



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

10/04/2025

**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

1) Evento “De Frente para o Futuro – Criciúma + 25”

Evento “De Frente para o Futuro”, 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.

Eixo: Planejamento Urbano

Local: ACIC – Associação Empresarial de Criciúma

Data: 14 de abril de 2025

Horário: 08h às 17h

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

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

06.03.2025

Aos seis dias do mês de março 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 19h, com a presença de 03 (três) pessoas da comunidade em geral e 44 (quarenta e quatro) 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; PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DA CÂMARA TEMÁTICA II – CDM; REVISÃO DE ITENS DO ATUAL PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA E DO ZONEAMENTO; LEI DO RETROFIT - CÂMARA TEMÁTICA III – CDM.** Quanto aos assuntos gerais foram apresentadas 1) As datas das reuniões ordinárias; 2) A participação total dos membros nas reuniões do CDM – 2014-2024; 3) A participação total da sociedade civil nas reuniões do CDM – 2014-2024; 4) A participação total do setor público nas reuniões do CDM – 2014-2024; 5) Apresentação dos membros com mais presença nas reuniões do CDM, sendo esses: 100% de frequência: Elaine L. Amboni, Vanessa A. Ceron, Lara Thomaz da Silva, Maria L. Citadin Furtado, Maria Clara S. Ronsani, Jakson Bernardo Uegioni, Carolina M. Escovar, Camila Heiderscheidt, Clebeoni D. Jesus, Luiz Fernando C. Manarim, Michel P. Foggiatto, Ernani Costa e Claudino Netto. Com 88,89% de frequência: Alvis F. Bortolotto Neto, Carolina Silva da Luz, Roberto F. Longhi, Marcio Zanuz, William de O. Sant'Ana, Victor Minatto Steiner, Valdelir Biff, Vânio Freitas, Júlio Colombo e Rogério Baldessar. Com 77,78% de frequência: João Paulo C. da Rosa, Cláudio Rosso Netto, Lilian Búrgio J. Silveira, Dirceu Nogueira Netto, Luana de Oliveira Gomes, Jader Jacó Westrup e Maurício da C. Carneiro. 6) Conferência das Cidades – 2025, em que foram apresentados os nomes que comporão a comissão organizadora, conforme apresentado. A UAB ficou de informar o nome dos cinco representantes o mais rápido possível. Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião**: A ata foi apresentada e informado que é disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, 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 Nº CPU-217/2025 - G.A TOP ENGENHARIA - RD - ADMINISTRACAO DE MOVEIS E IMOVEIS LTDA**: O requerente, em nome da empresa proprietária, vem requerer a alteração de zoneamento do uso do solo em gleba matriculada nº 12.456, cadastro nº 28503, com área total 53.745,36 m² de situado na Rodovia Sebastião Toledo dos Santos, Mina do Mato, Criciúma/SC. Esta gleba possui a zona de uso do solo de frente a rodovia em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e em grande parcela na ZI-2 (zona industrial – 2), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. O requerente apresenta justificativa que sugere a alteração do zoneamento de uso do solo para a ZR1-2: O presente laudo técnico, trata-se de um parecer quanto a um terreno situado no município de Criciúma, solicitando a modificação do zoneamento para viabilizar um loteamento residencial na referida matrícula supracitada. O proprietário, pretende empreender na matrícula em questão, um loteamento residencial. Para o qual está solicitando a alteração de zoneamento para viabilizar tal empreendimento. O planejado empreendimento encontra-se margeado por loteamentos residenciais consolidados, e de zoneamentos também residenciais, como podemos expor na planta de localização em anexo. Atualmente a área está situada em dois zoneamentos ZI-2 (ZONA INDUSTRIAL -2) e ZR2-4 (ZONA RESIDENCIAL 2 - 4

PAVIMENTOS), no qual inviabiliza a execução de um loteamento com finalidade residencial. Ocorre que a região tem grande ocupação já com finalidade residencial, como é possível observar pelo entorno. Existe vários bairros residenciais contíguos, e até alguns empreendimentos residenciais na região, como exemplo o Condomínio Residencial Moradas da Colina, e muitos outros próximos a referida área em questão, conforme fica evidente na planta de localização. Ressaltamos que, ZI segue sendo o ideal as margens do anel viário, ponto este distante consideravelmente da área em questão. A alteração do zoneamento do imóvel acima descrito, sendo que a área que se deseja alterar o zoneamento é de 53.745,36 m² para ZR1-2 (ZONA RESIDENCIAL 1 – 2 PAVIMENTOS), atualmente o mesmo encontra-se em zona ZI2 (ZONA INDUSTRIAL - 2) e ZM2-4 (ZONA RESIDENCIAL 2-4 PAVIMENTOS). Pretende-se executar um loteamento Residencial. O imóvel situa-se defronte a Rodovia Sebastião Toledo dos Santos e quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas, comércio e serviços, principalmente defronte a rodovia. A DPU é pelo deferimento desta solicitação, porém sugere que os imóveis defronte a rodovia continuem sendo ZM2-4, pois poderá haver a necessidade de instalação de comércio e serviços. E que os imóveis laterais sejam também ZM2-4. 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 20/02/2025**: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi aprovada, porém a mesma deverá ser apresentada ao Conselho de Desenvolvimento Econômico para a validação em reunião próxima, por ser zona industrial. **PARECER DO CMDE – REUNIÃO DE 05/03/2025**: Após a apresentação aos membros do CMDE aprovaram a alteração do zoneamento. Após a apresentação aos membros do CMDE aprovaram a alteração do zoneamento. 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 por unanimidade, aprovaram a proposta de alteração do zoneamento, mantendo-se nas margens da rodovia a ZM2-4 e mais no interior da gleba ZR1-2. **2) Processo: CPU-167/2025 - CONCRETIZE - PROJETOS DE INFRAESTRUTURA (Procuração) - MACIEL NOVACKOSKI PUZISKI**: O requerente outorgado, vem requerer a alteração de zoneamento, do (os) imóvel (eis) de cadastro (s) 995574, 995575, matrícula nº 75.540, 75.541, localizados na Rua Francisco Novacoski, bairro Linha Cabral, Criciúma/SC. Estas glebas possuem a zona de uso do solo de frente a Rua Francisco Novacoski em ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e em grande na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. O imóvel situa-se defronte a Rua Francisco Novacoski e 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 ao Anel Viário. O requerente apresenta justificativa que sugere a alteração do zoneamento de uso do solo de ZR 1-2 e ZM 2-2 para a ZR0-2: “Solicita-se a alteração do zoneamento da área indicada na “Imagem 01”. Com objetivo de respaldar tecnicamente a proposta de alteração do zoneamento da área atualmente classificada como Zona Residencial 1-2 (ZR-1-2) e Zona Mista 2-2 (ZM-2-2) para Zona Residencial 0-2 (ZR-0-2). Esta alteração permitirá o parcelamento de terrenos em lotes a partir de 250,00m² e busca viabilizar de forma mais eficiente o desenvolvimento do loteamento previsto para a área, considerando as condições urbanísticas e ambientais locais. A área objeto desta proposta confronta diretamente com uma Zona Industrial, fato que impõe desafios específicos para o uso residencial. Em cumprimento às exigências da Prefeitura Municipal, será implantada uma faixa de amortização com 15 metros de largura, com o objetivo de minimizar os impactos ambientais e urbanísticos provenientes da área industrial adjacente. Esta faixa terá a função de proteger o uso residencial de ruídos, poluição e demais desconfortos, assegurando a qualidade de vida dos futuros moradores. A exigência da faixa de amortização resultará em uma redução significativa da área útil para loteamento, impactando diretamente a viabilidade econômica do empreendimento. Com menos área disponível para parcelamento, torna-se necessário adotar um zoneamento que permita maior flexibilidade no uso e ocupação do solo. A classificação atual (ZR-1-2 e ZM-2-2) impõe restrições que limitam a densidade construtiva e o aproveitamento do terreno. A alteração para Zona Residencial 0-2 (ZR-0-2) é o zoneamento mais adequado por diversos fatores: • Maior Flexibilidade de Uso: A ZR-0-2 permite maior diversidade de tipologias habitacionais, possibilitando a construção de lotes menores e unidades mais compactas, o que compensa a redução da área loteável. • Aproveitamento Racional do Solo: Com a diminuição da área disponível para parcelamento, a ZR0-2 viabiliza a otimização do uso do solo, permitindo maior densidade construtiva sem comprometer a qualidade urbana. • Transição Harmoniosa com a Zona Industrial: A faixa de

106 amortização, aliada ao zoneamento ZR0-2, cria uma transição mais eficiente entre a zona industrial e a
107 área residencial, equilibrando a ocupação e evitando conflitos de uso. • Atendimento à Demanda
108 Habitacional: A flexibilização do zoneamento permite a construção de moradias com valores mais
109 acessíveis, ampliando o atendimento à demanda habitacional da região. Conformidade com o
110 Planejamento Urbano A proposta de alteração para ZR-0-2 está alinhada com as diretrizes do Plano
111 Diretor Municipal, que preconiza o uso racional do solo urbano, o desenvolvimento sustentável e a
112 integração de diferentes zonas urbanas. A adoção desse zoneamento respeita as normas ambientais,
113 urbanísticas e sociais, garantindo o equilíbrio entre desenvolvimento econômico e qualidade de vida.”
114 A DPU é pelo deferimento desta solicitação, porém sugere que os imóveis defronte a rua continuam
115 sendo ZM2-2, pois poderá haver a necessidade de instalação de comércios e/ou serviços. Encaminhamos
116 este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento,
117 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.
118 PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 20/02/2025: Após a apresentação e
119 discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a
120 proposta foi indeferida, houve 01 voto a favor e 09 contrários a alteração do zoneamento. Após
121 apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos
122 que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por
123 unanimidade, a proposta foi indeferida quanto a alteração do zoneamento. 3) Processo: CPU-
124 186/2025 - CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA: Nesse Processo Administrativo foi
125 apresentada proposta para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor
126 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto
127 deste empreendimento situa-se na Rua Getúlio Cândido Albino – Bairro Vila Nova Esperança, Criciúma
128 - SC, em imóvel com área total de 10.788,83m², cadastros nº 45629 e 1007070, matrículas nº 132.037
129 e 141.831. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei nº 8.635/2024, quanto
130 ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art. 1º Em glebas, a partir de
131 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi
132 configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados,
133 com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo
134 frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos na Lei do
135 Zoneamento.” Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se na zona
136 de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de
137 zoneamento). O imóvel situa-se com acesso pela Rua Getúlio Cândido Albino, que é caracterizada com
138 a atividade residencial unifamiliar predominante. Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto
139 utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4. E segundo a empresa: “Caso fizessemos o que o
140 zoneamento do Plano Diretor Municipal permite, seriam 6 torres de 4+2 pavimentos + ático, totalizando
141 384 unidades habitacionais. As torres ficariam mais próximas, com o afastamento mínimo (13 metros
142 entre as torres) e consequentemente menos ventiladas e com menor incidência solar. A área de lazer,
143 consequentemente ficaria bastante reduzida, aproximadamente 2.030,00 m², menos da metade do
144 proposto com 10 pavimentos.” Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização
145 dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 1º, da Lei nº 8.635: “§1º. Para aprovação do
146 anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o
147 referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja
148 excepcionalizar, justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “Com a
149 configuração dos 10 pavimentos, conforme nosso interesse na área, propusemos a construção de 4 torres
150 de 10 pavimentos cada, totalizando 400 apartamentos e com uma área de lazer de 4.500,00 m². Há um
151 melhor espaçamento entre os blocos, garantindo melhor insolação e melhor ventilação para os futuros
152 moradores. Além disso, a intenção de verticalizar de forma planejada agrega ao bairro, trazendo novas
153 moradias com maior qualidade de vida ao condômino além da valorização do imóvel e da região que
154 está localizado. Com o projeto de 10 pavimentos conseguimos o dobro da área de lazer do que o plano
155 diretor permite.” Conforme nosso interesse na área, propusemos a construção de 04 torres de 10
156 pavimentos cada, totalizando 400 apartamentos com todas as vagas cobertas.” Verificamos, que este
157 anteprojeto arquitetônico, até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a
158 utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), apesar de possuir
159 infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos
160 Projetos Especiais. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há
161 atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Todos
162 os blocos possuem 10 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (400) e considerando no

163 mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 1.200
164 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode se enquadrar na Lei
165 dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica dos blocos. Informamos que o se no anteprojeto
166 forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o
167 projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente,
168 excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições
169 específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o
170 Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por
171 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamto
172 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
173 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV
174 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior
175 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as
176 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos
177 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui
178 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia
179 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,
180 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.
181 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores
182 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao
183 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,00%
184 do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3
185 do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
186 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
187 Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 20/02/2025:
188 Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II,
189 colocaram em votação e a proposta foi deferida com as seguintes observações: 1 - As vagas para
190 automóveis deverão ser cobertas; 2 - As torres que ficam próximas a divisa com os vizinhos deverá ser
191 deslocada com mais afastamento do limite do terreno e colocar parte do estacionamento mais próximo
192 da estrema do terreno. A Empresa reapresentou o projeto com os pontos a serem modificados conforme
193 solicitação da Câmara Temática II. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
194 CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os
195 membros do CDM votaram, e por unanimidade aprovaram a proposta da lei dos projetos
196 especiais para ser utilizado neste empreendimento conforme a segunda proposta apresentada
197 conforme orientação da Câmara Temática II. 4) Processo: CPU-186/2025 – GIASI
198 CONSTRUTORA: Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização da Lei
199 dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do
200 empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua José
201 Pirola – Bairro Vila Floresta I, cadastro nº 64216, matrícula nº 13.174, com área aproximada de
202 12.261,60 m². Porém a área a ser desmembrada para utilização no anteprojeto é de 7.890,00m². A
203 apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 2º, da Lei nº 8.635/2024, quanto ao tamanho
204 do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art. 2º Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco
205 mil metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários
206 verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração,
207 número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos
208 estabelecidos da Lei do Zoneamento.” Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico
209 apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo
210 com a Lei 8.634/2024 (lei de zoneamento). O imóvel situa-se na rua de acesso a Av. Luiz Lazarim, que
211 é caracterizada com a atividade residencial unifamiliar. Não foi apresentado para este imóvel um
212 anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4. E segundo a empresa: “Com a
213 justificativa de no terreno do projeto seria possível a construção de mais de 300 unidades residenciais
214 com média de 60m² ocupando até 70% do térreo e até 50% da torre, deixando como taxa de infiltração
215 apenas 10% e considerando 6 pavimentos. Tendo em vista as possibilidades permitidas pelo zoneamento
216 atual, o requerente solicita a flexibilização no número máximo de pavimentos, tornando permissível a
217 construção de 10 pavimentos em benefício de uma melhor insolação e ventilação, menor taxa de
218 ocupação - a qual no projeto ficou inferior a 20% - e melhor taxa de infiltração - a qual no projeto ficou
219 superior a 35%. No projeto também serão feitos somente 200 apartamentos e o índice de aproveitamento

220 será inferior a 1,5. Acreditando que a flexibilização do número máximo de pavimentos tomará o uso e
221 a ocupação do solo com melhor qualidade urbanística, pedimos o deferimento.” Foi apresentada a
222 solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do
223 Art. 2º, da Lei nº 8.635: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter
224 ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros
225 urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Verificamos, que
226 este anteprojeto arquitetônico, até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a
227 utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), apesar de possuir
228 infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos
229 Projetos Especiais. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há
230 atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Todos
231 os 02 blocos possuem 10 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (200) e considerando no
232 mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 600
233 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluiu que esse pode se enquadrar na Lei
234 dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos. Informamos que o se
235 no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado
236 submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise
237 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais
238 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática
239 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por
240 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento
241 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
242 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhaça – EIV
243 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior
244 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as
245 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos
246 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui
247 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia
248 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,
249 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.
250 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores
251 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao
252 Fundo específico a ser criado por lei: 1 – Para empreendimentos “futuro” em ZM-4 será pago 2,00%
253 do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3
254 do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
255 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
256 Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 20/02/2025:
257 Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II,
258 colocaram em votação e a proposta foi deferida com as seguintes observações: 1 - As vagas para
259 automóveis deverão ser cobertas. 2- As torres deverão ser deslocadas com mais afastamento do limite
260 do terreno e colocar parte do estacionamento mais próximo da estrema do terreno. Após apresentação
261 ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, sugeriu que este processo fosse retirado da
262 pauta em virtude de não ter havido as modificações sugeridas pela Câmara Temática II. 5)
263 **Processo APROVA Nº 1144-24-CRI-ADI – GATOP:** O primeiro processo visto é o processo 1144-
264 24-CRI-ADI, onde o mesmo passou pela comissão de loteamento, ATA 07/2024, tendo em vista ainda
265 algumas informações conflitantes sobre o zoneamento e o uso pretendido, das condicionantes para a
266 aprovação final do empreendimento, bem como, o que é relatado no Art.149 do Plano Diretor (Lei
267 Complementar nº 095/2012), onde diz: “ Art. 149 – A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores
268 (ZEIEP): compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados para os futuros projetos de vias,
269 diretrizes viárias, anéis viários e demais correlatos. Parágrafo Único: Estas áreas serão objetos de estudos
270 posteriores, condicionada a análise do Órgão de Planejamento Urbano Municipal legalmente instituído
271 e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.”; Outrossim,
272 foi solicitado em última ATA 07/2024 para apresentar a ATA do Conselho de Desenvolvimento
273 Municipal – CDM sobre o deferimento da proposta nos moldes do zoneamento atual, e/ou então, deveria
274 ser remetido a alteração do zoneamento. Após argumentações a Divisão de Planejamento Urbano (DPU)
275 defende que não há necessidade da análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, desde
276 que o uso pretendido do empreendimento seja industrial e que essas propostas de cunho tecnológico e

277 de iniciativas inovadoras estejam especificadas em todo o projeto do empreendimento, não podendo ser
278 de uso exclusivo de comércio como é explanado recentemente no memorial descritivo. Quanto a
279 ausência do equipamento público escolar exigido na legislação (Art. 6, da Lei nº 7.999/2021) para ser
280 admitido o parcelamento do solo, a comissão acorda de que não será impeditivo para a implantação
281 deste empreendimento tendo em vista que o mesmo é de uso industrial. Já em relação ao projeto de
282 acesso ao qual foi condicionado também para a aprovação final, fica acordado nesta ATA 08/2024, a
283 dispensa específica do projeto de acesso individual aprovado pela Diretora de Trânsito e Transporte -
284 DTT, sendo imprescindível a análise, aprovação junto à concordância do setor de Obras, sobre a
285 projeção e execução da marginal, bem como do canteiro projetado na Rodovia Antônio Just, tendo em
286 vista que estas projeções estão fora dos limites do imóvel a ser parcelado. Desta forma, ficará pendente:
287 A) Verificar o uso pretendido do empreendimento e readequá-lo em todo o projeto, tanto no projeto
288 urbanístico da aprovação prévia, quanto na tramitação e aprovação dos projetos complementares e
289 memoriais descritivos da aprovação final do empreendimento. Caso optem pelo uso industrial, as
290 propostas de cunho tecnológico e de iniciativas inovadoras serão analisadas pela comissão de
291 loteamentos, onde se faz necessário que estas propostas estejam evidentes nos projetos complementares
292 para que sejam compatibilizados junto ao memorial descritivo; B) Apresentar o termo de compromisso
293 assinado pelo empreendedor, responsável técnico e o setor de Obras, quanto a execução da marginal e
294 do canteiros projetado na Rodovia Antônio Just; C) Apresentar os projetos complementares aprovados
295 da marginal projetada junto ao canteiro projetado na Rodovia Antônio Just. Deste modo, assim que
296 definido o uso do empreendimento o processo da aprovação final passará pela análise da comissão para
297 analisar as propostas de acordo com o uso.” Desta forma, conforme reapresentação do referido processo,
298 com a presença dos integrantes da empresa e responsabilidade técnica, identifica-se que os itens acima
299 foram atendidos parcialmente, ficando pendente a análise das propostas de cunho tecnológico e de
300 iniciativa inovadora para a compatibilização dos projetos complementares e a atualização da aprovação
301 prévia, se for necessária. Entretanto, a Comissão de Parcelamento do Solo Municipal reforçou que: A)
302 Quanto a questão da tecnologia e das iniciativas inovadoras apresentadas no empreendimento em relação
303 ao zoneamento ZEIEP, observa-se que não é competência da comissão de parcelamento do solo realizar
304 a definição destas propostas, onde é frisado ainda no Art. 149, da Lei Complementar nº 095/2012 que:
305 “ Art. 149 – A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP): compreende o zoneamento
306 dos terrenos ou glebas voltados para os futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e
307 demais correlatos.” E ao parágrafo único deste mesmo artigo diz: “Parágrafo Único. Estas áreas serão
308 objetos de estudos posteriores, condicionada a análise técnica do órgão de Planejamento Municipal
309 legalmente instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal
310 – CDM.”. Outrossim, conforme citado em ATA 07/2024, a análise das propostas de cunho tecnológicos
311 e de iniciativa inovadora nos moldes deste zoneamento deverá ser realizado pelo Conselho de
312 Desenvolvimento Municipal – CDM, não sendo viável dar continuidade na argumentação destas
313 propostas sem a apresentação da ATA do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM com o
314 referido deferimento. B) Em relação a uma das propostas apresentadas no memorial descritivo sobre a
315 execução de uma praça na Área de Utilidade Pública, está deverá ser verificada primeiramente com o
316 setor de patrimônio, ao qual ainda se faz necessário firmar o termo de compromisso entre os interessados
317 e a Diretoria de Patrimônio. E informamos que os projetos dos equipamentos urbanos a serem
318 executados pelo interessado, serão analisados e aprovados pelo órgão responsável pelo Planejamento
319 Urbano do Município, assim provindo do Art. 24 da Lei nº 7.999/2021; C) O Toten apresentado como
320 uma das for necessária. Entretanto, a Comissão de Parcelamento do Solo Municipal reforçou que: A)
321 Quanto a questão da tecnologia e das iniciativas inovadoras apresentadas no empreendimento em relação
322 ao zoneamento ZEIEP, observa-se que não é competência da comissão de parcelamento do solo realizar
323 a definição destas propostas, onde é frisado ainda no Art. 149, da Lei Complementar nº 095/2012 que:
324 “ Art. 149 – A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP): compreende o zoneamento
325 dos terrenos ou glebas voltados para os futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e demais
326 correlatos.” E ao parágrafo único deste mesmo artigo diz: “Parágrafo Único. Estas áreas serão objetos
327 de estudos posteriores, condicionada a análise técnica do órgão de Planejamento Municipal legalmente
328 instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.”.
329 Outrossim, conforme citado em ATA 07/2024, a análise das propostas de cunho tecnológicos e de
330 iniciativa inovadora nos moldes deste zoneamento deverá ser realizado pelo Conselho de
331 Desenvolvimento Municipal – CDM, não sendo viável dar continuidade na argumentação destas
332 propostas sem a apresentação da ATA do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM com o
333 referido deferimento. B) Em relação a uma das propostas apresentadas no memorial descritivo sobre a

execução de uma praça na Área de Utilidade Pública, está deverá ser verificada primeiramente com o setor de patrimônio, ao qual ainda se faz necessário firmar o termo de compromisso entre os interessados e a Diretoria de Patrimônio. E informamos que os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, serão analisados e aprovados pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, assim provido do Art. 24 da Lei nº 7.999/2021; C) O Totem apresentado como uma das propostas de cunho tecnológico do empreendimento, deverá também ser analisado e aprovado pela Divisão de Planejamento Urbano (DPU). Deste modo concluímos que o processo não passará mais pela análise da comissão de loteamento, tendo a sua aprovação final do loteamento e a aprovação prévia atrelada a estes itens já abordados. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/02/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida para o uso industrial e outros serviços/comércios vinculados a CNAEs que envolvam usos em tecnologia e inovação. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, colocou em votação e os membros aprovaram o parecer da Câmara Temática II, ou seja, que o uso das edificações deste loteamento sejam, o uso industrial e outros serviços/comércios vinculados a CNAEs que envolvam usos em tecnologia e inovação. 6) Processo: CPU-470/2025 – CARBONIFERA METROPOLITANA S.A.: A empresa vem requerer a alteração de zoneamento, do (os) imóvel (eis) de cadastro (s) 1014693, 1031970, 1031971, 1031972, 1031973, 1031974, 1031975, 1031976, matrícula nº 664, localizada na Rua Lucas Peruchi, bairro Jardim Montevidéu, 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 à Avenida Universitária. Esta gleba possui a zona de uso do solo defronte a Rua Lucas Peruchi em ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e em grande parte na Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental), 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 alteração do zoneamento da matrícula nº 664 do Registro de Imóveis de Criciúma/SC que hoje está no zoneamento de Z-APA para ZR (Zona Residencial). Entendemos que tal pedido faz sentido pelo fato de todo entorno já estar fora da Z-APA e estar povoado, consequentemente tendo alcançando um grande desenvolvimento. Além disso, o terreno possui uma vegetação pouco robusta o qual de qualquer forma toda supressão será feita respeitando a Lei da Mata Atlântica. Da mesma forma todas as APPs encontradas serão respeitadas conforme a lei. Tendo este pedido deferido, a ideia é transformar a área em lotes residenciais conforme projeto que segue anexo.” E apresentado o projeto de parcelamento do solo na forma de loteamento: 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 27/02/2025: 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 haver sido realizado o Plano de Manejo da referida Z-APA. 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 por unanimidade, a proposta de alteração do zoneamento foi indeferida. 7) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON: RETIRADO DA PAUTA. 8) Processo nº CPU-558/2025 – OFÍCIO DO SINDUSCON: “O Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense vem respositosamente perante a Vossa Excelência, solicitar para que seja encaminhada a Câmara de Vereadores, para continuação dos trâmites até a sua aprovação a Resolução nº 292, de 06/07/2019, já devidamente analisada e aprovada pelo CDM em 06/06/2019”: RESOLUÇÃO Nº 292, DE 06 DE JUNHO DE 2019 - O Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em sua Reunião Ordinária realizada no dia 06/06/2019, no uso de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei Complementar nº 095, de 28 de dezembro de 2012, especialmente os arts. 89 e 90 do Plano Diretor (LC nº 095/2012), que informam: Art. 89. O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM é órgão colegiado, consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador, integrante do sistema de gestão democrática municipal, e tem como atribuições:(V) - Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento físico-territorial; Art. 90. Qualquer solicitação de alteração das leis integrantes do Plano Diretor deverá ser encaminhada ao Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, que emitirá parecer técnico, levando posteriormente à apreciação e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. Considerando a aprovação do Requerimento pelo Parecer Técnico, Câmara Temática, Conselho de Desenvolvimento Municipal e Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana de Criciúma, Resolve: Deferir a correção do zoneamento do solo conforme solicitação contida no Processo Administrativo nº 555602, de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZC2-16 (zona central 2 – 16 pavimentos) para ZEICO (zona de especial interesse da coletividade), em virtude dos condicionantes ambientais, em imóveis localizados entre a Rua Hercílio Luz e a Rua Marcelo Lodetti, cadastros nº9381, nº9380, nº10370, nº10371, nº34847, nº10369, nº10368, como registrado em Ata na reunião do CDM de 06/06/2019. Denis Assis da Silva - Vice-Presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/02/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II colocaram em votação e a proposta deferida para ser a Resolução nº 292/2019 já aprovada pelo CDM, ser encaminhada à Câmara de Vereadores para a análise, aprovação ou não e posterior promulgação da Lei. 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 por unanimidade, aprovaram o reenvio da Resolução nº 292/2019 e seu respectivo projeto de Lei à Câmara de Vereadores. Em seguida foi apresentado os assuntos relativos a Câmara Temática III, sendo esses: 1) REVISÃO DE ITENS DO ATUAL PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA E DO ZONEAMENTO - CÂMARA TEMÁTICA III: CORREÇÃO - ITENS A SEREM CORRIGIDOS NA LEGISLAÇÃO DO PLANO DIRETOR: Lei nº 8.630/24: Art. 1º Fica instituído pela presente Lei e seu anexo único, o Plano Diretor Participativo do Município - PDPM de Criciúma, Estado de Santa Catarina, instrumento básico da política de desenvolvimento socioterritorial, que contém as diretrizes urbanísticas estabelecidas como forma de gestão municipal. Art. 2º O presente Plano Diretor Participativo Municipal – PDPM foi constituído com base nos dispositivos elencados na Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), na Constituição do Estado de Santa Catarina e na Lei Orgânica do Município de Criciúma. Art. 22. Constituem diretrizes gerais do Plano Diretor Participativo Municipal de Criciúma: I – Planejamento Urbano:(...) d) Estabelecer a promoção do desenvolvimento de ações a partir das demandas existentes nas diferentes áreas da gestão pública municipal, estabelecendo metas, prazos e continuada observação e reavaliação estas destas ações; Art. 22. Constituem diretrizes gerais do Plano Diretor Participativo Municipal de Criciúma: II – Infraestrutura: (...) m) Promover convênios com outras esferas de governo na buca da implantação de moradias populares visando a retirada gradual desta população das áreas das APPs e das áreas dos futuros eixos viários necessários ao desenvolvimento urbano e a mobilidade urbana; repete o texto duas vezes (...) X - Segurança Pública: Art. 22. Constituem diretrizes gerais do Plano Diretor Participativo Municipal de Criciúma: X - Segurança Pública: i) Promover um maior número de representantes dos diversos setores da administração municipal no (GGIM) Gabinetes de Gestão Integrada Municipal. Art. 34. E assegurada a participação direta da população no processo de planejamento da política de desenvolvimento do Município, mediante as seguintes instâncias e instrumentos de gestão democrática municipal: I - Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM; II - Audiências e consultas públicas; I

448 II - Gestão Participativa do Orçamento; e IV - Disponibilização de Informações Municipais inerentes ao
449 planejamento urbano. Art. 54. O Poder Executivo deverá garantir na estrutura administrativa do Órgão
450 de Planejamento Municipal legalmente instituído, no mínimo, os setores de planejamento urbano,
451 mobilidade urbana, análise de projetos, parcelamento do solo e a fiscalização urbana. (...) § 6º Quanto
452 aos servidores do Órgão de Planejamento Municipal esses deverão ser preferencialmente:(...)(...)(V - Da
453 Divisão de Fiscalização Urbana: A Fiscalização somente poderá ser exercida por servidores concursados
454 para o cargo de Fiscal Geral e/ou Fiscal Municipal de Obras, Posturas e Urbanismo. VI - Da Divisão de
455 Projetos de Trânsito e Transportes: As atividades técnicas somente poderão ser exercidas por servidores
456 concursados para o cargo de Arquiteto e Urbanista, Engenheiro Civil e Engenheiro de
457 Trânsito/Transporte e, ainda, contratados por outros vínculos. Art. 64. O território do Município de
458 Criciúma é dividido em macrozonas, conforme as respectivas características de uso e ocupação do solo,
459 de recursos ambientais e de infraestrutura nelas existentes, a saber: (...) Parágrafo único. Os perímetros
460 das macrozonas serão indicados no Mapa do Macrozoneamento Municipal (Anexo Único) disponível
461 através do Sistema de Informações Geográficas - SIG), disponível no sítio eletrônico da Prefeitura
462 Municipal. Art. 83. Os Fundos criados em decorrência desta Lei, com a finalidade de apoiar e/ou realizar
463 investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos integrantes
464 ou decorrentes deste Plano Diretor e de suas leis complementares, deverão observar as prioridades nele
465 estabelecidas e nas Leis do Plano Plurianual, Orçamento Anual e de Diretrizes Orçamentárias e
466 Orçamentárias. Art. 86. A legislação do Plano Diretor deverá ser revista, no máximo a cada 10 (dez)
467 anos, contados da data de sua publicação e deverá conter obrigatoriamente as seguintes Leis: (...) § 1º
468 Considerar-se-á cumprida tal exigência do caput com a aprovação da Câmara Municipal de Vereadores
469 dos respectivos projetos de leis enviados pelo Poder Executivo, assegurada a participação popular e
470 prévia aprovação pelo CDM. **ITENS A SEREM CORRIGIDOS NA LEGISLAÇÃO DO**
471 **ZONEAMENTO: Lei nº 8.634/24:** Art. 3º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos: I -
472 Anexo 1: Ilustração dos Parâmetros Urbanísticos; II - Anexo 2: Mapa de Zoneamento Municipal (Mapa
473 Digital disponível através do Sistema de Informações Geográficas - SIG), disponível no sítio eletrônico
474 da Prefeitura Municipal; III - Anexo 3: Tabela dos Parâmetros Urbanísticos de Ocupação do Solo
475 Municipal; IV - Anexo 4: Mapa de Áreas Mineradas em Subsolo (Mapa Digital disponível através do
476 Sistema de Informações Geográficas - SIG), disponível no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal; V -
477 Anexo 5: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, disponível
478 no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal; ~~VI - Anexo 6: Tabela das Categorias dos Polos Geradores~~
479 ~~de Tráfego - PGT; VII VI - Anexo 7 6:~~ Tabela do número mínimo de vagas para carga e descarga,
480 embarque e desembarque, e táxis; ~~VIII VII - Anexo 8 - 7:~~ Tabela do número mínimo de vagas de
481 automóveis. ~~IX VIII - Anexo 9 - 8:~~ Mapa da Ação Civil Pública do Carvão - ACP, (Mapa Digital
482 disponível através do Sistema de Informações Geográficas - SIG), disponível no sítio eletrônico da
483 Prefeitura Municipal, que identifica as áreas oriundas da atividade de mineração, passíveis de
484 recuperação ambiental, contidas na Ação Civil Pública nº 93.8000533-4. Art. 5º É obrigatória a
485 destinação de quantidade de vagas para estacionamento, carga e descarga, e áreas de embarque e
486 desembarque em todas as edificações conforme indicado nos Anexos ~~7 6 e 8 7~~ integrantes desta Lei.
487 Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação
488 permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à
489 proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a
490 sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida
491 em: (...) § 3º Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de desmembramento, nas Zonas de
492 Uso do Solo Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental), bem como outros tipos de parcelamento do
493 solo (loteamentos, condomínios, dentre outros) naquelas Z-APAS em que já houve aprovação do Plano
494 de Manejo. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III - REUNIÃO DE 20/02/2025: As correções
495 foram apresentadas e após a apresentação para a Câmara Temática III - Revisão da Legislação
496 Urbanística aprovou as mesmas para adequação correta na Lei do Plano Diretor e na Lei do Zoneamento
497 do Uso do Solo. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, o mesmo
498 aprovou as correções apresentadas as Leis. 2) LEI DO RETROFIT - CÂMARA TEMÁTICA III
499 - CDM: Foi apresentado o conceito de retrofit e também a minuta do projeto de Lei: "Art. 1º Esta Lei
500 institui a modalidade de adequação de imóveis (retrofit), que compreende um conjunto de objetivos e
501 regulamentos voltados à requalificação edilícia no município. Parágrafo único. A adequação de imóveis
502 (retrofit) corresponde a um processo de reforma em edificações já existentes, com o objetivo de adaptá-
503 las, restaurá-las, modernizá-las e revitalizá-las. Esse processo envolve a atualização de seus sistemas
504 estruturais, funcionais e operacionais, podendo ou não resultar em aumento da área construída e

505 permitindo a alteração de seu uso. Art. 2º São objetivos da modalidade de adequação de imóveis
506 (retrofit): I - Reduzir a ociosidade de edificações existentes, promovendo seu reaproveitamento e
507 reocupação; II - Incentivar a reabilitação do patrimônio arquitetônico, estabelecendo diretrizes que
508 simplifiquem sua adaptação para novos usos; III - Adequar edificações existentes aos padrões
509 contemporâneos de: a) segurança estrutural e contra incêndios; b) conforto ambiental e qualidade
510 sanitária; c) acessibilidade universal; d) infraestrutura de saneamento básico; e g) sustentabilidade e
511 eficiência no uso de recursos naturais. IV - Ampliar a disponibilidade de espaços aptos ao adensamento
512 populacional, otimizando o uso da infraestrutura urbana existente; V - Promover a sustentabilidade
513 urbano-ambiental, priorizando a reutilização de edificações e a maximização dos recursos já
514 implantados; VI - Fomentar a reciclagem, reutilização e revitalização de construções subutilizadas ou
515 degradadas; VII - Impulsionar a geração de empregos e novas oportunidades econômicas no setor da
516 construção civil e afins; VIII - Reduzir a inadimplência fiscal associada a imóveis ociosos, estimulando
517 sua reintegração ao mercado imobiliário ativo; IX - Tomar as edificações mais econômicas em sua
518 operação, minimizando custos financeiros e impactos ambientais a longo prazo; X - Melhorar a
519 eficiência energética das construções, reduzindo o consumo de recursos e incentivando o uso de soluções
520 sustentáveis; XI - Ampliar a oferta de moradia a preços acessíveis, contribuindo para a diversidade
521 habitacional e inclusão social; e XII - Criar ambientes urbanos mais seguros, promovendo a revitalização
522 do espaço público e a melhoria da qualidade de vida. Art. 3º É admitida a adequação de imóveis
523 (retrofit), desde que: I - Tenham mais de dez anos desde a emissão do habite-se; II - Independentemente
524 da data do habite-se, em edificações que, por suas características construtivas, não possam ser
525 regularizadas nos termos do Código de Obras ou do Plano Diretor vigente, sendo permitida sua
526 adequação por meio do retrofit, mediante parecer técnico emitido por esta Secretaria. III - Em
527 edificações já consolidadas, situadas em áreas com restrições construtivas, tais como locais sobre antigos
528 cursos d'água canalizados ou outras zonas de preservação, onde novas edificações ou ampliações não
529 sejam permitidas, visando evitar sua deterioração e promover sua manutenção e adequação funcional,
530 mediante parecer técnico emitido por esta Secretaria ou órgão ambiental competente. § 2º Não há limite
531 para requalificações sucessivas sobre uma mesma edificação, desde que respeitados os requisitos
532 estabelecidos nesta Lei. § 3º A área de aplicação desta Lei será delimitada pelo Poder Executivo por
533 meio do polígono especificado no Anexo I, garantindo a aplicação das diretrizes e dispositivos desta
534 norma às edificações existentes dentro do perímetro estabelecido. Caso alguma obra esteja localizada
535 fora do referido polígono, poderá ser verificada a possibilidade de enquadramento junto ao órgão
536 competente. Art. 4º A alteração de usos deverá respeitar os parâmetros urbanísticos do zoneamento da
537 lei vigente do qual está inserido o imóvel. Art. 5º Na adequação de edificações existentes, as áreas
538 acrescidas para fins de acessibilidade, segurança, higiene, sustentabilidade, eficiência e salubridade não
539 serão computadas nos índices urbanísticos do zoneamento. Parágrafo único. Para atender ao disposto no
540 caput, será permitida, de forma excepcional, a implantação de rampas ou outros dispositivos de acesso
541 que avancem sobre o logradouro público, desde que respeitadas as condições estabelecidas em
542 regulamento e observados os seguintes critérios: I - Comprovação da impossibilidade técnica de
543 implantação da rampa ou de outros dispositivos de acesso dentro dos limites do lote; II - Existência de
544 calçada que: a) Permita a intervenção sem comprometer a circulação de pedestres, garantindo uma faixa
545 livre; e b) Esteja em conformidade com as normas municipais de padronização de calçadas, podendo,
546 em casos específicos, ser definida pelo órgão competente, conforme regulamentação vigente. Art. 6º As
547 intervenções em edificações não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene,
548 saneamento e acessibilidade até então existentes. Art. 7º - Na impraticabilidade de execução de questões
549 da Norma de Acessibilidade o município deverá exigir declaração em que o profissional e o proprietário
550 assinam responsabilizando-se pela impraticabilidade (item 3.1.24 da NBR 9050) ou norma técnica que
551 a suceder. § 1º Não serão exigidas, para obras novas ou não, as normas de acessibilidade, número de
552 vagas de garagem e corpo de bombeiros para as residências de uso unifamiliar. § 2º Para os casos de
553 patrimônio cultural ou bens de interesse cultural será autorizada a reforma, para as quais poderão ser
554 dispensadas as exigências das normas vigentes, desde que as condições não sejam inferiores as atuais,
555 com exceção das exigências do Corpo de Bombeiros que deverão ser cumpridas. Art. 8º O imóvel objeto
556 de requalificação: I - Será autorizado a implantar saliências, varandas, sacadas e terraços, desde que
557 respeitadas as normas edilícias e garantidas as condições adequadas de ventilação, iluminação natural e
558 segurança dos usuários; II - Será dispensado da obrigatoriedade de oferta de vagas para estacionamento
559 de veículos; III - Quando localizado em via exclusivamente para pedestres ou em lotes onde a instalação
560 for inviável, será dispensado da exigência de vagas para: a) embarque e desembarque; e b) carga e
561 descarga. Art. 9º O pedido de requalificação realizado nos termos desta Lei poderá incluir a demolição

parcial da edificação existente. Parágrafo único. Na reconstrução das áreas demolidas conforme previsto no caput, será permitido restabelecer os parâmetros originais da edificação ou adequá-los aos limites estabelecidos pela legislação vigente. Art. 10º Quando tratar-se de edificações tombadas ou preservadas, deverá apresentar o parecer do órgão/entidade municipal responsável pela preservação do patrimônio cultural, autorizando a pretendida reforma. Parágrafo único. Nas áreas lineares a bens tombados ou passeios pertencentes a imóveis tombados, prevalecerão as diretrizes determinadas pelo órgão responsável quanto aos materiais e critérios de instalação. **CAPÍTULO II DA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA.** Art. 11º Nas reformas internas realizadas em unidades habitacionais de condomínios residenciais, será dispensado o licenciamento, desde que sejam seguidas as normas internas do condomínio e a execução da obra seja conduzida por profissional habilitado, que assumirá a responsabilidade técnica pelos serviços e pela segurança da edificação. Parágrafo único. Também se aplicam as disposições deste artigo às instalações provisórias de apoio à obra, como galpões, sanitários e tapumes, desde que haja alvará de licença para o local e sejam respeitadas as normas vigentes. Art. 12º Para análise e aprovação do projeto e licenciamento da obra, o interessado apresentará ao órgão competente da municipalidade a seguinte documentação: I - termo de responsabilidade (requerimento) assinado pelo(s) proprietário(s) e responsável(is) técnico(s) pela aprovação e execução da obra; II - Prancha simplificada a ser analisada/aprovada/fiscalizada pela municipalidade, onde constará apenas as plantas de situação e implantação, incluída a locação e dimensionamento das vagas de estacionamento se houver, planta de cobertura e quadro de áreas com parâmetros urbanísticos, quadro de áreas computáveis para cálculo do estacionamento, sendo esses cálculos de responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto arquitetônico; III - pranchas do projeto arquitetônico completo, que não serão analisadas/aprovadas pela municipalidade, apenas para consulta. IV - comprovante de pagamentos das taxas correspondentes; V - documento de responsabilidade técnica referente aos projetos complementares (estrutural, elétrico e hidrossanitário), quando houver. VI - documento de responsabilidade técnica referente a execução do projeto arquitetônico e dos projetos complementares; VII - projeto hidrossanitário aprovado pelo órgão competente, quando houver necessidade. Para os casos onde não houver necessidade o responsável técnico terá que atestar em forma de declaração; VIII - plano de gerenciamento de resíduos sólidos aprovado pelo órgão competente para edificações acima de 150m², ou documento de responsabilidade técnica quando de até 150m²; IX - consulta prévia do terreno, fornecida pelo órgão competente da municipalidade (com validade de 6 meses); X - título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro, autorização do proprietário ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde que a documentação possibilite a conferência de autenticidade por parte da Administração; XI - outros documentos que o órgão de análise de projetos entender necessários. § 2º Por ocasião de fiscalização da municipalidade e constatada alguma irregularidade da edificação em relação às legislações urbanísticas, o responsável técnico e proprietário ficam cientes que o não cumprimento das legislações implicará em embargos e/ou demolições da obra, bem como, poderá ocorrer a notificação, multa e posterior suspensão do responsável técnico em ingressar com processo nesta municipalidade pelo período de 1 (um) ano, contado a partir da data de constatação da irregularidade, o qual será regulamentado por Decreto Municipal. § 3º Nada impede a municipalidade de analisar, conferir e fiscalizar projetos e obras a qualquer momento, e em caso de irregularidade, o Alvará poderá ser suspenso ou cassado. **CAPÍTULO III - DA APROVAÇÃO DO USO DA EDIFICAÇÃO.** Art. 13º Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja procedida a vistoria pela municipalidade. § 1º Uma construção é considerada concluída quando a mesma estiver de acordo com o projeto aprovado, quando este for exigido, e em condições de habitabilidade ou de utilização, inclusive com os passeios/calçadas executados quando obrigatórios, as divisas definidas, arborização em áreas públicas quando regulamentada, a existência da área de infiltração dos espaços assim definidos no projeto aprovado. § 2º Para reformas descritas neste artigo, o Habite-se (Alvará de Uso) será substituído pelo Laudo de Conclusão de Obras. § 2º Nos casos de projetos do art. 12º, a vistoria limitar-se-á a análise das informações da planta do inc. II do referido artigo. Art. 14º Após a conclusão das obras, deverá ser requerida vistoria ao órgão competente da municipalidade, num prazo de 30 (trinta) dias. § 1º O requerimento de vistoria será acompanhado dos seguintes documentos: I - carta de entrega da instalação dos elevadores, quando houver, fornecida pela firma instaladora; II - comprovante e relatório da destinação correta dos resíduos da construção civil conforme plano de gerenciamento apresentado no ato de licenciamento da construção, para obras acima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), e, no caso de obras inferiores a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), apresentar relatório e comprovante da destinação dos resíduos da construção, sendo

competente; III - atestado de habite-se do Corpo de Bombeiros, exceto para residências unifamiliares e multifamiliares com unidades isoladas que não possuam área de uso comum; IV - todos os projetos complementares em meio digital; V - certidão de matrícula atualizada do imóvel em nome do requerente; VI - planilha de descrição de áreas quando a edificação possuir mais de uma unidade; VII - aprovação da Vigilância Sanitária, quando for o caso; VIII - licença ambiental, quando for o caso; IX - laudo de vistoria das instalações sanitárias, solicitado pelo proprietário ao órgão competente da municipalidade, antes do fechamento do sistema de tratamento sanitário, quando for o caso; X - matrícula atualizada em nome do proprietário constante no Alvará de Licença de Construção ou proprietário subsequente; XI - matrícula unificada, para os casos de construção sobre mais de um lote. XII - outros documentos que o órgão de análise de projetos entender necessários. **CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS.** Art. 12º Aplica-se, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.726 de 08 de outubro de 2018. § 1º Referente à autenticação de cópias, o servidor público municipal poderá atestar a autenticidade mediante a apresentação do original. § 2º Referente ao reconhecimento de assinaturas, este poderá ser por semelhança, quando conferida a assinatura com documento de identidade do signatário, ou por verdadeira, quando assinado na presença do servidor. Art. 13º Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente Lei, serão solucionados pelo órgão de planejamento competente da municipalidade e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.º **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 20/02/2025: A minuta do projeto foi apresentada e após a apresentação e discussões para a Câmara Temática III - Revisão da Legislação Urbanística foi solicitada a saída dos convidados e foram propostas as seguintes modificações:** Art. 3º É admitida a adequação de imóveis (retrofit), desde que: I - ~~Tenham mais de dez anos desde a emissão do habite-se~~ Edificações com habite-se emitido após o ano de 1999; Art. 12º Para análise e aprovação do projeto e licenciamento da obra (...):V - documento de responsabilidade técnica com as atividades de projeto e execução do arquitetônico e documento de responsabilidade técnica referente aos projetos complementares (estrutural, elétrico e hidrossanitário), quando houver. VI - documento de responsabilidade técnica referente a execução do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, quando houver; Art. 13º Nenhuma edificação poderá ser ocupada (...): § 2º Para reformas descritas neste artigo, o interessado deverá solicitar o Habite-se (Alvará de Uso) será substituído pelo Laudo de Conclusão de Obras Declaração de Conclusão de Obras. Colocado em discussão para a votação aos membros do CDM sugeriram a modificação no Art. 3º, ou seja, Art. 3º É admitida a adequação de imóveis (retrofit), desde que: I - se trate de edificações com “habite-se” emitido anterior a 31/12/1999. Assim a proposta da Minuta do projeto de Lei ficou assim definida e aprovada pelo CDM: “PROJETO DE LEI - “LEI DE ADEQUAÇÃO DE EDIFICAÇÕES (RETROFIT)” - CAPÍTULO I -DISPOSIÇÕES GERAIS - Art. 1º Fica instituída, no Município de Criciúma, a modalidade de adequação de imóveis (retrofit), que compreende um conjunto de objetivos e regras voltados à requalificação edilícia. Parágrafo único. Considera-se adequação de imóveis (retrofit) o processo de reforma em edificações já existentes, com o objetivo de adaptá-las, restaurá-las, modernizá-las e revitalizá-las, inclusive com a possibilidade de atualização de seus sistemas estruturais, funcionais e operacionais, podendo ou não resultar em aumento da área construída e admitindo a alteração de uso. Art. 2º São objetivos da adequação de imóveis (retrofit): I - reduzir a ociosidade de edificações existentes, promovendo seu reaproveitamento e reocupação; II - incentivar a reabilitação do patrimônio arquitetônico, estabelecendo diretrizes que simplifiquem sua adaptação para novos usos; III - adequar edificações existentes aos padrões contemporâneos de: a) segurança estrutural e contra incêndios; b) conforto ambiental e qualidade sanitária; c) acessibilidade universal; d) infraestrutura de saneamento básico; e) sustentabilidade e eficiência no uso de recursos naturais. IV - ampliar a disponibilidade de espaços aptos ao adensamento populacional, otimizando o uso da infraestrutura urbana existente; V - promover a sustentabilidade urbano-ambiental, priorizando a reutilização de edificações e a maximização dos recursos já implantados; VI - fomentar a reciclagem, reutilização e revitalização de construções subutilizadas ou degradadas; VII - impulsionar a geração de empregos e novas oportunidades econômicas no setor da construção civil e afins; VIII - reduzir a inadimplência fiscal associada a imóveis ociosos, estimulando sua reintegração ao mercado imobiliário ativo; IX - tornar as edificações mais econômicas em sua operação, minimizando custos financeiros e impactos ambientais a longo prazo; X - melhorar a eficiência energética das construções, reduzindo o consumo de recursos e incentivando o uso de soluções sustentáveis; XI - ampliar a oferta de moradia a preços acessíveis, contribuindo para a diversidade habitacional e inclusão social; e XII - criar ambientes urbanos

675 mais seguros, promovendo a revitalização do espaço público e a melhoria da qualidade de vida.
676 Art. 3º É admitida a adequação de imóveis (retrofit), desde que: I - se trate de edificações com
677 “habite-se” emitido anterior a 31/12/1999. II - independentemente da data do “habite-se”, em
678 edificações que, por suas características construtivas, não possam ser regularizadas nos termos do
679 Código de Obras ou do Plano Diretor vigente, sendo permitida sua adequação por meio do retrofit,
680 mediante parecer técnico do órgão de planejamento municipal legalmente instituído; III - em
681 edificações já consolidadas, situadas em áreas com restrições construtivas, tais como locais sobre
682 antigos cursos d'água canalizados ou outras zonas de preservação, onde novas edificações ou
683 ampliações não sejam permitidas, visando evitar sua deterioração e promover sua manutenção e
684 adequação funcional, mediante parecer técnico do órgão de planejamento municipal ou do órgão
685 ambiental competente. § 2º Não há limite para requalificações sucessivas sobre uma mesma
686 edificação, desde que respeitados os requisitos estabelecidos nesta Lei. § 3º A área de aplicação
687 desta Lei será delimitada pelo Poder Executivo por meio do polígono especificado no Anexo I,
688 garantindo a aplicação das diretrizes e dispositivos desta norma às edificações existentes dentro
689 do perímetro estabelecido. Caso alguma obra esteja localizada fora do referido polígono, poderá
690 ser verificada a possibilidade de enquadramento junto ao órgão de planejamento municipal
691 competente. Art. 4º A alteração de usos deverá respeitar os parâmetros urbanísticos do
692 zoneamento previsto na legislação municipal vigente do qual está inserido o imóvel. Art. 5º Na
693 adequação de edificações existentes, as áreas acrescidas para fins de acessibilidade, segurança,
694 higiene, sustentabilidade, eficiência e salubridade não serão computadas nos índices urbanísticos
695 do zoneamento. Parágrafo único. Para atender ao disposto no caput, será permitida, de forma
696 excepcional, a implantação de rampas ou outros dispositivos de acesso que avancem sobre o
697 logradouro público, desde que respeitadas as condições estabelecidas em regulamento e
698 observados os seguintes critérios: I - comprovação da impossibilidade técnica de implantação da
699 rampa ou de outros dispositivos de acesso dentro dos limites do lote; II - existência de calçada que:
700 a) permita a intervenção sem comprometer a circulação de pedestres, garantindo uma faixa livre;
701 e b) esteja em conformidade com as normas municipais de padronização de calçadas, podendo,
702 em casos específicos, ser definida pelo órgão competente, conforme regulamentação vigente. Art.
703 6º As intervenções em edificações não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade,
704 higiene, saneamento e acessibilidade até então existentes. Art. 7º - Na impraticabilidade de
705 execução de dispositivos de acessibilidade conforme as normas técnicas vigentes (item 3.1.24 da
706 ABNT NBR 9050 ou sucedâneas), o Município deverá exigir declaração do profissional e do
707 proprietário, responsabilizando-se pela impossibilidade técnica nos termos da norma de
708 acessibilidade. § 1º Não serão exigidas, para obras novas ou não, as normas de acessibilidade,
709 número de vagas de garagem e corpo de bombeiros para as residências de uso unifamiliar. § 2º
710 Para os casos de patrimônio cultural ou bens de interesse cultural será autorizada a reforma, para
711 as quais poderão ser dispensadas as exigências das normas vigentes, desde que as condições não
712 sejam inferiores as atuais, ressalvadas as exigências do Corpo de Bombeiros que deverão ser
713 cumpridas. Art. 8º O imóvel objeto de requalificação: I - será autorizado a implantar saliências,
714 varandas, sacadas e terraços, desde que respeitadas as normas edículas e garantidas as condições
715 adequadas de ventilação, iluminação natural e segurança dos usuários; II - será dispensado da
716 obrigatoriedade de oferta de vagas para estacionamento de veículos; III - quando localizado em
717 via exclusivamente para pedestres ou em lotes onde a instalação for inviável, será dispensado da
718 exigência de vagas para: a) embarque e desembarque; e b) carga e descarga. Art. 9º O pedido de
719 requalificação realizado nos termos desta Lei poderá incluir a demolição parcial da edificação
720 existente. Parágrafo único. Na reconstrução das áreas demolidas conforme previsto no caput, será
721 permitido restabelecer os parâmetros originais da edificação ou adequá-los aos limites
722 estabelecidos pela legislação vigente. Art. 10º Quando tratar-se de edificações tombadas ou
723 preservadas, deverá apresentar o parecer do órgão/entidade municipal responsável pela
724 preservação do patrimônio cultural, autorizando a pretendida reforma. Parágrafo único. Nas
725 áreas lindeiras a bens tombados ou passeios pertencentes a imóveis tombados, prevalecerão as
726 diretrizes determinadas pelo órgão responsável quanto aos materiais e critérios de instalação.
727 CAPÍTULO II - DA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA - Art. 11
728 Nas reformas internas realizadas em unidades habitacionais de condomínios residenciais, será
729 dispensado o licenciamento, desde que sejam seguidas as normas internas do condomínio e a
730 execução da obra seja conduzida por profissional habilitado, que assumirá a responsabilidade
731 técnica pelos serviços e pela segurança da edificação. Parágrafo único. Também se aplicam as

732 disposições deste artigo às instalações provisórias de apoio à obra, como galpões, sanitários e
733 tapumes, desde que haja alvará de licença para o local e sejam respeitadas as normas vigentes.
734 Art. 12 Para análise e aprovação do projeto e licenciamento da obra, o interessado apresentará ao
735 órgão competente da municipalidade a seguinte documentação: I - termo de responsabilidade
736 (requerimento) assinado pelo(s) proprietário(s) e responsável(is) técnico(s) pela aprovação e
737 execução da obra; II - prancha simplificada a ser analisada, aprovada ou fiscalizada pela
738 municipalidade, onde constará apenas as plantas de situação e implantação, incluída a locação e
739 dimensionamento das vagas de estacionamento se houver, planta de cobertura e quadro de área
740 com parâmetros urbanísticos, quadro de áreas computáveis para cálculo do estacionamento,
741 sendo esses cálculos de responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto
742 arquitetônico; III - pranchas do projeto arquitetônico completo, que não serão
743 analisadas/aprovadas pela municipalidade, apenas para consulta. IV - comprovante de
744 pagamentos das taxas correspondentes; V - documento responsabilidade técnica com as atividades
745 de projeto e execução do arquitetônico e documento de responsabilidade técnica referente aos
746 projetos complementares (estrutural, elétrico e hidrossanitário), quando houver. VI - documento
747 de responsabilidade técnica referente a execução do projeto arquitetônico e dos projetos
748 complementares, quando houver; VII - projeto hidrossanitário aprovado pelo órgão competente,
749 quando houver necessidade. Para os casos onde não houver necessidade o responsável técnico terá
750 que atestar em forma de declaração; VIII - plano de gerenciamento de resíduos sólidos aprovado
751 pelo órgão competente para edificações acima de 150m², ou documento de responsabilidade
752 técnica quando de até 150m²; IX - consulta prévia do terreno, fornecida pelo órgão competente da
753 municipalidade (com validade de 6 meses); X - título de propriedade do imóvel expedido pelo
754 Registro de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro, autorização
755 do proprietário ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde que a documentação
756 possibilite a conferência de autenticidade por parte da Administração; XI - outros documentos
757 que o órgão de análise de projetos entender necessários. § 2º Por ocasião de fiscalização da
758 municipalidade e constatada alguma irregularidade da edificação em relação às legislações
759 urbanísticas, o responsável técnico e proprietário ficam cientes que o não cumprimento da
760 legislações implicará em embargos e/ou demolições da obra, bem como, poderá ocorrer a
761 notificação, multa e posterior suspensão do responsável técnico em ingressar com processo nesta
762 municipalidade pelo período de 1 (um) ano, contado a partir da data de constatação da
763 irregularidade, o qual será regulamentado por Decreto Municipal. § 3º Nada impede a
764 municipalidade de analisar, conferir e fiscalizar projetos e obras a qualquer momento, e em caso
765 de irregularidade, o Alvará poderá ser suspenso ou cassado. CAPÍTULO III - DA APROVAÇÃO
766 DO USO DA EDIFICAÇÃO - Art. 13 Nenhuma edificação poderá ser ocupada sem que seja
767 procedida a vistoria pela municipalidade. § 1º Uma construção é considerada concluída quando
768 ela estiver de acordo com o projeto aprovado, quando este for exigido, e em condições de
769 habitabilidade ou de utilização, inclusive com os passeios/calçadas executados quando
770 obrigatórios, as divisas definidas, arborização em áreas públicas quando regulamentada, a
771 existência da área de infiltração dos espaços assim definidos no projeto aprovado. § 2º Para
772 reformas descritas neste artigo, o interessado deverá solicitar Declaração de Conclusão de Obras.
773 § 2º Nos casos de projetos do art. 12º, a vistoria limitar-se-á a análise das informações da planta
774 do inc. II do referido artigo. Art. 14 Após a conclusão das obras, deverá ser requerida vistoria ao
775 órgão competente da municipalidade, num prazo de 30 (trinta) dias. § 1º O requerimento de
776 vistoria será acompanhado dos seguintes documentos: I - carta de entrega da instalação dos
777 elevadores, quando houver, fornecida pela firma instaladora; II - comprovante e relatório da
778 destinação correta dos resíduos da construção civil conforme plano de gerenciamento apresentado
779 no ato de licenciamento da construção, para obras acima de 150m² (cento e cinquenta metros
780 quadrados), e, no caso de obras inferiores a 150m² (cento e cinquenta metros quadrados),
781 apresentar relatório e comprovante da destinação dos resíduos da construção, sendo que,
782 independentemente da metragem, os mesmos devem ser analisados e aprovados pelo órgão
783 competente; III - atestado de habite-se do Corpo de Bombeiros, exceto para residências
784 unifamiliares e multifamiliares com unidades isoladas que não possuam área de uso comum; IV -
785 todos os projetos complementares em meio digital; V - certidão de matrícula atualizada do imóvel
786 em nome do requerente; VI - planilha de descrição de áreas quando a edificação possuir mais de
787 uma unidade; VII - aprovação da Vigilância Sanitária, quando for o caso; VIII - licença ambiental,
788 quando for o caso; IX - laudo de vistoria das instalações sanitárias, solicitado pelo proprietário ao

789 órgão competente da municipalidade, antes do fechamento do sistema de tratamento sanitário,
790 quando for o caso. X - matrícula atualizada em nome do proprietário constante no Alvará de
791 Licença de Construção ou proprietário subsequente. XI - matrícula unificada, para os casos de
792 construção sobre mais de um lote. XII - outros documentos que o órgão de análise de projetos
793 entender necessários. CAPÍTULO IV -DISPOSIÇÕES FINAIS - Art 15 Aplica-se, no que couber,
794 as disposições da Lei Federal nº 13.726 de 08 de outubro de 2018. § 1º O servidor municipal poderá
795 atestar a autenticidade de cópias mediante apresentação do original. § 2º O reconhecimento de
796 firmas poderá ser por semelhança, conferindo-se a assinatura com documento de identidade do
797 signatário, ou por verdadeira, quando assinado na presença do servidor. Art. 16 Os casos
798 duvidosos e omissos decorrentes da presente Lei, serão solucionados pelo órgão de planejamento
799 competente da municipalidade e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, nos termos
800 da legislação urbanística em vigor. Art. 17 Fica o Poder Executivo autorizado a instituir, mediante
801 lei específica, incentivos fiscais destinados a estimular a execução de projetos de adequação de
802 imóveis (retrofit), observadas as diretrizes e objetivos desta lei. Art. 18 Revogam-se as disposições
803 em contrário. Art. 19 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. VAGNER ESPINDOLA
804 RODRIGUES -Prefeito do Município de Criciúma – SC.” Por fim, foi agradecida a presença de todos
805 nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 21h. Esgotados os assuntos
806 encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por
807 todos os presentes assinada.

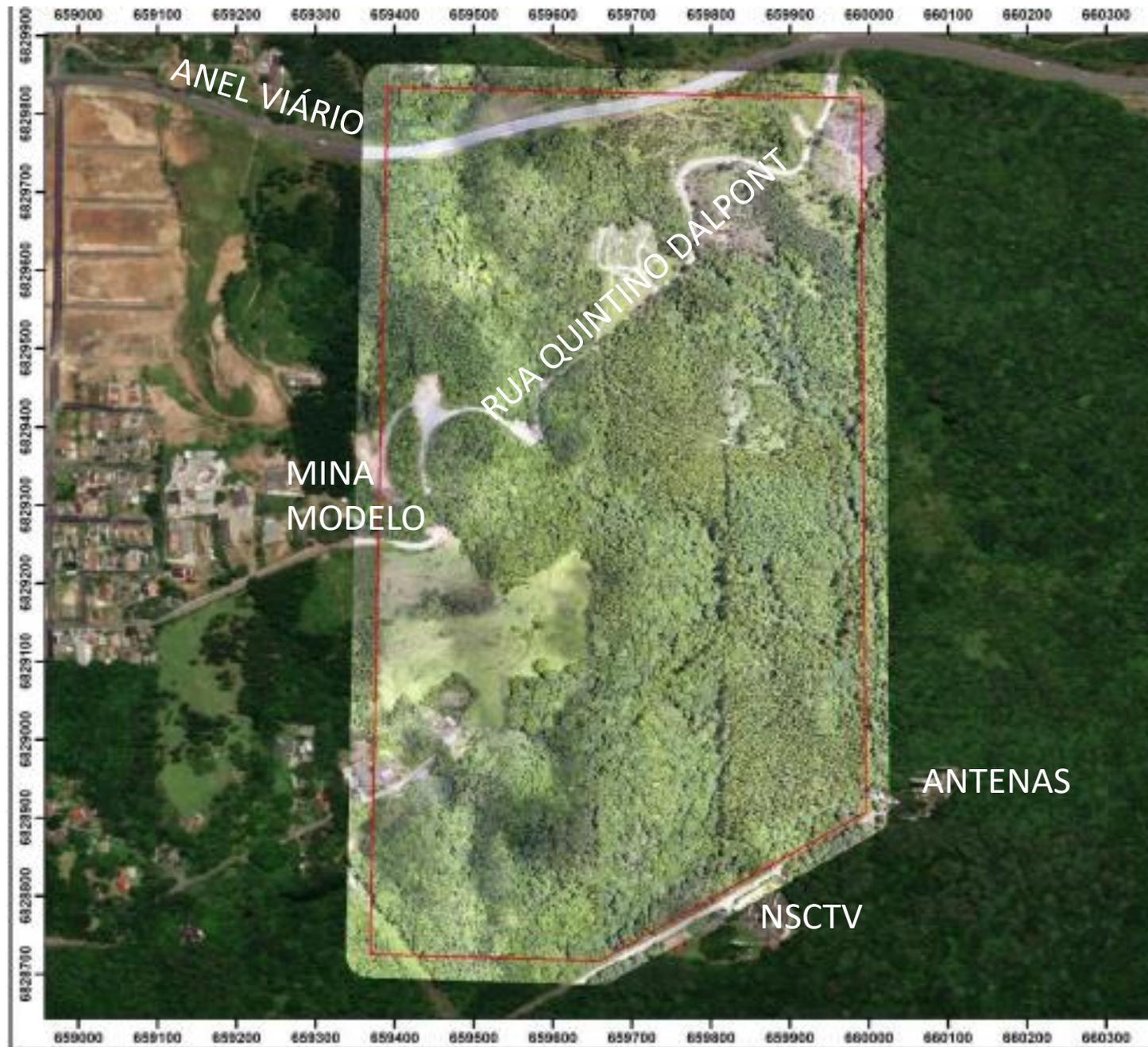
**PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

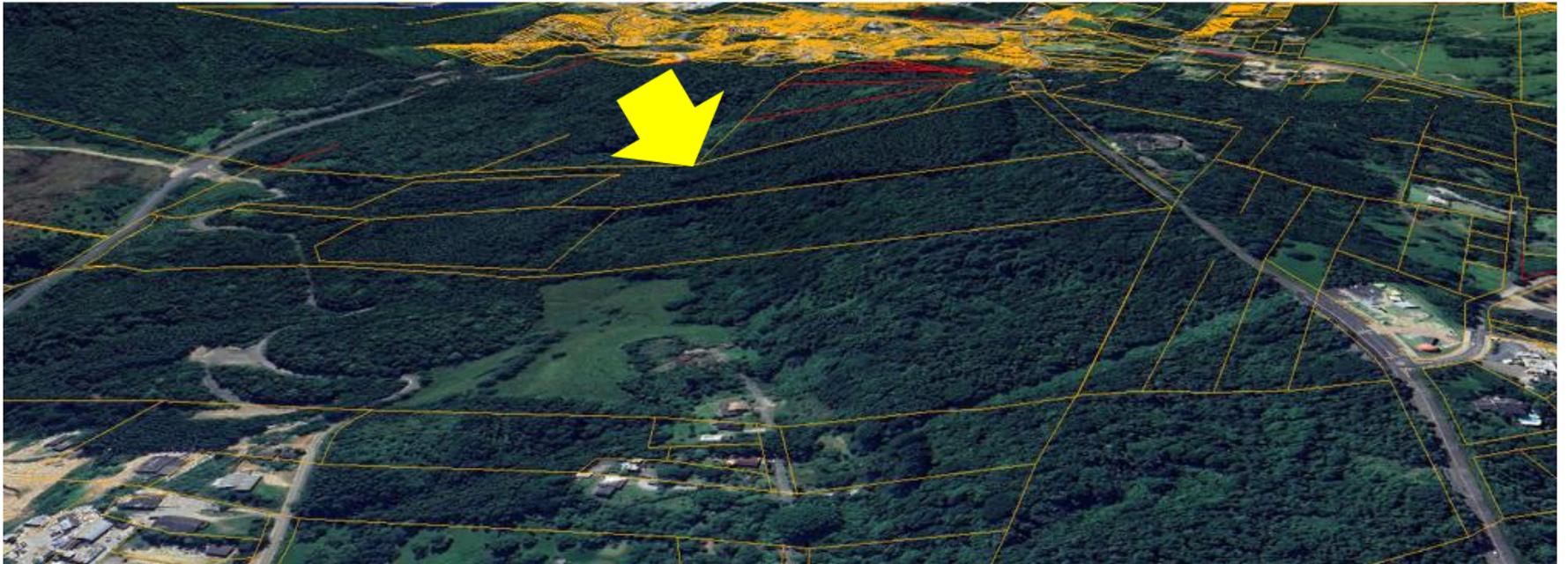


1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.

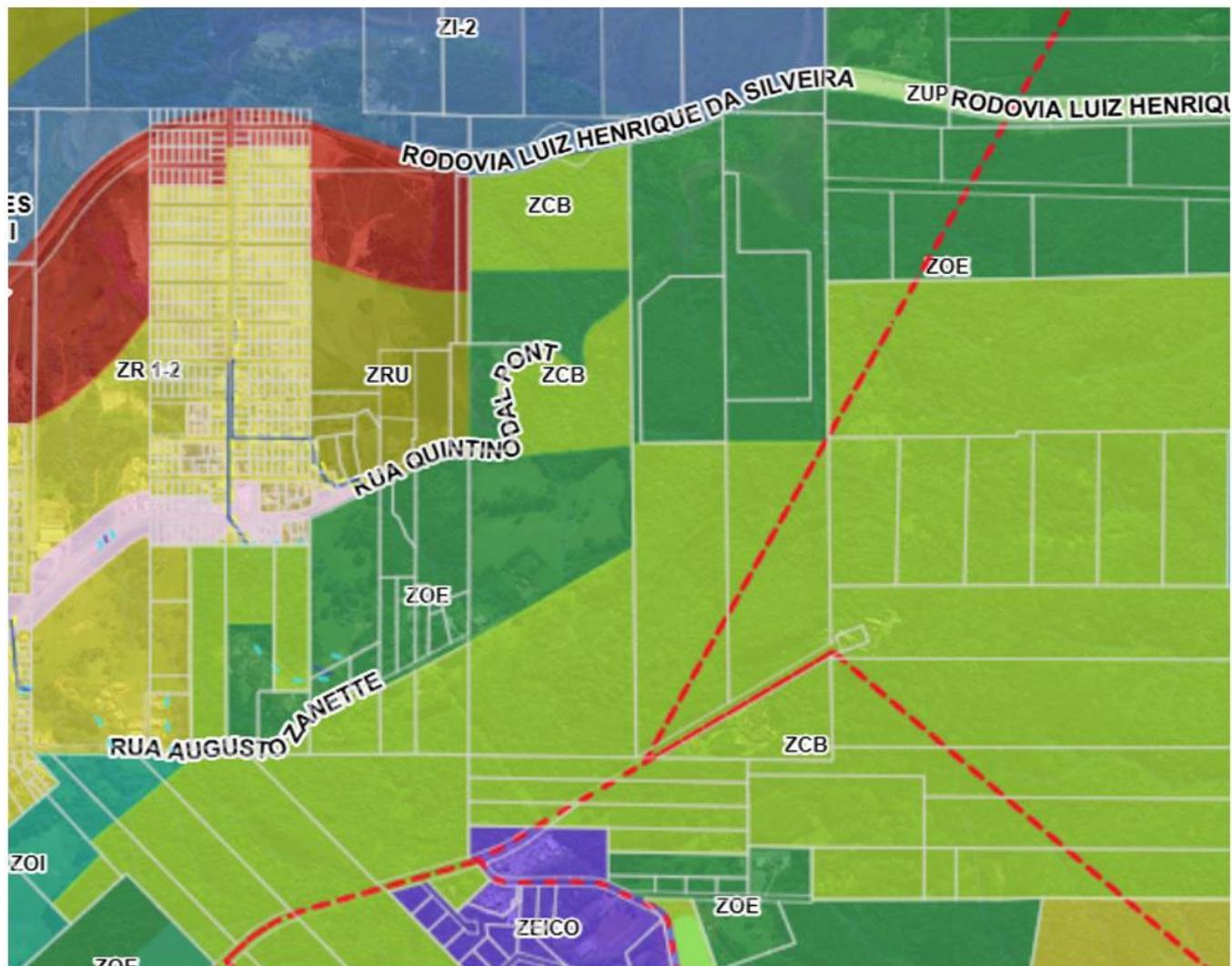


1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.



Zoneamento

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.

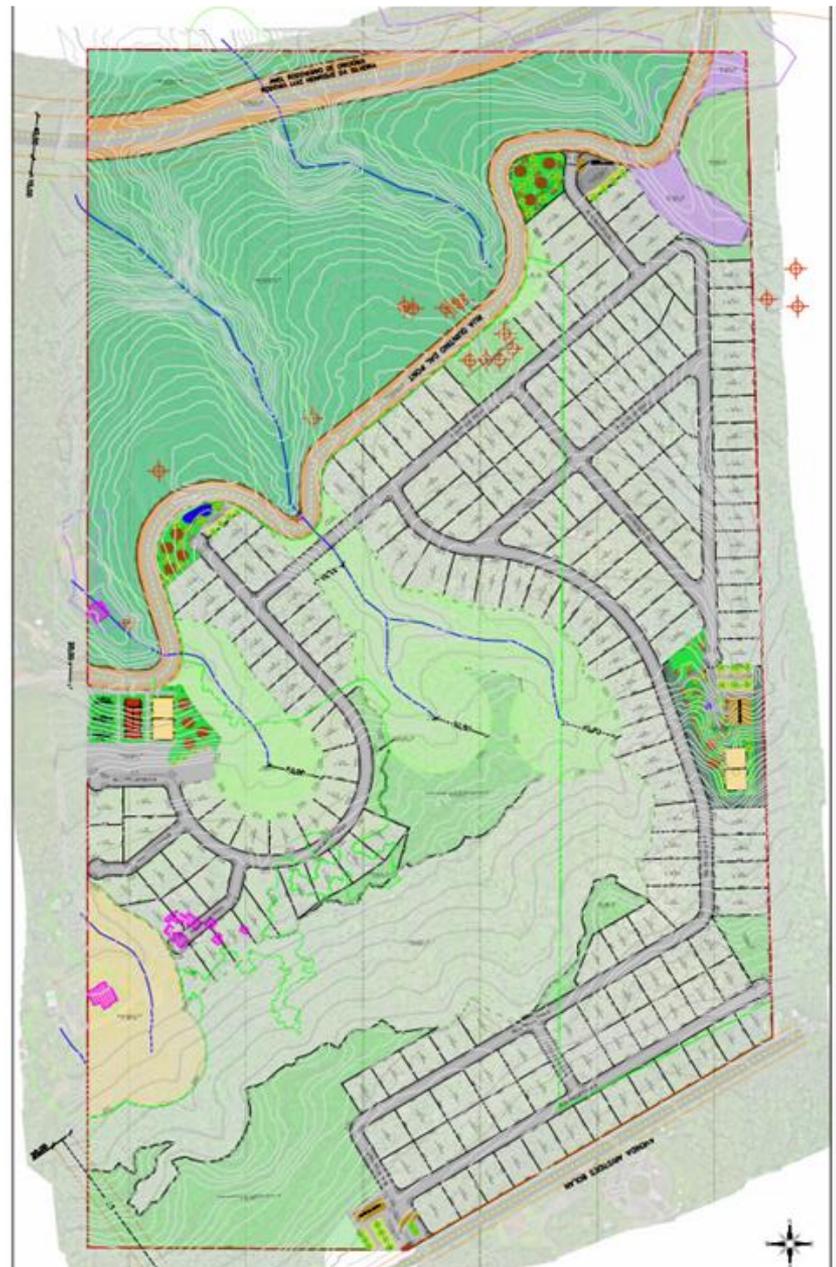
Nosso pleito se justifica na tentativa de viabilidade desse projeto de condomínio fechado pois lotes de 2.000,00 m² inviabiliza economicamente o projeto.

Tendo este pedido deferido, a ideia é transformar a área em lotes residenciais conforme projeto que segue anexo.”

1) Processo: CPU-478/2025

BRUNO DE FREITAS GASTALDON

É apresentado o projeto de parcelamento do solo na forma de condomínio:



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON



← NORTE

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON



Exemplos de pássaros encontrados no local.

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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* (L. Geoffroy, 1824) (morceguinho-das-casas), *Hydrochoerus hydrochaeris* (Linnaeus, 1766) (capivara), *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.

1) Processo: CPU-478/2025 –
BRUNO DE FREITAS
GASTALDON



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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 lânticos, onde depositam seus ovos.

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

Podem ocorrer outras seguintes espécies da herpetofauna: *Phyllomedusa distincta* (Lutz, 1950) (perereca-das-folhagens), *Dipsas incerta* (Jan, 1863) (dormideira), *Echineranthera cyanopleura* (Cope, 1885) (papa-rã), *Oxyrhopus clathratus* (Duméril, Bibron & Duméril, 1854) (coral-falsa), *Xenodon neuwiedii* (Günther, 1863) (jararaquinha), *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.



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.”***

1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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).”**



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON



**1) Processo: CPU-478/2025
– BRUNO DE FREITAS
GASTALDON**



1) Processo: CPU-478/2025 – BRUNO DE FREITAS GASTALDON

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.

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 Naspolini, Criciúma/SC. Solicitam também a diminuição da faixa *non aedificandi* da rodovia.



Localização

2) Processo: CPU-696/2025 – ADGEO ENGENHARIA

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.”

2) Processo: CPU-696/2025 – ADGEO ENGENHARIA

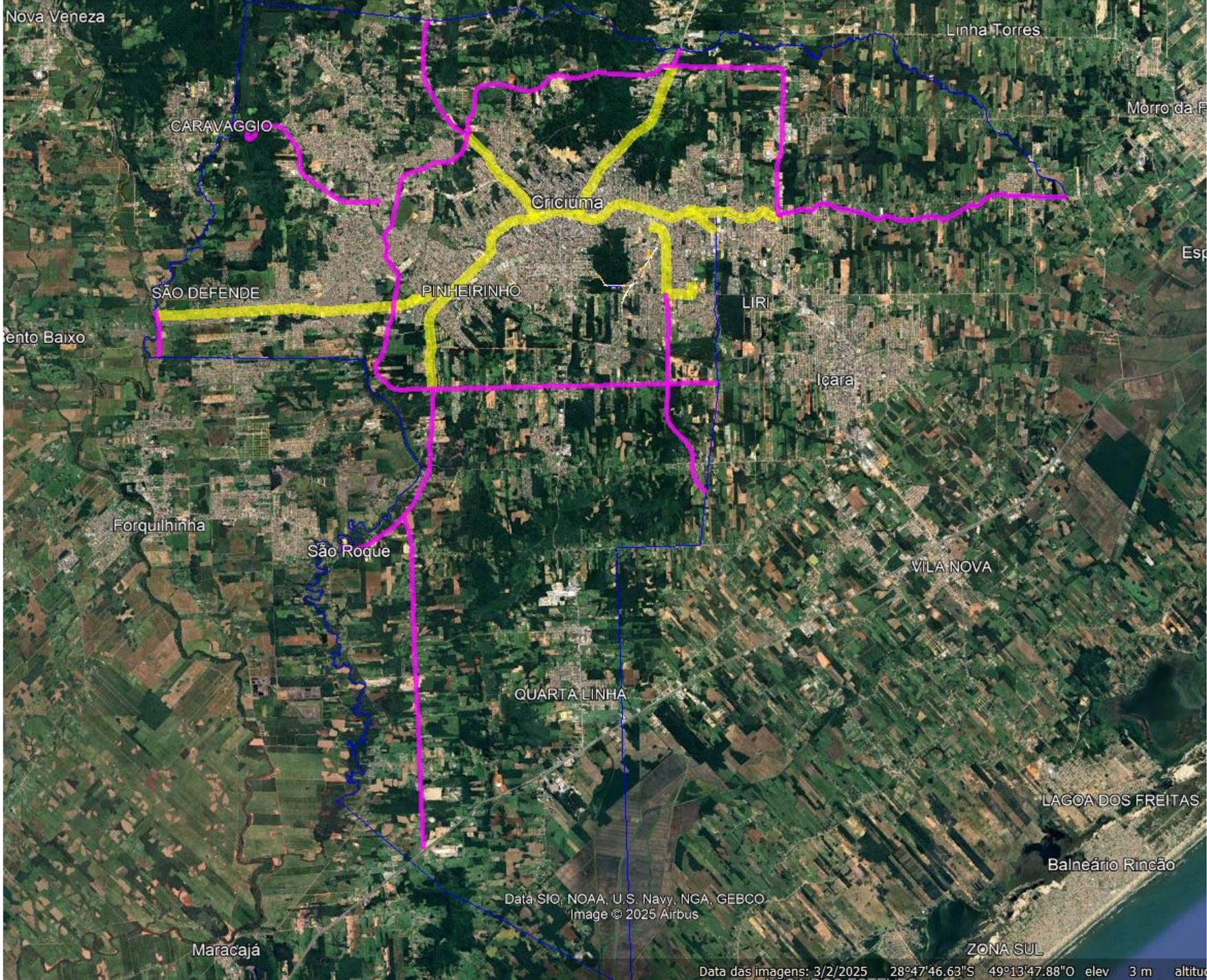
Após a análise da documentação apresentada, a DPU é pelo deferimento na ampliação do zoneamento para a gleba do lado sul da Rodovia (Anel Viário) na ZRU para a totalidade em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).

- 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.



Nova Veneza

Linha Torres

Morro da F

CARAVAGGIO

Criciúma

Esp

SÃO DEFENDE

PINHEIRINHO

LIRI

ento Baixo

Içara

Forquilha

São Roque

VILA NOVA

QUARTA LINHA

LAGOA DOS FREITAS

Balneário Rincão

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO
Image © 2025 Airbus

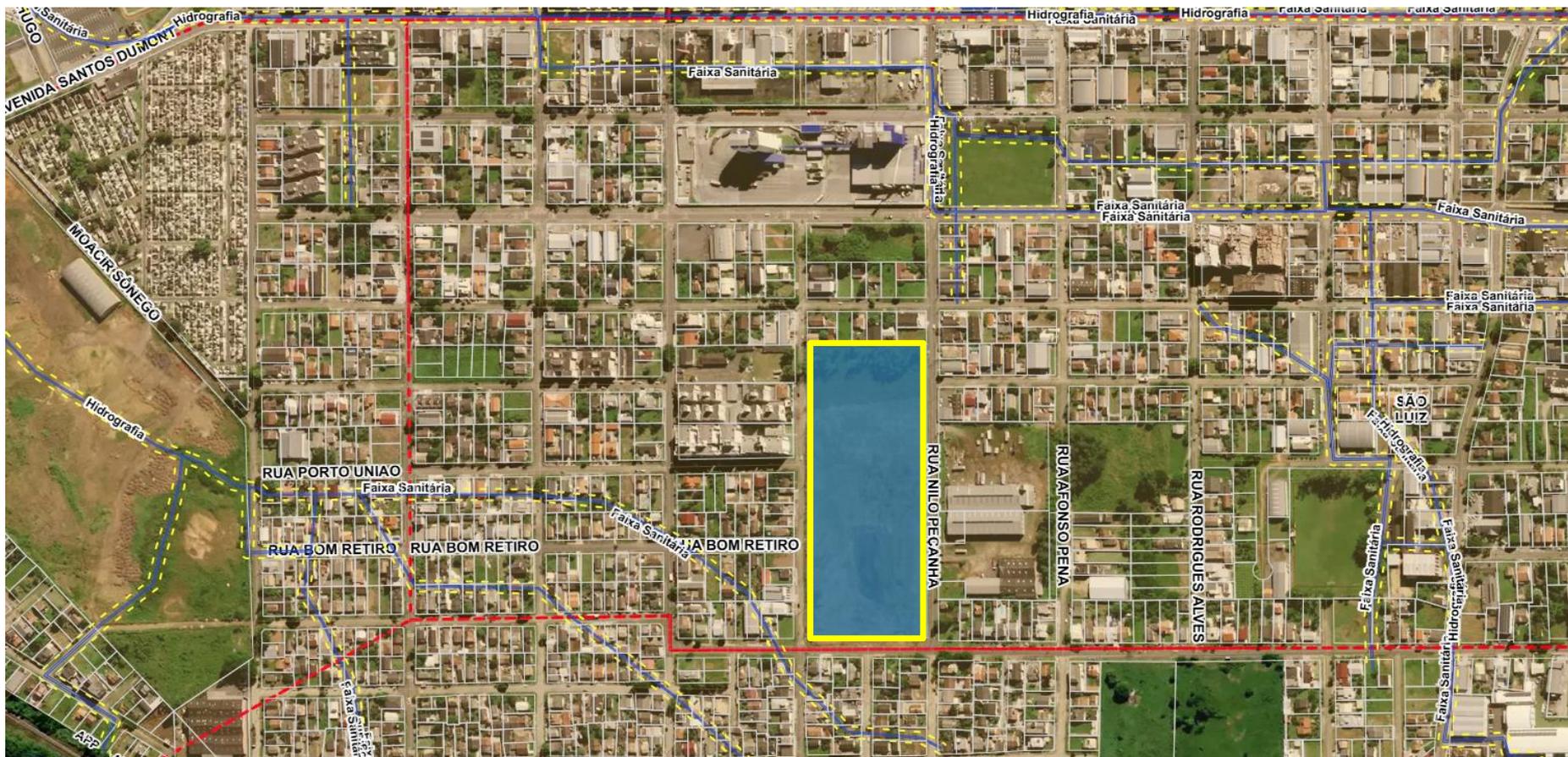
Maracajá

ZONA SUL

Data das imagens: 3/2/2025 28°47'46.63"S 49°13'47.88"O elev 3 m altitud

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

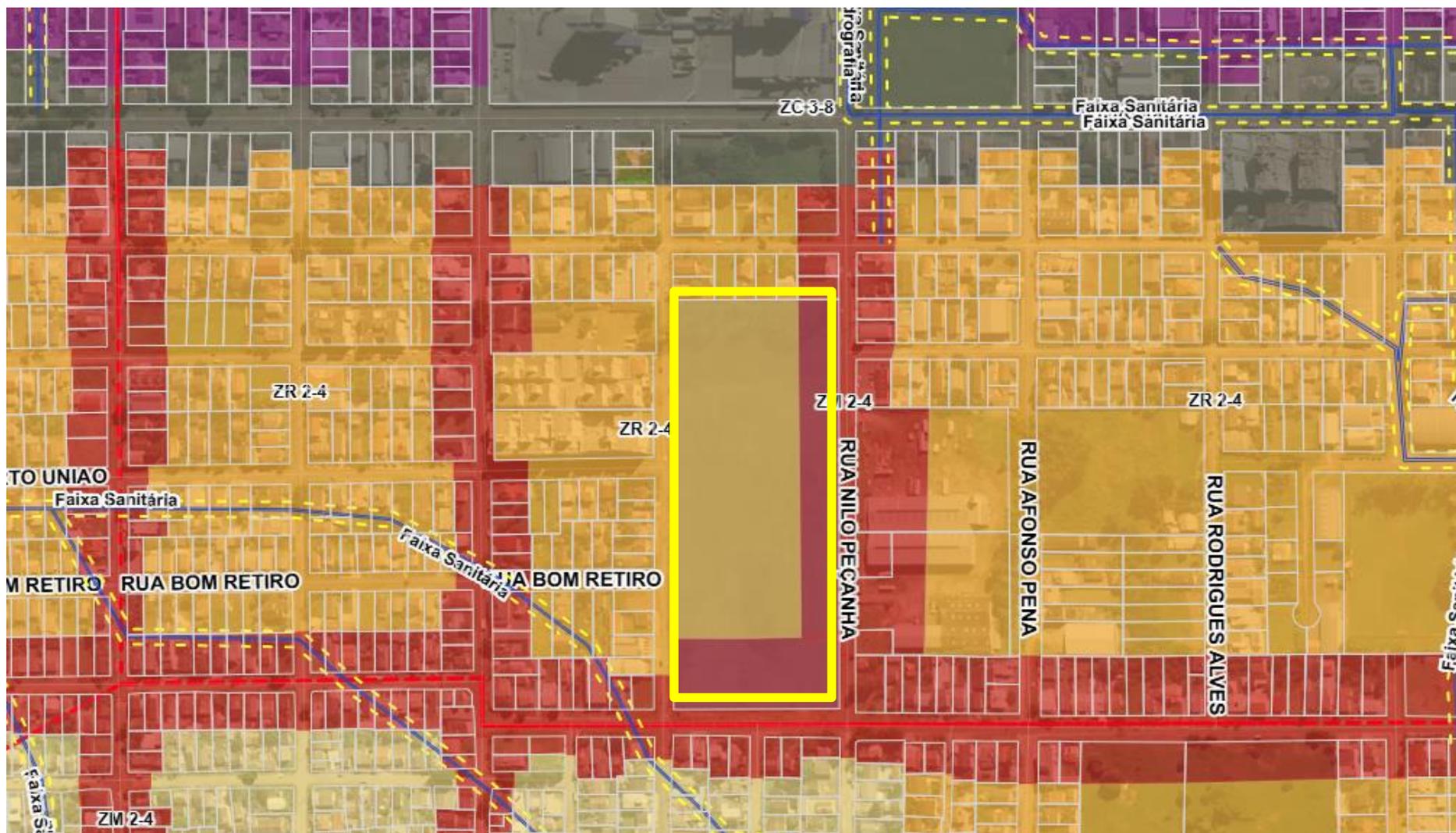
A empresa em nome do proprietário do imóvel, inscrita no CNPJ nº 12.538.040/0001-70, solicita a utilização da **Lei dos Projetos Especiais** (Antigo Art. 169), para o desenvolvimento de anteprojeto arquitetônico e urbanístico, no imóvel cadastro nº 17658, matrícula nº 37317, numa área total de 62.518,77m² a ser desmembrada uma área de 34.270,00m² para o desenvolvimento do anteprojeto.



Localização

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

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).



Mapa de zoneamento

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

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

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

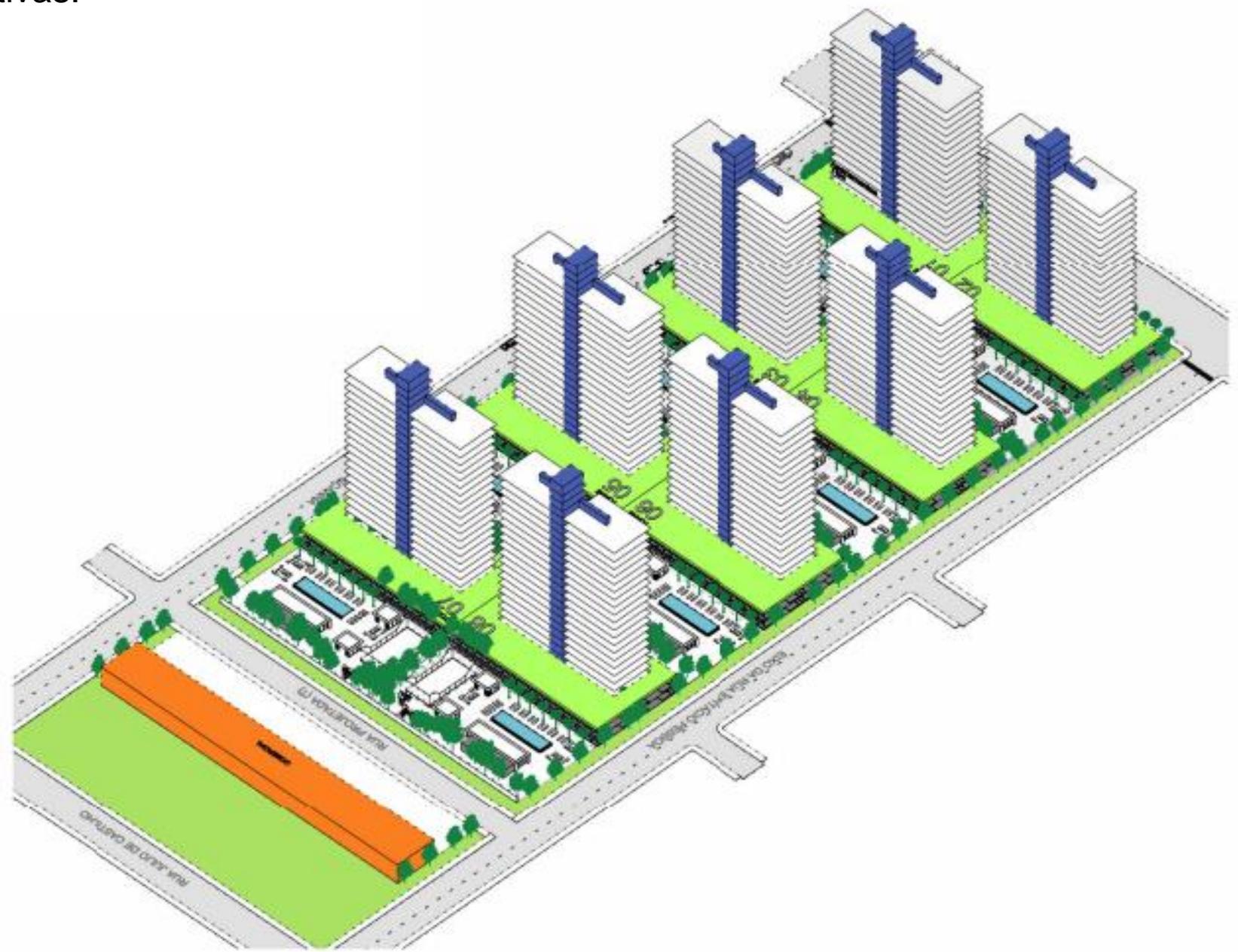
adjacentes ao terreno. Para definir os parâmetros utilizados foram buscados os parâmetros do zoneamento mais permissivo em altura da legislação vigente, ou seja, ZM 1-16. ZM 1-16 considera o potencial construtivo de 16 pavimentos + 2 (outorga ou transferência do direito de construir) + 1 +1 (estes últimos 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.”

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

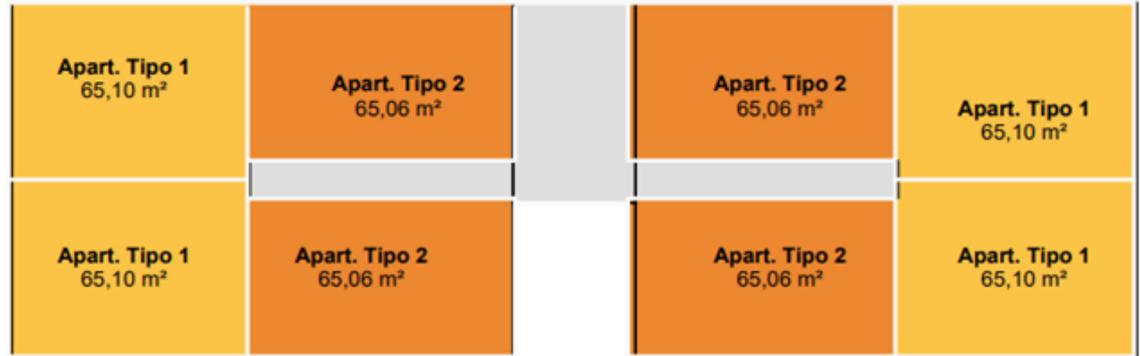
Perspectivas:



3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A



3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A



Esquema Pavimento Tipo

Area Privativas e Comuns | Esc.: 1 : 200

Distribuição dos apartamentos



3D Espaços de Lazer 1 - 1/200

02EV - Implantação Módulo (2 Torres)

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

A área real das torres nesta tabela computa a área de lazer externo descoberta para fins de cálculo do custo (1.569,00m², sendo que o coeficiente considerado foi 0,2, resultando em área equivalente de 313,18m²)

Tabela NBR 12721 - Memorial Total Copiar 1

QT_LOCAL	Área Real	Área Equivalente	Área Computável	ÁREA PRIVATIVA				ÁREA COMUM			
				COBERTA		DESCOBERTA		COBERTA		DESCOBERTA	
				Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente	Real	Equivalente
C1	1566,87 m²	1566,87 m²	1566,87 m²	1566,87 m²	1566,87 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
T1	18022,39 m²	13931,57 m²	10312,10 m²	10472,10 m²	10504,10 m²	1109,90 m²	332,97 m²	4871,39 m²	2780,71 m²	1569,00 m²	313,80 m²
T2	18022,39 m²	13931,57 m²	10312,10 m²	10472,10 m²	10504,10 m²	1109,90 m²	332,97 m²	4871,39 m²	2780,71 m²	1569,00 m²	313,80 m²
T3	18022,39 m²	13931,57 m²	10312,10 m²	10472,10 m²	10504,10 m²	1109,90 m²	332,97 m²	4871,39 m²	2780,71 m²	1569,00 m²	313,80 m²
T4	18022,39 m²	13931,57 m²	10312,10 m²	10472,10 m²	10504,10 m²	1109,90 m²	332,97 m²	4871,39 m²	2780,71 m²	1569,00 m²	313,80 m²
T5	18022,39 m²	13931,57 m²	10312,10 m²	10472,10 m²	10504,10 m²	1109,90 m²	332,97 m²	4871,39 m²	2780,71 m²	1569,00 m²	313,80 m²
T6	18022,39 m²	13931,57 m²	10312,10 m²	10472,10 m²	10504,10 m²	1109,90 m²	332,97 m²	4871,39 m²	2780,71 m²	1569,00 m²	313,80 m²
T7	18022,39 m²	13931,57 m²	10312,10 m²	10472,10 m²	10504,10 m²	1109,90 m²	332,97 m²	4871,39 m²	2780,71 m²	1569,00 m²	313,80 m²
T8	18022,39 m²	13931,57 m²	10312,10 m²	10472,10 m²	10504,10 m²	1109,90 m²	332,97 m²	4871,39 m²	2780,71 m²	1569,00 m²	313,80 m²
Total geral: 881	145745,98 m²	113019,47 m²	84063,67 m²	85343,67 m²	85599,67 m²	8879,19 m²	2663,76 m²	38971,12 m²	22245,64 m²	12552,00 m²	2510,40 m²

LG - Área Total Construída (SOMA TOTAL)

Área
Área Total Construída
133193,99 m²

LG - Tabela dos Tipos de Areas Privativas

Quantidade	Tipo	Área Privativa Apto	Área Vagas de Garagem	Área Total Privativa
1216	Apto 2 dormit. c/ suíte	65,00 m²	12,50 m²	77,50 m²
64	Apto Garden 2 dormit. c/ suíte	195,00 m²	12,50 m²	207,50 m²
1	Comercial	1566,87 m²	0,00 m²	1566,87 m²

LG - Índice de Aproveitamento (IA)

Área do Terreno	Área Computável	Índice
Básico 34270,00 m²	84063,67 m²	2,452981

LG - Área de Ocupação

Área do Terreno	Área ocupada	Taxa
34270,00 m²	15118,87 m²	44,12%
	15118,87 m²	44,12%

LG - Área de Infiltração

Área do Terreno	Área	Taxa
34270,00 m²	10000,00 m²	29,18%
	10000,00 m²	29,18%

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

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 concluí que esse não se enquadra na Lei dos Projetos Especiais, devido a implantação dos mesmos no terreno.**

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

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 anteprojetos.

3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A

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.

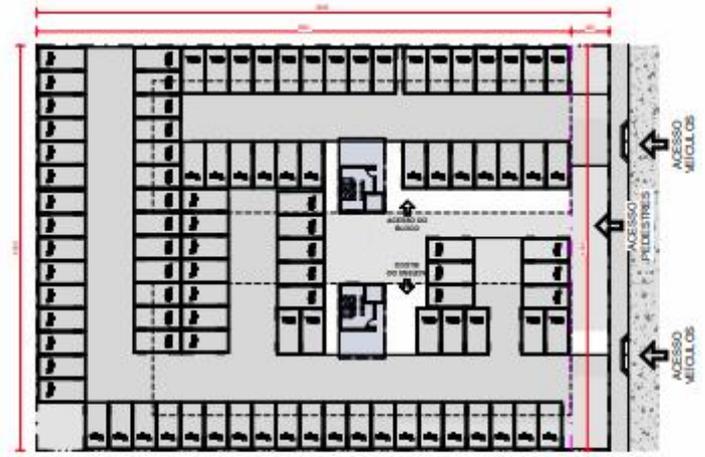
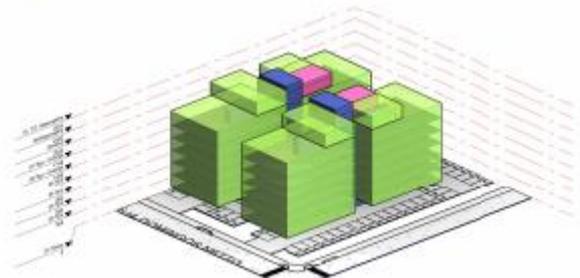
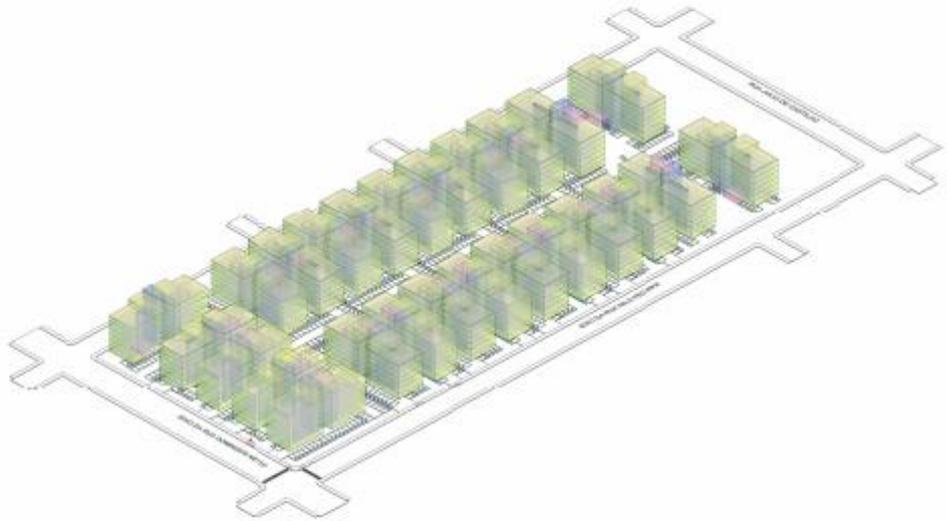
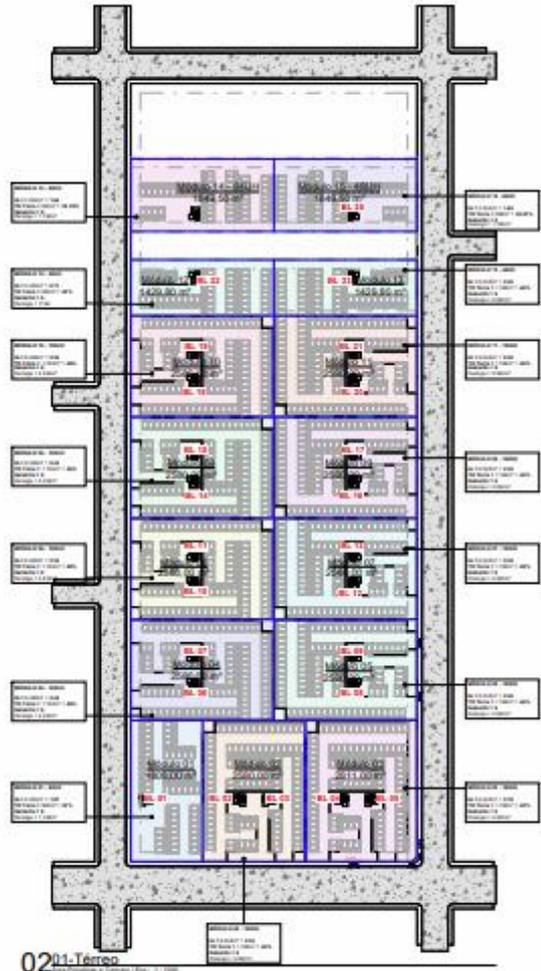
A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC 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.

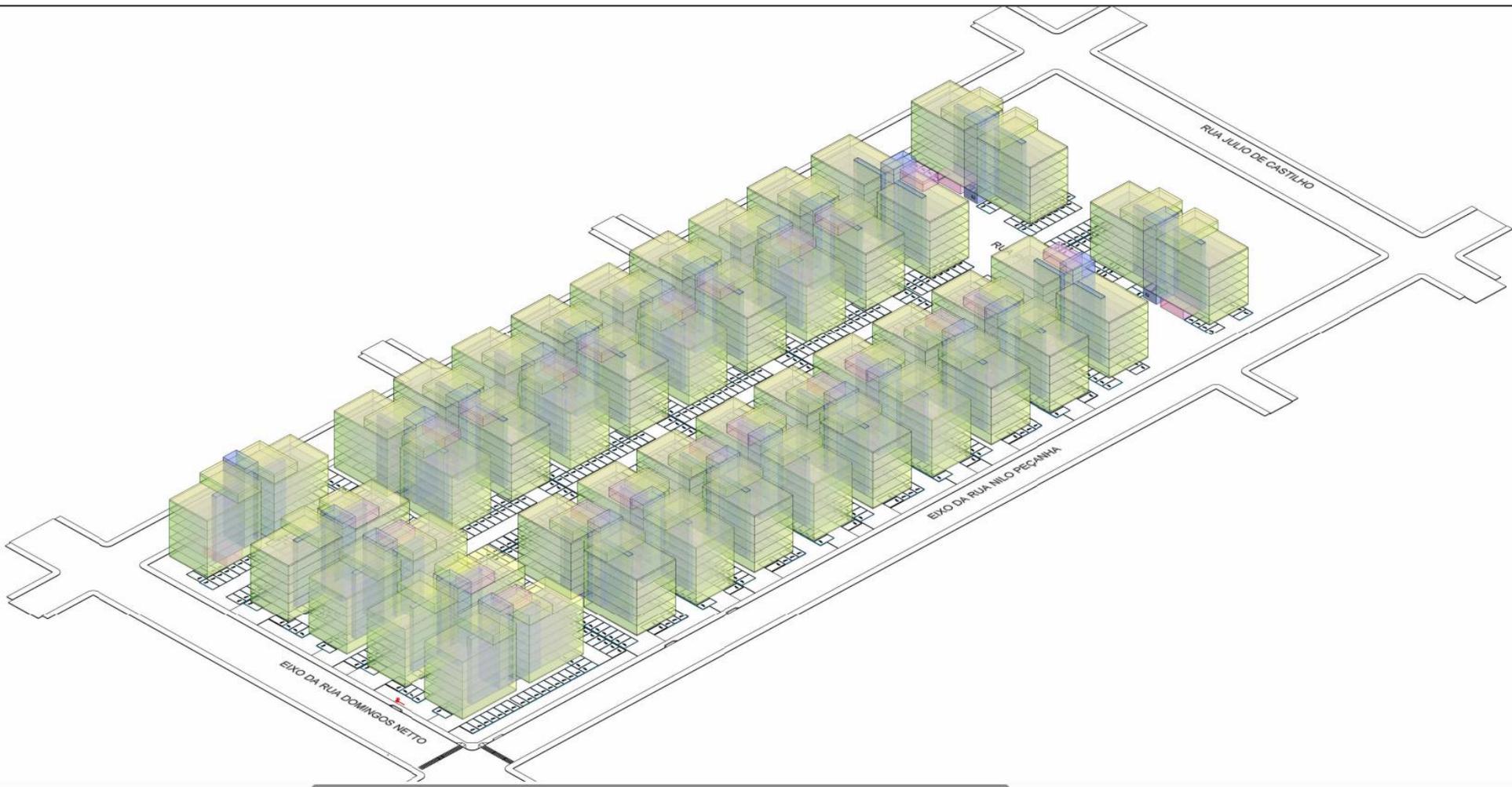
PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025:

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.

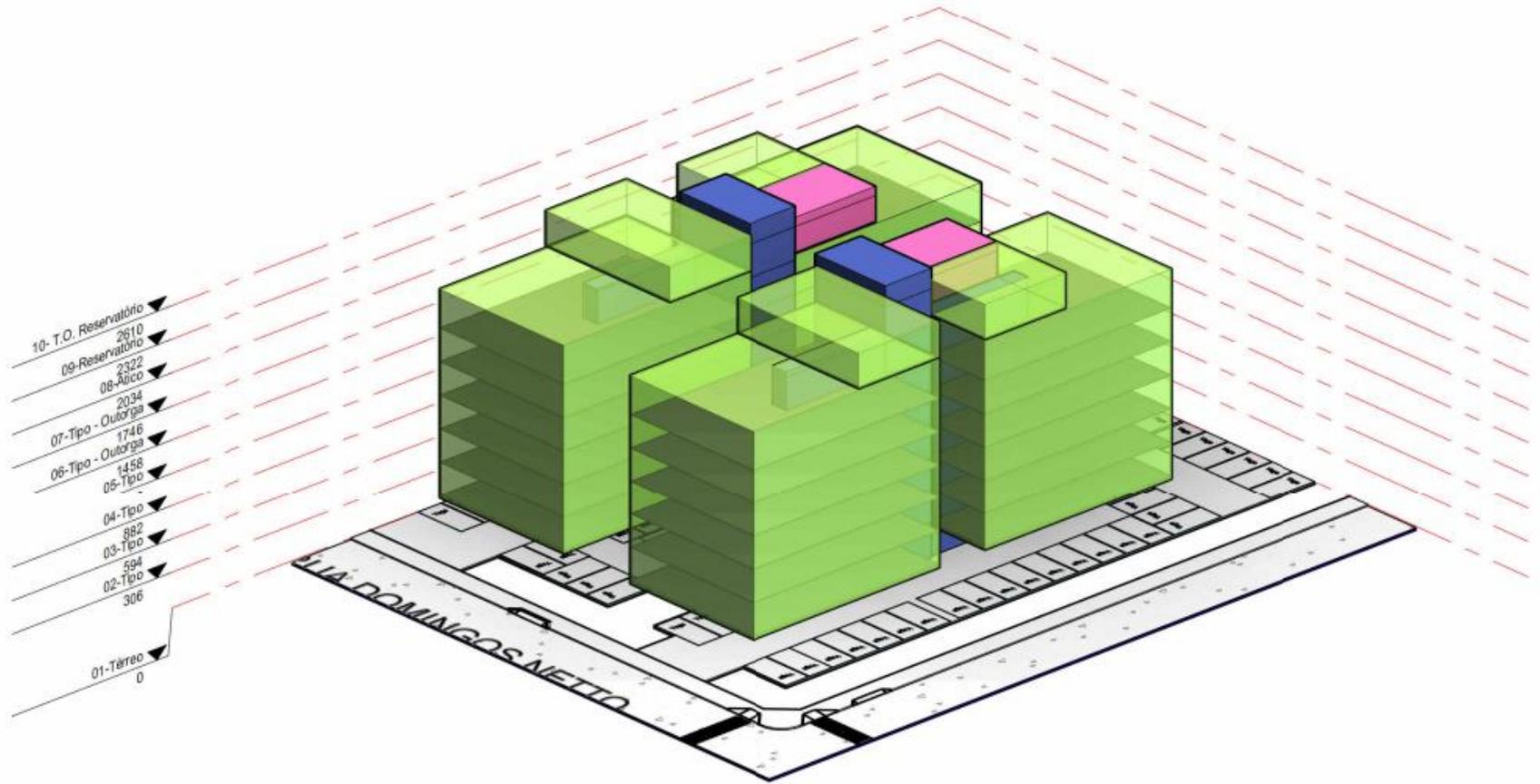
3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS



3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS



3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS



3) Processo N° CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A JUSTIFICATIVAS APRESENTADAS

LG - Área Total Construída (SOMA TOTAL)

	Área
Área Total Construída	113650,00 m ²

LG - Índice de Aproveitamento (IA)

	Área do Terreno	Área Computável	Índice
Básico	34270,00 m ²	50400,00 m ²	1,470674
Outorga	34270,00 m ²	29900,00 m ²	0,872483
		80300,00 m ²	2,343157

LG - Área de Ocupação

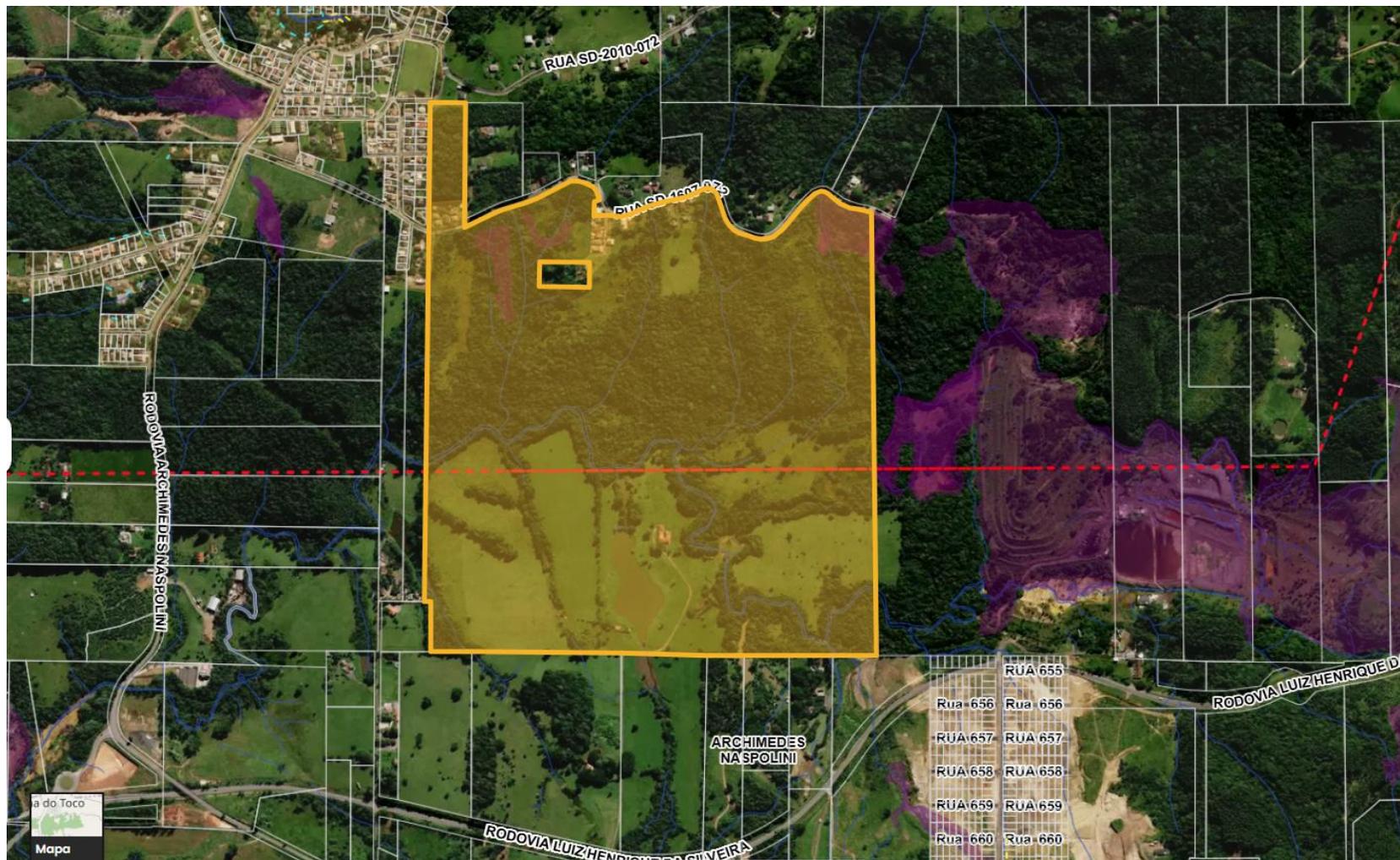
Área do Terreno	Área ocupada	Taxa
34270,00 m ²	14950,00 m ²	43,62%
	14950,00 m ²	43,62%

EV - Tabela dos Tipos de Apartamentos - VGV

QT	Tipo	Áreas			Valor (R\$)	
		Privativa Apto	Vagas de Garagem	Total Privativa	Unitário	Total
1200	Apto 2 dormit. c/ suíte	65,00 m ²	12,00 m ²	77,00 m ²	350.000,00	420.000.000,00
72	Apto 2 dormit. c/ suíte e varanda	138,00 m ²	12,00 m ²	150,00 m ²	400.000,00	28.800.000,00
1272						448.800.000,00

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.



Localização

4) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

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).

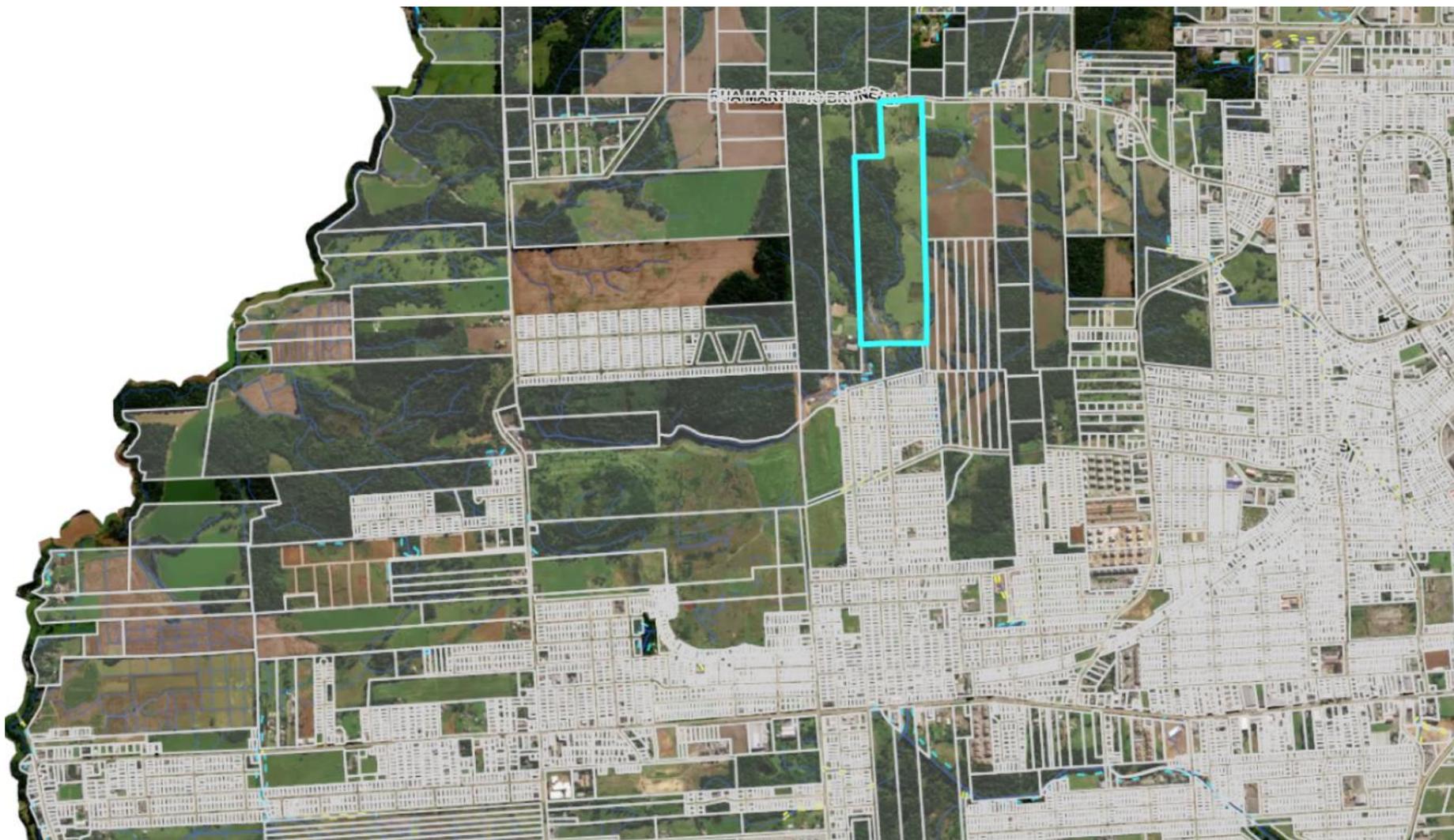
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

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.

6) 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.

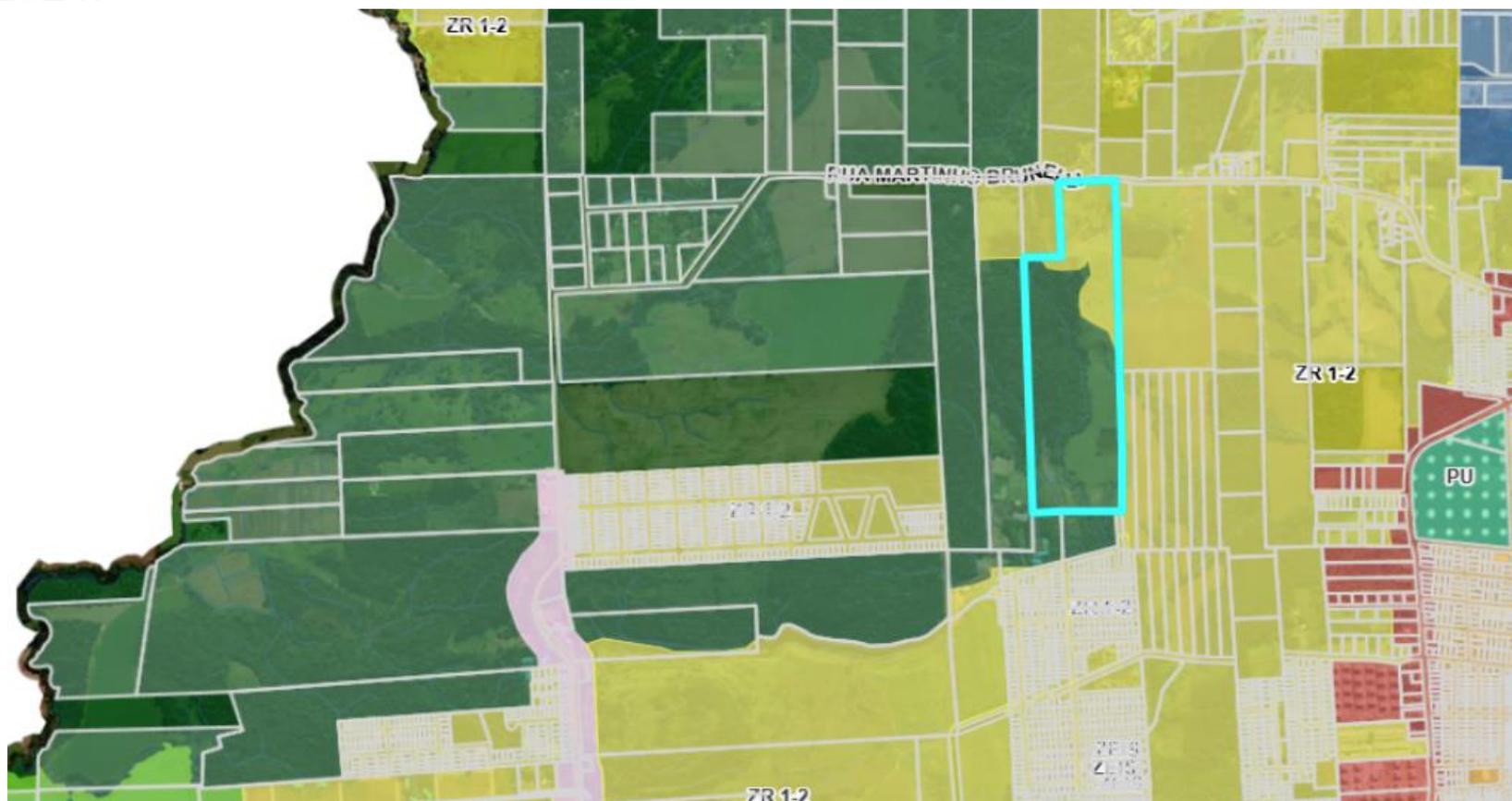


Localização

7) Processo: CPU-859/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

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.



Zoneamento

7) Processo: CPU-859/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

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).

7) Processo: CPU-859/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

§ 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.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO