

## ATA 06/2023

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

10.08.2023

1 Aos dez dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e três, realizou-se no Salão Ouro Negro, na  
2 Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de  
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram  
4 às 19h, com a presença de 01 (uma) pessoa da comunidade em geral e 48 (quarenta e oito) membros do  
5 CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo  
6 Presidente do CDM, Aldinei Potelecki, que agradeceu a presença de todos nesta data. Foi verificado o  
7 quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, continuou-se o uso da  
8 palavra o Arq. Giuliano Elias Colossi no qual informou aos presentes que houve a publicação de  
9 chamamento desta também audiência pública em jornal local e no diário *on line* do município. Em  
10 seguida, foi apresentado os **OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA REUNIÃO DO CDM**,  
11 que são: **Apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano**  
12 **municipal; Apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento**  
13 **de uso do solo e correções na legislação urbanística; Apresentar aos presentes os pareceres das**  
14 **câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM. Colher dados,**  
15 **informações, anseios, críticas e sugestões.** Em seguida deu-se a Leitura da Pauta da  
16 Audiência/Reunião: 1) **APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR (06/07/2023)** e 2)  
17 **ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA II DO CDM:** 2.1) Processo Nº 667132 –  
18 **VALDETE MANGANELLI PINTO;** 2.2) Processo Nº 672681 – **GUILHERME CARDOSO**  
19 **SARTOR;** 2.3) Processo Nº 672703 – **SIDINEI RONCHI;** 2.4) Processo Nº 673031 – **SIDINEI**  
20 **RONCHI;** 2.5) Processo Nº 673030 – **SIDINEI RONCHI;** 2.6) Processo Nº 673719 – **HÉVELEN**  
21 **MODOLON TAVARES;** 2.7) Processo Nº 673443 – **CONCRETIZE PROJETOS DE**  
22 **ENGENHARIA LTDA;** 2.8) Processo Nº 674354 – **ON LINE – RAFAELA ROCHA;** 2.9) Processo  
23 Nº 674553 – **ERZ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA;** 2.10) Processo Nº 674151 – **ON**  
24 **LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA;** 2.11) Processo Nº 672185 – **ON LINE**  
25 **– CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA.** 3) **ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA**  
26 **TEMÁTICA III DO CDM:** Revoga os §§1º e 2º do art. 4º da Lei n.º 7.999 de 24 de novembro de  
27 2021 (Lei do Parcelamento do Solo), e dá outras providências. Quanto a Abertura e Informes: 1)  
28 **AUDIÊNCIA PÚBLICA – PLANO DE MOBILIDADE: 14/09/23 – Foi disponibilizada na página**  
29 **do Plano de Mobilidade a minuta do Projeto de Lei para conhecimento e contribuições:**  
30 **<https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/plano-mobilidade-urbana> ;** 2) **REVISÃO DO ATUAL**  
31 **PLANO DIRETOR:** Foi elaborada a análise do texto do atual Plano Diretor para conhecimento  
32 dos pontos principais, o que está funcionando e o que não foi incorporado no processo do  
33 planejamento urbano, disponibilizados no seguinte endereço:  
34 **<https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/revisao-plano-diretor> ;** 3) **REVISÃO DO ATUAL PLANO**  
35 **DIRETOR:** Questionário está disponível para **CONSULTA PÚBLICA:**  
36 **<https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/revisao-plano-diretor>.** Também foi disponibilizado por  
37 WhatsApp e TELEGRAM. 4) **SOLICITAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO**  
38 **FUNDEM:** No valor de R\$ 96.117,85 (Noventa e seis mil, cento e dezessete Reais e oitenta e cinco  
39 centavos). Pintura e reforma dos azulejos do lago da Praça do Congresso. **COLOCADO EM**  
40 **VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E COM 43 (QUARENTA E**  
41 **TRÊS) VOTOS, DELIBERARAM PELA UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DO FUNDEM NO**  
42 **VALOR DE R\$ 96.117,85 (NOVENTA E SEIS MIL, CENTO E DEZESSETE REAIS E**  
43 **OITENTA E CINCO CENTAVOS).em votação.** Posteriormente, quanto a Leitura de Ata da última  
44 reunião: A mesma foi apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto dos membros do  
45 CDM. Quanto aos assuntos referentes aos processos administrativos: Sendo esses: **2.1) Processo Nº**  
46 **667132 – VALDETE MANGANELLI PINTO:** A requerente solicita a alteração de zoneamento de  
47 uso do solo, mediante solicitação de reclassificação de Z-APA do Bosque do Repouso (ZCB - Zona de  
48 Conservação da Biodiversidade) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), informando que a  
49 vegetação existente não abriga espécies da flora ameaçadas de extinção, sendo que o remanescente de

50 floresta se encontra antropizado, com a existência também de espécies exóticas. A área dessa solicitação  
51 encontra-se localizada na Rodovia Luiz Rosso, bairro Primeira Linha, numa área total de 117.250,00m<sup>2</sup>,  
52 cadastros n° 1004120 e n° 975638. Foi apresentado um Diagnóstico Ambiental (prévio) com a seguinte  
53 introdução: “É apresentado no presente documento um diagnóstico prévio da área objetivando a  
54 alteração de Zoneamento Municipal, pois o mesmo se encontra incluso em Zona de Conservação da  
55 Biodiversidade, enquanto todo o seu entorno é ocupado por Zonas Mistas e Residenciais, sendo que um  
56 fragmento da área é incluso dentro a ACP do Carvão. A família Manganelli, proprietária deste imóvel  
57 desde a década de 1950, utilizava este imóvel na agricultura, na plantação de vegetais, mandioca e  
58 produtos da região, criou seus filhos até suas maioridades, até que quando na gestão do prefeito  
59 municipal José Augusto Hulse, este decidiu na época instalar a nova rodoviária da cidade neste imóvel,  
60 tomando a titularidade da área para a prefeitura. Esta situação permaneceu até no governo do prefeito  
61 municipal Décio Góes, que analisou a situação e declinou do objetivo de instalar o equipamento público  
62 no imóvel, e assim o fez, devolvendo a titularidade para a família. Durante o período em que o imóvel  
63 saiu e voltou aos cuidados dos proprietários de fato, o local ficou sem cuidado, a vegetação cresceu e o  
64 solo não gerou nenhuma renda, causando um grande transtorno e prejuízos financeiros pela falta de  
65 receitas e principalmente pelo crescimento da vegetação no local, que trouxe consigo uma limitação  
66 para a utilização da área. Diante o exposto, objetivando amenizar os prejuízos, a família deseja solicitar  
67 a alteração de zoneamento da área, para isso foi realizado um estudo da vegetação existente, onde  
68 apresentamos juntamente com outros documentos necessários para que seja analisado”. O diagnóstico  
69 apresentado da área em questão apresenta; A caracterização do estágio sucessional da flora através da  
70 realização de inventário florestal; Diagnóstico prévio do meio físico; e Características gerais do entorno.  
71 1) DESCRIÇÃO DA VEGETAÇÃO NA ÁREA DE INFLUÊNCIA: Na área do empreendimento foi  
72 realizado um inventário florestal, para a caracterização qualitativa e quantitativa e também  
73 fitossociológica, pelo método de parcelas fixas. Foram instaladas e medidas quarenta unidades  
74 amostrais. Na parte sul foram medidas 10 unidades amostrais com 10 x 10 metros, (1000m<sup>2</sup>) e 199  
75 árvores, sendo 44 de eucaliptos onde encontramos após o extrapolamento os seguintes parâmetros:  
76 Árvores por hectare 1990, sendo 440 de eucaliptos. Diâmetro médio de 11,30 centímetro. Altura média  
77 de 7,98 metros. Volume médio por hectare 190,37 m<sup>3</sup>. Já na parte localizada ao norte foram medidas 30  
78 unidades e amostrais com 10 x 10 metros, (3000m<sup>2</sup>) e 709 árvores na área onde foram encontrados após  
79 as extrapolações seguintes parâmetros: Árvores por hectare 2363. Diâmetro médio de 12,9 centímetro.  
80 Altura média de 6,65 metros. Volume médio por hectare 222,69m<sup>3</sup>. Os dados do inventário foram  
81 condensados, o remanescente florestal pode ser classificado como estágio médio de regeneração, devido  
82 à sua altura e diâmetro médios. 2) RECURSOS HÍDRICOS SUPERFICIAIS: Este assunto diz respeito  
83 a caracterização das águas, principalmente as superficiais, para que conheçamos a situação ambiental  
84 local. Especificamente ao recurso hídrico local descrito como Rio Cedro corta toda a região do Bairro  
85 Renascer, este tem suas nascentes nas encostas do Morro do Céu em Criciúma e o Morro Esteves/Morro  
86 Chato entre Criciúma e Içara em um nível aproximado girando entre 80 e 100 m ao nível do mar. Por  
87 sua vez está inserido numa área com forte crescimento urbano devido à pressão proveniente do  
88 município de Criciúma e também de Içara. No local em períodos anteriores foram realizadas atividades  
89 de mineração e beneficiamento de carvão mineral com a posterior disposição de rejeitos no local,  
90 situação não corrigida até os períodos atuais persistindo assim as contribuições ácidas atreladas. Além  
91 disto a região urbana de entorno, envolvendo os bairros Renascer, Ana Maria, contam parcialmente com  
92 sistema de coleta e tratamento de esgoto de forma que estes são despejados muitas vezes in natura nos  
93 recursos hídricos locais, tendo características de forte presença de esgotos domésticos e coliformes  
94 fecais. O local não possui nascentes em seu interior conforme levantamento realizado. 3) USO DO  
95 SOLO: Atualmente, a área é não é utilizada, sendo um resquício de Mata Atlântica, sendo que todo seu  
96 entorno é utilizado com ocupação urbana, com usos comerciais e de serviços e distando cerca de 300  
97 metros TIS, terminal intermodal de Criciúma. A área é um local estratégico, com diversas ligações  
98 rodoviárias ligando a parte central de Criciúma ao município de Içara, à Via Rápida, à BR 101 e situado  
99 junto a Ferrovia Tereza Cristina. Tangencia à oeste a Rodovia Luiz Rosso, que liga o centro à BR 101,  
100 ao norte com a Rua Aristides Amboni e ao sul com a Rodovia Alexandre Belolli, que liga à Via Rápida  
101 e ao Município de Içara. 4) CONCLUSÕES: Tendo em vista todos os dados acima elencados o  
102 responsável pelo Diagnóstico Ambiental (prévio) afirma que: “Levando em consideração a resolução  
103 CONAMA 004/94 o remanescente florestal pode ser classificado como em estágio médio de  
104 regeneração natural e que não foram encontradas espécies ameaçadas de extinção. Tendo em vista que  
105 o Eucalipto é dominante em ambas as margens do Rio Cedro, é importante que estas sejam retiradas  
106 para implantação de vegetação arbórea nativa, na APP, visando um ganho ambiental para o local. Há

107 diversos indícios da utilização da área o consumo de drogas, descarte de resíduos de lixo e a preocupação  
108 dos moradores de entorno com estes usuários que cometem pequenos delitos utilizando a vegetação  
109 como esconderijo. O Histórico da área é de antropização com a ocupação ocorrendo desde a década de  
110 cinquenta, tendo em vista, o crescimento dos bairros de entorno, Renascer, Jardim das Paineiras, Bosque  
111 do Repouso, entre outros, a passagem da linha férrea, da localização das Rodovias e de todos os serviços  
112 e equipamentos públicos instalados. O local é de suma importância para o desenvolvimento da região,  
113 tendo em vista sua privilegiada localização, próximo ao centro consumidor urbano de Criciúma, e as  
114 vias de ligação com o restante do estado. Assim sendo, solicita-se a alteração do zoneamento urbano  
115 para a área em questão, para que esta possa ser utilizada gerando emprego e renda a toda comunidade  
116 de Criciúma e região e divisas ao município.” Após a análise deste Diagnóstico Ambiental (prévio), A  
117 DPU apresenta algumas informações técnicas quanto a área em questão. A Lei Nº 7.605, de 12 de  
118 dezembro de 2019, que dispõe sobre a criação da APA do Bosque do Repouso e dá outras providências,  
119 não impedindo que existam edificações dentro da área da APA. Acertadamente, prevê a possibilidade  
120 de correções na sua poligonal, mediante justificativa técnica, conforme disposto nos itens a seguir: “Art.  
121 14 As edificações existentes, na área da APA, poderão ser reformadas e/ou ampliadas, de acordo com o  
122 Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), com análise e aprovação do  
123 Órgão de Planejamento do Município, caso o projeto ultrapasse os parâmetros do Anexo 10, devendo  
124 também ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. Parágrafo Único. Poderá ser  
125 liberada a construção de residências unifamiliares em imóveis particulares dentro das zonas de  
126 conservação da biodiversidade – ZCB, na APA, com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do  
127 Município e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. Art. 15 As linhas de zoneamento  
128 dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação  
129 de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal –  
130 CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.” A DPU tem as seguintes considerações: Cabe  
131 ressaltar que essa área foi no passado objeto de preservação ambiental nos anos de 1980, sendo que a  
132 mesma ficou “inviabilizada” economicamente desde então. Esta área passou a ser, de acordo com o  
133 Mapa de Zoneamento do Plano Diretor de 1984, “área de preservação”, conforme imagens do mapa  
134 apresentado. A gleba estava inserida em área de preservação, como patrimônio paisagístico natural,  
135 segundo as Leis Federal nº 4.771/1965 e nº 6.766/1979 e Lei Estadual nº 6.063/1982. Ainda na mesma  
136 década, a municipalidade possuía o interesse em manter a área para construir um parque urbano, e  
137 declarou a área como de “Utilidade Pública”, conforme Decreto nº SA/004/1985, datado de 25/01/1985  
138 assinado pelo então prefeito da época. E por meio da Lei Municipal nº 2.076, de 04/09/1985, esta  
139 autorizava a desapropriação de áreas de terra de Rosina Darós Manganelli, Hilário Manganelli e J.A.  
140 Fabris e Cia Ltda. Tinha-se como justificativa a implantação do então Parque Municipal de Criciúma,  
141 como apresentado em jornal da época e em encartes promocionais e apresentado ao público com uma  
142 maquete física. Mas, com o passar dos anos não houve a efetivação deste projeto. No ano de 1993, foi  
143 aprovada a Lei nº 2.875, de 30/09/1993, que alterou algumas medidas e manteve o objetivo anterior que  
144 era para se construir um parque municipal. O Plano Diretor de 1999, ainda manteve a área como VPP –  
145 Verde Preservação Permanente, pois ainda se tinha o interesse de construir um parque naquelas glebas.  
146 Com a aprovação da Lei Complementar nº 095/2012, o atual Plano Diretor Participativo as glebas foram  
147 mantidas como preservação, porém com nova nomenclatura, passando a ser classificado como Z-APA  
148 – zona de áreas de preservação. A requerente informa que a área nos anos de 1960 não possuía vegetação  
149 significativa e a mesma foi se desenvolvendo a partir dos anos de 1970, conforme foi verificado na  
150 aerofoto de 1978. E que em sua gleba há muita presença de vegetação de eucaliptos, confirmado pelo  
151 diagnóstico atual. Informamos que o desenvolvimento dos atuais limites da Z-APA do Bosque do  
152 Repouso foi realizado por equipe multidisciplinar, sendo realizados vários estudos in loco e apresentados  
153 mapas com as características ambientais e físicas da região. Um dos mapas apresentados diz respeito a  
154 cobertura florestal. Para tanto, também se analisou os cursos de água que são APPs e não foram  
155 encontradas nascentes nos imóveis, assim como as áreas com declividade acima de 30%, conforme  
156 ilustrado nos mapas apresentados. De acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, a zona de uso do  
157 solo Z-APA é assim conceituada: “Art. 152. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona  
158 que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas de proteção ambiental (APA) destinadas à  
159 proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a  
160 sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas.” § 1º. O Plano de Manejo  
161 e Zoneamento Ecológico e Econômico – ZEE da APA, deverão ser definidos em legislação específica,  
162 em conformidade com Legislações superiores, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da  
163 aprovação desta Lei. § 2º. Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à proteção ambiental e ao

164 uso e manejo sustentável, com predominância de vegetação secundária de estágio inicial, médio e  
165 avançado. § 3º. Não são permitidos parcelamentos do solo nesta zona, exceto construções residenciais  
166 isoladas em glebas com inclinação de até no máximo 30% (trinta por cento) após análise técnica do  
167 órgão ambiental do município e aprovação no Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM; § 4º.  
168 As glebas com declividade acima de 30% (trinta por cento) de inclinação serão definidas como áreas  
169 “Non aedificandi” de preservação do patrimônio ambiental natural, além da rede hídrica e a cobertura  
170 vegetal em estágio avançado nessas glebas; § 5º. Os cursos d’água com suas faixas “non aedificandi” e  
171 os terços superiores dos morros são considerados áreas de preservação permanente (APP), conforme  
172 delimitado no Anexo 9: Mapa do Zoneamento Municipal.” Considerando que o requerente solicita a  
173 correção do zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR1-2, para o desenvolvimento de um  
174 loteamento de características unifamiliares, a área assim definida como APA estaria salvaguardada em  
175 dois locais da gleba que possuem curso d’água como APP. Outra questão seria a possibilidade de  
176 manutenção de parte significativa da vegetação, por conta da Lei da Mata Atlântica. Portanto, a DPU é  
177 de parecer favorável a essa correção, porém não podemos traçar, atualmente uma nova linha de  
178 zoneamento, em virtude de que, também deve-se aprofundar o levantamento florístico e este deverá ser  
179 o norteador para o desenvolvimento do projeto de parcelamento do solo. Cabe informar que nos imóveis  
180 vizinhos há delimitação de Z-APA, com ajustes efetuados a partir de estudos técnicos realizados. Esse  
181 processo foi tratado pela a Câmara Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA**  
182 **TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 20/07/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta**  
183 **solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiram que poderia ser corrigido o**  
184 **zoneamento de uso do solo para ZOI – Zona de Ocupação Intensiva, ainda dentro da Z-APA,**  
185 **porém antes disso, solicitaram que seja apresentado um anteprojeto para ocupação do imóvel com**  
186 **lotes de no mínimo 450,00m<sup>2</sup>, com a informação correta de quanto será mantido da mata conforme**  
187 **lei da mata atlântica, além das APPS, e também solicitaram informações quanto a ação judicial**  
188 **promovida pela família contra o município de CRICIÚMA, PARA CONHECIMENTO DO CDM.**  
189 Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM**  
190 **VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E SEGUNDO A VOTAÇÃO,**  
191 **COM 43 (QUARENTA E TRÊS) VOTOS, OS MEMBROS DELIBERARAM PELO**  
192 **DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DE ZONEAMENTO DE USO DO SOLO Z-APA DO**  
193 **BOSQUE DO REPOUSO (ZCB - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA BIODIVERSIDADE) PARA**  
194 **ZOI – ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA EM TODA A GLEBA DOS REQUERENTES,**  
195 **AINDA DENTRO DA Z-APA. 2.2) Processo N° 672681 – GUILHERME CARDOSO SARTOR:**  
196 O requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo no imóvel cadastro nº 1010548,  
197 localizado na Rodovia Gov. Jorge Lacerda, ao lado do Cemitério Parque, pois o requerente pretende  
198 empreender edifícios de até 04 pavimentos. Quanto ao zoneamento, este imóvel está localizado na zona  
199 de uso do solo ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), sendo que o zoneamento anterior era ZM2-4 (zona  
200 mista 2 – 4 pavimentos). Com a aprovação da Lei Complementar nº 496/2022, o número de pavimentos  
201 foi reduzido. RESOLUÇÃO N° 459, DE 04 DE AGOSTO DE 2022. Deferir, a criação de uma nova  
202 zona de uso do solo ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), sendo essa uma complementação da ZM2  
203 (zona mista 2) contida na Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor de Criciúma). Como registrado  
204 na Ata da reunião do CDM de 04/08/2022. LC nº 496 de 13/10/22. Quanto a situação do local este  
205 imóvel é lindeiro a Rodovia Gov. Jorge Lacerda, uma via importante para o sistema viário e para a  
206 localização de atividades mistas, industriais e/ou também residenciais, podemos observar pelas imagens  
207 de 2021. O requerente apresentou justificativas que foram lidas ao CDM. Ocorre que o requerente havia  
208 retirado consulta prévia anterior a aprovação do novo zoneamento e houve uma negociação para a  
209 elaboração de projeto arquitetônico de conjunto habitacional de 04 pavimentos, neste período houve a  
210 modificação no zoneamento neste imóvel, causando prejuízo ao requerente, em virtude de haver iniciado  
211 tratativas com uma empresa construtora. A DPU propõe que a linha de zoneamento ZM2-4 possa ser  
212 ampliada, pois não causaria prejuízos urbanísticos, já que há nas proximidades esta zona já definida,  
213 conforme mapa apresentado. Mantendo-se a ZR2-2, na Rodovia Alexandre Beloli e também no  
214 prosseguimento da Rodovia Jorge Lacerda. Esse processo foi apresentado e discutido pela a Câmara  
215 Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – Na reunião de**  
216 **20/07/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara**  
217 **Temática II deliberaram pela alteração do zoneamento no imóvel do requerente da ZM2-2 para**  
218 **ZM2-4.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM**  
219 **VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E SEGUNDO A VOTAÇÃO,**  
220 **COM 43 (QUARENTA E TRÊS) VOTOS, DELIBERARAM PELA ALTERAÇÃO DO**

221 **ZONEAMENTO NO IMÓVEL DO REQUERENTE DA ZM 2-2 PARA ZM 2-4. 2.3) Processo**  
222 **Nº 672703 – SIDINEI RONCHI:** O requerente solicita em nome dos proprietários a alteração do  
223 zoneamento de uso do solo no imóvel matrícula nº 53.700, cadastro nº 1010548, localizado na Rodovia  
224 Luiz Rosso, no bairro Dagostim, pois os proprietários pretendem empreender parcelamento do solo na  
225 forma de loteamento. Parte deste imóvel consta como fora do perímetro urbano, porém foi solicitada a  
226 ampliação do perímetro urbano no restante da gleba, conforme já aprovado pelo CDM: RESOLUÇÃO  
227 Nº 492, DE 11 DE MAIO DE 2023. Deferir, a inclusão de gleba, matrícula nº 53.700, com área de  
228 113.011,46 m<sup>2</sup>, localizado na Rod. Luiz Rosso, bairro Dagostim, no Perímetro Urbano. Como registrado  
229 na Ata da reunião do CDM de 11/05/2023. Porém a mesma ainda não virou lei. Quanto ao zoneamento,  
230 este imóvel está localizado na Z-APA do Morro Estevão e Albino, e de acordo com a Lei nº 7.606, de  
231 12 de dezembro de 2019, o imóvel está em ZOE (zona de ocupação extensiva), ZOI (zona de ocupação  
232 intensiva) e ZCB (zona de conservação da biodiversidade). Com os seguintes parâmetros urbanísticos,  
233 constantes do Anexo 10 do PD. O requerente solicita a alteração do zoneamento ZOE e ZOI para ZR1-  
234 2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), mantendo a ZCB. Acreditamos, neste caso, não ser necessária  
235 apresentação de Relatório Ambiental para alteração do zoneamento, uma vez que aparentemente não há  
236 significativa vegetação presente na parte do imóvel requerida para a alteração de zoneamento, havendo  
237 somente na área de APP, conforme imagens aéreas apresentadas. Quanto ao mapa de vegetação em  
238 2007, este apresentava que na gleba havia vegetação secundária em estágio inicial, pastagens e plantação  
239 de bananeiras, que estão em parte do imóvel atualmente. Verifica-se que a área da APP foi preservada.  
240 Quanto à existência da ZI-2 (zona industrial – 2) ao lado deste imóvel, verifica-se que a mesma possui  
241 vegetação, atualmente em estágio avançado, e há retirada de argila para provável utilização na indústria  
242 cerâmica próxima. Foi apresentado projeto de implantação de loteamento, caso seja aprovada a alteração  
243 do zoneamento ZOI e ZOE para ZR1-2. Este imóvel ainda com características agrossilvipastoris, está  
244 localizado na margem da Rodovia Luiz Rosso, que com o passar dos anos vem recebendo vários tipos  
245 de empreendimentos, sejam eles, comerciais, serviços, mistos e mais no interior das glebas, loteamentos  
246 residenciais. Há uma extensa área destinada para indústrias (ZI-2). A DPU propõe que o imóvel continue  
247 na Z-APA, porém que na área destinada ao loteamento em ZOE (zona de ocupação extensiva), seja  
248 zoneada como ZOI (zona de ocupação intensiva). Esse processo foi apresentado e discutido pela a  
249 Câmara Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – Na reunião**  
250 **de 20/07/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da**  
251 **câmara temática II deliberaram que o imóvel continue na Z-APA, porém que na área destinada**  
252 **ao loteamento, que está em ZOE (Zona de Ocupação Extensiva), seja alterada como ZOI (Zona**  
253 **de Ocupação Intensiva).** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.  
254 **COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E**  
255 **SEGUNDO A VOTAÇÃO, COM 43 (QUARENTA E TRÊS) VOTOS, DELIBERARAM QUE O**  
256 **IMÓVEL CONTINUE NA Z-APA, PORÉM QUE NA ÁREA DESTINADA AO**  
257 **LOTEAMENTO, QUE ESTÁ EM ZOE (ZONA DE OCUPAÇÃO EXTENSIVA), SEJA**  
258 **ALTERADA COMO ZOI (ZONA DE OCUPAÇÃO INTENSIVA).** **2.4) Processo Nº 673031 –**  
259 **SIDINEI RONCHI:** O requerente solicita a correção da linha do Perímetro Urbano para a inclusão de  
260 pequena parcela do imóvel matrícula nº 63.099, dentro da zona urbana do município e conseqüentemente  
261 a correção dos pontos do Perímetro Urbano, possui área total a ser inserida no Perímetro Urbano de  
262 843,13m<sup>2</sup> e está localizado no bairro Morro Estevão. Quanto a delimitação do perímetro urbano e rural,  
263 foi apresentado no mapa. Sendo apresentado a planta com o levantamento planimétrico da gleba e a  
264 descrição do perímetro, com os pontos geográficos. A DPU não vê problemas com esse acréscimo no  
265 Perímetro Urbano, uma vez trata-se de ajuste na linha. Esse processo foi apresentado e discutido pela a  
266 Câmara Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – Na reunião**  
267 **de 20/07/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da**  
268 **Câmara Temática II deliberaram pela inclusão desta área de 843,13m<sup>2</sup> no Perímetro Urbano, e**  
269 **também definiram que pequenos ajustes em linhas do perímetro urbano possam ser definidos pelo**  
270 **setor de cadastro, quando ouvido a DPU.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento  
271 Municipal – CDM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM**  
272 **VOTARAM, E SEGUNDO A VOTAÇÃO, COM 43 (QUARENTA E TRÊS) VOTOS,**  
273 **DELIBERARAM PELA INCLUSÃO DESTA ÁREA DE 843,13M<sup>2</sup> NO PERÍMETRO URBANO,**  
274 **E TAMBÉM DEFINIRAM QUE PEQUENOS AJUSTES EM LINHAS DO PERÍMETRO**  
275 **URBANO POSSAM SER DEFINIDOS PELO SETOR DE CADASTRO, QUANDO OUVIDO A**  
276 **DPU. 2.5) Processo Nº 673030 – SIDINEI RONCHI:** O requerente solicita a correção da linha do  
277 Perímetro Urbano para a inclusão de pequena parcela do imóvel matrícula nº 28.143, dentro da zona

278 urbana do município e conseqüentemente a correção dos pontos do Perímetro Urbano, possui área total  
279 a ser inserida no Perímetro Urbano de 2.193,73m<sup>2</sup> e está localizado no bairro Morro Estevão. Quanto a  
280 delimitação do perímetro urbano e rural, foi apresentado o mapa. Sendo apresentado a planta com o  
281 levantamento planimétrico da gleba e a descrição do perímetro, com os pontos geográficos. A DPU não  
282 vê problemas com esse acréscimo no Perímetro Urbano, uma vez trata-se de ajuste na linha. Esse  
283 processo foi apresentado e discutido pela a Câmara Temática II que emitiu este parecer: **PARECER**  
284 **DA CÂMARA TEMÁTICA II – Na reunião de 20/07/2023: Após a apresentação e discussões a**  
285 **respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II deliberaram pela inclusão desta**  
286 **área de 2.193,73m<sup>2</sup> no perímetro urbano, e também definiram que pequenos ajustes em linhas do**  
287 **perímetro urbano possam ser definidos pelo setor de cadastro, quando ouvido a DPU. Após a**  
288 **apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO:**  
289 **OS MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E SEGUNDO A VOTAÇÃO, COM 43**  
290 **(QUARENTA E TRÊS) VOTOS, DELIBERARAM PELA INCLUSÃO DESTA ÁREA DE**  
291 **2.193,73M<sup>2</sup> NO PERÍMETRO URBANO, E TAMBÉM DEFINIRAM QUE PEQUENOS**  
292 **AJUSTES EM LINHAS DO PERÍMETRO URBANO POSSAM SER DEFINIDOS PELO**  
293 **SETOR DE CADASTRO, QUANDO OUVIDO A DPU. 2.6) Processo Nº 673719 – HÉVELEN**  
294 **MODOLON TAVARES:** A requerente em nome dos proprietários dos imóveis cadastros nº 983745,  
295 nº 984133, nº 984134, nº 984135, nº 984136, nº 984137, nº 984138 e nº 984139, solicita a alteração  
296 parcial do zoneamento de uso do solo para ser possível o processo de estremação de área das frações  
297 pertinentes as residências, com protocolo na PMC é nº 1565-23-CRI-EST e nº 1566-23-CRI-EST, e que  
298 estão edificadas há mais de 30 anos no local, sendo o uso consolidado. Segundo a requerente, essa  
299 alteração é necessária, pois as frações a serem estremadas não atingirão o limite exigido para o  
300 parcelamento do solo em zona industrial. Lote mínimo para a ZI-1 é de 2.500m<sup>2</sup>. Houve um crescimento  
301 de edificações residenciais, sem a aprovação do município, em ZI-1, o que está gerando este problema,  
302 pois a zona Industrial não permite este uso do solo. Foi apresentado o levantamento planimétrico com a  
303 divisão dos terrenos da matrícula nº 115.553, para ser alterado o zoneamento, de ZI-1 para ZR1-2. A  
304 área residencial ficaria de 4.750m<sup>2</sup> dividida em três lotes. Há uma única opção para esta solicitação, que  
305 é corrigir o zoneamento, porém isso poderá criar uma situação que será recorrente no futuro em outros  
306 locais com a mesma situação na ZI-2. Esse processo foi apresentado e discutido pela a Câmara Temática  
307 II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE**  
308 **20/07/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara**  
309 **Temática II deliberaram pelo indeferimento quanto a alteração do zoneamento de uso do solo**  
310 **nestes imóveis, permanecendo como ZI-1 (Zona Industrial – 1), e sugeriram também encaminhar**  
311 **o processo ao CMDE – Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico. Sendo apresentado**  
312 **para o Conselho de Desenvolvimento Econômico, que emitiu o seguinte parecer: PARECER DO**  
313 **CMDE – NA REUNIÃO DE 25/07/2023: Em reunião o CMDE indeferiu a possibilidade de**  
314 **modificação do zoneamento de uso do solo para este imóvel. Após a apresentação ao Conselho de**  
315 **Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS MEMBROS**  
316 **PRESENTES DO CDM VOTARAM, E SEGUNDO A VOTAÇÃO, COM 43 (QUARENTA E**  
317 **TRÊS) VOTOS, DELIBERARAM PELO INDEFERIMENTO QUANTO A ALTERAÇÃO DO**  
318 **ZONEAMENTO DE USO DO SOLO NESTES IMÓVEIS, PERMANECENDO COMO ZI-1**  
319 **(ZONA INDUSTRIAL – 1). 2.7) Processo Nº 673443 – CONCRETIZE PROJETOS DE**  
320 **ENGENHARIA LTDA:** O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo, apresentando  
321 um Estudo de Viabilidade Ambiental e Diagnóstico Ambiental Preliminar, elaborado em gleba  
322 localizada na Rodovia Archimedes Napolini, bairro Mina do Toco, matrículas nº 25.541 e nº 132.218,  
323 cadastros nº 1022021 e nº 1006972. Neste Estudo de Viabilidade Ambiental e Diagnóstico Ambiental  
324 Preliminar foi apresentado as seguintes informações: A existência de recursos hídricos superficiais,  
325 resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, A caracterização da cobertura florestal nativa  
326 remanescente, e As declividades. Este estudo foi constituído para subsidiar o processo de alteração do  
327 zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor  
328 Participativo), junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, visando a  
329 alteração da classificação atual de Zona de Áreas de Proteção Ambiental – Z-APA (não houve a  
330 regulamentação por Plano de Manejo); para Zona Residencial (ZR1-2) em toda a sua totalidade, com o  
331 objetivo de viabilizar um empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de  
332 loteamento com fins residenciais. Vale ressaltar também que o mapeamento da plataforma apresenta  
333 divergências locacionais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser utilizada como  
334 uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das informações geradas

335 em laboratório. Posteriormente, foi realizada a análise ao levantamento planialtimétrico cadastral do  
336 imóvel, elaborado pelo engenheiro civil Filipe Réus – CREA/SC nº 130.093-0, sendo este o primeiro  
337 estudo técnico realizado na área a ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos os  
338 elementos existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial),  
339 fragmentos florestais nativos e exóticos. Com base nessas informações fez-se a delimitação dos pontos  
340 a serem investigados através de vistorias técnicas confirmatórias, em períodos com condições  
341 climatológicas normais, com a finalidade de investigar a existência de afloramentos naturais do lençol  
342 freático (nascentes) e elementos hídricos passíveis de preservação através de áreas de preservação  
343 permanentes – APPs. O requerente informa que foram realizadas diversas visitas na área, sendo o  
344 caminhar ao longo das calhas em todos os elementos hídricos realizados em condições  
345 climatológicas equivalentes, para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão em todas as  
346 calhas nas mesmas circunstâncias. Após análise individuais dos elementos hídricos cadastrados pela  
347 base cartográfica e levantados pelo levantamento planialtimétrico cadastral, conclui-se que são  
348 diagnosticadas a incidência de Áreas de Preservação Permanente – APPs, representadas por nascentes  
349 e seus respectivos cursos d'água de fluxo perene. Desta forma, em relação a área requerida a alteração  
350 de zoneamento, o projeto urbanístico do futuro empreendimento imobiliário deverá prever o isolamento  
351 e proteção das áreas legalmente protegidas, abrangendo 30 (trinta) metros das margens da calha natural  
352 dos cursos d'água e 50 (cinquenta) metros de raio do ponto de afloramento das nascentes. Foram  
353 apresentadas fotos dos recursos hídricos existentes na área diretamente afetada pelo empreendimento.  
354 COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE: O inventário florestal é a base para o planejamento  
355 do uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e  
356 o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são  
357 estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo  
358 (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de  
359 área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre  
360 outros. O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura  
361 florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 58.541 e nº  
362 132.218, representadas integralmente por fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal  
363 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por  
364 vegetação nativa secundária fragmentada em estágios inicial e médio de regeneração natural. Foi  
365 apresentado uma análise temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração  
366 natural do terreno ao longo dos anos. Visando demonstrar a dinâmica da regeneração natural da  
367 cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software  
368 Google Earth PRO, dos anos de 2017 e 2023. Correlacionando as condições atuais do terreno com as  
369 imagens multitemporais, é possível verificar toda área requerida a alteração de zoneamento se encontra  
370 coberta por florestal ombrófila densa secundária ao longo dos anos. Também, se verificou que na porção  
371 frontal do imóvel há uma poligonal utilizada para cultivo monoespecífico de *Eucalyptus sp* (eucalipto),  
372 precisamente onde atualmente está inserida no zoneamento Zona Mista (ZM 2-4). Para identificar as  
373 condições ambientais em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a  
374 constituição, porte e estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total do imóvel,  
375 em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa  
376 Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana. No  
377 mês de maio de 2023 foram implantadas na área de estudo 20 (vinte) unidades amostrais de 10 x 10 m,  
378 totalizando 2.000,00 m<sup>2</sup> de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde  
379 foram realizados os estudos. Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado  
380 para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da  
381 área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural.  
382 Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação  
383 nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em  
384 estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá  
385 ser destinada em locais de APP e Área Verde. Desta forma, a área destinada a implantação do  
386 empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de zoneamento, está em  
387 conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal  
388 nº 11.428/2006, que institui a Lei do Bioma Mata Atlântica. DECLIVIDADE: Outro ponto analisado  
389 foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de  
390 verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige. A  
391 declividade é a expressão da inclinação do terreno, dada pela relação entre a diferença de nível entre

392 dois pontos e a distância horizontal que separa estes dois pontos. Pode-se ver que as declividades da  
393 área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo. Em conclusão o  
394 Requerente informa que foram elaborados estudos técnicos de viabilidade ambiental, representados por  
395 inventário florestal, diagnóstico de recursos hídricos e estudo topográfico de declividade, objetivando  
396 estabelecer e avaliar as restrições ambientais dos imóveis registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis  
397 da Comarca de Criciúma sob as matrículas nº 58.541 e nº 132.218, constituído para subsidiar o processo  
398 de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano  
399 Diretor Participativo), junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma,  
400 visando a alteração da classificação atual de Zona de Áreas de Proteção Ambiental – Z-APA para Zona  
401 Residencial, com o objetivo de viabilizar um empreendimento destinado ao parcelamento do solo na  
402 modalidade de loteamento com fins residenciais, denominado Loteamento Zanolli. O Inventário  
403 Florestal permitiu qualificar que a cobertura florestal remanescente ao imóvel é representada por  
404 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Com base na Lei do Bioma Mata  
405 Atlântica, nº 11.428/2006, com destaque para o Art. 31, §1º, a cobertura florestal estudada possui  
406 viabilidade legal a sua supressão de acordo com a atual projeção urbanística do futuro empreendimento.  
407 O diagnóstico de recursos hídricos ilustrou a localização das áreas de preservação permanentes – APPs  
408 dos imóveis, representada pelas faixas marginais cursos d’água perenes originados por nascentes  
409 situadas no terreno e seu entorno imediato, as quais serão preservadas no projeto do Loteamento. Os  
410 estudos topográficos ilustraram a declividade compreendida entre determinados intervalos,  
411 comprovando que a área objeto do estudo não terá declividade superior a 30%, estando com  
412 conformidade com a legislação pertinente. E, por fim, considerando as análises, estudos, diligências e  
413 demais procedimentos levados a efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-se  
414 que a alteração do zoneamento municipal urbano requerida possui conformidade técnica, e o  
415 empreendimento planejado pelo proponente é considerado viável sob o ponto de vista da inserção no  
416 meio ambiente local, desde que aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento ambiental  
417 e urbanístico. “Art. 152. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas  
418 de preservação permanente (APP) e áreas de proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da  
419 diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso  
420 dos recursos naturais em terras públicas ou privadas.” § 1º. O Plano de Manejo e Zoneamento  
421 Ecológico e Econômico – ZEE da APA, deverão ser definidos em legislação específica, em  
422 conformidade com Legislações superiores, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da  
423 aprovação desta Lei. § 2º. Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à proteção ambiental e ao  
424 uso e manejo sustentável, com predominância de vegetação secundária de estágio inicial, médio e  
425 avançado. § 3º. Não são permitidos parcelamentos do solo nesta zona, exceto construções residenciais  
426 isoladas em glebas com inclinação de até no máximo 30% (trinta por cento) após análise técnica do  
427 órgão ambiental do município e aprovação no Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM; § 4º.  
428 As glebas com declividade acima de 30% (trinta por cento) de inclinação serão definidas como áreas  
429 “Non aedificandi” de preservação do patrimônio ambiental natural, além da rede hídrica e a cobertura  
430 vegetal em estágio avançado nessas glebas; § 5º. Os cursos d’água com suas faixas “non aedificandi” e  
431 os terços superiores dos morros são considerados áreas de preservação permanente (APP), conforme  
432 delimitado no Anexo 9: Mapa do Zoneamento Municipal.” Considerando que o requerente solicita a  
433 correção do zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR1-2, para o desenvolvimento de um  
434 loteamento de características unifamiliares, a área assim definida como APA estaria salvaguardada em  
435 outros locais da gleba que possuem um curso d’água. Portanto, a DPU é de parecer favorável a essa  
436 correção e foi proposto o limite em mapa. Esse processo foi apresentado e discutido pela a Câmara  
437 Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO**  
438 **DE 20/07/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da**  
439 **Câmara Temática II deliberaram pela aprovação da alteração do zoneamento de uso do solo de**  
440 **Z-APA para ZR 1-2, houve 02 (dois) votos contrários e 05 (cinco) votos a favor.** Após a apresentação  
441 ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS**  
442 **MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E COM 41 (QUARENTA E UM) VOTOS A**  
443 **FAVOR, 01 (UMA) ABSTENÇÃO E 01 (UM) VOTO CONTRA, DELIBERARAM PELA**  
444 **APROVAÇÃO DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO DE Z-APA PARA**  
445 **ZR1-2. 2.8) Processo Nº 674354 – ON LINE – RAFAELA ROCHA:** A requerente solicita a alteração  
446 de zoneamento de uso do solo, apresentando um Estudo de Viabilidade Ambiental e Diagnóstico  
447 Ambiental Preliminar, elaborado em gleba localizada na Rua Augusto Macarini, bairro Vila Macarini,  
448 matrículas nº 26.577 e nº 4.041, cadastros nº 1018579 e nº 706969. No Estudo de Viabilidade Ambiental

449 e Diagnóstico Ambiental Preliminar foi apresentado as seguintes informações: A existência de recursos  
450 hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, A caracterização da  
451 cobertura florestal nativa remanescente, e As declividades. Este estudo foi constituído para subsidiar o  
452 processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012  
453 (Plano Diretor Participativo), junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de  
454 Criciúma. A alteração visa modificar a classificação atual de Zona de Áreas de Proteção Ambiental –  
455 Z-APA (não houve a regulamentação por Plano de Manejo); para a totalidade das glebas como Zona  
456 Residencial (ZR1-2), com o objetivo de viabilizar um empreendimento destinado ao parcelamento do  
457 solo na modalidade de loteamento com fins residenciais. Sendo Z-APA a única forma de parcelamento  
458 do solo é por desmembramento. Quanto ao Diagnóstico Ambiental Preliminar, o requerente informa que  
459 foi realizado por profissionais habilitados, tem como objetivo descrever a situação atual da área em  
460 relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente  
461 – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando obter  
462 informações necessárias para definir as áreas com restrições legais e ambientais para futura utilização  
463 do imóvel. 1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais  
464 existentes na área em estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos  
465 hídricos compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio  
466 Ambiente de Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes,  
467 massas d’água (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d’água naturais,  
468 drenagens efêmeras e canais artificiais) existentes na região em estudo. O cadastro proposto pela  
469 plataforma GEOSEUC/IMA é produto de restituição aerofotogramétrica, através do processamento de  
470 imagens por satélite por algoritmos computacionais, sem estudos in loco, registrando todos os possíveis  
471 elementos hídricos existentes, não distinguindo recursos naturais e antrópicos (artificiais). Por este fato,  
472 o sistema qualifica todos os canais cadastrados como “Trecho de Drenagem” e áreas com possível  
473 acúmulo de água como “Massa D’água”. Vale ressaltar também que o mapeamento da plataforma  
474 apresenta divergências locacionais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser  
475 utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das  
476 informações geradas em laboratório. Posteriormente, foi realizada a análise ao levantamento  
477 planialtimétrico cadastral do imóvel, elaborado pelo engenheiro agrimensor Ademir Magagnin –  
478 CREA/SC nº 013.637-4, sendo este o primeiro estudo técnico realizado na área a ser destinada ao  
479 empreendimento, sendo investigados todos os elementos existentes, tais como, cotas altimétricas,  
480 confrontações, hidrografia (natural e artificial), fragmentos florestais nativos e exóticos, etc. Com base  
481 nessas informações fez-se a delimitação dos pontos a serem investigados através de vistorias técnicas  
482 confirmatórias, em períodos com condições climatológicas normais, com a finalidade de investigar a  
483 existência de afloramentos naturais do lençol freático (nascentes) e elementos hídricos passíveis de  
484 preservação através de áreas de preservação permanentes – APPs. O requerente informa que foram  
485 realizadas diversas visitas na área, sendo o caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos  
486 hídricos realizados em condições climatológicas equivalentes, para verificar a disponibilidade ou não  
487 de fluxo de água/vazão em todas as calhas nas mesmas circunstâncias. Após análise individual dos 3  
488 (três) elementos levantados pelo levantamento planialtimétrico cadastral, verificou-se todos os canais se  
489 encontravam totalmente secos, sem nenhum indício de fluxo hídrico. Com isso, claramente podem ser  
490 classificados como drenagens efêmeras, tendo função única e exclusiva de escoamento das águas de  
491 origem pluvial vindas das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição). Sendo assim, não  
492 possui afloramento natural do aquífero freático (nascente) e conseqüentemente não escoam águas de  
493 natureza subterrânea, ou seja, só escoam águas superficiais nos períodos de chuva, não caracterizando,  
494 portanto, Área de Preservação Permanente – APP. Alguns dos recursos hídricos existentes na área foram  
495 apresentados por fotografias. 2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE: O inventário  
496 florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a  
497 caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a  
498 compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que  
499 pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma área de recreação,  
500 constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de  
501 áreas de reflorestamento comercial, entre outros. O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela  
502 metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de alteração de  
503 zoneamento dos imóveis de matrícula nº 26.577 e nº 4.041, representadas em grande parte por  
504 fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal remanescente na área onde se pretende instalar o  
505 futuro empreendimento imobiliário é formada por vegetação nativa secundária em estágio médio de

506 regeneração natural. Foi apresentado uma análise temporal da área estudada, ajudando a entender a  
507 dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo dos anos. Visando demonstrar a dinâmica da  
508 regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite  
509 fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2017, 2021 e 2023. Correlacionando as  
510 condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível verificar que na porção norte  
511 existe uma área onde no passado foi utilizada para cultivo monoespecífico de Eucalyptus sp (eucalipto)  
512 e em 2021 foi feita o corte desta porção. Desta forma, com exceção da área onde foi removido o  
513 reflorestamento de eucalipto, o restante da área requerida a alteração de zoneamento se encontra coberta  
514 por florestal ombrófila densa secundária. Para identificar as condições ambientais em que se encontra a  
515 área de estudo, visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da vegetação, foi  
516 elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal dos imóveis, em conformidade  
517 com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA,  
518 para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana. A área total dos  
519 imóveis conforme levantamento realizado é de 112.825,37 m<sup>2</sup>, sendo que, a área total de cobertura  
520 florestal remanescente é de 80.107,15 m<sup>2</sup>. Desta forma, será necessária a supressão de parte do  
521 remanescente florestal para implantação do empreendimento, conforme ilustram as figuras a seguir. No  
522 mês de junho de 2023 foram implantadas na área de estudo 14(quatorze) unidades amostrais de 10 x 10  
523 m, totalizando 1.400,00 m<sup>2</sup> de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa  
524 onde foram realizados os estudos. Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal,  
525 realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura  
526 florestal da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração  
527 natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de  
528 vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura  
529 florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção,  
530 que poderá ser destinada em locais de Área Verde. Desta forma, a área destinada a implantação do  
531 empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de zoneamento, está em  
532 conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal  
533 nº 11.428/2006, que institui a Lei do Bioma Mata Atlântica. 3) DECLIVIDADE: Outro ponto analisado  
534 foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de  
535 verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige. A  
536 declividade é a expressão da inclinação do terreno, dada pela relação entre a diferença de nível entre  
537 dois pontos e a distância horizontal que separa estes dois pontos. A Lei Federal nº 12.651/2012, que  
538 estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica como área de preservação permanente  
539 declividades superiores a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive. O maior  
540 intervalo de declividade encontrado na área resultou em 24,34°, logo, não há restrição quando a  
541 execuções de atividades de movimentação de terra (terraplanagem) para conformação topográfica na  
542 área requerida a alteração de zoneamento. Podemos ver apenas uma pequena porção foi encontrado um  
543 intervalo com declividade de 45,25 %, que será facilmente conformado durante as obras de execução  
544 do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da  
545 municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação. Desta forma, conclui-se que todas as  
546 declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo.  
547 Por fim, a requerente informa que os estudos técnicos de viabilidade ambiental, representados por  
548 inventário florestal, diagnóstico de recursos hídricos e estudo topográfico de declividade, objetivando  
549 estabelecer e avaliar as restrições ambientais dos imóveis registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis  
550 da Comarca de Criciúma sob as matrículas nº 26.577 e nº 4.041, constituído para subsidiar o processo  
551 de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano  
552 Diretor Participativo), junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma,  
553 visando a alteração da classificação atual de Zona de Áreas de Proteção Ambiental – Z-APA para Zona  
554 Residencial, com o objetivo de viabilizar um empreendimento destinado ao parcelamento do solo na  
555 modalidade de loteamento com fins residenciais, denominado Loteamento Bela Mantova. O Inventário  
556 Florestal permitiu qualificar que a cobertura florestal remanescente ao imóvel é representada por  
557 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Com base na Lei do Bioma Mata  
558 Atlântica, nº 11.428/2006, com destaque para o Art. 31, §1º, a cobertura florestal estudada possui  
559 viabilidade legal a sua supressão de acordo com a atual projeção urbanística do futuro empreendimento.  
560 O diagnóstico de recursos hídricos ilustrou que não possui áreas de preservação permanentes – APPs  
561 nos imóveis, assim não será necessário a preservação dessas áreas. Os estudos topográficos ilustraram  
562 a declividade compreendida entre determinados intervalos, comprovando que a área objeto do estudo

563 não terá declividade superior a 30% após execução das obras de terraplanagem para instalação do  
564 empreendimento, estando com conformidade com a legislação pertinente. Foi apresentado esboço de  
565 um loteamento chamado de “Loteamento Bela Mantova” idealizado com o propósito de atender a  
566 demanda atual e futura em médio prazo por espaços urbanos associados à necessidade de áreas de  
567 habitação na região do Bairro Vila Macarini, oportunizando aos futuros ocupantes um espaço habitável,  
568 ordenado e também harmônico com a constante consolidação urbana multissetorial da região, que  
569 apresenta ampla estrutura física de equipamentos públicos e sistema viário, representado principalmente  
570 pela Avenida Universitária, via arterial pavimentada com intenso tráfego, principal responsável pelo  
571 escoamento viário da região norte de Criciúma até o município de Nova Veneza e adjacências. Por este  
572 motivo, a Avenida é considerada um importante corredor de serviços da região, pois corta diversas zonas  
573 de uso do solo, possibilitando a relação mútua de atividades residenciais, comerciais, industriais e  
574 serviços diversos. Considerando as análises, estudos, diligências e demais procedimentos levados a  
575 efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-se que a alteração do zoneamento  
576 municipal urbano requerida possui conformidade técnica, e o empreendimento planejado pelo  
577 proponente é considerado viável sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, desde que  
578 aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento ambiental e urbanístico. Após essas  
579 considerações do Estudo de Viabilidade Ambiental e Diagnóstico Ambiental Preliminar, informamos  
580 que de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, a zona de uso do solo Z-APA é assim conceituada:  
581 “Art. 152. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação  
582 permanente (APP) e áreas de proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade biológica,  
583 disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em  
584 terras públicas ou privadas.” § 1º. O Plano de Manejo e Zoneamento Ecológico e Econômico – ZEE da  
585 APA, deverão ser definidos em legislação específica, em conformidade com Legislações superiores, no  
586 prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da aprovação desta Lei. § 2º. Nesta zona as glebas  
587 destinam-se prioritariamente à proteção ambiental e ao uso e manejo sustentável, com predominância  
588 de vegetação secundária de estágio inicial, médio e avançado. § 3º. Não são permitidos parcelamentos  
589 do solo nesta zona, exceto construções residenciais isoladas em glebas com inclinação de até no máximo  
590 30% (trinta por cento) após análise técnica do órgão ambiental do município e aprovação no Conselho  
591 de Desenvolvimento Municipal – CDM; § 4º. As glebas com declividade acima de 30% (trinta por cento)  
592 de inclinação serão definidas como áreas “Non aedificandi” de preservação do patrimônio ambiental  
593 natural, além da rede hídrica e a cobertura vegetal em estágio avançado nessas glebas; § 5º. Os cursos  
594 d’água com suas faixas “non aedificandi” e os terços superiores dos morros são considerados áreas de  
595 preservação permanente (APP), conforme delimitado no Anexo 9: Mapa do Zoneamento  
596 Municipal.” Considerando que o requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo de Z-  
597 APA para ZR1-2, naquela área da gleba, para o desenvolvimento de um loteamento de características  
598 unifamiliares, a DPU é de parecer favorável a essa correção e for proposto limites. Esse processo foi  
599 apresentado e discutido pela a Câmara Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA**  
600 **TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 20/07/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta**  
601 **solicitação os membros da Câmara Temática II deliberaram pela aprovação da alteração do**  
602 **zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR1-2, houve 02 (duas) abstenções e 05 (cinco) votos a**  
603 **favor.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM**  
604 **VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E COM 41 (QUARENTA E**  
605 **UM) VOTOS A FAVOR, 02 (DUAS) ABSTENÇOES, DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO**  
606 **DA ALTERAÇÃO DO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO DE Z-APA PARA ZR1-2, FOI**  
607 **FEITA A SOLICITAÇÃO DE QUE O PRESIDENTE DO CONSELHO ENCAMINHE A**  
608 **SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, PLANEJAMENTO E MOBILIDADE**  
609 **URBANA, UM OFÍCIO SOLICITANDO ESCLARECIMENTOS E ENCAMINHAMENTOS**  
610 **REFERENTE AO ANDAMENTO DA CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA**  
611 **ELABORAÇÃO DO PLANO DE MANEJO MORRO DA CRUZ/CARRAVAGGIO (Z-APA).**  
612 **2.9) Processo N° 674553 – ERZ ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA:** O Requerente solicita  
613 autorização para construção na zona de uso do solo - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade –  
614 Morro Cechinel) com alteração dos Parâmetros Urbanísticos. O Imóvel localiza-se no cadastro nº 41976,  
615 Rua Honório Búrigo, nº 1285, bairro Cruzeiro do Sul. O requerente apresenta a solicitação: “A  
616 solicitação diz respeito a possibilidade de construção e alteração dos índices urbanísticos em seu imóvel  
617 que se encontra na Zona ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade – Morro Cechinel). O referido  
618 terreno situa-se no bairro Cruzeiro do Sul, na Rua Honório Búrigo nº 1285, na cidade de Criciúma/SC.  
619 O mesmo teve partes declaradas de utilidade pública e posteriormente desapropriados via decreto

620 1067/19 e outro ainda não definido. Após a definição destas áreas de utilidade pública foi feita a devida  
621 retificação e o terreno ficou com uma área remanescente de 3.239,07m<sup>2</sup>. No referido imóvel, desde a  
622 década de 1970 já funcionam equipamentos de entretenimento, gastronomia e hoje temos uma obra de  
623 aproximadamente 690,00m<sup>2</sup> onde funciona um restaurante. A intenção desse empreendimento é servir  
624 de apoio ao complexo turístico que a Prefeitura Municipal de Criciúma está implantando em torno de  
625 nosso terreno. Nesse empreendimento teremos uma praça de alimentação com até 9 operações, dois  
626 subsolos de garagem para 110 veículos, salas aéreas para futuros prestadores de serviço e um Roof Top  
627 com Bar/Restaurante que propiciará uma vista de 360° para cidade e serra. Sendo assim, solicitamos a  
628 aprovação do projeto em questão com as alterações de parâmetros urbanísticos, IA e TO.” E apresenta  
629 as seguintes justificativas: “Alteração dos parâmetros Urbanísticos: Acreditamos que os parâmetros  
630 urbanísticos dessa zona foram pensados, pelos legisladores, para proteger a vegetação existente e sua  
631 Biodiversidade. Como no caso desse terreno já não existem mais árvores desde a década de 70, essas  
632 alterações não iriam interferir no meio ambiente e são primordiais para a viabilidade do  
633 empreendimento. Apoio ao Complexo Turístico: Entendemos que criando uma estrutura de alimentação  
634 e estacionamentos que possam auxiliar e complementar o Complexo Turístico, o poder público não  
635 precisaria investir nesses equipamentos e assim sobraria dinheiro para implantar novos equipamentos  
636 de lazer no próprio complexo. Porque uma obra nova e não reformar a antiga: Se reformássemos a obra  
637 existente, além de ficarmos engessados com a estrutura antiga, não conseguiríamos aumentar a opção  
638 gastronômica para o local, não conseguiríamos fazer os 2 subsolos de garagem, ou seja, não faríamos  
639 uma obra que complementasse e que ficasse condizente com a grandeza do Complexo Turístico criado  
640 pelo Município. Assim, estamos propondo uma nova implantação mais próxima à extrema do terreno  
641 oposta ao Mirante, possibilitando assim uma nova estrutura de ocupação e mais visibilidade do  
642 monumento.” Foram apresentadas as plantas baixas da edificação. E as perspectivas. Como informado  
643 acima o imóvel está situado na zona de uso do solo ZCB (zona de conservação da biodiversidade), dentro  
644 da Z-APA do Morro Cechinel. E possui os seguintes parâmetros urbanísticos, de acordo com o Art. 13,  
645 da Lei nº 7.607/2019: “Art. 13 As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área  
646 de proteção ambiental estão delimitadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor  
647 Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara de  
648 Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo.º” Ou seja, poderia construir  
649 considerando a área de 3.239,07m<sup>2</sup>: - I.A. = 0,15 = 485,86m<sup>2</sup>; - T.O. = 20% = 647,81m<sup>2</sup>. Ou seja, bem  
650 abaixo do que foi apresentado nas plantas baixas: Subsolo 2: 1.377,21m<sup>2</sup>; Subsolo 1: 1.304,92m<sup>2</sup>; Térreo  
651 (pilotis): 1.332,60m<sup>2</sup>; 1º Pavto.: 1.113,02m<sup>2</sup>; 2º Pavto.: 1.113,02m<sup>2</sup> e Cobertura: 803,96m<sup>2</sup>. Como trata-  
652 se de nova edificação, não poderá ser enquadrado no Art. 14, da Lei nº 7.607/2019, pois: “Art. 14 As  
653 edificações existentes, na área da APA, poderão ser reformadas e/ou ampliadas, de acordo com o Anexo  
654 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), com análise e aprovação do Órgão  
655 de Planejamento do Município, caso o projeto ultrapasse os parâmetros do Anexo 10, devendo também  
656 ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.” Segundo a Lei nº 7.607/2019, que dispõe  
657 sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Municipal Morro Cechinel, esta prevê que deverá ser  
658 ouvido o Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA: “Art. 5º Compete ao  
659 Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente – COMDEMA, a atribuição de Conselho Consultivo  
660 da Unidade de Conservação criada por essa lei.” Art. 6º Além das atribuições ordinárias, compete ao  
661 COMDEMA enquanto conselho de unidade de conservação:(...) III - esforçar-se para compatibilizar os  
662 interesses dos diversos segmentos sociais relacionados com a unidade; (...) VII - manifestar-se sobre  
663 obra ou atividade potencialmente causadora de impacto na unidade de conservação, mosaicos ou  
664 corredores ecológicos; VIII - propor diretrizes e ações para compatibilizar, integrar e otimizar a relação  
665 com a população do entorno ou do interior da unidade, conforme o caso; e IX – representar, quanto aos  
666 impactos dos empreendimentos e atividades desenvolvidas na APA, os interesses da população residente  
667 e diretamente afetada.” E, para tanto, o COMDEMA deverá, segundo a Lei: “Art. 10 Poderão ser  
668 realizadas audiências públicas para empreendimentos a serem implantados na APA e que apresentem  
669 significativo impacto ambiental ou social. § 1º Compete ao órgão gestor ou ao conselho consultivo  
670 deliberar quanto à necessidade de realização de audiência para empreendimentos com área edificável  
671 (construção) inferior a 5.000m<sup>2</sup>. § 2º Empreendimentos com área edificável (construção) igual ou  
672 superior a 5.000m<sup>2</sup> deverão ser apresentados em audiências públicas, que terão por objetivo apenas  
673 esclarecer à população residente da APA ou, ainda, a população diretamente afetada, quanto aos  
674 impactos positivos ou negativos do empreendimento. § 3º As audiências referidas neste artigo devem  
675 ser realizadas em período anterior à liberação das licenças de instalação dos empreendimentos. § 4º  
676 Compete ao Poder Público Municipal realizar a divulgação e gestão das audiências.” Porém, a partir dos

677 fatos apresentados, em que este imóvel já é utilizado há décadas com edificação que sofreu várias  
678 reformas e ampliações, como verificado na imagem aérea de 1978 e de 1996. Na imagem de 1978 já  
679 conseguimos visualizar uma edificação, que se mantém também na imagem de 1996. Como a intenção  
680 e de executar uma edificação privada de uso público, que pretende ser um complemento aos usos  
681 existentes, como turístico e ambiental, já previstos nos imóveis públicos vizinhos, a DPU tem duas  
682 sugestões para serem analisadas: 1ª) A inclusão deste imóvel cadastro nº 41976 na zona de uso do solo  
683 ZEICO – zona de especial interesse da coletividade, saindo da Z-APA e consequentemente da ZCB,  
684 porém, ainda necessária Audiência Pública, pois segundo a Lei nº 7.607/2019: “Art. 15 As linhas de  
685 zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique  
686 a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento  
687 Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.” E segundo a Lei Complementar nº  
688 095/2012: “Art. 145. Zonas de Especial Interesse (ZEI): destinada para fins de interesse social, cultural,  
689 ambiental, entre outros, complementada pelo uso residencial, comercial não atacadista e de prestação de  
690 serviços e outros usos permitidos e permissíveis, após análise técnica do Órgão de Planejamento  
691 Municipal legalmente instituído e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, sendo  
692 subdividida em: I - Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); II - Zona Especial de Interesse da  
693 Recuperação Ambiental-Urbana e/ou rural (ZEIRAU); III - Zona de Especial Interesse de Estudos  
694 Posteriores (ZEIEP); IV - Zona de Especial Interesse da Coletividade (ZEICO); e V - Zona Especial de  
695 Interesse Histórico-Cultural (ZEIC).” (...) E esse zoneamento é assim conceituado na Lei Complementar  
696 nº 095/2012: “Art. 150. Zona de Especial Interesse da Coletividade (ZEICO): compreende áreas  
697 particulares e públicas de uso coletivo que na hipótese de modificação futura de atividades deverão ser  
698 analisadas pelo Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação, por maioria  
699 absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.” Ou, 2ª) Considerar toda a área do  
700 parque turístico (A= 107.741,44m²), para os cálculos de I.A. e T.O., no imóvel do requerente, já  
701 descontando as edificações existentes. Informamos que já foi desenvolvido projeto arquitetônico  
702 visando a ocupação deste parque, conforme imagem apresentada. Esse processo foi apresentado e  
703 discutido pela a Câmara Temática II que emitiu este parecer: **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA**  
704 **II – NA REUNIÃO DE 20/07/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação**  
705 **os membros da Câmara Temática II deliberaram pela aprovação da inclusão deste imóvel**  
706 **cadastro nº 41976 na Zona de Uso do Solo ZEICO – Zona de Especial Interesse da Coletividade,**  
707 **saindo da Z-APA, assim como, todos os imóveis contidos no Parque Ambiental e Turístico do**  
708 **Morro Cechinel passarão a estar na ZEICO, houve uma abstenção.** Após a apresentação ao  
709 Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS MEMBROS**  
710 **PRESENTES DO CDM VOTARAM, E COM 42 (QUARENTA E DOIS) VOTOS A FAVOR, 01**  
711 **(UMA) ABSTENÇÃO, DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DA INCLUSÃO DESTA**  
712 **IMÓVEL CADASTRO Nº 41976 NA ZONA DE USO DO SOLO ZEICO – ZONA DE ESPECIAL**  
713 **INTERESSE DA COLETIVIDADE, SAINDO DA Z-APA, ASSIM COMO, TODOS OS**  
714 **IMÓVEIS CONTIDOS NO PARQUE AMBIENTAL E TURÍSTICO DO MORRO CECHINEL**  
715 **PASSARÃO A ESTAR NA ZEICO. QUANTO A APROVAÇÃO DA ANTEPROJETO DA**  
716 **EDIFICAÇÃO A SER CONSTRUIDA, COM 43 (QUARENTA E TRÊS VOTOS), OS**  
717 **MEMBROS DO CMD, DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DO ANTEPROJETO. 2.10**  
718 **Processo Nº 674151 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** Nesse  
719 Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei  
720 Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do  
721 empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Líbano  
722 José Gomes, no bairro São Sebastião, em imóvel com área total de 12.031,59 m² (Consulta Prévia),  
723 cadastro nº 982845. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei  
724 Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto  
725 ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m²  
726 (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha  
727 viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de  
728 aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e  
729 afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Este  
730 imóvel localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e ZR2-4 (zona  
731 residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. O imóvel situa-se numa  
732 região que vem recebendo vários empreendimentos do Art. 169 nas proximidades. Houve aprovação de  
733 um outro projeto de outro empreendedor com 04 pavimentos no mesmo imóvel, porém por conta do

734 mercado imobiliário o projeto foi descontinuado. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto  
735 utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4 e ZR2-4. E segundo a empresa: “A alteração  
736 solicitada é no número de pavimentos, de 04 para 10 pavimentos. Essa modificação possibilita melhor  
737 qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios, maior distanciamento da área  
738 invadida do bairro progresso e uma grande área de lazer para os condôminos. Por possuir 10 pavimentos,  
739 cada torre contará com 02 elevadores. Os apartamentos do térreo possuirão jardins privativos. Essa  
740 tipologia de unidade habitacional é a mais procurada pelos nossos clientes, são os primeiros  
741 apartamentos a serem vendidos. Verticalizando as edificações fazemos o uso sustentável do solo  
742 ajudando a preservar áreas naturais, infiltração e espaços abertos. Em vez de expandir a cidade  
743 horizontalmente, a construção vertical permite concentrar o crescimento em áreas já urbanizadas,  
744 preservando o ambiente natural circundante dessa gleba. A eficiência energética também é um ponto  
745 interessante para um edifício com vários pavimentos. Como têm a capacidade de aproveitar melhor a  
746 luz natural e a ventilação, reduz a necessidade de iluminação artificial e sistemas de climatização. A  
747 construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos significativos para a  
748 comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar a oferta de serviços  
749 e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita tributária. Acreditamos  
750 que esse empreendimento gerará um impacto positivo no bairro e valorização imobiliária do entorno.  
751 Se destacará na região onde a maioria das residências multifamiliares são de 04 pavimentos.” Foi  
752 apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos,  
753 conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei  
754 Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá  
755 submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais  
756 parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Sendo  
757 essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “A alteração solicitada é no número de pavimentos, de 04  
758 para 10 pavimentos.” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, não possui tipologia de volume  
759 diferenciada para a utilização como solicitado pelo Art. 169, apesar de possuir infraestrutura aos  
760 condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer o uso do Art. 169. Quanto a  
761 área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros  
762 moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Todos os blocos possuem 10  
763 pavimentos, sem pilotis. Se considerarmos o número de unidades e considerando no mínimo 03  
764 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 600 moradores. Após a  
765 apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido a  
766 implantação dos blocos e não a tipologia arquitetônica dos mesmos, que é padrão para o empreendedor,  
767 já que a solicitação foi a de subir o número de pavimentos. Informamos que o se no anteprojeto forem  
768 aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a  
769 aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando  
770 apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste  
771 artigo. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 20/07/2023: Após a**  
772 **apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II**  
773 **deliberaram pela aprovação do uso do Art. 169 para o empreendimento apresentado, houve 01**  
774 **(um) voto contrário e 06 (seis) votos a favor.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento  
775 Municipal – CDM. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS**  
776 **MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E COM 42 (QUARENTA E DOIS) VOTOS A**  
777 **FAVOR, 01 (UMA) ABSTENÇÃO, DELIBERARAM PELA APROVAÇÃO DO USO DO ART.**  
778 **169 PARA O EMPREENDIMENTO APRESENTADO. FOI COLOCADO QUE O VALOR**  
779 **APLICADO NO FUNDO 169 DESTA PROJETO SEJA DISPONIBILIZADO PARA A**  
780 **MELHORIA E AMPLIAÇÃO DA CRECHE QUE SE ENCONTRA NA PROXIMIDADE DO**  
781 **EMPREENDIMENTO. 2.11) Processo Nº 672185 – ON LINE – CONSTRUFASE**  
782 **CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a  
783 utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade  
784 arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste  
785 empreendimento situa-se na a Docelira Claudina Evaristo, no bairro Jardim das Paineiras, em parte do  
786 imóvel com área total de 96.661,15 m², cadastro nº 1016447. Conforme interesse da empresa na área, é  
787 apresentada proposta de um parcelamento do terreno e solicitam a viabilidade neste novo imóvel com  
788 área de 22.072,69 m² para implantação de 05 blocos residenciais de 7 pavimentos totalizando 350  
789 apartamentos. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº  
790 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do

791 imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. A totalidade do imóvel está na zona de uso do solo ZI-  
792 2 (zona industrial – 2) defronte a rodovia e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) defronte a Rua Docelira  
793 Claudina Evaristo e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) no interior do imóvel, de acordo com a  
794 Lei Complementar nº 095/2012. O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Antônio Darós (Anel  
795 Viário) nas proximidades da zona industrial dessa rodovia. Não possui uso, nem ocupação, sendo que  
796 foi uma área de plantação de eucaliptos. No processo anterior foi apresentado para parte deste imóvel  
797 um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4 e ZR2-4. Este anteprojeto não foi  
798 aprovado pela Câmara Temática II em reunião do dia 24/11/2022. Na atual proposta a empresa propõe  
799 implantação de 05 blocos residenciais de 7 pavimentos totalizando 350 apartamentos, em um imóvel  
800 com área de 22.072,69 m². Foram apresentadas as solicitações do requerente quanto a excepcionalização  
801 dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova  
802 redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste  
803 artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto,  
804 informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar,  
805 justificando cada um deles.” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, com o aumento da área do  
806 imóvel, ficou com melhor uma melhor implantação. Novamente, o modelo de tipologia das edificações  
807 não possui uma volumetria diferenciada para a utilização como solicitado pelo Art. 169. Todas as vagas  
808 de estacionamento são descobertas. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória  
809 com 1.396,46m². Há várias atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de  
810 edificações para uso comercial. A variação de unidades habitacionais é interessante para um público  
811 diverso, alvo desse empreendimento e do local que está sendo projetado. Todos os blocos possuem 07  
812 pavimentos, inclusive com o térreo. Se considerarmos o número de unidades e considerando no mínimo  
813 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 1.050 moradores. Após a  
814 apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse ainda não se enquadra no novo Art. 169, devido  
815 tipologia arquitetônica dos blocos. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros  
816 urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de  
817 análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros  
818 solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que  
819 o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do  
820 indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise  
821 da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente  
822 de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental  
823 pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei  
824 Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação  
825 das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações. Devido a  
826 excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos,  
827 arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou  
828 não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico  
829 aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo,  
830 poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho. A contrapartida para  
831 aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser  
832 paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser  
833 criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC e ZR2-4 será  
834 pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido  
835 pelo Anexo X do Plano Diretor. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento  
836 e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente  
837 ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA**  
838 **REUNIÃO DE 22/06/2023: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação, houve a**  
839 **votação com o seguinte resultado: 09 votos contra o anteprojeto apresentado e 03 votos a favor do**  
840 **anteprojeto apresentado, portanto como resultado a Câmara Temática II deliberou pelo**  
841 **indeferimento do anteprojeto apresentado visando a utilização do art. 169. Informamos que cabe**  
842 **ao requerente, optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II**  
843 **ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário do CDM. Após a apresentação ao**  
844 **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: COLOCADO EM**  
845 **VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E COM 36 (TRINTA E SEIS)**  
846 **VOTOS A FAVOR, E 07 (SETE) ABSTENÇÕES, OS MEMBROS DELIBERARAM PELO**  
847 **INDEFERIMENTO DO ANTEPROJETO APRESENTADO. 3) ASSUNTOS REFERENTES A**

848 **CÂMARA TEMÁTICA III DO CDM:** LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO – Foi apresentado o  
849 seguinte texto: ***PROJETO DE LEI PE/Nº XX/2023 - Revoga os §§1º e 2º do art. 4º da Lei n.º 7.999 de***  
850 ***24 de novembro de 2021 (Lei do Parcelamento do Solo), e dá outras providências. Art.1º Ficam***  
851 ***revogados os §§1º e 2º do art. 4º da Lei nº 7.999 de 24 de novembro de 2021 (Lei do Parcelamento do***  
852 ***Solo). Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. Art.3º Revogam-se as disposições***  
853 ***em contrário. Criciúma, XX de agosto de 2023.*** Não houve tempo hábil para apresentação na Câmara  
854 Temática III, portanto se apresenta para o CDM diretamente. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS**  
855 **MEMBROS PRESENTES DO CDM VOTARAM, E COM 43 (QUARENTA E TRÊS) VOTOS,**  
856 **DELIBERARAM PELA CORREÇÃO DO ART. 4º DA LEI Nº 7.999 DE 24 DE NOVEMBRO**  
857 **DE 2021 (LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO).** Após o término dos assuntos desta reunião,  
858 foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu  
859 término às 21h e 10min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis  
860 Meller, lavrei a presente Ata, e posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi que depois  
861 de lida e aprovada, será por todos os presentes assinada.