de maio 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 07 (sete) 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 nosso site já retornou ao funcionamento por meio do endereço: <https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/conselho>, onde estão todas as informações a respeito do Plano Diretor e do Conselho de Desenvolvimento Municipal. O presidente do CDM expôs a possibilidade de haver a votação dos assuntos por meio digital, o que foi explicado e houve algumas considerações. Por votação a proposta foi aceita pela maioria dos membros, porém houve um voto contrário. Ficou assim decidido que haverá um período de teste deste novo tipo de votação. Posteriormente, quanto a **Leitura das Atas das últimas reuniões**: Foi informado que as mesmas foram disponibilizadas pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que, por fim, os textos destas foram aprovados nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados: **1) Processo: CPU-342/2025 – GIASI CONSTRUTORA**: Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua José Pirola – Bairro Vila Floresta I, cadastro nº 64216, matrícula nº 13.174, com área aproximada de 12.261,60 m². Porém a área a ser desmembrada para utilização no anteprojeto é de 7.890,00m². A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 2º, da Lei nº 8.635/2024, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art. 2º Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos da Lei do Zoneamento.” Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de zoneamento). O imóvel situa-se na rua de acesso a Av. Luiz Lazarim, que é caracterizada com a atividade residencial unifamiliar. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4. E segundo a empresa: “Com a justificativa de no terreno do projeto seria possível a construção de mais de 300 unidades residenciais com média de 60m² ocupando até 70% do térreo e até 50% da torre, deixando como taxa de infiltração apenas 10% e considerando 6 pavimentos. Tendo em vista as possibilidades permitidas pelo zoneamento atual, o requerente solicita a flexibilização no número máximo de pavimentos, tornando permissível a construção de 10 pavimentos em benefício de uma melhor insolação e ventilação, menor taxa de ocupação - a qual no projeto ficou inferior a 20% - e melhor taxa de infiltração - a qual no projeto ficou superior a 35%. No projeto também serão feitos somente 200 apartamentos e o índice de aproveitamento será inferior a 1,5. Acreditando que a flexibilização do número máximo de pavimentos tornará o uso e

a ocupação do solo com melhor qualidade urbanística, pedimos o deferimento.”, Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, 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.” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos Projetos Especiais. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Todos os 02 blocos possuem 10 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (200) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 600 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos. 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 ZM2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor. Após a apresentação a Câmara Temática II, em reunião no dia 20/02/2025, houve o seguinte parecer: “Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida com as seguintes observações: 1 - As vagas para automóveis deverão ser cobertas, 2- As torres deverão ser deslocadas com mais afastamento do limite do terreno e colocar parte do estacionamento mais próximo da estrema do terreno.” Portanto, após o parecer o anteprojeto foi reapresentado sendo assim descrito: “Segue projeto corrigido onde a implantação foi adequada para que todas as vagas sejam cobertas e foi deixado maior afastamento da torre em relação ao confrontante norte (17 metros), que se tratam de residências unifamiliares. Para priorizar um maior afastamento das residências e também permitir melhor aproveitamento das vagas de estacionamento, na confrontação sul foi deixado o afastamento regulamentar padrão para o zoneamento (H/4), tendo em vista que o confrontante é terreno do mesmo proprietário e que será desmembrado. Também destaco que esse mesmo terreno (da confrontação sul) possui um galpão industrial afastado 10 metros do muro do condomínio, sendo assim, a flexibilização do número de pavimentos com o edifício próximo do confrontante sul não trará prejuízos urbanísticos ou plásticos para o entorno.” Verificamos, que a alteração do anteprojeto arquitetônico, modificou a implantação dos volumes conforme solicitado pela Câmara Temática II, assim como a cobertura das vagas de estacionamento e se enquadra na Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos Projetos Especiais. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Todos os 02 blocos possuem 10 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (200) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 600 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica e a nova disposição dos blocos. 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. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi aprovada, pois a mesma atendeu o que foi solicitado pela Câmara Temática II e pelo CDM. Após apresentação, e havendo quórum mínimo para votação, 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 do uso da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169) foi aprovada pela maioria dos membros aptos a votar, houve um voto contrário.** **2) Processo CPU-1032/2025 – COLOMBO RETROTERRA E EMPREENDIMENTOS LTDA:** Os requerentes em nome dos proprietários solicitam a alteração do zoneamento de uso do solo em glebas com área total de aproximadamente 308.202,94m², localizada na Rodovia Archimedes Napolini, no bairro Mina do Toco, matrículas nº 37.702, nº 69.248, nº 123.541, nº 123.542 e nº 126.200, cadastros nº 948711, nº 997313, nº 705518, nº 995442 e nº 705516. Essas glebas estão localizadas, de acordo com a Lei nº 8.634 (Lei de Zoneamento) na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), ZRU (zona rururbana) e defronte a rodovia como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). A solicitação é de que a ZR1-2, nestas glebas, seja modificada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Pois, a intenção é o desenvolvimento de loteamento residencial com lotes de no mínimo 250m². Quanto a caracterização urbana daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas as atividades agrossilvipastoris, fora do núcleo urbano do bairro Mina do Toco. A DPU, novamente, é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZR1-2 para ZR0-2, para a implantação de loteamento residencial. E quanto a aprovação deste loteamento esse deve ser objeto de análise da Comissão de Aprovação de Loteamentos e posteriormente da DPS. 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. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida, havendo 05 votos contrários e 02 votos a favor, permanecendo como ZR1-2 em toda as glebas e defronte a rodovia como ZM2-2. Após apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocada a proposta em votação a mesma foi indeferida permanecendo o zoneamento atual das glebas e lotes citados, houve 01 (um) voto contrário e 01 (uma) abstenção.** **3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI:** O requerente, em nome dos proprietários, solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos lotes cadastros nº 1039194, nº 995222, nº 1012357 e nº 1039356, matrículas nº 159.289 e nº 159.290, localizado (s) na Rua Vereador Raul Pessi, Bairro Vila Macarini, requerendo alteração de Zona Industrial 2, para Zona Mista. E o requerente assim justifica: O objetivo da presente solicitação é a alteração do zoneamento do imóvel acima identificado, atualmente classificado como Zona Industrial, para Zona Mista, de modo a regularizar e adequar o uso consolidado do solo à realidade fática e socioeconômica local, que já apresenta características predominantemente mistas, com presença consolidada de usos residenciais, comerciais e de serviços. Verifica-se que o imóvel em questão abriga residência unifamiliar habitada há mais de 20 (vinte) anos, conforme demonstrado documentos anexos a presente solicitação. Tal uso foi estabelecido muito antes da instituição do zoneamento atual, o que caracteriza a existência de direito adquirido e uso consolidado de fato, senão vejamos: Logo, verifica-se que a área objeto do estudo/requerimento em questão, possui características de uso residencial antes mesmo da implantação do loteamento que ensejou na definição de zoneamento atual. Não obstante, a fim de corroborar com a necessidade de alteração de zoneamento, verifica-se que o imóvel de propriedade da Sra. MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, está rodeado de residências, o que não justificaria a possibilidade de utilização única e exclusiva para fins industriais. Diante do exposto, solicita-se a alteração do zoneamento de Zona Industrial para Zona Mista, com vistas à regularização do uso consolidado e à adequação da legislação urbanística à realidade atual do imóvel e de seu entorno. Trata-se de medida que visa à valorização do tecido urbano, à segurança jurídica dos ocupantes e ao fortalecimento da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição Federal e nas normas urbanísticas municipais. Nestes termos, pede deferimento. Há nestes lotes residências unifamiliares e outras edificações de aspecto misto, já preexistentes antes da execução do loteamento do fundo dos imóveis, que está localizado na ZR1-2. A DPU se mostra preocupada com esta alteração de zoneamento de ZI-2 para ZM2-4 ou ZM2-2, uma vez que poderá causar conflito de usos no futuro, portanto somos pelo indeferimento desta solicitação. O requerente reapresentou a solicitação: “Em atenção ao despacho proferido pelo setor de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor, requeremos a juntada do requerimento retificado, solicitando a alteração de zoneamento, de industrial,

para zoneamento residencial.” Portanto, como apresentado acima o uso residencial já é pré-existente ao zoneamento de 1999, o qual era classificado como ZM2-4: Anexamos também, a imagem aérea de 1996, em comparação com a situação de hoje e é observado a existência de edificações. Então, a partir destas informações, a DPU revendo o parecer inicial considera que os imóveis daquela quadra poderiam ser classificados como ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e não como ZR1-2 (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. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida para que esta quadra tenha o seu zoneamento alterado de ZI-2 para ZM2-2**, lembrando que esta solicitação deverá ser apreciada pelo CMDE. **PARECER DO CMDE – REUNIÃO DE 29/04/2025: O CMDE em reunião indeferiu a solicitação de modificação de zoneamento em virtude de que poderá haver no futuro conflito entre vizinhos de quadra, por isso o imóvel deverá ser mantido em ZI-2.** Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos exaustivos e discussões que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e a proposta de alteração do zoneamento foi indeferida, ou seja, a quadra permanece em ZI-2 (zona industrial – 2), ressaltamos que houve 38 (trinta e oito) votos contrários a mudança de zoneamento e 02 (duas) abstenções. Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 21h. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes assinada.