



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

**10/07/2025**

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

**24 MEMBROS**

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

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

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

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

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

# LEITURA DA PAUTA

# **ABERTURAS E INFORMES**

**REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS**

**APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR**

**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS  
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

**ABERTURA**

**E**

**INFORMES**

# 1) REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS:

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO (16)

REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS (04)

REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS (07)

REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS (07)

REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS (04)

REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs (02)

REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIROS DE CRICIÚMA (10)

REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA (22)

**(72 membros)**

# 1) REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS:

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO (03)

REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS (01)

REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS (02)

REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS (02)

REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS (01)

REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs (01)

REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE CRICIÚMA (02)

REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA (05)

**(17 membros)**

# 1) REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS:

CRIAR POR DECRETO UMA NOVAS CÂMARAS TEMÁTICAS COM O SEGUINTE NOMES:

**CÂMARAS TEMÁTICAS DE ANÁLISE DOS CONTEÚDOS REFERENTES AS  
LEGISLAÇÕES DO PLANO DIRETOR**



**1ª - PLANOS E PROGRAMAS ESPECIAIS**

**2ª - CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS  
ESPECIAIS**

**3ª - CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS**

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

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

12.06.2025

Aos oito dias do mês de maio do ano de dois mil e vinte e cinco, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram às 19h15min, com a presença de 02 (duas) pessoas da comunidade em geral e 42 (quarenta e duas) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença (parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. João Paulo Casagrande que agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião passou a palavra para Giuliano Elias Colossi que em seguida foi verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião: apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos 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 e PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DA CÂMARA TEMÁTICA II – CDM.** Quanto aos **assuntos gerais** foram tratados os seguintes assuntos: 1) **REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS: ATA 01/2013 - REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA - 12/12/2013 – “(...) Na continuidade da reunião foi informado que agora com a 58 aprovação deste regimento interno o mesmo será publicado por meio de Decreto Municipal. No final da reunião foi informado que no mês de março próximo, na primeira reunião do ano de 2014, os membros do CDM deverão eleger o Presidente, o Vice-presidente e a Secretaria executiva, além da definição dos treze membros das comissões temáticas, para o andamento das atividades deste conselho.** A convocação se dará por meio de e-mail para os que possuem e por telefone para os demais. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. (...)” ATA 01/2014 - REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA - 19/03/2014: “ (...) A reunião foi aberta pelo Secretário de infraestrutura, Mobilidade Urbana, arquiteto André de Luca que agradeceu a presença de todos nesta data, e passou a palavra ao Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, Sr. Jader Jacó Westrup que também agradeceu a presença de todos e fez uma breve apresentação e explanou a respeito das funções da nova secretaria de planejamento e exaltou a importância do conselho e das câmaras temáticas para o desenvolvimento do nosso município. Posteriormente passou a palavra ao arquiteto Giuliano Colossi que fez a apresentação da pauta da reunião, conforme encaminhado na convocação da mesma, ou seja, 1º a Indicação 13 de nomes e eleição do Presidente, do Vice-presidente e da Secretaria executiva do Conselho; 2º Escolha e divisão de 13 membros do Conselho para a participação em cada uma das 06 Câmaras Temáticas; (...)” “(...) Na sequência foi apresentada a relação das Câmaras Temáticas, sendo essas: I – Instrumentos de indução do ~~Desenv.~~ Urbano, II – Acompanhamento e controle do Plano Diretor, III – Revisão da Legislação Urbanística, IV – Política e Hierarquia do Sist. Viário e da Mobilidade, V – Planos e Programas especiais e VI – Acompanhamento e Revisão do Código Tributário, Planta genérica de valores, Plano Plurianual de Investimentos, Diretrizes Orçamentárias. Foi sugerido que as entidades se reunissem com seus pares para indicar os nomes das entidades para participar dessas câmaras temáticas. Após a reunião das mesmas a listagem foi lida para os presentes, sendo esta parte integrante desta Ata. (...)” I – INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO: 03 REPRESENTANTES PODER PÚBLICO MUNICIPAL (DPFT), (DPU), (DPU). 01 REPRESENTANTE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS. CASAN, 01 REPRESENTANTE DOS SETORES EMPRESARIAIS. ACIC, 01 REPRESENTANTE DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS. ACEM, 01 REPRESENTANTE DAS CAT. ACADEMICAS E DE PESQUISA. UNESC (Marcos Back), 01 REPRESENTANTE DE ONGs.

48 APACRI, 01 REPRESENTANTE INDICADOS PELOS MOV. SOCIAIS E POP. UABC 03  
49 REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS. -----, Jeferson Aléssio, -----  
50 ----- 01 REPRESENTANTE DA SOCIEDADE CIVIL. - II – ACOMPANHAMENTO E  
51 CONTROLE DO PLANO DIRETOR: 03 REPRESENTANTES PODER PÚBLICO MUNICIPAL.  
52 (DPFT), (DPFT), (DPU). 01 REPRESENTANTE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS.  
53 CASAN. 01 REPRESENTANTE DOS SETORES EMPRESARIAIS. SECОВI. 01  
54 REPRESENTANTE DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS.IAB. 01 REPRESENTANTE DAS CAT.  
55 ACADEMICAS E DE PESQUISA. SATC. 01 REPRESENTANTE DE ONGs. APACRI. 01  
56 REPRESENTANTE INDICADOS PELOS MOV. SOCIAIS E POP. UABC.03 REPRESENTANTES  
57 DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS. Hélio Soratto, Jeferson Aléssio, Michel Foggiatto. 01  
58 REPRESENTANTE DA SOCIEDADE CIVIL. - III – REVISÃO DA LEGISLAÇÃO  
59 URBANÍSTICA: 03 REPRESENTANTES PODER PÚBLICO MUNICIPAL. (DPFT), (DPFT),  
60 (DPU). 01 REPRESENTANTE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS. CASAN 01  
61 REPRESENTANTE DOS SETORES EMPRESARIAIS. SINDUSCON 01 REPRESENTANTE DAS  
62 CATEGORIAS PROFISSIONAIS. CREA 01 REPRESENTANTE DAS CAT. ACADEMICAS E DE  
63 PESQUISA. ESUCRI 01 REPRESENTANTE DE ONGs. APACRI 01 REPRESENTANTE  
64 INDICADOS PELOS MOV. SOCIAIS E POP. UABC 03 REPRESENTANTES DAS REGIÕES  
65 ADMINISTRATIVAS. Jeferson Aléssio, Hélio Soratto, Michel Foggiatto 01 REPRESENTANTE DA  
66 SOCIEDADE CIVIL. IV – POLÍTICA E HIERARQUIA DO SIST. VIÁRIO E DA MOBILIDADE:  
67 03 REPRESENTANTES PODER PÚBLICO MUNICIPAL Rodrigo Goularte (D. de Trânsito), Caroline  
68 Zanette (D. de Trânsito), (infraestrutura) 01 REPRESENTANTE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS  
69 ESTADUAIS. Corpos de Bombeiros 01 REPRESENTANTE DOS SETORES EMPRESARIAIS.  
70 SINDUSCON – CDL 01 REPRESENTANTE DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS. IAB 01  
71 REPRESENTANTE DAS CAT. ACADEMICAS E DE PESQUISA. SATC 01 REPRESENTANTE DE  
72 ONGs e OSCIPs. AFASC 01 REPRESENTANTE INDICADOS PELA ASSOCIAÇÃO DE BAIRROS  
73 DE CRICIÚMA. UABC 03 REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS. Maurício  
74 Carneiro, Jeferson Aléssio, Clodimir Michels, Mauro Sônego 01 REPRESENTANTE DA SOCIEDADE  
75 CIVIL. Bairro da Juventude. V – PLANOS E PROGRAMAS ESPECIAIS: 03 REPRESENTANTES  
76 PODER PÚBLICO MUNICIPAL. DPU, INFRAESTRUTURA, DTT, FAMCRI 01  
77 REPRESENTANTE DOS SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS. POLÍCIA MILITAR E CORPO DE  
78 BOMBEIROS 01 REPRESENTANTE DOS SETORES EMPRESARIAIS. ACIC 01  
79 REPRESENTANTE DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS. I.A.B. 01 REPRESENTANTE DAS  
80 CAT. ACADEMICAS E DE PESQUISA. ESUCRI e UNESC 01 REPRESENTANTE DE ONGs.  
81 AFASC 01 REPRESENTANTE INDICADOS PELOS MOV. SOCIAIS E POP. UABC 03  
82 REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS. JEFERSON ALESSIO, MICHEL  
83 PACHECO FOGGIATTO, KARLA FERNANDA FAUST 01 REPRESENTANTE DA SOCIEDADE  
84 CIVIL. CDL. VI – ACOMPANHAMENTO E REVISÃO DO CODIGO TRIBUTARIO, PLANTA  
85 GENERICA DE VALORES, PLANO PLURIANUAL DE INVESTIMENTOS, DIRETRIZES  
86 ORÇAMENTARIAS: 03 REPRESENTANTES PODER PÚBLICO MUNICIPAL. Lilian Búrgio  
87 Jacinto (Fazenda), Clebeonir Dorneles Jesus (Cadastró), (Gabinete) 01 REPRESENTANTE DOS  
88 SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS. Corpo de Bombeiros 01 REPRESENTANTE DOS SETORES  
89 EMPRESARIAIS. ACIC 01 REPRESENTANTE DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS. ACEAG  
90 01 REPRESENTANTE DAS CAT. ACADEMICAS E DE PESQUISA. UNESC 01  
91 REPRESENTANTE DE ONGs. - 01 REPRESENTANTE INDICADOS PELOS MOV. SOCIAIS E  
92 POP. ----- 03 REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS. ----- 01  
93 REPRESENTANTE DA SOCIEDADE CIVIL. - . Hoje a classificação é essa do CDM:  
94 REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO (16); REPRESENTANTES DE SERVIÇOS  
95 PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS (04); REPRESENTANTES DOS SETORES  
96 EMPRESARIAIS (07); REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS (07);  
97 REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS (04);  
98 REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs (02); REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS  
99 ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE CRICIÚMA (10); REPRESENTANTES DAS REGIÕES  
100 ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA (22). Com no total (72 membros). Sugeriu-se a “CRIAR POR  
101 DECRETO UMA NOVAS CÂMARAS TEMÁTICAS COM O SEGUINTE NOMES”: CÂMARAS  
102 TEMÁTICAS DE ANÁLISE DOS CONTEUDOS REFERENTES AS LEGISLAÇÕES DO PLANO  
103 DIRETOR - 1ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES  
104 URBANÍSTICAS; 2ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E

105 PROJETOS ESPECIAIS; 3ª – PLANOS E PROGRAMAS ESPECIAIS. Foi Definido que o conjunto  
106 dos membros do CDM, a partir da apresentação feita, pensará a respeito com relação ao desejo  
107 de entrar numa das novas câmaras temáticas, e este assunto retorna para definições na próxima  
108 reunião. 2) INICIATIVAS PARA ALTERAÇÕES NO ZONEAMENTO: Foi apresentado memorando da  
109 Procuradoria do Município em que o mesmo diz que **qualquer alteração nas leis urbanísticas deve**  
110 **ter o interesse público.** 3) CONVOCAÇÃO DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DAS CIDADES: Dos  
111 Participantes da Conferência Municipal: “Art. 47. As Conferências Municipais serão públicas e  
112 acessíveis a todos os cidadãos, devendo ser respeitado o Regimento da respectiva Conferência  
113 Municipal. Parágrafo único. Mediante credenciamento, os participantes da conferência municipal  
114 deverão ser identificados por um segmento ou entidade.” Data: 23/06/2025 – segunda-feira. Local: Salão  
115 Ouro Negro. Horário: 8h às 11h30 e 14h às 18h. TEMA: “Construindo a Política Nacional de  
116 Desenvolvimento Urbano: caminhos para cidades inclusivas, democráticas, sustentáveis e com justiça  
117 social”. Foram apresentados os membros da comissão organizadora. E posteriormente, apresentou-se os  
118 temas a serem discutidos: **1) Propostas Principais (1 por grupo temático) 1) Subtema: Política de**  
119 **Habitação e Regularização Fundiária (Eixo 1) Proposta:** Implementar um programa de regularização  
120 fundiária para reduzir o número de moradias irregulares, garantindo segurança jurídica para os  
121 moradores. **2) Subtema: Política de Saneamento Básico (Eixo 1) Proposta:** Ampliar o acesso ao  
122 saneamento básico, priorizando áreas com maior vulnerabilidade social, reduzindo riscos à saúde  
123 pública. **3) Subtema: Política de Mobilidade Urbana (Eixo 1) Proposta:** Criar um plano municipal  
124 de mobilidade com foco na melhoria do transporte público, ampliação de ciclovias e calçadas acessíveis.  
125 **4) Subtema: Gestão Interfederativa e Consórcios (Eixo 2) Proposta:** Criar parcerias entre  
126 municípios vizinhos para gestão conjunta de infraestrutura e serviços urbanos, otimizando recursos  
127 financeiros e administrativos. **5) Subtema: Gestão de Regiões Metropolitanas e Financiamento**  
128 **(Eixo 2) Proposta:** Buscar novas fontes de financiamento urbano por meio de incentivos fiscais e  
129 parcerias público-privadas para a revitalização de áreas degradadas. **6) Propostas Principais (1 por**  
130 **grupo temático) 6) Subtema: Controle Social e Gestão Democrática das Cidades (Eixo 2) Proposta:**  
131 Criar um conselho municipal permanente para acompanhamento e fiscalização da implementação das  
132 políticas públicas urbanas. **7) Subtema: Sustentabilidade Ambiental e Emergências Climáticas (Eixo**  
133 **3) Proposta:** Implantar um plano de adaptação climática para reduzir impactos de enchentes, ilhas de  
134 calor e desmatamento urbano. **8) Subtema: Transformação Digital e Território (Eixo 3) Proposta:**  
135 Desenvolver uma plataforma digital para participação cidadã, permitindo o envio de demandas e  
136 sugestões sobre infraestrutura e serviços urbanos. **9) Propostas Extras (3 para subtemas prioritários do**  
137 **município) 9) Subtema: Política de Habitação e Regularização Fundiária ✓ Criar um programa de**  
138 **financiamento habitacional acessível para famílias de baixa renda. 10) Subtema: Política de Mobilidade**  
139 **Urbana ✓ Implementar um sistema integrado de transporte público, garantindo melhor conexão entre**  
140 **bairros e reduzindo o tempo de deslocamento. 11) Subtema: Segurança Pública e Controle de Territórios**  
141 **✓ Criar políticas de urbanização em áreas de risco, aliando infraestrutura e segurança para prevenir**  
142 **ocupações irregulares e vulnerabilidade social. Resumo das Propostas: 8 propostas principais cobrindo**  
143 **todos os eixos temáticos. 3 propostas extras focadas em habitação, mobilidade e segurança, que podem**  
144 **ser áreas prioritárias para o município. As propostas devem ser cadastradas em ordem de prioridade,**  
145 **conforme a necessidade local. Foi comentado o número de delegados a serem escolhidos, com a**  
146 **proporção definida pelo Art. 14 da Portaria MCID 175/2024. Foi apresentado o cronograma do evento e**  
147 **por fim foi apresentado o Decreto que nomeia membros para compor a Comissão Organizadora para a**  
148 **6ª Conferência Municipal da Cidade. Sendo estes os nomes: I – GESTORES, ADMINISTRADORES**  
149 **PUBLICOS E LEGISLATIVOS: Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e**  
150 **Serviços: Adriano José Laurindo e Giuliano Elias Colossi. II – MOVIMENTOS POPULARES: UABC**  
151 **– União das Associações de Bairro de Criciúma. III – TRABALHADORES POR**  
152 **SUAS ENTIDADES SINDICAIS: SINDUSCON – Sindicato da Indústria da Construção Civil: Elaine**  
153 **L. Amboni. IV – ENTIDADES EMPRESARIAIS RELACIONADOS A PRODUÇÃO E AO**  
154 **FINANCIAMENTO DO DESENVOLVIMENTO URBANO: SINDUSCON – Sindicato da Indústria**  
155 **da Construção Civil: Alessandro G. Pavei. V – ENTIDADES PROFISSIONAIS, ACADEMICAS E DE**  
156 **PESQUISA E CONSELHOS PROFISSIONAIS: ESUCRI – Escola Superior de Criciúma: Rodrigo**  
157 **Fabre Feltrin. VI – ORGANIZAÇÕES NÃO-GOVERNAMENTAIS: AFASC – Associação Feminina**  
158 **de Assistência Social de Criciúma: Juceli Alano. Posteriormente, quanto a Leitura da Ata da última**

159 reunião: Foi informado que as mesmas foram disponibilizadas pelo WhatsApp e na página do Plano  
160 Diretor, sendo que, por fim, o texto desta foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do  
161 CDM. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram  
162 apresentados: **1) Processo nº CPU-1288/2025 – GIASI CONSTRUTORA:** Com a apresentação do  
163 arquiteto representante da empresa, houve a explicação da solicitação, e após a sua saída, houve a  
164 explicação do requerimento, sendo assim descrito: *O requerente solicita a alteração do zoneamento de*  
165 *uso do solo em imóvel de cadastro nº 1027656, matrícula nº 39258, localizado na Rua Servidão 1*  
166 *Acesso Particular, Bairro Linha Batista. Essa gleba está localizada, de acordo com a Lei nº 8.634 (Lei*  
167 *de Zoneamento) na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e está dentro do*  
168 *Perímetro Urbano. A solicitação é de que a ZR1-2, nesta gleba, seja modificada para ZR0-2 (zona*  
169 *residencial 0 – 2 pavimentos). Pois, a intenção é o desenvolvimento de loteamento residencial com lotes*  
170 *de no mínimo 250m². Com a seguinte justificativa: “(...) o requerente deseja implantar no terreno um*  
171 *loteamento com cunho social e valores acessíveis a pessoas com renda de até 4 salários mínimos. Para*  
172 *isto, é necessário que o loteamento tenha otimização da sua infraestrutura básica, com lotes menores e*  
173 *mais casas ao longo das ruas. Levando em consideração que muitas dessas pessoas acabam em*  
174 *ocupações informais e desordenadas e criam problemas ao poder público, mas ao mesmo tempo sofrem*  
175 *com o déficit habitacional, onde para essa faixa de renda existe apenas a opção de condomínios de*  
176 *apartamentos. Do ponto de vista de políticas públicas, habitacionais, urbanísticas e até mesmo da*  
177 *segurança pública é preferível que existam espaços ordenados, com infraestrutura adequada e também*  
178 *com um traçado definido. Sendo assim, solicita-se a alteração do zoneamento deste terreno para Zona*  
179 *Residencial 0, a qual permite a viabilidade do loteamento, já que permite a configuração de lotes com*  
180 *testada menor e maior adensamento de casas do que o zoneamento atual.”* E apresentada uma proposta  
181 de ocupação com o parcelamento do solo na forma de loteamento. Há uma aprovação de loteamento  
182 contíguo a área requerida para a implantação desse empreendimento. Quanto a caracterização urbana  
183 daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas às atividades agrossilvopastoris, fora do  
184 núcleo urbano do bairro Linha Batista. A DPU, é de pelo indeferimento desta alteração de zoneamento  
185 da zona de uso do solo de ZR1-2 para ZR0-2, para a implantação de loteamento residencial, neste  
186 momento, pois aparentemente não há acesso pavimentado até a gleba. O que poderá causar incômodos  
187 aos futuros moradores. E quanto a aprovação deste loteamento esse deve ser objeto de análise da  
188 Comissão de Aprovação de Loteamentos e posteriormente da DPS. Encaminhamos este processo à  
189 Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e  
190 parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **PARECER DA**  
191 **CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 29/06/2025:** Após a apresentação e discussões a respeito  
192 desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida  
193 permanecendo o zoneamento em ZR1-2 (zona residencial – 2 pavimentos como os empreendimentos  
194 das proximidades. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve  
195 alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do  
196 CDM indeferiram a possibilidade de alteração do zoneamento da gleba cadastro nº 1027656,  
197 matrícula nº 39258, permanecendo a mesma na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). **2)**  
198 **Processo nº CPU-1419/2025 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA:** Inicialmente o  
199 diretor da empresa fez a explicação a respeito do requerimento e após passou a palavra ao dono do  
200 imóvel que também explicou a solicitação para a verticalização das edificações utilizando-se a Lei dos  
201 Projetos Especiais, após a saída dos mesmos, o requerimento foi apresentado na íntegra: A empresa  
202 Construfase Construção Civil LTDA solicita a readequação da proposta aprovada no CDM de alteração de  
203 zoneamento para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169). Porém, antes devemos  
204 informar os trâmites da solicitação aprovada anteriormente, que foram os seguintes: Na época o processo  
205 administrativo deu entrada com o nº 612807: “O requerente solicita a correção de zoneamento do uso  
206 do solo em imóveis localizados entre a Rodovia Leonardo Bialecki e a Rodovia Otávio Dassoler (Anel  
207 Viário), bairro Linha Batista. Os imóveis em questão, são uma união de partes de dois terrenos  
208 cadastrados sob os números 964581(parcial) e 1003726. Estes imóveis localizam-se na zona de uso do  
209 solo ZI-2 (zona industrial – 2), ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZM2-4 (zona mista 2 – 4  
210 pavimentos), de acordo com a Lei Complementar nº 095/2012. E segundo a Lei do P.D.:” II - Zona  
211 Industrial 2 (ZI2): zona que pela sua localização contígua à infraestrutura existente, à área urbanizada  
212 e de boa acessibilidade, permite a concentração de indústrias de médio e grande porte com baixo ou  
213 médio potencial poluidor, conforme legislação específica de órgãos de meio ambiente.” E, “I - Zona  
214 Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade  
215 de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada às

216 atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise do Órgão  
217 de Planejamento Municipal legalmente instituído e consulta à população, respeitando as características  
218 urbanas locais." E, "II - Zona Mista 2 (ZM2): caracteriza-se pela proximidade aos eixos de ligação  
219 intermunicipais, permitindo a integração dos diversos usos: comercial, industrial não poluente e  
220 instalações de estabelecimento de apoio às ZI (Zonas Industriais)." Não foi apresentado para este  
221 imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR1-2, pois a intenção é a  
222 verticalização. O zoneamento ZI-2 e ZR1-2 foi aprovado neste imóvel por meio da solicitação do  
223 Processo nº 526454, que solicitada a implantação de loteamento, conforme Resolução nº 296, abaixo  
224 descrita: "RESOLUÇÃO Nº 296, DE 11 DE JULHO DE 2019. "Deferir, a correção do zoneamento do  
225 solo conforme solicitação contida no Processo Administrativo nº 526454, de ZI-2 (zona industrial 2)  
226 para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) em parte do imóvel cadastro nº 1003726, matrícula nº  
227 126.966, localizado na Rodovia Otávio Dassoler, Bairro Linha Batista, mantendo-se o primeiro lote  
228 defronte à rodovia Otávio Dassoler como ZI-2 (zona industrial 2), conforme apresentado no anteprojeto  
229 de loteamento, como registrado em Ata na reunião do CDM de 11/07/2019." Essa resolução foi  
230 aprovada na Câmara de Vereadores virando a Lei Complementar nº 329/2019." Foi apresentado um  
231 1º anteprojeto deste empreendimento que previa, com a utilização do Art. 169, a implantação de um  
232 empreendimento de um conjunto habitacional dividido em 25 edifícios, cada edifício contem 04  
233 pavimentos, sendo, o pavimento tipo com 04 apartamentos por pavimento. Seriam 400 apartamentos,  
234 com uma população projetada de 1.200 pessoas, considerando 03 moradores por apartamento. O  
235 condomínio também contempla 01 salão de festas com área de lazer distribuída no centro do  
236 condomínio. A proposta foi apresentada para a Câmara Temática que emitiu o seguinte parecer:  
237 "PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – EM REUNIÃO DIA 25/03/21: Após a apresentação da 3ª  
238 proposta e discussão a respeito da solicitação, os Membros da Câmara Temática II deferiram a  
239 solicitação de utilização do Art. 169 do PD neste empreendimento, e que na apresentação do projeto  
240 arquitetônico definitivo, a ser aprovado na municipalidade, sejam respeitadas as Lei do Código de  
241 Obras e a Lei do Parcelamento do Solo." Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, não  
242 apresenta diferenciação de tipologia de implantação, havendo um número elevado de blocos  
243 residenciais, todas as vagas estão posicionadas fora das edificações e descobertas. Haverá um número  
244 excessivo de moradores em uma região sem infraestrutura. Não é apresentada área de 10% de área  
245 verde e 10% área de utilidade pública, conforme determina o Inciso I, do § 6º da lei. Conforme  
246 previamente informado ao requerente, toda aquela região está reservada para a zona industrial, e se  
247 houve a modificação do zoneamento de uso do solo no ano de 2019, foi para a implantação de  
248 loteamento com edificações unifamiliares. Foi apresentado um 1º anteprojeto deste empreendimento  
249 que previa, com a utilização do Art. 169, a implantação de um empreendimento de um conjunto  
250 habitacional dividido em 25 edifícios, cada edifício contem 04 pavimentos, sendo, o pavimento tipo com  
251 04 apartamentos por pavimento. Informamos que a redução da área dos compartimentos deverá ser  
252 justificada por documento apresentado pelo Banco Financiador do Programa Federal (Casa Verde e  
253 Amarela), o que não foi apresentado. A localização do anteprojeto não atende ao §13, pois a zona de  
254 acesso ao empreendimento possui I.A. igual ao da ZR1-2. Portanto, devido a todas essas situações a  
255 DPU foi pelo indeferimento desta proposta apresentada, para a utilização deste artigo neste imóvel.  
256 Apresentada em reunião da Câmara Temática II em 22/04/2021: "Após a apresentação e discussão os  
257 Membros da Câmara Temática II indeferiram a solicitação de utilização do Art. 169 do PD, com este  
258 anteprojeto apresentado, sugeriu-se que para aquela localização o empreendimento proposto seja de  
259 melhor qualidade arquitetônica, principalmente nas fachadas, e que todos os compartimentos dos  
260 apartamentos sigam o mínimo definido na Lei do Código de Obras." Nesse novo processo  
261 administrativo é apresentado um 2º anteprojeto, com as seguintes informações: O terreno de cadastro nº  
262 964581 já está parcialmente na ZM 2-4 e terreno nº 1003726 está em ZR 1-2 e ZI-2. Estas partes dos  
263 terrenos serão unificadas para a realização de um só empreendimento compreendendo 29 blocos de 04  
264 pavimentos. Segundo o requerente, a justificativa para o uso de ZM 2-4 em toda porção de terra é para  
265 melhor aproveitamento do terreno em uma área em expansão no município, onde há grande procura de  
266 moradia, por haver grandes empresas no local. A verticalização dessa gleba de terra permite que se  
267 ocupe menos o solo, garantindo grande área permeável, boa distância entre torres e excelente área de  
268 lazer para os condôminos. O acesso se dará pela Rod. Leonardo Bialecki. A Área Verde de 10% está  
269 dentro do terreno projetado e a Área de Utilidade Pública será doada no perímetro próximo ao  
270 empreendimento. Foi informado que todos os parâmetros urbanísticos foram respeitados e as áreas dos  
271 cômodos respeitarão os 9,00 m² para primeiro dormitório e 7,00m² para os demais dormitórios, pois essa  
272 tipologia de empreendimento se enquadra para análise de faixa 1,5 no programa Casa Verde e Amarela.

273 Verificamos, que este 2º anteprojeto arquitetônico, não apresenta uma diferenciação na tipologia de  
274 implantação neste empreendimento, havendo um número elevado de blocos residenciais (29), todas as  
275 vagas estão posicionadas fora das edificações e descobertas, justificado em parte devido a característica  
276 econômica para a implantação do próprio empreendimento. Haverá um número excessivo de moradores  
277 em uma região sem infraestrutura, atualmente. Pensamos que o bloco comercial apresentará um uso  
278 adequado na sua localização, defronte da Rod. Leonardo Bialecki, com comércio e serviços para a  
279 utilização dos futuros moradores. Esse tipo de empreendimento, de acordo com a Lei de Parcelament  
280 do Solo, é classificado como do tipo informado no Inciso III, da Art. 35, da Lei nº 6.797/2016. Portanto,  
281 deverá ser observada a lei quando de uma aprovação futura na Divisão de Parcelamento do Solo. Como  
282 o imóvel cadastro nº 1003726, possui o zoneamento ZR1-2, consideramos que o mesmo não deva ser  
283 utilizado em sua totalidade com os blocos habitacionais, devido a sua localização próxima a zona de uso  
284 do solo ZI-2. Não concordamos que a área verde seja locada defronte a Rodovia Otávio Dassoler (Anel  
285 Viário). A DPU sugere essas correções, a partir dos zoneamentos pré-existentes na vizinhança:  
286 PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – NA REUNIÃO EM 24/06/2021: Após a apresentação e  
287 discussão os Membros da Câmara Temática II aprovaram essas correções, ou seja, que a partir dos  
288 zoneamentos pré-existentes na vizinhança, ficou definido que em parte do imóvel cadastro nº 1003726  
289 e no imóvel (parcial) cadastro nº 964581, possa ser corrigido o zoneamento de ZR1-2 para ZR2-4, que  
290 a zona Industrial ZI-2 seja mantida defronte a Rodovia Otávio Dassoler (Anel Viário). E que na área  
291 restante de ZR1-2 (do imóvel cadastro nº 1003726) sejam localizados os espaços de lazer e recreação  
292 do futuro empreendimento, além da reserva de área verde. PARECER DO CMDE – NA REUNIÃO  
293 EM 1º/07/2021: Após a apresentação os membros presentes na reunião do Conselho Municipal de  
294 Desenvolvimento Econômico CMDE concordaram com o parecer da Câmara Temática II. Na reunião  
295 do CDM houve a aprovação pela Resolução nº 399/2021: RESOLUÇÃO Nº 399, DE 15 DE  
296 JULHO DE 2021: O Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em sua Reunião  
297 Ordinária, de forma virtual realizada entre o dia 08/07/2021 e 15/07/2021, onde foi  
298 disponibilizada a apresentação virtual e votação no período de 08/07/2021 até 15/07/2021, e no  
299 uso de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei Complementar nº 095,  
300 de 28 de dezembro de 2012, especialmente os arts. 89 e 90 do Plano Diretor (LC nº 095/2012),  
301 que informam: Art. 89. O Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM é órgão colegiado,  
302 consultivo, propositivo, deliberativo e fiscalizador, integrante do sistema de gestão democrática  
303 municipal, e tem como atribuições:(...) IV - Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação  
304 de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento físico-territorial. Art. 90.  
305 Qualquer solicitação de alteração das leis integrantes do Plano Diretor deverá ser encaminhada  
306 ao Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, que emitirá parecer técnico,  
307 levando posteriormente à apreciação e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal  
308 – CDM. Considerando a aprovação do Requerimento pelo Parecer Técnico, Câmara Temática,  
309 Conselho de Desenvolvimento Municipal e Secretaria Municipal de Infraestrutura,  
310 Planejamento e Mobilidade Urbana de Criciúma. Resolve: Deferir, a correção parcial de  
311 zoneamento de uso do solo, conforme solicitação contida no Processo Administrativo nº  
312 612807, que a partir dos zoneamentos pré-existentes na vizinhança, ficou definido que em parte  
313 do imóvel cadastro nº 1003726 e no imóvel (parcial) cadastro nº 964581, possa ser corrigido o  
314 zoneamento de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4  
315 pavimentos), que a zona Industrial ZI-2 (zona industrial 1 – 2) seja mantida defronte a Rodovia  
316 Otávio Dassoler (Anel Viário). E que na área restante de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2  
317 pavimentos), do imóvel cadastro nº 1003726 sejam localizados os espaços de lazer e recreação  
318 do futuro empreendimento, além da reserva de área verde. Como registrado na Ata da  
319 apresentação e votação virtual do CDM no período de 08/07/2021 até 15/07/2021. Essa  
320 resolução foi para a Câmara de Vereadores e foi aprovada pela Lei Complementar nº 419/2021.  
321 Atualmente, é apresentada uma proposta de utilização da Lei dos Projetos Especiais (Antigo  
322 Art. 169), com edificações de 10 pavimentos para o referido imóvel, conforme documentos  
323 anexados. A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rodovia Otávio  
324 Dassoler, S/N – Bairro Linha Batista, Criciúma - SC, em imóvel com área total de 35.020,70  
325 m², matrícula nº 126.966. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei  
326 nº 8.635/2024, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto. "Art. 1º

327 Em glebas, a partir de 10.000,00m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento  
328 do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos  
329 imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação,  
330 taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos  
331 parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos na Lei do Zoneamento.” Este imóvel, utilizado  
332 para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se atualmente na zona de uso do solo ZI-  
333 2 (zona industrial -2) e ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei  
334 8.634/2024 (lei de zoneamento). Sendo que os blocos estão locados na ZR2-4. Foi apresentada  
335 a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme  
336 o §1º, do Art. 1º, da Lei nº 8.635: “§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado  
337 deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando  
338 exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar,  
339 justificando cada um deles.” Sendo essa assim apresentada: SOLICITAÇÃO: “*Caso fizéssemos*  
340 *o que o zoneamento do Plano Diretor Municipal permite, seriam 6 torres de 6 pavimentos,*  
341 *totalizando 360 unidades habitacionais. As torres ficariam mais próximas, e consequentemente*  
342 *menos ventiladas e com menor incidência solar. A área de lazer, também ficaria reduzida, com*  
343 *aproximadamente 1.754,07m<sup>2</sup>.” “Com a configuração dos 10 pavimentos, há um melhor*  
344 *espaçamento entre os blocos, garantindo melhor insolação e melhor ventilação para os futuros*  
345 *moradores. Além disso, a intenção de verticalizar de forma planejada agrega ao bairro,*  
346 *trazendo novas moradias com maior qualidade de vida ao condômino além da valorização do*  
347 *imóvel e da região que está localizado. Com o projeto de 10 pavimentos, além de contemplar*  
348 *mais famílias, conseguimos também uma área de lazer maior, com um amplo espaço*  
349 *descoberto, além de um salão de festas maior e mais churrasqueiras coletivas, totalizando*  
350 *aproximadamente 2.993,14m<sup>2</sup>.”* Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, até possui  
351 tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei  
352 dos Projetos Especiais (artigo Art. 169), apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não  
353 há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos Projetos Especiais. Quanto  
354 a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para  
355 os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Todos os blocos  
356 possuem 10 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (400) e considerando no  
357 mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total  
358 1.200 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluiu que esse projeto não  
359 se enquadra na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica dos blocos e o  
360 posicionamento dos mesmos na gleba. Informamos que o se no anteprojeto foram aprovados os  
361 parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a  
362 aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente,  
363 excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais  
364 disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara  
365 temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado,  
366 cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática  
367 II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação  
368 pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente,  
369 além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei  
370 Complementar n.º 221/2017. Como já não houve parcelamento anterior deverá haver a  
371 respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as  
372 referidas doações. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto  
373 aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM  
374 possui liberdade na aprovação ou não dos referidos anteprojeto. O requerente deverá obter a  
375 aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data  
376 da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser  
377 reanalisado e reaprovado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto  
378 previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras

379 de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei:  
380 I – Para empreendimentos “futuro” em ZM2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro  
381 quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano  
382 Diretor. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do  
383 Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao  
384 Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II –  
385 REUNIÃO DE 29/06/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os  
386 membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi de 09 votos contrários  
387 a alteração do projeto para edificações de 10 pavimentos naquele imóvel, como justificativa  
388 contou o acesso pelo anel viário, e não cumpre o estabelecido na Lei dos Projetos Especiais,  
389 houve 02 votos a favor, e 01 abstenção, portanto a proposta apresentada foi indeferida. Após  
390 apresentação, e havendo quórum mínimo para votação, ao Conselho de Desenvolvimento Municipal  
391 – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os  
392 membros do CDM indeferiram a utilização da Lei dos Projetos Especiais por unanimidade dos  
393 votos, ou seja, o empreendedor deverá utilizar os parâmetros urbanísticos já definidos para a  
394 gleba, conforme apresentado na reunião, ou seja, 04 pavimentos e mais 02 pavimentos de outorga  
395 onerosa. 3) Processo N.º CPU-1355/2025 – ZI GROUP LTDA e PROPRIETÁRIOS: O requerente  
396 solicita a alteração de zoneamento de uso do solo nas glebas matrículas nº 49.261, nº 49.617, nº 49.779,  
397 nº 49.259 e cadastros nº 1014272, nº 995427, nº 995428 e nº 995429, respectivamente, com área total  
398 dos imóveis de 128.503,55 m<sup>2</sup> localizados na Rua Linha Três Ribeirões, no Bairro Bosque do Repouso.  
399 E de acordo com o Anexo 03 do PD, os lotes mínimos em empreendimentos na ZCB são de  
400 2.000m<sup>2</sup>. É apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos  
401 hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização  
402 da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente  
403 ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento  
404 municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 8.634, junto ao Conselho de  
405 Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de  
406 empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento com lotes  
407 para atividades residenciais. Sendo este diagnóstico assim descrito: 1) RECURSOS HÍDRICOS  
408 LOCAIS: O levantamento dos recursos hídricos superficiais na área de interesse partiu  
409 primeiramente da consulta ao cadastro GEOSEUC/IMA. Este sistema, baseado em  
410 interpretação automatizada de imagens de satélite, fornece um inventário inicial de nascentes,  
411 massas d'água e linhas de drenagem. No entanto, por ser gerado sem confirmação em campo e  
412 por não diferenciar elementos naturais de artificiais (usando termos genéricos), além de  
413 apresentar conhecidas divergências e inconsistências nos dados, o GEOSEUC deve ser  
414 encarado como uma ferramenta de referência. A validação das informações por meio de vistoria  
415 de campo é, portanto, uma etapa imprescindível do trabalho. Outro mapeamento hídrico  
416 consultado, foi o Projeto de Delimitação das APPs do Município de Criciúma – SC realizado  
417 em maio de 2021 pela extinta Fundação do Meio Ambiente de Criciúma – FAMCRI, que  
418 delimitou a Área de Preservação Permanente do Bairro Bosque do Repouso conforme mapa  
419 apresentado a seguir e adaptado com a localização do empreendimento. Posteriormente, foi  
420 realizada a análise ao levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel, elaborado pelo  
421 engenheiro civil Filipe Réus – CREA/SC nº 130.093-0, sendo este o primeiro estudo técnico  
422 realizado na área a ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos os elementos  
423 existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial),  
424 fragmentos florestais nativos e exóticos. Com base nessas informações fez-se a delimitação dos  
425 pontos de afloramentos naturais do lençol freático (nascentes) e elementos hídricos passíveis  
426 de preservação através de áreas de preservação permanentes – APPs. 2) COBERTURA  
427 FLORESTAL REMANESCENTE - O inventário florestal fornece a base para o planejamento  
428 do uso de recursos florestais, permitindo a caracterização quantitativa e qualitativa das espécies  
429 em uma área. Seus objetivos variam conforme o uso futuro pretendido para o local. Este  
430 Inventário Florestal específico, elaborado pela metodologia de parcelas, teve como objetivo  
431 analisar a cobertura vegetal na área destinada à alteração de zoneamento dos imóveis de

432 matrícula nº 49.259, 49.261, 49.779 e 49.617. Essa cobertura é composta majoritariamente por  
433 fragmentos de vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural, onde se  
434 planeja instalar o futuro empreendimento imobiliário. Visando demonstrar a dinâmica da  
435 regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo, foram utilizadas imagens por  
436 satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2005, 2011 e 2025. A análise  
437 comparativa das condições atuais do terreno com imagens multitemporais revela que a área  
438 objeto da alteração de zoneamento tem mantido, ao longo dos anos, cobertura de floresta  
439 ombrófila densa secundária, apresentando algumas alterações marginais em seus limites. 3)  
440 LEVANTAMENTO DA COBERTURA FLORESTAL: Para caracterizar a constituição, porte  
441 e estágio da vegetação na área de estudo, foi realizado um Inventário Florestal em toda a  
442 cobertura florestal dos imóveis. Este levantamento seguiu a Instrução Normativa nº 24 do  
443 Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina (IMA), que normatiza a supressão de vegetação  
444 nativa em áreas urbanas. A área total dos imóveis é de 128.503,55 m<sup>2</sup>, dos quais 36.594,85 m<sup>2</sup>  
445 são de cobertura florestal remanescente considerados vegetação em APPs. No mês de abril de  
446 2025 foram implantadas na área de estudo 22 (vinte e duas) unidades amostrais de 10 x 10 m,  
447 totalizando 2.200,00 m<sup>2</sup> de área amostrada com ocorrência de vegetação arbórea nativa, onde  
448 foram realizados os estudos. O Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura  
449 florestal do terreno, identificou que a vegetação arbórea da área requerida para alteração de  
450 zoneamento encontra-se em estágio médio de regeneração natural, porém com baixa  
451 regeneração no sub-bosque, principalmente devido ao pisoteio de gado, que compromete a  
452 formação do dossel inferior. Entre as espécies com maior densidade e presença de regenerantes,  
453 destacam-se *Piptadenia gonoacantha* (pau-jacaré), *Casearia sylvestris* (chá-de-bugre),  
454 *Hieronyma alchorneoides* (licurana) e *Miconia ligustroides* (pixirica). Também foram  
455 registradas espécies nativas ameaçadas de extinção, como *Cedrela fissilis* (cedro) e *Euterpe*  
456 *edulis* (palmeiteiro). Com base nos dispositivos legais aplicáveis aos processos de supressão de  
457 vegetação nativa para implantação de empreendimentos, é permitida a supressão de até 70% da  
458 vegetação em estágio médio, sendo obrigatória a manutenção de no mínimo 30% como área  
459 preservada. Neste caso, a cobertura florestal totaliza 29.154,03 m<sup>2</sup> (desconsiderando APPs),  
460 sendo prevista a supressão de 19.556,66 m<sup>2</sup> (67,08%) e a preservação de 9.597,37 m<sup>2</sup> (32,92%)  
461 como área remanescente, em conformidade com os limites legais. Desta forma, a área destinada  
462 à implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de  
463 zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, especialmente o Art.  
464 31 da Lei Federal nº 11.428/2006, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa no Bioma  
465 Mata Atlântica. 4) DECLIVIDADE: Outro ponto analisado foi a viabilidade topográfica do  
466 local. Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações  
467 estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige. Conforme o Art. 5º,  
468 inciso IV, da Lei Municipal nº 6797/2016 de Criciúma, que dispõe sobre o Parcelamento do  
469 Solo, este não é permitido em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo  
470 atendimento a exigências específicas da Lei de Zoneamento. A análise da área em questão  
471 indica que suas declividades estão em conformidade com os parâmetros legais, viabilizando,  
472 assim, a atividade de parcelamento do solo. Alguns pontos observados com declividades  
473 maiores são áreas já protegidas, e outras representam apenas algum corte pontual realizado no  
474 terreno, e não a declividade do terreno propriamente. 5) CONCLUSÃO: Conforme o Estudo de  
475 Viabilidade Ambiental (EVA) realizado para o Loteamento Bosque do Repouso II, a área  
476 proposta cumpre os requisitos legais para alteração de zoneamento e implantação. O estudo  
477 identificou elementos ambientais relevantes, incluindo vegetação nativa da Mata Atlântica em  
478 estágio médio de regeneração (com espécies ameaçadas) e recursos hídricos com APPs  
479 devidamente delimitadas. A declividade do terreno é adequada ao parcelamento, e o plano de  
480 supressão vegetal assegura a preservação de área superior a 30%, conforme exigido. Face ao  
481 exposto, atesta-se a viabilidade ambiental do empreendimento, a qual está condicionada à  
482 rigorosa manutenção das áreas de preservação e à efetiva execução das medidas mitigadoras e  
483 compensatórias ambientais definidas. Acreditamos que após a análise do entorno, o zoneamento

484 poderia ser alterado de ZCB para ZOI, com lotes mínimos de 450m<sup>2</sup>. A DPU é pelo deferimento  
485 desta solicitação, de ZCB para ZOI em parte da gleba a ser parcelada, conforme foi apresentado.  
486 Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano  
487 Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho  
488 de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE  
489 29/06/2025: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da  
490 Câmara Temática II, e sugeriram que a área verde do futuro empreendimento fique localizada  
491 também na ZCB, ou seja, foi indeferida a proposta apresentada de alteração do zoneamento e  
492 retirada da Z-APA. Após apresentação, e havendo quórum mínimo para votação, ao Conselho de  
493 Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos que foram respondidos e por  
494 fim, colocado em votação os membros do CDM indeferiram a proposta do requerente, aprovando  
495 o parecer da Câmara Temática II, ou seja, que a área dentro da Z-APA deva ser utilizada como  
496 área verde do futuro loteamento projetado. Ficou definido que todas as solicitações de alteração  
497 de zoneamento dentro das Z-APAS deverão ser também analisadas pela DEMACRI. 4)  
498 Processo: CPU-1536/2025 – MARILETE DE LUCA: PROCESSO RETIRADO DA PAUTA,  
499 POR SOLICITAÇÃO DA REQUERENTE. Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta  
500 audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h30min. Esgotados os assuntos  
501 encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por  
502 todos os presentes assinada.

**PROCESSOS  
ADMINISTRATIVOS  
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMÉLIAS

Os requerentes solicitam a alteração de zoneamento de uso do solo de acordo com ofício emitido pelo presidente da Associação de moradores: ***“Com cordiais cumprimentos solicitamos a alteração do zoneamento de uso do solo das seguintes ruas do Loteamento Jardim Bromélias, Rua Amadeu Gonçalves Dias, Rua João Justi, Rua José Tristão e Rua Elisa Santinoni Machado, de ZR1-2 para ZR2-4. Ressaltamos que as demais ruas dos Loteamentos Jardim Camélia e Jardim Bromélias já estão contempladas.”***

Essa solicitação foi-nos entregue por meio de ofício da Associação de Moradores do Loteamento Hilario Just, Jardim Camélia e Jardim Bromélias:



AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMÉLIAS

À  
Prefeitura Municipal de Criciúma  
Setor de Parcelamento de Solo

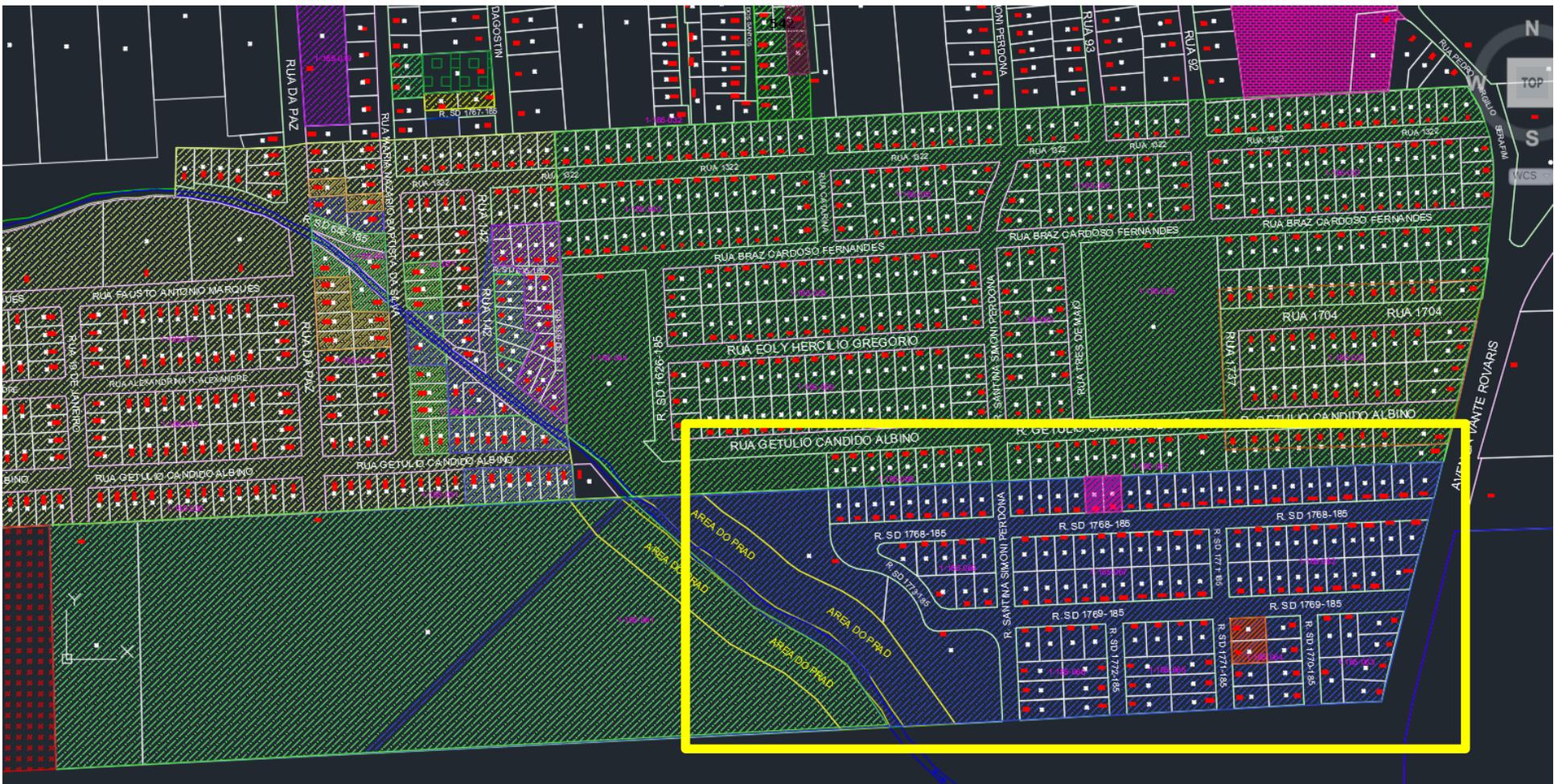
Prezados,

Com cordiais cumprimentos solicitamos a alteração do zoneamento de uso do solo das seguintes ruas do Loteamento Jardim Bromélias, Rua Amadeu Gonçalves Dias, Rua João Justi, Rua José Tristão e Rua Elisa Santinoni Machado, de ZR1-2 para ZR2-4. Ressaltamos que as demais ruas dos Loteamentos Jardim Camélia e Jardim Bromélias já estão contempladas. Certos de vossa atenção, desde já agradecemos.

Atenciosamente,

  
Antônio Ciríaco da Silva  
Presidente

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS



Localização do Loteamento

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS



Localização geral

1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS



Vista geral

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS



Rua Amadeu Gonçalves Dias - 2023

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS



Rua João Justi



Rua João José Tristão - 2023

1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS



Rua Elisa Santinoni Machado - 2023

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS



Rua Orlando Luciano Vieira - 2023



Rua Recanto das Hortênsias - 2023

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS

Quanto ao zoneamento de uso do solo, a maioria dos lotes/quadras estão localizadas na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

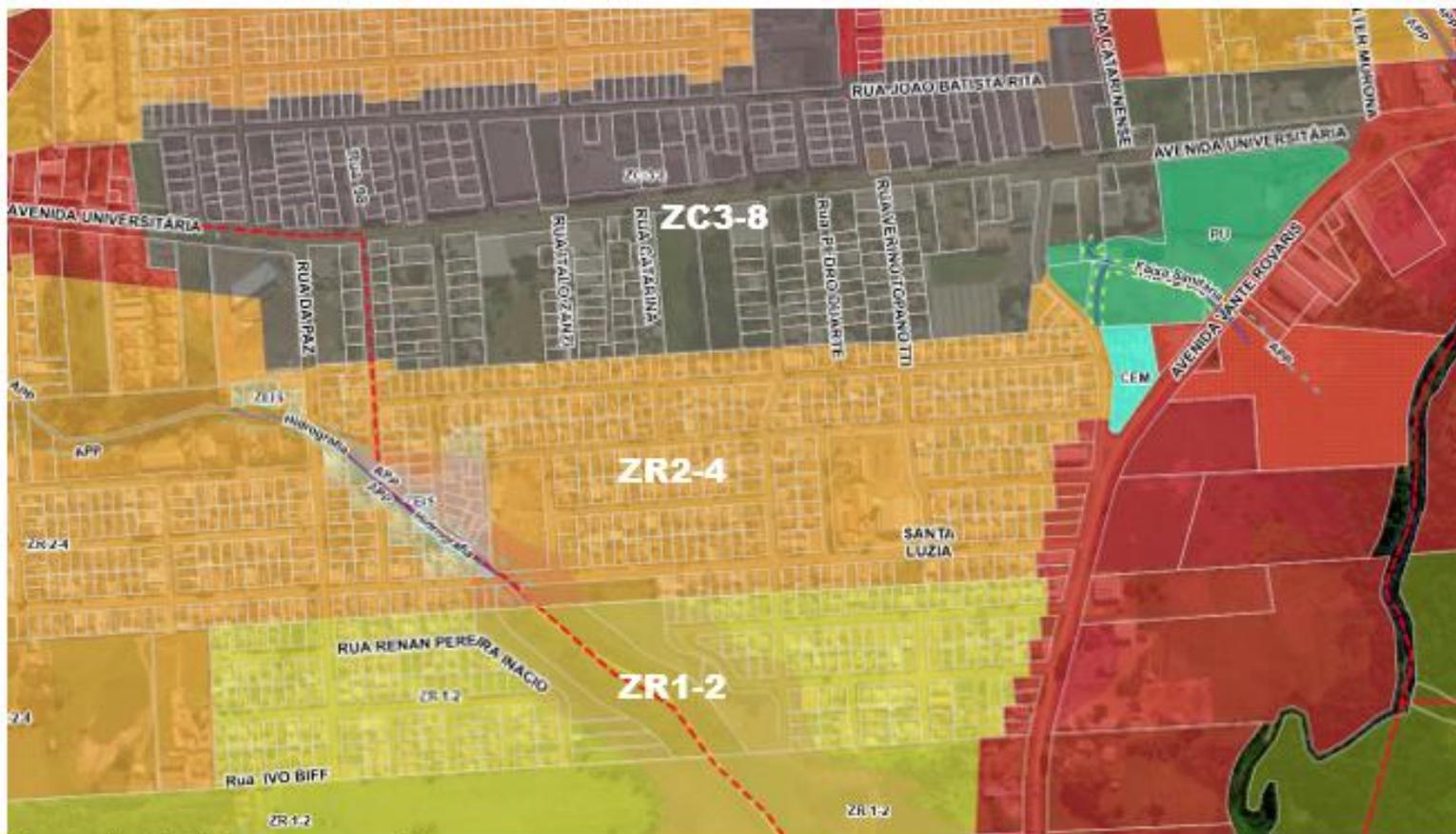
E de acordo com o Anexo 03 do PD. os parâmetros urbanísticos são os seguintes:

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.		MÍN. (m <sup>2</sup> )	MÁX. (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)</sup>	12,00	360	10.000 <sup>(5)</sup>	02	4,00	H/4 ≥1,50	-	-

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS

E a solicitação é para que o zoneamento seja alterado para ZR2-4 (zona residencial – 4 pavimentos).

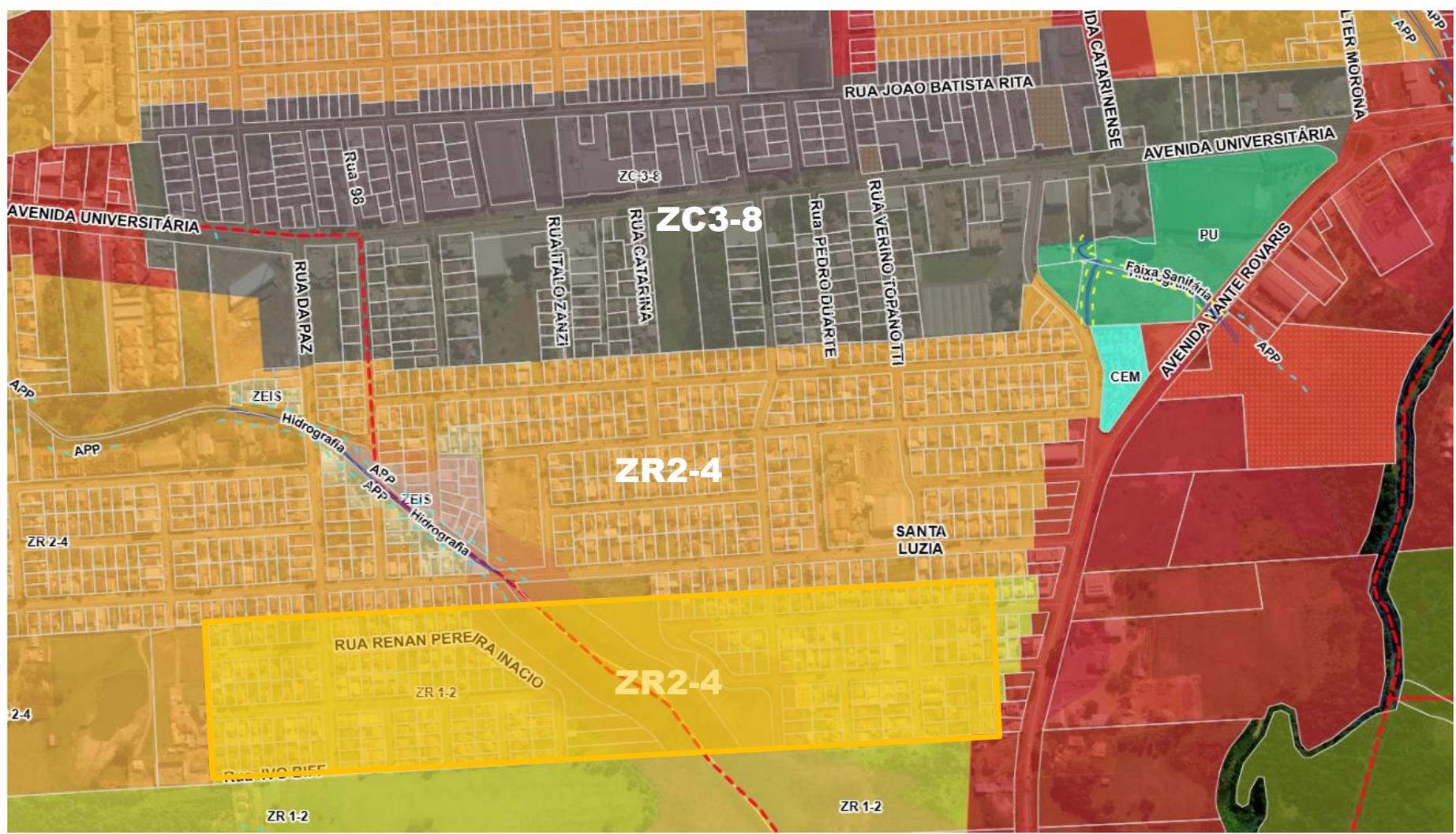
A DPU acredita que há uma graduação na implantação do zoneamento de uso do solo com a aprovação da Lei nº 8.634/2024 (Lei de Zoneamento), e que mais perto da Av. Universitária o número de pavimentos vai aumentando.



Mapa de atual do zoneamento

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS

Porém, como há o interesse público motivado pelo ofício da Associação de Moradores, a DPU é pelo deferimento desta alteração, acrescentando a continuidade do loteamento do outro lado do rio, ficando assim definido.



Proposta para alteração do zoneamento.

# 1) Processo Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO JUST, JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMELIAS

A ZR1-2 passa a ser zoneada como ZR2-4, mantendo-se a zona mista ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para os lotes defronte a Av. Vante Rovaris.

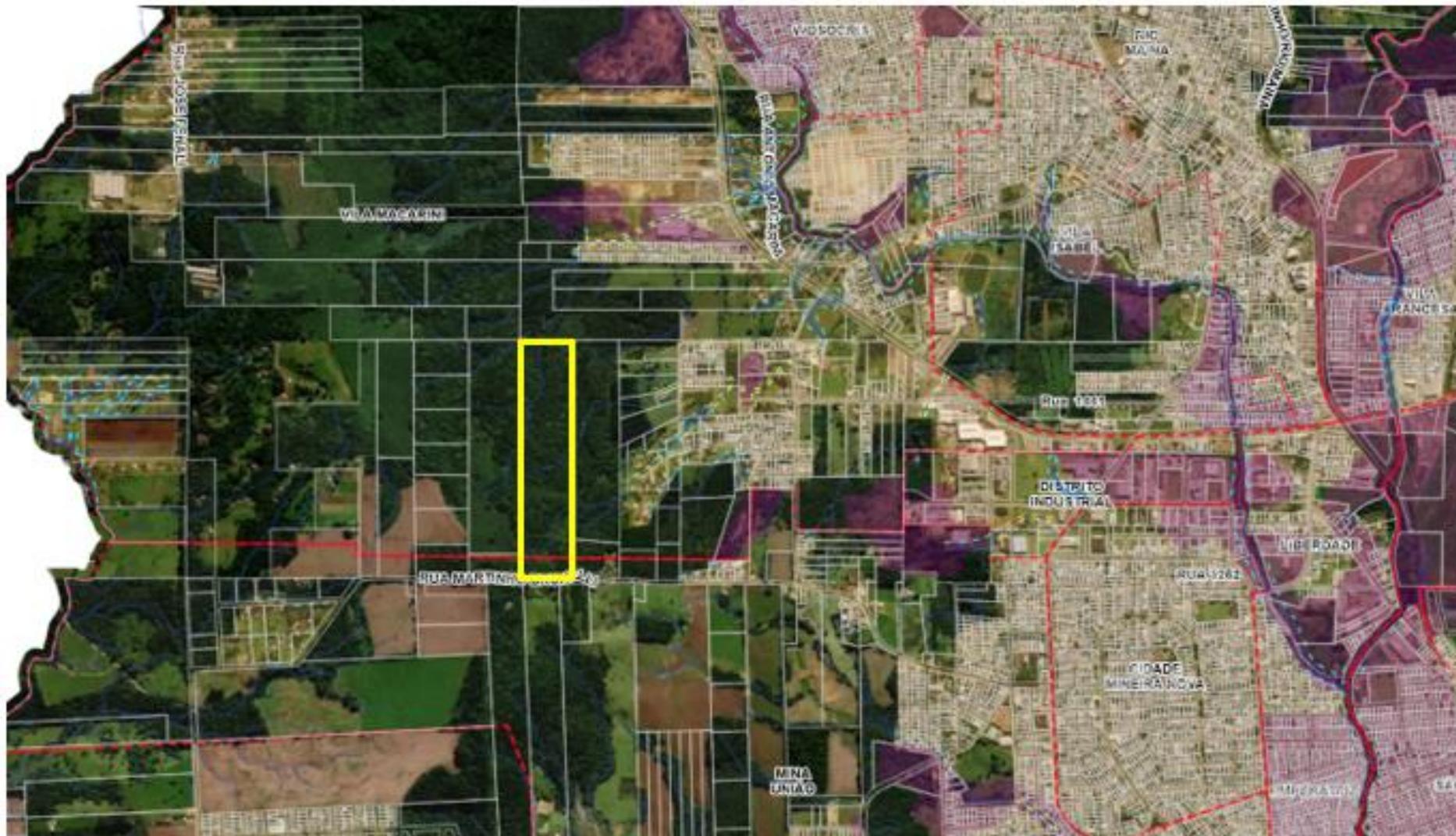
ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m <sup>2</sup> )	MÁX. (m <sup>2</sup> )			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 <sup>(1)(2)</sup>	E=70 T=50	E=80 T=50 <sup>(1) (4)</sup>	20 <sup>(15)</sup>	10 <sup>(3)</sup>	12,00	360	10.000 <sup>(5)</sup>	04+02 <sup>(1)(2)(8)</sup>	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤4,50 <sup>(17)</sup> Restante ≥1,50 p/ H ≤ 9,00	H/4 ≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m <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**.

**Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, os membros da Câmara Temática II deferiram a alteração do zoneamento de uso do solo nos loteamentos citados de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos).**

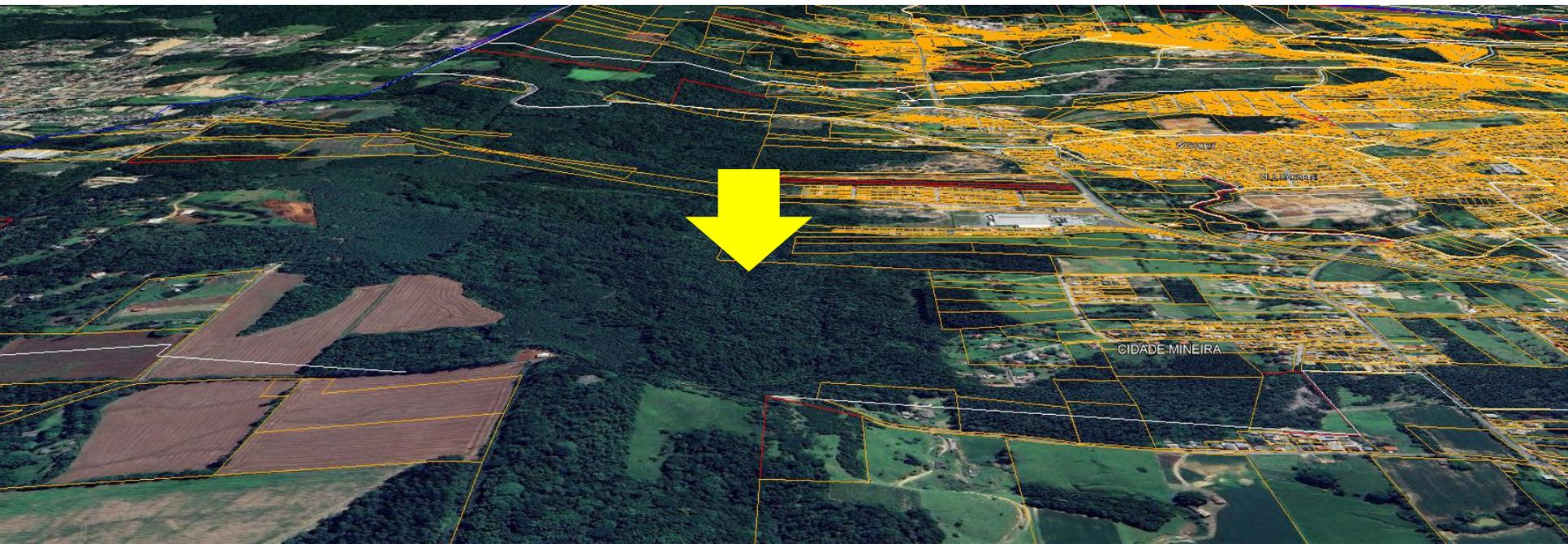
## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

A requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo na gleba matrícula nº 7.305 e cadastro nº 1018580, com área total do imóvel de 150.000,00m<sup>2</sup> localizado na Rua Martinho Brunelli, Bairro Vila Macarini.



Localização

## 2) Processo N° CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



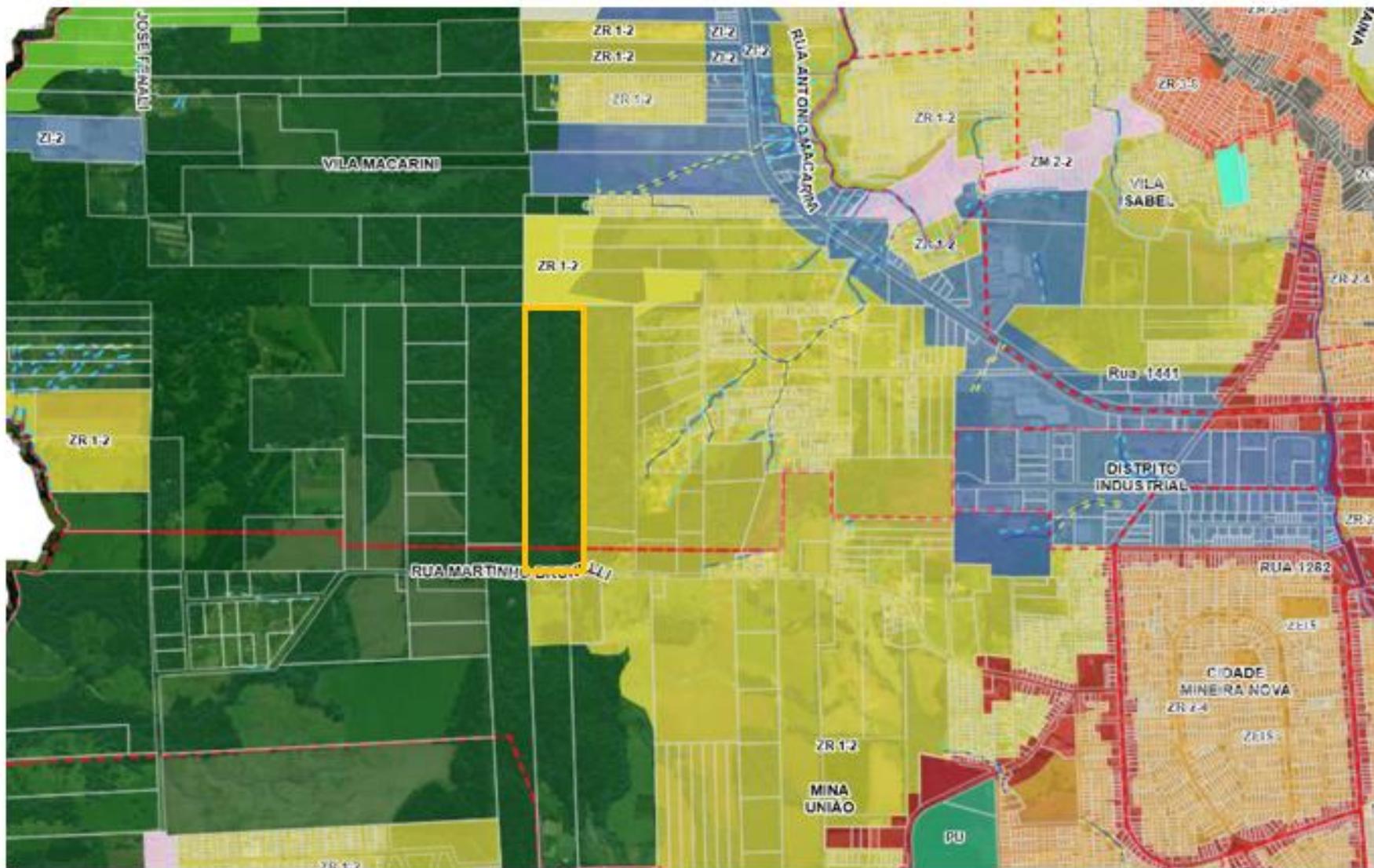
Localização

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



## 2) Processo N° CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

Quanto ao zoneamento de uso do solo a gleba está localizada na Z-APA, não havendo plano de manejo para a mesma.



Zoneamento

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

E de acordo com o Anexo 03 do PD, os parâmetros urbanísticos são os seguintes:

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	RECUEO 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)	
Z-APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,25	0,35 <sup>(2)</sup>	10	25 <sup>(13)</sup>	80 <sup>(15)</sup>	75 <sup>(3)</sup>	25,00	2.000	10.000	02	15,00	H/4 ≥1,50	-	-

E segundo a Lei 8.630/2024 (Lei do Plano Diretor) a Z-APA é assim conceituada:

“Art. 22. Constituem diretrizes gerais do Plano Diretor Participativo Municipal de Criciúma:

III - Meio Ambiente:

e) Elaborar os planos de manejo nas Z-APAS, no Morro Casagrande (Morro do Céu), Morro da Cruz (Morro do Caravaggio) e Morro Mãe Luzia;”

E segundo a Lei 8.634/2024 (Lei do zoneamento de uso do solo) a Z-APA é assim conceituada:

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

“Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à *proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida em: (...)*

§ 1º *O Plano de Manejo da Z-APA deverá ser definido em legislação específica, em conformidade com o Plano Diretor Participativo de Criciúma, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da aprovação desta Lei, em que poderão os limites desta zona serem corrigidos e criados novas zonas internas de uso do solo específicas, conforme caput.*

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

§ 3º *Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de desmembramento, nas Zonas de Uso do Solo Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental), bem como outros tipos de parcelamento do solo (loteamentos, condomínios, dentre outros) naquelas Z-APAS em que já aprovação do Plano de Manejo.”*

## **2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ**

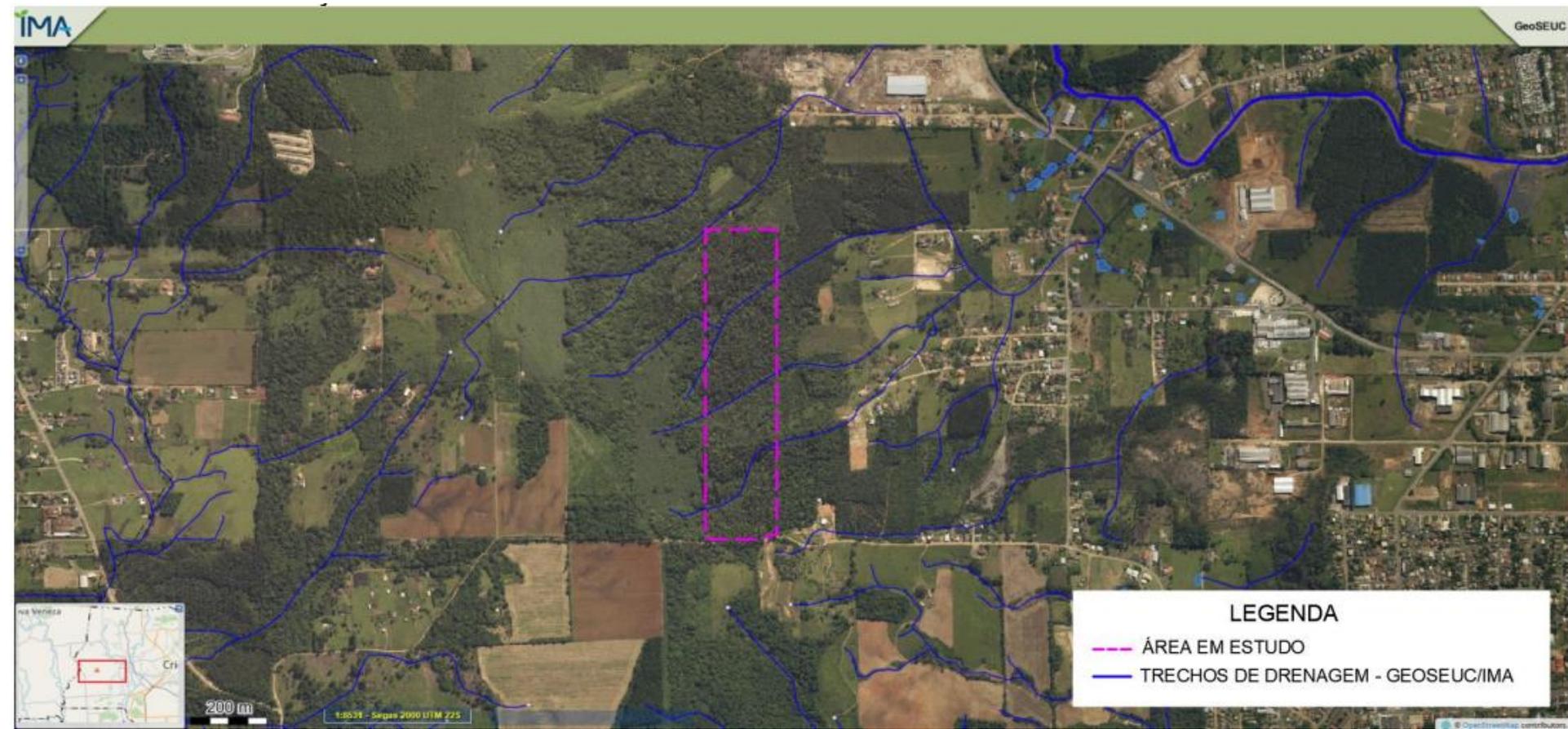
É apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs, caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 8.634, junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento com lotes para atividades residenciais.

Sendo este diagnóstico assim descrito:

### **1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS:**

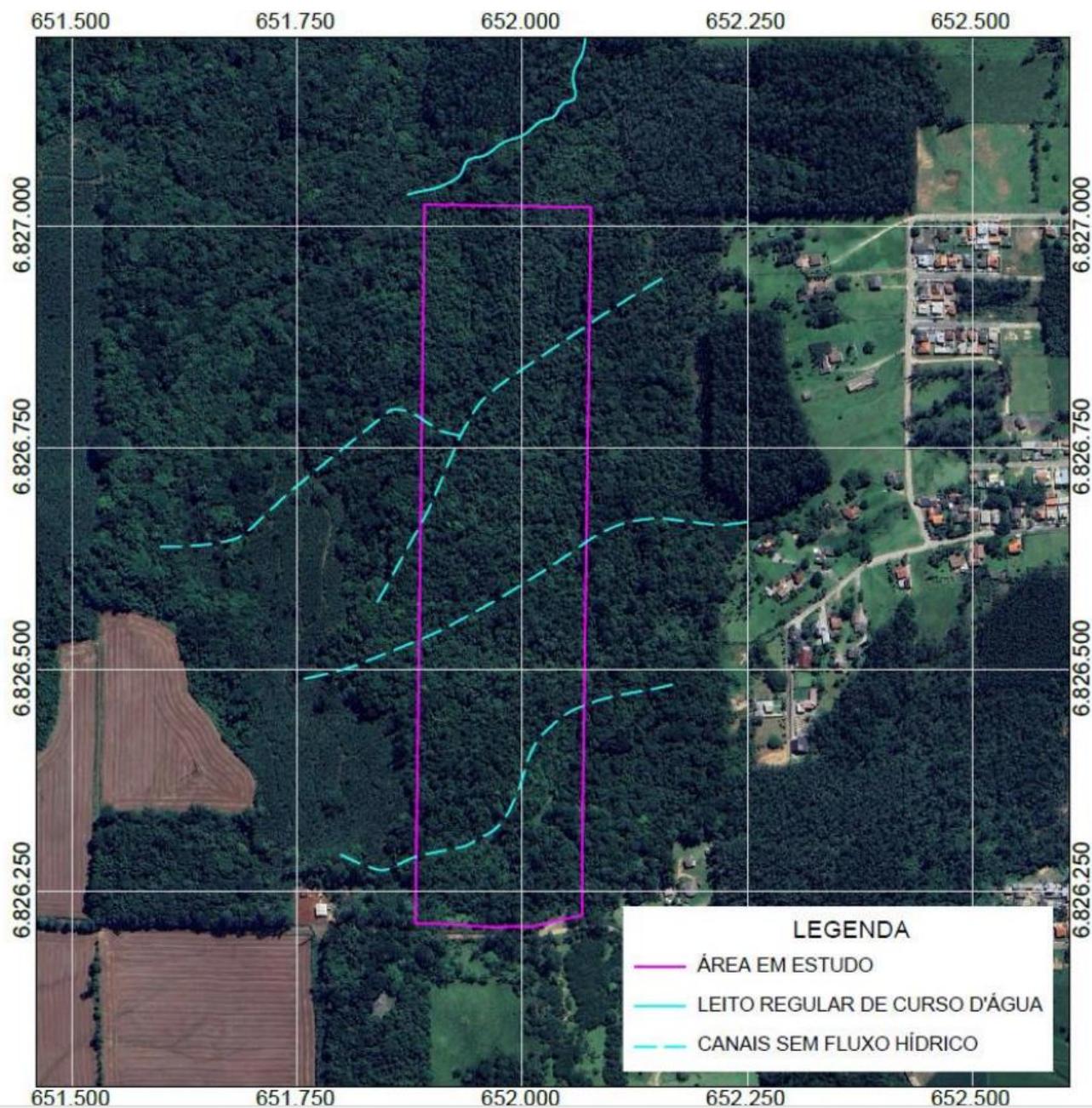
O levantamento dos recursos hídricos superficiais na área de interesse partiu primeiramente da consulta ao cadastro GEOSEUC/IMA. Este sistema, baseado em interpretação automatizada de imagens de satélite, fornece um inventário inicial de nascentes, massas d'água e linhas de drenagem. No entanto, por ser gerado sem confirmação em campo e por não diferenciar elementos naturais de artificiais (usando termos genéricos), além de apresentar conhecidas divergências e inconsistências nos dados, o GEOSEUC deve ser encarado como uma ferramenta de referência. A validação das informações por meio de vistoria de campo é, portanto, uma etapa imprescindível do trabalho.

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



Mapa do sistema hídrico

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



Mapa do sistema hídrico

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

Após análise individual dos talwegues levantados pelo levantamento planialtimétrico cadastral, verificou-se todos os canais existentes no interior do imóvel encontravam totalmente secos, sem nenhum indício de fluxo hídrico.

Com isso, claramente são classificados como drenagens efêmeras, tendo função única e exclusiva de escoamento das águas de origem pluvial vindas das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição). Sendo assim, não possui afloramento natural do aquífero freático (nascente) e conseqüentemente não escoam águas de natureza subterrânea, ou seja, só escoam águas superficiais nos períodos de chuva, não caracterizando, portanto, Área de Preservação Permanente – APP.

Externamente ao imóvel, próximo ao limite norte, há um curso d'água de fluxo perene, logo, incide sobre o imóvel a área de preservação permanente – APP, relativa a faixa de 30 (trinta) metros a partir da margem direita do curso d'água, resultando em uma APP de 373,85 m<sup>2</sup>.

## 2) Processo N° CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

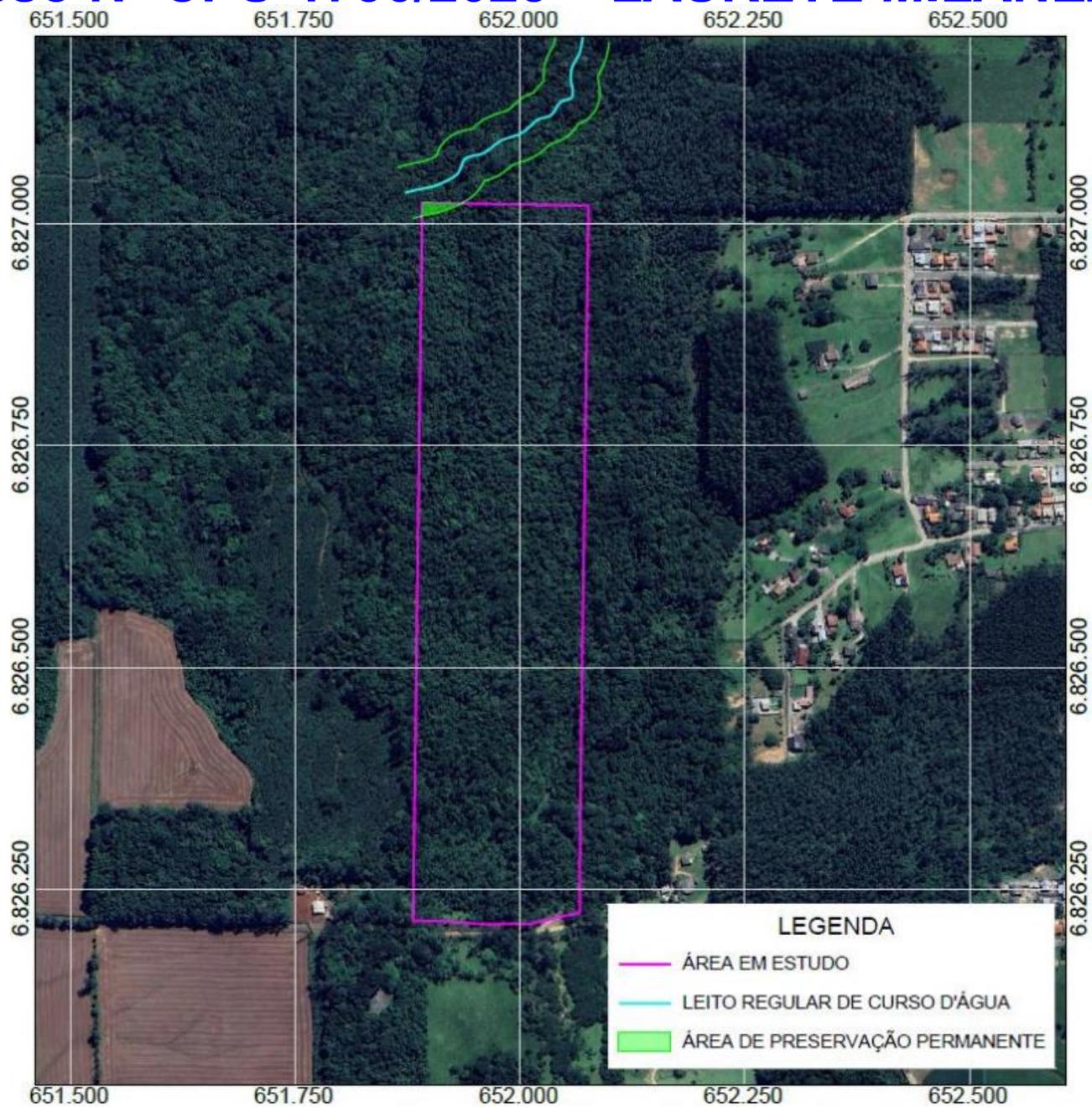
Vale ressaltar que no limite leste da área de estudos, se encontra em fase de licenciamento ambiental o Loteamento Bella Mantova, de propriedade da empresa Colombo Retroterra Empreendimentos LTDA, em tramitação junto a Diretoria Municipal de Meio Ambiente de Criciúma – DMACRI sob o processo URB/43867, e seu limite norte há a projeção do Loteamento Jardins de Bérgamo, pertencente a empresa Construfase Construção Civil LTDA, também em licenciamento junto a DMACRI através do processo URB/46733. Desta forma, a área já foi analisada pelo órgão ambiental licenciador, e também pela Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor – DPU, realizada pelo geólogo Mauricio Thadeu Fenilli de Menezes, resultando no Parecer Técnico nº 090/2024, corroborando com a classificação dos recursos hídricos adotada.



## 2) Processo N° CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



Curso d'água externo a gleba.

## **2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ**

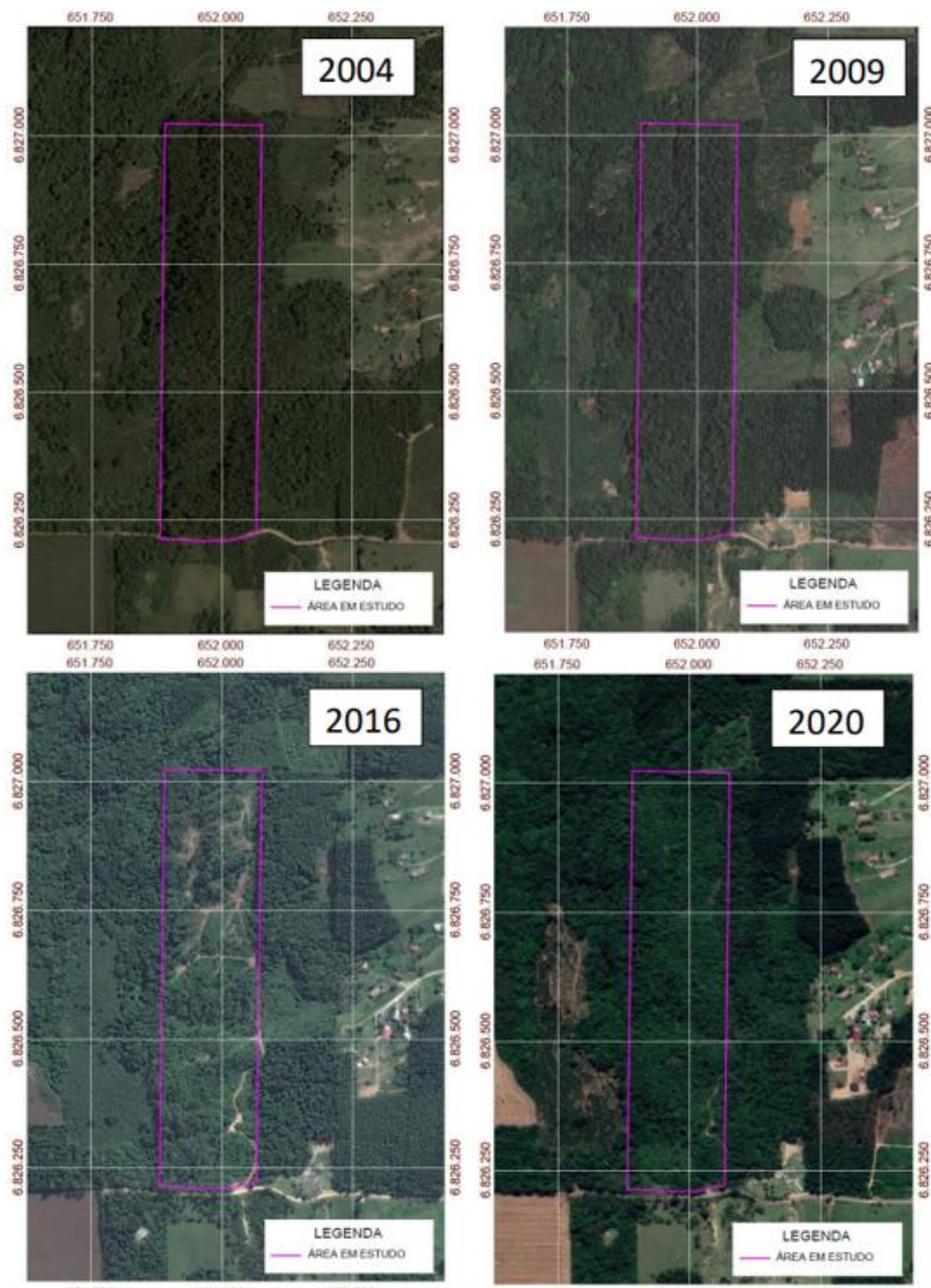
### **2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:**

O inventário florestal fornece a base para o planejamento do uso de recursos florestais, permitindo a caracterização quantitativa e qualitativa das espécies em uma área. Seus objetivos variam conforme o uso futuro pretendido para o local.

Este Inventário Florestal específico, elaborado pela metodologia de parcelas, teve como objetivo analisar a cobertura vegetal na área destinada à alteração de zoneamento do imóvel. Essa cobertura é composta majoritariamente por fragmentos de vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural, onde se planeja instalar o futuro empreendimento imobiliário.

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 2004, 2009, 2016, 2020 e 2025.

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



Evolução temporal

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



## **2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ**

Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível verificar que o imóvel era no passado utilizado para reflorestamento comercial monoespecífico da espécie exótica *Eucalyptus* sp (eucalipto), o qual foram predominantemente removidos no ano de 2016.

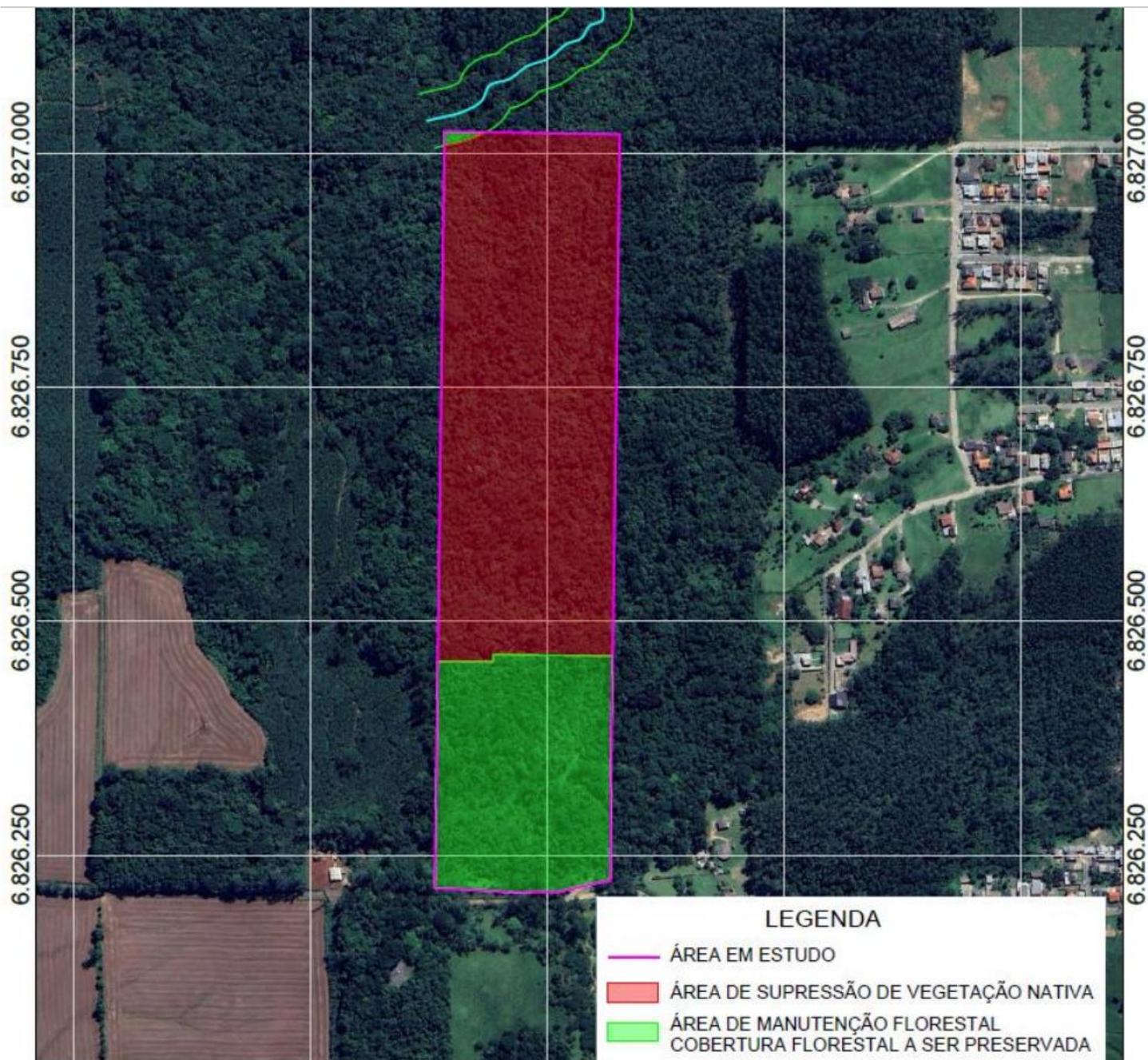
Nos anos subsequentes, o imóvel permaneceu em desuso, ocasionando a regeneração natural de vegetação nativa em toda sua extensão territorial. Desta forma, toda a área requerida a alteração de zoneamento se encontra coberta por florestal ombrófila densa secundária.

### **3) LEVANTAMENTO DA COBERTURA FLORESTAL:**

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 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.

A área total dos imóveis conforme levantamento realizado é de 150.000,00 m<sup>2</sup>, sendo integralmente coberto por vegetação nativa. Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do empreendimento, conforme ilustram as figuras a seguir:

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

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.

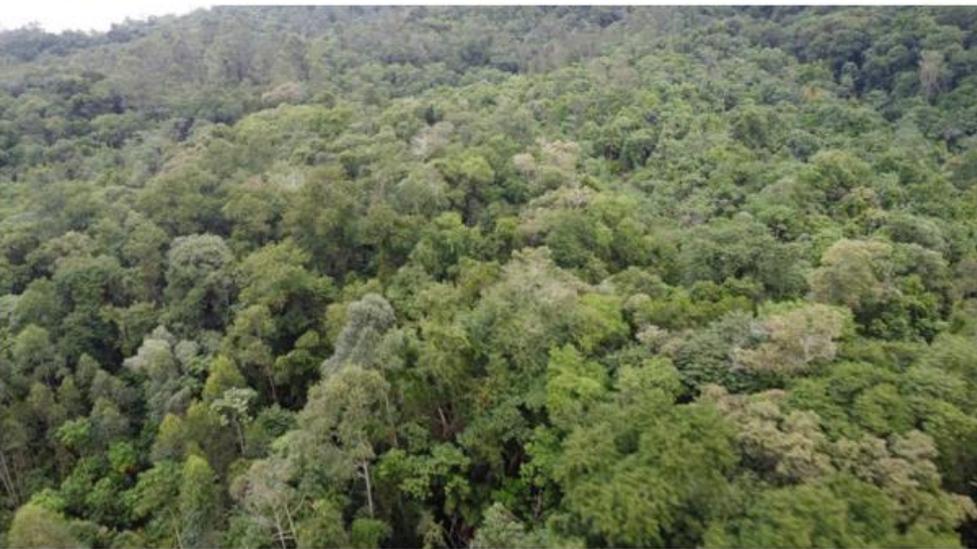
Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser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

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.

## 2) Processo N° CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



Todas as imagens de 2025.



## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

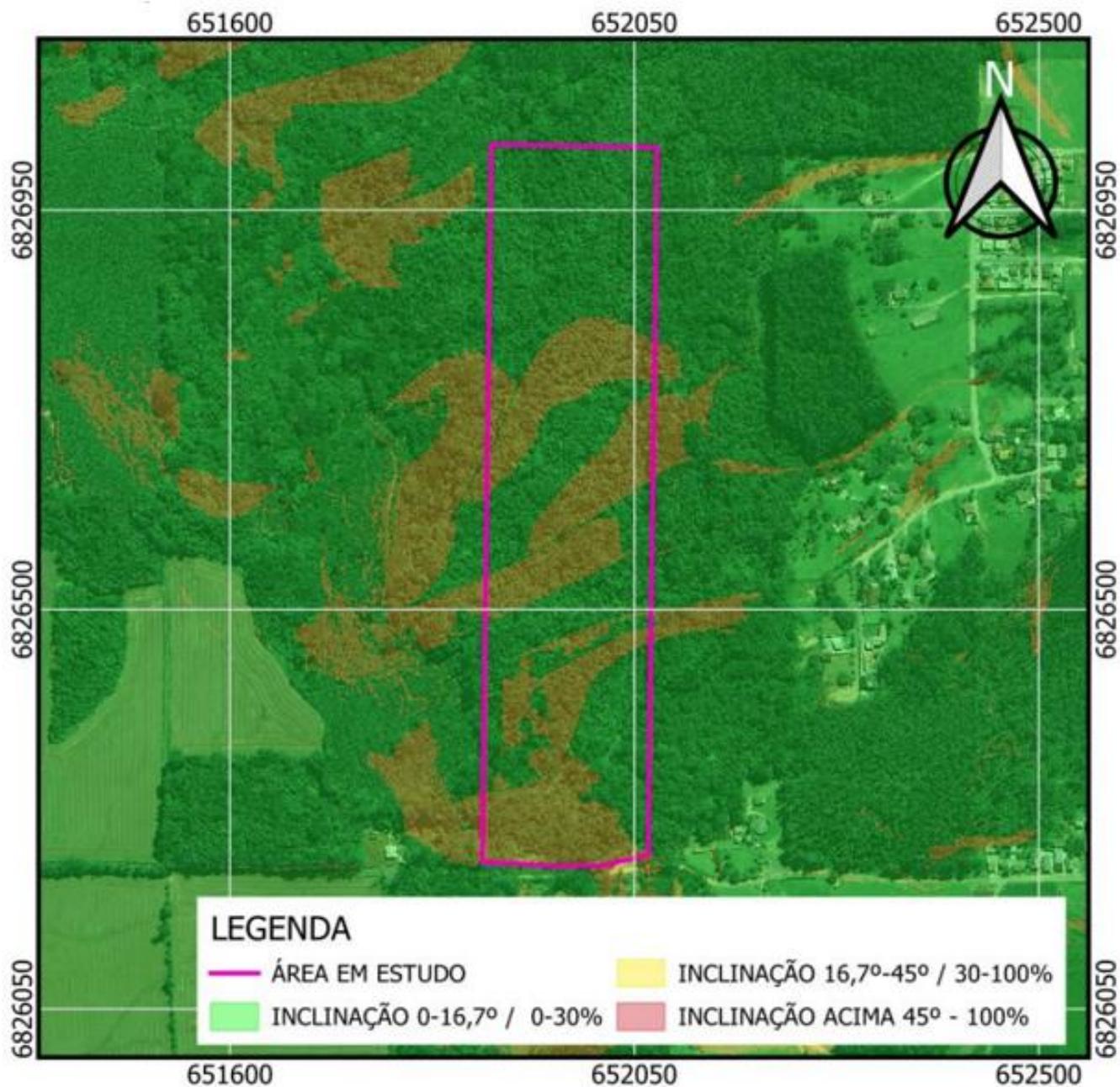
### 4) DECLIVIDADE:

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.

Segue abaixo a ilustração da planta hipsométrica do empreendimento, ilustrando a isodeclividade do terreno de acordo com a declividade atual (primitivo) do terreno, compreendida entre determinados intervalos determinados na metodologia aplicada.

Desta forma, sob o ponto de vista legal, a configuração geomorfológica primitiva do terreno não apresenta impedimentos para implantação do empreendimento imobiliário, desde que obras de conformação topográfica sejam realizadas, para que todas as áreas úteis do terreno tenham condições estáveis para futura ocupação.

## 2) Processo N° CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ



## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

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.

Não existe declividade maior que 100% na área em estudo, assim, 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. 5º, 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) As porções com declividade maior que 30% poderão ser facilmente conformadas 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.

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

### 5) CONCLUSÃO:

**Foram elaborados estudos técnicos de viabilidade ambiental, representados por inventário florestal, diagnóstico de recursos hídricos e estudo topográfico de declividade**, objetivando estabelecer e avaliar as restrições ambientais dos imóveis registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma sob a matrícula nº 7.305, constituído para subsidiar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), junto ao Conselho de Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, visando a alteração da classificação atual de Zona de Áreas de Proteção Ambiental – Z-APA para Zona Residencial, com o objetivo de viabilizar um empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento com fins residenciais, denominado Loteamento Boa Vista.

**O Inventário Florestal permitiu qualificar que a cobertura florestal remanescente ao imóvel é representada por vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural.** Com base na Lei do Bioma Mata Atlântica, nº 11.428/2006, com destaque para o Art. 31, §1º, a cobertura florestal estudada possui viabilidade legal a sua supressão de acordo com a atual projeção urbanística do futuro empreendimento.

**O diagnóstico de recursos hídricos ilustrou a localização de apenas uma pequena área de preservação permanentes – APP do imóvel**, representada pela faixa marginal de curso d'água perene, **situado próximo ao limite norte do imóvel, que deverá ser devidamente preservada através da projeção urbanística do empreendimento.**

## **2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ**

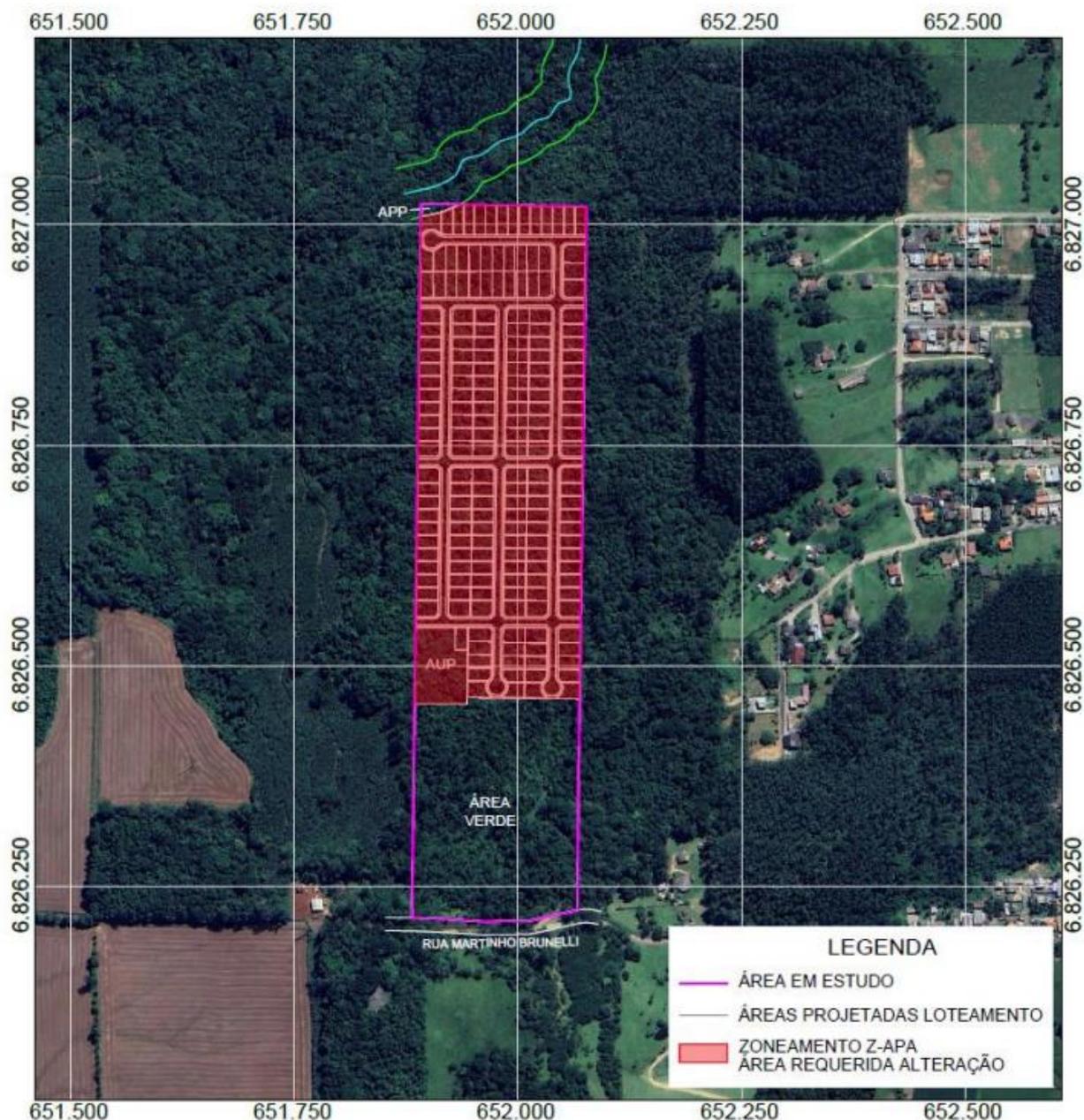
**Os estudos topográficos ilustraram a declividade, comprovando que a área objeto do estudo não terá declividade superior a 30% após execução das obras de terraplanagem para instalação do empreendimento, estando com conformidade com a legislação pertinente.**

**O Loteamento Boa Vista foi idealizado com o propósito de atender a demanda atual e futura em médio prazo por espaços urbanos associados à necessidade de áreas de habitação na região do Bairro Vila Macarini, oportunizando aos futuros ocupantes um espaço habitável, ordenado, e também harmônico com a constante consolidação urbana multissetorial da região, que apresenta ampla estrutura física de equipamentos públicos e sistema viário, representado principalmente pela Rodovia Estadual SC 446, via arterial pavimentada com intenso tráfego, principal responsável pelo escoamento viário da região norte de Criciúma até o município de Nova Veneza e adjacências.**

Por este motivo, a Rodovia é considerada um importante corredor de serviços da região, pois corta diversas zonas de uso do solo, possibilitando a relação mútua de atividades residenciais, comerciais, industriais e serviços diversos.

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

Por fim, considerando as análises, estudos, diligências e demais procedimentos levados a efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-se que a alteração do zoneamento municipal urbana requerida possui conformidade técnica, e o empreendimento planejado pelo proponente é considerado viável sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, desde que aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento ambiental e urbanístico.



Proposta de ocupação da gleba com loteamento residencial.

## 2) Processo Nº CPU-1736/2025 – LAURETE MILANEZ

Mesmo com a apresentação do Estudo Ambiental, neste momento, a DPU é pelo indeferimento desta solicitação, **em virtude de não haver sido realizado o Plano de Manejo, mesmo no período de vigência da Lei Complementar nº 095/2012. O que deve ser realizado com a aprovação da Lei nº 8.630/2024.**

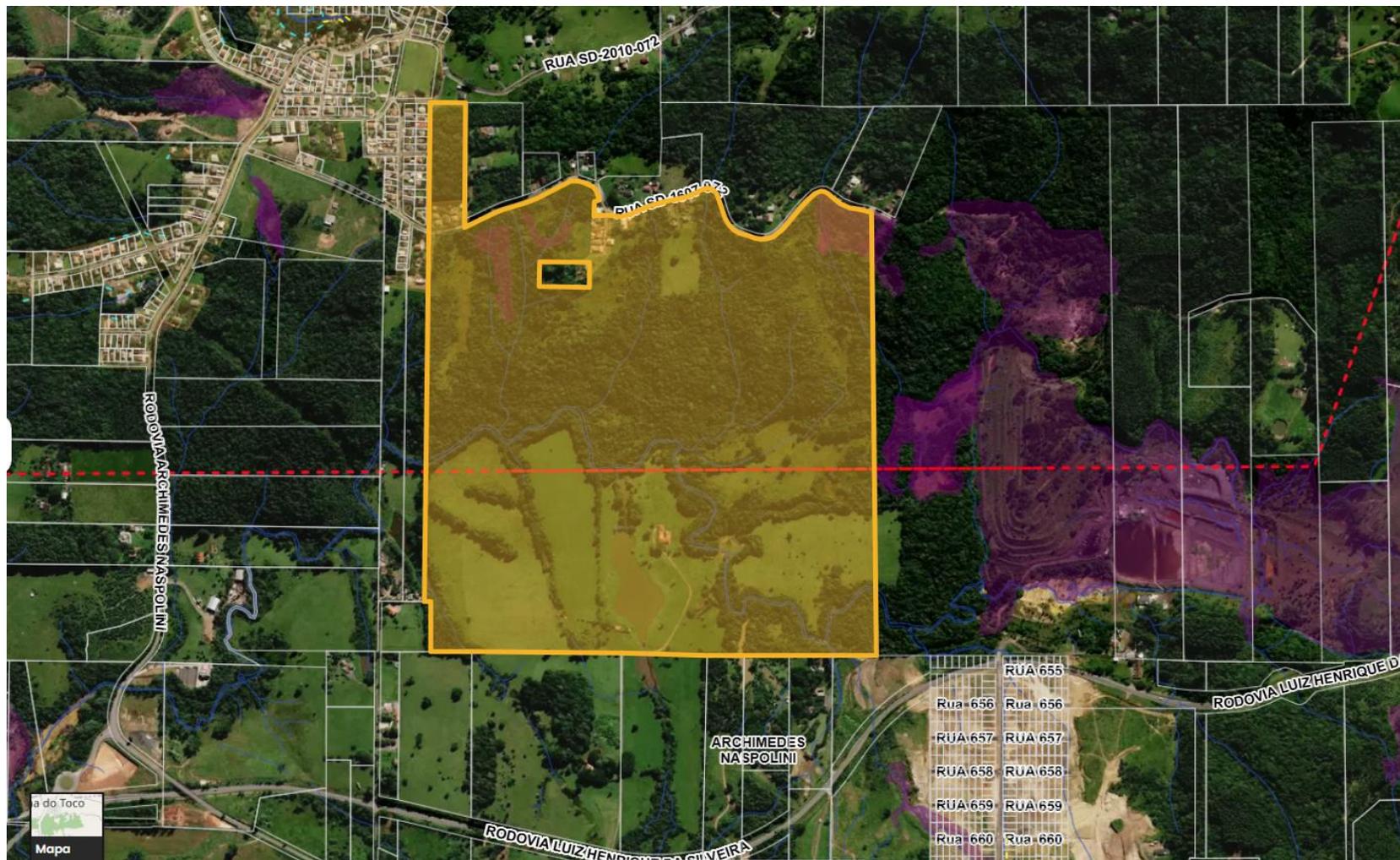
Encaminhamos este processo e sua documentação a DEMACRI, para verificação a respeito das questões ambientais.

E, Posteriormente, 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, indeferiram a solicitação de alteração de zoneamento solicitada na Z-APA.**

### 3) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

O requerente, em nome dos proprietários, solicita alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro 1021119, matrícula nº 19.264, totalizando aproximadamente 814.524,18 m². localizado Rua João Martins Gomes, Bairro Mina Do Toco, Criciúma/SC.



Localização



### 3) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

O requerente apresenta justificativa que sugere alteração do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para implantação de Loteamento Residencial, requerendo alteração da ZRU (zona rururbana) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

Após a análise da documentação apresentada, a DPU é pelo deferimento na alteração do zoneamento para a gleba de ZRU (zona rururbana) para a totalidade em (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

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

### 3) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

## PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida quanto a alteração do zoneamento da gleba de ZRU para ZR1-2.

Foi para o CDM e:



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA  
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL - CDM

RESOLUÇÃO Nº 582, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2024.

O Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em sua Reunião Ordinária e Audiência Pública, realizada no dia 12/12/2024, e no uso de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei nº 8.630 - Plano Diretor Participativo de Criciúma, de 08 de agosto de 2024, especialmente os arts. 35 ao 43 do Plano Diretor, informam que:

Considerando a aprovação do Requerimento pelo Parecer Técnico, Câmara Temática, Conselho de Desenvolvimento Municipal e Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana de Criciúma,

Resolve:

**Deferir**, a alteração do zoneamento de uso do solo em imóvel com os seguintes cadastros: 1020650, 1020649, 1020648, 1020647, 1020646, 1020645, 1020644, 1020643, 1020651 e 954512, matrícula nº 25.774, localizado na Rua Estevam Napolini, Bairro Mina do Toco, passando de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Como registrado na Ata da reunião do CDM de 12/12/2024.

**João Paulo Casagrande da Rosa**  
Presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal

# 3) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA  
Poder Executivo  
Secretaria-Geral / Gerência de Atos Oficiais e Assuntos Legislativos

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR PLC-EXE/Nº \_\_\_\_\_/2025.

*Altera o zoneamento do solo na(s) área(s) que especifica e dá outras providências.*

**Art. 1º** Fica alterado o Mapa do Anexo 02 (Mapa de Zoneamento Municipal) da Lei do Zoneamento de Uso do Solo nº 8.634/24, para que a área de 814.524,18 m², matriculada sob o matrícula nº 19.264 e cadastro nº 1021119, localizado na Rua João Martins Gomes, Bairro Mina Do Toco, atualmente inserido em ZRU (zona rururbana) passe a ser zoneada como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), tudo conforme Resolução nº 603/2025 do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM e Ata de Reunião do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM ocorrida em 10 de abril de 2025.

**Art. 2º** A Resolução supracitada passa a fazer parte integrante da presente Lei, na forma de anexo.

**Art. 3º** Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação.

**Art. 4º** Revogam-se as disposições em contrário.

Criciúma, XX de XXXX de 2025.

VAGNER ESPINDOLA  
Prefeito do Município de Criciúma

GEC



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA  
Poder Executivo  
Secretaria-Geral / Gerência de Atos Oficiais e Assuntos Legislativos



Mapa com a alteração do zoneamento.

VAGNER ESPINDOLA  
Prefeito do Município de Criciúma

GEC

# 3) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA

Poder Executivo

Secretaria-Geral / Gerência de Atos Oficiais e Assuntos Legislativos

## JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_/2025

Criciúma, XX de XXXXXXXX de 2025.

Senhor Presidente:

Incluso, remeto à análise desta Colenda Câmara Legislativa, Projeto de Lei Complementar que visa aprovar a Resolução nº 603/2025, do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, referente a alteração de zoneamento do(s) imóvel(is) que especifica.

Vale salientar que a referida alteração foi aprovada por Parecer Técnico, pela Câmara Temática de Acompanhamento e Controle do Plano Diretor, pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, e, ainda, pela Secretaria Municipal de Infraestrutura, Planejamento e Mobilidade Urbana, a teor do disposto no artigo 14 da Lei do Zoneamento de Uso do Solo nº 8.634/24.

Diante do exposto, solicito à Vossa Excelência encaminhamento da matéria aos nobres vereadores para análise e votação, em regime de urgência, nos termos do art. 34, da Lei Orgânica Municipal, em 05.07.90.

Atenciosamente,

**VAGNER ESPINDOLA**  
Prefeito do Município de Criciúma

Excelentíssimo Senhor  
**Vereador MARCIO DAROS DA LUZ**  
Presidente da Câmara Municipal de Criciúma  
Nesta

### 3) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA

Ofício de comunicação dos proprietários ao CDM:

OCTÁVIO COAN AGRICULTURA E PECUÁRIA LTDA.

Criciúma, 16 de Junho de 2025

Ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM

Prezados Senhores,

Cumprimentando (s) cordialmente, vimos por meio deste solicitar o cancelamento da resolução nº 603/2025, do Conselho de Desenvolvimento Municipal- CDM, referente a alteração de zoneamento do imóvel de matrícula 19.264.

Ocorre que este imóvel pertence a empresa Octávio Coan Agricultura e pecuária Ltda e suas sócias administradoras não autorizaram tal solicitação e tampouco tinham conhecimento da mesma.

Contando com a compreensão deste Conselho, nos colocamos a disposição para outros esclarecimentos.



---

Octávio Coan Agricultura e Pecuária Ltda

**Após a reapresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a alteração de zoneamento da gleba, em virtude da manifestação da família, mantendo-a na ZRU (zona rururbana) e solicitam ao CDM que a Resolução nº 582 seja considerada nula.**



# CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO