



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

**08/05/2025**

**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**

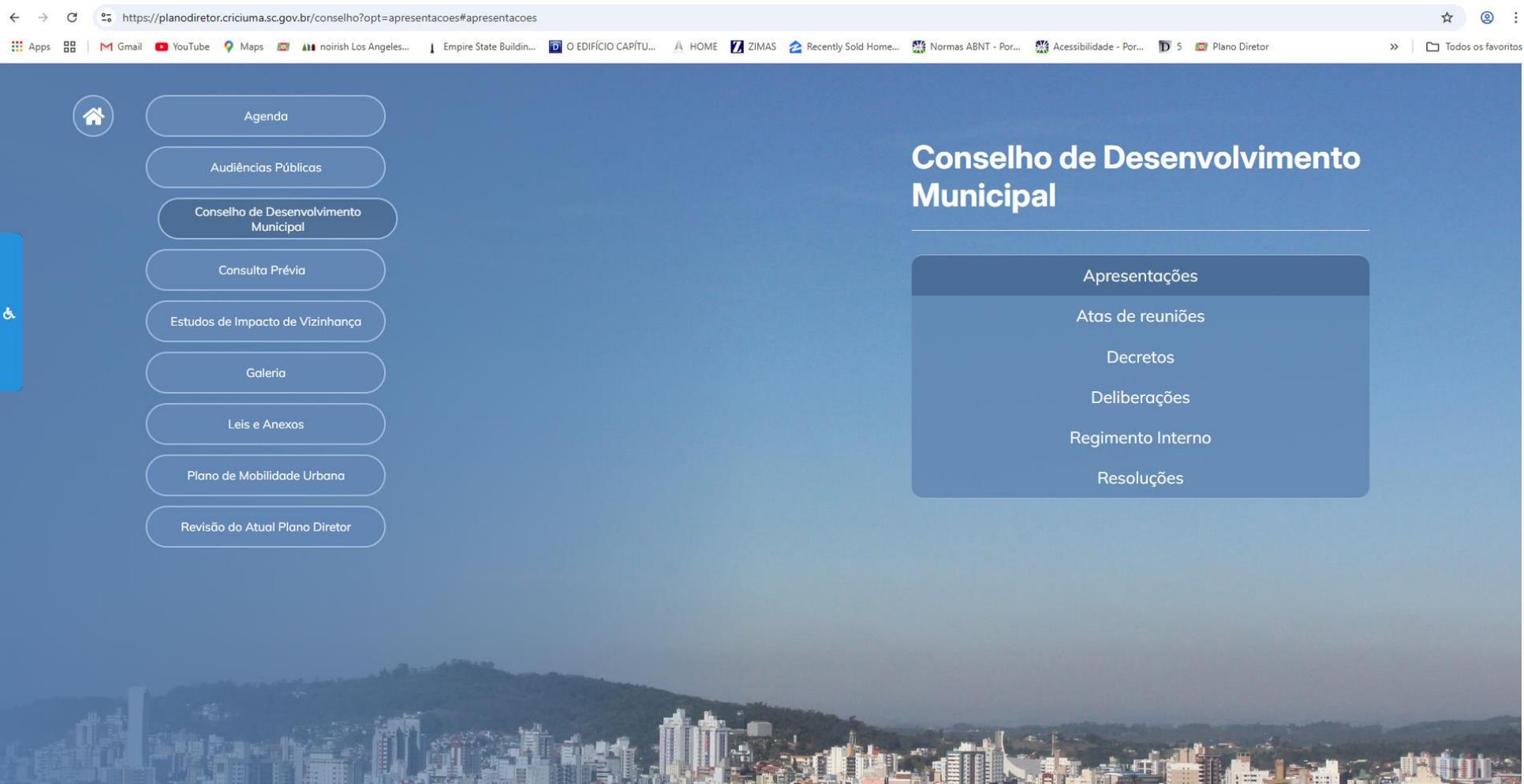
**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS  
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

**ABERTURA**

**E**

**INFORMES**

# 1) PÁGINA DO PLANO DIRETOR JÁ ESTÁ NO AR:



The screenshot shows a web browser displaying the website <https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/conselho?opt=apresentacoes#apresentacoes>. The browser's address bar and tabs are visible at the top. The website has a blue background with a cityscape image at the bottom. On the left side, there is a vertical navigation menu with a home icon at the top and several menu items in rounded rectangular buttons: Agenda, Audiências Públicas, Conselho de Desenvolvimento Municipal, Consulta Prévia, Estudos de Impacto de Vizinhança, Galeria, Leis e Anexos, Plano de Mobilidade Urbana, and Revisão do Atual Plano Diretor. On the right side, the main content area features the title 'Conselho de Desenvolvimento Municipal' in large white text. Below the title, there is a dark blue rounded rectangular box containing a list of items: Apresentações, Atas de reuniões, Decretos, Deliberações, Regimento Interno, and Resoluções.

https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/conselho?opt=apresentacoes#apresentacoes

Apps Gmail YouTube Maps noirish Los Angeles... Empire State Buildin... O EDIFÍCIO CAPÍTU... HOME ZIMAS Recently Sold Home... Normas ABNT - Por... Acessibilidade - Por... 5 Plano Diretor Todos os favoritos

Agenda

Audiências Públicas

Conselho de Desenvolvimento Municipal

Consulta Prévia

Estudos de Impacto de Vizinhança

Galeria

Leis e Anexos

Plano de Mobilidade Urbana

Revisão do Atual Plano Diretor

## Conselho de Desenvolvimento Municipal

- Apresentações
- Atas de reuniões
- Decretos
- Deliberações
- Regimento Interno
- Resoluções

**LEITURA E APROVAÇÃO  
DAS ATAS DAS  
REUNIÕES  
ANTERIORES**

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

**10.04.2025**

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

pedido deferido, a ideia é transformar a área em lotes residenciais conforme projeto que segue anexo.” De acordo com a Lei nº 8.634/2024, em seu Art. 25: “Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida em: I - ZUP (zona de utilidade pública); II - ZCB (zona de conservação da biodiversidade); III - ZOI (zona de ocupação intensiva); IV - ZOS (zona de ocupação semixtensiva); e V - ZOE (zona de ocupação extensiva). (...) Essa Z-APA já possui Lei do Plano de Manejo (Lei nº 7.607/2019) que estabelece os critérios para a ocupação e mesmo a modificação do zoneamento. De acordo com o Art. 15, da mesma Lei: “As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa”. Foi apresentado um estudo com um diagnóstico de fauna em área urbana e com um levantamento de dados para definição de estratos de vegetação nativa. Para amostragem do componente faunístico presente na área de estudo foi realizado um censo visual dentro da área de estudo. Para tanto, a identificação dos indivíduos foi realizada com auxílio de binóculo, câmera fotográfica digital, gravador digital e caderneta de campo. Com isso foi possível detectar e identificar os animais durante a caminhada na transeção 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 **Íctiofauna** (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 **íctiofauna**. Foi observado uma maior predominância de espécies de ambientes florestais na área de estudo, dentre as 62 espécies, 28 são consideradas florestais, indicando o local como de passagem para essas aves e servindo de refúgio. Também se destacou que a grande maioria das espécies são residentes da Mata Atlântica. Foram registradas três espécies de **mastofauna** durante a amostragem (Tabela 3), todos através da câmera **trap**, em locais como a área de estudo, podem ocorrer as seguintes espécies da **mastofauna**: **Nasua nasua** (Linnaeus, 1766) (quati), **Galictis cuja** (Molina, 1782) (furão), **Desmodus rotundus** (E. Geoffroy, 1810) (morcego-vampiro), **Tadarida brasiliensis** (I. Geoffroy, 1824) (morcego-einho-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 **Suamata** e cinco espécies da ordem Anura na área de estudo durante as amostragens. O teiú (*S. merrianae*), 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. **Eryulius 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 arbórea 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 **concentrandose** no sul e sudeste do Brasil. São terrestres, **semi-arbórea**, de atividade basicamente noturna e ótimas de camuflagem. Boa **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. Podem ocorrer outras seguintes espécies da **herpetofauna**: **Phyllomedusa distincta** (Lutz, 1950) (perereca-das-folhagens), **Dipsos incerta** (Jan, 1863) (dormideira), **Echinanthera cyanopleura** (Cope, 1885) (papa-rã), **Oxyrops clathratus** (Duméril, Bibron & Duméril, 1854) (coral-falsa), **Xenodon newwedii** (Günther, 1863) (ataraquinha), **Micrurus altirostris** (Cope, 1859) (coral-verdadeira), entre outras espécies comuns e generalistas. Durante o levantamento de **íctiofauna** 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

106 hídricos, como degradação da vegetação ciliar, assoreamento, baixa qualidade da água e possível  
107 interrupção dos fluxos naturais. Essas condições desfavoráveis comprometem a sustentabilidade dos  
108 habitats aquáticos, impossibilitando a presença de espécies da ictiofauna. Nenhuma das espécies da  
109 fauna, registradas na área de estudo, possui qualquer grau de ameaça, segundo os critérios do, da Lista  
110 vermelha de Santa Catarina. Os dados primários do levantamento de fauna na área do empreendimento  
111 indicaram que, apesar de o local apresentar sinais de antropização, há porções bem preservadas que  
112 desempenham papel crucial para a fauna local, funcionando como refúgio para diversas espécies. Muitos  
113 animais observados são conhecidos por ocupar habitats generalistas, mas o ambiente conserva condições  
114 adequadas para abrigar uma rica biodiversidade. A vegetação, embora antropizada em algumas áreas, é  
115 predominantemente diversificada e rica, composta por espécies adaptadas ao tipo de solo e às  
116 características vegetacionais da região. Esses atributos contribuem para a resiliência da fauna e  
117 vegetação local frente às mudanças temporais, destacando a importância de preservar esses fragmentos  
118 para a manutenção dos processos ecológicos e da conectividade entre habitats. A área do  
119 empreendimento, embora antropizada, apresenta uma boa riqueza faunística, evidenciada pela  
120 diversidade de espécies registradas durante o levantamento. Muitas dessas espécies mostram-se  
121 adaptadas a ambientes urbanos e alterados, mas a composição faunística reflete a importância dos  
122 fragmentos vegetacionais presentes. Mesmo os animais generalistas e resilientes à modificação  
123 ambiental dependem, em grande parte, da flora local para abrigo, alimentação e reprodução. Esses dados  
124 reforçam a relevância da conservação dos remanescentes vegetais na área, que atuam como refúgios  
125 fundamentais para a manutenção das interações ecológicas e para a sobrevivência de espécies sensíveis,  
126 além de contribuir para a conectividade com outros habitats próximos. Como conclusão: “A área de  
127 estudo apresenta sinais de antropização, evidenciados pela fragmentação florestal e presença de espécies  
128 exóticas como eucalipto e pinus. No entanto, ainda conta com porções preservadas e ambientalmente  
129 importantes, que desempenham um papel essencial na manutenção da biodiversidade local. A fauna  
130 registrada é predominantemente composta por espécies generalistas, típicas de ambientes rurais e  
131 urbanos, que não possuem grandes exigências específicas para alimentação ou nidificação. Apesar disso,  
132 essas espécies dependem do local como refúgio e corredor de passagem, destacando a relevância dessas  
133 áreas para a conectividade ecológica e a conservação espécies. Adicionalmente, considerando a  
134 legislação vigente e os critérios dos órgãos estadual, nacional e mundial, nenhuma espécie da fauna  
135 registradas nesse trabalho foram consideradas raras, endêmicas ou ameaçadas de extinção.” Quanto a  
136 vegetação, essa é classificada como Floresta Ombrófila Densa. A partir do levantamento foi identificado  
137 um total aproximado de 407.776 m<sup>2</sup> de vegetação em estágio médio de regeneração natural Cabe  
138 destacar, que os recortes das estradas, áreas loteadas foram incluídas no total. A vegetação nativa,  
139 presente em trechos de monocultura (eucaliptos e pinus), demonstra características de regeneração,  
140 alcançando o estágio médio de regeneração natural. Esse estágio fica evidenciado pela presença de um  
141 sub-bosque com elevada densidade de herbáceas e pela ocorrência de espécies arbóreas secundárias  
142 iniciais, que compõem o banco de regeneração natural. Essas as características indicam o processo de  
143 sucessão ecológica em andamento, refletindo a capacidade de recuperação da vegetação mesmo em  
144 áreas anteriormente alteradas pela monocultura. O inventário florestal apresentou dados que confirmam  
145 que a vegetação se encontra totalmente em estágio médio de regeneração natural. Como conclusão: “O  
146 levantamento identificou um total de 407.776 m<sup>2</sup> de vegetação em estágio médio de regeneração natural,  
147 evidenciado pela presença de espécies arbóreas secundárias e um sub-bosque denso. A área apresenta  
148 características de uma Floresta Ombrófila Densa comum em nossa região. De acordo com a Resolução  
149 CONAMA nº 4/1994, a área analisada está categorizada como de estágio médio de regeneração natural.  
150 Junto ao inventário foi levantando uma quantidade considerável de espécies ameaçadas de extinção, das  
151 espécies mostradas: Euterpe edulis Mart. (palmeiro), Virola bichuiba (Schott) Warb. (virola) e  
152 Cedrela fissilis Vell. (cedro-rosa).” Após a análise da documentação apresentada, assim como do projeto  
153 do loteamento, a DPU é pelo indeferimento na ampliação do zoneamento ZOE para toda a gleba,  
154 permanecendo a ZCB em parte da gleba. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de  
155 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado  
156 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA  
157 II – REUNIÃO DE 27/03/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os  
158 membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida, quanto a alteração  
159 do zoneamento de ZCB para ZOE, foi discutido que se houve a delimitação de diferentes zonas de uso  
160 do solo para a gleba estas deverão ser mantidas. Foi dada a palavra a alguns representantes da região  
161 presentes na reunião que se mostraram preocupados com a ocupação urbana do Morro Cechinel e os  
162 impactos que esta ocupação poderia causar na flora e na fauna, os questionamentos foram respondidos

163 tanto pelo representante da empresa requerente, quanto pelo presidente do CDM e o Secretário  
164 Executivo do CDM. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e a  
165 população presente, por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, havendo 01 voto  
166 a favor da alteração de zoneamento e a maioria dos presentes seguiu o parecer da Câmara  
167 temática, ou seja, e a proposta foi indeferida, sendo mantido o zoneamento já existente nas glebas  
168 e que se há o interesse em se manter as áreas do Morro Cechinel como preservação permanente  
169 esta solicitação deverá ser encaminhada à Prefeitura para posterior encaminhamentos. 2)  
170 Processo: CPU-696/2025 – ADGEO ENGENHARIA: O requerente, em nome dos proprietários  
171 solicita alteração de zoneamento, do (os) imóvel (eis) de cadastro (s) 1032195, 956044, 963593 e  
172 969328, matrícula nº 126.564 e 69.415, totalizando aproximadamente 122.222,70 m<sup>2</sup>, localizado (s) na  
173 Rodovia Luiz Henrique da Silveira, Bairro Archimedes Napolini, Criciúma/SC. Quanto a  
174 caracterização urbana a região possui predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas,  
175 agrícola e glebas vazias com vegetação secundária em estágio inicial e médio, além de áreas  
176 descampadas, sendo que esta gleba é cortada pela Rodovia (Anel Viário). A gleba possui zoneamento  
177 ZI-2 (zona industrial-2), ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZRU (zona rururbana), de acordo com  
178 a Lei nº 8.634/2024. O requerente apresenta justificativa que sugere alteração do Zoneamento, Uso e  
179 Ocupação do Solo para implantação de Loteamento Residencial, requerendo alteração da ZRU (zona  
180 rururbana) para ZM-2 (zona mista 2). “A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei de Parcelamento  
181 do Solo Urbano) prevê no art. 4º que os loteamentos, para ser aprovados, deverão atender uma série de  
182 requisitos mínimos. Merece atenção especial a seguinte alteração: “Art. 4º. Os loteamentos deverão  
183 atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: /.../ III – ao longo das faixas de domínio público das  
184 rodovias, a reserva de faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado, poderá ser  
185 reduzida por lei municipal ou distrital que aprovar o instrumento do planejamento territorial, até o limite  
186 mínimo de 5 (cinco) metros de cada lado. /.../” E, “Lei Ordinária Nº 13516, de 4 de outubro de 2005.  
187 § 1º Os Municípios poderão reduzir a faixa não edificável, a partir das linhas que definem a faixa de  
188 domínio das rodovias estaduais e das federais delegadas ao Estado, nas parcelas de zonas urbanas  
189 municipais com adensamento residencial e/ou empresarial consolidado até a data da publicação desta  
190 Lei, nos limites e condições a que se refere o art. 4º, III, da Lei federal nº 6.766, de 19 de setembro de  
191 1979, com a recente Redação dada pela Lei federal nº 13.913, de 25 de novembro de 2019. (Redação  
192 acrescida pela Lei nº 18072/2021). A redução da faixa de non aedificandi, em nosso caso, tem como  
193 objetivo permitir o adequado aproveitamento do solo para fins de urbanização, atendendo às  
194 necessidades de expansão residencial e industrial da região, sem comprometer a integridade do ambiente  
195 e o bem-estar da comunidade.” Após a análise da documentação apresentada, a DPU é pelo deferimento  
196 na ampliação do zoneamento para a gleba do lado sul da Rodovia (Anel Viário) na ZRU para a totalidade  
197 em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). Quanto a redução da faixa non aedificandi de 15,00m para  
198 5,00m somos pelo indeferimento. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento  
199 e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente  
200 ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO  
201 DE 27/03/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara  
202 Temática II, colocaram em votação e a proposta de alteração do zoneamento de ZRU para ZM2-4 foi  
203 aprovada, quanto a largura viária da faixa non aedificandi da redução da largura de 15,00m para 5,00m  
204 esta foi votada e houve empate, sendo que a DPU colocou que é imprudente diminuirmos essa largura,  
205 ficando a critério do CDM decidir. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –  
206 CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, as solicitações foram  
207 colocadas em votação separadamente, ou seja, quanto a alteração de zoneamento de ZRU para  
208 ZRI-2 houve 35 votos a favor, 04 contra e 02 abstenções, ou seja aprovou-se a alteração da ZRU  
209 para ZRI-2. Posteriormente, quanto a solicitação da redução da faixa non aedificandi, colocado  
210 em votação os membros do CDM votaram, e houve 32 votos contrários a redução desta faixa, 04  
211 a favor e 02 abstenções, então permanece a faixa non aedificandi com 15m para ambos os lados da  
212 rodovia. 3) Processo Nº CPU-834/2025 – EURA EMPREENDIMENTOS URBANOS S/A: Com a  
213 presença de representantes da empresa a solicitação foi apresentada e justificada, ficando posteriormente  
214 a representante respondendo a questionamentos dos membros do CDM e da população em geral, após a  
215 saída dos representantes da empresa o processo foi novamente apresentado em que a empresa em nome  
216 do proprietário do imóvel, inscrita no CNPJ nº 12.538.040/0001-70, solicita a utilização da Lei dos  
217 Projetos Especiais (Antigo Art. 169), para o desenvolvimento de anteprojeto arquitetônico e urbanístico,  
218 no imóvel cadastro nº 17658, matrícula nº 37317, numa área total de 62.518,77m<sup>2</sup> a ser desmembrada  
219 uma área de 34.270,00m<sup>2</sup> para o desenvolvimento do anteprojeto. Este imóvel, utilizado para o

220 anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4  
221 pavimentos) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de  
222 zoneamento). O imóvel situa-se nas proximidades da Av. Santos Dumont e Av. Carlos Pinto Sampaio  
223 (Binário da Santos Dumont), e que possui atividades mistas, sendo essas atividades comerciais, de  
224 prestação de serviço, edificações residenciais uni, multifamiliares e indústrias. Não foi apresentado para  
225 este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4 e ZM2-4. Foi  
226 apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos,  
227 conforme o §1º, do Art. 1º, da Lei nº 8.635: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o  
228 interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando  
229 exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada  
230 um deles.” Sendo essa assim apresentada: “PARÂMETROS URBANÍSTICOS A SEREM  
231 EXCEPCIONALIZADOS NUMERO DE PAVIMENTOS - O projeto está considerando 20 pavimentos  
232 tipo + 2 pavimentos de garagem. A intenção de aumentar o gabarito se justifica pelo anseio de prover  
233 áreas livres mais generosas diminuindo a taxa de ocupação do terreno e, desta forma, permitindo o  
234 maior índice de permeabilidade do solo, a oferta de áreas verdes de lazer e maior permeabilidade visual  
235 para o transeunte das vias adjacentes ao terreno. Para definir os parâmetros utilizados foram buscados  
236 os parâmetros do zoneamento mais permissivo em altura da legislação vigente, ou seja, ZM 1-16. ZM  
237 1-16 considera o potencial construtivo de 16 pavimentos + 2 (outorga ou transferência do direito de  
238 construir) + 1 +1 (estes últimos utilizando outorga ou transferência do direito de construir, sendo que  
239 poderá utilizar um primeiro pavimento extra, somente se atingir a quantidade mínima de 07 pavimentos  
240 tipo sem a utilização da outorga e/ou transferência do direito de construir, e um segundo pavimento extra  
241 somente se atingir a quantidade mínima de 12 pavimentos sem a utilização da outorga e/ou transferência  
242 do direito de construir).” E ainda: “AFASTAMENTO ENTRE TORRES - O projeto está considerando  
243 1x o afastamento entre torres no módulo (composto por 2 torres) ao invés de 2 vezes. Para o cálculo do  
244 afastamento está sendo considerado 20 pavimentos tipo / índice 4. Está sendo considerado desta forma  
245 para permitir que, apesar de o projeto estar em módulos de 2 torres, todas as torres tenham acesso direto  
246 e independente da via adjacente ao estacionamento interno. Além disso, a implantação priorizou a  
247 melhor insolação entre torres de modo a deixar o maior afastamento entre os diferentes módulos (eixo  
248 norte-sul). ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - O projeto está considerando o terreno total para  
249 cômputo do índice de aproveitamento, sem desconsiderar área de doação para rua projetada. Na forma  
250 como está não se faz necessário o aumento do índice através do uso da outorga onerosa.” Verificamos,  
251 que este anteprojeto arquitetônico, é uma repetição da implantação em quatro vezes, não possui tipologia  
252 de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo antigo Art. 169 atual  
253 Lei dos Projetos Especiais, possui infraestrutura aos condôminos, e o mesmo não apresenta detalhes  
254 arquitetônicos de fachada. Já houve apresentação de outro anteprojeto para este imóvel, o qual foi  
255 aprovado anteriormente, por conta da disposição das torres e do diferencial arquitetônico que o mesmo  
256 apresentava. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades  
257 de lazer para os futuros moradores. Há presença de edificação para uso comercial, ao lado da rua  
258 projetada no sistema viário. Todos os blocos possuem 20 pavimentos tipo e 02 pavimentos de garagem.  
259 Se considerarmos o número de unidades (160 apartamentos por edificação, com 08 torres e 08  
260 apartamentos por pavimento) no total de 1.280 apartamentos e considerando no mínimo 03 moradores  
261 por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 3.840 moradores no total. Após a  
262 apresentação desse anteprojeto, a DPU concluiu que esse não se enquadra na Lei dos Projetos Especiais,  
263 devido a implantação dos mesmos no terreno. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os  
264 parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do  
265 órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os  
266 parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos  
267 casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM  
268 informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e  
269 nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.  
270 Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação  
271 ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei  
272 Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação  
273 das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações. Devido a  
274 excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos,  
275 arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou  
276 não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico

277 aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo,  
278 poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. A contrapartida para  
279 aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser  
280 paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser  
281 criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SP por metro  
282 quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor.  
283 Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para  
284 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento  
285 Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025: Após a  
286 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram  
287 em votação e a proposta foi indeferida por não se enquadrar arquitetonicamente na Lei dos Projetos  
288 Especiais, pois como apresentado há uma sobreposição de edifícios altos sem uma distribuição  
289 harmônica. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns  
290 questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM  
291 votaram, e a proposta de uso da Lei dos Projetos Especiais para aquela gleba foi indeferida por  
292 unanimidade. 4) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E  
293 CONSTRUTORA LTDA: O requerente, em nome dos proprietários, solicita alteração de zoneamento,  
294 do imóvel de cadastro alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro 1021119, matrícula nº 19.264,  
295 totalizando aproximadamente 814.524,18 m². Localizado Rua João Martins Gomes, Bairro Mina Do  
296 Toco, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades  
297 residenciais unifamiliares isoladas, agricultura e glebas vazias com vegetação secundária em estágio  
298 inicial e médio e avançado, além de áreas descampadas, sendo que esta gleba próxima a Rodovia (Anel  
299 Viário). A gleba possui zoneamento ZI-2 (zona industrial-2) e ZRU (zona rurubana), de acordo com a  
300 Lei nº 8.634/2024. O requerente apresenta justificativa que sugere alteração do Zoneamento, Uso e  
301 Ocupação do Solo para implantação de Loteamento Residencial, requerendo alteração da ZRU (zona  
302 rurubana) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Após a análise da documentação  
303 apresentada, a DPU é pelo deferimento na alteração do zoneamento para a gleba de ZRU (zona  
304 rurubana) para a totalidade em (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Encaminhamos este processo à  
305 Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e  
306 parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA  
307 CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025: Após a apresentação e discussões a respeito  
308 desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida  
309 quanto a alteração do zoneamento da gleba de ZRU para ZR1-2. E após apresentação ao Conselho de  
310 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por  
311 fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e a proposta de alteração do zoneamento  
312 de ZRU para ZR1-2 foi aprovada pela maioria dos membros presentes, houve 01 abstenção e 01  
313 voto contrário. 5) Processo: CPU-859/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E  
314 CONSTRUTORA LTDA: A empresa vem requerer a alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro  
315 948689, matrícula nº 63.328, matrícula nº 664, localizado na Rua Martinho Brumelli, bairro Jardim  
316 Montevidéu, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades  
317 residenciais unifamiliares isoladas, agricultura e glebas vazias, sendo que esta rua é um importante  
318 acesso a outros bairros. Esta gleba possui a zona de uso do solo Z-APA (zona de áreas de preservação  
319 ambiental) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. O requerente  
320 solicita a alteração do zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR1-2 (zona residencial) em toda a  
321 gleba. De acordo com a Lei nº 8.634/2024, em seu Art. 25: “Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção  
322 Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas que poderão  
323 ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade biológica,  
324 disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em  
325 terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida em: I - ZUP (zona de utilidade pública); II - ZCB  
326 (zona de conservação da biodiversidade); III - ZOI (zona de ocupação intensiva); IV - ZOS (zona de  
327 ocupação semiextensiva); e V - ZOE (zona de ocupação extensiva). § 1º O Plano de Manejo da Z-APA  
328 deverá ser definido em legislação específica, em conformidade com o Plano Diretor Participativo de  
329 Criciúma, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da aprovação desta Lei, em que poderão  
330 os limites desta zona serem corrigidos e criados novas zonas internas de uso do solo específicas,  
331 conforme caput. § 2º Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à promoção ambiental e ao uso  
332 e manejo sustentável, associado ao uso residencial, com predominância de vegetação secundária de  
333 estágio inicial, médio e avançado. § 3º Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de

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

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

24.04.2025

1 Aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, realizou-se no Salão Ouro  
 2 Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública, e a reunião extraordinária com os membros do  
 3 Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os  
 4 trabalhos iniciaram às 19h30, com a presença de 05 (cinco) pessoas da comunidade em geral e 37 (trinta  
 5 e sete) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante  
 6 desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. João Paulo Casagrande que agradeceu  
 7 a presença de todos os membros nesta reunião passou a palavra para Giuliano Elias Colossi que em  
 8 seguida foi verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum,  
 9 a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública*  
 10 *assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas*  
 11 *a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística;*  
 12 *apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta*  
 13 *reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura**  
 14 **da Pauta da Audiência/Reunião**: ABERTURAS E INFORMES; APROVAÇÃO DA ATA DA  
 15 REUNIÃO ANTERIOR e LEI DO RETROFIT - CÂMARA TEMÁTICA III – CDM. Quanto ao  
 16 item aberturas e informes foi informado que: 1) PÁGINA DO PLANO DIRETOR JÁ RETORNOU  
 17 AO FUNCIONAMENTO. O presidente do CDM questionou aos membros presentes quanto a  
 18 apresentação da ata da reunião anterior, e após esclarecimentos a mesma foi aprovada pelos presentes.  
 19 Em seguida foi apresentado os assuntos relativos a **Câmara Temática III**, sendo esse apresentado pelo  
 20 Eng. Adriano José Laurindo: 1) **REVISÃO DE ITENS DO ATUAL PLANO DIRETOR**  
 21 **PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA E DO ZONEAMENTO - CÂMARA TEMÁTICA III**:  
 22 **“PROJETO DE LEI PE/Nº \_\_\_\_\_/2025** Dispõe sobre a criação do Programa Municipal  
 23 de **Retrofit** em edificações urbanas e dá outras providências. **CAPÍTULO I-**  
 24 **DISPOSIÇÕES GERAIS - Art. 1º** Fica instituída, no Município de Criciúma, a  
 25 modalidade de adequação de imóveis denominada **retrofit**, que compreende um  
 26 conjunto de objetivos e regras voltados à requalificação edilícia. **Parágrafo único.** Para  
 27 os fins desta Lei, considera-se **retrofit** a adequação de imóveis por meio de processo  
 28 de reforma em edificações já existentes, com o objetivo de adaptá-las, restaurá-las,  
 29 modernizá-las e revitalizá-las, incluindo a possibilidade de atualização de seus  
 30 sistemas estruturais, funcionais e operacionais, podendo ou não resultar em aumento  
 31 da área construída, e admitindo a alteração de uso. **Art. 2º** São objetivos do **retrofit**: I-  
 32 *reduzir a ociosidade de edificações existentes, promovendo seu reaproveitamento e*  
 33 *reocupação; II- incentivar a reabilitação do patrimônio arquitetônico, estabelecendo*  
 34 *diretrizes que simplifiquem sua adaptação para novos usos; III- adequar edificações*  
 35 *existentes aos padrões contemporâneos de: a) segurança estrutural e contra*  
 36 *incêndios; b) conforto ambiental e qualidade sanitária; c) acessibilidade universal; d)*  
 37 *infraestrutura de saneamento básico; e e) sustentabilidade e eficiência no uso de*  
 38 *recursos naturais; IV- ampliar a disponibilidade de espaços aptos ao adensamento*  
 39 *populacional, otimizando o uso da infraestrutura urbana existente; V- promover a*  
 40 *sustentabilidade urbano-ambiental, priorizando a reutilização de edificações e a*  
 41 *maximização dos recursos já implantados; VI- fomentar a reciclagem, reutilização e*  
 42 *revitalização de construções subutilizadas ou degradadas; VII- impulsionar a geração*  
 43 *de empregos e novas oportunidades econômicas no setor da construção civil e*  
 44 *afins; VIII- reduzir a inadimplência fiscal associada a imóveis ociosos, estimulando*  
 45 *sua reintegração ao mercado imobiliário ativo; IX- tornar as edificações mais*  
 46 *econômicas em sua operação, minimizando custos financeiros e impactos ambientais*

47 a longo prazo: X- melhorar a eficiência energética das construções, reduzindo o  
 48 consumo de recursos e incentivando o uso de soluções **sustentáveis**; XI- ampliar a  
 49 oferta de moradia a preços acessíveis, contribuindo para a diversidade habitacional e  
 50 inclusão social; e XII- criar ambientes urbanos mais seguros, promovendo a  
 51 revitalização do espaço público e a melhoria da qualidade de vida. **Art. 3º** Será  
 52 admitida a adequação de imóveis por meio de **retrofit**, desde que a edificação possua  
 53 “habite-se” expedido até 31 de dezembro de 1999 ou, na ausência deste, outro  
 54 documento hábil que comprove a existência da edificação naquela data ou em data  
 55 anterior. § 1º Não há limite para requalificações sucessivas sobre uma mesma  
 56 edificação, desde que respeitados os requisitos estabelecidos nesta Lei. § 2º A área  
 57 de aplicação desta Lei será delimitada pelo Poder Executivo por meio do polígono  
 58 especificado no Anexo I, garantindo a aplicação das diretrizes e dispositivos desta  
 59 norma às edificações existentes dentro do perímetro estabelecido. § 3º Para obras  
 60 localizadas fora do perímetro delimitado, o enquadramento às disposições desta Lei  
 61 dependerá de análise técnica fundamentada pelo órgão de planejamento municipal,  
 62 mediante requerimento do interessado, conforme regulamento do Chefe do Poder  
 63 Executivo, considerando, entre outros elementos, a localização, a tipologia da  
 64 edificação, o interesse público e a compatibilidade com os objetivos e princípios desta  
 65 Lei. §4 Para edificações consolidadas em áreas sujeitas a restrições construtivas, tais  
 66 como locais sobre cursos d’água canalizados ou zonas de preservação, onde não  
 67 sejam permitidas novas edificações ou ampliações, a adequação será condicionada à  
 68 manifestação técnica favorável do órgão municipal competente para prevenir  
 69 deterioração e assegurar sua manutenção e adequação funcional. **Art. 4º** A alteração  
 70 de usos deverá respeitar os parâmetros urbanísticos do zoneamento previsto na  
 71 legislação municipal vigente do qual está inserido o imóvel. **Art. 5º** Na adequação de  
 72 edificações existentes, as áreas acrescidas para fins de acessibilidade, segurança,  
 73 higiene, sustentabilidade, eficiência e salubridade não serão computadas nos índices  
 74 urbanísticos do zoneamento. **Parágrafo único.** Para atender ao disposto no caput,  
 75 será permitida, de forma excepcional, a implantação de rampas ou outros dispositivos  
 76 de acesso que avancem sobre o logradouro público, desde que observados os  
 77 seguintes critérios: I- comprovação da impossibilidade técnica de implantação da  
 78 rampa ou de outros dispositivos de acesso dentro dos limites do lote; II- existência de  
 79 calçada que: a) permita a intervenção sem comprometer a circulação de pedestres,  
 80 garantindo uma faixa livre; e b) esteja em conformidade com as normas municipais  
 81 de padronização de calçadas. **Art. 6º** As intervenções em edificações não poderão  
 82 agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene, saneamento e  
 83 acessibilidade existentes. **Art. 7º** O imóvel objeto de requalificação: I- será autorizado  
 84 a implantar saliências, varandas, sacadas e terraços, desde que respeitadas as  
 85 normas edilícias e garantidas as condições adequadas de ventilação, iluminação  
 86 natural e segurança dos usuários; II- será dispensado da obrigatoriedade de oferta  
 87 de vagas para estacionamento de veículos, quando não houver possibilidade de  
 88 adequação; III- quando localizado em via exclusivamente para pedestres ou em lotes  
 89 onde a instalação for inviável, será dispensado da exigência de vagas para: a)  
 90 embarque e desembarque; e b) carga e descarga. **Art. 8º** A solicitação de  
 91 requalificação realizada nos termos desta Lei poderá incluir a demolição parcial da  
 92 edificação existente, desde que preservados elementos essenciais da edificação  
 93 original. **Parágrafo único.** Na reconstrução das áreas demolidas, conforme previsto no  
 94 caput, será permitido restabelecer os parâmetros originais da edificação ou adequá-  
 95 los aos limites estabelecidos pela legislação vigente. **CAPÍTULO II- DA**  
 96 **APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA - Art. 9º** Para análise  
 97 e aprovação do projeto e licenciamento da obra, o interessado apresentará ao órgão  
 98 competente da municipalidade a seguinte documentação: I- “habite-se” expedido até

99 31 de dezembro de 1999 ou, na ausência deste, outro documento hábil que comprove  
100 a existência da edificação naquela data ou em data anterior; II- termo de  
101 responsabilidade assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico pela  
102 aprovação e execução da obra; III- prancha simplificada a ser analisada, aprovada e  
103 fiscalizada pela municipalidade, contendo apenas as plantas de situação e  
104 implantação, incluindo a locação e dimensionamento das vagas de estacionamento,  
105 se houver, planta de cobertura e quadro de áreas com parâmetros urbanísticos,  
106 quadro de áreas computáveis para cálculo do estacionamento, sendo esses cálculos  
107 de responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto arquitetônico; IV-  
108 pranchas do projeto arquitetônico completo apenas para fins de consulta. V-  
109 comprovante de pagamentos das taxas correspondentes; VI- documento de  
110 responsabilidade técnica com as atividades de projeto e documento de  
111 responsabilidade técnica referente aos projetos complementares (estrutural, elétrico e  
112 hidrossanitário), quando houver. VII- documento de responsabilidade técnica  
113 referente a execução do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, quando  
114 houver; III- projeto hidrossanitário aprovado pelo órgão competente ou declaração  
115 emitida pelo responsável técnico atestando a dispensa; IX- plano de gerenciamento  
116 de resíduos sólidos, aprovado pelo órgão competente para edificações acima de  
117 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados), ou documento de responsabilidade  
118 técnica para edificações de até 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados); X-  
119 consulta prévia do terreno, fornecida pelo órgão competente da municipalidade, com  
120 validade de 6 (seis) meses; XI- título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro  
121 de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro,  
122 autorização do proprietário ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde  
123 que a documentação possibilite a conferência de autenticidade por parte da  
124 Administração; XI- outros documentos que o órgão de análise de projetos entender  
125 necessários. **CAPÍTULO III - DA APROVAÇÃO DO USO DA EDIFICAÇÃO - Art. 10.**  
126 A ocupação de edificações cujos processos estejam em tramitação no âmbito da  
127 municipalidade somente será permitida após a realização de vistoria técnica pela  
128 Administração Municipal, com a devida comprovação de que a edificação se encontra  
129 em condições de habitabilidade ou utilização, nos termos da legislação vigente. § 1º  
130 Considera-se concluída a edificação que esteja em conformidade com o projeto  
131 aprovado, e que apresente condições de habitabilidade ou utilização, incluindo, a  
132 execução dos passeios ou calçadas, a definição das divisas do lote, a arborização em  
133 áreas públicas, quando regulamentada, bem como a implantação da área de  
134 infiltração prevista no respectivo projeto. I- para reformas em edificações sem "habite-  
135 se", deverá ser solicitado o "habite-se"; II- nos casos com "habite-se", será exigido o  
136 Laudo de Conclusão de Obras. § 2º Vistoria limitar-se-á à verificação das informações  
137 constantes da planta que trata inciso II do referido artigo. **CAPÍTULO IV -**  
138 **DISPOSIÇÕES FINAIS - Art. 11.** Aplicam-se, no que couber, as disposições da Lei  
139 Federal nº 13.726 de 08 de outubro de 2018 e das Leis Municipais nº 7.609, de 12 de  
140 dezembro de 2019 e nº 8.308, de 16 de março de 2023. **Art. 12.** Os casos duvidosos  
141 e omissos decorrentes da presente Lei serão solucionados pelo órgão de  
142 planejamento competente da municipalidade e pelo Conselho de Desenvolvimento  
143 Municipal – CDM, nos termos da legislação urbanística em vigor. **Art. 13.** Fica o Poder  
144 Executivo autorizado a instituir, mediante lei específica, incentivos fiscais destinados  
145 a estimular a execução de projetos de adequação de imóveis pelo ~~retrofit~~, observadas  
146 as diretrizes e objetivos desta lei. **Art. 14.** Revogam-se as disposições em  
147 contrário. **Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. **VAGNER**  
148 **ESPINDOLA RODRIGUES** - Prefeito do Município de Criciúma" Após a apresentação do  
149 texto aos membros do Conselho a proposta de projeto de Lei foi discutida com diversos  
150 questionamentos e por fim o texto apresentado foi aprovado por unanimidade pelos membros do

151 CDM. Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada  
152 tendo o seu término às 20h15min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias  
153 Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes assinada.

**PROCESSOS  
ADMINISTRATIVOS  
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

## 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA

Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

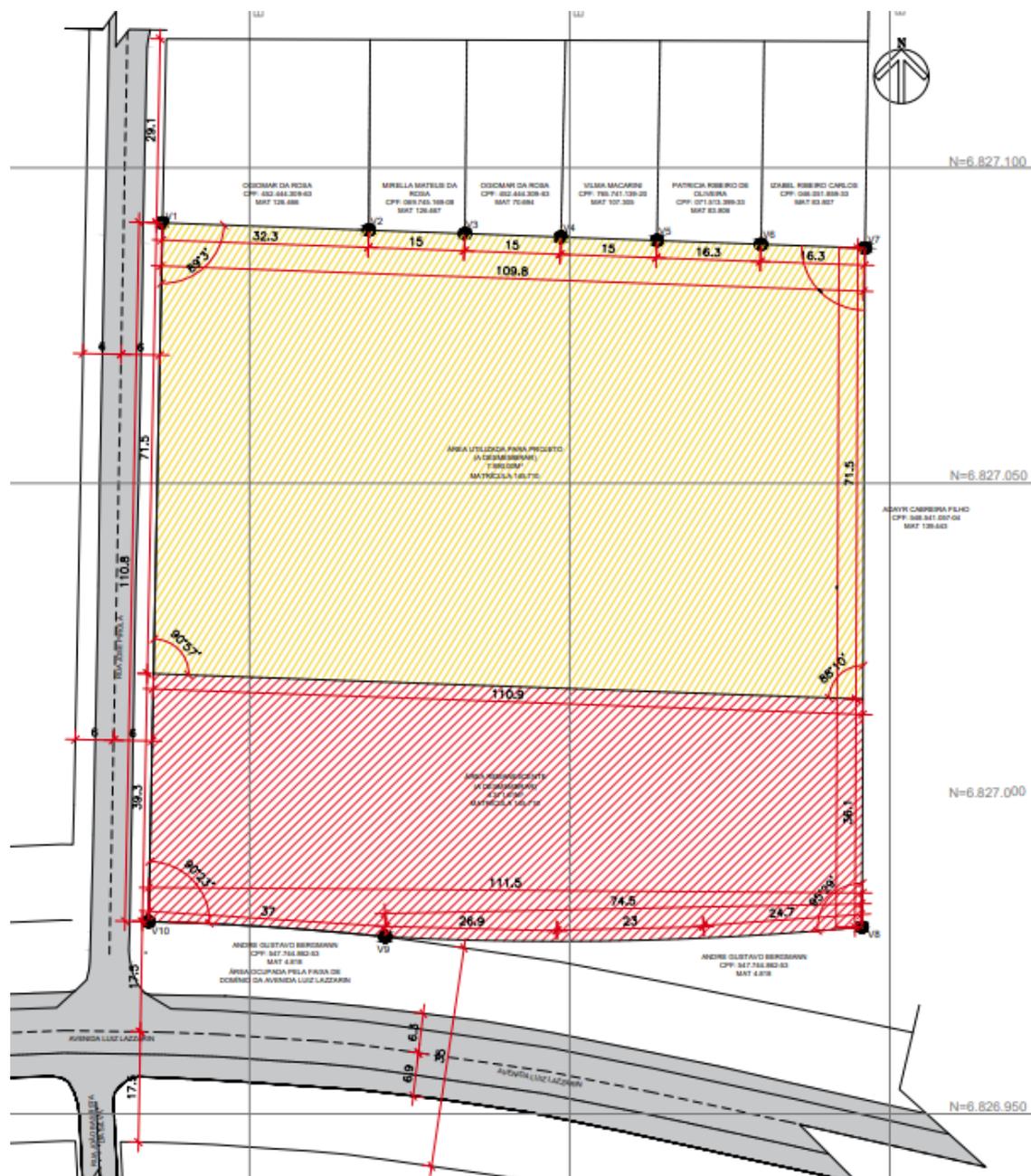
A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua José Pirola – Bairro Vila Floresta I, cadastro nº 64216, matrícula nº 13.174, com área aproximada de 12.261,60 m<sup>2</sup>. Porém a área a ser desmembrada para utilização no anteprojeto é de 7.890,00m<sup>2</sup>

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 2º, da Lei nº 8.635/2024, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

*“Art. 2º Em glebas ou lotes acima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos da Lei do Zoneamento.”*



# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



Áreas a serem desmembradas

# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



04/2024



04/2024

# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



04/2022



# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA

O imóvel situa-se na rua de acesso a Av. Luiz Lazarim, que é caracterizada com a atividade residencial unifamiliar.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4.

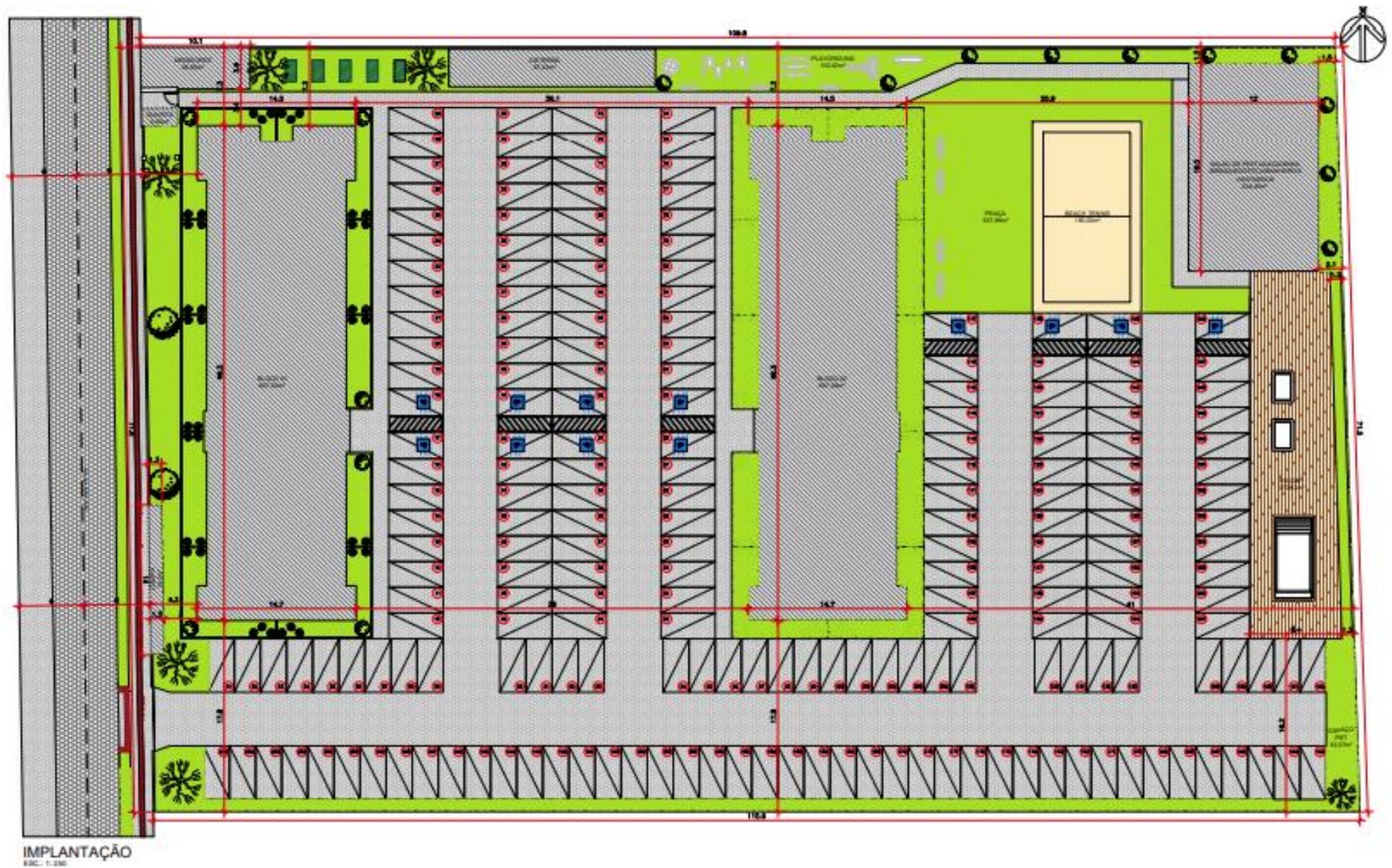
E segundo a empresa: ***“Com a justificativa de no terreno do projeto seria possível a construção de mais de 300 unidades residenciais com média de 60m<sup>2</sup> ocupando até 70% do térreo e até 50% da torre, deixando como taxa de infiltração apenas 10% e considerando 6 pavimentos. Tendo em vista as possibilidades permitidas pelo zoneamento atual, o requerente solicita a flexibilização no número máximo de pavimentos, tornando permissível a construção de 10 pavimentos em benefício de uma melhor insolação e ventilação, menor taxa de ocupação - a qual no projeto ficou inferior a 20% - e melhor taxa de infiltração - a qual no projeto ficou superior a 35%. No projeto também serão feitos somente 200 apartamentos e o índice de aproveitamento será inferior a 1,5.***

***Acreditando que a flexibilização do número máximo de pavimentos tornará o uso e a ocupação do solo com melhor qualidade urbanística, pedimos o deferimento.”***

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei nº 8.635:

***“§ 1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”***

# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA

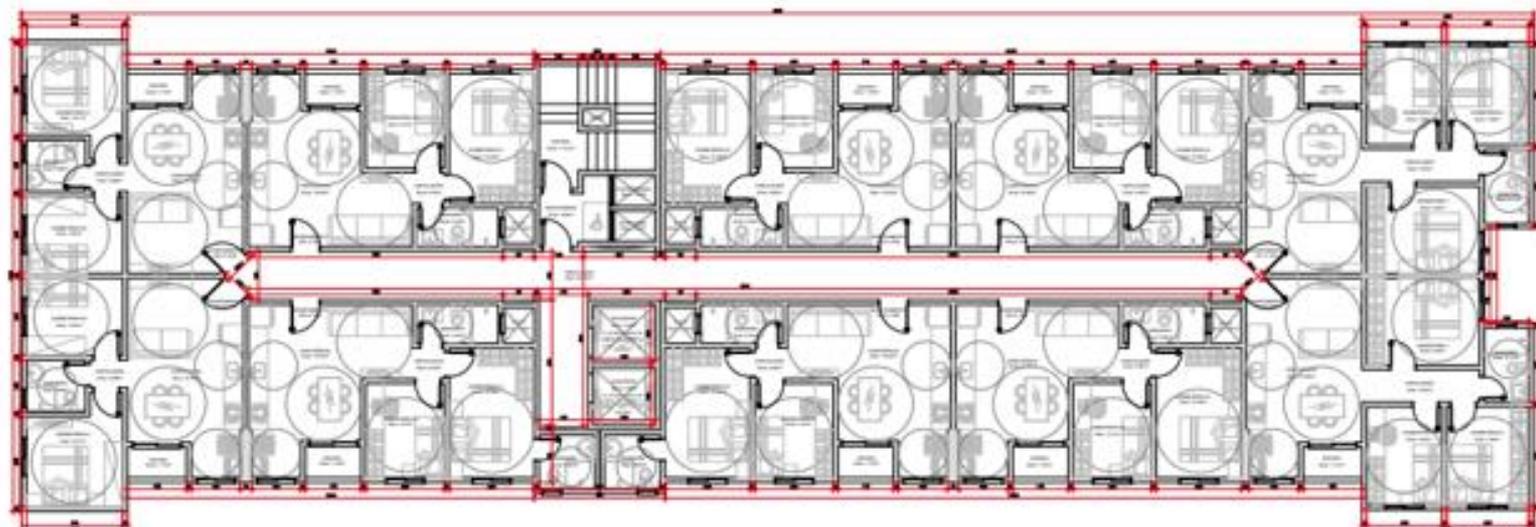
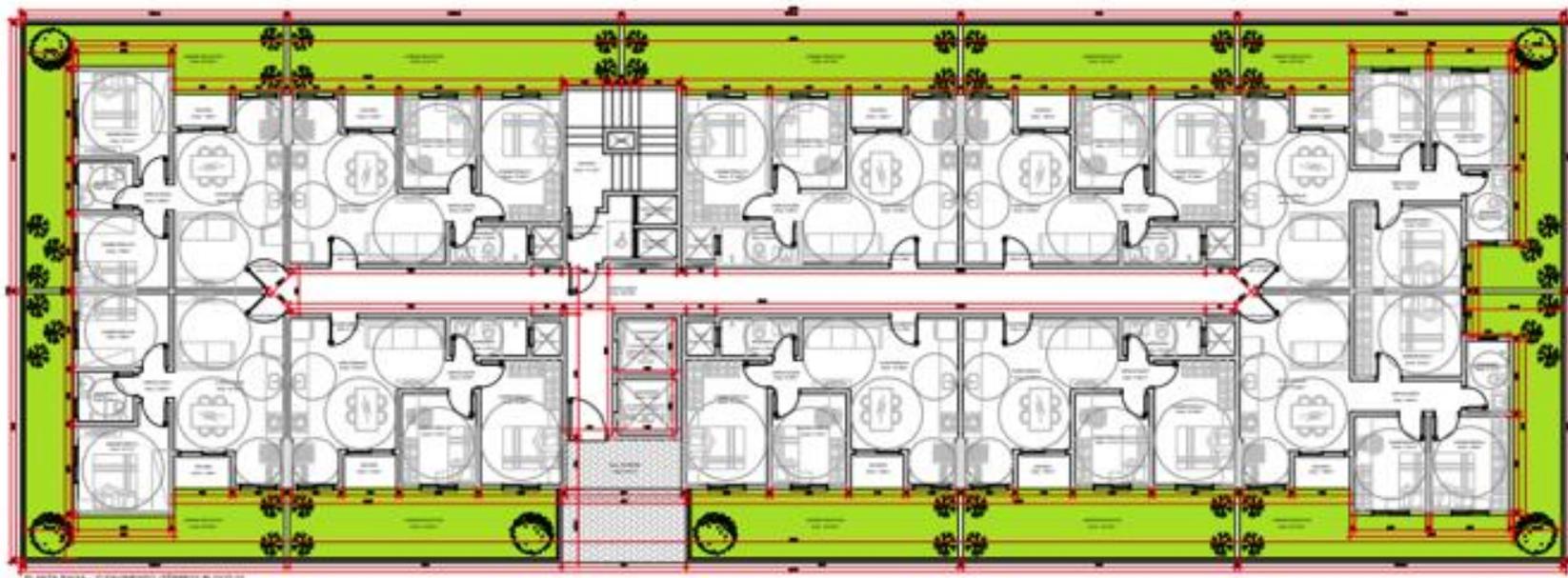


Implantação

# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



EMPRESA: GIASSI CONSTRUTORA	
PROJETO: CPU-342/2025	
FOLHA: 03	
TÍTULO: PAVIMENTOS TIPO	
AUTOR: [Nome]	
DATA: [Data]	
ESCALA: [Escala]	
SITIO: [Localização]	
PROJETO: [Detalhes]	
REVISÃO: [Detalhes]	
APROVADO: [Assinatura]	
PROJETO: [Assinatura]	

Pavimentos Tipo

# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



VISTA SUDOESTE - PERSPECTIVA



VISTA SUL - PERSPECTIVA



Perspectivas

## **1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA**

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos Projetos Especiais.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial.

Todos os 02 blocos possuem 10 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (200) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 600 moradores.

Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos.

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

## 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.

## 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA

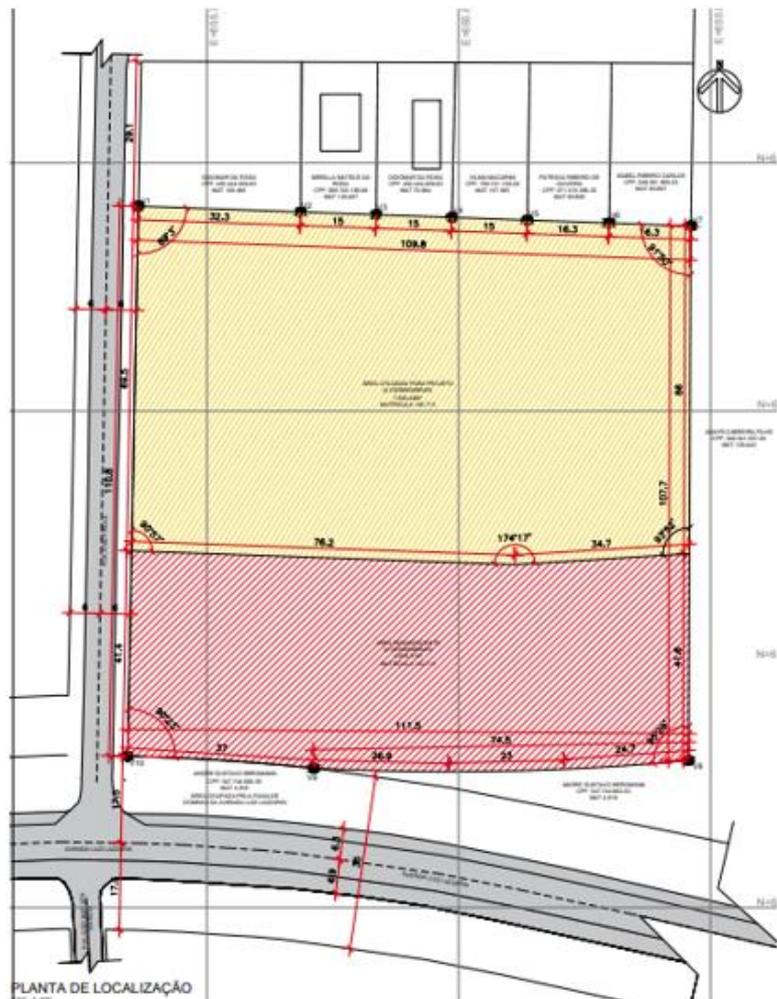
A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor.

Após a apresentação a Câmara Temática II, em reunião no dia 20/02/2025, houve o seguinte parecer: **“Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida com as seguintes observações: 1 - As vagas para automóveis deverão ser cobertas, 2- As torres deverão ser deslocadas com mais afastamento do limite do terreno e colocar parte do estacionamento mais próximo da estrema do terreno.”**

Portanto, após o parecer o anteprojeto foi reapresentado sendo assim descrito: **“Segue projeto corrigido onde a implantação foi adequada para que todas as vagas sejam cobertas e foi deixado maior afastamento da torre em relação ao confrontante norte (17 metros), que se tratam de residências unifamiliares. Para priorizar um maior afastamento das residências e também permitir melhor aproveitamento das vagas de estacionamento, na confrontação sul foi deixado o afastamento regulamentar padrão para o zoneamento (H/4), tendo em vista que o confrontante é terreno do mesmo proprietário e que será desmembrado.**

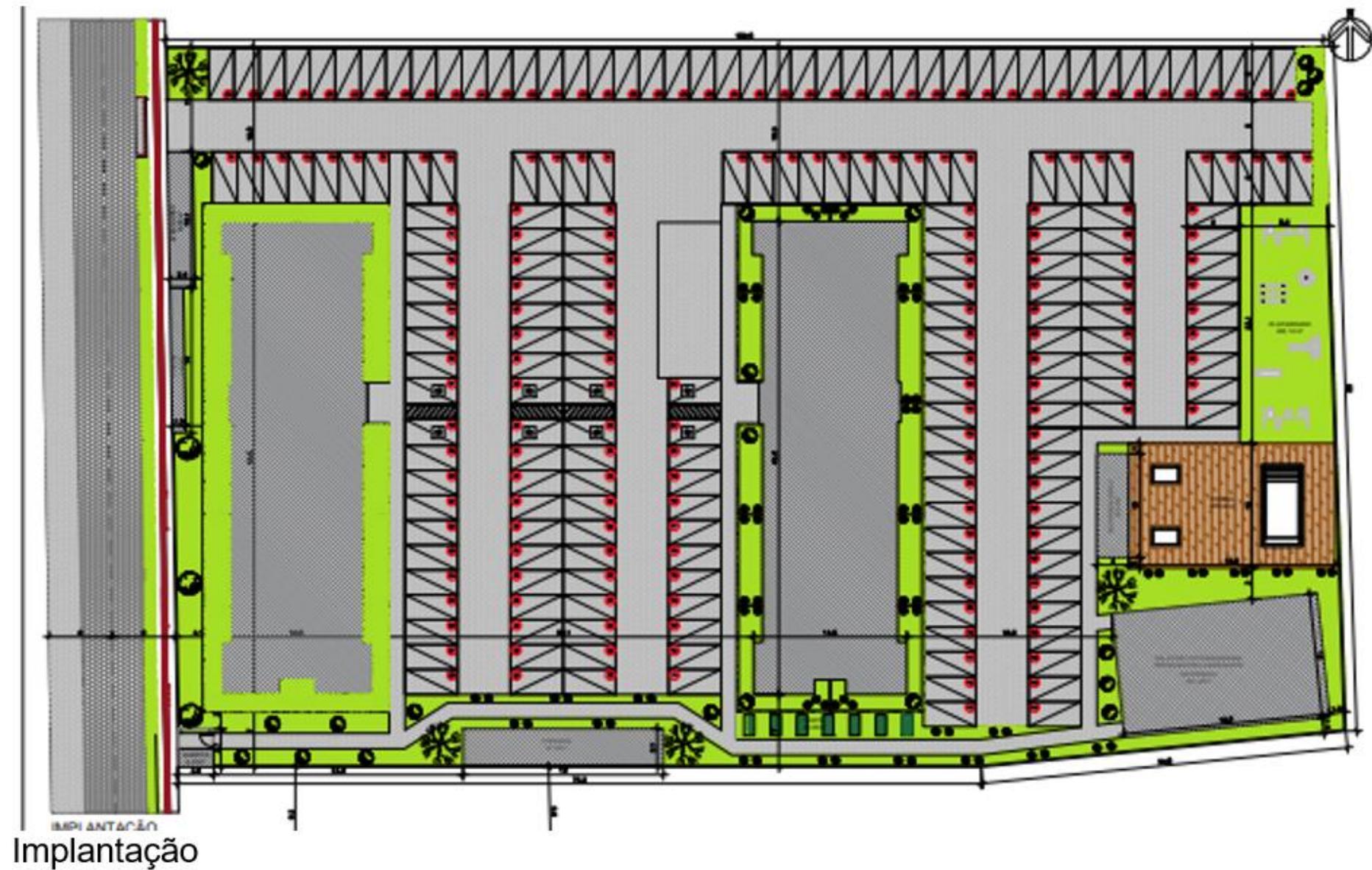
# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA

***Também destaco que esse mesmo terreno (da confrontação sul) possui um galpão industrial afastado 10 metros do muro do condomínio, sendo assim, a flexibilização do número de pavimentos com o edifício próximo do confrontante sul não trará prejuízos urbanísticos ou plásticos para o entorno.”***



IMPLANTAÇÃO - PERSPECTIVA

# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA

Perspectivas:



VISTA SUDOESTE - PERSPECTIVA



VISTA NOROESTE - PERSPECTIVA

# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



VISTA SUDESTE - PERSPECTIVA



VISTA SUL - PERSPECTIVA

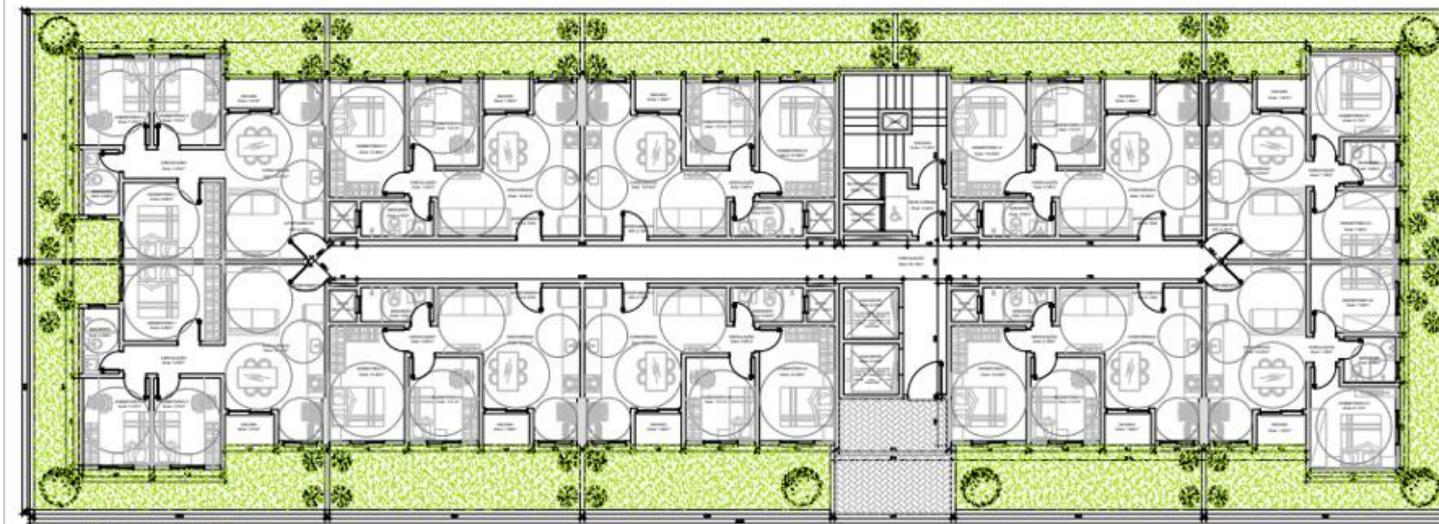
# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA

## PARÂMETROS URBANÍSTICOS

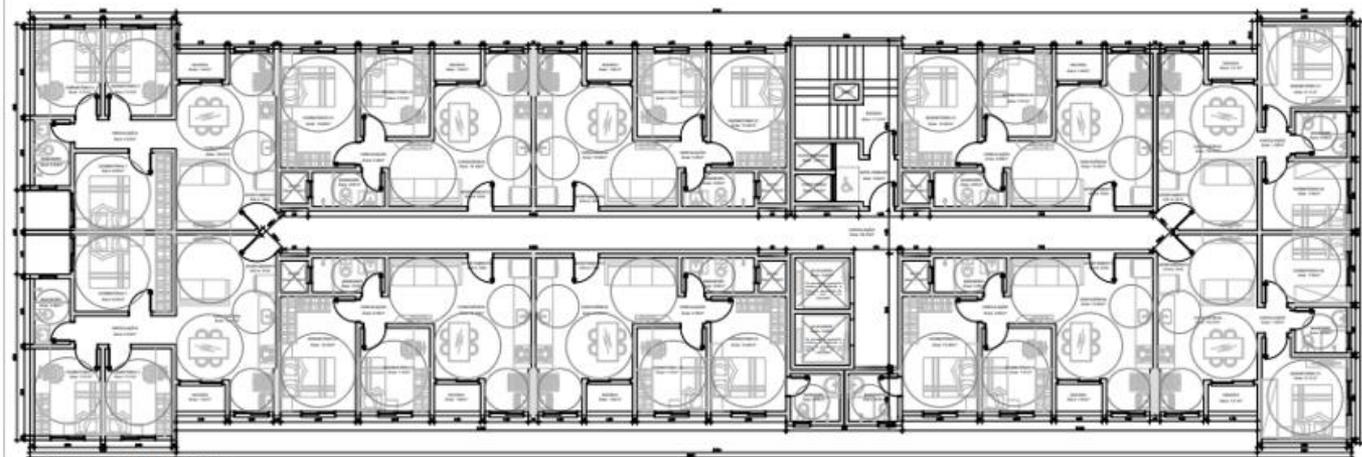
ÁREA DO TERRENO MATRICULADA	12.261,61m <sup>2</sup>	
ÁREA DO TERRENO UTILIZADA NO EMPREENDIMENTO <sup>1</sup>	7.603,84m <sup>2</sup>	
ZONA RESIDENCIAL 2	LEGISLAÇÃO	PROJETO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO <sup>1</sup>	2,5 - 19.725,00m <sup>2</sup>	1,27 - 9.660,28m <sup>2</sup>
TAXA DE OCUPAÇÃO <sup>1</sup>	E=70%-5.523,00m <sup>2</sup> /T=50%-3.945,00m <sup>2</sup>	18,37% - 1.449,45m <sup>2</sup>
TAXA DE INFILTRAÇÃO PAVER <sup>1</sup>		16,17% - 1.276,33m <sup>2</sup> (4.254,45m <sup>2</sup> x0,3)
TAXA DE INFILTRAÇÃO JARDIM <sup>1</sup>		20,39% - 1.609,25m <sup>2</sup>
TAXA DE INFILTRAÇÃO TOTAL <sup>1</sup>	20% - 1.578,00m <sup>2</sup>	36,56% - 2.885,58m <sup>2</sup>
GABARITO	4 PAVIMENTOS (+2 COM OUTORGA)	4 PAV. + 6 PAV. A FLEXIBILIZAR
ÁREA DE LAZER COBERTA	220,00m <sup>2</sup>	234,45m <sup>2</sup>
ÁREA DE LAZER DESCOBERTA	220,00m <sup>2</sup>	1.044,80m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Parâmetros calculados pela área do terreno após futuro desmembramento da gleba.

# 1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA



PLANTA BRUA - 1º FAVIMENTO (TERRÇO) - BLOCO 01



PLANTA BRUA - 1º AO 11º FAVIMENTO - BLOCO 01



Apartamentos tipo

## **1) Processo: CPU-342/2025 – GIASSI CONSTRUTORA**

Verificamos, que a alteração do anteprojeto arquitetônico, modificou a implantação dos volumes conforme solicitado pela Câmara Temática II, assim como a cobertura das vagas de estacionamento e se enquadra na Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos Projetos Especiais.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial.

Todos os 02 blocos possuem 10 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (200) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 600 moradores.

Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica e a nova disposição dos blocos.

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

## **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 24/04/2025:**

**Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi aprovada, pois a mesma atendeu o que foi solicitado pela Câmara Temática II e pelo CDM.**

## 2) Processo CPU-1032/2025 – COLOMBO RETROTERRA E EMPREENDIMENTOS LTDA

Os requerentes em nome dos proprietários solicitam a alteração do zoneamento de uso do solo em glebas com área total de aproximadamente 308.202,94m<sup>2</sup>, localizada na Rodovia Archimedes Naspolini, no bairro Mina do Toco, matrículas nº 37.702, nº 69.248, nº 123.541, nº 123.542 e nº 126.200, cadastros nº nº 948711, nº 997313, nº 705518, nº 995442 e nº 705516

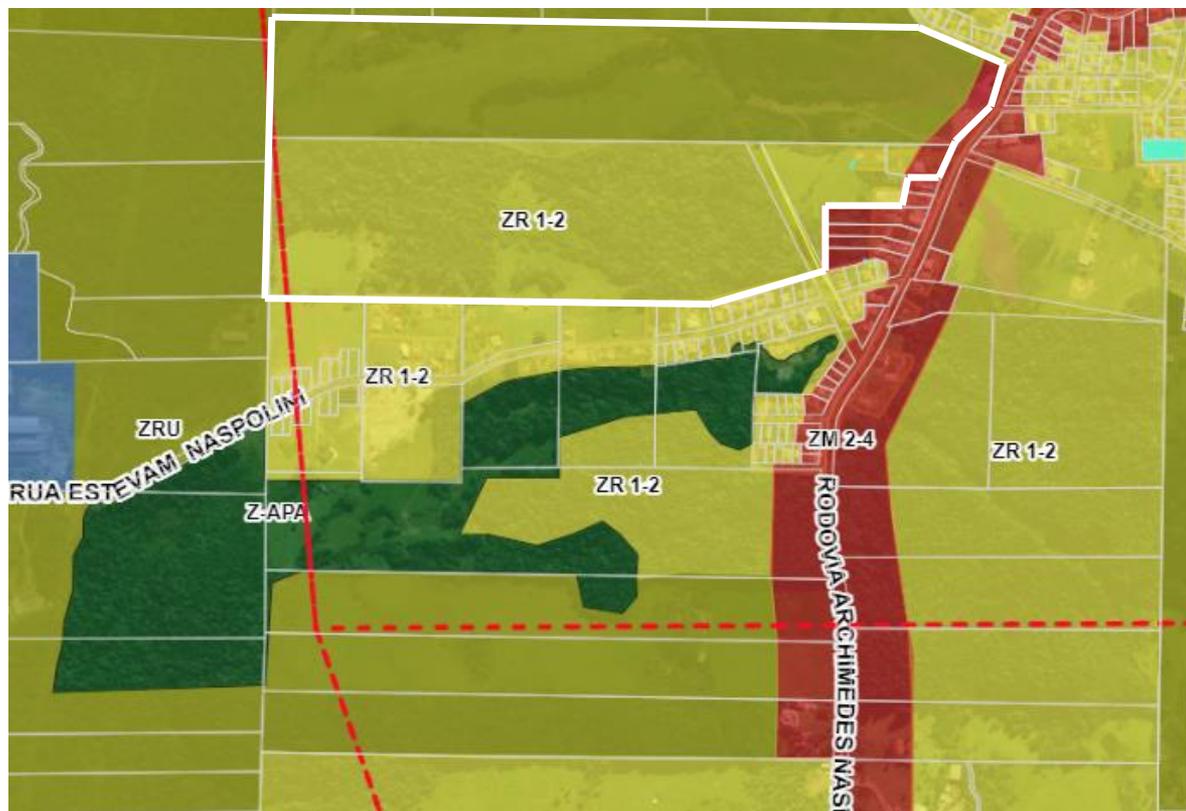


## 2) Processo CPU-1032/2025 – COLOMBO RETROTERRA E EMPREENDIMENTOS LTDA



2011

Essas glebas estão localizadas, de acordo com a Lei nº 8.634 (Lei de Zoneamento) na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e defronte a rodovia como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).



Zoneamento

## 2) Processo CPU-1032/2025 – COLOMBO RETROTERRA E EMPREENDIMENTOS LTDA

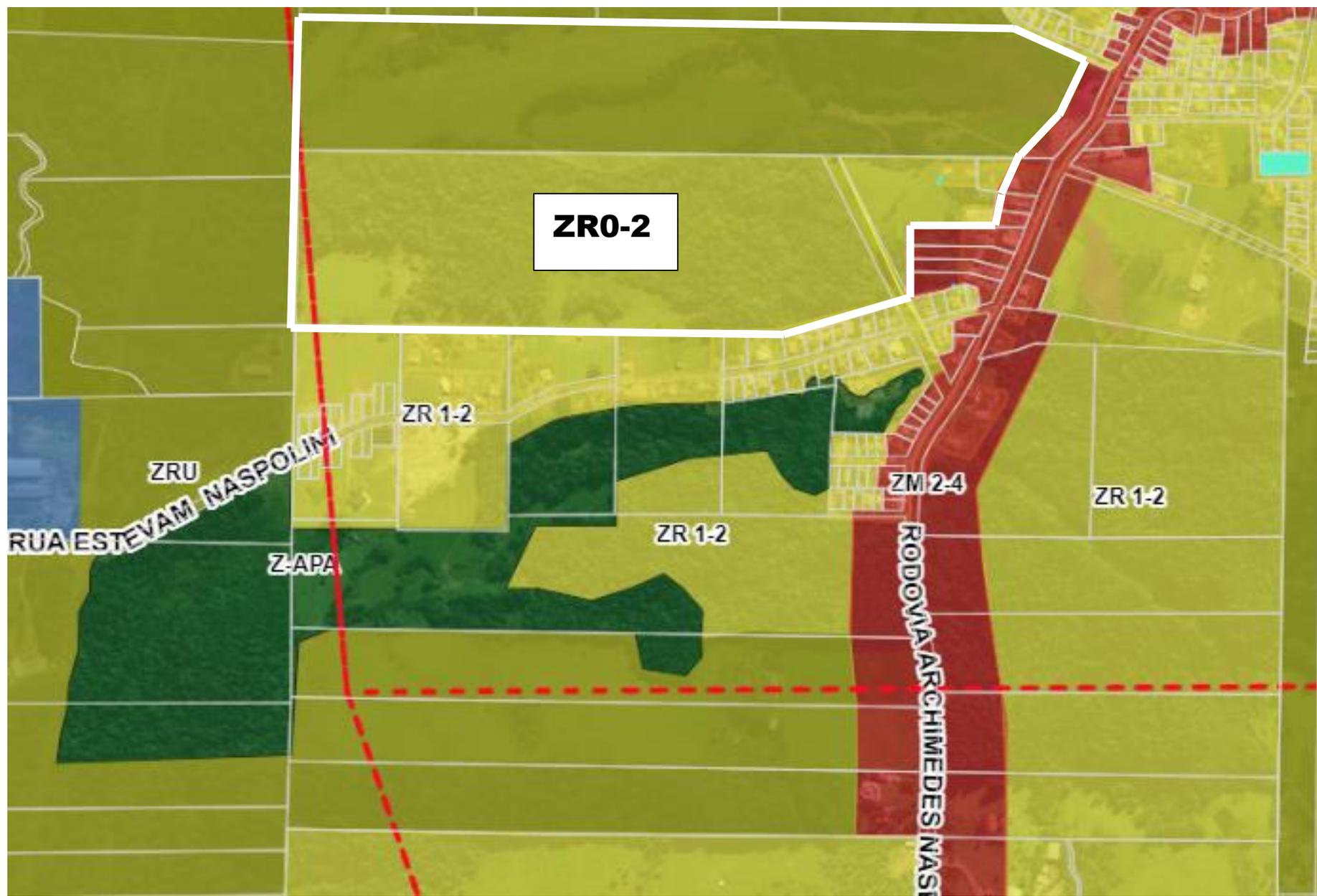
A solicitação é de que a ZR1-2, nestas glebas, seja modificada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Pois, a intenção é o desenvolvimento de loteamento residencial com lotes de no mínimo 250m<sup>2</sup>.

Quanto a caracterização urbana daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas as atividades agrossilvipastoris, fora do núcleo urbano do bairro Mina do Toco.

A DPU, novamente, é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZR1-2 para ZR0-2, para a implantação de loteamento residencial.

E quanto a aprovação deste loteamento esse deve ser objeto de análise da Comissão de Aprovação de Loteamentos e posteriormente da DPS.

## 2) Processo CPU-1032/2025 – COLOMBO RETROTERRA E EMPREENDIMENTOS LTDA



Sugestão de correção do zoneamento

## 2) Processo CPU-1032/2025 – COLOMBO RETROTERRA E EMPREENDIMENTOS LTDA

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 24/04/2025:**

**Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida, havendo 05 votos contrários e 02 votos a favor, permanecendo como ZR1-2 em toda as glebas e defronte a rodovia como ZM2-2.**



### 3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI



04/2022



Acesso a um dos imóveis.

### 3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

E o requerente assim justifica:

*O objetivo da presente solicitação é a alteração do zoneamento do imóvel acima identificado, atualmente classificado como Zona Industrial, para Zona Mista, de modo a regularizar e adequar o uso consolidado do solo à realidade fática e socioeconômica local, que já apresenta características predominantemente mistas, com presença consolidada de usos residenciais, comerciais e de serviços.*

*Verifica-se que o imóvel em questão abriga residência unifamiliar habitada há mais de 20 (vinte) anos, conforme demonstrado documentos anexos a presente solicitação. Tal uso foi estabelecido muito antes da instituição do zoneamento atual, o que caracteriza a existência de direito adquirido e uso consolidado de fato, senão vejamos:*

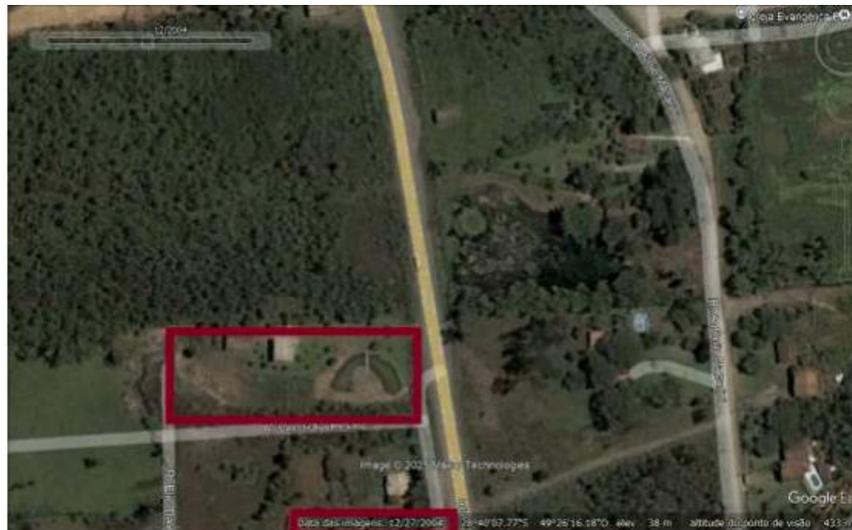


Imagem capturada no ano de 2004, obtida através do Google Earth

### **3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI**

Logo, verifica-se que a área objeto do estudo/requerimento em questão, possui características de uso residencial antes mesmo da implantação do loteamento que ensejou na definição de zoneamento atual.

Não obstante, a fim de corroborar com a necessidade de alteração de zoneamento, verifica-se que o imóvel de propriedade da Sra. MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, está rodeado de residências, o que injustificaria a possibilidade de utilização única e exclusiva para fins industriais. Diante do exposto, solicita-se a alteração do zoneamento de Zona Industrial para Zona Mista, com vistas à regularização do uso consolidado e à adequação da legislação urbanística à realidade atual do imóvel e de seu entorno.

Trata-se de medida que visa à valorização do tecido urbano, à segurança jurídica dos ocupantes e ao fortalecimento da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição Federal e nas normas urbanísticas municipais.

Nestes termos, pede deferimento

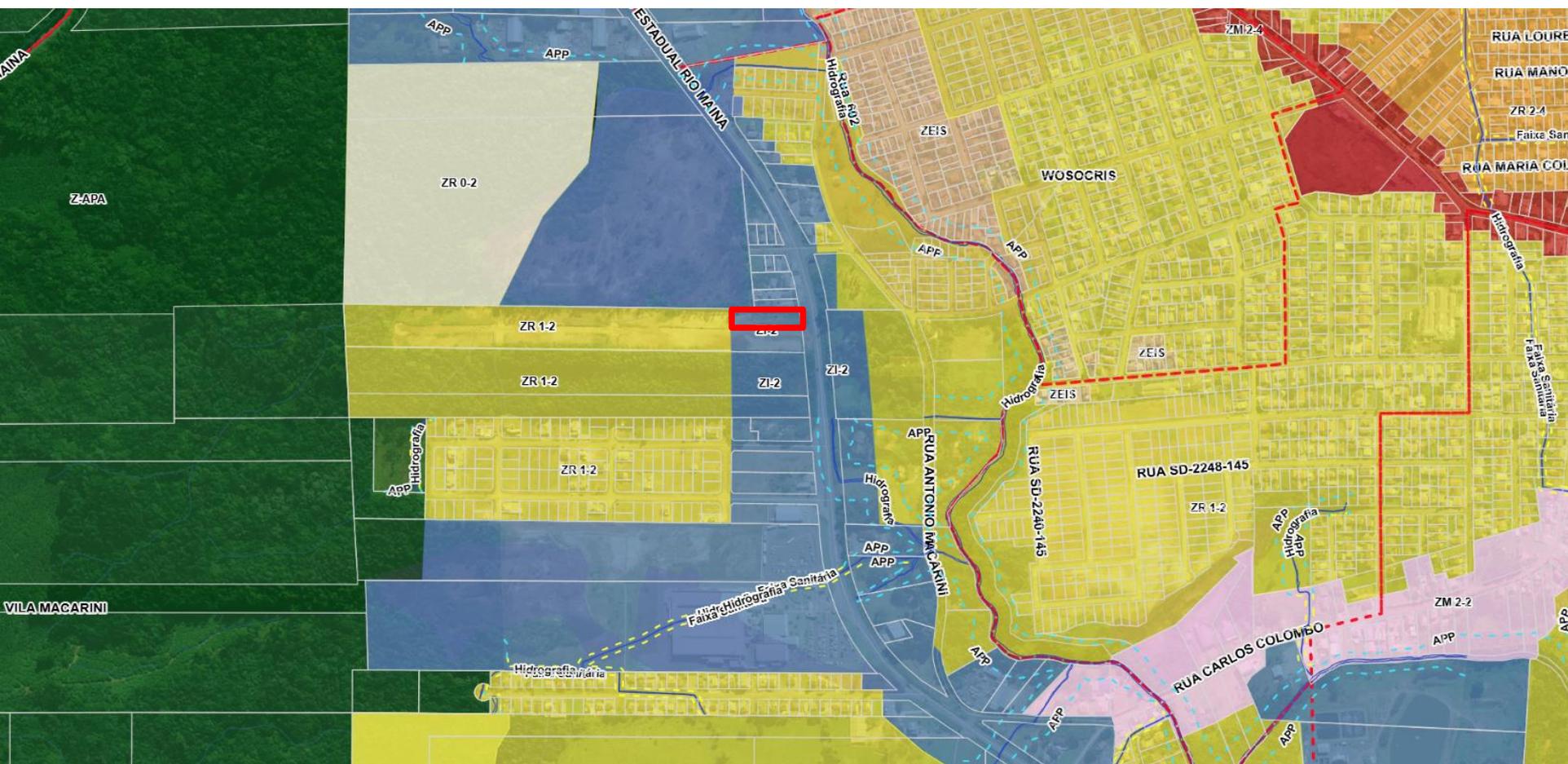
### 3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI



Imagem aérea - Localização

### 3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Esses lotes estão localizados, de acordo com a Lei nº 8.634 (Lei de Zoneamento) na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial – 2), por se localizar defronte a rodovia.



Mapa de zoneamento

### 3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

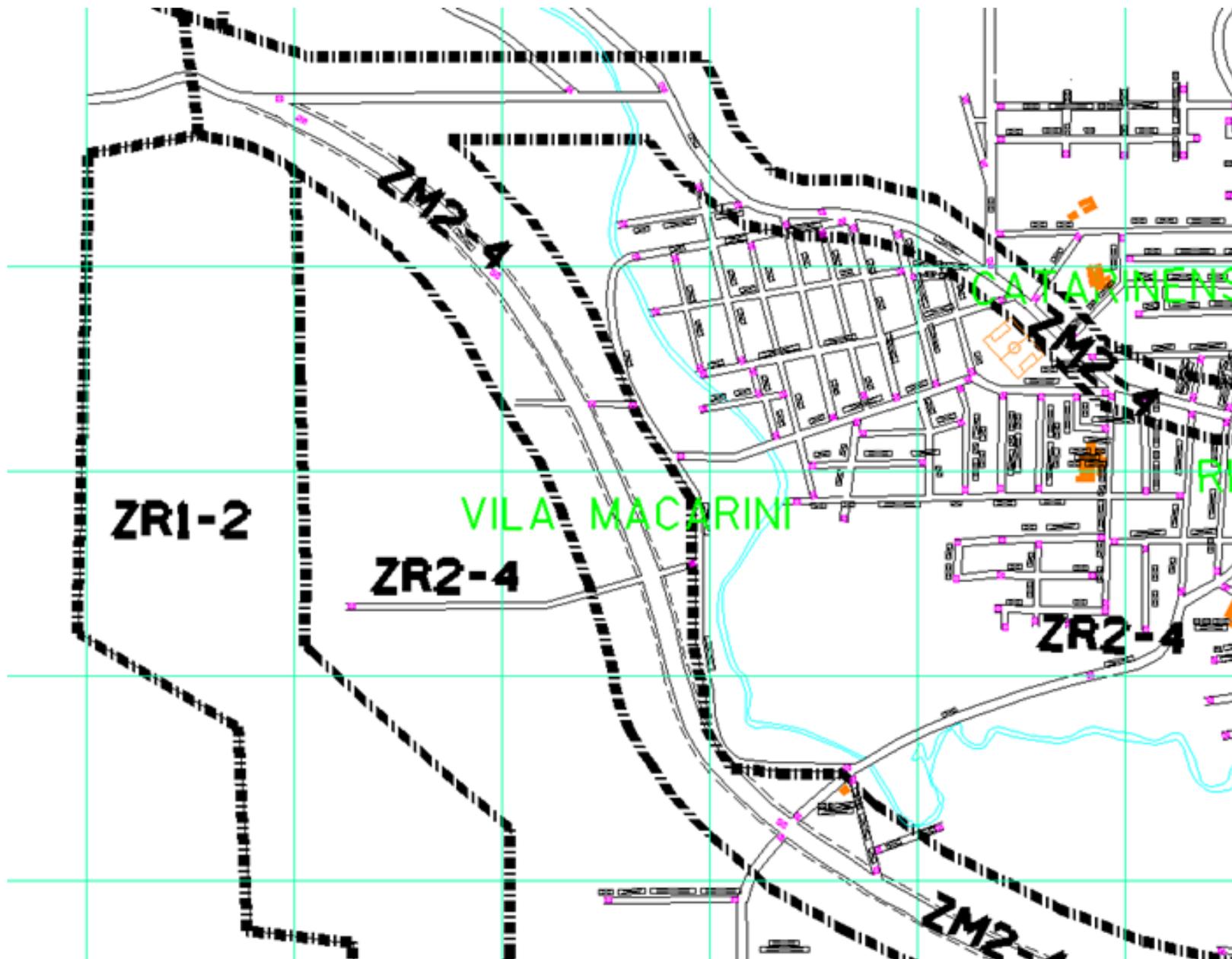
Há nestes lotes residências unifamiliares e outras edificações de aspecto misto, já preexistentes antes da execução do loteamento do fundo dos imóveis, que está localizado na ZR1-2.

A DPU se mostra preocupada com esta alteração de zoneamento de ZI-2 para ZM2-4 ou ZM2-2, uma vez que poderá causar conflito de usos no futuro, portanto somos pelo indeferimento desta solicitação.

O requerente reapresentou a solicitação: ***“Em atenção ao despacho proferido pelo setor de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor, requeremos a juntada do requerimento retificado, solicitando a alteração de zoneamento, de industrial, para zoneamento residencial.”***

Portanto, como apresentado acima o uso residencial já é pré-existente ao zoneamento de 1999, o qual era classificado como ZM2-4:

### 3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI



Mapa zoneamento 1999

### 3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Anexamos também, a imagem aérea de 1996, em comparação com a situação de hoje e é observado a existência de edificações:



2024

1996

### 3) Processo CPU-1050/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Então, a partir destas informações, a DPU revendo o parecer inicial considera que os imóveis daquela quadra poderiam ser classificados como ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e não como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

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

## **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 24/04/2025:**

**Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida para que esta quadra tenha o seu zoneamento alterado de ZI-2 para ZM2-2, lembrando que esta solicitação deverá ser apreciada pelo CMDE.**

## **PARECER DO CMDE – REUNIÃO DE 29/04/2025:**

**O CMDE em reunião indeferiu a solicitação de modificação de zoneamento em virtude de que poderá haver no futuro conflito entre vizinhos de quadra, por isso o imóvel deverá ser mantido em ZI-2.**



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO