



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

**09/05/2024**

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

**24 MEMBROS**

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

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

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

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

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

# LEITURA DA PAUTA

# **ABERTURAS E INFORMES**

**APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR**

**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS  
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

**ABERTURA**

**E**

**INFORMES**



1) Próximas reuniões do CDM:

**06/06/2024**

**04/07/2024**

**08/08/2024**

**12/09/2024**

**03/10/2024**

**07/11/2024**

**05/12/2024**

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

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

04.04.2024

Aos quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e quatro, 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 10 (dez) pessoas da comunidade em geral e 47 (quarenta) membros do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo secretário executivo Art. e Urb. Giuliano Elias Colossi que agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião. Em seguida verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Foi informado que o Sr. Aldinei Potelecki se desvinculou da presidência do CDM para se dedicar à campanha eleitoral, ato contínuo foi definido o Eng. João Paulo Casagrande da Rosa como o novo presidente do CDM que aclamado pela totalidade dos membros deu prosseguimento a reunião. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: aberturas e informes; aprovação da ata da reunião anterior; processos administrativos câmara temática II – CDM. Quanto ao item **aberturas e informes**, foi informado que 1) PROJETOS DE LEI JÁ ENCAMINHADOS À CÂMARA DE VEREADORES: PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA; LEI DE ZONEAMENTO DO USO DO SOLO; LEI DO PERÍMETRO URBANO. Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião**: A mesma foi apresentada e informada que a mesma é disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que pôr fim ao texto da mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados, sendo esses: 1) **Processo Nº 690074 – DIGITAL – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA**: Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se em “rua ainda não existente”, por isso adotaremos como acesso a Rodovia Luiz Rosso, porém o terreno fica encravado, no bairro Bosque do Repouso, em imóvel com área total de 20.342,50 (consulta prévia), cadastro nº 941004. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos neste Plano Diretor.” Esta parte do imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. Por estar encravado e atualmente sem acesso legal pela zona de uso do solo ZM2-2, a proposta não atende ao §13, do Art. 169, ou seja, “Poderá ser aprovado empreendimentos em ZR1-2, desde que o imóvel não esteja inserido totalmente nesta zona, devendo ter acesso por zona de uso com índice de aproveitamento superior ao da ZR1-2, bem como, poderá ser solicitada a modificação do zoneamento conforme estudo do entorno”, POREM O ACESSO AO EMPREENDIMENTO AINDA NÃO É PÚBLICO E LEGALIZADO. Há um processo na DPS para parcelamento do solo do restante do imóvel e a regularização da rua. O que poderá viabilizar a utilização do Art. 169 neste imóvel. O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso, que possui atividades mistas, sendo essas de prestação de serviço, pequenas indústrias e ainda habitações unifamiliares. Há edificação multifamiliar nas proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda de características urbanas semirrurais, há mais

para o interior do bairro o desenvolvimento de loteamentos residenciais. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2. E segundo a empresa: “Essa modificação possibilita melhor qualidade de vida para os moradores, mais espaçamento entre edifícios e maior área de lazer para os condôminos. Por possuir 10 pavimentos, cada torre contará com 02 elevadores. Os pilotis serão ocupados por garagens. Verticalizando as edificações fazemos o uso sustentável do solo ajudando a preservar áreas naturais, infiltração e espaços abertos. Em vez de expandir a cidade horizontalmente, a construção vertical permite concentrar o crescimento em áreas já urbanizadas, preservando o ambiente natural circundante dessa gleba. A eficiência energética também é um ponto interessante para um edifício com vários pavimentos. Como têm a capacidade de aproveitar melhor a luz natural e a ventilação, reduz a necessidade de iluminação artificial e sistemas de climatização. A construção de edifícios com mais pavimentos pode gerar benefícios econômicos significativos para a comunidade. Ao aumentar a densidade populacional do bairro, é possível melhorar a oferta de serviços e comércio na área, criando oportunidades de emprego e aumentando a receita tributária. Acreditamos que esse empreendimento gerará um impacto positivo no bairro e valorização imobiliária do entorno. Se destacará na região onde a maioria das residências são unifamiliares e poucos empreendimentos desse porte.” Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “Conforme nosso interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 04 blocos residenciais de 10 pavimentos, totalizando 340 apartamentos e 340 vagas de garagem e 22 vagas para visitantes.” Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Todos os blocos possuem 10 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos o número de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 960 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica da disposição dos blocos. Informamos que se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar nº 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser realocado e reaprovado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR1-2 será pago 1,50% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, aprovaram a utilização do Art. 169 para este imóvel, desde que a zona mista 2 – 2 pavimentos cheguem até o empreendimento, sugeriram também que as fachadas possuam elementos arquitetônicos diferenciados do modelo já em construção nas proximidades, houve um voto contrário. Foi informado aos presentes que este processo retornou para análise e votação do CDM e após a

106 apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos  
107 que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, com 37  
108 (trinta e sete) votos a favor, 04 (quatro) contra e 03 (três) abstenções, aprovaram a utilização do  
109 Art. 169 para este imóvel, desde que a zona mista 2 – 2 pavimentos cheguem até o  
110 empreendimento, sugeriram também que as fachadas possuam elementos arquitetônicos  
111 diferenciados do modelo já em construção nas proximidades. 2) Processo Nº 690938 – DIGITAL  
112 – ADGEO SOLUCÕES EM ENGENHARIA E GEOMENSURA LTDA: O requerente solicita a  
113 alteração do zoneamento de uso do solo nos imóveis, cadastros nº 54614, nº 72157 e nº 72158 (a serem  
114 retificados e unificados), localizada na Rua Marcelo Ferrari Patricio, bairro Quarta-Linha. Essa gleba  
115 está localizada na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). A área de entorno já  
116 possui alguns loteamentos, principalmente do outro lado da Rodovia Luiz Rosso, aprovados com o  
117 tamanho mínimo dos lotes, há também muitas glebas sem ocupação. Ao lado do imóvel há uma área de  
118 ocupação irregular, em processo de regularização fundiária. A região possui uma concentração de  
119 indústrias médias e pesadas. A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona residencial 1 – 2  
120 pavimentos), nestes imóveis, sejam alteradas para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a  
121 execução de loteamento multifamiliar. A justificativa apresentada é de que: “(...) O Plano Diretor do  
122 município de Criciúma, traz nas diretrizes gerais, Art. 7º. O município contribuirá para a promoção da  
123 igualdade e justiça social em seu território viabilizando a: I - Redução da segregação socioespacial; II -  
124 Justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana e rural;  
125 III - Recuperação dos investimentos públicos municipais que resultaram na valorização de imóveis  
126 urbanos; IV - Igualdade de acesso aos equipamentos e serviços públicos; V - Justa distribuição dos  
127 equipamentos e serviços públicos pelo território.” E também: “a redução da área dos futuros lotes possa  
128 propiciar e permitir que uma gama mais ampla de pessoas tenha acesso e condições de adquirir suas  
129 propriedades, promovendo a inclusão social”. A DPU é pelo deferimento desta solicitação, pois a gleba  
130 localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes menores e  
131 consequentemente visando uma população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e  
132 casa próprios. Deverá ser verificada a declividade nesta área, pois dependendo não será de possível o  
133 desenvolvimento do projeto. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros  
134 da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 08 votos a favor a modificação do zoneamento  
135 e 01 voto contrário, e por fim deferiram a alteração do zoneamento nos imóveis cadastros nº 54614, nº  
136 72157 e nº 72158 (a serem retificados e unificados), passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2  
137 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Após a apresentação ao Conselho de  
138 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por  
139 fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, com 43 (quarenta e três) votos a favor e  
140 01 (uma) abstenção, deferiram a alteração do zoneamento nos imóveis cadastros nº 54614, nº  
141 72157 e nº 72158 (a serem retificados e unificados), passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2  
142 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). 3) Processo Nº 691206 – DIGITAL  
143 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA: Nesse Processo Administrativo foi apresentada  
144 proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº 095/2012, para uma melhor  
145 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do anteprojeto  
146 deste empreendimento situa-se na Rua Docelira Claudina Evaristo, no bairro Jardim das Palmeiras, em  
147 imóvel com área total de 22.072,69, cadastro nº 1016447. A apresentação desse anteprojeto está de  
148 acordo com o Art. 1º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei  
149 Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.  
150 “Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento  
151 do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários  
152 verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração,  
153 número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos  
154 estabelecidos neste Plano Diretor.” Esta parte do imóvel, a ser utilizada para a apresentação do  
155 anteprojeto arquitetônico localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e  
156 ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. O imóvel  
157 situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Rosso e Rodovia Antônio Darós (Anel Viário), que possuem  
158 atividades mistas, sendo essas de prestação de serviço, pequenas indústrias e ainda habitações  
159 unifamiliares. Há edificação multifamiliar nas proximidades aprovada pelo Art. 169. O imóvel é ainda  
160 de características urbanas semirurais e há mais para o interior do bairro o desenvolvimento de  
161 loteamentos residenciais. Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os  
162 parâmetros das zonas de uso ZR2-4. E segundo a empresa: “Com essa implantação ficaremos com

163 melhor espaçamento entre os blocos, melhor insolação, melhor ventilação. Além disso, 700 vagas de  
164 estacionamento para os moradores, 131 vagas de visitantes no antigo alargamento viário, e  
165 aproximadamente 4.200,00 m² de área de lazer. Caso fizessemos o que o Plano Diretor Municipal  
166 permite, poderíamos fazer 384 unidades habitacionais (4+2 pavimentos + ático), divididas em 6 torres  
167 somente no módulo 01. As torres ficariam mais próximas e consequentemente menos ventiladas e com  
168 menor incidência solar. Além disso a área de lazer ficaria muito menor. Foi apresentada a solicitação do  
169 requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei  
170 Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º  
171 Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do  
172 Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do  
173 caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada:  
174 SOLICITAÇÃO: “Conforme nosso interesse na área, projetamos para usá-lo todo para 05 blocos  
175 residenciais de 07 pavimentos, totalizando 350 apartamentos e 350 vagas de garagem e 57 vagas para  
176 visitantes.” MÓDULO 01 e também para o MÓDULO 02: “Conforme nosso interesse na área,  
177 projetamos para usá-lo todo para 10 blocos residenciais de 07 pavimentos, totalizando 700 apartamentos  
178 e 700 vagas de garagem e 131 vagas para visitantes. Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, até  
179 possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art.  
180 169, possui infraestrutura aos condôminos, porém, não há nada que o diferencie arquitetonicamente  
181 como requer o uso do Art. 169. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória.  
182 Há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial,  
183 as quais poderão ser localadas na Rodovia Antônio Darós, na ZI-2, futuramente. Todos os blocos possuem  
184 07 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades e considerando no mínimo 03 moradores por  
185 unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 1.050 moradores (módulo 01) e mais 1.050  
186 moradores (módulo 02). Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode se  
187 enquadrar no novo Art. 169, devido tipologia arquitetônica de implantação dos blocos. Informamos que  
188 o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado  
189 submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise  
190 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais  
191 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática  
192 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por  
193 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento  
194 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o  
195 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV  
196 quando não dispensada pela Lei Complementar nº 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior  
197 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as  
198 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos  
199 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui  
200 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia  
201 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,  
202 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.  
203 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores  
204 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao  
205 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do  
206 CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X do  
207 Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do  
208 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de  
209 Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros  
210 da Câmara Temática II, solicitaram que o projeto deverá apresentar melhor graficamente o  
211 posicionamento das vagas externas ao empreendimento, ficando claro se as mesmas estão fora ou dentro  
212 do empreendimento (Módulo 01 e Módulo 02). Solicitaram também que seja definida a questão  
213 fundiária dos imóveis, pois a apresentação não deixa clara esta situação. Outra exigência para o  
214 empreendimento se caracterizar com o uso do Art. 169 é que todas as vagas de estacionamento dos  
215 condôminos sejam cobertas. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –  
216 CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os  
217 membros do CDM votaram, houve 30 (trinta) votos a favor, 04 (quatro) votos contra e 10 (dez)  
218 abstenções, a proposta foi indeferida para a utilização do Art. 169 para este imóvel, tendo em vista  
219 que não teve quórum qualificado. 4) Processo Nº 691426 – DIGITAL – SIDINEI RONCHI: O



220 requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 1016372, localizado  
221 na Rua José Vânico Búrigo, bairro Colonial, com área de aproximadamente 73.269,22m². A área de  
222 entorno já possui alguns loteamentos, aprovados com o tamanho mínimo dos lotes, há também algumas  
223 glebas sem ocupação e loteamentos de REURB. A solicitação do requerente é de que a ZR1-2 (zona  
224 residencial 1 – 2 pavimentos) e a ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), neste imóvel, sejam alteradas  
225 para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) para a execução de loteamento multifamiliar. A  
226 justificativa apresentada é de que: “(...) proporciona uma alternativa através de investimento privado,  
227 contribuindo para o desenvolvimento do município gerando riqueza para economia regional, e o  
228 crescimento demográfico qualificado. O resultado disso é a “melhoria de vida da comunidade local,  
229 oferecendo opção de moradia de qualidade para as futuras gerações, consolidando em desenvolvimento  
230 humano e social garantindo assim o desenvolvimento sustentável do município e famílias. (...) A  
231 empresa São Pedro Empreendimentos através de estudos constatou que; na região da grande Rio Maina  
232 existe uma alta demanda de lotes populares compatíveis com a realidade de renda dos locais (terreno e  
233 construção via programa habitacional Caixa Econômica Federal), que em sua grande maioria são  
234 trabalhadores do comércio e indústrias próximas, levando em consideração ainda que; e em um raio de  
235 5 km não existe disponível a venda nenhuma unidade/ lote ou em projeto desse tipo de  
236 empreendimento.(...) O projeto aqui proposto, ocupa uma área aproximada de 6 hectares prevendo 125  
237 unidades, na qual serão ocupadas gradativamente ao longo dos anos, sem gerar qualquer impacto nos  
238 serviços públicos essenciais como transporte, saúde e ensino. (...) é um projeto de loteamento destinado  
239 ao público de baixa renda, para financiamento via Minha Casa Minha Vida com apenas 125 unidades  
240 (...)” A solicitação do requerente é para a alteração de ZR1-2 para ZR0-2. A DPU é pelo deferimento  
241 desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com  
242 área de lotes menores e consequentemente visando custo mais baixo para a aquisição do lote para a  
243 população com menos condições financeiras para a aquisição do lote e casa próprios. Encaminhamos  
244 este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento,  
245 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.  
246 Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II,  
247 colocaram em votação e houve 09 votos a favor a modificação do zoneamento, e por fim deferiram a  
248 alteração do zoneamento no imóvel cadastro nº 1016372, passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2  
249 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Após a apresentação ao Conselho de  
250 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por  
251 fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e com 44 (quarenta e quatro) votos a  
252 favor, deferiram a alteração do zoneamento no imóvel cadastro nº 1016372, passando de ZR1-2  
253 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). 5) **Processo**  
254 **Nº 692524 - DIGITAL – BRUNO GASTALDON e FAMÍLIA MANGANELLI:** Os requerentes  
255 solicitam a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 1004120, matrícula nº 60.141,  
256 localizada na Rodovia Luiz Rosso esquina com a Avenida Aristides Amboni, bairro Jardim das  
257 Paineiras, com área de aproximadamente 101.222,00 m². O imóvel está localizado na Z-APA do Bosque  
258 do Repouso, na zona de uso do solo ZOI (zona de ocupação intensiva) e também em ZR2-4 (zona  
259 residencial 2 – 4 pavimentos) além da ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) defronte a Rodovia Antônio  
260 Darós (Amel Viário). E a solicitação da família é a retirada de parte da gleba da Z-APA do Bosque do  
261 Repouso e alteração do zoneamento de ZOI para ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), conforme texto  
262 apresentado abaixo: “A solicitação da retirada deste imóvel do perímetro da Z-APA Bosque do Repouso  
263 se deu no ano de 2023 sendo no primeiro momento rejeitado pelo poder público com um parecer do dia  
264 17/07/2023 alegando que para tal retirada deveria ser apresentado e aprofundado um levantamento  
265 florístico da área. Segundo tal orientação, a família proprietária do imóvel fez a contratação de DOIS  
266 diagnósticos de FAUNA e de FLORA. Ambos seguem anexo a esse pedido. Um levantamento feito pela  
267 empresa Agência Bio consultoria Ambiental assinado pelo biólogo Mestre Luiz Fernando Rocha Ugioni  
268 e pelo biólogo Doutor Ronaldo dos Santos Junior. O outro levantamento foi realizado pelo Centro  
269 Tecnológico da SATC, supervisionado por Regina Freitas Fernandes e assinado pelos profissionais  
270 Felipe Ferreira Santiago, Mauro dos Santos Zavanize e Ricardo Vicente e coordenado pelo Pró Reitor  
271 de Pesquisa e Inovação Luciano Dagostim Biléssimo. Entendemos que tal pedido é justo pelo fato de  
272 todo entorno já estar fora da Z-APA e também ser Zona Mista, consequentemente tendo alcançado um  
273 grande desenvolvimento. Fato esse que nos foi impossibilitado devido a uma situação onde o Poder  
274 Público décadas atrás decidiu transformar a área em área de interesse público para ali fazer um Parque  
275 Municipal que nunca foi executado, visto que a família não foi indenizada tendo anos depois seu terreno  
276 sendo devolvido, porém já coberto de vegetação o que hoje já impossibilita o uso total do mesmo. Além

277 de acreditar que seja justo o deferimento deste pedido, a família também se propõe a retirada do processo  
278 de indenização contra a Prefeitura Municipal de Criciúma e também de fazer a doação de parte da argila  
279 da superfície do terreno para que o poder público possa utilizar nas obras que está fazendo nos arredores.  
280 Tendo este pedido deferido, a ideia é transformar a área em lotes comerciais para que possam ser  
281 instalados diversos pontos de comércio e serviço sendo assim um grande gerador de empregos para todo  
282 o entorno.” A Lei Nº 7.605, de 12 de dezembro de 2019, que dispõe sobre a criação da APA do Bosque  
283 do Repouso e dá outras providências, acertadamente, prevê a possibilidade de correções na sua  
284 poligonal, mediante justificativa técnica, conforme disposto nos itens a seguir: (...) “Art. 15 As linhas de  
285 zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique  
286 a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento  
287 Municipal – CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa.” Portanto, foi apresentado os dois  
288 estudos referentes a fauna e flora que em resumo apresentam: Sobre a Fauna: “Não foram registradas  
289 espécies ameaçadas de extinção ao longo deste estudo. A comunidade da fauna de vertebrados é  
290 considerada relacionada ao ambiente florestal, porém as espécies registradas na área de estudos  
291 possuem ocorrência bem documentada na região. São espécies comuns de serem encontradas em  
292 remanescente florestais da região sul de Santa Catarina, até mesmo em meio a ambientes urbanos com  
293 presença de fragmentos florestais. Analisando em nível de paisagem, o remanescente florestal onde a  
294 fauna foi caracterizada faz parte do conjunto de fragmentos florestais que se conectam de norte a sul  
295 desde o bairro Ceará (Morro do Céu), passando pelo Bosque do Repouso, Jardim das Paineiras e indo  
296 em direção ao Morro Estevão. Em sentido Leste-Oeste os fragmentos partem da área de estudos e vão  
297 seguindo no sentido oeste a Avenida Antônio Scotti, passando pelo Jardim Angélica até a margem  
298 esquerda do Rio Sangão. Dessa forma, pensando a nível de paisagem, é esperado que ao menos todas  
299 as 287 espécies listadas como de provável ocorrência podem utilizar o remanescente florestal em algum  
300 momento para realizar atividades de repouso, abrigo, alimentação e reprodução, além de utilizarem  
301 para a dispersão em direção a outros fragmentos florestais”. Sobre a Flora: “Em termos de conservação,  
302 a cobertura vegetal da área de estudo apresenta sinais de alteração ambiental, evidenciada  
303 principalmente pela presença de vegetação secundária, escassez de espécies epifíticas, baixa  
304 diversidade e riqueza arbórea, falta de espécies climax e características da floresta ombrófila densa da  
305 região. Considerando a Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica) bem como a delimitação  
306 do perímetro urbano para o município de Criciúma (Lei Municipal nº 3900/1999), conclui-se que: 1)  
307 As áreas florestais em estágio médio somam aproximadamente 4,14 ha. Segundo a Lei da Mata  
308 Atlântica, deve ser mantido no mínimo 30% deste tipo de vegetação em um eventual corte,  
309 desconsiderando áreas no interior da APP. 2) Para as áreas de estágio inicial há percentagem mínima  
310 de manutenção, sendo possível o corte de até 100% das áreas. Entretanto, cabe salientar que as áreas  
311 em estágio inicial bem como parte de áreas em estágio médio incidem sobre APP, nas quais a supressão  
312 de vegetação é restrita”. No Processo Administrativo nº 646381, datado de 08/08/2022, os requerentes  
313 já haviam solicitado a alteração do zoneamento de uso do solo e a DPU fez a seguinte solicitação:  
314 “Considerando que o requerente solicita a correção do zoneamento de uso do solo de Z-APA para ZR1-  
315 2, para o desenvolvimento de um loteamento de características unifamiliares, a área assim definida  
316 como APA estaria salvaguardada em dois locais da gleba que possuem curso d’água. Outra questão  
317 seria a possibilidade de manutenção de parte significativa da vegetação, por conta da Lei da Mata  
318 Atlântica. Portanto, somos de parecer favorável a essa correção, porém não podemos traçar,  
319 atualmente uma nova linha de zoneamento, em virtude de que, também deve-se aprofundar o  
320 levantamento florístico e este deverá ser o norteador para o desenvolvimento do projeto de  
321 parcelamento do solo. Cabe informar que nos imóveis vizinhos há delimitação de Z-APA, com ajustes  
322 efetuados a partir de estudos técnicos realizados.” Após a análise dos estudos apresentados, a DPU  
323 considera pertinente a necessidade de revisão do zoneamento de uso do solo conforme solicitado pelos  
324 requerentes, havendo a possibilidade de alteração do zoneamento na gleba, podendo ser classificada  
325 como ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) para os imóveis com frente para a Rodovia Luiz Rosso, já  
326 que se trata de um uso misto existente defronte a gleba dos requerentes. Encaminhamos este processo à  
327 Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e  
328 parecer, a ser apresentado, posteriormente, ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Houve naquela  
329 reunião a presença de dois profissionais representando os requerentes que fizeram uma breve  
330 apresentação da solicitação. Também estiveram nesta reunião do CDM os dois profissionais que  
331 defenderam a solicitação dos requerentes e após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação  
332 os membros da Câmara Temática II colocaram em votação e houve 03 votos a favor a modificação do  
333 zoneamento e a consequente retirada da Z-APA passando a ser ZM2-2, 05 abstenções e 01 voto



334 contrário, sendo que a proposta deverá ser apresentada para a decisão no plenário do CDM. Após a  
335 apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos  
336 que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, houve 38  
337 (trinta e oito) votos a favor, 02 (dois) votos contra e 02 (duas) abstenções, deferiram a alteração  
338 do zoneamento no imóvel cadastro nº 1004120, passando de Z-APA (zona de área de proteção  
339 ambiental – ZOI – zona de ocupação intensiva) para ZM2-2 (zona mista 2-2 pavimentos). 5)  
340 **Processo Nº 691100 – DIGITAL – RICARDO AUGUSTO BALTHAZAR:** Nesse Processo  
341 Administrativo foi apresentada proposta para a utilização do novo Art. 169, da Lei Complementar Nº  
342 095/2012, para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A  
343 localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Henrique Kanareck, nº 264, bairro  
344 São Simão, em imóvel com área total de 5.911,249m<sup>2</sup> (matrícula), cadastro nº 705570, matrícula nº  
345 90.444. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com a Lei Complementar nº 391/2021, que dá  
346 nova redação ao Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012, quanto ao tamanho do imóvel para o  
347 desenvolvimento do anteprojeto. “Art. 169-A Em glebas ou lotes acima de 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros  
348 quadrados), onde já foi parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais  
349 diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de  
350 pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos  
351 neste Plano Diretor.” Este imóvel, utilizada para o anteprojeto arquitetônico apresentado localiza-se na  
352 zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº  
353 095/2012. O imóvel situa-se nas proximidades da Rodovia Luiz Henrique da Silveira (Anel Viário), que  
354 foi recentemente aberta, porém o acesso se dará pela Rua Henrique Kanareck, com predominância de  
355 atividades residenciais unifamiliares e terrenos baldios. Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto  
356 utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4. E segundo o requerente: “Visando atender a  
357 demanda por moradias de qualidade para a população com menor faixa de renda numa região onde se  
358 avolumam empreendimentos de alto padrão – como é o caso do bairro São Simão em Criciúma –  
359 elaboramos duas soluções arquitetônicas com base na legislação vigente: - A proposta nº 1 atende os  
360 indicadores urbanísticos fornecidos na Consulta Prévia – de acordo com a Lei Complementar Nº  
361 95/2012 – Plano Diretor de Criciúma; - A Proposta nº 2 se baseia no texto da Lei Complementar Nº  
362 391/2021 que deu nova redação ao Art. 169 do referido Plano Diretor, relativo às glebas com mais de  
363 5.000,00 m<sup>2</sup>. Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros  
364 urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei Complementar nº 391/2021, que dá nova redação ao  
365 Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o  
366 interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando  
367 exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada  
368 um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “A fim de facilitar o juízo de valor destas  
369 propostas, anexamos uma planilha comparativa na qual se apresentam as características de cada  
370 projeto, seus equipamentos e benfeitorias, assim como seus indicadores reais. Reiteramos que para a  
371 elaboração da segunda proposta, o incorporador oferece uma série de vantagens que elevam o padrão  
372 das moradias. Assim, sai ganhando o usuário e também a municipalidade, na medida em que a obtenção  
373 do alvará se dará mediante outorga onerosa. Outro fator de grande relevância para a segunda proposta  
374 é a sua contribuição para a melhoria do ambiente urbano já que minimiza o desagradável impacto  
375 visual dos aglomerados de blocos residenciais – as imagens obtidas a partir da modelagem 3D “falam  
376 por si. Ao final, esperamos que a proposta de nº 2 obtenha o parecer favorável desta ilustre câmara de  
377 desenvolvimento urbano e que possamos dar encaminhamento ao projeto visando a sua aprovação e  
378 obtenção do respectivo Alvará de Licença para construção. Nossa maior motivação é contribuir para o  
379 desenvolvimento de Criciúma, razão pela qual registramos aqui a nossa sincera gratidão.”  
380 Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico possui tipologia de implantação dos volumes  
381 diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169, apesar de possuir infraestrutura aos  
382 condôminos. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória onde há atividades  
383 de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. O bloco possui  
384 12 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos o número de unidades (96) e considerando no mínimo 03  
385 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 288 moradores. Após a  
386 apresentação desse anteprojeto, a DPU conclui que esse pode se enquadrar no novo Art. 169, devido  
387 tipologia arquitetônica do bloco e da implantação do empreendimento. Informamos que se no  
388 anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado  
389 submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise  
390 normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais

391 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática  
392 II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por  
393 eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento  
394 do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o  
395 código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV  
396 quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior  
397 deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as  
398 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos  
399 critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui  
400 liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia  
401 do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM,  
402 sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovaado pelo Conselho.  
403 A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores  
404 abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao  
405 Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,00%  
406 do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo X  
407 do Plano Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do  
408 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de  
409 Desenvolvimento Municipal. OBS: Este processo, a pedido, foi retirado da pauta da última reunião do  
410 CDM. Naquela reunião houve a presença do requerente que explicou o conceito da proposta aos  
411 membros do CDM presentes, com as justificativas referentes ao anteprojeto apresentado. Cabe ressaltar  
412 que o Eng. Ricardo Augusto Balthazar estava presente e fez a defesa da solicitação por meio de  
413 apresentação gráfica explicativa da proposta, com o conceito do projeto, imagens e demais explicações  
414 aos membros presentes. Posteriormente, a proposta foi reapresentada pelo secretário executivo e que por  
415 fim apresentou o parecer da Câmara Temática II, sendo o mesmo: Após a apresentação e discussões a  
416 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 03 votos  
417 a favor, 05 votos contrários e 01 abstenção, sendo que a proposta foi indeferida para a aplicação do Art.  
418 169 no imóvel apresentado, justificaram novamente que a região vem recebendo investimentos em  
419 edificações unifamiliares de alto padrão e que um edifício de 12 pavimentos será um marco negativo na  
420 paisagem urbana naquele bairro, acrescentaram que já houve propostas de verticalização naquele bairro  
421 que também foram negadas. Após a apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –  
422 CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os  
423 membros do CDM votaram, houve 35 (trinta e cinco) votos a favor, 06 (seis) votos contra e 01  
424 (uma) abstenção, a proposta foi indeferida para a utilização do Art. 169 para este imóvel, tendo  
425 em vista que não teve quórum qualificado. 7) **Processo Nº 692630 – DIGITAL – FELIPE G.  
426 AGUSTINHO - PAVEI CONSTRUTORA LTDA:** O requerente apresenta uma proposta de  
427 parcelamento do solo para a implantação de condomínio horizontal residencial multifamiliar, a ser  
428 implantado nas glebas cadastros nº 1014630, 37994, 992659, 992657 e 992655, de propriedade PAVEI  
429 CONSTRUTORA LTDA. Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZEIEP (zona de especial  
430 interesse de estudos posteriores), não havendo parâmetros urbanísticos. \* Projetos nestas Zonas ou em  
431 outras Zonas constantes do Anexo 09 do Plano Diretor (Mapa de Zoneamento) que não contempladas  
432 neste Anexo 10 (Tabela dos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Municipal) serão analisadas e  
433 aprovadas pelo respectivo órgão responsável, independente de redefinição de parâmetros urbanísticos  
434 destas Zonas. De acordo com o Art. 149: “A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP),  
435 compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados para futuros projetos de vias, diretrizes  
436 viárias, anéis viários e demais correlatos. Parágrafo Único. Estas áreas serão objetos de estudos  
437 posteriores, condicionada a análise técnica do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído  
438 e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.” Foi  
439 apresentada a seguinte justificativa para a instalação deste condomínio: “É a introdução, com êxito, no  
440 mercado, de produtos, serviços, processos, métodos e sistemas que não existiam anteriormente, ou  
441 contendo alguma característica nova e diferente do padrão em vigor. A exigência mínima é que o  
442 produto/serviço/processo/método/sistema inovador deva ser novo ou substancialmente melhorado para  
443 a empresa em relação aos seus competidores. A inovação no ramo de condomínios residenciais está  
444 cada vez mais presente e é impulsionada pela necessidade de oferecer maior comodidade, segurança e  
445 eficiência aos moradores. 1. Tecnologia Residencial Inteligente: Integração de dispositivos inteligentes  
446 e sistemas de automação residencial para controle de iluminação, temperatura, segurança, entre  
447 outros. Isso permite aos moradores controlar suas casas remotamente, aumentando o conforto e a

448 eficiência energética 2. Sustentabilidade Ambiental: Adoção de práticas sustentáveis, como sistemas  
449 de energia solar captação de água da chuva e reciclagem de resíduos. Essas medidas não apenas  
450 reduzem o impacto ambiental, mas também podem resultar em economia de custos a longo prazo. 3.  
451 Segurança Avançada: Implementação de tecnologias de segurança, como câmeras de vigilância de alta  
452 definição, reconhecimento facial, controle de acesso e sistemas de monitoramento em tempo real. Isso  
453 ajuda a garantir a segurança dos moradores e de suas propriedades. 4. Facilidades e Conveniências:  
454 Oferta de serviços e facilidades adicionais, como aplicativos móveis para comunicação entre  
455 moradores e administração, entrega de alimentos e encomendas, espaços compartilhados, áreas de  
456 lazer e espaços verdes. 5. Gestão Eficiente: Utilização de softwares de gestão condominial para facilitar  
457 tarefas administrativas, como controle de acesso, agendamento de manutenção, gestão financeira e  
458 comunicação entre moradores e síndicos. Isso simplifica processos e melhora a transparência na  
459 administração do condomínio. 6. Design Inovador: Incorporação de elementos de design inovadores  
460 nos espaços comuns, como áreas de convivência ao ar livre, espaços de recreação para crianças e  
461 adultos, arquitetura sustentável e paisagismo diferenciado. Essas são apenas algumas das formas pelas  
462 quais a inovação está transformando o setor de condomínios residenciais, tornando esses espaços mais  
463 atraentes, seguros, eficientes e sustentáveis para os moradores.” E também apresentadas outras  
464 características: “PROPOSTAS DE INOVAÇÃO - Através dessa apresentação, temos como objetivo  
465 apresentar as propostas que façam com que o condomínio atenda as diretrizes do zoneamento ZEIEP  
466 (Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores), que consiste em práticas inovadoras e que tragam  
467 uma nova visão para o mercado de condomínios residenciais no município de Criciúma. ESTRUTURA  
468 CONDOMINIAL - Em um ambiente que deve estar sempre focado em medidas que melhoram a  
469 qualidade de vida e bem-estar de seus moradores e frequentadores, a sustentabilidade é um tópico  
470 importante, andando de mãos dadas com a conscientização dos moradores para o respeito à natureza.  
471 Seguindo essa premissa, os condomínios sustentáveis trabalham com práticas que reduzem a exploração  
472 de recursos naturais e os impactos ao meio ambiente. Adotar uma postura mais sustentável em toda a  
473 concepção e administração do condomínio é ter uma preocupação com a construção de uma sociedade  
474 mais atenta ao meio ambiente, além de preservar o planeta para as futuras gerações. ESTRUTURA  
475 CONDOMINIAL - DESENHO URBANO: 1. Proteção e valorização da natureza: 1.1. 11,25 m² de área  
476 verde por residente; 1.2. Espécies nativas, adaptadas e não invasoras; 1.3. Biovaletas e canteiros pluviais  
477 nas vias; 1.4. Pavimentação permeável nas vias e estacionamentos; 1.5. Pavimentações de cores claras  
478 nas vias e calçadas; 1.6. Luminárias que não emitem luz para cima; 1.7. Lâmpadas LED com temperatura  
479 de cor 3000k. 2. Senso de comunidade e pertencimento: 2.1. 400 m de distância máxima residência-área  
480 verde; 2.2. 800 m de distância máxima residência-área condominial; 2.3. Testadas de lotes voltadas para  
481 áreas de lazer; 2.4. Redução de fachadas cegas; 2.5. Eixos de circulação ao longo das áreas verdes; 2.6.  
482 Acesso às áreas de lazer via circulação principal; 2.7. Arborização viária com espécies decíduas e rizes  
483 pivotantes; 2.8. Travessias elevadas e extensão de meio fio nos cruzamentos. 3. Promoção da saúde e  
484 bem estar: 3.1. Ciclofaixas em vias acima de 15 km/h; 3.2. Bicicletários; 3.3. Bicicletas  
485 compartilhadas; 3.4. Carregadores para veículos elétricos; 3.5. 1,6 km de circuito de caminhada ao longo  
486 de áreas verdes; 3.6. Horta comunitária; 3.7. Bebedouros nas áreas de lazer; 3.8. Trilhas e espaços de  
487 contemplação; 4. Conexão com o entorno: 4.1. Ciclofaixas junto a via externa; 4.2. Parada de transporte  
488 coletivo no acesso principal; 4.3. Infraestrutura de compostagem; 4.4. Depósito de resíduos recicláveis.  
489 EDIFICAÇÕES CONDOMINIAIS COM SELO LEED – A certificação LEED vem continuamente  
490 ganhando espaço entre os profissionais da construção civil no nosso país, há mais de 10 anos. A sigla  
491 LEED vem do termo Leadership in Energy and Environmental Design (em português, significa  
492 Liderança em Energia e Design Ambiental). A LEED é uma certificação americana para  
493 empreendimentos sustentáveis, que internacional é adotada mundialmente por mais de 160 nações. No  
494 Brasil, os primeiros projetos certificados LEED surgiram no ano de 2006, A partir desta data, o  
495 crescimento na busca de certificações em construções sustentáveis no nosso país só tem crescido.  
496 RESIDÊNCIAS - CARTILHA E INCENTIVO DE BOAS PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE –  
497 Criação de cartilha de recomendações e incentivos de boas práticas de sustentabilidade, para alcançar  
498 maior eficiência energética não só nos edifícios de uso comum do condomínio, bem como no  
499 condomínio como um todo. 1. Aquecimento solar de água; 2. Hidrômetros com comunicação remota;  
500 3. Medidores de energia com comunicação remota; 4. Geração de energia solar; 5. Metais e louças  
501 eficientes; 6. Aproveitamento de águas de chuva para fins não potáveis. RESIDÊNCIAS – MEIO  
502 AMBIENTE – 1. Espécies nativas, adaptadas e não invasoras; 2. Luminárias que não emitem luz para  
503 cima; 3. 25% do lote vegetado (mínimo); 4. Coberturas verdes ou com alta refletância; 5. Separação de  
504 resíduos (orgânicos, recicláveis e rejeitos); 6. Obras em conformidade com PGRCC e PCES

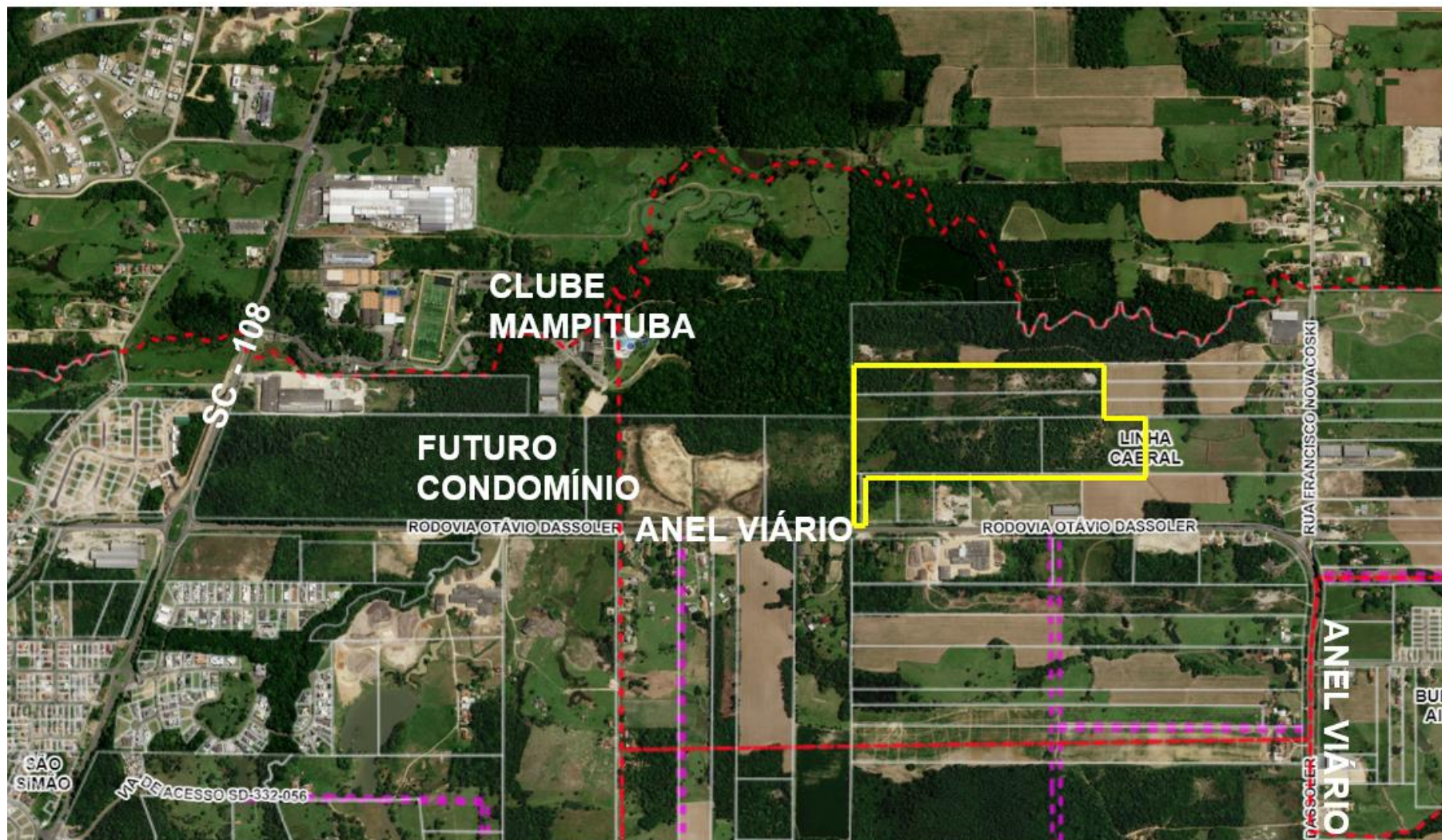
505 condominial. RESIDÊNCIAS – CONFORTO, BEM ESTAR E SAÚDE – 1. Calçadas padronizadas e  
506 acessíveis; 2. Filtragem de água; 3. Ventilação natural em todos os ambientes; 4. Acesso a vistas para o  
507 exterior; 5. Estratégias de conforto térmico, acústico e luminoso. RESIDÊNCIAS – MEIO AMBIENTE  
508 – 1. Calçadas e pavimentações com pisos drenantes; 2. Calçadas e pavimentações com alta refletância;  
509 3. Jardim de chuva. A DPU é pelo deferimento desta solicitação de implantação de parcelamento do  
510 solo na forma de condomínio, pois, esse anteprojeto apresenta iniciativas inovadoras e tecnológicas de  
511 acordo com a zona de uso do solo. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de  
512 acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado  
513 posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a  
514 respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 09 votos  
515 a favor, sendo que a proposta foi deferida, desde que quando da emissão da certidão de conclusão das  
516 obras (CCO) do condomínio seja apresentada a certificação da LEED. Após a apresentação ao Conselho  
517 de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e  
518 por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, houve 40 (quarenta) votos a favor e  
519 01 (uma) abstenção, deferiram a proposta de parcelamento do solo na zona de uso do solo ZEIEP,  
520 desde que quando da emissão da certidão de conclusão das obras (CCO) do condomínio seja  
521 apresentada a certificação da LEED. Após o término dos assuntos da pauta, foi agradecida a presença  
522 de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h45min. Esgotados  
523 os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Gabriele Bis Meller, lavrei a presente Ata, e posteriormente,  
524 será por todos os presentes assinada.

**PROCESSOS  
ADMINISTRATIVOS  
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**



# 1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO

O requerente em nome dos proprietários solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos imóveis cadastros n° 993728, n° 993729, n° 993730, n° 993731, n° 993732 e n° 993733, com área total de aproximadamente 173.980,26m<sup>2</sup>, localizados no bairro Linha Cabral, para empreender parcelamento do solo na forma de loteamento.



Localização



# 1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO



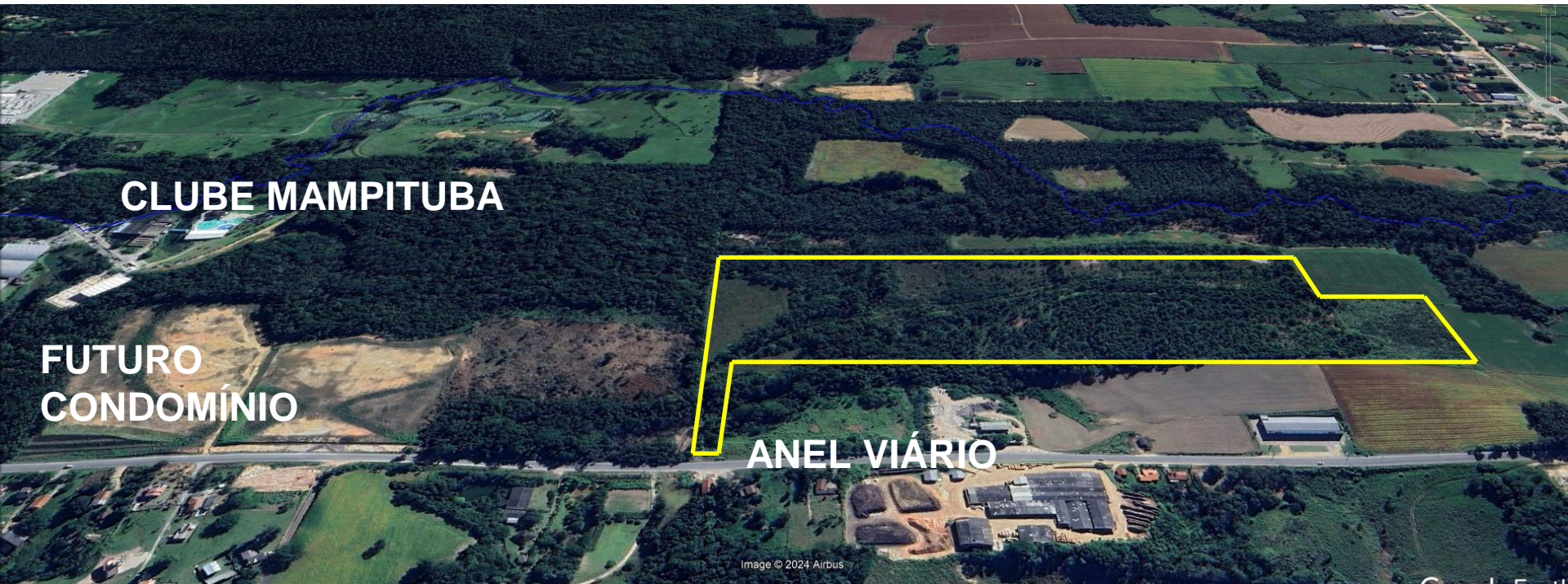
Perímetro



# 1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO



2022

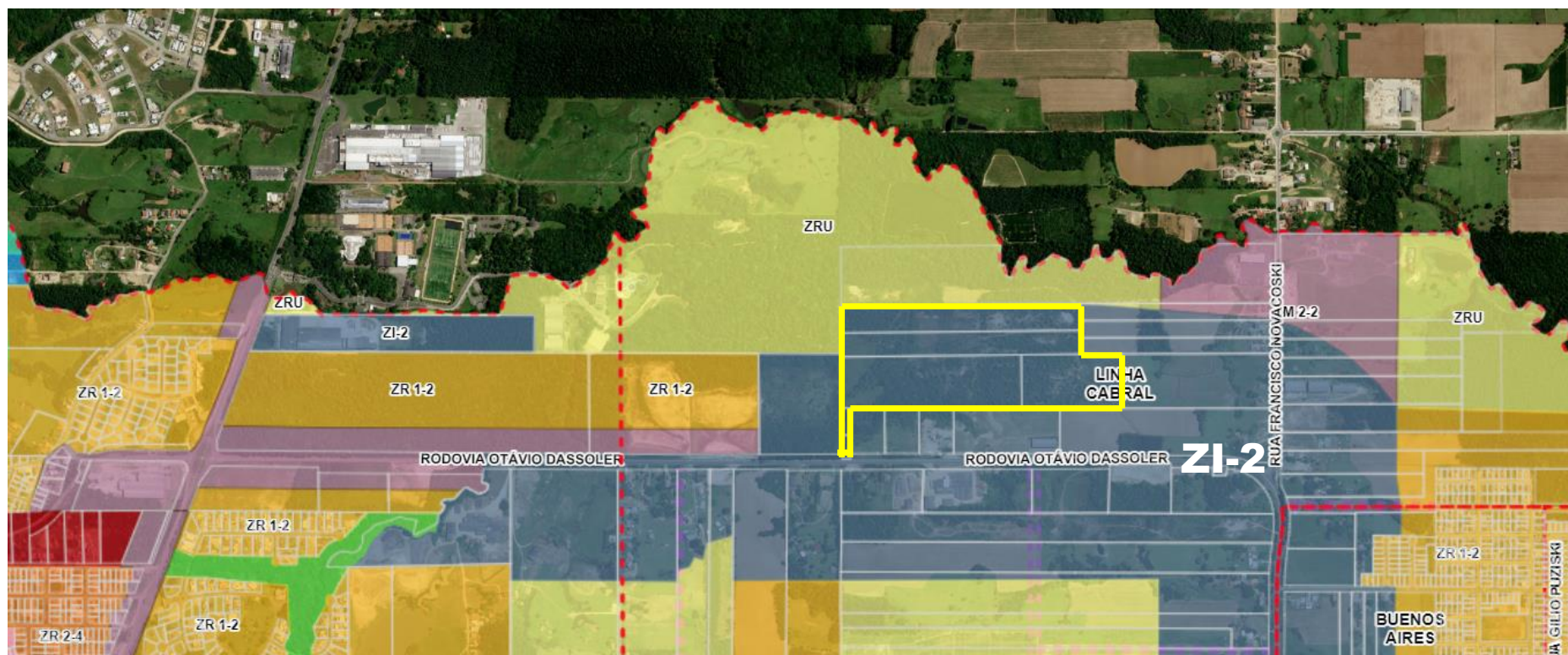


2023



# 1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO

Os imóveis estão zoneados em ZI-2 (zona industrial – 2) de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012.



Parte do mapa de zoneamento

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL														
ZONAS DE USO DO SOLO	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECULO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m²)	MAX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZI-2 (Zona Industrial – 2)	1,00	1,50 <sup>(1)(2)</sup>	70	85 <sup>(1)(4)</sup>	20 <sup>(15)</sup>	15 <sup>(3)(15)</sup>	20,00	1.000	20.000 <sup>(7)(6)</sup>	02 <sup>(7)</sup>	15,00	≥3,00	≥3,00	5% Do CUB2006/SC por m²

# 1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO

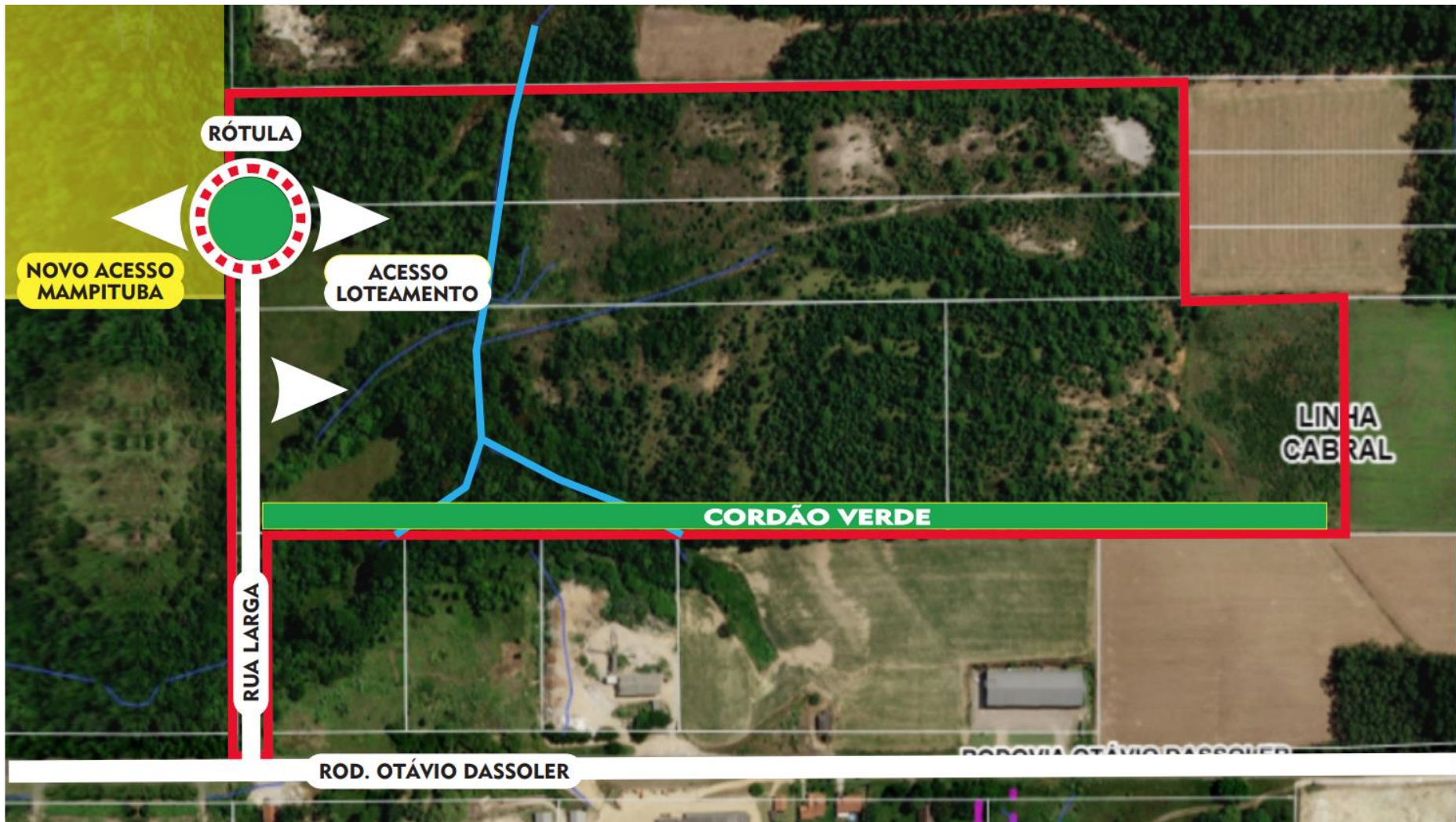
O requerente informa que a intenção de ocupação dos imóveis com um loteamento de residências unifamiliares, ou seja, a solicitação é que o zoneamento dos imóveis seja alterado de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), para ser possível a implantação de parcelamento do solo na forma de loteamento residencial.

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS.	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m <sup>2</sup> )	MAX. (m <sup>2</sup> )			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 <sup>(2)</sup>	60	-	25 <sup>(15)</sup>	20 <sup>(3)(15)</sup>	12,00	360	10.000 <sup>(5)</sup>	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-

E também, conseqüentemente a possibilidade de criação de novo acesso ao Clube Mampituba, que ocuparia os imóveis cadastros n° 993728 e n° 993729, isso porque o único acesso do clube se dá pela Rodovia SC-108, como exemplificado no croqui abaixo:



# 1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO



PROPOSTA DO REQUERENTE

# 1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO

E ainda informa que o conceito do futuro loteamento, deverá ter lotes com aproximadamente 400m<sup>2</sup>, acesso pelos imóveis cadastros n° 993728 e n° 993729, por meio de uma avenida, que também servirá como um segundo acesso ao Clube Mampituba para distribuição do fluxo de acesso ao clube.

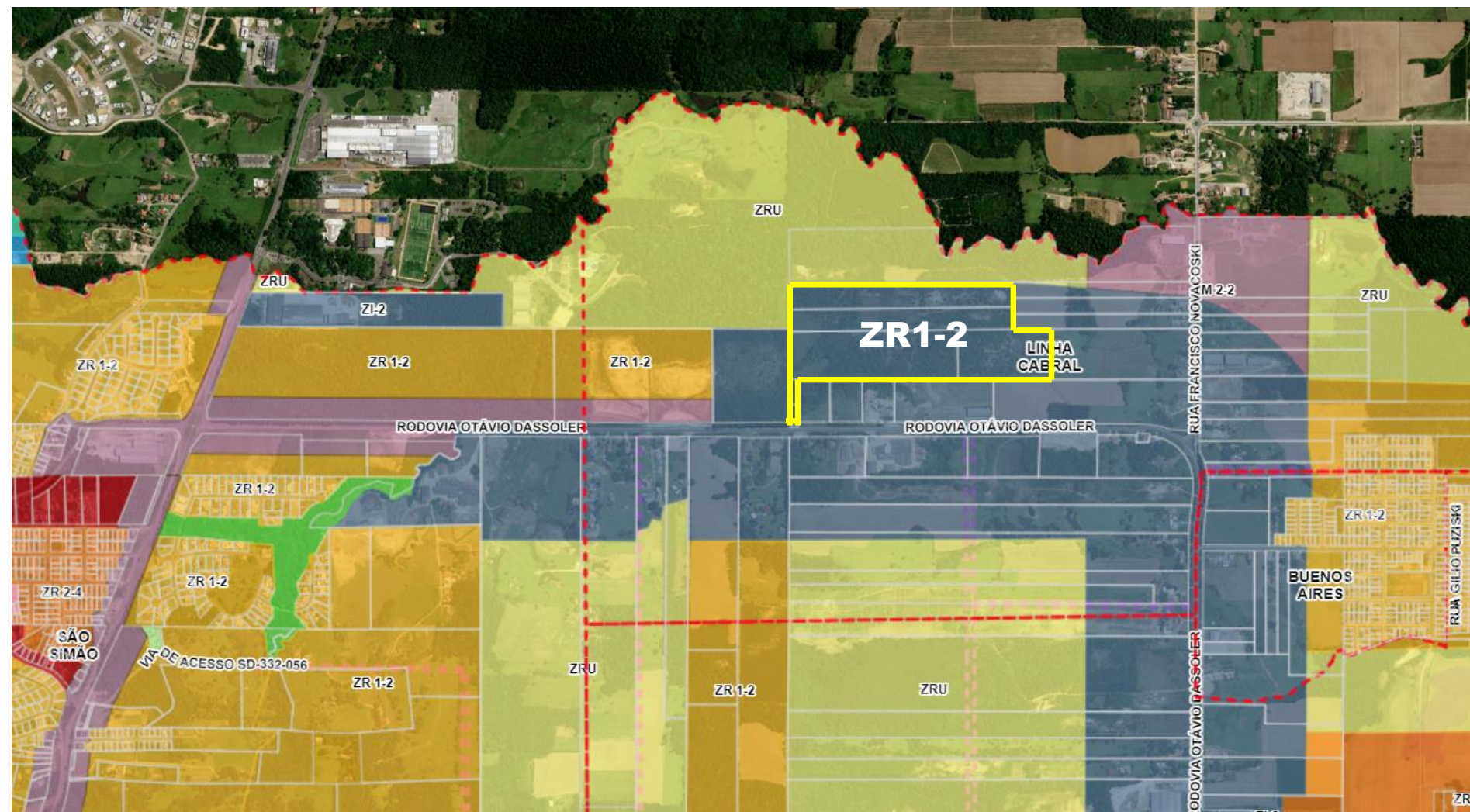
O requerente já prevê uma faixa de cordão verde, entre o futuro empreendimento residencial e os lotes defronte a rodovia Anel Viário que permanecerão como ZI-2.

Os imóveis possuem características de vazios urbanos, sendo estes imóveis utilizados para o plantio de espécies vegetais para corte, há curso de água nos imóveis que deverão ser respeitados quando do parcelamento do solo. Como os imóveis estão encravados, o uso industrial poderá ser prejudicado, já que não há acesso atual a nenhuma das vias, somente se houver a unificação das glebas localizadas na frente do Anel Viário.

**A DPU é de parecer favorável a alteração do zoneamento de uso do solo nestes imóveis, de ZI-2 para ZR1-2** para a implantação de parcelamento do solo na forma de loteamento, mantendo as faixas de transição verdes entre a zona industrial e residencial no loteamento a ser projetado.



# 1) Processo N° 693992 – DIGITAL – FABRÍCIO CAPORAL MINATTO



Parte do mapa de zoneamento

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

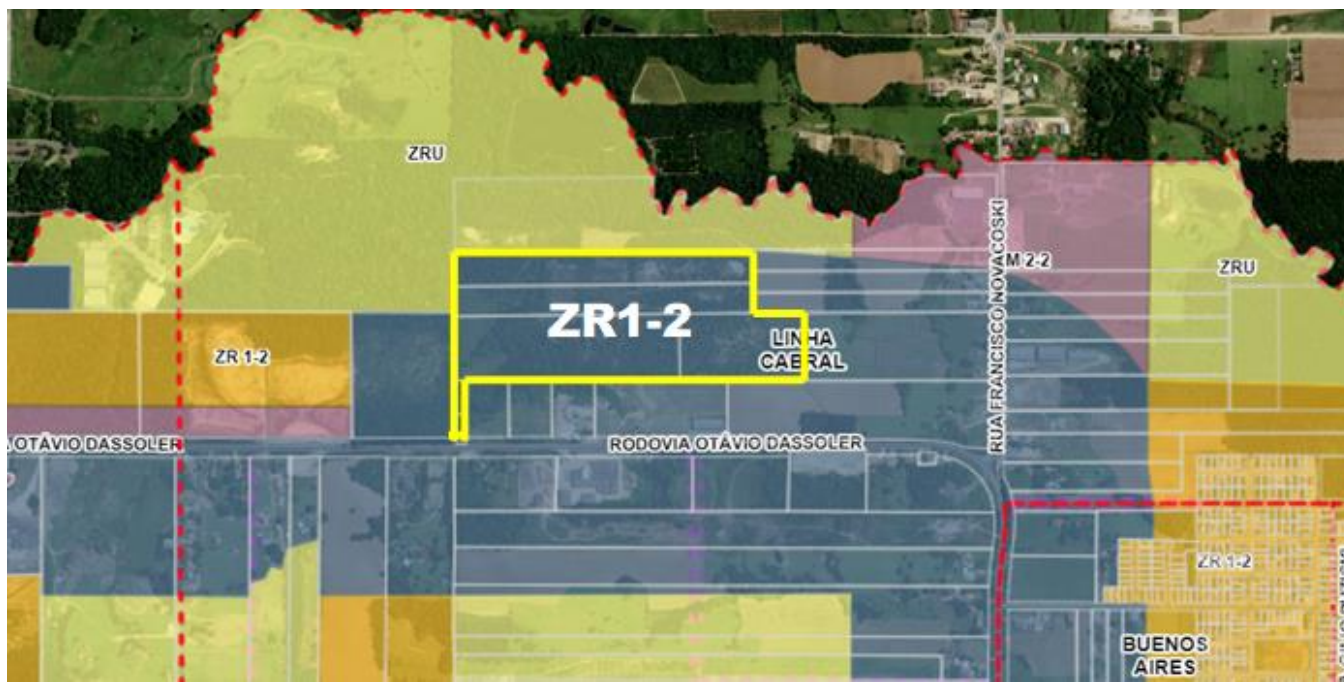


**REUNIÃO DO CMDE – 26/03/2024:**

Após a apresentação e discussões a solicitação de alteração de zoneamento das glebas cadastros nº 993728, nº 993729, nº 993730, nº 993731, nº 993732 e nº 993733, de ZI-2 (zona industrial – 2 ) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) foram aprovadas e foi solicitado que haja, quando da elaboração do projeto do loteamento, zona de amortecimento em ambos os lados vizinhos a zona industrial.

# PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 18/04/2024:

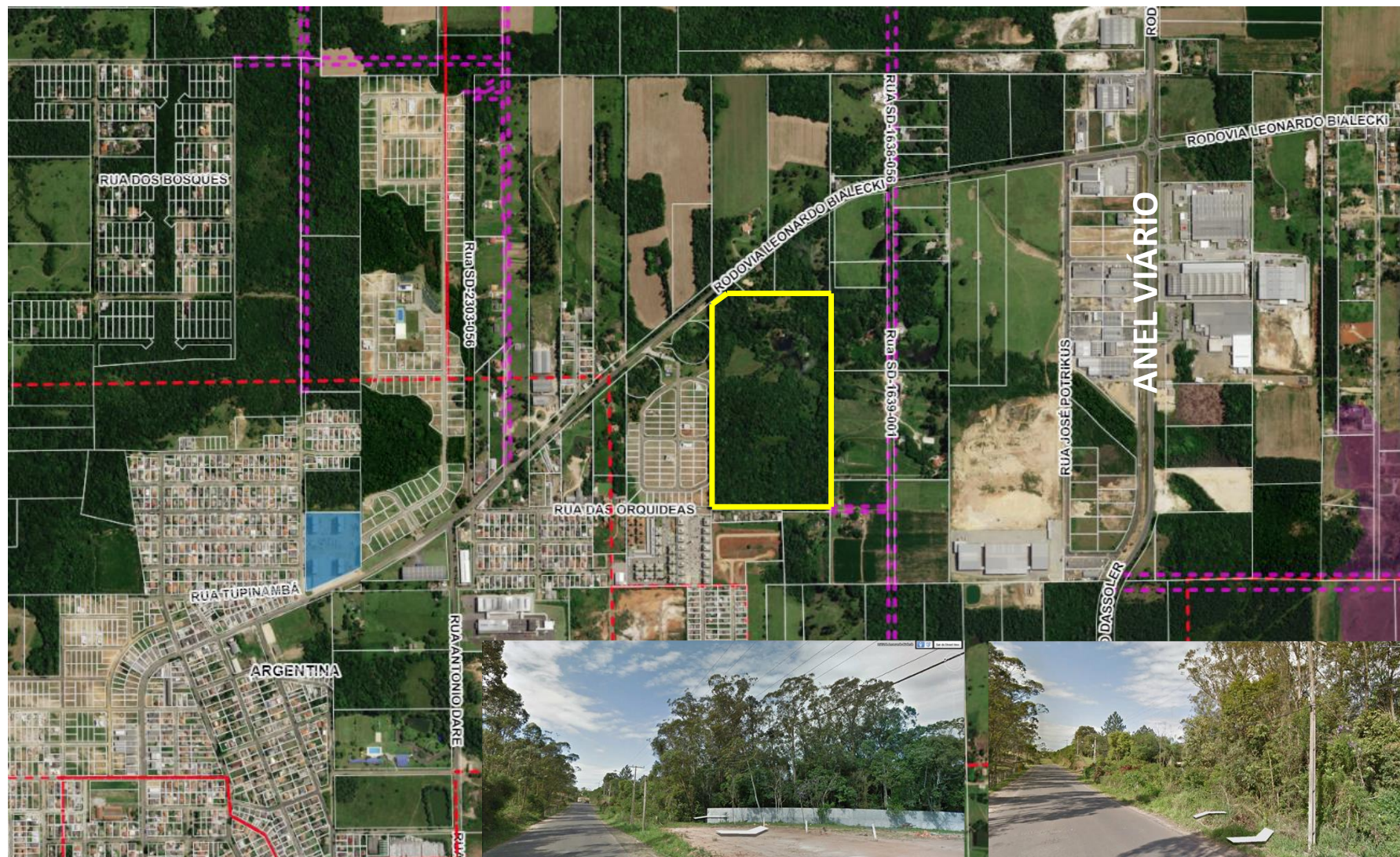
Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida, ou seja, que os imóveis passam de ZI-2 (zona industrial – 2) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), e observou-se que para a aprovação do loteamento/condomínio deverá haver a abertura viária para acesso ao loteamento/condomínio e ao clube existente e áreas de amortecimento entre a ZR1-2 e a ZI-2.





## 2) Processo N° 693990 – SOLIVAN SERAFIM

O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo no imóvel, cadastro nº 958077, matrícula nº 76.572, localizada na Rodovia Leonardo Bialecki, bairro Linha Batista, com área de 137.901,44m<sup>2</sup>.

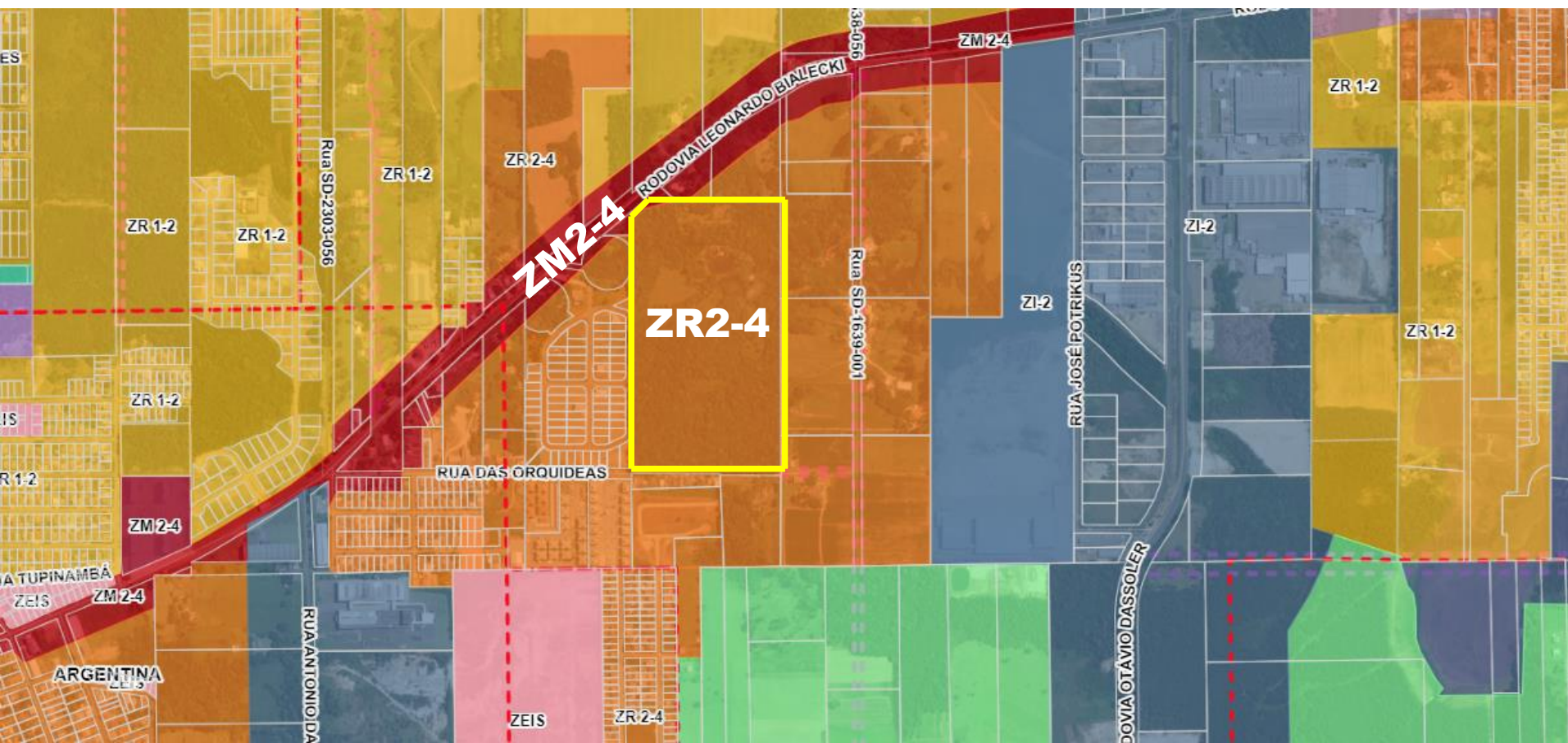


Localização



## 2) Processo N° 693990 – SOLIVAN SERAFIM

Essa gleba está localizada na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos).



Parte do mapa do zoneamento

## 2) Processo N° 693990 – SOLIVAN SERAFIM

A área de entorno possui alguns loteamentos, um condomínio residencial e extensas áreas de sítios e áreas ainda rurais.

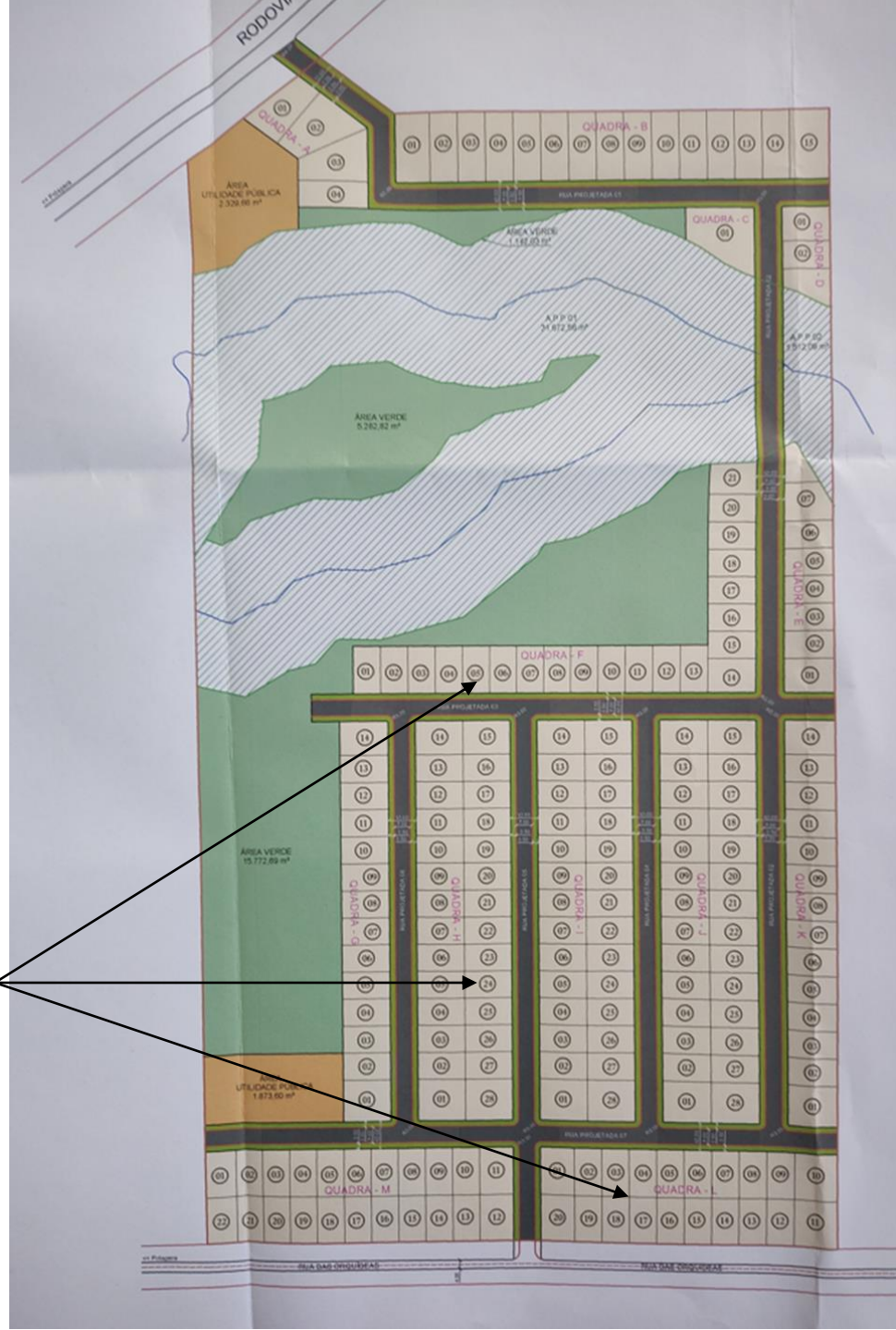
A solicitação do requerente é de que a **ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos)**, neste imóvel, sejam alteradas para **ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos)** para a execução de loteamento multifamiliar.

A justificativa apresentada é de que: *“(...) a proposta seria diminuir a abrangência dessa zona (ZR2-4) em cima do imóvel, e deixar ela apenas na parte frontal dele, onde encontra-se o acesso pela Rodovia Leonardo Bialecki(...) o empreendimento Mercapan está localizado na Rodovia Leonardo Bialecki, no bairro Linha Batista, ao lado de uma grande zona industrial do município, e em razão dessa localização, a proposta seria implantar o zoneamento ZR0 em todo o imóvel para que o empreendimento possa atender a essa demanda de construção de habitações de padrão popular próximos a essas áreas industriais”*

## 2) Processo N° 693990 – SOLIVAN SERAFIM

O requerente apresenta a proposta de parcelamento do solo na forma de loteamento:

LOTES DE 250m<sup>2</sup>



## 2) Processo N° 693990 – SOLIVAN SERAFIM

**A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, pois a gleba localiza-se numa área propícia ao desenvolvimento de loteamentos com área de lotes maiores.**

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

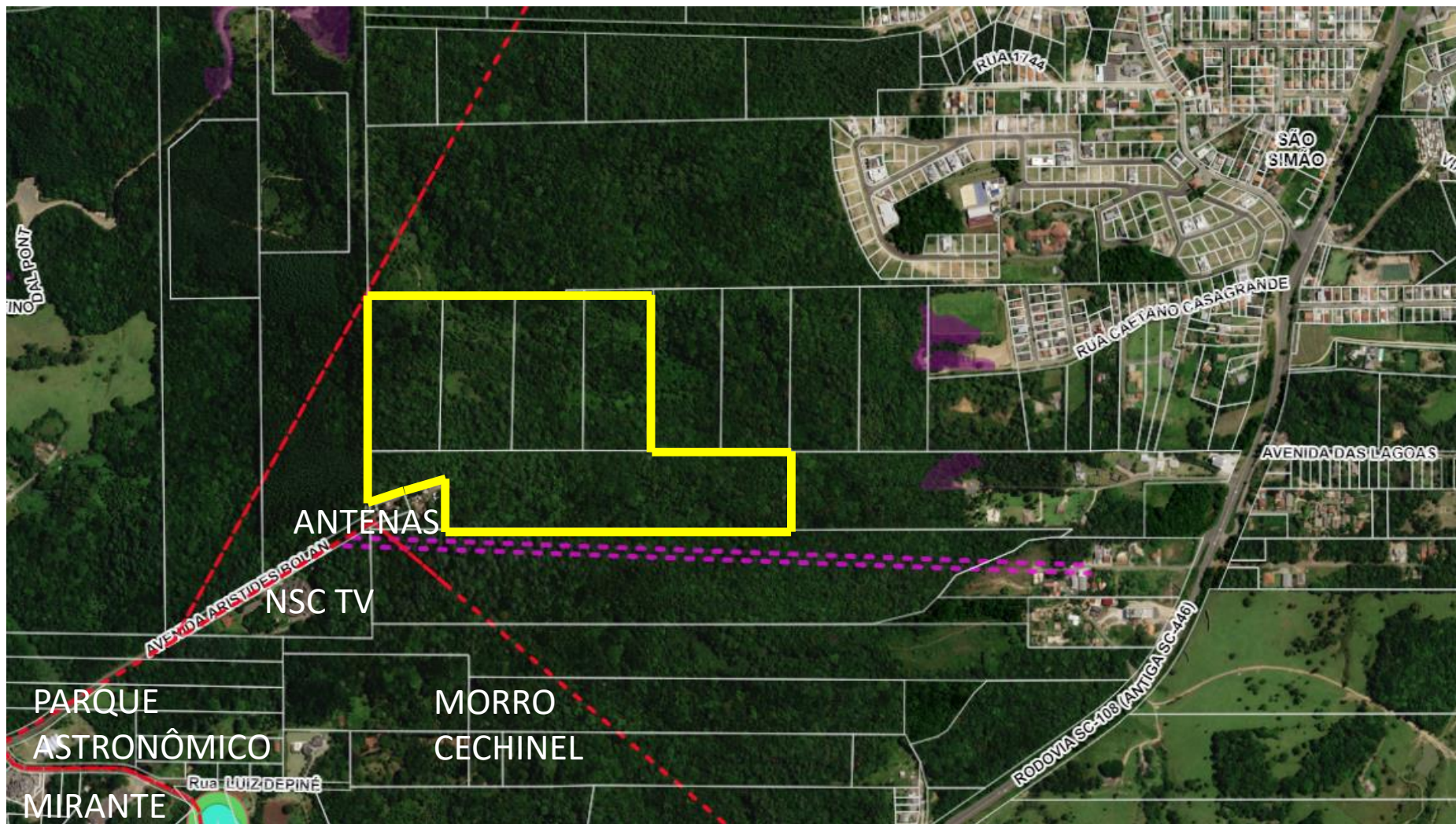
## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 18/04/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida, ou seja, mantido o zoneamento atual (ZR2-4) em toda a gleba.



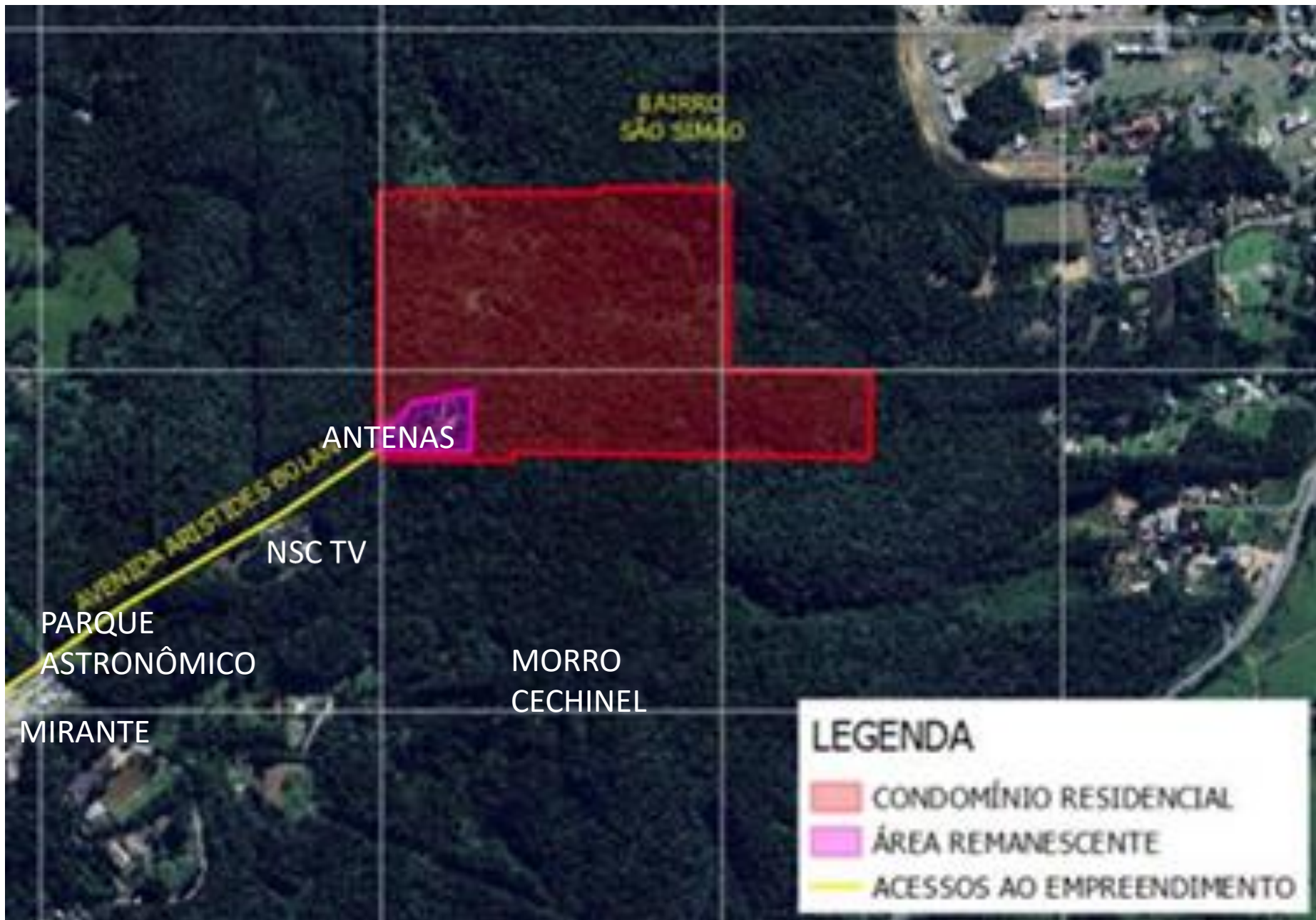
### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

O requerente apresenta nova proposta e solicita a alteração de zoneamento de uso do solo nas glebas matrículas n° 43.507, n° 43.508, n° 43.510, n° 43.989, n° 43.509 e n° 65.273, cadastros n° 1022165, n° 1022166, n° 1022167, n° 1022168, n° 1022169 e n° 1017689, respectivamente, localizados no Bairro São Simão.





### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA





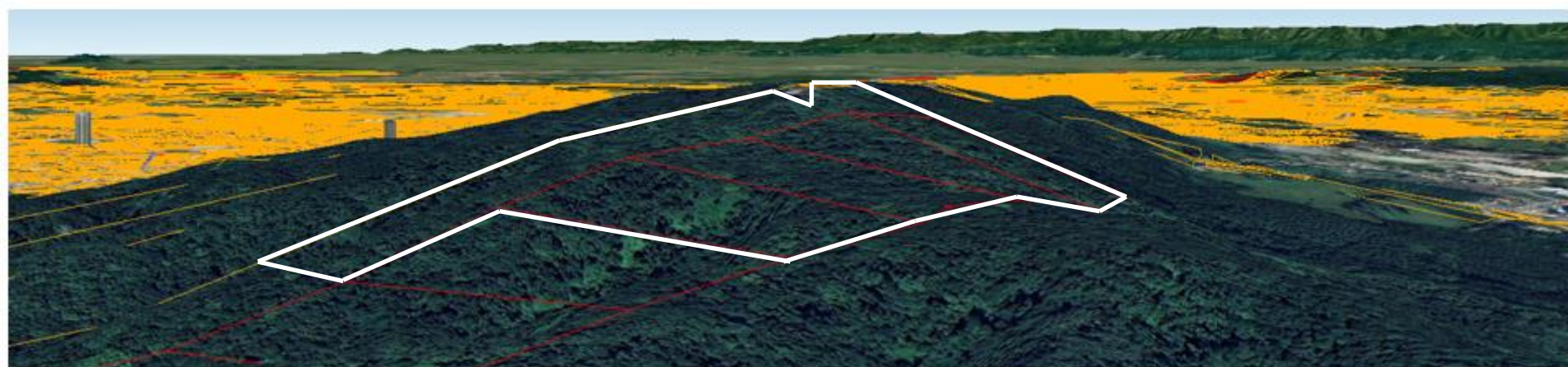
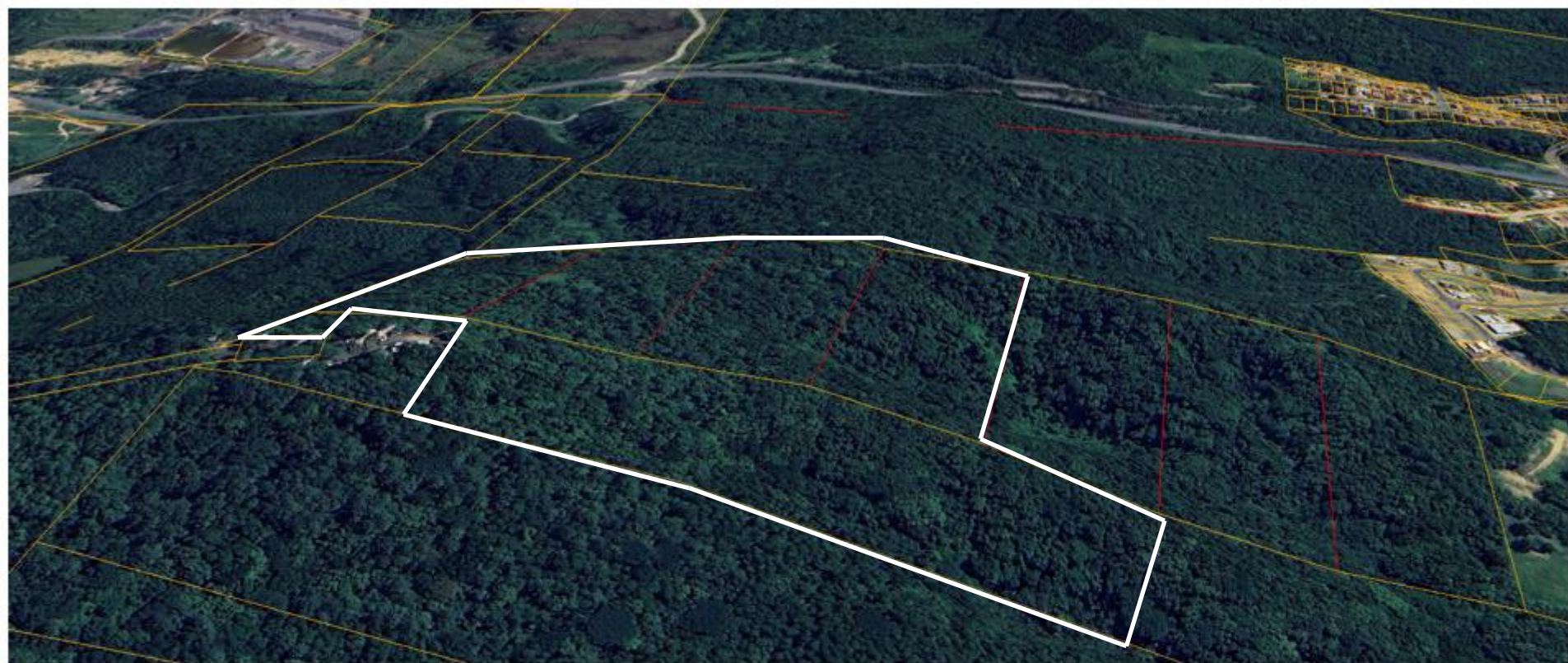
### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Vista geral



### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

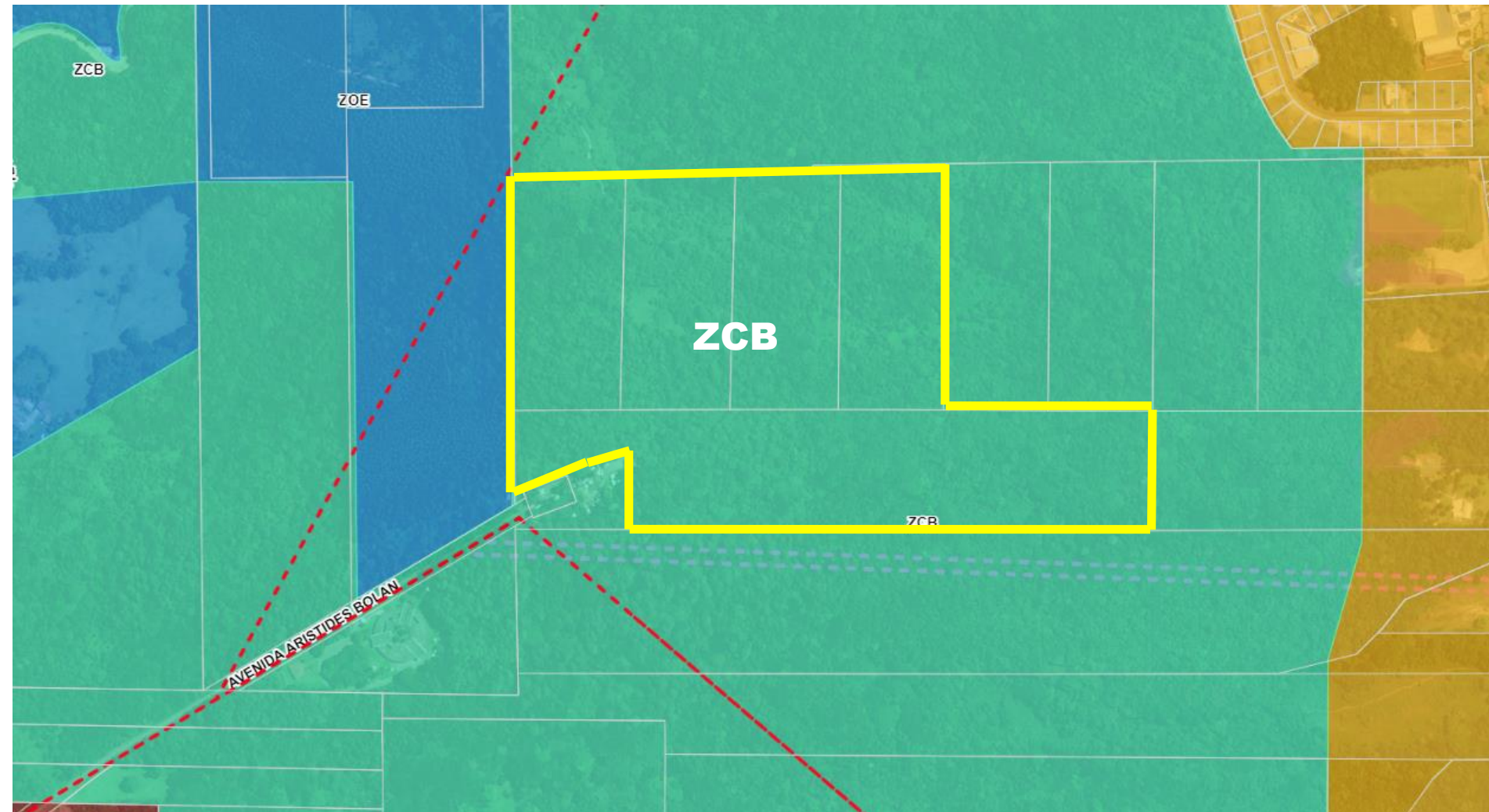


Vista geral – Google Earth 2024



### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Quanto ao zoneamento de uso do solo as glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, especificamente como zona ZCB (zona de conservação da biodiversidade).



Zoneamento

### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

E de acordo com o Anexo 10 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são de 2.000m<sup>2</sup>:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BAS.	MAX.	BAS	MAX.	BAS.	MIN.		MIN. (m <sup>2</sup> )	MAX. (m <sup>2</sup> )			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) Morro Cechinel	0,15	0,25 <sup>(2)</sup>	10	20 <sup>(13)</sup>	85 <sup>(15)</sup>	75 <sup>(15)</sup>	25,00	2.000	-	02 <sup>(12)</sup>	15,00	-	H/4 ≥1,50	-

É apresentado **Diagnóstico Ambiental Preliminar** com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais.

### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

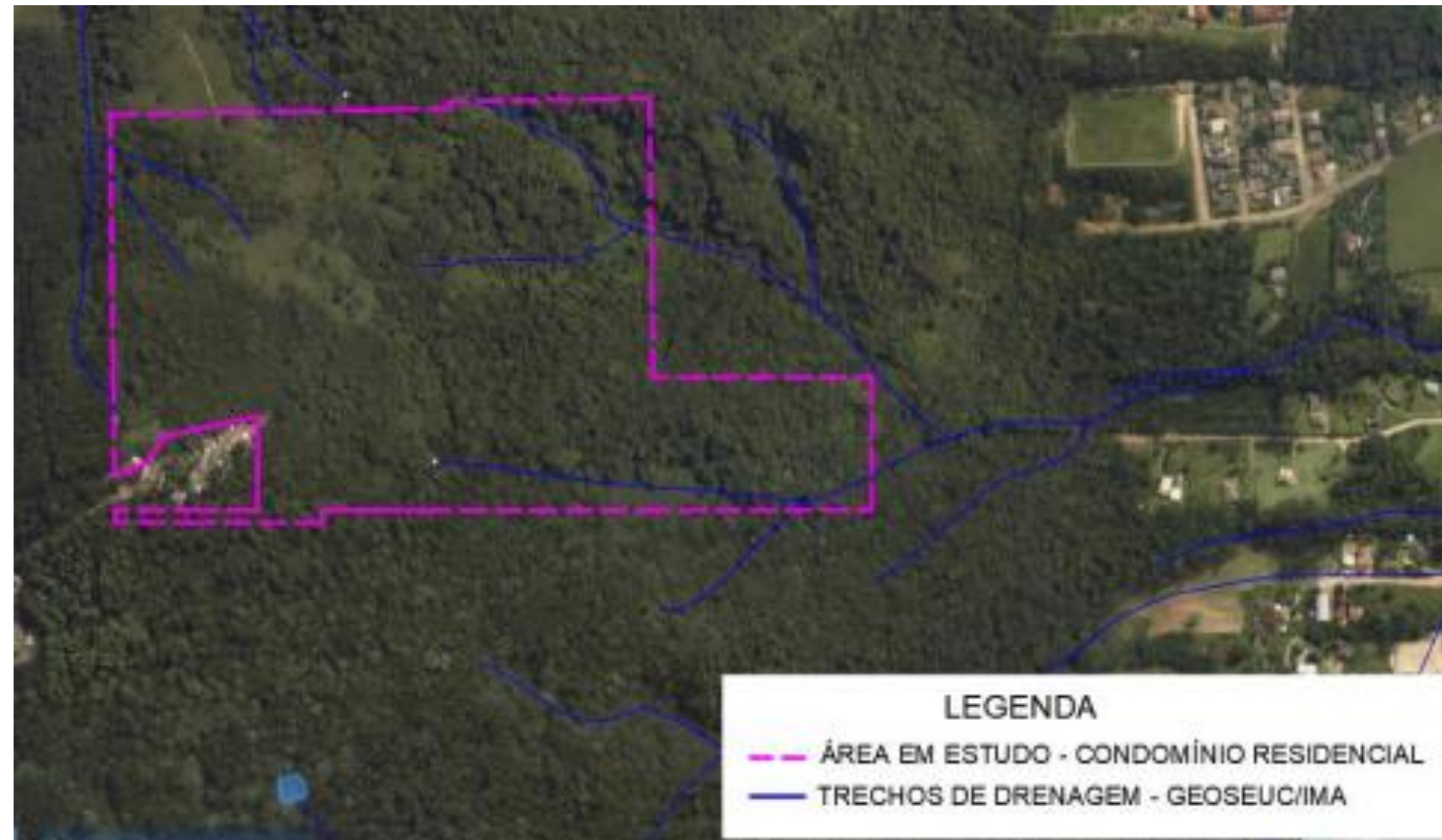
Sendo este diagnóstico assim descrito:

#### 1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS:

A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno imediato foi realizada por meio de consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais artificiais) existentes na região em estudo.

Informam que, ressalta-se também que o mapeamento da plataforma apresenta divergências locacionais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das informações geradas em laboratório.

### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Hidrografia



### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Informam que foram realizadas diversas visitas na área, através do caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão, onde verificou-se que a maioria das calhas possuem feições erosivas, porém não possuem fluxo contante.

Desta forma, embora carente de dados primários em virtude das condições climatológicas dos últimos meses, conclui-se que **as calhas são representadas por recursos hídricos naturais de fluxo perene, e deverão ter suas áreas de preservação permanentes – APPs preservadas na projeção urbanística do futuro empreendimento, através da delimitação de 50 (cinquenta) metros do ponto de afloramento das nascentes, e 30 (trinta) metros de largura em ambas as margens do curso d'água. A caracterização completa das APPs deverá ser concluída durante a tramitação do processo de licenciamento ambiental do empreendimento.**

### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

#### 2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:

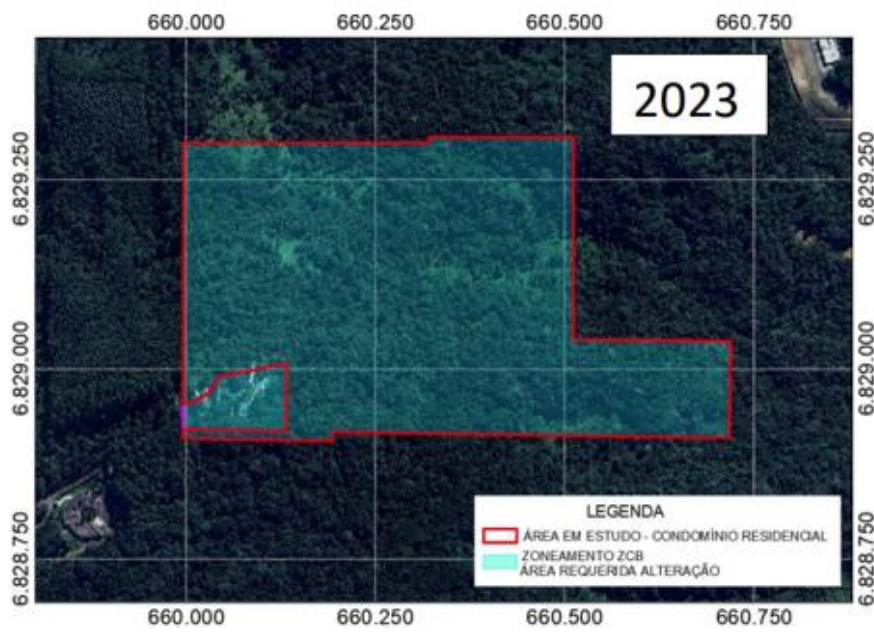
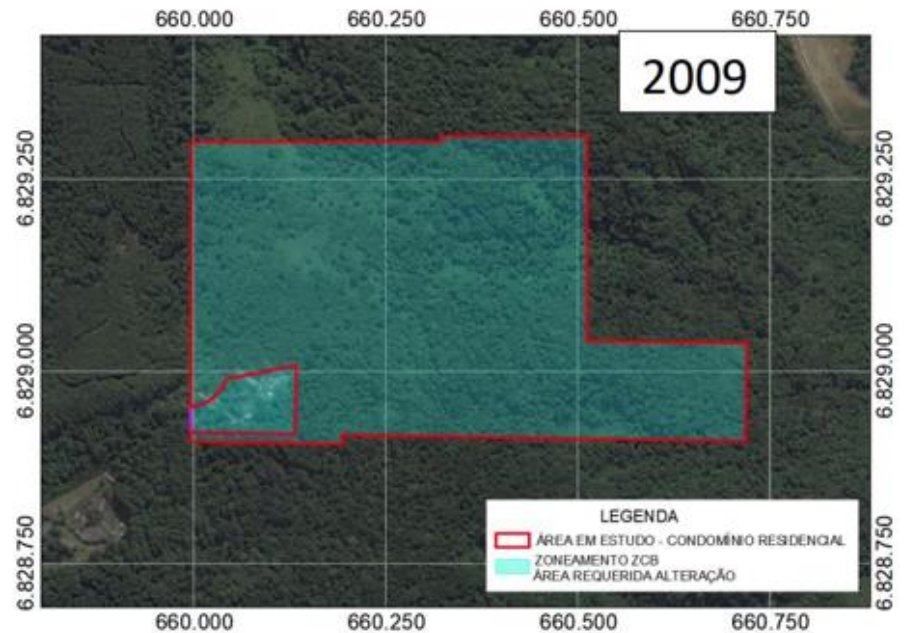
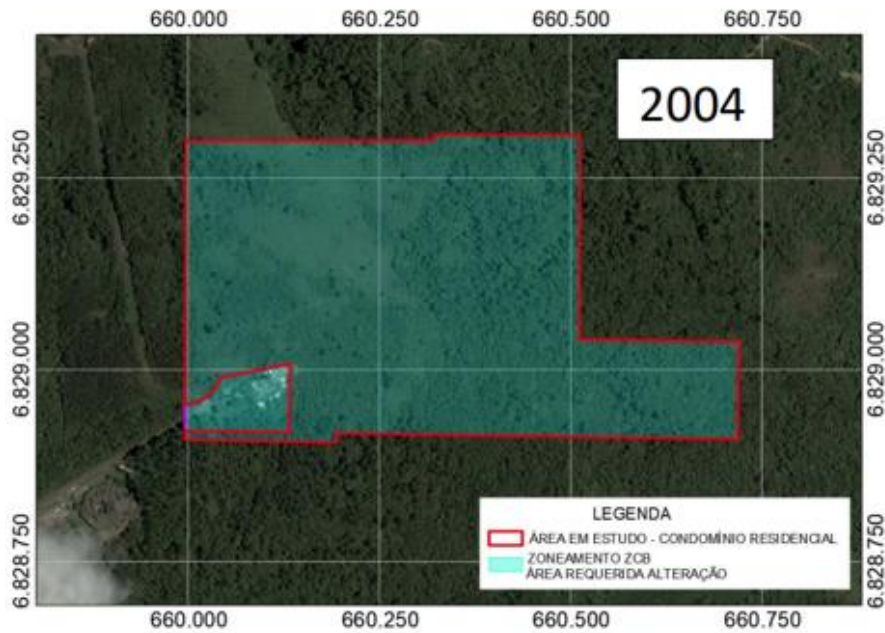
O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros.

O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula n° 43.507, n° 43.508, n° 43.510, n° 43.989, n° 43.509 e n° 65.273, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa.

A cobertura florestal remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por **vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural**.

Foi apresentada a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2014 e 2023.

### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA





### **3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

Correlacionando as condições atuais da área requerida a alteração de zoneamento e seu entorno imediato com as imagens multitemporais, foi possível verificar que grande parte do ambiente sofreu diversas modificações antrópicas ao longo dos anos visando o aproveitamento econômico do terreno.

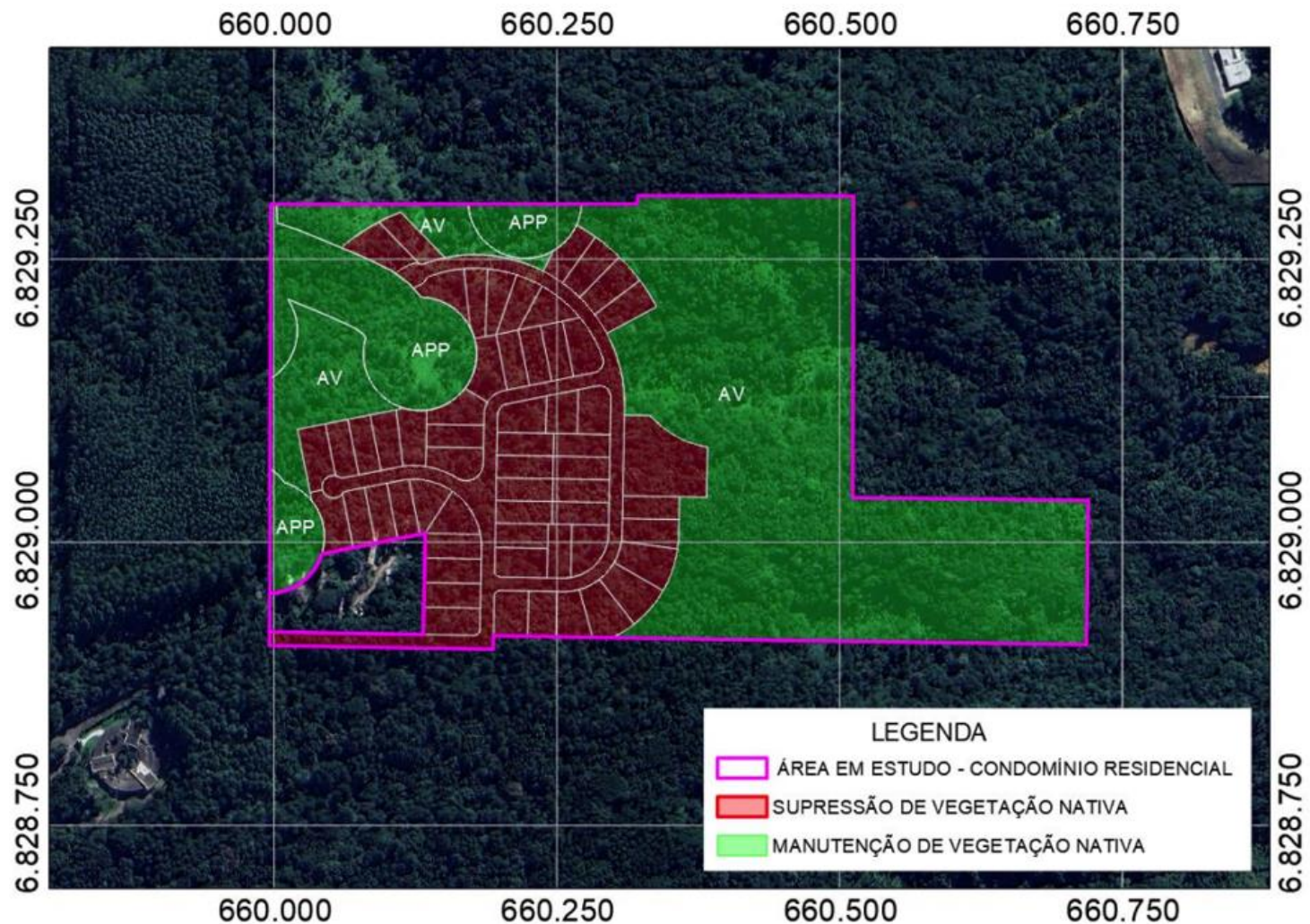
Em relação a cobertura florestal, é possível verificar uma alteração significativa ao longo dos anos. Em 2004, o terreno era predominantemente coberto apenas por campos antrópicos (pastagens), com uma cobertura florestal de baixa densidade. Entretanto, o terreno permaneceu em desuso por muitos anos, ocasionando regeneração natural de floresta nativa, até os dias atuais.

Logo, atualmente a gleba estudada se encontra integralmente coberta por floresta ombrófila densa secundária.

Visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal dos imóveis, em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana.

### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

A área total proposta para o empreendimento conforme levantamento realizado é de 217.683,64 m<sup>2</sup>, sendo que, a área total do empreendimento se encontra com cobertura florestal remanescente. Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do empreendimento, conforme ilustram as figuras a seguir.





### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA



Proposta

LOTES MÍNIMOS DE 1.000m<sup>2</sup>



### **3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

Segundo o requerente foram implantadas na área de estudo 30 (trinta) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 3.000,00 m<sup>2</sup> de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos.

Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural.

Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde.

Através da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa será de 82.158,72 m<sup>2</sup>, representando 37,74 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada (manutenção florestal) totaliza 135.524,92 m<sup>2</sup>, representando 62,26%.

### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui a Lei do Bioma Mata Atlântica.



Jan/2024

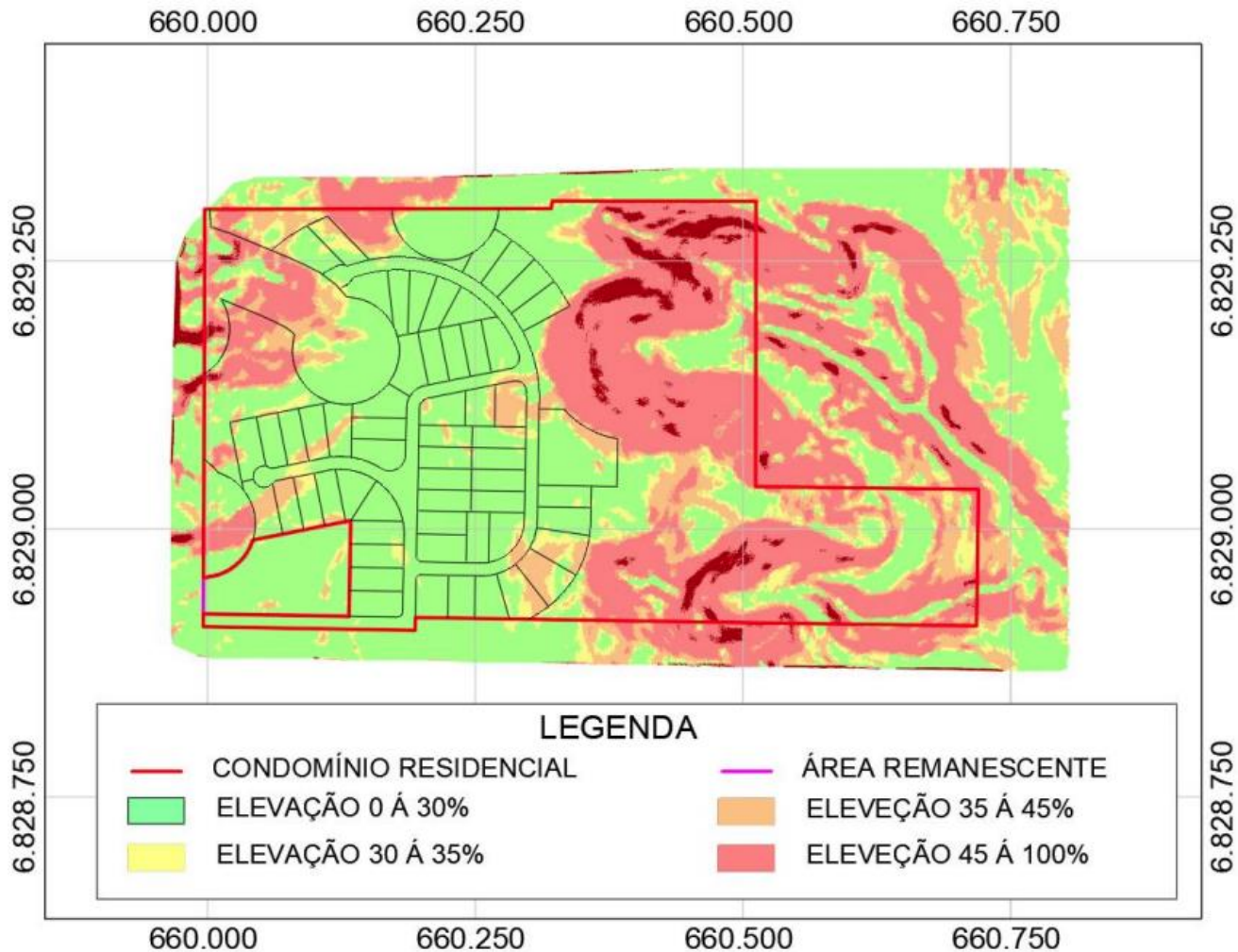
Jan/2024



### 3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

#### 3) DECLIVIDADE:

Outra análise apresentada foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige.





### **3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica como área de preservação permanente declividades superiores a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive. Através das cotas altimétricas coletadas no levantamento topográfico, foi possível verificar que não existem declividades superiores a 45° no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área estudada, logo, não há restrição quando a execuções de atividades de movimentação de terra (terraplanagem) para conformação topográfica na área requerida a alteração de zoneamento.

A Lei Municipal nº 6797/2016, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu Art. 5°, regulamenta que não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de Zoneamento do Uso do Solo; (movimentação de terra) A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do empreendimento.

A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do empreendimento.

Desta forma, as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de conformação topográfica (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação.

### **3) Processo N° 694753 – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

Após execução das atividades de terraplanagem por conformação topográfica, todas as áreas úteis do empreendimento apresentarão declividades inferiores a 30%, assim, sendo considerada adequada a ocupação urbana, conforme legislação aplicável.

Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que os permite a atividade de parcelamento do solo.

Após a análise da documentação apresentada, informamos que o requerente solicita a alteração, ou seja, de ZCB para outro dentro da Z-APA como ZOE (zona de ocupação extensiva).

**A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, de alteração de ZCB para ZOE em parte das glebas, conforme o solicitado pelo requerente.**

**Acreditamos que de acordo com a localização destas glebas o zoneamento preexistente deva permanecer, ou seja, mantida a ZCB, com lotes mínimos de 2.000m<sup>2</sup>.**

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

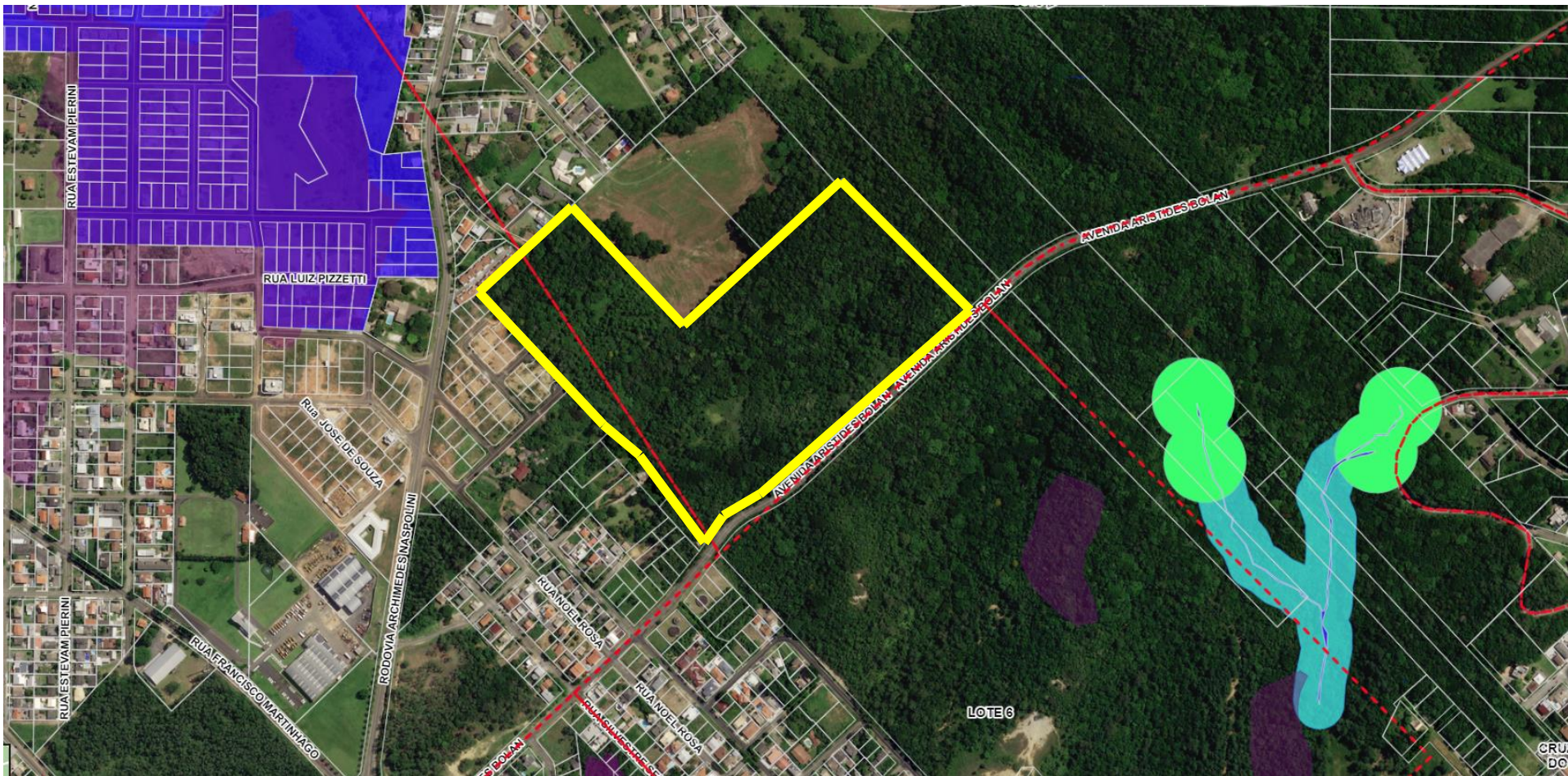
## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 18/04/2024:

**Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a mesma foi indeferida quanto a modificação do zoneamento de ZCB para ZOE, ou seja, mantida a ZCB, com lotes mínimos de 2.000m<sup>2</sup> para uma menor densidade habitacional.**



## 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

O requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo, em parte de imóvel (matrícula nº 127.651 e cadastro nº 16.451), com área de 121.372,00m<sup>2</sup>, localizado na Av. Aristides Bolan, bairro Archimedes Naspolini.



Localização



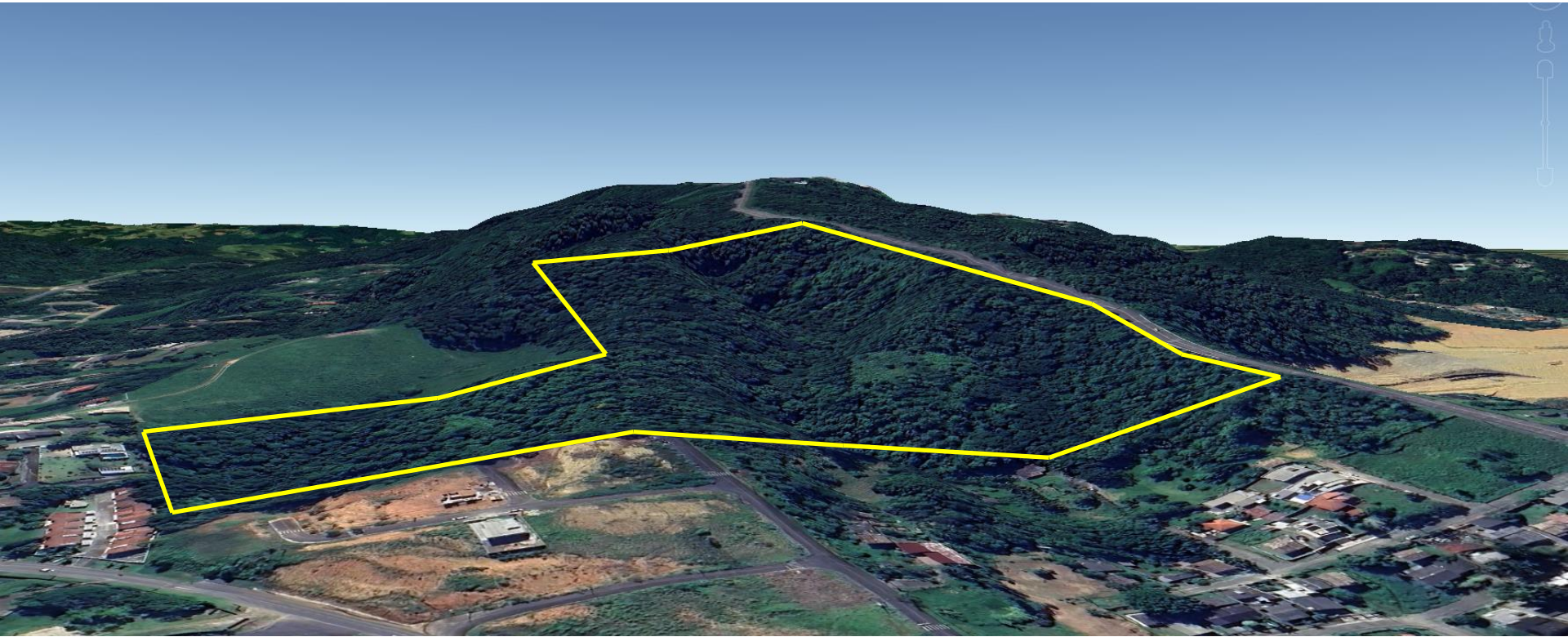
# 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA





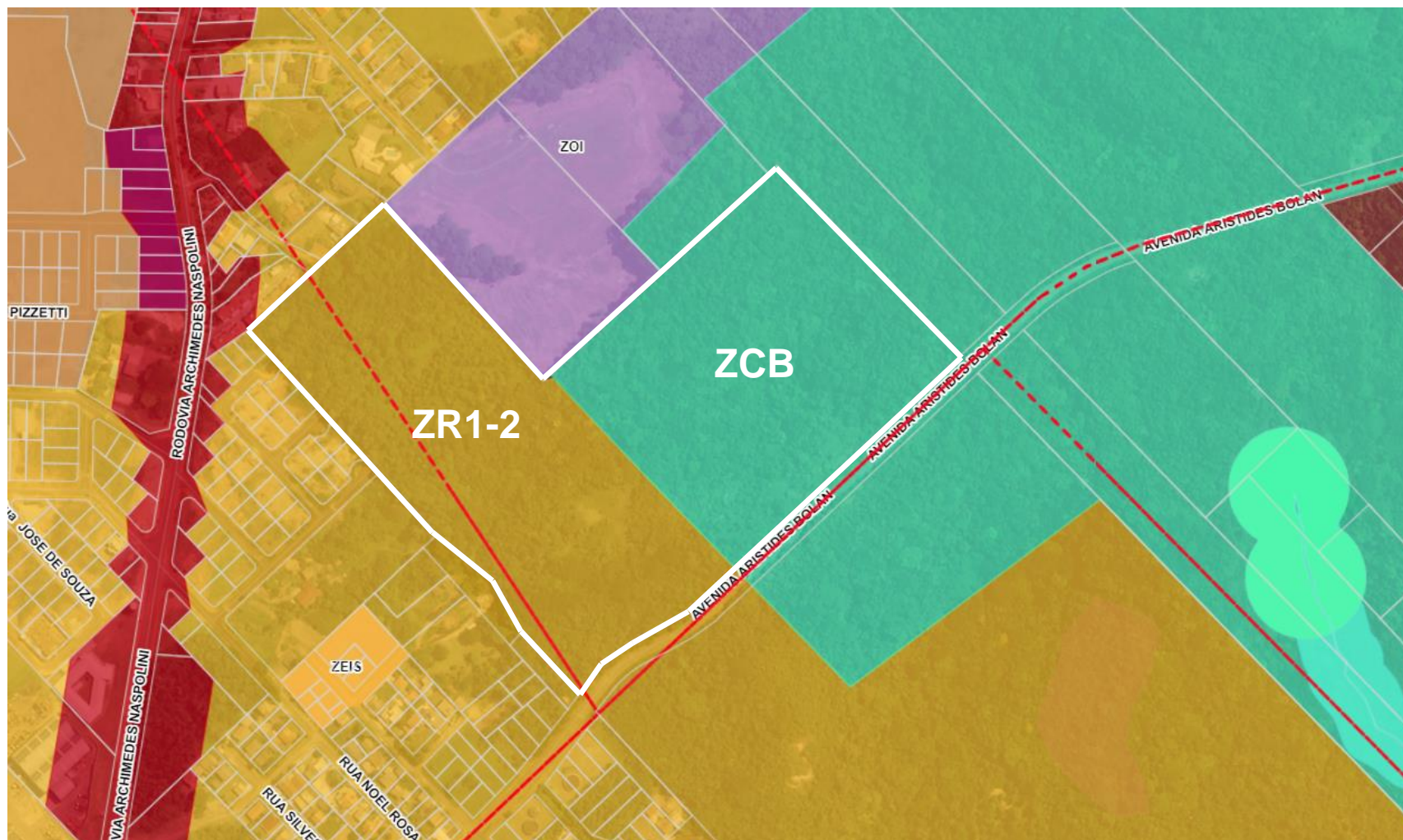






#### 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Quanto ao zoneamento de uso do solo parte desta gleba está localizada na Z-APA do Morro Cechinel e possui a regulamentação do zoneamento dentro da Z-APA, como ZCB (zona de conservação da biodiversidade) em parte da gleba e também, como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).



Mapa de zoneamento

## 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

E de acordo com os parâmetros urbanísticos:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MIN. (m <sup>2</sup> )	MÁX. (m <sup>2</sup> )			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
<b>ZR 1-2</b> (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 <sup>(2)</sup>	60	-	25 <sup>(15)</sup>	20 <sup>(3)(15)</sup>	12,00	360	10.000 <sup>(5)</sup>	02	4,00	H/4 ≥1,50	H/4 ≥1,50	-
<b>Z-APA - ZCB</b> (Zona de Conservação da Biodiversidade) <i>Morro Cechinel</i>	0,15	0,25 <sup>(2)</sup>	10	20 <sup>(13)</sup>	85 <sup>(15)</sup>	75 <sup>(15)</sup>	25,00	2.000	-	02 <sup>(12)</sup>	15,00	-	H/4 ≥1,50	-



#### 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

E os requerentes afirmam: “*Vem mui respeitosamente na presença de Vossa Senhoria, solicitar a alteração do zoneamento de Área de Proteção Ambiental (APA) para Zona de Ocupação Intensiva (ZOI) (?) com o objetivo de viabilizar a implantação de um condomínio residencial. Destaco que o local em questão comporta atualmente dois zoneamentos, ZR-1 e APA, sendo que grande parte da APA está sendo preservada no empreendimento como área de preservação. A proposta de mudança de zoneamento visa equilibrar o desenvolvimento urbano com a preservação ambiental, garantindo que a área de preservação seja mantida dentro do empreendimento, conforme as diretrizes estabelecidas pelo município.*”

OBS: Acreditamos que a solicitação correta diz respeito a alteração da **ZCB** (zona de conservação da biodiversidade) para **ZOE** (Zona de Ocupação Extensiva).

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUIO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m <sup>2</sup> )	MÁX. (m <sup>2</sup> )			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
<b>Z-APA - ZOE</b> (Zona de Ocupação Extensiva) <i>Morro Cechinel</i>	0,75	1,00 <sup>(2)</sup>	40	-	50 <sup>(15)</sup>	-	25,00	1.000	-	02	4,00	-	H/4 ≥1,50	-



# 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

658.250

658.500

658.750

659.000

6.828.500

6.828.250

6.828.000

OBS:  
FOI  
INFORMADO  
QUE A  
ALTERAÇÃO  
É DA ZCB  
PARA ZOE  
(1.000m<sup>2</sup>).

AV

AUC

## LEGENDA

— CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

— ZONEAMENTO ZCB

— ÁREA REQUERIDA ALTERAÇÃO



## 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

É apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de condomínio de lotes com fins residenciais.

Sendo este diagnóstico assim descrito:

### 1) **RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS:**

A investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais artificiais) existentes na região em estudo.



#### 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

O cadastro proposto pela plataforma GEOSEUC/IMA é produto de restituição aerofotogramétrica, através do processamento de imagens por satélite por algoritmos computacionais, sem estudos in loco, registrando todos os possíveis elementos hídricos existentes, não distinguindo recursos naturais e antrópicos (artificiais). Por este fato, o sistema qualifica todos os canais cadastrados como “Trecho de Drenagem” e áreas com possível acúmulo de água como “Massa D’água”.

Vale ressaltar também que o mapeamento da plataforma apresenta divergências locais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das informações geradas em laboratório.



FONTE: Adaptado de GEOSEUC (2022) – CADASTRO DE RECURSOS HÍDRICOS SDS/SC (2012)

#### **4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

Desta forma, conclui-se que a área estudada não possui Áreas de Preservação Permanente – APPs por recursos hídricos naturais. A caracterização completa das APPs deverá ser concluída durante a tramitação do processo de licenciamento ambiental do empreendimento.

#### **2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:**

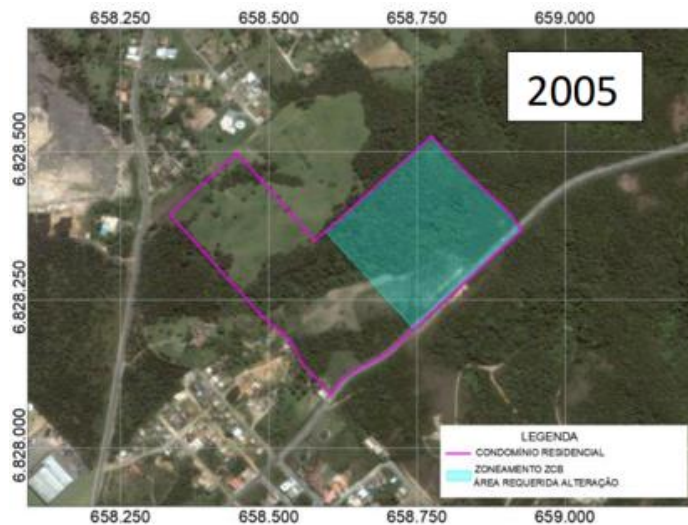
O inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros.

O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento do imóvel de matrícula nº 127.651, a qual se encontra integralmente coberta por fragmentos de vegetação nativa.

A cobertura florestal remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural.

## 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Foi apresentada uma análise temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo dos anos. Visando demonstrar a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2005, 2014 e 2023.





#### **4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível verificar a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal na área de implantação do empreendimento ao longo dos anos, passando de uma cobertura de baixa densidade em 2005, para uma cobertura integral de Floresta Ombrófila Densa na atualidade.

Para identificar as condições ambientais em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal do imóvel, em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área urbana.

A área total proposta para o empreendimento se encontra integralmente coberta por vegetação nativa remanescente. Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do futuro empreendimento.

# 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

658.250

658.500

658.750

659.000

6.828.500

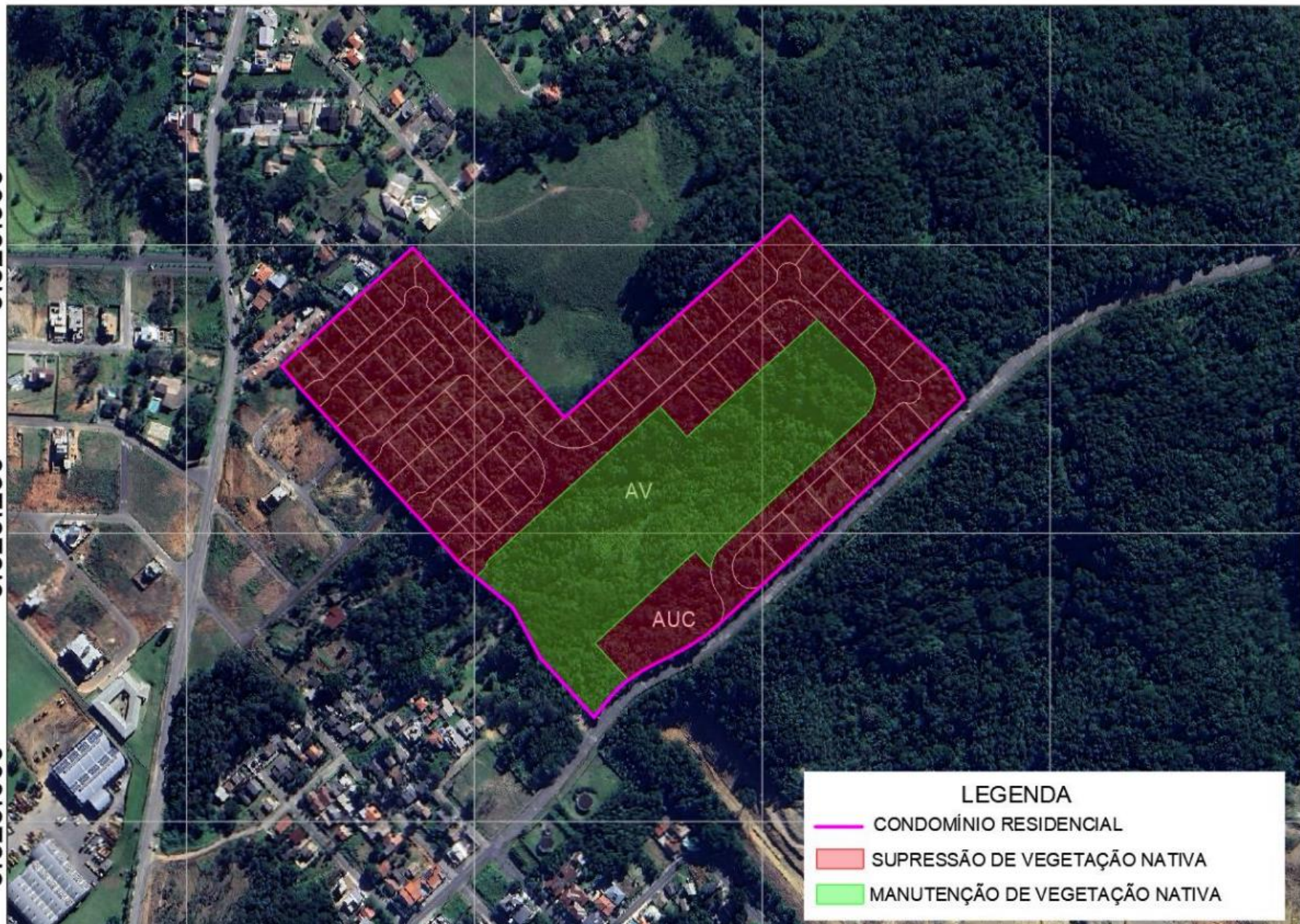
6.828.500

6.828.250

6.828.250

6.828.000

6.828.000



## LEGENDA

- CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
- SUPRESSÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA
- MANUTENÇÃO DE VEGETAÇÃO NATIVA



#### **4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

No mês de março de 2024 foram implantadas na área de estudo 24 (vinte e quatro) unidades amostrais de 10 x 10 m, totalizando 2.400,00 m<sup>2</sup> de área amostrada com ocorrência de vegetação arbustivo-arbórea nativa onde foram realizados os estudos.

Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural.

Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde.

Através da projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa será de 80.573,74 m<sup>2</sup>, representando 66,12 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada (manutenção florestal) totaliza 41.279,94 m<sup>2</sup>, representando 33,88%.



#### 4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

Desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui a Lei do Bioma Mata Atlântica.





4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA

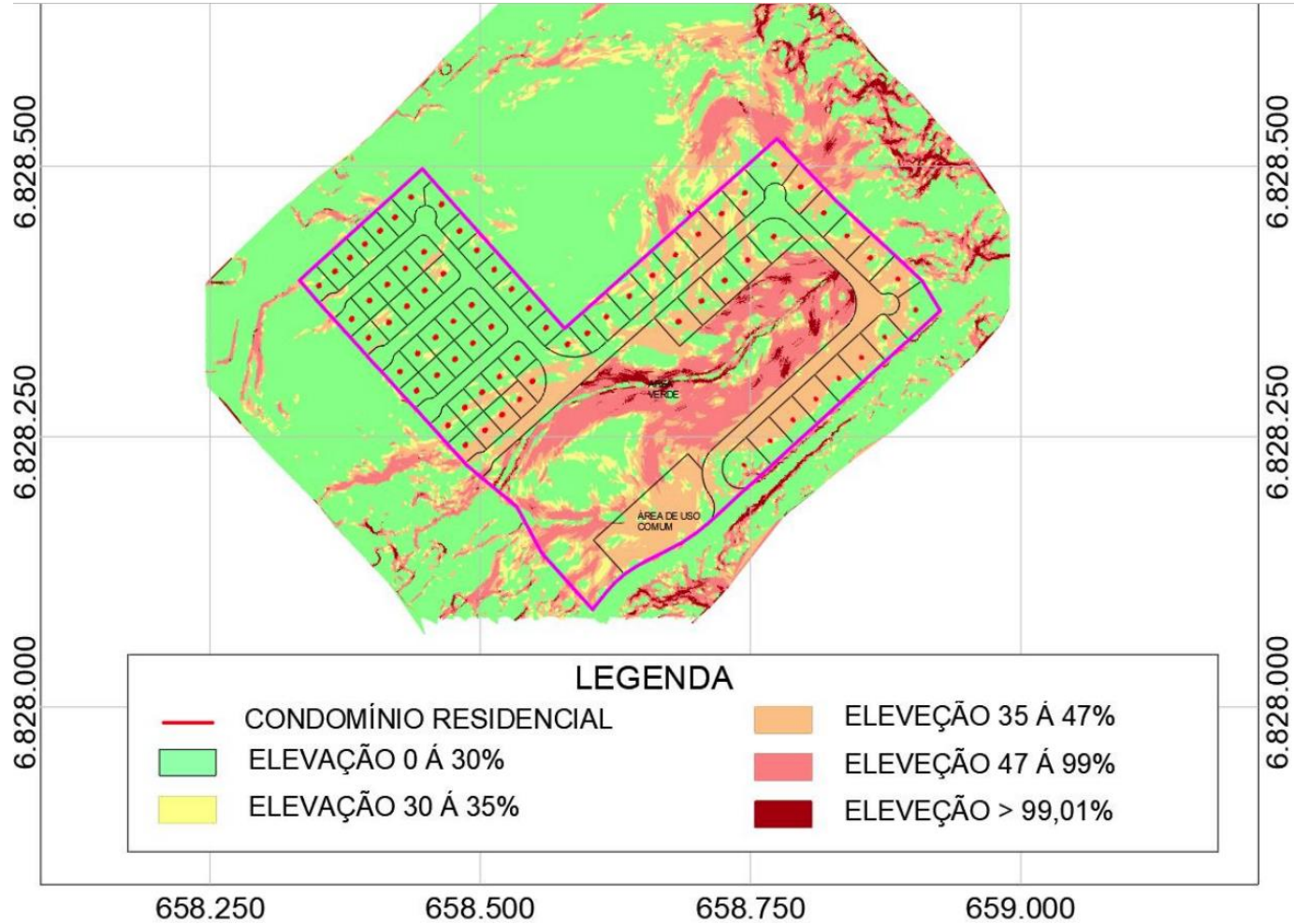




## 3) DECLIVIDADE:

Outro ponto analisado foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige.

Demostramos a declividade que possui o terreno com suas porcentagens de inclinação:





#### **4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro, classifica como área de preservação permanente declividades superiores a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive.

Através das cotas altimétricas coletadas no levantamento topográfico, foi possível verificar que não existem declividades superiores a 45° (acima 100%) no terreno, desta forma, não há APP por declividade na área estudada, logo, não há restrição quando a execuções de atividades de movimentação de terra (terraplanagem) para conformação topográfica na área requerida a alteração de zoneamento.

A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior declividade como área verde, não integrando a área útil do empreendimento.

Desta forma, as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de conformação topográfica (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para aprovação.

Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo.

#### **4) Processo N° 695101 – DIGITAL – CONCRETIZE PROJETOS DE ENGENHARIA LTDA**

Após a análise da documentação apresentada, informamos que o requerente solicita a alteração, ou seja, de ZCB para outro dentro da Z-APA como ZOE (zona de ocupação extensiva para lotes de 1.000m<sup>2</sup>).

**A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, de alteração de ZCB para ZOE em parte da gleba, conforme o solicitado pelo requerente.**

**Acreditamos que de acordo com a localização de parte desta gleba o zoneamento preexistente deva permanecer, ou seja, mantida a ZCB, com lotes mínimos de 2.000m<sup>2</sup>, para ser possível uma conformação topográfica menos agressiva aos futuros imóveis parcelados na ZCB. Observamos que não estamos analisando a proposta de parcelamento do solo, que poderá sofrer modificações de acordo com os estudos ambientais mais aprofundados.**

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



## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 18/04/2024:

**Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação colocaram em votação e a mesma foi indeferida quanto a modificação do zoneamento de ZCB para ZOE ou ZOI, ou seja, mantida a ZCB, com lotes mínimos de 2.000m<sup>2</sup> para uma menor densidade habitacional.**



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO