



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

**08/08/2024**

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

**24 MEMBROS**

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

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

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

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

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

# LEITURA DA PAUTA

# **ABERTURAS E INFORMES**

**APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR**

**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS  
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

**ABERTURA**

**E**

**INFORMES**

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

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

04.07.2024

Aos quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e quatro, 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 19h, com a presença de 02 (duas) pessoas da comunidade em geral e 45 (quarenta e cinco) 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 e passou a palavra ao Secretário Executivo do CDM, Sr. Juliano da Silva Deolindo. Em seguida 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; processos administrativos câmara temática II – CDM. Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião**: A mesma foi apresentada e informada que a mesma é disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que pôr fim ao texto da mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Antes de dar início aos andamentos dos processos administrativos, fora aberta uma discussão sobre alterar ou criar um artigo no regimento do CDM, referente aos processos de alteração de zoneamento, quanto a legitimidade, onde ficou decidido que o requerente, para protocolar requerimento seja ou o Poder Público, ou entidades sociais ou o proprietário da gleba, e se for terceiro, este deve apresentar procuração ou autorização para dar o devido andamento deste. Também foi aberta uma discussão referente ao prazo mínimo para novos protocolos indeferidos com o mesmo tipo de solicitação, restando aprovado por unanimidade tais solicitações (sobre a legitimidade e o prazo mínimo), devendo na próxima audiência ser apresentados os artigos com todas as especificações, e assim colocado em votação definitiva. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados, sendo esses: **1) Processo Nº 695782 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**: Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Av. Monte Negro, no bairro Vila Manaus, em imóvel com área escriturada de 38.400,00m², área levantada de 31.666,00m² e área desmembrada de 17.529,69m², cadastro nº 55613 (sem desmembramento). A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Conforme o interesse na área, foi proposto um parcelamento do terreno de acordo com o desenho abaixo, retirando da gleba as áreas que se encontram contaminadas com rejeitos/passivo ambiental. Este imóvel 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 Complementar nº 095/2012. O imóvel situa-se numa antiga indústria no Bairro Vila Manaus, e quanto a caracterização urbana, a região possui características de existência de residências unifamiliares, que foram sendo consolidadas com o passar dos anos. Originalmente a área havia sido destinada para a implantação de indústrias. As vias de acesso possuem pavimentação e a tendência que as mesmas recebam no futuro mais atividades comerciais e de serviços, já que estas são a ligação direta entre a Av. Universitária e o bairro Cidade Mineira. Não foi apresentado para este imóvel

um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4 e ZR2-4. E segundo a empresa: “A alteração solicitada é no número de pavimentos, de 04 para 10 pavimentos. Essa modificação possibilita melhor qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios e uma área de lazer para os condôminos. Por possuir 10 pavimentos, cada torre contará com 02 elevadores. Os apartamentos do térreo possuirão jardins privativos. Essa tipologia de unidade habitacional é a mais procurada pelos nossos clientes, são os primeiros apartamentos a serem vendidos. Verticalizando as edificações fazemos o uso sustentável do solo ajudando a preservar áreas naturais, infiltração e espaços abertos. Em vez de expandir a cidade horizontalmente, a construção vertical permite concentrar o crescimento em áreas já urbanizadas, preservando o ambiente natural circundante dessa gleba. A eficiência energética também é um ponto interessante para um edifício com vários pavimentos. Como têm a capacidade de aproveitar melhor a luz natural e a ventilação, reduz a necessidade de iluminação artificial e sistemas de climatização. A construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos significativos para a comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar a oferta de serviços e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita tributária. Acreditamos que esse empreendimento gerará um impacto positivo no bairro e valorização imobiliária do entorno. Se destacará na região onde a maioria das residências unifamiliares. Com essa implantação, há um melhor espaçamento entre os blocos, melhor insolação, melhor ventilação. Além disso, a intenção de verticalizar de forma planejada agrega ao bairro, trazendo novas moradias. Na 1ª Proposta o projeto contará com um total de 330 vagas de estacionamento, e aproximadamente 1.200,00 m² de área de lazer (coberta e descoberta). Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “A alteração solicitada é no número de pavimentos, de 04 para 10 pavimentos.” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, não possui tipologia de volume diferenciada para a utilização como solicitado pelo Art. 169, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Não há presença de edificações para uso comercial. Sugerimos que os blocos 02 e 03 sejam localizados mais no meio da gleba e os estacionamentos para os carros do imóvel. Todos os blocos possuem 10 pavimentos, sem pilotis. Se considerarmos o número de unidades (300) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 900 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que o apresentado não pode se enquadrar no novo Art. 169, devido a implantação dos blocos e a tipologia arquitetônica dos mesmos, que o diferencia muito de um já aprovado em área maior da gleba, pela Resolução nº 330/2020, que tinha melhor tipologia arquitetônica de implantação, porém não viável devido ao solo. 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 nº 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 fizeram 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 2,0% do CUB/SC e ZR2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pela Anexo V do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara

106 Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a  
107 ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA  
108 TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 18/04/2024: Após a apresentação e discussões a respeito desta  
109 solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta apresentada foi  
110 indeferida, sugeriram uma melhor implantação dos blocos de apartamentos centralizando-os na gleba  
111 para que, principalmente, o bloco 02 fique mais afastado da estrema. Em 16/05/2024 foi reapresentada  
112 nova proposta de implantação dos blocos, dispostos. A DPU reanalisou a proposta nova apresentada e  
113 verificou que este anteprojeto arquitetônico cumpriu com a solicitação da Câmara Temática II do CDM.  
114 A implantação agora possui tipologia de volume diferenciada para a utilização como solicitado pelo Art.  
115 169, em se verticalizando as edificações ao invés de fazer de acordo com a tipologia da zona de uso do  
116 solo, possui infraestrutura aos condôminos, porém a tipologia dos blocos segue o padrão da empresa  
117 construtora. Quanto a área de lazer do condomínio, essa continua sendo apresenta como satisfatória.  
118 Não há presença de edificações para uso comercial. Reencaminhamos este processo à Câmara Temática  
119 de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser  
120 apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA  
121 TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 23/05/2024: Após a apresentação e discussões a respeito desta  
122 solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 08 (oito) votos a favor  
123 a utilização do Art. 169 e 01 (uma) abstenção, sendo a proposta de anteprojeto para a utilização do Art.  
124 169 aprovada no empreendimento situado na Av. Monte Negro, no bairro Vila Manaus, cadastro nº  
125 55613 (sem desmembramento). Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –  
126 CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os  
127 membros do CDM votaram, e com 37 (trinta e sete) votos a favor, 03 (três) abstenções e 01 (um)  
128 voto contra, aprovaram pela utilização do Art. 169 no empreendimento situado na Av. Monte  
129 Negro, no bairro Vila Manaus, cadastro nº 55613 (sem desmembramento). 2) Processo Nº 698402  
130 – DIGITAL – MAURICIO DA CUNHA CARNEIRO: Nesse Processo Administrativo foi  
131 apresentada proposta para a utilização do Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor  
132 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto  
133 deste empreendimento situa-se na Rodovia Leonardo Bialecki, nº 3372, bairro Linha Batista, em  
134 Criciúma, com área total matriculada de 20.189,17 m². Parte da área do terreno, está averbada como  
135 APP, conforme matrícula e, considerando que a área do terreno ultrapassa a área mínima para uso do  
136 Artigo 169 do Plano Diretor, para propor alternativa de ocupação específica para este terreno. A  
137 apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá  
138 nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o  
139 desenvolvimento do anteprojeto. “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados)  
140 onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados  
141 empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de  
142 ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos  
143 parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Este imóvel localiza-se na zona de  
144 uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), de  
145 acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto  
146 utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4: “O estudo 01 evidencia a situação de ocupação do  
147 lote respeitando a zona na qual está inserido atualmente (ZR2-4), com a implantação habitual permitida,  
148 totalizando 11 blocos de 4 pavimentos com 4 apartamentos por andar, totalizando 176 unidades. Neste  
149 caso, ainda que atendendo todos os índices urbanísticos, Plano Diretor e Código de Obras, incluindo  
150 atender aos espaços mínimos de lazer, áreas verdes e vagas de estacionamento, mas no nosso  
151 entendimento não proporciona espaços adequados à convivência, moradia, lazer, paisagismo e outros  
152 benefícios que procuramos qualificar na proposta 02.” E segundo o requerente: “Este estudo teve como  
153 objetivo então, analisar casos diferentes de ocupação do mesmo terreno e buscar o melhor resultado e  
154 qualidade de ocupação para a cidade, para os moradores do futuro empreendimento e do entorno,  
155 estimulando uma nova centralidade e também um marco na paisagem, como preconiza o uso do artigo  
156 169. Desta forma, a proposta inicial será desmembrar a parte do terreno que contém as APPs, que  
157 ficariam preservadas logo ao lado do futuro empreendimento. Também foi proposto o desmembramento  
158 de uma área para futuro uso predominantemente comercial e de serviços junto à Rodovia Leonardo  
159 Bialecki, para que oportunamente se decida quais atividades possam ser instaladas conforme a demanda  
160 e real necessidade do entorno e nova centralidade proposta. Assim, a área remanescente para  
161 implantação do empreendimento residencial é de aproximadamente 10.760,00 m2. (...) O estudo 02  
162 propõe o uso dos índices urbanísticos especiais permitidos pelo Artigo 169, notadamente na alteração

163 do gabarito das edificações com consequente diminuição de blocos e liberação de terreno para as  
164 melhorias já listadas acima. A proposta então seria a alteração de 11 blocos de 4 pavimentos por 2 blocos  
165 de 12 pavimentos (térreo residencial e mais 11 pavimentos tipo), com 8 apartamentos por andar, total  
166 de 196 unidades, com todas as vagas cobertas, espaços de áreas verdes e lazer ampliados em relação à  
167 proposta 01. Todos os cálculos e comparativos de cada proposta estão anexados nas respectivas imagens  
168 das implantações das propostas, mas salientamos que na proposta 02 procuramos deixar os blocos mais  
169 centralizados no terreno, ladeados por áreas verdes, espaços de estacionamento comentos, jardins e  
170 acessos, espaços de transição, e toda a área de lazer concentrada no espaço junto à entrada e limítrofe  
171 da área desmembrada das APPs, portanto garantindo um modelo diferenciado de ocupação e relação  
172 com o entorno e uma compensação da verticalização proposta nos blocos, através de mais áreas livres,  
173 áreas verdes, áreas de lazer e de preservação. E fato que a mudança de gabarito representa a melhor  
174 solução no que diz respeito à qualidade urbana e de vida dos moradores, pois além de tornar possível a  
175 preservação e ampliação de áreas verdes e arborizadas, e as áreas livres e de convívio para o condomínio  
176 se tornariam mais qualificadas. Face ao exposto, solicitamos desde Departamento e deste Conselho a  
177 autorização para desenvolver o projeto com base nos índices urbanísticos apresentados, e de suas  
178 consequentes permissões e deliberações. Estamos cientes que as devidas medidas compensatórias e o  
179 Estudo de Impacto de Vizinhança poderão apontar benefícios e melhorias para todo o entorno, acessos  
180 e infraestrutura, ruas adjacentes como a Rua Maria Zélia Pagan Rzafti e Rua Projetada (acesso  
181 previsto), salientando que não estamos alterando a densidade habitacional já proposta para aquela região  
182 da cidade pelo Plano Diretor, e tão somente alterando a forma de ocupação do terreno. Foi apresentada  
183 a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do  
184 Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº  
185 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de  
186 planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros  
187 urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” A  
188 excepcionalização diz respeito ao número de pavimentos de 04 pavimentos (ZR2-4) para 12 pavimentos  
189 na proposta 02 apresentada. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de volume  
190 diferenciada para a utilização como solicitado pelo Art. 169, possui infraestrutura aos condôminos,  
191 havendo diferenciação arquitetônica como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do  
192 condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Não há presença de edificações para uso comercial. Todos  
193 os 02 blocos possuem 12 pavimentos, sem pilotis. Se considerarmos o número de unidades (192) e  
194 considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a  
195 576 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluiu que o apresentado pode se  
196 enquadrar no novo Art. 169, devido a implantação dos blocos e a tipologia arquitetônica dos mesmos.  
197 Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo  
198 Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá  
199 fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo  
200 CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido  
201 na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado,  
202 cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou  
203 solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho,  
204 o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto  
205 de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve  
206 parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo  
207 possível dispensar as referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizeram uso deste  
208 artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o  
209 CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a  
210 aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da  
211 Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e  
212 reaprovado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será  
213 calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo  
214 empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos  
215 “futuro” em ZR2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que  
216 excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara  
217 Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a  
218 ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA  
219 TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 23/05/2024: Após a apresentação e discussões a respeito desta

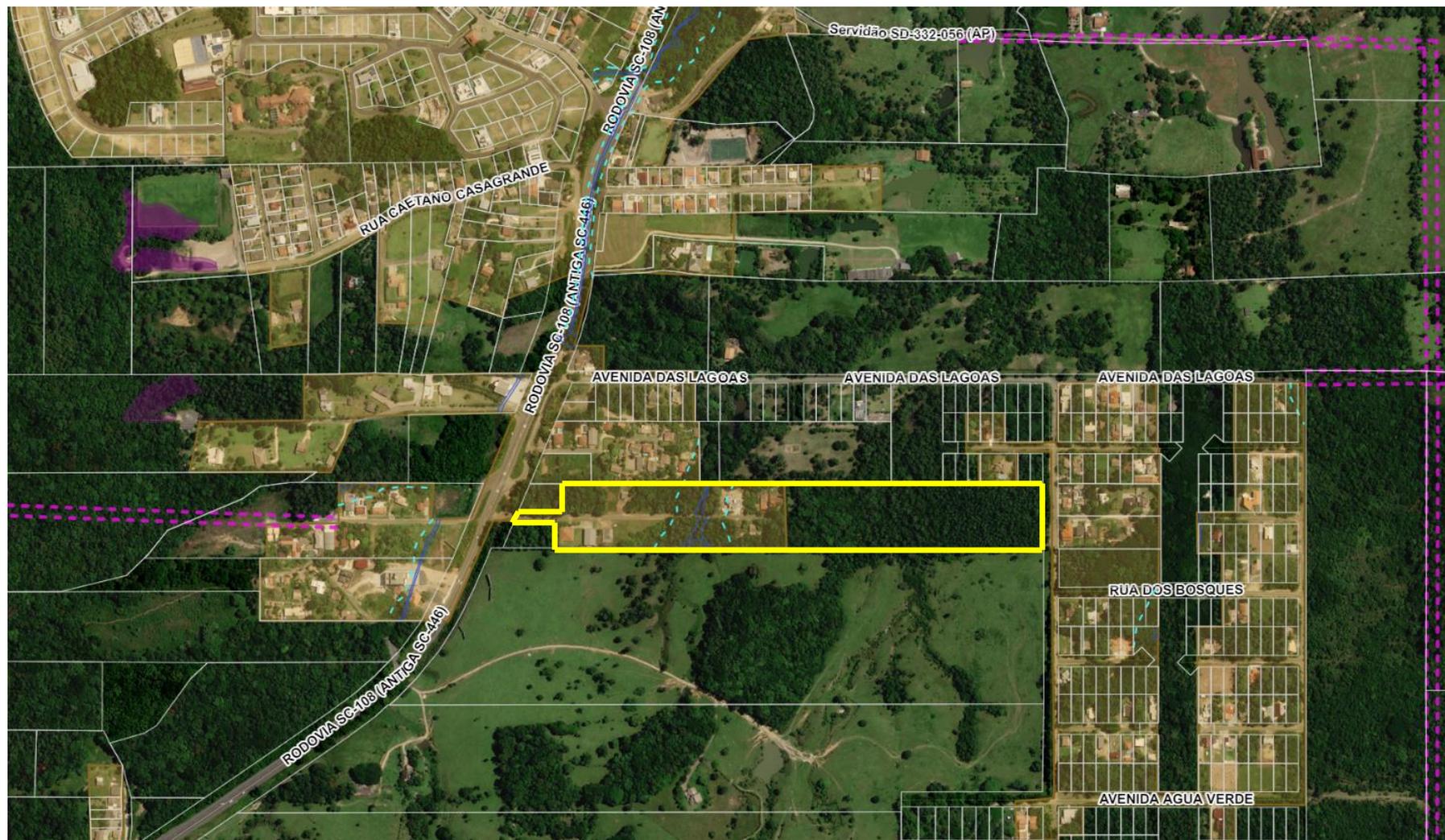
220 solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve aprovação por  
221 unanimidade dos membros, com 09 (nove) votos a favor a utilização do Art. 169, sendo a proposta de  
222 anteprojeto para a utilização do Art. 169 aprovada no empreendimento situado Rodovia Leonardo  
223 Bialecki, nº 3372, bairro Linha Batista, cadastro nº 707395.  
224 Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns  
225 questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM  
226 votaram, e com 41 (quarenta e um) a favor, aprovaram a proposta de anteprojeto para a  
227 utilização do Art. 169 no empreendimento situado Rodovia Leonardo Bialecki, nº 3372, bairro  
228 Linha Batista, cadastro nº 707395. 3) **Processo Nº 698818 – J.S. ADMINISTRAÇÃO DE BENS**  
229 **MOVEIS E IMOVEIS LTDA:** A empresa solicita a alteração de zoneamento de uso do solo em imóvel  
230 que está em desenvolvimento o projeto de parcelamento do solo em forma de loteamento Parque  
231 Alvorada, localizado no bairro Mãe Luzia. Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZR1-2  
232 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). As justificativas apresentadas foram: 1) Atendimento a uma  
233 demanda emergente por lotes residenciais: A circunscrição está em expansão e a demanda por lotes  
234 residenciais menores, de 250m², tem crescido significativamente. Esta área atrairá um público  
235 diversificado, incluindo jovens famílias e profissionais que buscam imóveis menores e mais acessíveis,  
236 favorecendo a inclusão social e econômica; 2) Diversificação e planejamento urbano: A criação de lotes  
237 de 250,00m² permitirá atender um segmento do mercado imobiliário que busca por terrenos menores,  
238 mas bem localizados e com infraestrutura adequada. Essa diversificação é essencial para um  
239 planejamento urbano equilibrado, proporcionando diferentes opções de moradia que atendam a diversas  
240 necessidades e capacidades financeiras dos cidadãos; 3) Aproveitamento da infraestrutura existente: A  
241 área proposta já possui uma infraestrutura consolidada, incluindo vias de acesso, redes de água e esgoto,  
242 energia elétrica e serviços públicos. A alteração do zoneamento para ZR0-2 maximizará o uso desta  
243 infraestrutura, promovendo uma ocupação racional e eficiente do espaço urbano, sem a necessidade de  
244 grandes investimentos adicionais em infraestrutura; 4) Desenvolvimento econômico e social: A criação  
245 de lotes menores incentivará o desenvolvimento econômico, gerando novas oportunidades de emprego  
246 e negócios. Além disso, o aumento da população na região contribuirá para o fortalecimento do comércio  
247 local e a dinamização da economia como um todo; 5) Sustentabilidade e qualidade de vida: Promover a  
248 construção de moradias em lotes de 250,00m² permitirá uma ocupação mais densa e sustentável do  
249 território, reduzindo a necessidade de expansão urbana descontrolada. Isso resultará em uma menor  
250 pegada ecológica, preservando áreas verdes e recursos naturais, ao mesmo tempo em que melhora a  
251 qualidade de vida dos moradores ao proporcionar acesso a serviços e comodidades próximos. A empresa  
252 apresenta alguns pontos de atendimento de serviços públicos e privado, como a E.M.E.B. Giacomio  
253 Búrigo que fica a uma distância de 647,00m do empreendimento proposto e também a UBS Mãe Luzia  
254 que fica a 606,00m. Informam também, a existência de um mercado que fica a 553,00m. Foram  
255 apresentados exemplos de lotes existentes nas proximidades em que há mais de uma edificação no  
256 mesmo lote, evidenciando a necessidade da existência de lotes mais acessíveis economicamente para as  
257 famílias da região. Por fim, a empresa informa que as justificativas apresentadas para a alteração na  
258 ZR0-2 é uma medida estratégica que atende às demandas habitacionais emergentes e promove um  
259 desenvolvimento urbano sustentável e planejado. Esta solicitação de mudança no zoneamento não  
260 apenas responde às necessidades de um público específico, mas também maximiza o uso da  
261 infraestrutura existente, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social. Não foi apresentada  
262 a proposta de parcelamento do solo na forma de loteamento. A solicitação do requerente é para a  
263 alteração de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos).  
264 A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao  
265 desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores e consequentemente visando custo mais  
266 baixo para a aquisição do lote para a população com menos condições financeiras para a aquisição do  
267 lote e casa próprios. Encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do  
268 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de  
269 Desenvolvimento Municipal. Foi discutido e questionado que o mesmo requerimento passou pela  
270 Audiência pública e reunião do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo  
271 De Criciúma do dia 07.03.2024, através do processo administrativo nº 683668 em nome de Marcos  
272 Antônio Cechinel, e que os membros do CDM votaram, e com 10 (dez) votos a favor, 03 (três)  
273 abstenções e 16 (dezesseis) votos contra, ao parecer da Câmara Temática II, e indeferiram a solicitação  
274 do requerente para o desenvolvimento de alteração de zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2. O mesmo foi  
275 colocado em votação novamente. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os  
276 membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 05 (cinco) votos a favor a alteração do

277 zoneamento e 02 (duas) abstenções, sendo a proposta de alteração do zoneamento de ZR1-2 para ZR0-  
278 2 aprovada. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns  
279 questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM  
280 votaram, e com 29 (vinte e nove) votos a favor, 10 (dez) abstenções e 02 (dois) votos  
281 contra, aprovaram a proposta de alteração de zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2. Após o  
282 término dos assuntos da pauta, foi sugerido pelo Conselheiro Ermani que os membros da Câmara  
283 Temática justificassem seus votos dados na Câmara quando da apresentação no CDM. Por fim, foi  
284 agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às  
285 20h05min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente  
286 Ata, e posteriormente, será por todos os presentes assinada.

**PROCESSOS  
ADMINISTRATIVOS  
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

# 1) Processo N° 701588 – MÁRCIO THOMÉ DA ROSA

O requerente, em nome da família, vem requerer a alteração de zoneamento do uso do solo em gleba matrícula nº 98.783, cadastro nº 942052, com área total de 53.714,322m<sup>2</sup>, localizada na rodovia SC 108, bairro São Simão.



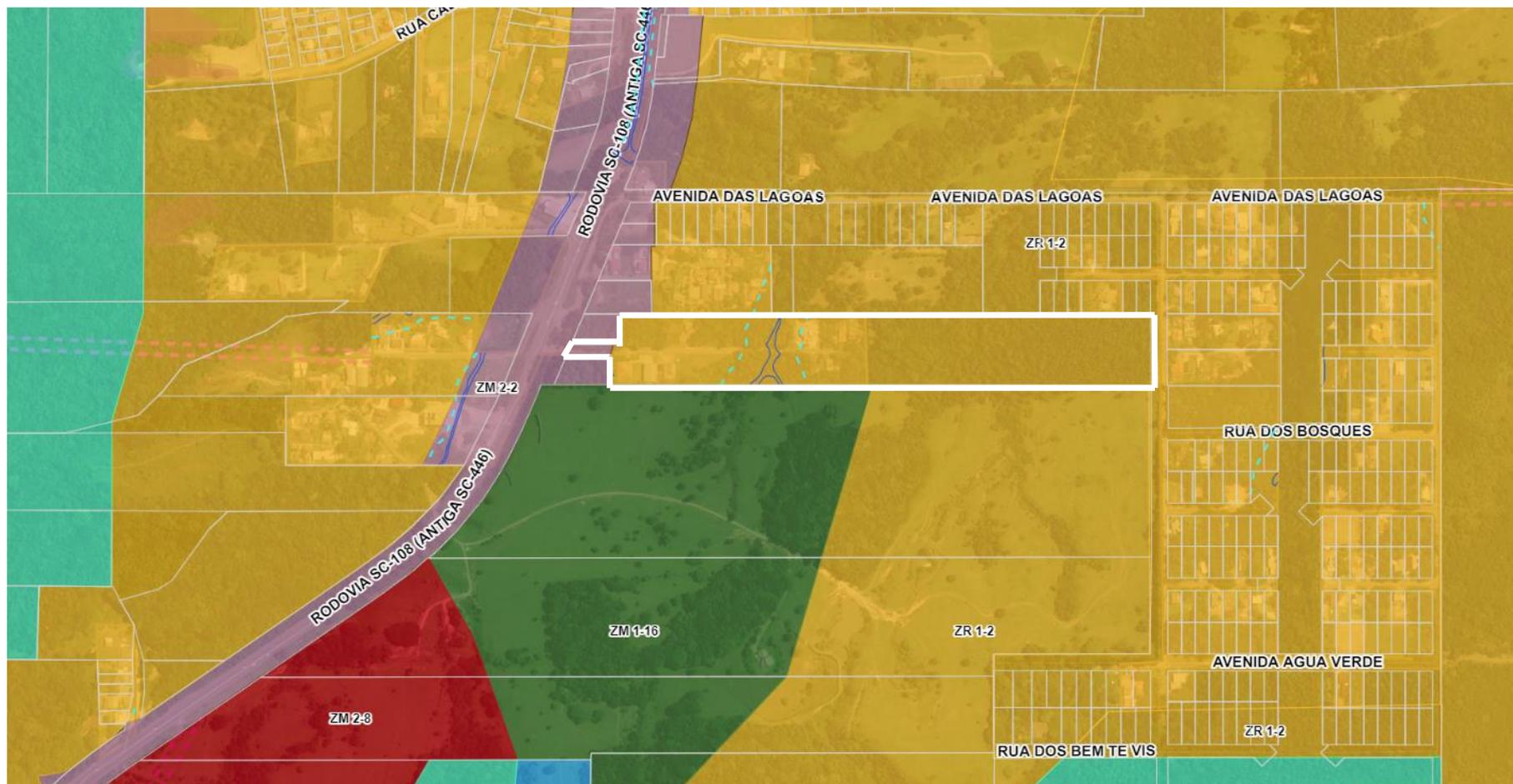
Localização

# 1) Processo N° 701588 – MÁRCIO THOMÉ DA ROSA



# 1) Processo N° 701588 – MÁRCIO THOMÉ DA ROSA

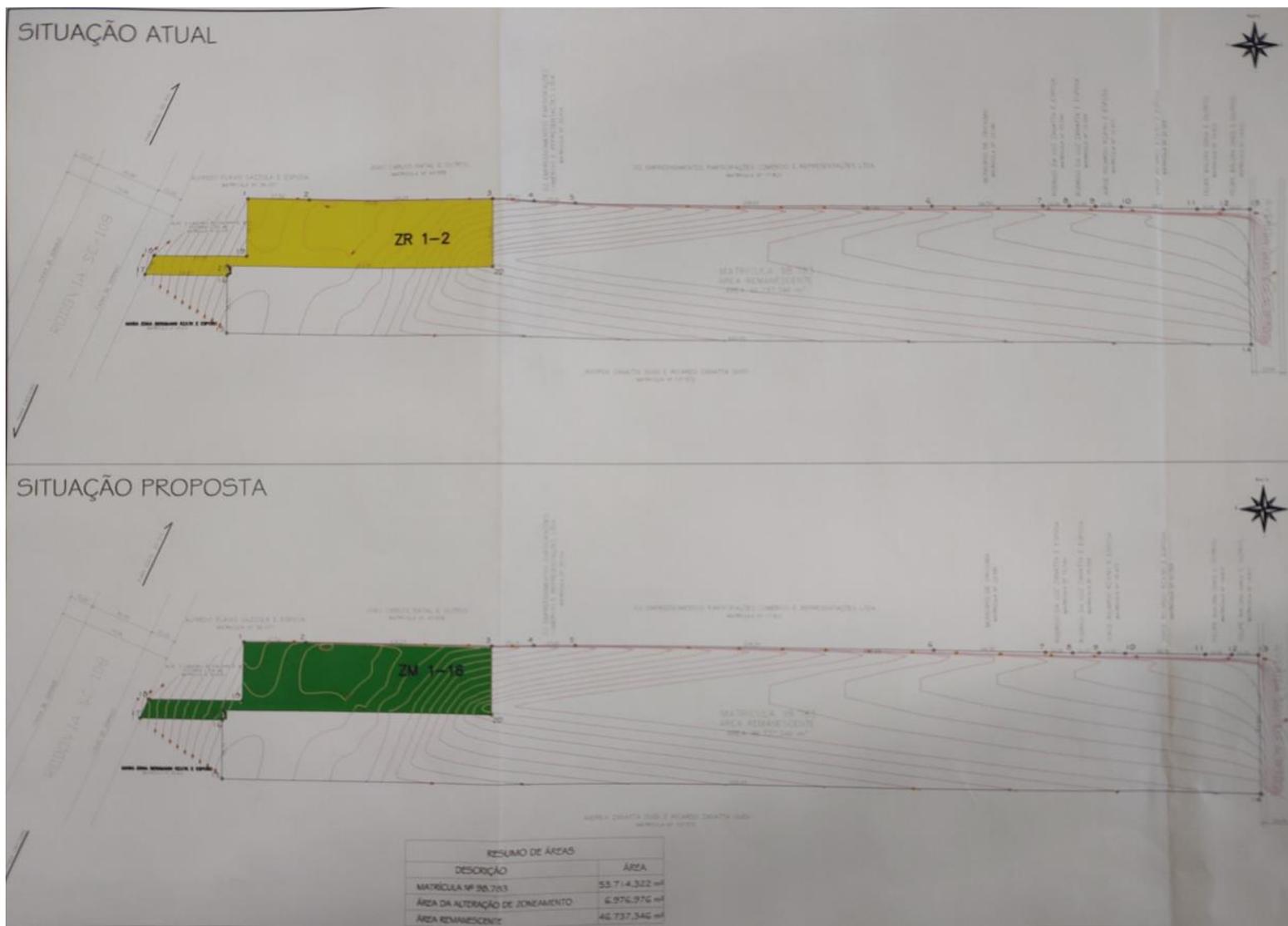
Esta gleba está localizada em pequena parcela (acesso) na zona de uso do solo ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e em sua totalidade na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Zoneamento

# 1) Processo N° 701588 – MÁRCIO THOMÉ DA ROSA

O requerente apresenta planta que sugere a alteração do zoneamento de uso do solo de ZR1-2 para ZM1-16, conforme imagem abaixo:



Sugestão de alteração do zoneamento

## 1) Processo N° 701588 – MÁRCIO THOMÉ DA ROSA

A alteração de zoneamento requerida é para uma parcela da gleba com 6.976,976m<sup>2</sup> e o requerente faz menção a gleba lateral aonde foi desenvolvido um projeto urbanístico e que teve em sua aprovação a alteração de zoneamento de acordo com o anteprojeto apresentado, que trará uma diversidade de usos do solo e também uma centralidade urbana.

Porém, o requerente propõe a viabilidade de construção de um condomínio de edifícios de 16 pavimentos na área pretendida em ZM1-16.

O imóvel situa-se defronte a Rodovia SC-108 e quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas e em condomínios, comércios/serviços e terrenos baldios.

# 1) Processo N° 701588 – MÁRCIO THOMÉ DA ROSA



Visão geral

## 1) Processo N° 701588 – MÁRCIO THOMÉ DA ROSA

A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois não se pode comparar com o anteprojeto apresentado e as suas justificativas na gleba lateral. Simplesmente alterar o zoneamento para a construção de edificações de 16 pavimentos em parte da gleba apresentada não justifica o que foi projetado na gleba lateral.

Informamos que também, já houve o indeferimento de alteração de zoneamento em outros pontos do bairro São Simão, principalmente por conta da caracterização urbana.

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 18/07/2024:

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 uso do solo de ZR1-2 para ZM1-16 não foi aprovada. Quanto a justificativa ao indeferimento a mesma se deu em virtude de outras solicitações já terem sido negadas e também não se pode comparar com o anteprojeto apresentado e as suas justificativas na gleba lateral.

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

A requerente em nome dos proprietários dos imóveis cadastros nº 983745, nº 984133, nº 984134, nº 984135, nº 984136, nº 984137, nº 984138 e nº 984139, solicita novamente a alteração do zoneamento de uso do solo para ser possível o processo de estremação de área das frações pertinentes as residências, cujo protocolo na PMC é nº 1565-23-CRI-EST e nº 1566-23-CRI-EST, e que estão edificadas há mais de 30 anos no local, sendo o uso consolidado.



Localização

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

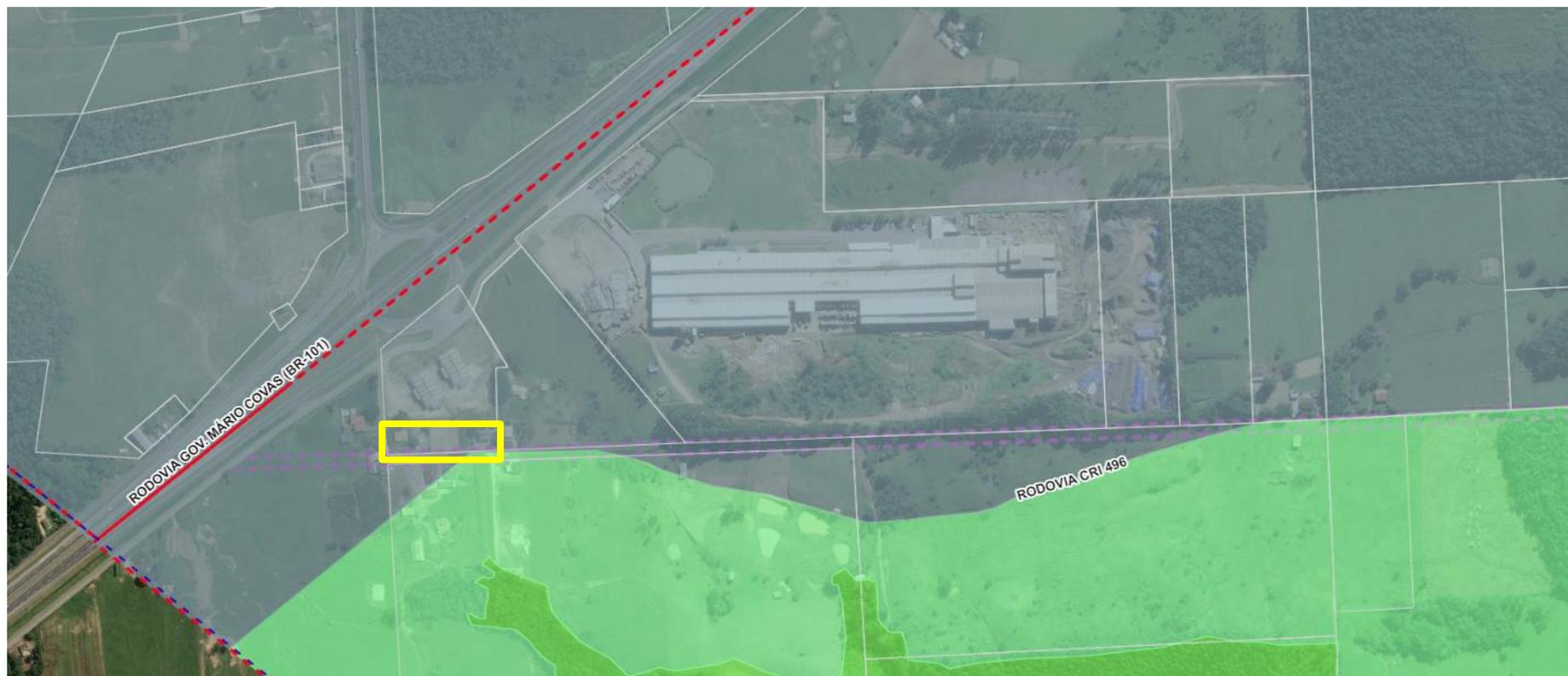


Imagem de 2021

A requerente ressalta que em outra oportunidade foi solicitada a alteração do zoneamento de ZI-1 para ZR1-2, e que esta solicitação foi indeferida.

Segundo a requerente, a alteração é necessária, pois as frações a serem estremadas não atingirão o limite exigido para o parcelamento do solo em Zona Industrial - 1.

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES



Zoneamento

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

Parte da tabela do anexo 10 do PD.

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

Lote mínimo para a ZI-1 é de 2.500m<sup>2</sup>.

Houve um crescimento de edificações residenciais, sem a aprovação do município, em ZI-1, o que está gerando este problema, pois a zona Industrial não permite este uso do solo.



2007

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES



2011

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES



2014

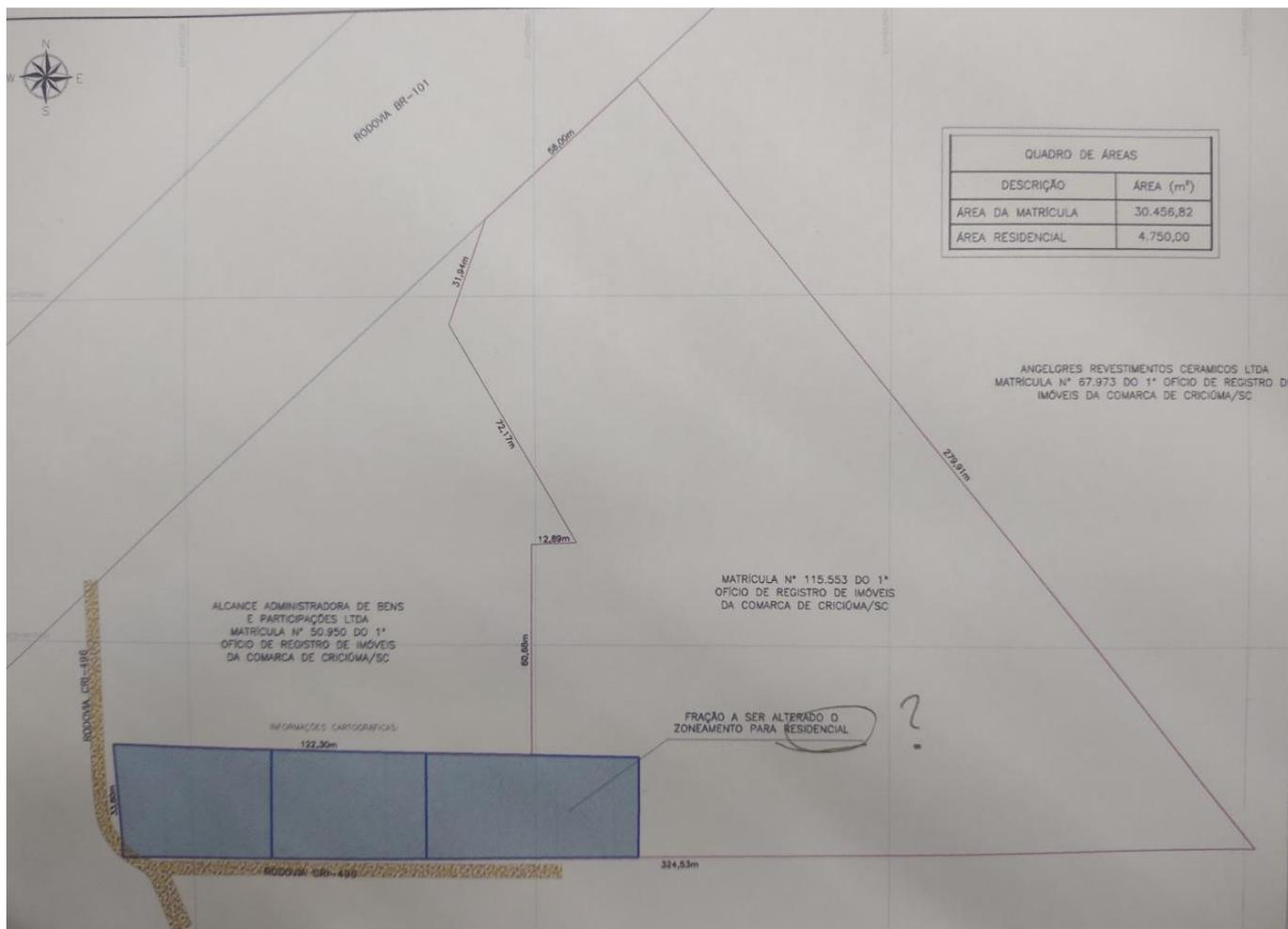
## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES



2018

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

Foi apresentado o levantamento planimétrico com a divisão dos terrenos da matrícula nº 115.553, para ser alterado o zoneamento, de ZI-1 para ZR1-2. Porém, a requerente propõe que o zoneamento possa ser alterado de ZI-1 para ZI-2.



Parte da planta planimétrica

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

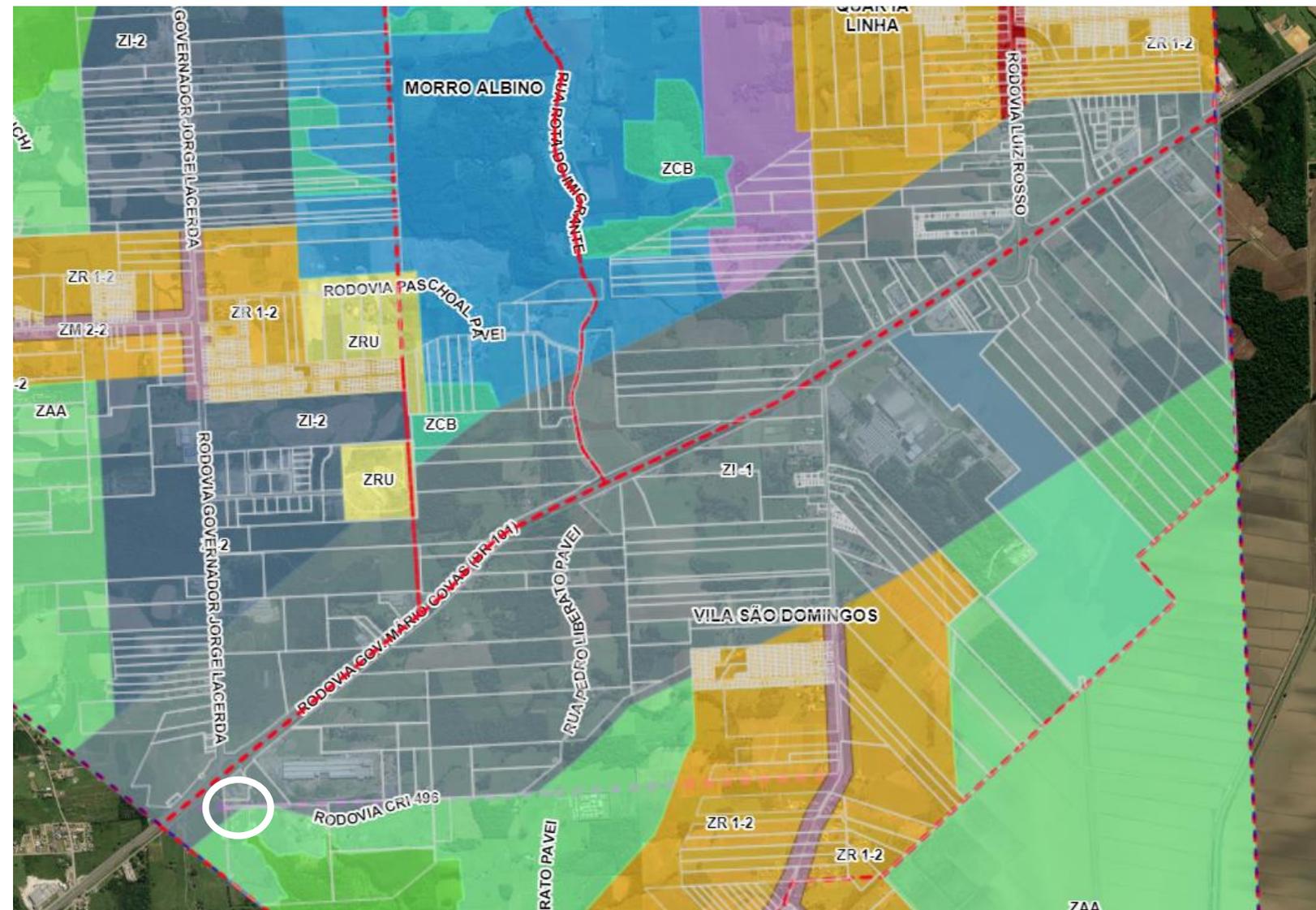
A área “residencial” ficaria de 4.750m<sup>2</sup> dividida em três lotes.

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

Lote mínimo para a ZI-2 é de 1.000m<sup>2</sup>.

Há uma única opção para esta solicitação, que é corrigir o zoneamento de ZI-1 para ZI-2, porém isso poderá criar uma situação que será recorrente no futuro em outros locais com a mesma situação na ZI-1.

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES



ZI-1 (BR-101)

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES



Sugestão de alteração do zoneamento

## 2) Processo Nº 701837 – HÉVELEN MODOLON TAVARES

Encaminhamos para o **CMDE** para conhecimento, avaliação e encaminhamento, e posteriormente 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 18/07/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a única solução para se resolver a questão fundiária seria a inclusão destes imóveis na ZI-2.



### 3) Processo Nº 702038 – AUTO MOLAS ALIRIO LTDA - ME



Imagem ampliada

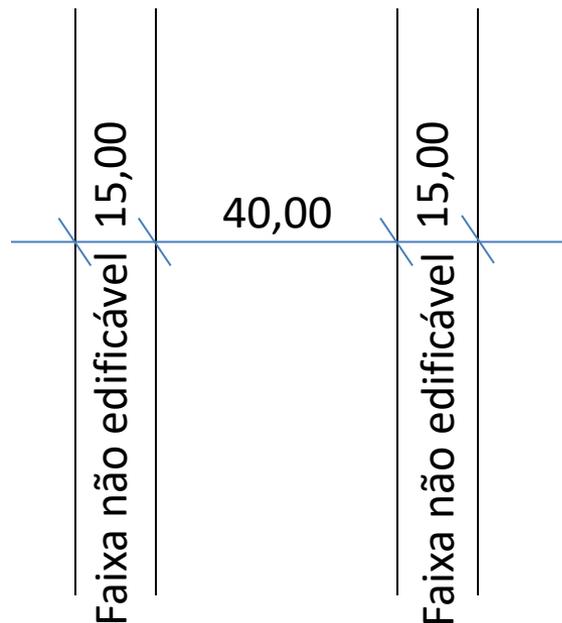


2022

### 3) Processo Nº 702038 – AUTO MOLAS ALIRIO LTDA - ME

O requerente explica que: ***“Devido a necessidade de ampliação da edificação existente, a faixa non aedificandi de 15,00m fica inviável para a expansão da empresa. Tal obra será destinada à fabricação de eixos para carretas e caminhões, sendo o único fabricante de Criciúma, o que incrementará na contratação de 35 pessoas no quadro de funcionários, resultando um incremento no faturamento mensal estimado em R\$ 1.000.000,00”***

E acrescenta: ***“Ressalta-se que a empresa instalada no local não se trata de indústria de grande porte e que a largura total de 70,00m existente à Rodovia Otávio Dassoler já permite intervenções viárias futuras, não prejudicando a obra em questão.”***



### 3) Processo Nº 702038 – AUTO MOLAS ALIRIO LTDA - ME



Imagem Google Earth - 2024



2024

### 3) Processo Nº 702038 – AUTO MOLAS ALIRIO LTDA - ME

A DPU considera que deva ser mantida a faixa não edificável de 15,00m ao longo da Rodovia Otávio Dassoler, e defronte ao imóvel cadastro nº 955512, uma vez que muitas edificações já respeitaram este espaço para a implantação futura de vias marginais de acesso as empresas instaladas e a serem instaladas.

Notadamente, verifica-se que na imagem aérea de 02/2024 (Google Earth) a empresa já havia sido ampliada, respeitando os 15,00m de faixa não edificável e não respeitando os 15,00m de afastamento frontal.

Encaminhamos para a **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 18/07/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a decisão foi a manutenção da faixa não edificável de 15,00m (quinze metros) defronte ao imóvel do requerente.



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO