



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

**24 MEMBROS**

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

**13/04/2023**

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



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

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

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

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

**ABERTURA**

**E**

**INFORMES**

# NOVOS MEMBROS DO CDM

Suplente: **Renan B. Tramontin** (representando o CDL);

Suplente: **Gelson Philippi** (representando o CDL);

Titular: **Luiz Donizetti Cerávolo** (representando a ACEM);

Suplente: **Arthur Andrade Casagrande** (representando a ACEM);

Suplente: **Guilherme Ballejo da Rosa** (representando a APACRI);

Titular: **Jader Jacó Westrup** (representando a Região 03);

Suplente: **Salete Sonai** (representando a Região 09);

Titular: **Franciele Burato Teixeira de Jesus** (representando a ASCEA);

Suplente: **Leonardo Binácio** (representando a ASCEA).

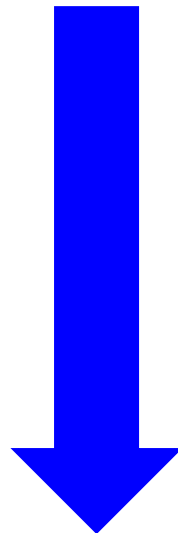
# **REVISÃO DO PLANO DIRETOR (LEI COMPLEMENTAR Nº 095/2012)**

- O Atual Plano Diretor Participativo de Criciúma (Lei Complementar nº 095/2012) **foi aprovado no ano de 2012, publicado em 28/12/2012**, após o projeto de lei ficar em análise na **Câmara de Vereadores de Criciúma por mais de três anos**. Com a aprovação e colocação em funcionamento, **foi nomeado o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM**, vinculado atualmente a estrutura administrativa da **Secretaria de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana**;
- No ano de 2022 foi elaborado um **TERMO DE REFERÊNCIA** objetivando essa revisão;

# OBJETIVOS

- Propor revisões no texto da Lei Complementar 095/2012 (Plano Diretor), instrumentos e legislação complementar já aplicáveis do atual Plano Diretor, procedendo à sua compatibilização a partir das informações colhidas, no Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, no Órgão de Planejamento Urbano, em formulário a ser aplicado em consulta pública (digital) e nas audiências públicas, com o registro dessas propostas;
- Sistematizar e espacializar os dados existentes e acervados pelo Município, decorrentes da aplicação da atual legislação, fornecida pela municipalidade;
- Identificar vértices de crescimento urbano adaptando-os aos limites do zoneamento existente e proposto pela municipalidade, com identificação em coordenadas UTM, vigentes no atual mapa oficial do município, fornecido pela municipalidade;

- Coletar contribuições decorrentes do processo participativo de revisão do Plano Diretor ocorridas nas consultas públicas;
- Apresentar as propostas em audiências públicas, sistematizando as contribuições recebidas;
- Submeter informações, propostas e resultados das consultas públicas e das audiências públicas ao Conselho Municipal Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM; e
- Elaborar as minutas dos respectivos projetos de lei.



## CRITÉRIOS CONSIDERADOS IMPORTANTES PELO DPU PARA O INGRESSO NESTA COMISSÃO:

- Assiduidade nas reuniões do CDM, tanto nas reuniões das Câmaras Temáticas quanto nas reuniões técnicas;
- Conhecimento Técnico;
- Experiência na participação de elaborações e/ou revisões de Planos Diretores e legislações complementares;
- Disponibilidade de tempo em horários comerciais, e nas reuniões à noite;

**CDM**

```
graph TD; CDM((CDM)) --> EQSP[EQUIPE DO SETOR PÚBLICO]; CDM --> EQSC[EQUIPE DA SOCIEDADE CIVIL]; EQSP --> CRPD[COMISSÃO PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR]; EQSC --> CRPD;
```

**EQUIPE DO SETOR PÚBLICO**

**URBANÍSTICO**

**JURÍDICO**

**ECONÔMICO**

**FISCALIZAÇÃO**

**AMBIENTAL**

**EQUIPE DA SOCIEDADE CIVIL**

**MEMBRO**

**MEMBRO**

**MEMBRO**

**MEMBRO**

**MEMBRO**

**COMISSÃO PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR**



## PROPOSTA DE CRONOGRAMA PARA A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE CRICIÚMA (LEI COMPLEMENTAR Nº 095/2012)

ATIVIDADES\ MESES	ABRIL 2023	MAIO 2023	JUNHO 2023	JULHO 2023	AGO. 2023	SET. 2023	OUT. 2023	NOV. 2023	DEZ. 2023
Definição do local para o desenvolvimento do trabalho. Definição de equipe técnica da prefeitura. Definição de equipe da Sociedade Civil (a ser definida pelo CDM). Definição de estagiário para a equipe. Elaboração e publicação de Decreto nomeando esta comissão.									
Análise do texto da legislação existente; Revisão do texto da legislação existente; Compatibilização da legislação complementar já existente ao texto principal.									
Pesquisa dos dados da construção civil (edificações novas, parcelamentos do solo) - período de 2012 a 2022.									
Identificação dos vértices de crescimento urbano.									



# LEITURA DA PAUTA

**APRESENTAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PARA CORREÇÃO  
DE ZONEAMENTO DE USO DO SOLO,  
DE ACORDO COM O QUE PRECONIZA A LEGISLAÇÃO  
MUNICIPAL (LEI COMPLEMENTAR Nº 095/2012.  
PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA**

**APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR (09/03/2022)**

**ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA II DO CDM:**

- 1) Processo Nº 664447 - GUSTAVO PERES DA ROSA
- 2) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA
- 3) Processo nº 665350 - EUCLESIO MANGANELLI

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

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

**09.03.2023**

Aos nove dias do mês de março do ano de dois mil e três, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 00 (zero) pessoas da comunidade em geral e 36 (trinta e seis) membros do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. Aldinei João Potelecki, que agradeceu a presença de todos nesta data. Foi verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, passou-se a palavra ao Secretário Executivo do CDM, Sr. Juliano da Silva Deolindo no qual informou aos presentes que houve a publicação de chamamento desta também audiência pública em jornal local e no diário ou line do município. Em seguida, foi apresentado os **OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA REUNIÃO DO CDM**, que são: **Apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; Apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; Apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM. Colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.** Quanto a **Abertura e Informes**: 1) FREQUÊNCIA DE REUNIÕES NO CDM, tivemos no ano de 2022 uma frequência de 56,92%; 2) ESTUDO SOCIOAMBIENTAL DOS RIOS DE CRICIÚMA – informamos que AMREC firmou contrato com a SATC para complementar o estudo da bacia do Rio Criciúma. 3) **CALENDÁRIO DE 2023: REUNIÕES DO CDM EM 2023: 09/03/2023; 13/04/2023; 11/05/2023; 15/06/2023; 06/07/2023; 10/08/2023; 14/09/2023; 19/10/2023; 09/11/2023; 07/12/2023.** OBS: (todas as reuniões serão nas quintas-feiras, a partir das 19h). No Salão Ouro Negro – PMC. Em seguida deu-se a **Leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: 1) **APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR (08/12/2022); 2) ASSUNTOS REFERENTES A CÂMARA TEMÁTICA II DO CDM: 2.1) Processo Nº 657287 – digital – POSIÇÃO ENGENHARIA; 2.2) ASSUNTO REFERENTE A CRIAÇÃO DE ZONA DE USO DO SOLO – DPU – PMC; 2.3) Processo Nº 660548 – digital – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEO. LTDA; 2.4) Processo Nº 651593 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA; 2.5) Processo Nº 651594 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA; 2.6) Processo Nº 651595 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA; 2.7) Processo Nº 662398 – SIDINEI RONCHI; 2.8) Processo Nº 662498 – ou line – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA (RETIRADO DA PAUTA, tendo em vista que NÃO TEVE QUORUM qualificado exigido, conforme Art. 169 do Plano Diretor); 2.9) CORREÇÃO DE ZONEAMENTO NO BAIRRO SÃO ROQUE (RETIRADO DA PAUTA); 2.10) Processo Nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA. 3) **ASSUNTO REFERENTE A CÂMARA TEMÁTICA III DO CDM: CORREÇÕES E ATUALIZAÇÕES NO TEXTO DA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS.** Quanto ao **1º assunto da pauta a Leitura de Ata da última reunião**: A mesma foi apresentada e pôr fim foi aprovada nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. **2º Assunto da pauta referente aos processos administrativos. APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO DOS PARECERES DE PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ANALISADOS PELA CÂMARA TEMÁTICA III.** Sendo esses: **2.1) Processo Nº 657287 – digital – POSIÇÃO ENGENHARIA**: Onde, os requerentes solicitam a correção do zoneamento de uso do solo no imóvel matrícula nº 26.401, cadastro nº 59857, localizado nas proximidades da Rua Frederico Zilli, com uma área de 32.500,00m². Este imóvel está inscrito na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), conforme Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma). E solicitam que o mesmo possa ser corrigido para ZEIS (zona de especial interesse social), para a implantação de loteamento. As glebas localizadas nas proximidades, em direção a Rua Antonio Serafim, já tiveram o zoneamento corrigido para ZEIS, para a implantação de loteamento. Os interessados apresentaram a seguinte justificativa *“Vimos por meio deste solicitar a alteração da zona de ZR 1-2 (Zona Residencial 1-2 Pavimentos) para ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), referente a Matrícula nº 26.401 – 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, com base na Lei***

*complementar 391, de 07 de abril de 2021 de acordo com o Artigo 169 §2º, o qual o plenário do CDM poderá aprovar por maioria absoluta a alteração de zoneamento. Justifica-se a alteração de zoneamento com base no zoneamento das Matrículas confrontantes nº 26.402 e nº 25.382 – 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, o qual ambas encontram-se atualmente na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), e serão unificadas na Matrícula nº 26.401 – 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, para fins de Loteamento denominado Residencial Parque Laranjeiras. Apresentamos planta em anexo a esta solicitação. Contudo esta alteração do zoneamento, possibilitaria a implantação de parcelamento de solo, residencial, para que se forme um bairro sustentável, desafiando a região central do Município bem-estar desta e das próximas gerações. Nesse contexto, alteração do zoneamento do município, diminuirá o aglomerado da população e possibilitará a instalação de novas edificações. Finalmente, salientamos que a implementação deste projeto corresponderá à precaução contra a estagnação do crescimento do município, e no futuro, os setores do desenvolvimento econômico venham a instalar-se em outros municípios, trazendo crescimento negativo, fazendo com que a população Criciumentense se desloque para outras localidades.* Pelo fato de já haver sido classificado as glebas vizinhas como ZEIS, a DPU considerou que pode haver a correção deste zoneamento neste imóvel possibilitando a futura implantação do loteamento. O referido processo foi encaminhado ao setor de Habitação, da Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação para parecer e encaminhamento quanto a solicitação dos requerentes e posteriormente foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, para deliberação final. **COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, APROVARAM POR MAIORIA A DECISÃO DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, NÃO SE APROVOU A CORREÇÃO PARA ZEIS, PODERÁ SER APROVADO COM O NOVO ZONEAMENTO APRESENTADO NO PROCESSO POSTERIOR (ZR0-2) E; INCLUIR AS GLEBAS JÁ EM ZEIS COM O NOVO ZONEAMENTO (ZR0-2). 2.2 ASSUNTO REFERENTE A CRIAÇÃO DE ZONA DE USO DO SOLO – DPU – PMC:** Visando a possibilidade de liberação de lotes urbanos com dimensões mínimas menores do que as existentes (360m²), a DPU iniciou o estudo com a possibilidade de liberação desses lotes com dimensões mínimas de 250m² em algumas regiões do município, a partir da criação de um novo zoneamento. E para isso, surgiu a possibilidade da criação de uma nova zona de uso do solo, para que o lote possa ter dimensões diferenciadas (menores), mas que ainda supram o necessário para implantação de uma residência. Vale salientar que a nova zona não se confunde com as ZEIS – zonas de especial interesse social, uma vez que estas são dedicadas exclusivamente a regularização fundiária de áreas já ocupadas, ou para implantação de empreendimentos habitacionais de interesse social. Porém, foi visto um equívoco entre a Lei de Parcelamento (Lei nº 7.999/2021) do Solo e a Lei do Plano Diretor (Lei nº 095/2012) quanto ao tamanho mínimo dos lotes numa ZEIS. Ou seja, na tabela do Anexo 10, o lote mínimo para ZEIS é de 250,00m², e no texto do parcelamento do solo o mínimo é de 125,00m², o que gera divergência entre as mesmas. Foi exemplificado que, dependendo da tipologia de implantação das edificações nos lotes, a área dos mesmos deve se adaptar a essa tipologia arquitetônica, ou seja, quando casas geminadas, poderá o lote ter área menor, com testada menor e quando em lotes maiores, as tipologias arquitetônicas poderão prever recuos entre os lotes vizinhos. Para se evitar esse tipo de loteamento a testada mínima, atualmente com a área do terreno de 125,00m² deve ser de 5,00m. Acreditamos que lotes bem abaixo de 200,00m² podem tornar a edificação insalubre, para essa população, como por exemplo no projeto do Habitar Brasil – BID, no bairro Paraíso, devido também a não ter havido a continuidade dos programas sociais e edificações de apoio as edificações residenciais executadas. Portanto, acreditamos que o lote mínimo só poderá ser abaixo dos 200,00m² (mínimo de 125m²) quando tratar-se de projeto elaborado pelo Poder Público ou de iniciativa privada devidamente aprovado pelo Poder Público, nos termos do art. 31 da Lei Municipal nº 7.999/21, com a respectiva lei regulamentadora (parágrafo único do mesmo artigo). Porém, quando se pensa numa possibilidade de que os valores de comercialização dos lotes sejam menores que aos atribuídos com no mínimo 360,00m², em determinadas regiões da cidade, acreditamos que para uma parcela da população que precisa adquirir um lote financiado, como sua primeira residência unifamiliar, por exemplo, essa área mínima de 250,00m² poderia viabilizar esta aquisição, sem a necessidade de criação de uma ZEIS para este empreendimento. Foram apresentadas também os novos parâmetros urbanísticos para este novo zoneamento, que pode ser nomeado como ZR0-2 (que antecede, conquanto menor, as demais ZRs – ZR1-2/ZR2-4/ZR3-8), e sugerido o seguinte conceito para este - Zona Residencial 0 (ZR0): *caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e*



107 disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa à média densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta ao CDM, quando necessário, respeitando as características urbanas locais. Quanto a localização deste zoneamento ao longo da cidade, pensou que o mesmo não deva ser definido, a princípio. Pois, deve surgir a partir da intenção de implantação de novos loteamentos, porém deve ser onde já existe uma ZR1-2, numa ZAA ou mesmo numa ZRU. Mantidos todos os condicionantes para se aprovar a implantação de loteamentos de acordo com a Lei do Parcelamento do Solo. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 30 (TRINTA) VOTOS A FAVOR, 02 (DUAS) ABSTENÇÕES, OU SEJA, APROVARAM PELO DEFERIMENTO E CONCLUIRAM QUE TAMBÉM FOSSE SER INCLuíDO NO TEXTO QUE ESTE NOVO ZONEAMENTO DE USO DO SOLO ZR0-2 QUE PODERIA ESTAR LOCALIZADO EM ÁREA CONTÍGUA A ZI-2 E TAMBÉM PARCIALMENTE NA ZI-2, COM JUSTIFICATIVA A SER APROVADA PELO ÓRGÃO DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL E PELO CMDE E CDM. 2.3) Processo Nº 660548 – digital – ADGEO SOLUÇÕES EM ENGENHARIA E GEO. LTDA: Os requerentes solicitaram neste processo administrativo duas questões: 1) A correção parcial de zoneamento, do imóvel de cadastro 1027398, requerendo alteração da Z-APA, com justificativa conforme estudo ambiental e documentos anexados ao processo, para fins de parcelamento de solo (Loteamento Residencial) e 2) Ampliação e correção do limite do perímetro urbano, para inserir toda a gleba dentro do perímetro urbano. O imóvel atualmente possui as seguintes zonas de uso do solo: da Rodovia Narciso Domingui até a profundidade de 550m está zoneada como ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e após como ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) e Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental). Está localizado no perímetro urbano e no perímetro rural, portanto há necessidade do mesmo estar no perímetro urbano para possibilitar o parcelamento do solo na forma de loteamento. Quanto a caracterização urbana os imóveis se situam em área que está num processo de urbanização, em virtude da implantação da Penitenciária Sul e Feminina, que levaram certa infraestrutura à região, pois a Rodovia Narciso Domingui foi recentemente asfaltada nas proximidades desta gleba. A região ainda possui muito de características rurais, porém é notado que a implantação de parcelamentos do solo regulares como clandestinos, trará um contingente de população com necessidades de infraestrutura pública futuramente. A DPU acreditou que poderá haver a correção do zoneamento de uso do solo na área de ZAA para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2) e também a definição da locação da Z-APA na área verde no fundo do loteamento, salvaguardando-a para o futuro, assim como duas áreas de APP ao longo do loteamento. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DO ZONEAMENTO E A AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO. 2.4) Processo Nº 651593 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA: Os requerentes solicitaram a correção do zoneamento de uso do solo em dois imóveis localizados na Rua São Cristóvão, cadastros nº 1018598 e nº 1018597, no bairro Demboski. De acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, estes imóveis estão inseridos nas zonas de uso do solo: ZM2-2 (zona mista 2 - 2 pavimentos) e ZRU (zona rural). Foi apresentado um estudo de viabilidade urbanística para a implantação de loteamento. Os imóveis estão afastados da ETE aproximadamente 160,00m, portanto, segundo Ofício CASAN CT – 088, de 19/06/2022, o raio deve ser de 400,00m, para a não liberação de ocupação humana. Então, aproximadamente metade dos imóveis não poderão ser ocupados com parcelamento do solo na forma de loteamento. Portanto, pelos motivos apresentados, a DPU foi pelo indeferimento para a correção do zoneamento do solo urbano para estes imóveis, como requerido. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO INDEFERIMENTO DA SOLICITAÇÃO PELAS JUSTIFICATIVAS

164 APRESENTADAS PELA DPU. 2.5) Processo Nº 651594 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA: Os requerentes solicitaram a correção do zoneamento de uso do solo, de ZCB (zona de conservação da biodiversidade) para ZR1-2 (zona residencial – 2) nos imóveis localizados na Rua Helendina Antonio Cardoso, cadastros nº 1022188, nº 1022185, nº 1022182, nº 1022186, nº 1022187 e nº 1022179, localizados no bairro São Simão. Os imóveis atualmente estão nas seguintes zonas de uso do solo: ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), uma pequena parcela em ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e segundo a Lei nº 7.607/2019, que regulamento os zoneamentos dentro da Z-APA do Morro Cechinel, em ZCB (zona de conservação da biodiversidade). Foi apresentado um estudo de viabilidade urbanística para a implantação de loteamento, com as curvas de nível e declividades. E há a possibilidade de haver o parcelamento do solo na forma de loteamento, desde que sejam seguidos os parâmetros urbanísticos. Principalmente, quanto a área dos lotes de no mínimo 2.000m². De acordo com a Lei nº 7.607/2019, há possibilidade de haver a correção do zoneamento de uso do solo numa Z-APA, conforme o estabelecido no Art. 15. Porém, não houve a apresentação deste estudo até a presente data que justifique a correção. Portanto, pelos motivos apresentados, a DPU foi pelo indeferimento para a correção do zoneamento do solo urbano nestes imóveis. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO INDEFERIMENTO ENQUANTO NÃO HOUVER ESTUDO AMBIENTAL QUE JUSTIFIQUE A POSSIBILIDADE DE CORREÇÃO DO ZONEAMENTO. 2.6) Processo Nº 651595 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA: Os requerentes solicitaram a correção do zoneamento de uso do solo, de ZRU (zona rural) para ZR1-2 (zona residencial – 2) no imóvel que possui uma Linha de Alta Tensão, localizado na proximidade da Rua Estevam Naspolini, cadastro nº 997313, localizado no bairro Mina do Toco. O imóvel está localizado na seguinte zona de uso do solo: ZRU (zona rural). E de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. Foi apresentado um estudo de viabilidade urbanística para a implantação de loteamento. Quanto as características urbanas, esta área ainda apresenta aspectos rurais, ficando muito próxima ao núcleo urbano do bairro Mina do Toco, e entre duas rodovias importantes a SC 445 e a Rodovia Archimedes Naspolini. Consideramos que a Rua Estevam Naspolini, poderá se tornar mais urbanizada no futuro pela proximidade a estas rodovias. Portanto, a DPU foi pelo deferimento para a correção do zoneamento do solo urbano neste imóvel. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DE ZONEAMENTO. 2.7) Processo Nº 662398 – SIDINEI RONCHI: O requerente, em nome do proprietário, solicitou a correção de zoneamento do solo e acréscimo de gleba no Perímetro Urbano, em imóveis rurais localizados na Rodovia João Cechinelli, bairro Quarta Linha, com os seguintes cadastros: 995137, 1024849 e 1016726. Para ser possível a junção destes três imóveis para a execução do Loteamento Residencial Világio Rosso. Quanto ao zoneamento do solo, os imóveis estão na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e na Z-APA (Morro Estevão e Morro Albino) e nesta Z-APA está classificado como ZOI (zona de ocupação intensiva). Há parte deste futuro loteamento que está em Perímetro Rural. Portanto, uma das glebas da área do futuro imóvel a ser parcelado devem ser de no mínimo, em ZOI (450,00 m²), porém para isso solicita a correção da zona de uso do solo ZOI para ZR1-2, pois as glebas ficam lado-a-lado. São áreas utilizadas com a atividade agrosilvopastoril e há ainda fragmentos de vegetação secundária em estágio médio e avançado, e também há duas APPs de curso d'água. A partir da aprovação da correção do zoneamento de uso do solo das glebas ao lado, a DPU considerou necessária esta correção. O processo foi encaminhado à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APOS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, OBSERVARAM QUE NÃO HAVERIA A NECESSIDADE DE ELABORAÇÃO DE ESTUDO AMBIENTAL E COM 32 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM PELO DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DE ZONEAMENTO. 2.8) Processo

221 Nº 662498 – on line – CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA: FOI RETIRADO DA  
222 PAUTA, tendo em vista que NÃO TEVE QUORUM qualificado exigido, conforme Art. 169 do Plano  
223 Diretor). 2.9) **CORREÇÃO DE ZONEAMENTO NO BAIRRO SÃO ROQUE: SOLICITADA A**  
224 **RETIRADA DA PAUTA. 2.10) Processo nº 662687 (digital) – POSIÇÃO ENGENHARIA:** A  
225 Requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo em gleba localizada na Rodovia  
226 Leonardo Bialecki, com área de 113.241,00m², matrículas nº 126.773 e nº 147.803, de ZRU  
227 (zona rurbana) para e ZR2-4 (zona residencial 2-4 pavimentos) em toda a sua área. A gleba  
228 possui dois zoneamentos de uso do solo, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012,  
229 sendo defronte a rodovia como ZM2-2 e nas proximidades desta como ZR2-4 e no interior da  
230 gleba como ZRU. Quanto a caracterização urbana essa região ao longo da Rodovia Leonardo  
231 Bialecki possui características rurais, com alguns núcleos habitacionais e a área industrial no  
232 Anel Viário. A tendência, conforme o zoneamento daquela região é concentrar serviços  
233 logísticos, comércio relacionados a esses serviços e indústrias, no anel viário e nas áreas  
234 adjacentes comércio/serviços e residências. A DPU considera que a área em ZRU possa ser  
235 corrigida para ZR1-2 e a área já definida como ZR2-4 permaneça nos limites atuais. Após a  
236 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II  
237 aprovaram a correção da zona de uso ZRU em parte da gleba para ZR1-2. COLOCADO  
238 EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A RESPEITO DESTA  
239 SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III, APROVARAM PELO  
240 DEFERIMENTO DA CORREÇÃO DE ZONEAMENTO, QUANTO A QUE A ÁREA DE ZRU  
241 PASSE A SER CLASSIFICADA COMO ZR1-2. 3) **ASSUNTO REFERENTE A CÂMARA**  
242 **TEMÁTICA III DO CDM - CORREÇÕES E ATUALIZAÇÕES NO TEXTO DA LEI DO**  
243 **CÓDIGO DE OBRAS:** Foi solicitado a pedido da D.P.F.T. – Divisão de Planejamento Físico  
244 Territorial a alteração do texto do Art. 170 (...), inc. XIX, da Lei nº 7.609/2019 (Código de obras). Foi  
245 feita a apresentação com o texto original com a correção, TEXTO CORRIGIDO (verde); TEXTO  
246 ELIMINADO (vermelho). Segue o texto conforme aprovado após as discussões ocorridas:  
247 “Art.170º (...) XIX - o estacionamento de veículos (área das vagas e circulação) deve ser  
248 preferencialmente plano, admitindo-se inclinação máxima de ~~8,33%~~ 3%, com exceção das vagas  
249 especiais que devem ser obrigatoriamente planas. O pedido da DPFT era de 3%, porque é inviável área  
250 de estacionamento de veículos e circulação com 8,33% de inclinação. O processo foi encaminhado à  
251 Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão  
252 e parecer. Posteriormente o parecer foi encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –  
253 CDM. COLOCADO EM VOTAÇÃO: APÓS A APRESENTAÇÃO E DISCUSSÕES A  
254 RESPEITO DESTA SOLICITAÇÃO OS MEMBROS DA CÂMARA TEMÁTICA III  
255 SUGERIAM ESTE TEXTO: “Art. 170 (...) XIX – o estacionamento de veículos deve ser  
256 preferencialmente plano, atendendo as normas de acessibilidade, admitindo-se inclinações por  
257 meio de justificativa técnica com a aprovação do Órgão de Planejamento Municipal.”.  
258 COLOCADO EM VOTAÇÃO: OS MEMBROS PRESENTES DO CDM, COM 32  
259 (TRINTA E DOIS) VOTOS, APROVARAM A DECISÃO DA CÂMARA TEMÁTICA III,  
260 OU SEJA, APROVARAM ESSE AJUSTE NO TEXTO DA LEI DO CÓDIGO DE  
261 OBRAS. Após o término dos assuntos desta reunião, foi agradecida a presença de todos nesta  
262 audiência/reunião e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h e 45min. Esgotados os  
263 assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e  
264 posteriormente revisada por Giuliano Elias Colossi que depois de lida e aprovada, será por todos  
265 os presentes assinada.



**APRESENTAÇÃO E VOTAÇÃO  
DOS PARECERES  
EM  
PROCESSOS  
ADMINISTRATIVOS**

**CÂMARA TEMÁTICA II**

# 1) Processo N° 666523 antigo Processo nº 425445 - COLONETTI CONSTRUÇÕES LTDA

A empresa solicitou a correção do zoneamento de uso do solo, de ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) em gleba com os cadastros nº 976470, nº 977860, nº 977862, nº 977863, nº 977864, nº 977866, nº 977867 e nº 977868, possui no total, aproximadamente 40.708,00m<sup>2</sup>. Localiza-se na Rodovia Domingos Peruchi e Rua Dionysio De Luca, no bairro São Roque, Criciúma.

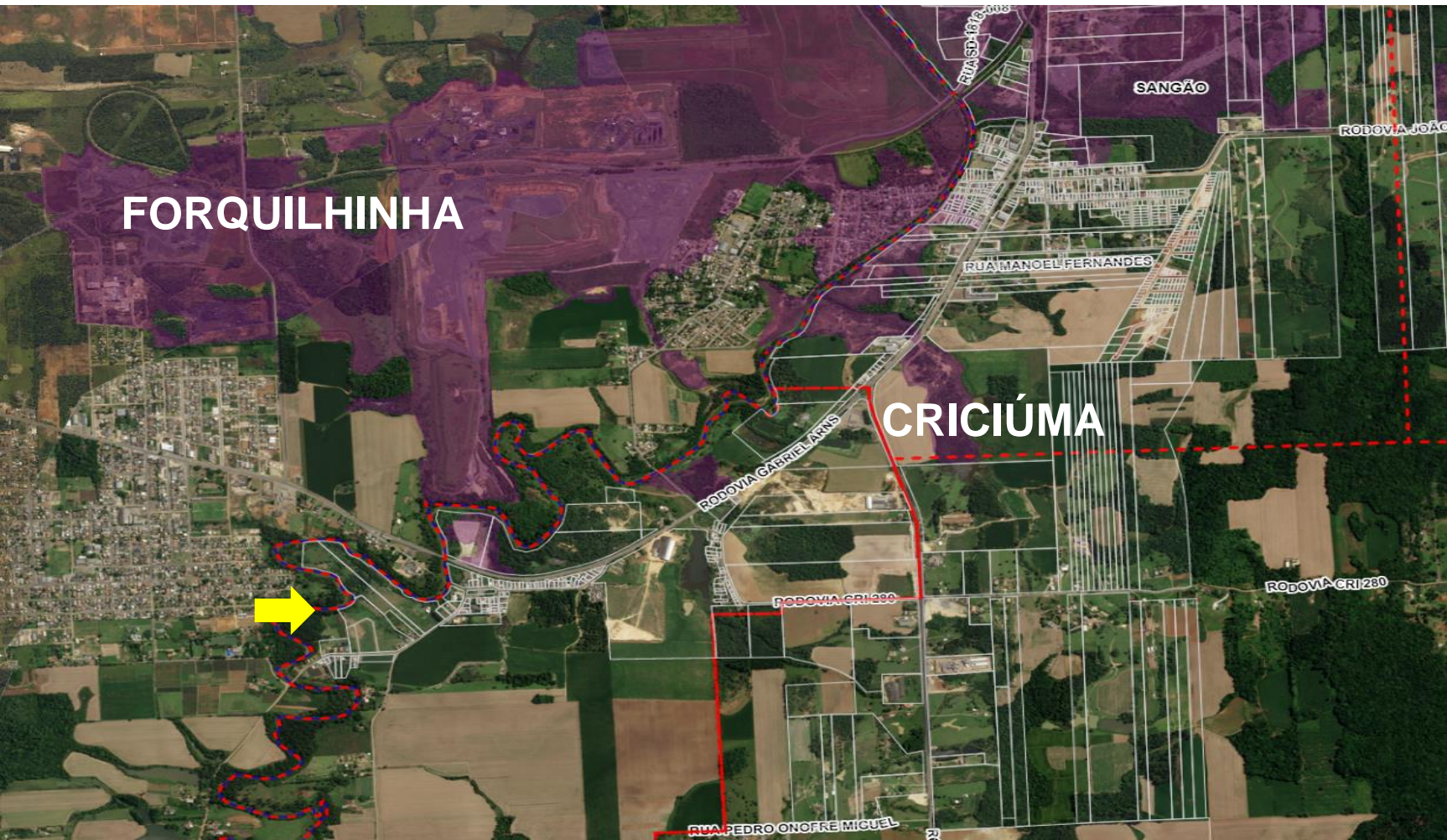






Imagem de 10/2012



# FOTOS - 2023





# FOTOS - 2023





# FOTOS - 2023





# FOTOS - 2023





# FOTOS - 2023





# FOTOS - 2023





# FOTOS - 2023





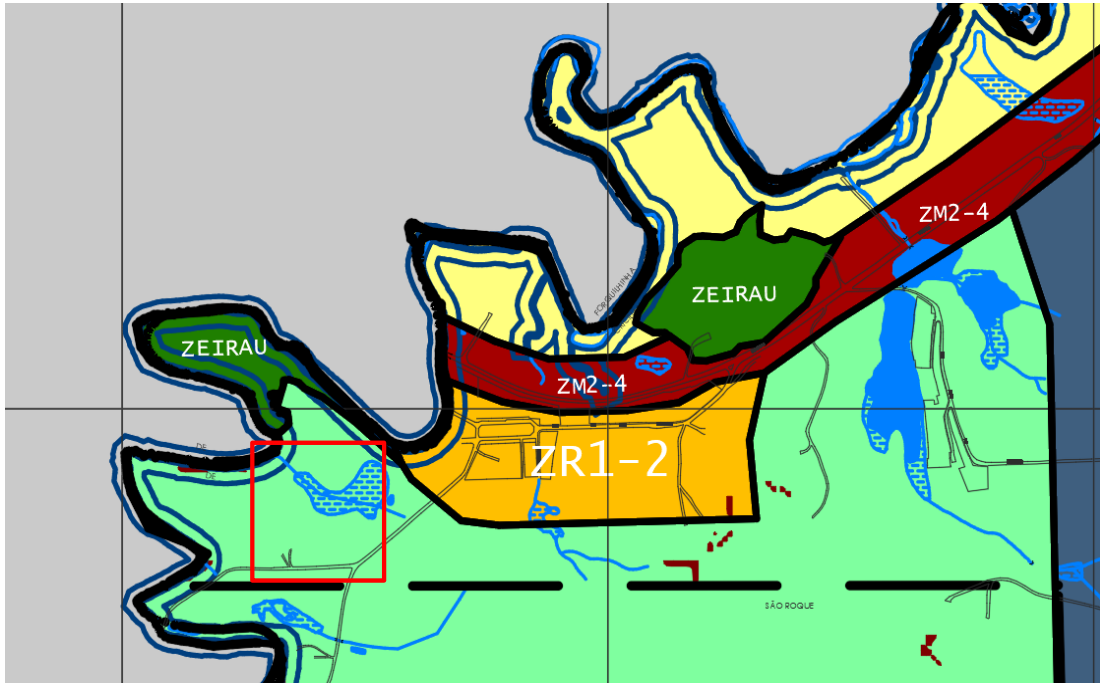
Quanto ao zoneamento de uso do solo, em 2014 quando da solicitação de correção, era ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) e possuía os seguintes parâmetros urbanísticos:

**Anexo 10: Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal**

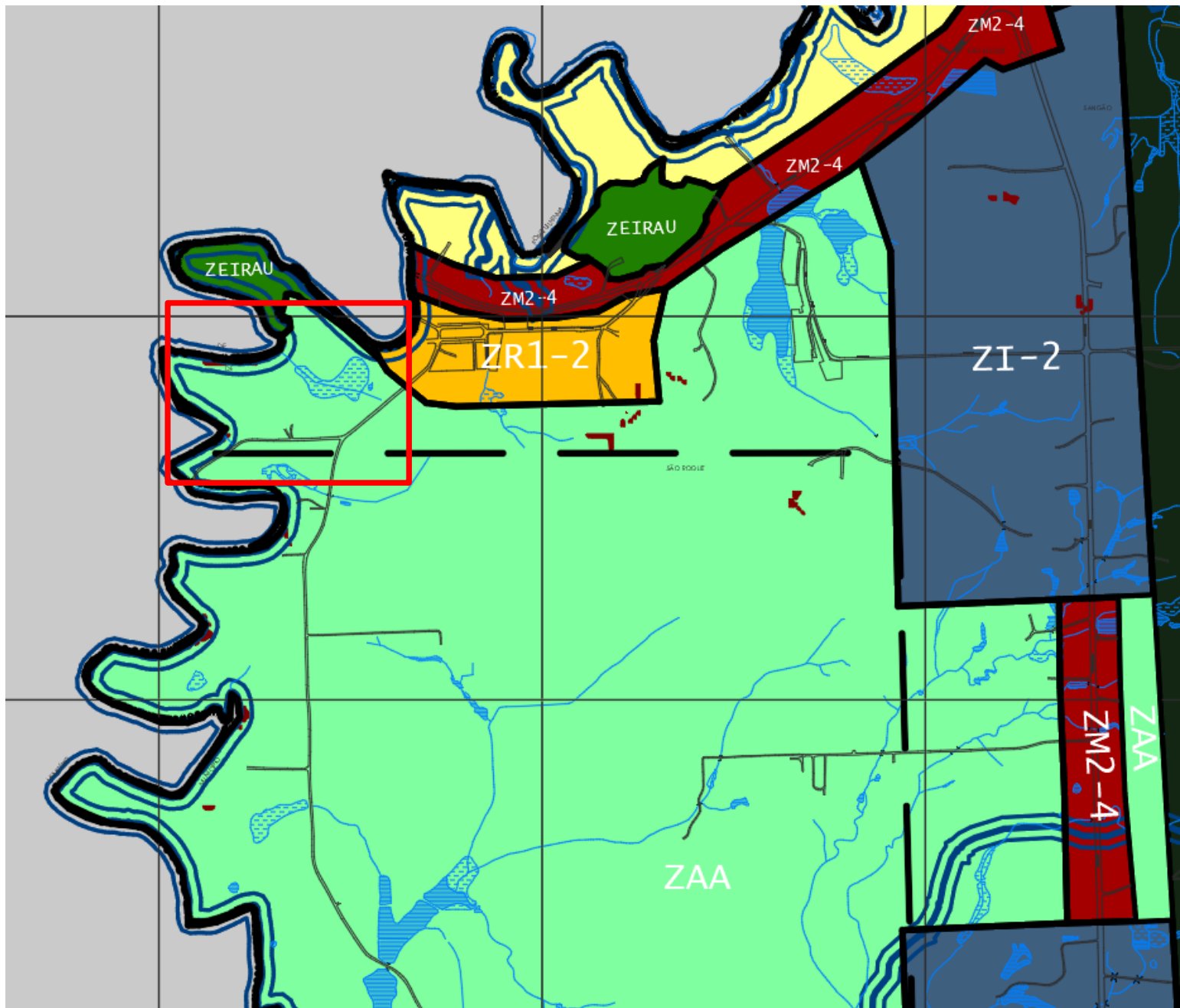
ÁREAS, SETORES e ZONAS	USOS			OCUPAÇÃO												
	Permitido	Permissível	Proibido	Índice de Aproveitamento - IA		Taxa de Ocupação - TO (%)		Taxa de Infiltração - TI (%)		Testada Mím. (m)	Lote		Núm. Mám. Pav.	RECUO Frontal (m)	Afastamento - A (m)	
				Bás.	Mám.	Bás.	Mám.	Bás.	Mín.		Mín. (m²)	Mám. (m²)			Embasamento (E)	Torre (T)

E esta zona de uso do solo possui o seguinte conceito, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma):

*“Art. 154. Zona Agropecuária e Agroindustrial (ZAA): corresponde às áreas já ocupadas do município com predomínio das atividades agropecuárias, industriais de pequeno, médio e grande porte, assim como o uso residencial em médias e grandes glebas.”*



Parte do mapa de Zoneamento de Uso do Solo - 2012



Parte do mapa de Zoneamento de Uso do Solo - 2012

Qualquer alteração e/ou correção de zoneamento de uso do solo segue o que é informado no Art. 89 e o Art. 90, da Lei Complementar nº 095/2012, no que diz respeito ao Conselho de Desenvolvimento Municipal:

*“Art. 89. O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM é órgão colegiado, consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador, integrante do sistema de gestão democrática municipal, e tem como atribuições:*

*(...)*

*IV - Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento físico-territorial;*

*(...)*

*VIII - Coordenar, em conjunto com o Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, a atualização, complementação, ajustes e alterações deste Plano Diretor e de suas legislações complementares;*

*(...)*

*Art. 90. Qualquer solicitação de alteração das leis integrantes do Plano Diretor deverá ser encaminhada ao Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, que emitirá parecer técnico, levando posteriormente à apreciação e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.”*

Em comum acordo com o CDM, as Audiências Públicas são chamadas quando as alterações no Plano Diretor tendem a ter um grande um impacto em determinada região, não sendo utilizada para pequenas alterações e correções de zoneamentos e/ou parâmetros urbanísticos, no interior de bairros.

**ORGANIZAÇÃO INTERNA**

**PRESIDENTE**  
**(VICE-PRESIDENTE)**  
(2 anos e 06 meses) + 1vez

**SECRETARIA EXECUTIVA**  
(04 membros)  
01 Secretário executivo  
03 membros  
(Funcionários públicos)

**CÂMARAS TEMÁTICAS**

- I – Instrumentos de indução do Desenv. Urbano;*
- II – Acompanhamento e controle do PD;*
- III – Revisão da Legislação Urbanística;*
- IV – Política e Hierarquia do sist. Viário e da Mob. Urbana;*
- V – Planos e Programas especiais;*
- VI – Acomp. e Revisão do Código Tributário, Plant. genérica de valores e outros.*

**REUNIÕES TÉCNICAS**

**PLENÁRIO**  
(72 membros)  
APRESENTAÇÕES E VOTAÇÕES



*“Art. 98. As audiências e consultas públicas terão regulamento próprio, instituído por ato do Executivo Municipal, ouvido o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e aprovado em maioria qualificada, observada as disposições desta Lei e do Estatuto da Cidade, tendo por objetivos:*

*I - a cooperação entre os diversos segmentos da sociedade, em especial organizações e movimentos populares, associações representativas dos vários segmentos das comunidades, associações de classe, Poder Executivo e Poder Legislativo do Município de Criciúma;*

*II - dar publicidade e promover debates com a população sobre temas de interesse da cidade; e*

*III - garantir o direito político de participação do munícipe, considerando-o de forma individual.*

*§1º. As audiências públicas são obrigatórias na esfera do Poder Público Municipal, devendo ser realizadas por este, tanto no processo de elaboração do Plano Diretor como no de sua alteração, implementação e, ainda, nos demais casos previstos em lei, especialmente no caso das operações urbanas consorciadas e nos planos e projetos relativos ao sistema viário e sistema de transporte.”*

Para se justificar quaisquer correções/alterações no zoneamento de uso do solo, além do conhecimento da sua cidade, da sua história, de seu crescimento, o técnico municipal tem que se apoiar em levantamentos urbanísticos, sociais e ambientais já realizados, para daí propor certas correções e ajustes ao zoneamento de uso do solo, pois a cidade é um organismo vivo e em constante mudança.

Como informa SOUZA (2003):

*“A cidade desde o seu surgimento como o local de assentamento humano, vem desde a antiguidade sendo objeto de estudo de várias ciências. A cidade pode ser vista como um organismo vivo, ou seja, em constante processo de transformação.*

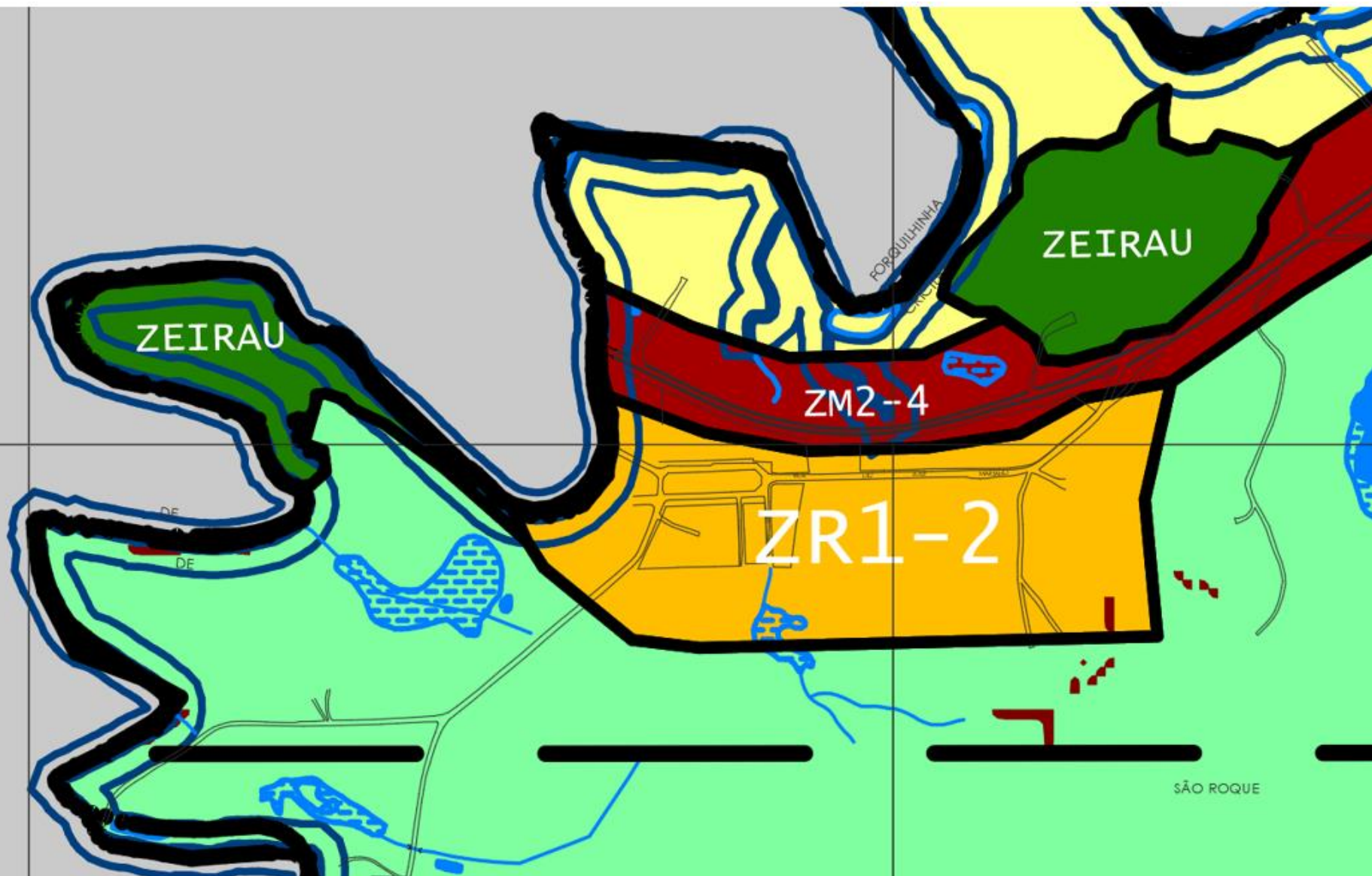
*Em todas as cidades planejadas para serem eficientes, de forma urbanística com rígidos parâmetros de controle do solo, foram utopias e não levaram em consideração a subjetividade que existe no crescimento urbano e no ser humano.*

*O processo de urbanização, principalmente no Brasil, deu-se a partir da década de 1950, quando a industrialização fez com que grandes contingentes populacionais saíssem do campo em direção as cidades.”*

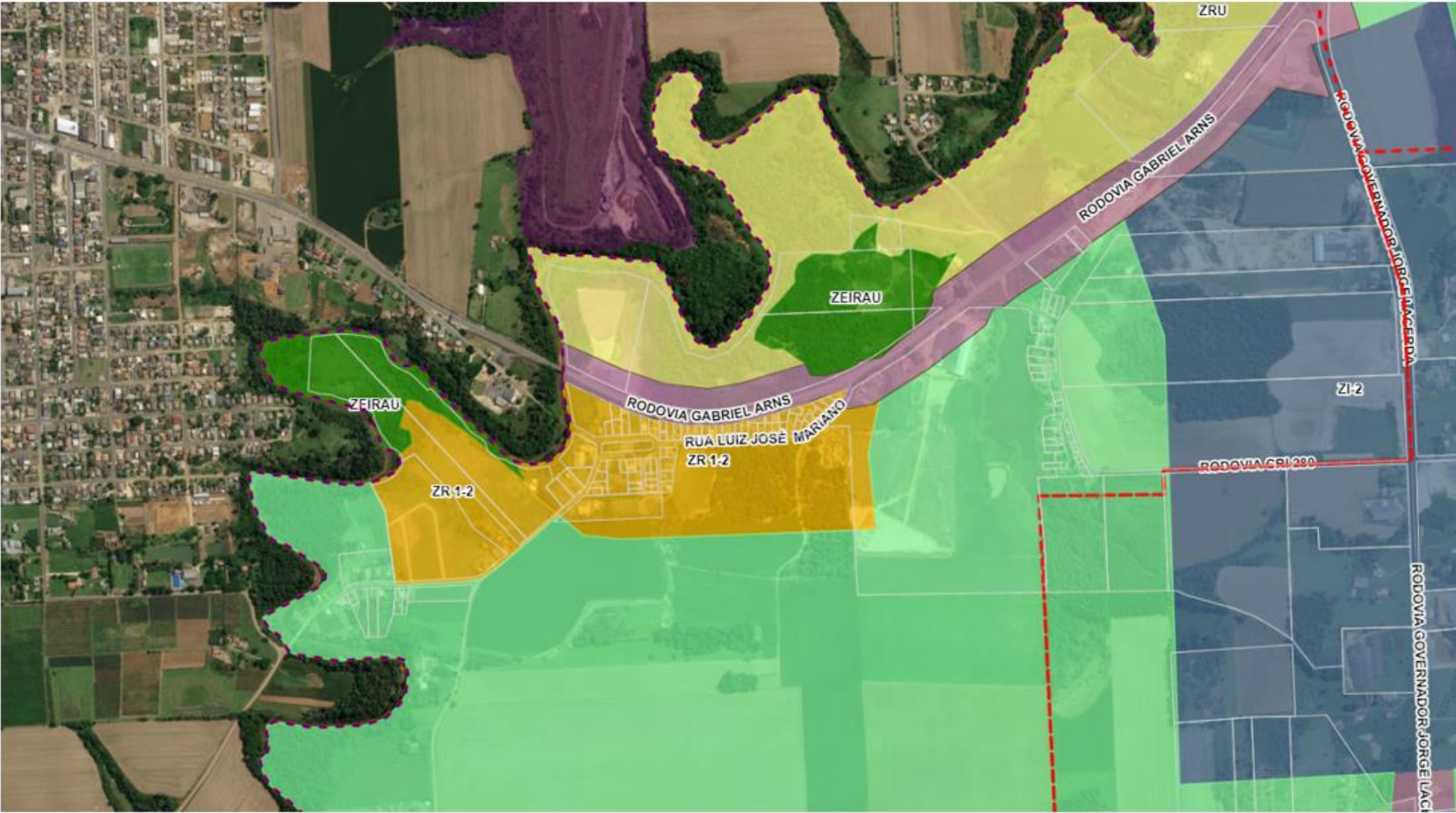
E ainda, acrescenta:

*“O espaço urbano está em permanente transformação, embora se for observado durante um curto período de tempo possa parecer estático. O urbanista tem que ser capaz de formular cenários futuros sobre o espaço urbano, de modo a conseguir criar as melhores condições de vida nas cidades.”* SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**





Trecho do Mapa de Zoneamento 2012 - original.



Trecho do Mapa de Zoneamento 2012 – com correções.

Analisando tecnicamente os mapas temáticos podemos estabelecer as seguintes considerações:

- **A área da rodovia em sentido sul não foi minerada pela atividade carbonífera, não há rejeito piritoso.**
- **Não há fontes de poluição, com exceção da qualidade da água do Rio Sangão e provavelmente, por conta do uso de agrotóxicos na agricultura local.**
- **Quanto aos alagamentos do Rio Sangão, houve por parte do Município de Criciúma ações de desassoreamento do Rio Sangão, não havendo relatos de inundações nos últimos anos no bairro.**
- **Há ocupações irregulares em dois pontos do bairro, uma em área verde e outra na faixa *non aedificandi* do antigo ramal da Ferrovia Teresa Cristina.**

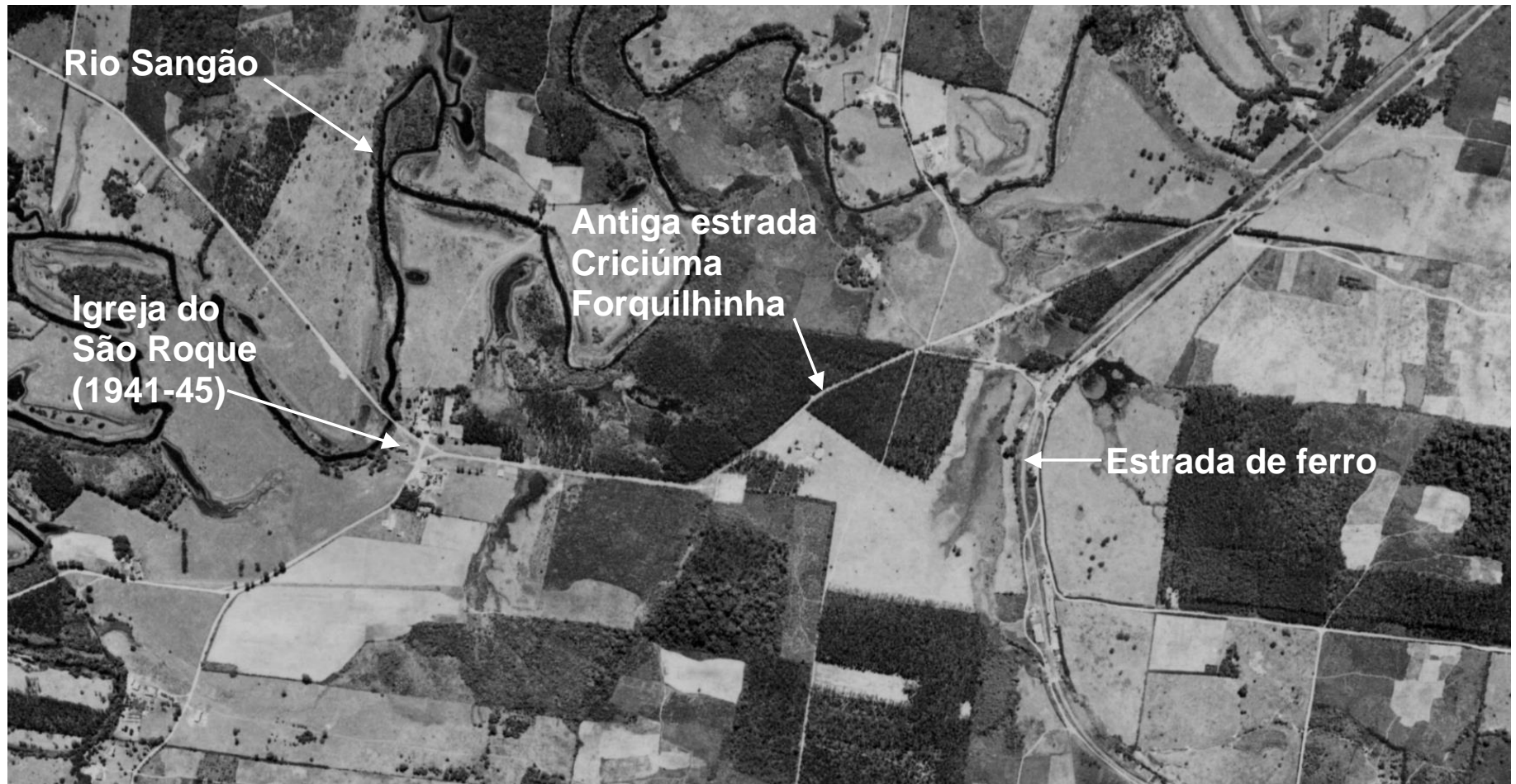
- Quanto ao zoneamento de uso do solo, no Plano Diretor de 1999, havia a zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) ao longo da Rodovia Gabriel Arns, e paralelamente numa faixa de 350 metros em ambos os lados após a ZM2-4, estava a zona de uso ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). Em 2012, no Plano Diretor atual, houve a redução desta área, sendo que se zoneou conforme a situação atual, na época da elaboração do Plano, ou seja, permaneceu a área urbanizada como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Curioso é que em 1999 havia uma projeção de zoneamento futuro, enquanto que em 2012 somente se retratou a realidade sem prever uso futuro da região, fato que se construiu com os trabalhos do Conselho de Desenvolvimento Municipal e as propostas solicitadas, ou mesmo, originadas na DPU.
- Com a análise do potencial crescimento urbano (verticalização) houve a redução da ZM2-4 previamente existente na Rodovia Gabriel Arns, para ZM2-2, e na região mais próxima ao Rio Sangão, para a implantação de parcelamentos do solo na forma de loteamento, passou-se de ZAA (área sem uso agrossilvipastoril) para ZR1-2. A DPU considera que a Rodovia Domingos Peruchi é uma via de crescimento urbano com a ligação ao bairro Verdinho.
- Toda esta região e área central do bairro está numa altura de 10m a 25m do nível do mar, ideal para a urbanização, sendo relativamente plana, não apresentando nem um tipo de declividade acentuada.



- **O mapa hidrográfico apresenta somente um rio principal (Rio Sangão) e os outros curso d'água, a nosso ver, parecem ser de movimentação de terra e/ou canais artificiais.**
- **Quanto a cobertura vegetal na região pode-se observar, pastagens, agroecossistema e um pequeno resquício de vegetação secundária em estágio médio.**
- **A região é atendida pela cooperativa COOPERA, quanto a distribuição da rede de energia elétrica. É atendida pela CASAN na distribuição de água, não havendo rede de esgoto, somente tratamento individual (filtro/tanque séptico). Há rede de gás natural que passa pela Rodovia Gabriel Arns. A rede de iluminação pública é mantida pelo município.**
- **Quanto a pavimentação urbana, as rodovias estaduais são pavimentadas, assim como parte da Rodovia Domingos Peruchi, as ruas centrais do bairro são pavimentadas em asfalto.**

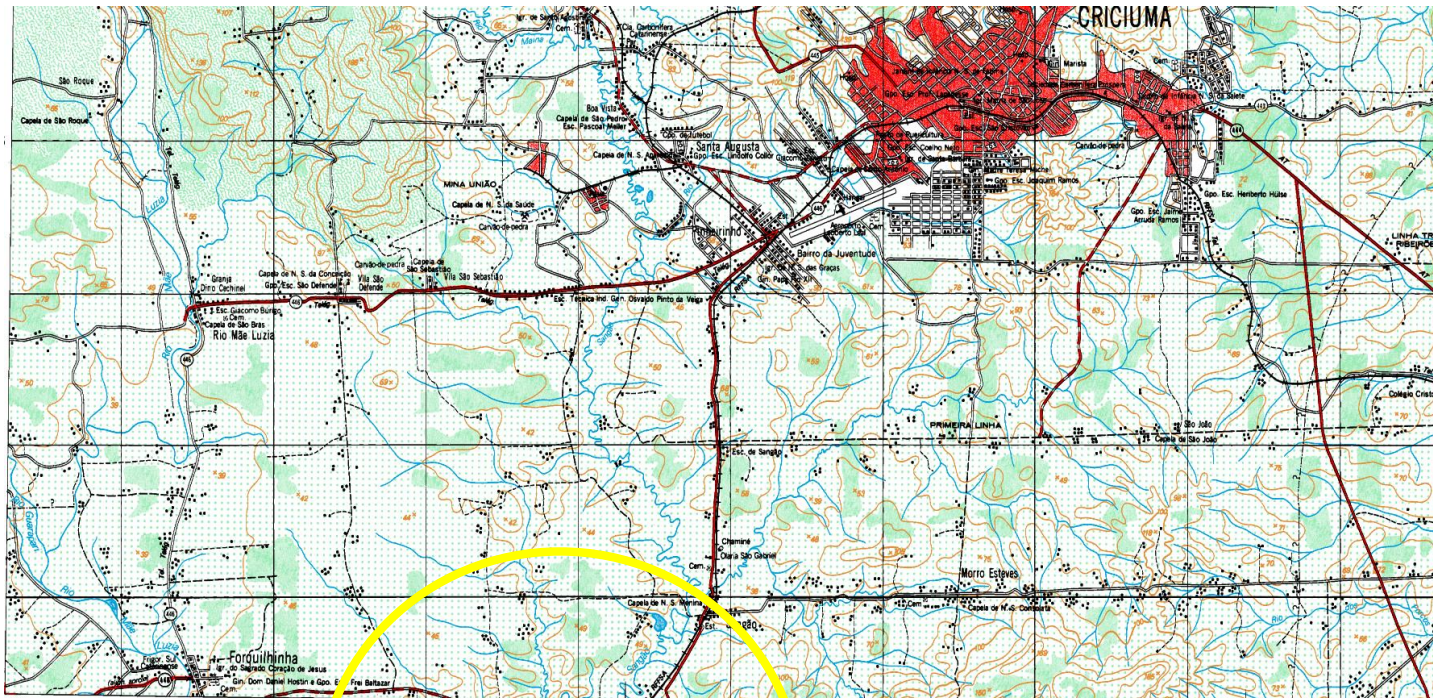
- **Há pontos de parada de ônibus ao longo das rodovias e ruas do bairro, sendo que a linha 300 do transporte público atende a região, porém como há baixa densidade a abrangência da rota de ônibus se dá primordialmente na Rodovia Gov. Jorge Lacerda até o bairro Verdinho.**
- **Possui recolhimento de lixo em 03 dias por semana, por conta da baixa densidade populacional.**
- **Há igreja, cemitério, posto de saúde e escola infantil municipal.**

Quanto a história da urbanização a região do bairro São Roque por onde, no passado, havia a estrada de ligação entre o bairro Sangão (Criciúma) e o Município de Forquilha, que foi substituída pela Rodovia Gabriel Arns em meados dos anos de 1970, ficou a margem do desenvolvimento. Uma pequena comunidade isolada. O núcleo urbano se deu na praça e igreja católica, com as edificações ao lado da praça. As estradas rurais cruzavam o pequeno núcleo residencial. O restante da região possuía glebas para uso agrícola.

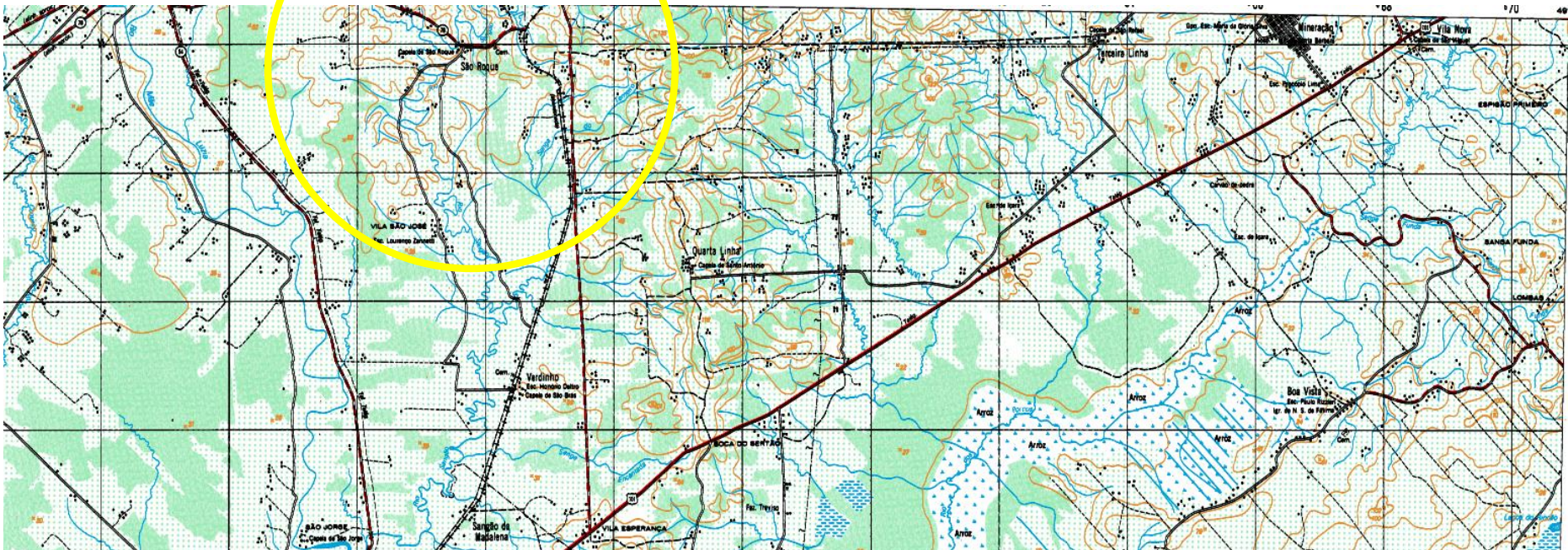


1957

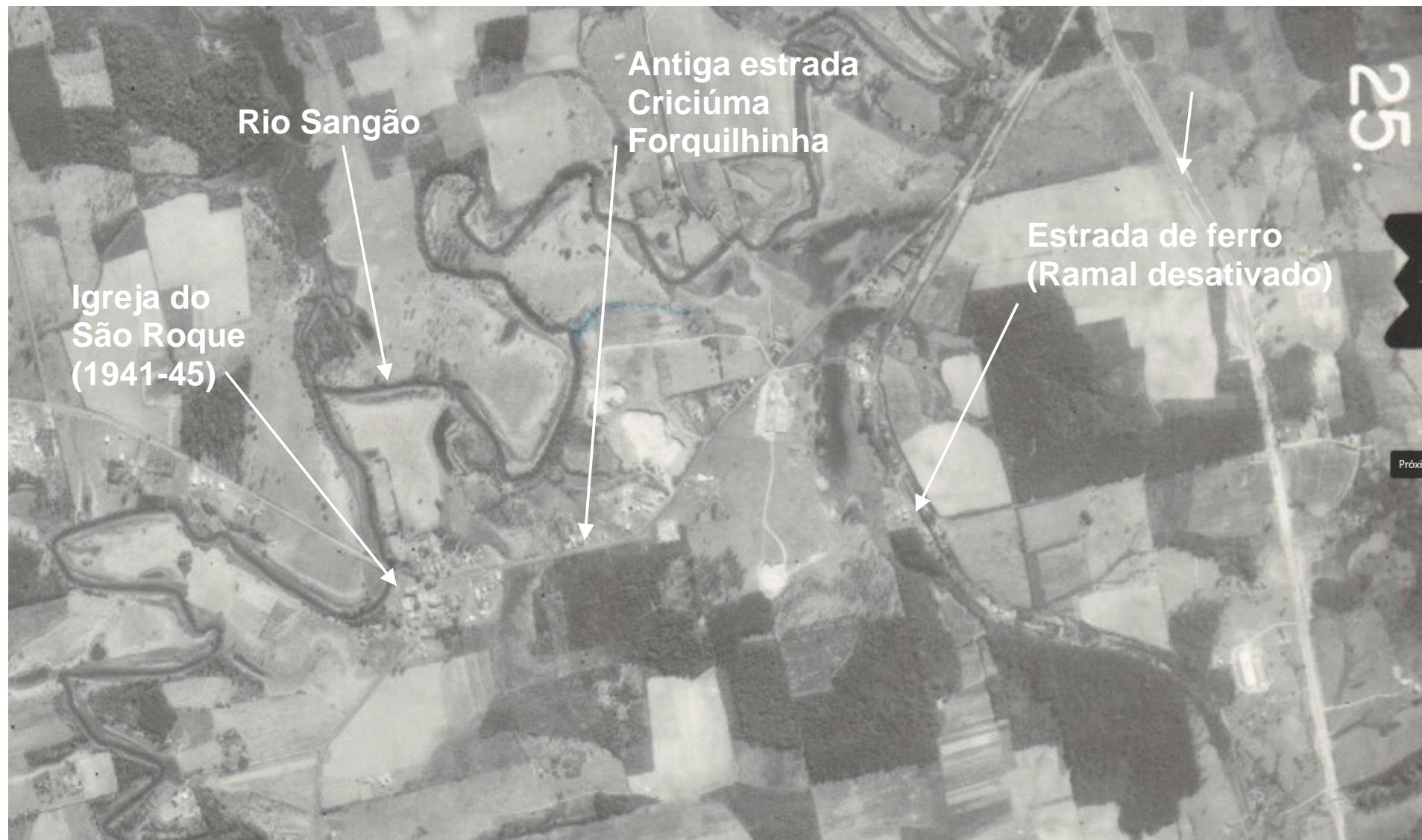




IBGE – anos de 1960







Rio Sangão

Antiga estrada  
Criciúma  
Forquilha

Estrada de ferro  
(Ramal desativado)

Igreja do  
São Roque  
(1941-45)

1978

25

Próxi



1978 - Em detalhe





**FORQUILHINHA**

Rodovia Estadual Gabriel Arns

Rodovia Estadual Gov. Jorge Lacerda

Rio Sangão

Igreja do São Roque (1941-45)

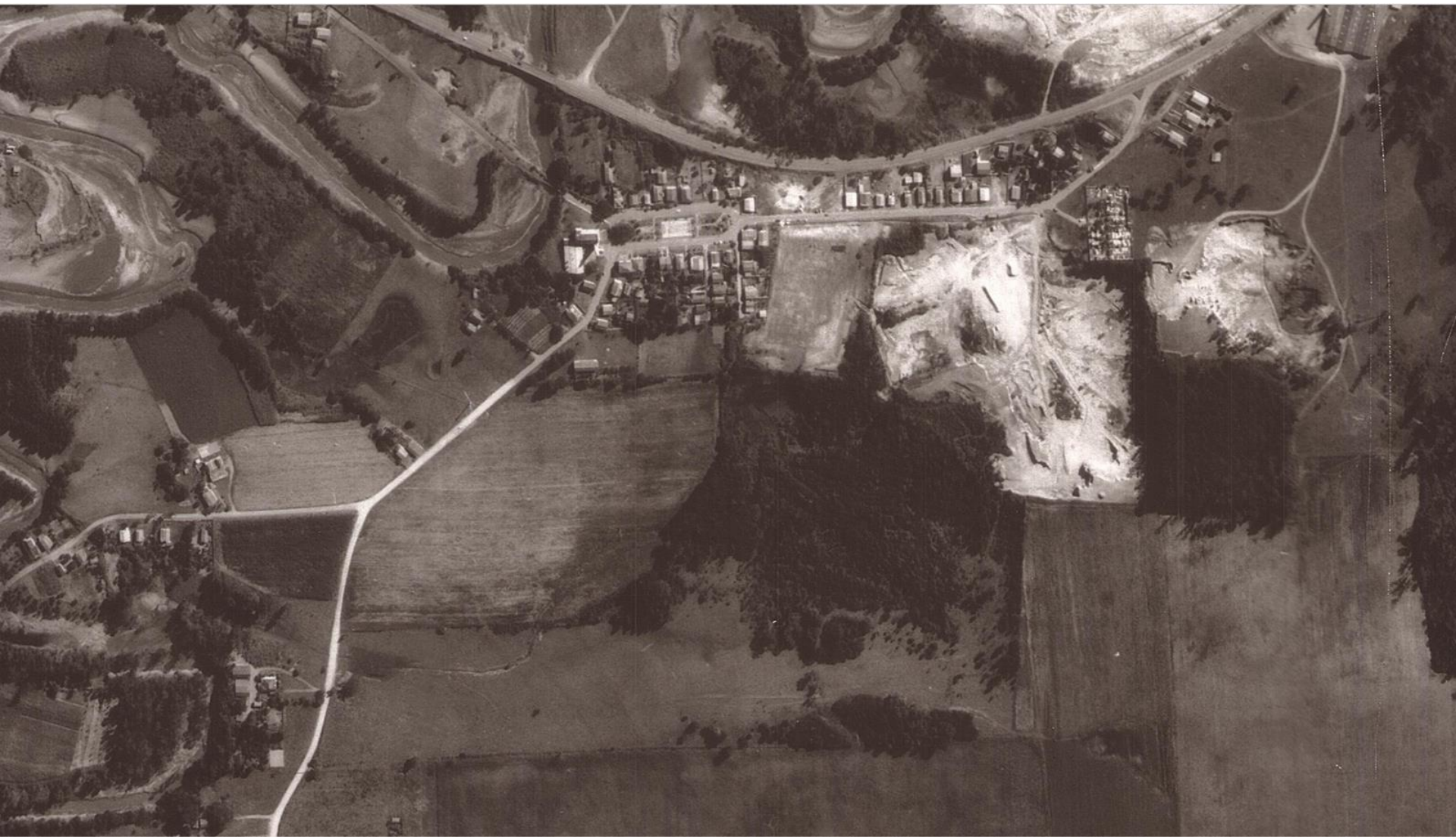
**CRICIÚMA**

Estrada de ferro (Ramal desativado)

Rodovia Domingos Peruchi

Antiga estrada Criciúma Forquilhina

1996



1996 – Em detalhe

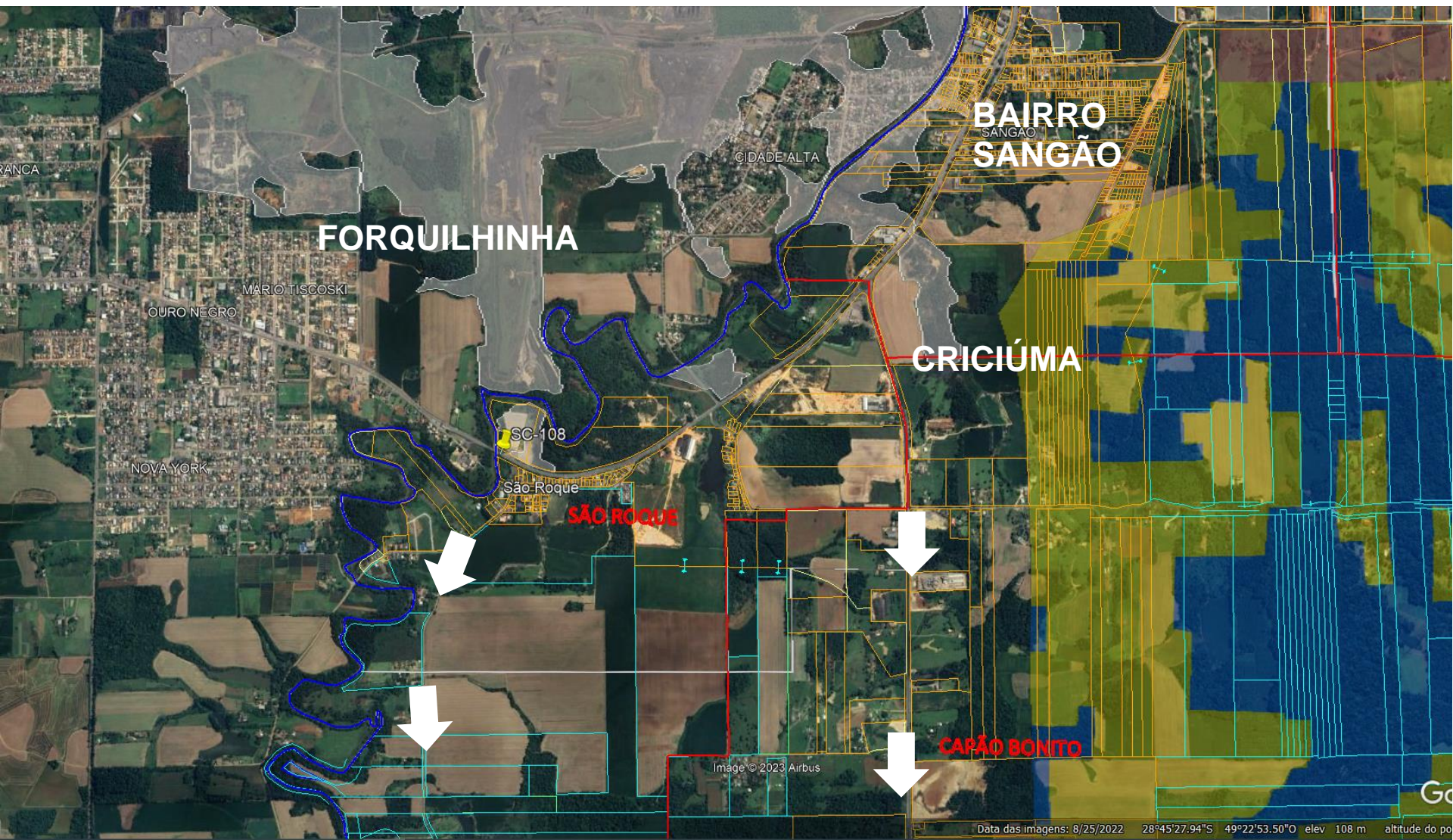


Quanto a caracterização física o bairro São Roque está localizado a margem de duas importantes rodovias estaduais, sendo a Rodovia Gabriel Arns a ligação entre Criciúma e Forquilha e a Rodovia Gov. Jorge Lacerda (acesso sul) a ligação de Criciúma a BR-101, então dois eixos rodoviários importantes.

Há também uma ligação entre bairros que é a Rodovia Domingos Peruchi, que liga o bairro São Roque até o bairro Verdinho e conseqüentemente ao município de Maracajá/Araranguá, sendo essa uma via alternativa a BR-101. Havia a ligação antiga entre o São Roque e Forquilha, porém a ponte desabou no ano de 2010.

A tendência é que as atividades agrossilvipastoris estejam, no futuro, mais no interior das glebas e que defronte as rodovias, as atividades urbanas (comércios, indústrias, serviços e residências) sejam concentradas linearmente as rodovias.

Apesar de suas características rurais, ainda presentes, as regiões próximas a este bairro vêm recebendo importância urbanística com a concentração de loteamentos residenciais, indústrias, serviços e comércios, também no município vizinho de Forquilha.



Indicação dos vetores com a tendência de crescimento urbano – seguindo rodovias importantes

No ano de 2014, a empresa Colonetti Construções LTDA, solicitou em nome dos proprietários da gleba localizada no bairro São Roque a correção do zoneamento de uso do solo para o desenvolvimento de um projeto de parcelamento do solo na forma de loteamento, assim como a regularização de edificações inseridas nesta gleba, que estariam regularizadas em terrenos próprios. (O processo com esta solicitação foi perdido no incêndio de 2015 na prefeitura).

Este processo foi encaminhado para a Câmara Temática II do CDM, que em reunião no mês de junho de 2014 deferiu a correção deste zoneamento de uso do solo para o imóvel, passando de ZAA para ZR1-2.

Em 10/07/2014, o CDM – Conselho de Desenvolvimento Municipal, em reunião ordinária, também deferiu esta correção, emitindo a Resolução nº 024/2014:

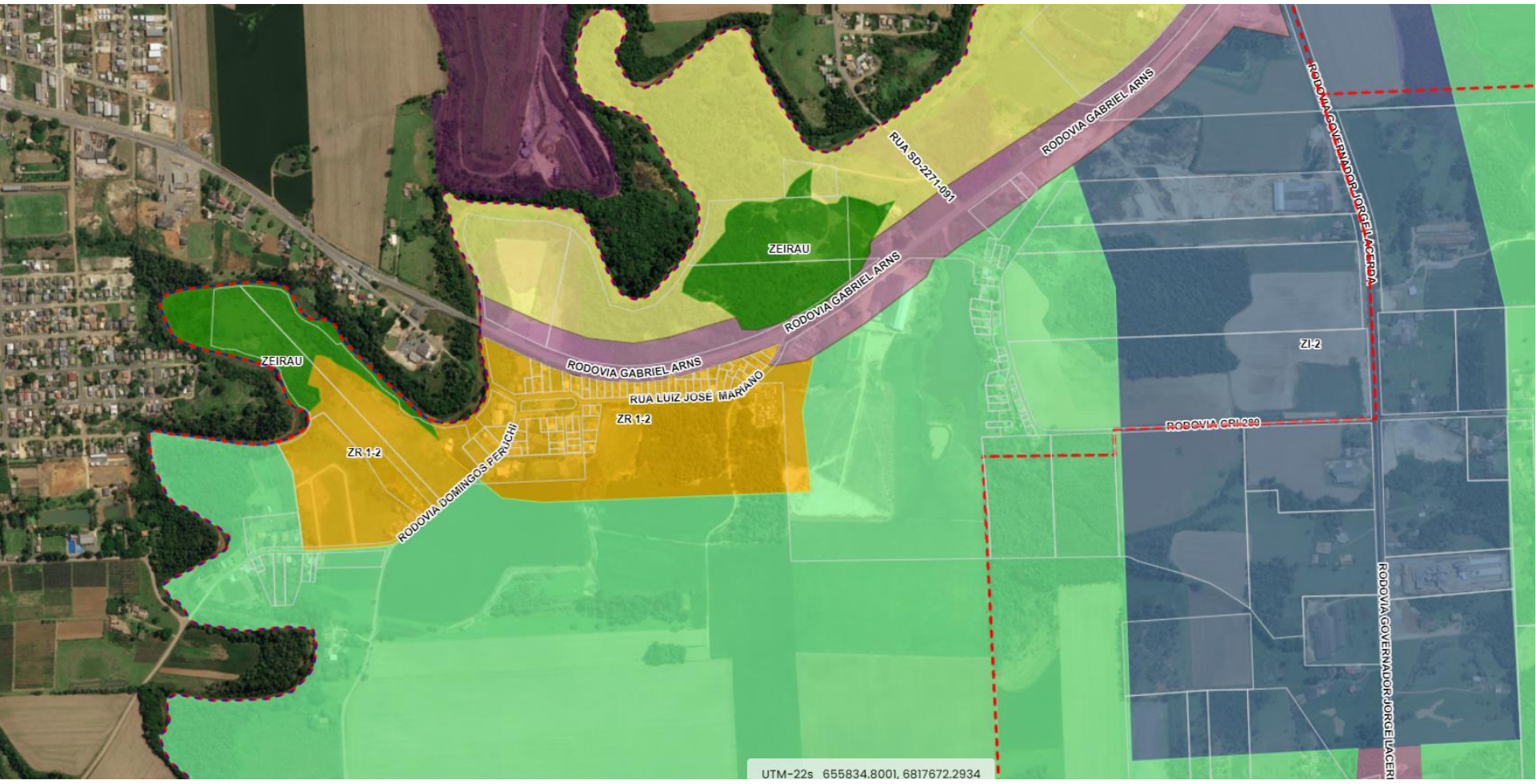
### **RESOLUÇÃO Nº 024, DE 10 DE JULHO DE 2014**

Aprovar a modificação do zoneamento **ZAA** para **ZR1-2** do "centro" do bairro São Roque passando pela Rua Domingos Peruchi, com continuidade até a Rua Dionysio de Luca (antiga SD.1603-094), conforme solicitação no processo administrativo nº. **425445** de Colonetti Construções Ltda Me.

**LC Nº 142/2015**

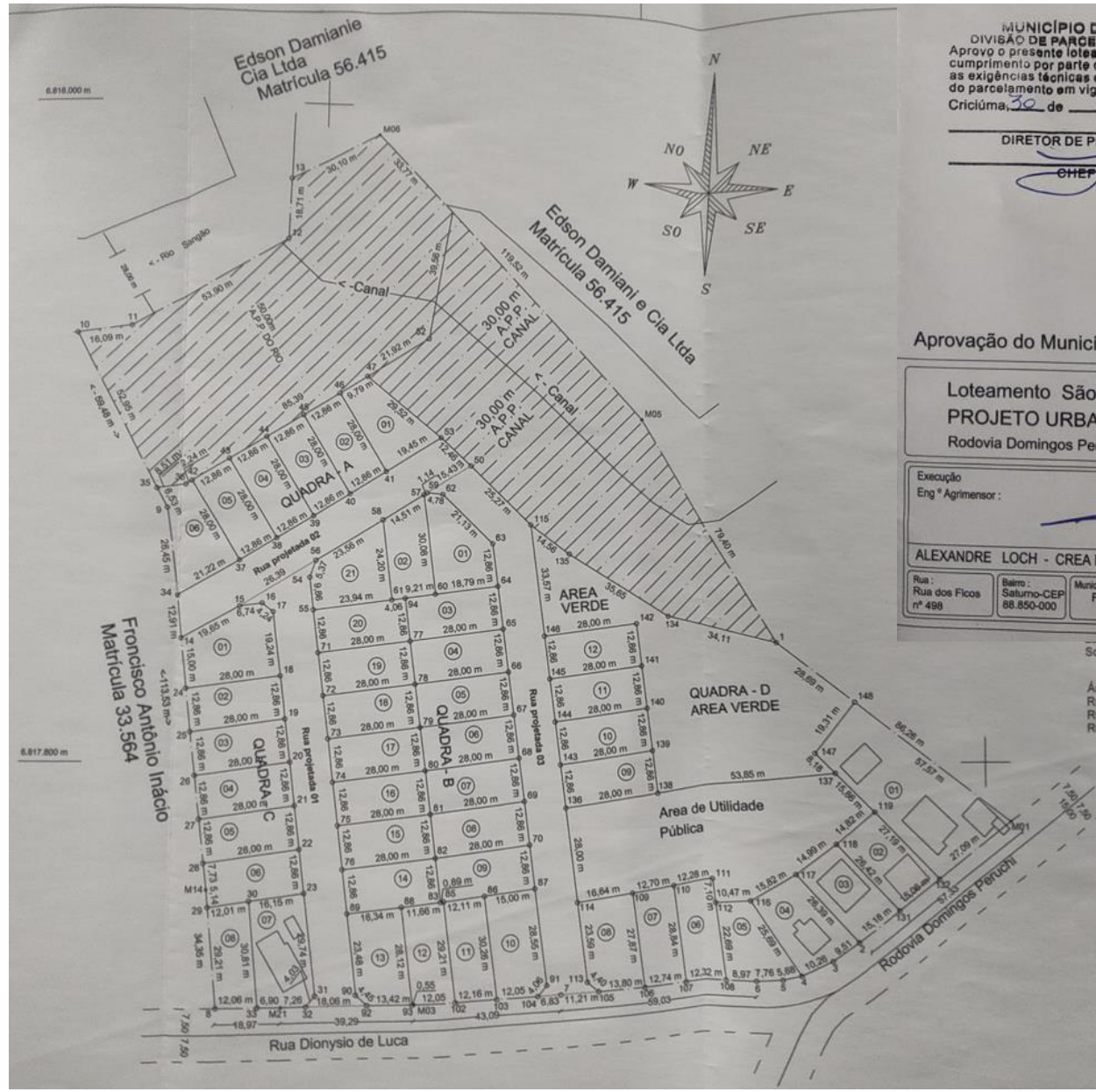


Posteriormente, houve o encaminhamento para a Câmara de Vereadores que também aprovou esta correção, havendo de pois a promulgação da Lei nº 142/2015, que efetivou a correção do zoneamento de ZAA para ZR1-2, no imóvel.



Mapa de zoneamento de uso do solo - 2023

A partir de então houve por parte da empresa a elaboração do projeto de loteamento e aprovação na Prefeitura de Criciúma.



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA  
 DIVISÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO  
 Aprovo o presente loteamento, tendo em vista o cumprimento por parte do interessado, de todas as exigências técnicas e legais conforme a Lei do parcelamento em vigor.  
 Criciúma, 30 de 03 de 2022

DIRETOR DE PLANEJAMENTO  
 CHEFE DPS

MUNICÍPIO DE CRICIÚMA  
 Secretaria de Infraestrutura,  
 Planejamento e Mobilidade Urbana  
 Engº João Paulo Casagrande da Rosa  
 Gerente da Divisão de Parcelamento do Solo  
 CREA 115902-8 - Matrícula 66.063

Aprovação do Município de Criciúma/SC

Loteamento São Roque  
 PROJETO URBANISTICO - DATUM SIRGAS 2000  
 Rodovia Domingos Peruchi e Rua Dionysio de Luca - Bairro São Roque - Criciúma - SC

Execução Engº Agrimensor:		Arquivo: Lot. São Roque
ALEXANDRE LOCH - CREA Nº 038188-0	Proprietário: Loteamento Residencial São Roque II SPE LTDA CNPJ 07.548.039/0001-35 Matrícula: 33.563 - 1º Ofício - Comarca de Criciúma Representante: Isabela Muly Viscardi Mendes CPF 027.716.539-31	Prancha: 01/01
Rua: Rua dos Ficos nº 498	Bairro: Salurno-CEP 88.850-000	Município: Forquilha
Fone: 8811 1051 3463 4579	Escala: 1 / 1.250	Desenho: Alexandre Loch
		Data: Janeiro / 2021

Imagem de parte do projeto reaprovalido em 2022

Imagem de parte do projeto aprovado

## CONCLUSÕES:

- O projeto do loteamento aprovado possui 47 lotes e destes 05 lotes são para regularização de edificações já existentes, há área de utilidade pública, área verde e área de APP.
- Como informado, o Município de Criciúma, por meio da DPU – Divisão de Planejamento e Controle do Plano Diretor, não vê problemas na aprovação ocorrida desta correção de zoneamento de uso do solo.
- Há representação no CDM de diversas entidades e da população em geral, portanto não consideramos que houve qualquer irregularidade na correção deste zoneamento, pois seguimos aquilo definido também no CDM.



## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/02/2023:

**Após a apresentação e discussões a respeito deste fato os membros da Câmara Temática II mantiveram de correção do zoneamento de uso do solo como definido em 2014.**

## 2) Processo Nº 664447 - GUSTAVO PERES DA ROSA

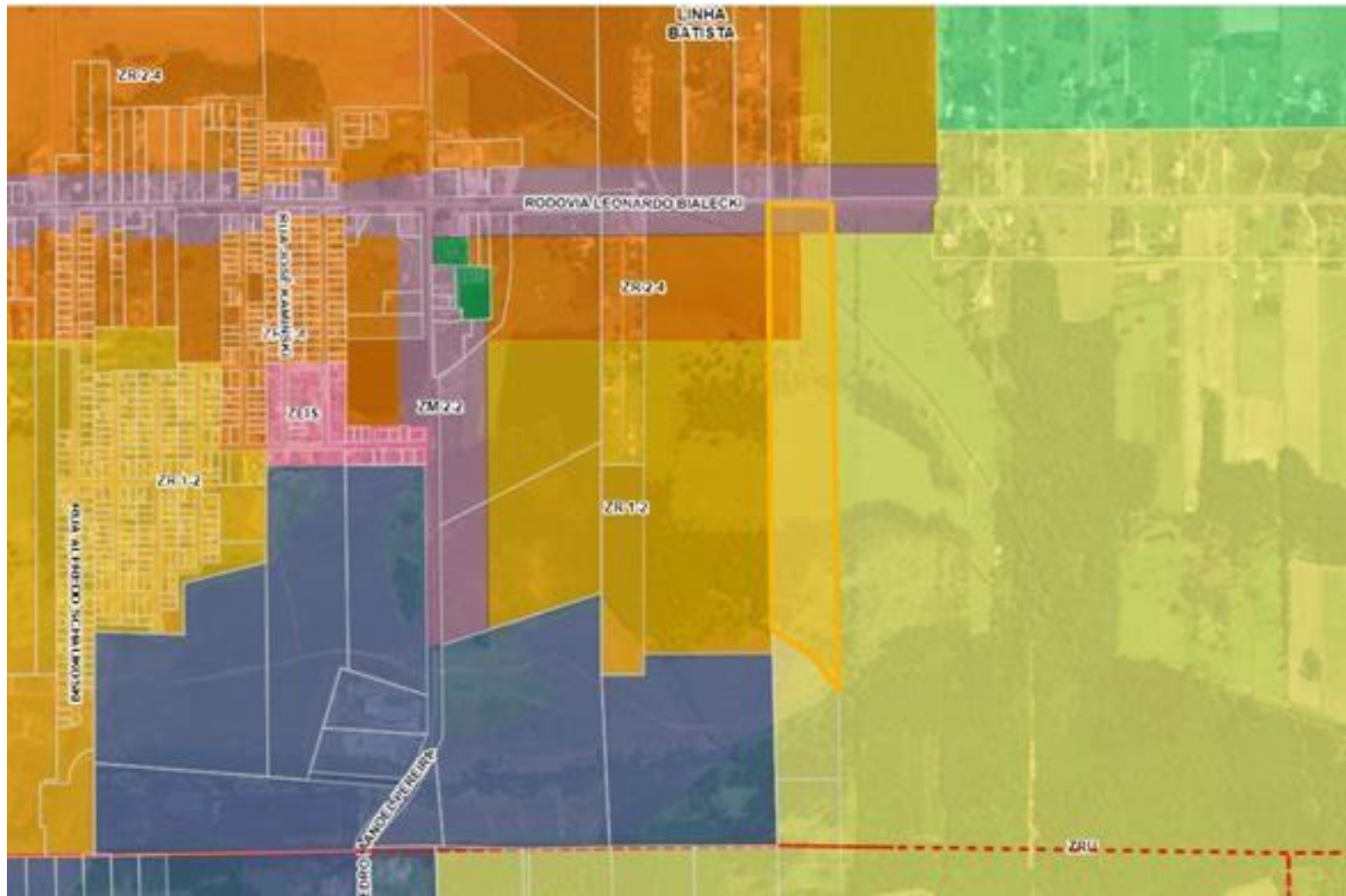
O requerente, em nome da proprietária Sra. Lydia Irene Tibinkowski Machinski, solicita a correção do zoneamento de uso do solo em gleba localizada na Rodovia Leonardo Bialecki, com área de 79.089,03m<sup>2</sup>, matrícula nº 13.121, cadastro nº 1018527, de ZRU (zona rururbana) para e ZM2-2 (zona mista 2-2 pavimentos) em toda a sua área, como zona nas proximidades da rodovia.



Localização

## 2) Processo Nº 664447 - GUSTAVO PERES DA ROSA

A gleba possui dois zoneamentos de uso do solo, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, sendo defronte a rodovia como ZM2-2, ZR2-4 e no interior da gleba como ZRU, conforme Consulta Prévia.



Mapa de zoneamento



## 2) Processo Nº 664447 - GUSTAVO PERES DA ROSA

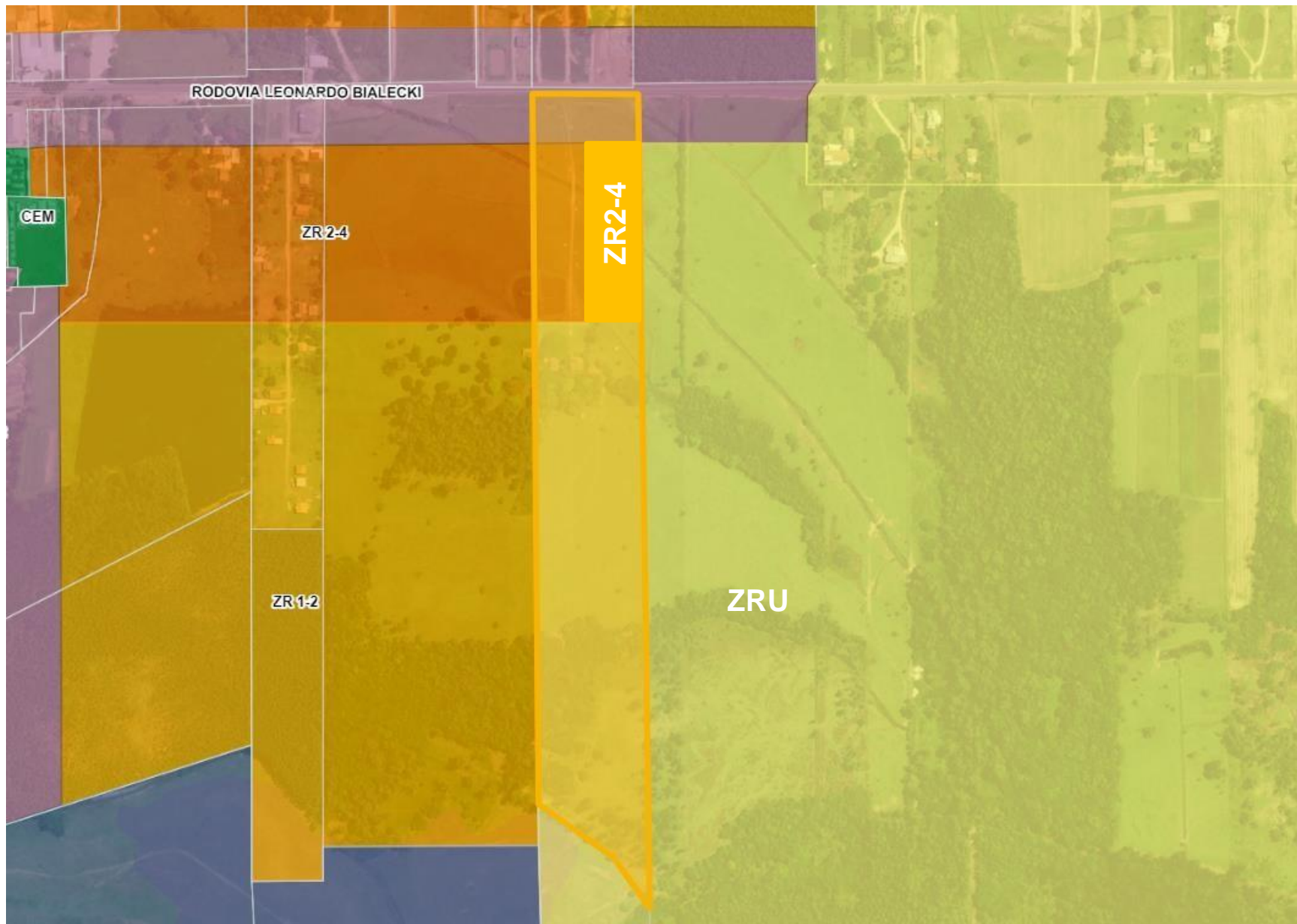
Quanto a caracterização urbana essa região ao longo da Rodovia Leonardo Bialecki possui características rurais, com alguns núcleos habitacionais e a área industrial no Anel Viário.

A tendência, conforme o zoneamento daquela região é concentrar serviços logísticos, comércios relacionados a esses serviços e indústrias, no anel viário e nas áreas adjacentes comércio/serviços e residências.

Como já houve a solicitações anteriores de correção do zoneamento ZRU nesta região, e o CDM não autorizou, a DPU considera que não poderá aprovar, devido a região ter ainda muita agricultura. Poderá manter o mesmo zoneamento e lotear com imóveis de no mínimo 450m<sup>2</sup>.

Consideramos em ajustar o zoneamento ZR2-4 para este ficar na parte da gleba que já possui este zoneamento.

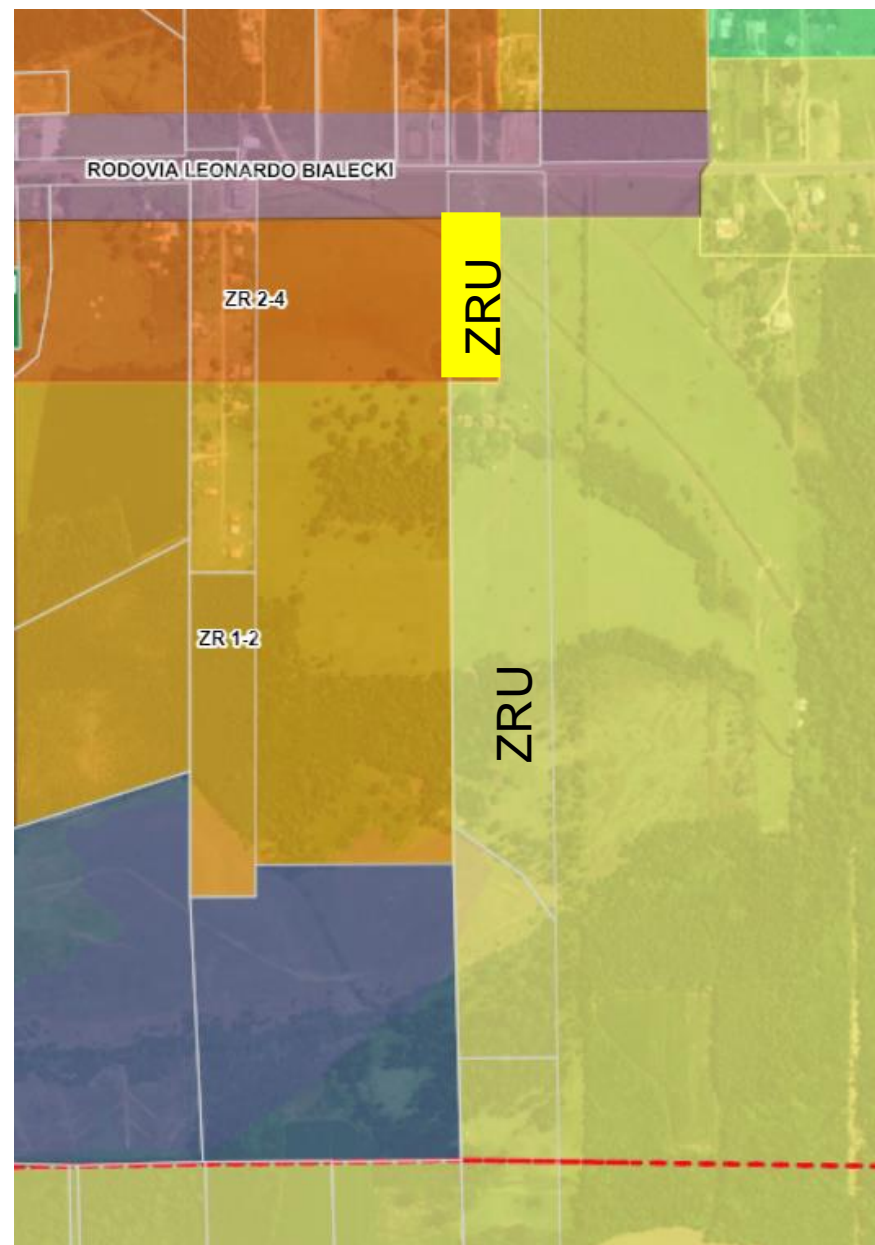
## 2) Processo Nº 664447 - GUSTAVO PERES DA ROSA



Proposta de correção do zoneamento

## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/03/2023:

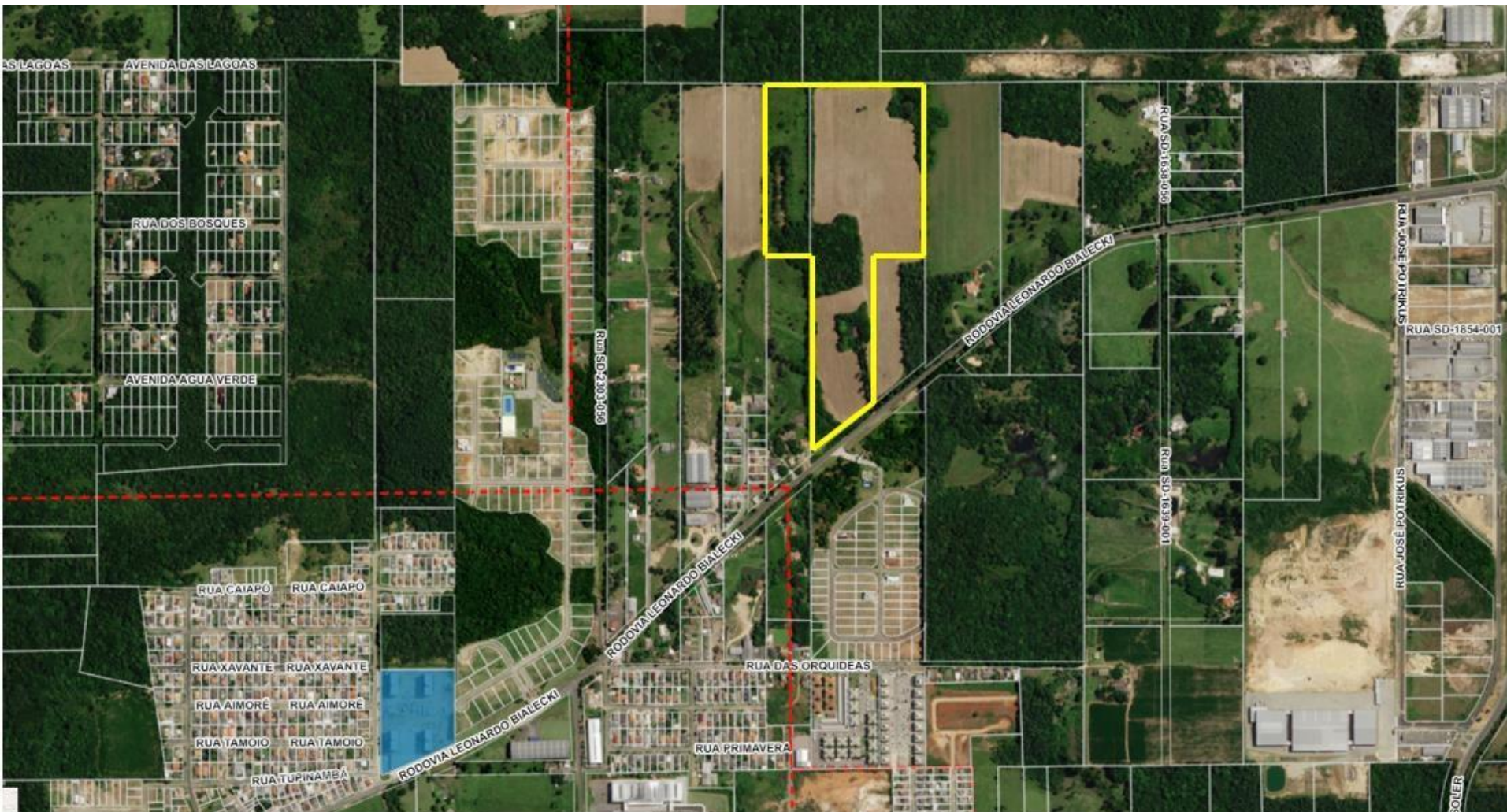
Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II deliberaram pela eliminação do zoneamento de uso do solo ZR2-4 em parte da gleba, mantiveram a zona de uso do solo ZRU no imóvel, a partir da zona ZM2-2 defronte a rodovia. Consideraram que os lotes em ZRU de 450m<sup>2</sup> estão adequados a localização desta gleba. Em resumo, foi indeferida a solicitação do requerente.





### 3) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA

A Requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo em gleba localizada na Rodovia Leonardo Bialecki, com área de 113.241,00m<sup>2</sup>, matrículas nº 126.773 e nº 147.803, de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona residencial 2-4 pavimentos).

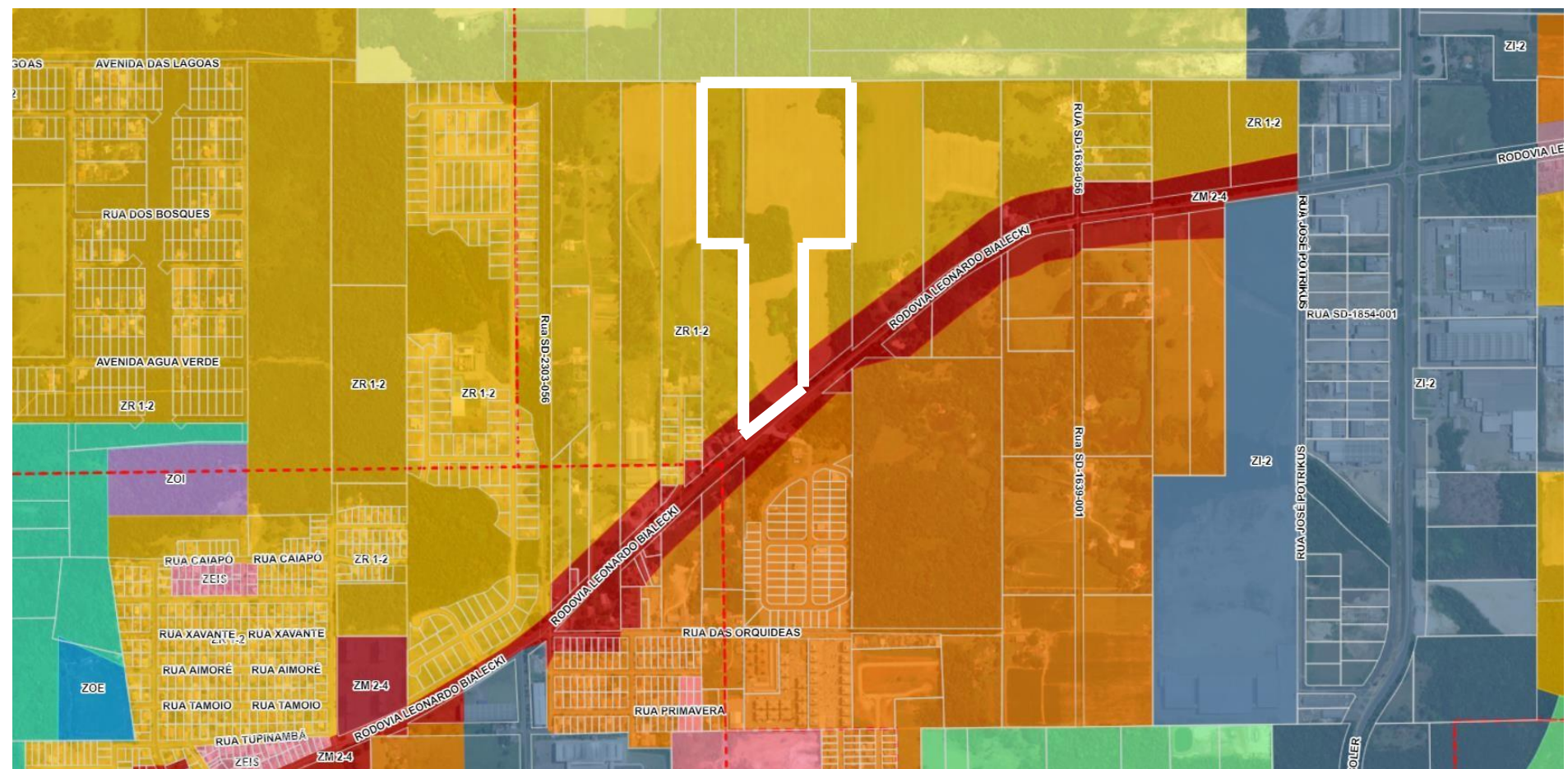


Localização



### 3) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA

A gleba possui dois zoneamentos de uso do solo, de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012, sendo defronte a rodovia ZM2-4 e posteriormente como ZR1-2.



Zoneamento

### 3) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA

A requerente apresenta justificativa para esta correção, sendo essa:

#### JUSTIFICATIVA

O Município de Criciúma, localiza-se a uma Latitude de 28°40'39" Sul e a uma Longitude de 49°22'11" Oeste, estando a sede do município a uma Altitude de 46 metros. Sua população estimada em 2021 era de 219.393 habitantes.

Criciúma faz limite com Siderópolis, Morro da Fumaça, Cocal do Sul. É a principal cidade da Região Metropolitana Carbonífera, a 206,5 quilômetros de Florianópolis (capital).

Além de ser a cidade mais populosa do Sul Catarinense, é a sétima maior população do estado de Santa Catarina. Está entre os 100 municípios do Brasil com o melhor índice de desenvolvimento humano.

Com o desenvolvimento econômico do município, faz-se necessário cada vez mais a ampliação de áreas que poderão receber empreendimentos, consolidando nossa posição de área essencialmente urbana.

A apresentação deste projeto de lei busca estabelecer um novo paradigma para as políticas de estímulo às atividades urbanas, descentralizando a população do centro da cidade levando para os bairros, aumentando o bem-estar social.

Vimos por meio deste solicitar a alteração da zona de ZR 1-2 (Zona Residencial 1-2 Pavimentos) para ZR 2-4 (Zona Residencial 2-4 Pavimentos), referente as Matrículas nº 126.773 e nº 147.803, Oriundas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca e Município de Criciúma/SC, com base na Lei Complementar nº 391, de 07 de Abril de 2021 de acordo com o Artigo 169 §2º, o qual o plenário do CDM poderá aprovar por maioria absoluta a alteração de zoneamento. Justifica-se a alteração de zoneamento com base no zoneamento da Consulta prévia nº 994811, de propriedade da Empresa Giassi & CIA LTDA, a qual possui o ZR 2-4 (Zona Residencial 2-4 Pavimentos), para fins de Loteamento, denominado de Loteamento de Acesso Controlado Fonteblu. Apresentamos planta em anexo a esta solicitação. Contudo está alteração do zoneamento, possibilitara a implantação de parcelamento de solo, residencial, para que se forme um bairro sustentável, desafogando a região central do Município, proporcionando o bem-estar desta e das próximas gerações. Nesse contexto, alteração do zoneamento do

município, diminuirá o aglomerado da população e possibilitará a instalação de novas edificações.

Finalmente, salientamos que a implementação deste projeto corresponderá à precaução contra a estagnação do crescimento do município, e no futuro, os setores do desenvolvimento econômico venham a instalar-se em outros municípios, trazendo crescimento negativo, fazendo com que a população Criciumense se desloque para outras localidades.

Pelo exposto, espero contar com o apoio das Senhoras e dos Senhores para a aprovação deste Projeto de Lei.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br**  
ALVARO ALBERTO BARCELOS JUNIOR  
Data: 17/02/2023 18:20:31-0300  
Verifique em <https://verificador.itl.br>

**Senior Living Empreendimentos  
Criciúma SPE LTDA**  
CNPJ nº 36.690.784/0001-74

JESSIKA  
CARDOSO  
LUIZ:04843  
965952

Assinado de forma digital por  
JESSIKA CARDOSO  
LUIZ:04843965952  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil,  
ou=videoconferencia,  
ou=39514822000126,  
ou=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, ou=ARCERTISA,  
ou=RFB e-CPF A1, cn=JESSIKA  
CARDOSO LUIZ:04843965952  
Dados: 2023.02.16 19:15:21 -03'00'

Criciúma (SC), 02 de Fevereiro de 2023.



### 3) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA



Proposta de ocupação

### 3) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA

Quanto a caracterização urbana essa região ao longo da Rodovia Leonardo Bialecki possui características rurais, com alguns núcleos habitacionais e a área industrial no Anel Viário.

A tendência, conforme o zoneamento daquela região é concentrar serviços logísticos, comércios relacionados a esses serviços e indústrias, no anel viário e nas áreas adjacentes comércio/serviços e residências.

A DPU considera que a área em ZR1-2 possa ser corrigida para ZR2-4. Porém, solicita que seja apresentado um projeto urbanístico que também justifique esta correção do zoneamento de uso do solo.

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

## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/03/2023:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II solicitaram que haja uma adequação no projeto e que a ZR2-4 possa estar somente nos primeiros 300m a partir da rodovia, portanto sugerem que se possa discutir o anteprojeto antes da reunião do CDM em 13/04/2023, para a apresentação ao CDM.



### 3) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA



### 3) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA

## EMPREENDIMENTO WELLNESS COM FOCO EM PÚBLICO SÊNIOR

1

Infraestrutura voltada para saúde, bem-estar e longevidade

2

Comunidade planejada com mix de produtos incluindo comércio, serviços, casas, apartamentos e lazer

3

Criação de uma centralidade que possa atender o público de todo o entorno do empreendimento oxigenando a dinâmica econômica e promovendo ambientes urbanos vibrantes e seguros.

4

Priorização de áreas verdes e de uso comum para melhor qualidade ambiental

5

Pedido de alteração de zoneamento para proposta específica do projeto.

6

Estratégia de comercialização de casas prontas

## CENTRALIDADE

O espaço de centralidade é uma área chave em qualquer comunidade, pois oferece uma série de benefícios para seus habitantes. Um espaço de centralidade bem planejado pode ser o coração de um bairro, onde é possível encontrar uma ampla variedade de comércio, serviços, lazer e cultura.





### 3) Processo nº 662687 – POSIÇÃO ENGENHARIA



Nesses locais, é possível caminhar com tranquilidade, apreciar o ambiente e se conectar com outras pessoas. É um lugar onde os moradores podem se sentir pertencentes à comunidade, e onde as famílias podem passar tempo juntas em espaços públicos, desfrutando de atividades de lazer, comércio, serviços e uma variedade de comodidades e benefícios que ajudam a melhorar a qualidade de vida dos moradores.



#### 4) Processo nº 665350 - EUCLESIO MANGANELLI

O Requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo, especificamente a correção da linha da Z-APA, em gleba localizada na Rua SD-18-28-166, no bairro São Defendi, com área de 36.061,26m<sup>2</sup>.



Localização



#### 4) Processo nº 665350 - EUCLESIO MANGANELLI



Localização







#### 4) Processo nº 665350 - EUCLESIO MANGANELLI

Quanto a questão da Z-APA, não há plano de manejo definido para esta região, e quanto ao conceito deste zoneamento esse é assim definido:

*“Art. 152. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas de proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas.*

*§ 1º O Plano de Manejo e Zoneamento Ecológico e Econômico - ZEE da APA, deverão ser definidos em legislação específica, em conformidade com Legislações superiores, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da aprovação desta Lei.*

*§ 2º Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à proteção ambiental e ao uso e manejo sustentável, com predominância de vegetação secundária de estágio inicial, médio e avançado.*

*§ 3º Não são permitidos parcelamentos do solo nesta zona, exceto construções residenciais isoladas em glebas com inclinação de até no máximo 30% (trinta por cento) após análise técnica do órgão ambiental do município e aprovação no Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM;*

*§ 3º Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de desmembramento, nas Zonas de Uso do Solo Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental). (Redação dada pela Lei Complementar nº 251/2017)*

#### 4) Processo nº 665350 - EUCLESIO MANGANELLI

§ 4º As glebas com declividade acima de 30% (trinta por cento) de inclinação serão definidas como áreas "Non aedificandi" de preservação do patrimônio ambiental natural, além da rede hídrica e a cobertura vegetal em estágio avançado nessas glebas;

§ 5º Os cursos d'água com suas faixas "non aedificandi" e os terços superiores dos morros são considerados áreas de preservação permanente (APP), conforme delimitado no Anexo 9: Mapa do Zoneamento Municipal."

Analisando o mapa de vegetação, podemos observar:



Trecho do mapa de vegetação

#### LEGENDA

VSA	Vegetação Secundária em Estágio Avançado
VSM	Vegetação Secundária em Estágio Médio
VSI	Vegetação Secundária em Estágio Inicial
AG	Agroecossistema
E	Eucalipto
B	Bananeira
P	Pastagem
RE	Rejeito com Eucalipto
RH	Reabilitação com Herbáceas
PI	Pinus



#### 4) Processo nº 665350 - EUCLESIO MANGANELLI

Havia em 2005 um pequeno resquício de vegetação secundária em estágio médio, pastagens e agroecossistema.

Com a urbanização ao lado da gleba, parte da pastagem se transformou em loteamento.



2004

#### 4) Processo nº 665350 - EUCLESIO MANGANELLI

Quanto a hidrografia podemos observar que há um curso d'água nas proximidades do imóvel e só poderá se dizer claramente, quando houver um levantamento planialtimétrico que o localize.

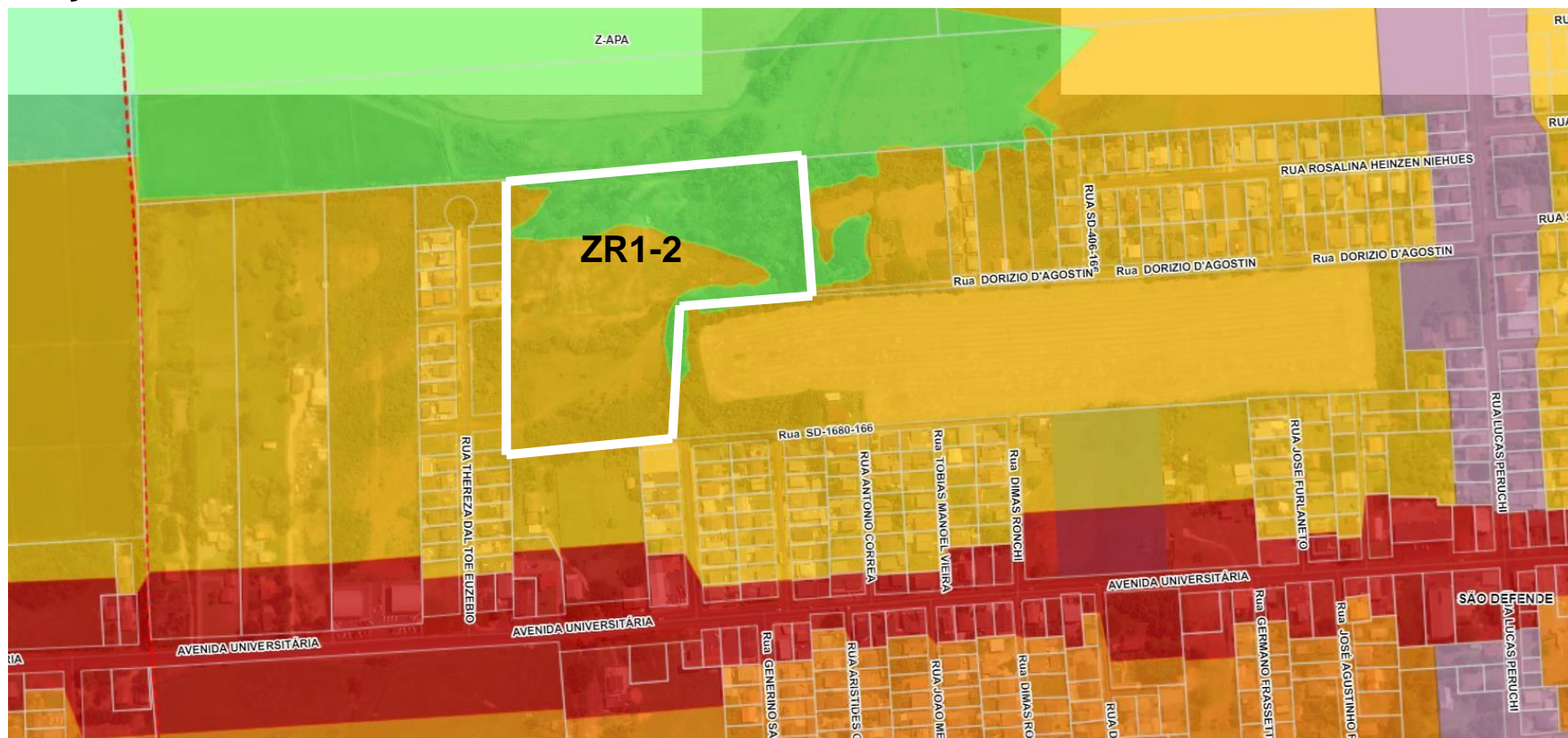


Mapa de hidrografia

#### 4) Processo nº 665350 - EUCLESIO MANGANELLI

Quanto a caracterização urbana essa região ao longo da Av. Universitária possui características de usos mistos, com serviços, comércios e residências; e fora desta avenida estão distribuídos loteamentos residenciais.

Acreditamos que possa haver a correção desta linha, a área em Z-APA possa ser corrigida para ZR1-2, e que no futuro parcelamento do solo, a área verde possa substituir com mais zelo a área que hoje encontra-se como Z-APA, que possui vegetação secundária.



Sugestão de correção do zoneamento



## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO DE 23/03/2023:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II deferiram a correção do zoneamento de uso do solo na gleba do requerente, em que a parte da Z-APA passe a ser ZR1-2.



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO