

ATA 01/2024

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

07.03.2024

1 Aos sete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, 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 09 (nove) pessoas da comunidade em geral e 43 (quarenta e três) membros
5 do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. Esperou-se dar o quórum
6 mínimo para a abertura da reunião que, posteriormente, foi aberta pelo presidente do CDM, Sr. Aldinei
7 João Potelecki que agradeceu a presença de todos os membros presentes nesta reunião e passou a palavra
8 para o secretário executivo do CDM, Arq e Urb. Giuliano Elias Colossi. Sendo também, verificado o
9 quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, foi informado os
10 **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao*
11 *planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções*
12 *de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os*
13 *pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados,*
14 *informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da**
15 **Audiência/Reunião**: aberturas e informes; aprovação da ata da reunião anterior; revisão do atual plano
16 diretor participativo de criciúma - referente a Câmara Temática III – CDM; projeto de lei de uso e
17 ocupação das margens dos rios em áreas urbanas consolidadas - referente a Câmara Temática III – CDM
18 e por fim, os processos administrativos referentes a Câmara Temática II – CDM. Quanto ao item
19 **aberturas e informes**, foram apresentadas as frequências de participação nas reuniões do CDM em
20 geral desde 2014 até 2023 e também divididas entre a sociedade civil e o poder público, no ano de 2023.
21 Em seguida foi apresentada a solicitação de utilização do FUNDEM e do FUNDO 169, para as seguintes
22 obras urbanas: Valor Total: R\$ 6.373.552,80: Centro Comunitário Lote 6, reforma – Bairro: Lote 6 -
23 Valor: R\$ 500.778,29; Centro Comunitário Mina do Mato, demolir o atual, construir - porte 2 – Bairro:
24 Mina do Mato - Valor: R\$ 859.323,00; Centro Comunitário Mina do Toco, novo – porte 1 (necessita de
25 desapropriação de parte do terreno da Associação Juventus) – Bairro: Mina do Toco - Valor: R\$
26 1.381.374,61; Centro Comunitário do Pinheirinho, novo - porte 1 – Bairro: Pinheirinho - Valor: R\$
27 829,783,42; Centro Comunitário São Marcos, novo – porte 1, com adequação conforme terreno – Bairro:
28 São Marcos - Valor: R\$ 1.020.853,47; Centro Comunitário Vila Macarini, demolir o atual, construir -
29 porte 2 – Bairro: Vila Macarini - Valor: R\$ 1.515.617,62; Centro Comunitário Pedro Zanivan, reforma-
30 Valor: R\$ 75.603,21 e Centro Comunitário Lot. Meller, reforma – Bairro: Vila Macarini - Valor: R\$
31 190.219,18. E após apresentação e discussão referente a execução dessas construções e o valor que o
32 FUNDEM e o FUNDO 169 tem em caixa – Valor aproximado de R\$ 5.300.000,00 (sendo
33 aproximadamente, destes, R\$ 4.000,000,00 – FUNDEM e R\$ R\$ 1.300.000,00 – FUNDO 169); **foi**
34 **exposto pelo Secretário da Fazenda Sr. Vagner Spindola, a ideia de utilizar apenas o valor que**
35 **consta no FUNDEM, até atingir o valor máximo de R\$ 5.000,000,00 - o Conselho de**
36 **Desenvolvimento Municipal – CDM deferiu por unanimidade, com 40 (quarenta) votos a**
37 **utilização do recurso que consta no FUNDEM, até atingir o valor máximo de R\$ 5.000,000,00.**
38 Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião**: A mesma foi apresentada e informada que
39 a mesma é disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que pôr fim ao texto da
40 mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Quanto ao assunto da **Revisão**
41 **do atual Plano Diretor Participativo de Criciúma**: foram apresentadas as solicitações de correção no
42 novo texto do Plano Diretor e do Zoneamento de Uso do Solo, apresentadas por e-mail no período de
43 07/12/2023 até 1º/03/2023, conforme acordado na última reunião, sendo essas apresentadas ao CDM:
44 **1) Solicitações de correção no novo texto do plano diretor e do zoneamento de uso do solo: 01 –**
45 **CARLOS EDUARDO LISBOA PIROLLA**: Segue em anexo Cadastro Imobiliário, Zoneamento atual
46 e Zoneamento Proposto. Gostaria de solicitar que o zoneamento da referida gleba continue pelo
47 zoneamento atual, pois pelo zoneamento proposto o índice prejudica o contribuinte. Que nos imóveis
48 da Rua José Tarquinio Balsini seja mantida a ZR3-8, como no zoneamento atual. **Após a apresentação**

49 e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a
50 solicitação de possibilidade de que os imóveis passem a ser classificados como ZR3-8, houve um
51 voto contrário. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve
52 alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do
53 CDM votaram, com 02 (dois) votos contra e 38 (trinta e oito) votos a favor, ou seja aprovaram a
54 solicitação de possibilidade de que os imóveis passem a ser classificados como ZR3-8. 02 –
55 ELAINE LAVEZZO: Acho que temos que complementar o anexo 03, na Z-APA - ZOI (Bosque do
56 Repouso), pois, não está aparecendo no Anexo 03 esta opção de ZOI; (aparece apenas Morro Cechinel,
57 Albino e Estevão), apenas no mapa de zoneamento está a ZOI (Bosque do Repouso), pois foi alterada
58 depois. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara
59 Temática III, aprovaram a inclusão deste zoneamento na tabela do Anexo 3. Após a apresentação
60 ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram
61 respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade,
62 com 40 (quarenta) votos, aprovaram a inclusão deste zoneamento na tabela do Anexo 3. 03 –
63 LARA DA SILVA MANGILI: Sugerimos que na tabela dos parâmetros urbanísticos onde consta a
64 permissão de construção na divisa com altura de até 3,50 m, seja modificado para 4,50 m, visto que essa
65 é altura vigente na lei atual. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
66 membros da Câmara Temática III, aprovaram o uso do 4,50m e sugeriram que seja retirado o
67 texto da tabela na ZR1-2 e no item embasamento seja colocado H/4 maior ou igual a 1,50m e na
68 torre fique um traço (-), isso também deve ser feito na ZR0-2. Após a apresentação ao Conselho de
69 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por
70 fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta)
71 votos, aprovaram o uso do 4,50m e sugeriram que seja retirado o texto da tabela na ZR1-2 e no
72 item embasamento seja colocado H/4 maior ou igual a 1,50m e na torre fique um traço (-), isso
73 também deve ser feito na ZR0-2 e solicitaram que houvesse modificação em ZR 3-8 para que o
74 embasamento fica-se igual aos das zonas mistas. 04 – ELAINE LAVEZZO: Na tabela CNAE para
75 as Z-APAs, na linha “supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto para
76 atividades de uso permissível”, todas as APAs estão como proibidos, geralmente a vegetação está em
77 estágio médio, que pela legislação ambiental pode suprimir 70%, lendo a tabela não podemos fazer
78 supressão. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara
79 Temática III, aprovaram a solicitação de correção no Anexo 05. Após a apresentação ao Conselho
80 de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e
81 por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40
82 (quarenta) votos, aprovaram a solicitação de correção no Anexo 05. 05 – ALDINEI
83 POTELECKI: Pelo presente vimos solicitar alteração da Minuta do Projeto de Lei do Zoneamento de
84 Uso do Solo, para, na Tabela do Anexo III (Tabela dos Parâmetros Urbanísticos), para a ZI-2 (Zona
85 Industrial tipo 2), onde consta área mínima de 2.000 m², que seja alterada para 1.000 m², mantendo
86 exatamente como é no atual Plano Diretor. Tal manutenção se dá por quanto existe a possibilidade de
87 loteamentos industriais para indústrias de pequeno porte, onde lotes com 1.000 m² ou pouco mais são
88 suficientes para a instalação das indústrias. A não manutenção, por outro lado, poderá implicar em
89 abrimos mão de loteamentos industriais que, embora menores, são extremamente importantes para o
90 desenvolvimento econômico não só das regiões onde se instalarão, mas também para toda a cidade, e
91 que impactam positivamente na economia através da geração de empregos, renda, tributos, etc. Isto
92 posto, solicitamos que seja mantida a área mínima atual dos lotes da ZI-2 de 1.000m². Após a
93 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III,
94 aprovaram que retorne a ser de 1.000m² os lotes em ZI-2. Após a apresentação ao Conselho de
95 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por
96 fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta)
97 votos, aprovaram que retorne a ser de 1.000m² os lotes em ZI-2. 06 – MAURÍCIO DA CUNHA
98 CARNEIRO E OUTROS: Encaminhamos através desta e dos anexos, a sugestão de alteração do Mapa
99 do Zoneamento Proposto na região do Bairro Pio Corrêa, por solicitação de moradores da área que tem
100 acompanhado o desenvolvimento daquele setor da cidade. A sugestão é a ampliação da ZM 1-8 e criação
101 de um novo setor de ZR 2-4 para aproveitamento da infraestrutura existente, acompanhando a mudança
102 de uso predominante de residencial para comercial e serviços nos setores das Ruas Augusto dos Anjos
103 e Mário de Andrade, região já considerada uma expansão do Centro da cidade, em função da presença
104 e proximidade principalmente dos hospitais. Neste momento, também as Ruas Presidente Kennedy e
105 Léo Lombardi, com boas larguras de caixa e passeios, estão passando por revitalização e nova

106 pavimentação, tornando-se cada vez mais eixos importantes de circulação e ligação. Finalmente, a
107 proposta visa contribuir para zonas com transição escalonada entre os gabaritos de 08, 04 e 02
108 pavimentos, e entre usos mistos e predominantemente residenciais. Certos de vossa compreensão e
109 deferimento, Agradecemos antecipadamente. **Após a apresentação e discussões a respeito desta**
110 **solicitação os membros da Câmara Temática III, aprovaram a alteração apresentada e foram**
111 **sugeridas outras alterações que serão apresentadas na reunião do CDM.** Após a apresentação ao
112 **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram**
113 **respondidos, o Sr. João Roberto Frutuoso, membro da associação de moradores do bairro Pio**
114 **Correa, se fez presente e foi contra a solicitação. Por fim, colocado em votação os membros do**
115 **CDM votaram, e aprovaram, com 03 (três) votos contra, 09 (nove) abstenções e com (28) votos a**
116 **favor, a alteração apresentada. 07 – FRANCISCO ADVOGADOS:** Pelo presente, vimos solicitar
117 alteração do zoneamento da área indicada na imagem em anexo (poligonal em preto), cujo zoneamento
118 proposto na nova Lei de Zoneamento é de ZI-2, a qual solicitamos seja definida como ZR0-2. Tal
119 solicitação se dá, dentre outras razões: Trata-se de área cujo entorno é consolidado, que possui
120 infraestrutura básica e que permite absorver os lotes a serem criados em ZR0-2; É importante a
121 manutenção dos moradores da região do Rio Maina, onde muitos já trabalham, estudam, tem parentes,
122 enfim, suas vidas estão totalmente ligadas naquela região; A região é carente de novos lotes urbanos, o
123 que muitas vezes faz com que os moradores busquem outros bairros para morar, o que não é interessante
124 do ponto de vista do urbanismo contemporâneo; A gleba ao sul já é residencial, e ao norte industrial,
125 então os dois tipos de zonas estão bem situados e convivem muito bem no entorno. As divisas entre
126 áreas industriais e residenciais terão cinturão verde conforme determinado atualmente, para um bom
127 isolamento das áreas; Tratam-se de glebas que estão, total ou parcialmente, inseridas na ACP do Carvão,
128 cujo custo de recuperação é altíssimo e muitos vezes inviável para execução de loteamentos em ZR1-2,
129 passando a ser um incentivo permitir lotes de 250,00m² na área, ou seja, trata-se de incentivo a
130 ocupação/desenvolvimento da área que é um vazio urbano numa área já tão consolidada em seu entorno.
131 Desta feita, ante as razões acima, solicitamos pela alteração do zoneamento na poligonal indicada,
132 proposto inicialmente de ZI-2, para ZR0-2, e mantido o remanescente da área como ZI-2. **Após a**
133 **apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III,**
134 **aprovaram a alteração no zoneamento proposto, ou seja, passa a ser ZR0-2 parte da gleba**
135 **apresentada.** Após a apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve**
136 **alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do**
137 **CDM votaram, e aprovaram, com 02 (duas) abstenção e 38 (trinta e oito) votos a favor, a alteração**
138 **no zoneamento proposto, ou seja, passa a ser ZR0-2. 08 – FRANCISCO ADVOGADOS:** Pelo
139 presente, vimos solicitar alteração do zoneamento da área indicada na imagem em anexo (poligonal em
140 preto), cujo zoneamento proposto na nova Lei de Zoneamento é de ZR1-2, a qual solicitamos seja
141 definida como ZR0-2. Tal solicitação se dá, dentre outras razões: Trata-se de área cujo entorno é
142 consolidado, que possui infraestrutura básica e que permite absorver os lotes a serem criados em ZR0-
143 2;É importante a manutenção dos moradores da região do Rio Maina, onde muitos já trabalham,
144 estudam, tem parentes, enfim, suas vidas estão totalmente ligadas naquela região; A região é carente de
145 novos lotes urbanos, o que muitas vezes faz com que os moradores busquem outros bairros para morar,
146 o que não é interessante do ponto de vista do urbanismo contemporâneo; Tratam-se de glebas que estão,
147 total ou parcialmente, inseridas na ACP do Carvão, cujo custo de recuperação é altíssimo e muitos vezes
148 inviável para execução de loteamentos em ZR1-2, passando a ser um incentivo permitir lotes de
149 250,00m² na área, ou seja, trata-se de incentivo a ocupação/desenvolvimento da área que é um vazio
150 urbano numa área já tão consolidada em seu entorno. Desta feita, ante as razões acima, solicitamos pela
151 alteração do zoneamento, proposto inicialmente de ZR1-2, para ZR0-2. **Após a apresentação e**
152 **discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, a proposta foi**
153 **aprovada de inclusão de ZR0-2 nos referidos imóveis, havendo a seguinte votação 06 membros a**
154 **favor e 03 membros contrários.** Após a apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal –**
155 **CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os**
156 **membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, a proposta foi aprovada**
157 **de inclusão de ZR0-2 nos referidos imóveis. 09 – DEISE NUNES:** Vimos respeitosamente, sugerir
158 as seguintes considerações: Conforme verificamos no Mapa, a área circulada em azul (ZR1-2),
159 antigamente era caracterizada como uma bairro residencial, porém com o passar dos anos este perfil
160 vem sendo modificando, devido ao crescimento da região, através de hospitais, transportadoras, mercado
161 e muitas outras empresas que se instalaram nesta região, muitas residências estão sendo alugadas para
162 escritórios e afins.Outra característica importante, é que todo o contorno é ZR 2-4, ZR 2-8, portanto

viemos sugerir, preocupados em não estagnar o desenvolvimento da região, a modificação de ZR 1-2 , para ZR 2-8, a verticalização irá impulsionar a vinda de mais mão de obra para as empresas, geração de empregos, desenvolvimento do comércio da região, resultando no crescimento ordenado e organizado. **A referida solicitação não foi apresentada em tempo hábil aos membros da Câmara Temática III.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, a solicitação foi **indeferida, por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, tendo em vista que não existe zoneamento ZR 2-8. 2) Quanto ao assunto do projeto de Lei de uso e ocupação das margens dos rios das bacias do Rio Maina, Rio Sangão e Rio Linha Anta, em áreas urbanas consolidadas: “MINUTA PROJETO DE LEI MUNICIPAL PARA ALTERAÇÃO DE ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve **alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 40 (quarenta) votos, aprovaram a solicitação das correções da Minuta do Projeto de Lei Municipal para alteração de Áreas de Preservação Permanente.** Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados, sendo esses: **1) Processos Nº 683951 e Nº 683950 – SILVIA B. CARDOSO VIANNA:** A requerente solicita a correção da linha do Perímetro Urbano para a inclusão de parcela do imóvel matrícula nº 66.067 e cadastro nº 1023860 e imóvel matrícula nº 66.325 e cadastro nº 1002101, para a retificação de matrícula. O imóvel localiza-se no bairro Vila Maria. Quanto a delimitação do perímetro urbano e rural, podemos observá-lo no mapa. A DPU não vê problemas com esse acréscimo no Perímetro Urbano, para a retificação da matrícula. Porém, informa que esta ampliação já está prevista na revisão do PD e nos novos limites do perímetro urbano. Encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram a ampliação do perímetro urbano para as glebas solicitadas.** Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve **alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 37 (trinta e sete) votos, aprovaram a ampliação do perímetro urbano para as glebas solicitadas. 2) Processo Nº 684050 – CESAR AUGUSTO LUCHESE:** O requerente solicita a viabilidade para a implantação de lotes industriais que variam de 1.500,00m² até 40.750,00m² para empreendimento industrial (parcelamento do solo) em imóvel cadastros nº 1022090, nº 976401e nº 1019322, localizados na BR-101 esquina com a Rodovia Gov. Jorge Lacerda, bairro Verdinho. Quanto ao zoneamento de uso do solo, este imóvel está localizado na ZI-1 (zona industrial – 1) e possui os parâmetros urbanísticos apresentados na tabela. Então, como o item (7) da tabela de parâmetros urbanísticos: “Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote (...)” poderão ser ampliados mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico. Porém, na revisão da Lei de Zoneamento de Uso do Solo, haverá a possibilidade de alteração deste texto, conforme texto: (7) Os parâmetros de ocupação relativos ao tamanho máximo do lote, da altura ou quantidade de pavimentos; poderão ser modificados mediante apreciação e aprovação tanto do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, conforme for o caso específico. Portanto a DPU, considera que a solicitação poderá ser viabilizada, mediante a alteração supracitada, possibilitando assim a viabilização do empreendimento importante ao desenvolvimento econômico do município. 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 DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – CMDE – REUNIÃO EM 28/11/2023: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DO CMDE APROVARAM POSSIBILIDADE DE REDUÇÃO DAS ÁREAS DOS FUTUROS LOTES CONFORME A SOLICITAÇÃO DO REQUERENTE.** Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram que possa haver lotes menores do que o mínimo exigido neste empreendimento em virtude do mesmo ser um condomínio industrial fechado e com uma proposta inovadora. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve **alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 37 (trinta e sete) votos, aprovaram que possa haver lotes menores do que o mínimo exigido neste empreendimento em virtude do mesmo ser um condomínio industrial fechado e com uma proposta inovadora. 3)**

220 **Processo N° 683774 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA**
221 **LTDA:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nas seguintes glebas: 1)
222 matrícula n° 136.095, cadastro n° 1016438 (Rua Jesuíno João Felizardo, com área total de 5.798,80m²);
223 2) matrícula n° 136.096, cadastro n° 1016439 (Rua Antônio Darolt, com área total de 5.390,00m²); 3)
224 matrícula n° 136.097, cadastro n° 1016440 (Rua Lúcio Rosso, com área total de 5.740,00m²); 4)
225 matrícula n° 136.098, cadastro n° 1016441, cadastro n° 1016441 (Rua Manoel Avelino Raymundo, com
226 área total de 6.230,00m²); 5) matrícula n° 136.099, cadastro n° 1016442 (Rua Eliseu Rosso, com área
227 total de 3.500,00m²); 6) matrícula n° 136.100, cadastro n° 1016443 (Rua José Nascimento da Silva, com
228 área total de 8.902,39m²); 7) matrícula n° 136.10, cadastro n° 1016444 (Rua Maria Anália Pavei Ghedin,
229 com área total de 32.400,00m²); 8) matrícula n° 54.467, cadastro n° 1019016 (Rodovia Luiz Rosso, com
230 área total de 32.400,00m²); 9) matrícula n° 54.466, cadastro n° 1019016 (Rodovia Luiz Rosso, com área
231 total de 32.400,00m²). A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos),
232 neste imóvel, seja alterada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a execução de
233 loteamento multifamiliar. Essas glebas estão localizadas na zona de uso do solo ZR1-2 (zona rururbana)
234 e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), defronte a Rodovia Luiz Rosso e ao lado de loteamentos já
235 aprovados e em ocupação no bairro Quarta Linha, nas proximidades da BR-101, havendo ainda muitas
236 glebas sem ocupação ou uso agropecuário. A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para
237 ZR0-2. Verificamos que houve um início de aberturas viárias no ano de 2011, em parte das glebas,
238 porém não foi dado continuidade. Hoje há somente rastros destas aberturas viárias. A DPU é pelo
239 indeferimento desta solicitação, pois o projeto do loteamento deverá seguir o padrão dos existentes na
240 parte superior com lotes mínimos de 360,00m². Encaminhamos este processo à Câmara Temática de
241 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
242 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação e discussões a**
243 **respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação do**
244 **requerente. A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve**
245 **alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do**
246 **CDM votaram, e com 04 (quatro) votos contra, 30 (trinta) votos a favor, indeferiram a solicitação**
247 **do requerente. 4) Processo N° 683775 – DIGITAL – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E**
248 **GEOMENSURA LTDA:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nas seguintes
249 glebas, matrícula n° 80.166 e n° 80.373, cadastro n° 1023914 e n° 1023912, localizadas na Av. Júlia
250 Dagostim Rosso, com áreas de 20.000,00 m² e 26.780,58m². A solicitação do requerente é de que a ZR1-
251 2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), nestes imóveis, seja alterada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2
252 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. Essas glebas estão localizadas na zona de uso
253 do solo ZR1-2 (zona rururbana) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), defronte a Rodovia Luiz Rosso
254 e ao lado de loteamentos já aprovados e em ocupação no bairro Quarta Linha, nas proximidades da BR-
255 101, havendo ainda muitas glebas sem ocupação ou uso agropecuário. A solicitação do requerente é para
256 a alteração de ZR1-2 para ZR0-2. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois o projeto do
257 loteamento deverá seguir o padrão dos existentes na parte adjacente, com lotes mínimos de 360,00m².
258 Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
259 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
260 Municipal. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara**
261 **Temática II, indeferiram a solicitação do requerente. A Após a apresentação ao Conselho de**
262 **Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por**
263 **fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 04 (quatro) votos contra, 30**
264 **(trinta) votos a favor, indeferiram a solicitação do requerente. 5) Processo N° 684686 – SH**
265 **PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A: RETIRADO DE PAUTA. 6) Processo N° 685495 –**
266 **DIGITAL – JEISON CEHELLA DA SILVA:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de
267 uso do solo na gleba cadastro n° 1003728, de propriedade de Manoel Mendes, localizada na Rodovia
268 Antonio Just (Anel Viário), bairro Primeira Linha Pontilhão, com área de 60.004,55 m². Essa alteração
269 é uma viabilidade para instalação de loteamento horizontal. Essa gleba está localizada na zona de uso
270 do solo ZEIEP (zona de especial interesse de estudos posteriores), não havendo parâmetros urbanísticos.
271 Projetos nestas zonas ou em outras zonas constantes do Anexo 09 do Plano Diretor (Mapa de
272 Zoneamento) que não contempladas neste Anexo 10 (Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo
273 Municipal) serão analisadas e aprovadas pelo respectivo órgão responsável, independente de
274 predefinição de parâmetros urbanísticos destas Zonas. De acordo com o Art. 149: “A Zona de Especial
275 Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP), compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados
276 para futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e demais correlatos. Parágrafo Único. Estas

277 áreas serão objetos de estudos posteriores, condicionada a análise técnica do Órgão de Planejamento
278 Municipal legalmente instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento
279 Municipal - CDM.” A DPU é pelo deferimento desta solicitação de implantação de parcelamento do
280 solo na forma de condomínio e/ou de loteamento, pois, nesta área já há edificações residenciais e usos
281 mistos consolidados, portanto, não haveria condições de se estabelecer outro uso para o imóvel. Porém,
282 os lotes frontais a rodovia deverá ser para o uso industrial e o empreendimento deverá ter vocação
283 tecnológica e ambiental comprovada no projeto de parcelamento do solo. Encaminhamos este processo
284 à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e
285 parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a**
286 **apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II,**
287 **aprovaram o desenvolvimento de parcelamento do solo na forma de loteamento e/ou condomínio,**
288 **porém solicitaram que o anteprojeto seja apresentado a DPU e demonstrar neste novo**
289 **parcelamento o que de tecnológico e inovador o empreendimento irá desenvolver.** A Após a
290 apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos
291 que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por
292 unanimidade, com 34 (trinta e quatro) votos aprovaram o desenvolvimento de parcelamento do
293 solo na forma de loteamento e/ou condomínio, porém solicitaram que o anteprojeto seja
294 apresentado a DPU e demonstrar neste novo parcelamento o que de tecnológico e inovador o
295 empreendimento irá desenvolver. 7) Processo N° 687071 – IGREJA EVANGÉLICA
296 PENTECOSTAL CHAMA DIVINA: O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo
297 no seguinte imóvel, cadastro n° 102554, localizado na Rua Tamoio s/n°, com área de 367,52 m². A
298 solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), nestes imóveis, seja
299 alterada para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para a construção de templo religioso. Informa que
300 há nas proximidades outros templos religiosos, porém os mesmos já são consolidados há anos e estão
301 em zonas de uso do solo permitidas. Foi apresentado abaixo assinado de moradores das proximidades
302 em apoio a construção deste templo religioso, conforme imagens. O requerente apresenta uma sugestão
303 para a alteração do zoneamento. Esse imóvel está localizado na zona de uso do solo ZR1-2 (zona
304 residencial 1 – 2 pavimentos), em loteamento de característica urbana residencial consolidada. A ZM2-
305 4 fica restrita aos imóveis defronte a Rodovia Leonardo Bialecki. A DPU é pelo indeferimento desta
306 solicitação, pois todo o loteamento é de característica de lotes unifamiliares, com predominância
307 residencial, não podendo, a nosso ver, apenas uma atividade solicitada modificar a característica de todo
308 um loteamento residencial, além da linha de zoneamento em sentido diagonal apresentada que corta
309 outros lotes causando dúvidas quanto ao zoneamento proposto. Encaminhamos este processo à Câmara
310 Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a
311 ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação e**
312 **discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a**
313 **solicitação do requerente quanto a alteração do zoneamento para a instalação de um templo**
314 **religioso.** A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns
315 questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM
316 votaram, e por unanimidade, com 34 (trinta e quatro) votos, indeferiram a solicitação do
317 requerente quanto a alteração do zoneamento para a instalação de um templo religioso. 8)
318 Processo N° 687340 – DIGITAL – ADGEO SOLUCÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA
319 LTDA: O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos imóveis, cadastros n° 59056
320 e n° 1006576, localizada na Rua Virgínio Mondardo, com área de aproximadamente 28.463,76 m². Essa
321 gleba está localizada, em grande parcela, na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
322 pavimentos) e defronte a Rua Virgínio Mondardo em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), houve
323 várias tentativas de empreender neste imóvel, por meio do Art. 169, e por fim com o uso de acordo com
324 o zoneamento do solo atual. A área de entorno já possui alguns loteamentos, aprovados com o tamanho
325 mínimo dos lotes, há também algumas glebas sem ocupação. A solicitação do requerente é de que a
326 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e a ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), neste imóvel,
327 sejam alteradas para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento
328 multifamiliar. A justificativa apresentada é de que: “(...) a redução da área dos futuros lotes possa
329 propiciar e permitir que uma gama mais ampla de pessoas tenha acesso e condições de adquirir suas
330 propriedades, promovendo a inclusão social (...). A solicitação do requerente é para a alteração de ZM2-
331 4 e ZR1-2 para ZR0-2. A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois este imóvel está localizado
332 numa área já ocupada urbanisticamente com lotes maiores, e que de acordo com a lei, o loteamento
333 deverá respeitar as características urbanísticas locais. A DPU acredita que a execução de lotes mínimos

334 de 360m², não inviabilizaria o empreendimento. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de
335 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
336 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação e discussões a**
337 **respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a alteração do**
338 **zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2.** A Após a apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento**
339 **Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em**
340 **votação os membros do CDM votaram, e com 13 (treze) votos contra, 02 (duas) abstenção e 19**
341 **(dezenove) votos a favor, indeferiram a alteração do zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2. 09)**
342 **Processo N° 688896 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA:** O requerente
343 solicita a alteração de zoneamento de uso do solo nas glebas matrículas n° 43.504, n° 46.251, n° 65273,
344 n° 43.505, n° 43.506 e n° 43.507, cadastros n° 101374, n° 994103, n° 1017689, n° 1022163, n° 1022164
345 e n° 1022165, respectivamente, localizados no Bairro São Simão. Quanto ao zoneamento de uso do solo
346 a maioria das glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, especificamente como zona ZCB
347 (zona de conservação da biodiversidade). Havendo uma gleba em ZR1-2 (zona residencial 1 – 2
348 pavimentos). E de acordo com o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são
349 de 2.000m². É apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos
350 hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da
351 cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e
352 ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano
353 instituído pela Lei Complementar n° 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do
354 Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do
355 solo na modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais. Sendo este diagnóstico assim descrito:
356 1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na
357 área em estudo e seu entorno imediato foi realizada por meio de consulta ao cadastro de recursos hídricos
358 compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de
359 Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d’água
360 (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d’água naturais, drenagens efêmeras
361 e canais artificiais) existentes na região em estudo. Informam que, ressalta-se também que o
362 mapeamento da plataforma apresenta divergências locais e inconsistências em diversos cenários,
363 desta forma, deve ser utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação
364 em campo das informações geradas em laboratório. Informam que foram realizadas diversas visitas na
365 área, através do caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos para verificar a
366 disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão, onde verificou-se que a maioria das calhas possuem
367 feições erosivas, porém não possuem fluxo contante. Desta forma, conclui-se que as calhas investigadas
368 são caracterizadas como “drenagens efêmeras”, originadas pela erosão natural causada pelo escoamento
369 das águas de origem pluvial vindas das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição), sendo
370 este um fenômeno muito comum em regiões com considerável irregularidade topográfica e predomínio
371 pedológico argiloso, apresentando propriedades impermeáveis quando compactados e saturados. Sendo
372 assim, não possui afloramento natural do aquífero freático (nascente) e conseqüentemente não escoam
373 águas de natureza subterrânea, ou seja, só escoam águas superficiais nos períodos de chuva, não
374 caracterizando, portanto, Área de Preservação Permanente – APP. 2) COBERTURA FLORESTAL
375 REMANESCENTE: O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais,
376 pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e
377 qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a
378 utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma
379 área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre,
380 ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros. O objeto deste Inventário Florestal,
381 elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de
382 alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula n° 43.504, n° 46.251, n° 65273, n° 43.505, n° 43.506
383 e n° 43.507, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal
384 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
385 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada a dinâmica da
386 regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite
387 fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2014 e 2023. Segundo o requerente
388 foram implantadas na área de estudo 30 (trinta) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 3.000,00
389 m² de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os
390 estudos. Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da

391 cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a
392 alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural. Através da
393 aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para
394 instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio,
395 sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em
396 locais de Área Verde. Através da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a
397 supressão de vegetação nativa será de 62.230,51 m², representando 49,56 % da área total de cobertura
398 florestal, e a área a ser preservada (manutenção florestal) totaliza 63.336,51 m², representando 50,44%.
399 Desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal
400 requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente,
401 principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui a Lei do Bioma Mata
402 Atlântica. A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica
403 como área de preservação permanente declividades superiores a 45°, equivalente a 100% (cem por cento)
404 na linha de maior declive. Através das cotas altimétricas coletadas no levantamento topográfico, foi
405 possível verificar que não existem declividades superiores a 45° no terreno, desta forma, não há APP
406 por declividade na área estudada, logo, não há restrição quando a execuções de atividades de
407 movimentação de terra (terraplanagem) para conformação topográfica na área requerida a alteração de
408 zoneamento. A Lei Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de
409 Criciúma, em seu Art. 5º, regulamenta que não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes
410 dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências
411 específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo; (movimentação de terra) A projeção
412 urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a
413 área útil do empreendimento. Desta forma, as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso
414 comum serão alvos de conformação topográfica (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro
415 empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do
416 meio urbanístico e ambiental para aprovação. Após execução das atividades de terraplanagem por
417 conformação topográfica, todas as áreas úteis do empreendimento apresentarão declividades inferiores
418 a 30%, assim, sendo considerada adequada a ocupação urbana, conforme legislação aplicável. Desta
419 forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a
420 atividade de parcelamento do solo. Após a análise da documentação apresentada, informamos que não
421 houve por parte do requerente a informação de qual zoneamento é requerido para a alteração, ou seja,
422 de ZCB para outro dentro da Z-APA. Acreditamos que após a análise do entorno, o zoneamento poderia
423 ser alterado de ZCB para ZOI, com lotes mínimos de 450m². A DPU é pelo deferimento desta
424 solicitação, de ZCB para ZOI em parte das glebas a serem parceladas com lotes. **Após a apresentação
425 e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiram a proposta
426 de alteração do zoneamento de ZCB para ZOI somente em parte da gleba onde é possível a
427 implantação das quadras com os lotes, ou seja, de acordo com o anteprojeto apresentado.** A Após
428 a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos
429 que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por
430 unanimidade, com 34 (trinta e quatro) votos, deferiram a proposta de alteração do zoneamento
431 de ZCB para ZOI somente em parte da gleba onde é possível a implantação das quadras com os
432 lotes, ou seja, de acordo com o anteprojeto apresentado. **10) Processo Nº 688897 – CONCRETIZE
433 PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA:** O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do
434 solo nas glebas matrículas nº 43.507, nº 43.508, nº 43.510, nº 43.989, nº 43.509 e nº 65.273, cadastros
435 nº 1022165, nº 1022166, nº 1022167, nº 1022168, nº 1022169 e nº 1017689, respectivamente,
436 localizados no Bairro São Simão. Quanto ao zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na
437 Z-APA do Morro Cechinel, especificamente como zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade).
438 E de acordo com o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são de 2.000m². É
439 apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos
440 superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura
441 florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação
442 do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído
443 pela Lei Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município
444 de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na
445 modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais. Sendo este diagnóstico assim descrito: 1)
446 RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área
447 em estudo e seu entorno imediato foi realizada por meio de consulta ao cadastro de recursos hídricos

448 compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de
449 Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d’água
450 (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d’água naturais, drenagens efêmeras
451 e canais artificiais) existentes na região em estudo. Informam que, ressalta-se também que o
452 mapeamento da plataforma apresenta divergências locacionais e inconsistências em diversos cenários,
453 desta forma, deve ser utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação
454 em campo das informações geradas em laboratório. Informam que foram realizadas diversas visitas na
455 área, através do caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos para verificar a
456 disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão, onde verificou-se que a maioria das calhas possuem
457 feições erosivas, porém não possuem fluxo contante. Desta forma, embora carente de dados primários
458 em virtude das condições climatológicas dos últimos meses, conclui-se que as calhas são representadas
459 por recursos hídricos naturais de fluxo perene, e deverão ter suas áreas de preservação permanentes –
460 APPs preservadas na projeção urbanística do futuro empreendimento, através da delimitação de 50
461 (cinquenta) metros do ponto de afloramento das nascentes, e 30 (trinta) metros de largura em ambas as
462 margens do curso d’água. A caracterização completa das APPs deverá ser concluída durante a tramitação
463 do processo de licenciamento ambiental do empreendimento. 2) COBERTURA FLORESTAL
464 REMANESCENTE: O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais,
465 pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e
466 qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a
467 utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma
468 área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre,
469 ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros. O objeto deste Inventário Florestal,
470 elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de
471 alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 43.507, nº 43.508, nº 43.510, nº 43.989, nº 43.509
472 e nº 65.273, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa. A cobertura florestal
473 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
474 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada a dinâmica da
475 regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite
476 fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2014 e 2023. Correlacionando as
477 condições atuais da área requerida a alteração de zoneamento e seu entorno imediato com as imagens
478 multitemporais, foi possível verificar que grande parte do ambiente sofreu diversas modificações
479 antrópicas ao longo dos anos visando o aproveitamento econômico do terreno. Em relação a cobertura
480 florestal, é possível verificar uma alteração significativa ao longo dos anos. Em 2004, o terreno era
481 predominantemente coberto apenas por campos antrópicos (pastagens), com uma cobertura florestal de
482 baixa densidade. Entretanto, o terreno permaneceu em desuso por muitos anos, ocasionando regeneração
483 natural de floresta nativa, até os dias atuais. Logo, atualmente a gleba estudada se encontra integralmente
484 coberta por floresta ombrófila densa secundária. Visando a caracterização quanto a constituição, porte
485 e estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal dos
486 imóveis, em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente
487 de Santa Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área
488 urbana. A área total proposta para o empreendimento conforme levantamento realizado é de 217.683,64
489 m², sendo que, a área total do empreendimento se encontra com cobertura florestal remanescente. Desta
490 forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do
491 empreendimento, conforme ilustram as figuras a seguir. Segundo o requerente foram implantadas na
492 área de estudo 30 (trinta) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 3.000,00 m² de área amostrada
493 com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos. Através dos
494 levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do
495 terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é
496 caracterizada como estágio médio de regeneração natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos
497 legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento,
498 é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de
499 no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde. Através
500 da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa
501 será de 82.158,72 m², representando 37,74 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada
502 (manutenção florestal) totaliza 135.524,92 m², representando 62,26%. Desta forma, a área destinada a
503 implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de
504 zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao

505 Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata Atlântica. A Lei Federal nº
506 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica como área de preservação
507 permanente declividades superiores a 45º, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.
508 Através das cotas altimétricas coletadas no levantamento topográfico, foi possível verificar que não
509 existem declividades superiores a 45º no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área
510 estudada, logo, não há restrição quando a execuções de atividades de movimentação de terra
511 (terraplanagem) para conformação topográfica na área requerida a alteração de zoneamento. A Lei
512 Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu
513 Art. 5º, regulamenta que não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com
514 declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas
515 na Lei de Zoneamento do Uso do Solo; (movimentação de terra) A projeção urbanística do Condomínio
516 reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do
517 empreendimento. A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como
518 área verde, não integrando a área útil do empreendimento. Desta forma, as áreas projetadas de lotes,
519 sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de conformação topográfica (terraplanagem) durante
520 as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido
521 aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação. Após execução das
522 atividades de terraplanagem por conformação topográfica, todas as áreas úteis do empreendimento
523 apresentarão declividades inferiores a 30%, assim, sendo considerada adequada a ocupação urbana,
524 conforme legislação aplicável. Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro
525 dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo. Após a análise da documentação
526 apresentada, informamos que não houve por parte do requerente a informação de qual zoneamento é
527 requerido para a alteração, ou seja, de ZCB para outro dentro da Z-APA. Acreditamos que após a análise
528 do entorno, o zoneamento poderia ser alterado de ZCB para ZOE, com lotes mínimos de 1.000m². A
529 DPU é pelo deferimento desta solicitação, de ZCB para ZOE em parte das glebas a serem parceladas
530 com lotes. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara**
531 **Temática II, indeferiram a solicitação de alteração do zoneamento nesta gleba.** A Após a
532 apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos**
533 **que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 01**
534 **(uma) abstenção e 33 (trinta e três) votos a favor ao parecer da Câmara temática, indeferiram a**
535 **solicitação de alteração do zoneamento nesta gleba. 11) Processo Nº 683668 – MARCOS**
536 **ANTÔNIO CECHINEL:** O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo na gleba,
537 matrícula nº 62592, cadastro nº 705413, localizada na Rodovia Pedro Manoel da Silva, com área de
538 215.235,00 m². Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZR1-2 (zona rururbana), na
539 proximidade da Av. Universitária, possui um único acesso pela Rodovia Pedro Manoel da Silva e ao
540 lado não há muitos loteamentos, porém fica também na proximidade do núcleo urbano do bairro Mãe
541 Luzia. Há ainda muitas glebas sem ocupação ou uso agropecuário. A solicitação do requerente é de que
542 a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), neste imóvel, seja alterada para ZR0-2 (zona residencial 0
543 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. A solicitação do requerente é para a
544 alteração de ZR1-2 para ZR0-2. A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se
545 numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores e consequentemente
546 visando custo mais baixo para a aquisição do lote para uma população com menos condições financeiras
547 para a aquisição do lote e casa próprios. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de
548 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado
549 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação e discussões a**
550 **respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, deferiram a solicitação do**
551 **requerente para o desenvolvimento de alteração de zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2.** A Após a
552 apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos**
553 **que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 10**
554 **(dez) votos a favor, 03 (três) abstenções e 16 (dezesseis) votos contra, ao parecer da Câmara**
555 **Temática II, e indeferiram a solicitação do requerente para o desenvolvimento de alteração de**
556 **zoneamento de ZR1-2 para ZR0-2. 12) Processo Nº 689858 – RAFAELA ROCHA - SANDRA**
557 **APARECIDA BOTELHO:** A requerente, em nome da Sra. Sandra Aparecida Botelho, solicita a
558 alteração do zoneamento dos imóveis matrículas 1.902 e 20.513, cadastro nº 1023871 e nº 1023872,
559 com área de 150.000,00m² (cento e cinquenta mil metros quadrados) e 302.500,00m² (trezentos e dois
560 mil e quinhentos metros quadrados), localizados no Bairro Mina do Toco. Solicitam a alteração do
561 zoneamento numa área de 24.629,37m², para a implantação de loteamento residencial. Quanto ao

562 zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel. Solicitam a
563 alteração da zona de uso do solo ZOE (zona de ocupação extensiva) para ZOS (zona de ocupação semi-
564 intensiva), visando a execução de loteamento residencial, somente na área de 24.629,37m². É
565 apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos
566 superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura
567 florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação
568 do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano. 1)
569 RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área
570 em estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado
571 pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina
572 – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d’água (reservatórios
573 naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d’água naturais, drenagens efêmeras e canais
574 artificiais) existentes na região em estudo. O cadastro proposto pela plataforma GEOSEUC/IMA é
575 produto de restituição aerofotogramétrica, através do processamento de imagens por satélite por
576 algoritmos computacionais, sem estudos in loco, registrando todos os possíveis elementos hídricos
577 existentes, não distinguindo recursos naturais e antrópicos (artificiais). Por este fato, o sistema qualifica
578 todos os canais cadastrados como “Trecho de Drenagem” e áreas com possível acúmulo de água como
579 “Massa D’água”. Posteriormente, foi realizada a análise ao levantamento planialtimétrico cadastral do
580 imóvel, elaborado pelo engenheiro agrimensor, sendo este o primeiro estudo técnico realizado na área a
581 ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos os elementos existentes, tais como, cotas
582 altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial), fragmentos florestais nativos e exóticos.
583 Com base nessas informações fez-se a delimitação dos pontos a serem investigados através de vistorias
584 técnicas confirmatórias, em períodos com condições climatológicas normais, com a finalidade de
585 investigar a existência de afloramentos naturais do lençol freático (nascentes) e elementos hídricos
586 passíveis de preservação através de áreas de preservação permanentes – APPs. Foram realizadas diversas
587 visitas na área, sendo o caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos realizados
588 em condições climatológicas equivalentes, para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de
589 água/vazão em todas as calhas nas mesmas circunstâncias. Os cursos d’água pode ser classificados como
590 drenagens efêmeras, tendo função única e exclusiva de escoamento das águas de origem pluvial vindas
591 das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição). Sendo assim, não possui afloramento natural
592 do aquífero freático (nascente) e conseqüentemente não escoas águas de natureza subterrânea, ou seja,
593 só escoas águas superficiais nos períodos de chuva, não caracterizando, portanto, Área de Preservação
594 Permanente – APP. 2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE: Para a área objeto de
595 alteração de zoneamento dos imóveis de matrículas nº 20.513 e nº 1.902, não se torna necessário a
596 elaboração de Inventário Florestal, em virtude se não haver fragmentos florestais remanescentes na área
597 útil de interesse do futuro empreendimento imobiliário. Toda a cobertura florestal remanescente está
598 situada nas áreas remanescentes das matrículas nº 20.513 e nº 1.902, e também na área verde projetada
599 do Loteamento. A cobertura vegetal remanescente na área onde se pretende instalar o Loteamento Monte
600 Imperial é formada predominantemente por campos antrópicos (pastagens) utilizadas para atividade
601 pecuária, através da criação de bovinos e equinos. Também são encontradas diversas árvores de espécies
602 nativas e exóticas distribuídas de forma isolada ao longo do terreno, que deverão ser suprimidas para
603 instalação do empreendimento. Desta forma, através da aplicabilidade dos dispositivos legais
604 norteadores dos processos de licenciamento ambiental, se pode concluir que a área destinada a
605 implantação do empreendimento não possui restrição ambiental quanto a sua cobertura vegetal
606 remanescente. 3) DECLIVIDADE: Foi analisada a viabilidade topográfica do local. Foram realizados
607 estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de
608 segurança que a legislação municipal exige. Desta forma, ao longo do terreno são encontradas apenas
609 pequenas porções com intervalo com declividade acima de 30%, que serão facilmente conformados
610 durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser
611 submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação. Desta forma,
612 conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de
613 parcelamento do solo. Após a análise da documentação apresentada, a DPU acredita ser possível a
614 alteração da ZOE para ZOS em parte das glebas que serão objeto de parcelamento do solo na forma de
615 loteamento residencial. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros
616 da Câmara Temática II, deferiram a alteração do zoneamento de ZCB para ZOS, conforme o
617 anteprojeto aprovado com a locação dos lotes.** A Após a apresentação ao Conselho de
618 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por

619 **fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 29 (vinte e nove)**
620 **votos, deferiram a alteração do zoneamento de ZCB para ZOS, conforme o anteprojeto aprovado**
621 **com a locação dos lotes. 13) Processo N° 690074 – ON LINE – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO**
622 **CIVIL LTDA:** Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art.
623 169, da Lei Complementar N° 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do
624 empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se em “rua ainda
625 não existente”, por isso adotaremos como acesso a Rodovia Luiz Rosso, porém o terreno fica encravado,
626 no bairro Bosque do Repouso, em imóvel com área total de 20.342,50 (consulta prévia), cadastro n°
627 941004. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar n°
628 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012, quanto ao tamanho do
629 imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil
630 metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária,
631 poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de
632 aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e
633 afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Esta
634 parte do imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na zona de uso do
635 solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012. Por
636 estar encravado e atualmente sem acesso legal pela zona de uso do solo ZM2-2, a proposta não atende
637 ao §13, do Art. 169, ou seja, “Poderá ser aprovado empreendimentos em ZR1-2, desde que o imóvel não
638 esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de aproveitamento
639 superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do zoneamento conforme estudo
640 do entorno” PORÉM O ACESSO AO EMPREENDIMENTO AINDA NÃO É PÚBLICO E
641 LEGALIZADO. Há um processo na DPS para parcelamento do solo do restante do imóvel e a
642 regularização da rua. O que poderá viabilizar a utilização do Art. 169 neste imóvel. O imóvel situa-se
643 nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso, que possui atividades mistas, sendo essas de prestação de
644 serviço, pequenas indústrias e ainda habitações unifamiliares. Há edificação multifamiliar nas
645 proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda de características urbanas semirrurais, há mais
646 para o interior do bairro o desenvolvimento de loteamentos residenciais. Não foi apresentado para este
647 imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2. E segundo a empresa: “Essa
648 modificação possibilita melhor qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios
649 e maior área de lazer para os condôminos. Por possuir 10 pavimentos, cada torre contará com 02
650 elevadores. Os pilotis serão ocupados por garagens. Verticalizando as edificações fazemos o uso
651 sustentável do solo ajudando a preservar áreas naturais, infiltração e espaços abertos. Em vez de
652 expandir a cidade horizontalmente, a construção vertical permite concentrar o crescimento em áreas já
653 urbanizadas, preservando o ambiente natural circundante dessa gleba. A eficiência energética também é
654 um ponto interessante para um edifício com vários pavimentos. Como têm a capacidade de aproveitar
655 melhor a luz natural e a ventilação, reduz a necessidade de iluminação artificial e sistemas de
656 climatização. A construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos
657 significativos para a comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar
658 a oferta de serviços e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita
659 tributária. Acreditamos que esse empreendimento gerará um impacto positivo no bairro e valorização
660 imobiliária do entorno. Se destacará na região onde a maioria das residências são unifamiliares e poucos
661 empreendimentos desse porte.” Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização
662 dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar n° 391/2021, que dá nova
663 redação ao Art. 169, da Lei Complementar n° 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste
664 artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto,
665 informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar,
666 justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “Conforme nosso
667 interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 04 blocos residenciais de 10 pavimentos, totalizando
668 340 apartamentos e 340 vagas de garagem e 22 vagas para visitantes.” Verificamos, que este anteprojeto
669 arquitetônico, até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como
670 solicitado pelo Art. 169, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie
671 arquitetonicamente como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta
672 ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações
673 para uso comercial. Todos os blocos possuem 10 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos o número
674 de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população
675 poderá chegar a 960 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode

676 se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica da disposição dos blocos. Informamos
677 que se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o
678 interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise
679 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais
680 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática
681 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por
682 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento
683 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o
684 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV
685 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior
686 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as
687 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos
688 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui
689 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojetos. O requerente deverá obter a aprovação prévia
690 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,
691 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.
692 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores
693 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao
694 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR1-2 será pago 1,50% do
695 CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do
696 Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do
697 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
698 Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os**
699 **membros da Câmara Temática II, aprovaram a utilização do Art. 169 para este imóvel, desde que**
700 **a zona mista 2 – 2 pavimentos cheguem até o empreendimento, sugeriram também que as fachadas**
701 **possuam elementos arquitetônicos diferenciados do modelo já em construção nas proximidades,**
702 **houve um voto contrário.** A Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
703 CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os
704 membros do CDM votaram, houve 01 (uma) abstenção e 36 (trinta e seis) votos a favor, então a
705 proposta foi indeferida para a utilização do Art. 169 para este imóvel, tendo em vista que não teve
706 quórum qualificado. **14) Processo N° 691100 – ON LINE – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR:**
707 **RETIRADO DE PAUTA.** Após o término dos assuntos da pauta, foi agradecida a presença de todos
708 nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 21h15min. Esgotados os
709 assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e posteriormente,
710 será por todos os presentes assinada.