



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

14/08/2025

**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 BAIRROS 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 BAIROS 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

1) REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS:

1ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS:

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO:

03 – Giuliano Elias Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa.

REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS:

01 – Capitão BM Guilherme Bisol.

REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS:

02 – William de Oliveira Sant'ana; Elaine Lavezzo Amboni.

REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS:

02 – Kelen Arigoni Cardoso; Luana de Oliveira Gomes

REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS:

01 – Zanoni dos Santos Elias.

REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE CRICIÚMA:

02 – Gentil Francisco; Marina Borba Nakagaki.

REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA:

05 – Júlio Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup; Jeferson Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco Foggiatto.

REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs:

01 – sem indicação.

1) REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS:

2ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS:

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO:

03 – Giuliano Elias Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa.

REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS:

01 – Capitão BM Guilherme Bisol.

REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS:

02 – William de Oliveira Sant’ana; Elaine Lavezzo Amboni.

REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS:

02 – Kelen Arigoni Cardoso; Luana de Oliveira Gomes

REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS:

01 – Zanoni dos Santos Elias.

REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRROS DE CRICIÚMA:

02 – Vitor Rosauro Bastos; Marina Borba Nakagaki.

REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA:

05 – Júlio Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup, Jeferson Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco Foggiatto.

REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs:

01 – sem indicação.

1) REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS:

3ª – PLANOS E PROGRAMAS ESPECIAIS:

REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO:

03 – Giuliano Elias Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa.

REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS:

01 – Roberto Francisco Longhi.

REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS:

02 – Dirceu Nogueira Netto; Elaine Lavezzo Amboni.

REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS:

02 – Claudino Netto; Luana de Oliveira Gomes.

REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS:

01 – Rodrigo F. Feltrin.

REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIROS DE CRICIÚMA:

02 – Gentil Francisco; Vitor Rosauro Bastos.

REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIÚMA:

05 – Júlio Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup, Jeferson Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco Foggiatto.

REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs:

01 – sem indicação.

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

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

10.07.2025

Aos dez dias do mês de julho 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 19h05min, com a presença de 07 (sete) pessoas da comunidade em geral e 43 (quarenta e três) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença 6parte 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 (REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS); APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR e PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DA CÂMARA TEMÁTICA II – CDM.** Quanto aos **assuntos gerais** foi tratado o seguinte assunto: 1) **REORGANIZAÇÃO DAS CÂMARAS TEMÁTICAS**: Sugeriu-se a “CRIAR POR DECRETO NOVAS CÂMARAS TEMÁTICAS COM OS SEGUINTES NOMES”: CÂMARAS TEMÁTICAS DE ANÁLISE DOS CONTEÚDOS REFERENTES AS LEGISLAÇÕES DO PLANO DIRETOR - 1ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS; 2ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS; 3ª – PLANOS E PROGRAMAS ESPECIAIS. Há hoje no CDM esta distribuição: 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 CRICIUMA (10); REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIUMA (22). Então se pensou na proporcionalidade de acordo com o número de membros em cada representação, ficando assim distribuído: 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 BAIROS DE CRICIUMA (02); REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIUMA (05), totalizando em 17 membros por câmara temática. Após a escolha dos representantes para cada Câmara Temática estas ficaram assim divididas: **1ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS**: REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO: 03 – Giuliano Elias Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa. REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS: 01 – Capitão BM Guilherme Bisol. REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS: 02 – William de Oliveira Sant’ana; Elaine Lavezzo Amboni. REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS: 02 – Kelen Arizoni Cardoso – e sem indicação. REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS: 01 – Zanoní dos Santos Elias. REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIROS DE CRICIUMA: 02 – Gentil Francisco; Marina Borba Nakagaki. REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIUMA: 05 – Júlio Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup;

49 Jeferson Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco Foggiatto. REPRESENTANTES DAS ONGS
E/OU OSCIPs: 01 – sem indicação. **2ª CÂMARA TEMÁTICA PARA ALTERAÇÃO DE**
ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS: REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO:
52 03 – Giuliano Elias Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa.
53 REPRESENTANTES DE SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS: 01 – Capitão BM
54 Guilherme Bisol. REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS: 02 – William de Oliveira
55 Sant’ana; Elaine Lavezzo Amboni. REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS: 02
56 – Kelen Arizoni Cardoso – e sem indicação. REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES
57 FACULDADES E/OU INSTITUTOS: 01 – Zanoní dos Santos Elias. REPRESENTANTES DA UNIÃO
58 DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIROS DE CRICIUMA: 02 – Vitor Rosauro Bastos; Marina Borba
59 Nakagaki. REPRESENTANTES DAS REGIÕES ADMINISTRATIVAS DE CRICIUMA: 05 – Júlio
60 Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup, Jeferson Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco
61 Foggiatto. REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU OSCIPs: 01 – sem indicação. **3ª – PLANOS E**
62 **PROGRAMAS ESPECIAIS**: REPRESENTANTES DO PODER EXECUTIVO: 03 – Giuliano Elias
63 Colossi; Rodrigo Diomário da Rosa; João Paulo Casagrande da Rosa. REPRESENTANTES DE
64 SERVIÇOS PÚBLICOS ESTADUAIS E/OU FEDERAIS: 01 – Roberto Francisco Longhi.
65 REPRESENTANTES DOS SETORES EMPRESARIAIS: 02 – Dirceu Nogueira Netto; Elaine Lavezzo
66 Amboni. REPRESENTANTES DAS CATEGORIAS PROFISSIONAIS: 02 – Claudino Netto – e sem
67 indicação. REPRESENTANTES DAS UNIVERSIDADES, FACULDADES E/OU INSTITUTOS: 01
68 – Rodrigo F. Feltrin. REPRESENTANTES DA UNIÃO DAS ASSOCIAÇÕES DE BAIROS DE
69 CRICIUMA: 02 – Gentil Francisco; Vitor Rosauro Bastos. REPRESENTANTES DAS REGIÕES
70 ADMINISTRATIVAS DE CRICIUMA: 05 – Júlio Cezar Colombo; Jader Jacó Westrup, Jeferson
71 Aléssio; Guilherme E. Manenti; Michel Pacheco Foggiatto. REPRESENTANTES DAS ONGS E/OU
72 OSCIPs: 01 – sem indicação. Posteriormente, quanto a Apresentação e Leitura da Ata da última reunião:
73 Foi informado que a mesma foi disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo
74 que, por fim, o texto desta foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Com relação
75 aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados: **1) Processo**
76 **Nº CPU-1627/2025 – AHCB - ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO LOTEAMENTO HILARIO**
77 **JUST. JARDIM CAMELIA E JARDIM BROMÉLIAS**: Os requerentes solicitam a alteração de
78 zoneamento de uso do solo de acordo com ofício emitido pelo presidente da Associação de moradores:
79 “Com cordiais cumprimentos solicitamos a alteração do zoneamento de uso do solo das seguintes ruas
80 do Loteamento Jardim Bromélias, Rua Amadeu Gonçalves Dias, Rua João Justi, Rua José Tristão e Rua
81 Elisa Santinoni Machado, de ZR1-2 para ZR2-4. Ressaltamos que as demais ruas dos Loteamentos
82 Jardim Camélia e Jardim Bromélias já estão contempladas.” Essa solicitação foi-nos entregue por meio
83 de ofício da Associação de Moradores do Loteamento Hilario Just, Jardim Camélia e Jardim Bromélias.
84 Quanto ao zoneamento de uso do solo, a maioria dos lotes/quadras estão localizadas na ZR1-2 (zona
85 residencial 1 – 2 pavimentos). E de acordo com o Anexo 03 do PD, os parâmetros urbanísticos foram
86 apresentados. E a solicitação é para que o zoneamento seja alterado para ZR2-4 (zona residencial – 4
87 pavimentos). A DPU acredita que há uma graduação na implantação do zoneamento de uso do solo com
88 a aprovação da Lei nº 8.634/2024 (Lei de Zoneamento), e que mais perto da Av. Universitária o número
89 de pavimentos vai aumentando. Porém, como há o interesse público motivado pelo ofício da Associação
90 de Moradores, a DPU é pelo deferimento desta alteração, acrescentando a continuidade do loteamento
91 do outro lado do rio, ficando assim definido. A ZR1-2 passa a ser zoneada como ZR2-4, mantendo-se a
92 zona mista ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para os lotes defronte a Av. Vante Rovaris. Foi
93 encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
94 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
95 Municipal. **PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 26/06/2025**: Após a
96 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, os membros
97 da Câmara Temática II deferiram a alteração do zoneamento de uso do solo nos loteamentos citados de
98 ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos). Após a
99 apresentação o **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos**
100 **que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram a foi**
101 **deferida a alteração do zoneamento de uso do solo nos loteamentos citados de ZR1-2 (zona**
102 **residencial 1 – 2 pavimentos) para ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos).** **2) Processo Nº CPU-**
103 **1736/2025 – LAURETE MILANEZ**: A requerente solicita a alteração de zoneamento de uso do solo
104 na gleba matrícula nº 7.305 e cadastro nº 1018580, com área total do imóvel de 150.000,00m² localizado
105 na Rua Martinho Brunelli, Bairro Vila Macarini. Quanto ao zoneamento de uso do solo a gleba está

106 localizada na Z-APA, não havendo plano de manejo para a mesma. E de acordo com o Anexo 03 do PD,
107 os parâmetros urbanísticos foram apresentados. E segundo a Lei 8.630/2024 (Lei do Plano Diretor) a Z-
108 APA é assim conceituada: “Art. 22. Constituem diretrizes gerais do Plano Diretor Participativo
109 Municipal de Criciúma: III - Meio Ambiente: e) Elaborar os planos de manejo nas Z-APAS, no Morro
110 Casagrande (Morro do Céu), Morro da Cruz (Morro do Caravaggio) e Morro Mãe Luzia;” E segundo a
111 Lei 8.634/2024 (Lei do zoneamento de uso do solo) a Z-APA é assim conceituada: “Art. 25. A Zona de
112 Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas de preservação permanente (APP) e
113 áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA) destinadas à proteção da diversidade
114 biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos
115 naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida em: (...) § 1º O Plano de Manejo da Z-
116 APA deverá ser definido em legislação específica, em conformidade com o Plano Diretor Participativo
117 de Criciúma, no prazo máximo de 5 (cinco) anos contados a partir da aprovação desta Lei, em que
118 poderão os limites desta zona serem corrigidos e criados novas zonas internas de uso do solo específicas,
119 conforme caput. § 2º Nesta zona as glebas destinam-se prioritariamente à promoção ambiental e ao uso
120 e manejo sustentável, associado ao uso residencial, com predominância de vegetação secundária de
121 estágio inicial, médio e avançado. § 3º Passa a ser permitido o parcelamento do solo na forma de
122 desmembramento, nas Zonas de Uso do Solo Z-APA (zona de áreas de proteção ambiental), bem como
123 outros tipos de parcelamento do solo (loteamentos, condomínios, dentre outros) naquelas Z-APAS em
124 que já aprovação do Plano de Manejo.” Foi apresentado Diagnóstico Ambiental Preliminar com relação
125 a existência de recursos hídricos superficiais, resultantes em Áreas de Preservação Permanente – APPs,
126 caracterização da cobertura florestal nativa remanescente, e declividades, visando orientar o proponente
127 frente ao uso e ocupação do solo do terreno e complementar o processo de alteração do zoneamento
128 municipal urbano instituído pela Lei Complementar nº 8.634, junto ao Conselho de Desenvolvimento
129 Municipal do Município de Criciúma, que objetiva a viabilização de empreendimento destinado ao
130 parcelamento do solo na modalidade de loteamento com lotes para atividades residenciais. Sendo este
131 diagnóstico assim descrito: 1) RECURSOS HÍDRICOS LOCAIS: O levantamento dos recursos hídricos
132 superficiais na área de interesse partiu primeiramente da consulta ao cadastro GEOSEUC/IMA. Este
133 sistema, baseado em interpretação automatizada de imagens de satélite, fornece um inventário inicial de
134 nascentes, massas d’água e linhas de drenagem. No entanto, por ser gerado sem confirmação em campo
135 e por não diferenciar elementos naturais de artificiais (usando termos genéricos), além de apresentar
136 conhecidas divergências e inconsistências nos dados, o GEOSEUC deve ser encarado como uma
137 ferramenta de referência. A validação das informações por meio de vistoria de campo é, portanto, uma
138 etapa imprescindível do trabalho. Após análise individual dos talvegues levantados pelo levantamento
139 planialtimétrico cadastral, verificou-se todos os canais existentes no interior do imóvel encontravam
140 totalmente secos, sem nenhum indicio de fluxo hídrico. Com isso, claramente são classificados como
141 drenagens efêmeras, tendo função única e exclusiva de escoamento das águas de origem pluvial vindas
142 das porções mais elevadas do local (bacia de contribuição). Sendo assim, não possui afloramento natural
143 do aquífero freático (nascente) e consequentemente não escoam águas de natureza subterrânea, ou seja,
144 só escoam águas superficiais nos períodos de chuva, não caracterizando, portanto, Área de Preservação
145 Permanente – APP. Externamente ao imóvel, próximo ao limite norte, há um curso d’água de fluxo
146 perene, logo, incide sobre o imóvel a área de preservação permanente – APP, relativa à faixa de 30
147 (trinta) metros a partir da margem direita do curso d’água, resultando em uma APP de 373,85 m². Vale
148 ressaltar que no limite leste da área de estudos, se encontra em fase de licenciamento ambiental o
149 Loteamento Bella Mantova, de propriedade da empresa Colombo Retrofere Empreendimentos LTDA,
150 em tramitação junto a Diretoria Municipal de Meio Ambiente de Criciúma – DMACRI sob o processo
151 URB/43867, e seu limite norte há a projeção do Loteamento Jardins de Bérغامo, pertencente a empresa
152 Construfase Construção Civil LTDA, também em licenciamento junto a DMACRI através do processo
153 URB/46733. Desta forma, a área já foi analisada pelo órgão ambiental licenciador, e também pela
154 Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor – DPU, realizada pelo geólogo Maurício
155 Thadeu Fenuili de Menezes, resultando no Parecer Técnico nº 090/2024, corroborando com a
156 classificação dos recursos hídricos adotada. 2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE: O
157 inventário florestal fornece a base para o planejamento do uso de recursos florestais, permitindo a
158 caracterização quantitativa e qualitativa das espécies em uma área. Seus objetivos variam conforme o
159 uso futuro pretendido para o local. Este Inventário Florestal específico, elaborado pela metodologia de
160 parcelas, teve como objetivo analisar a cobertura vegetal na área destinada à alteração de zoneamento
161 do imóvel. Essa cobertura é composta majoritariamente por fragmentos de vegetação nativa secundária
162 em estágio médio de regeneração natural, onde se planeja instalar o futuro empreendimento imobiliário.

163 Visando demonstrar a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal no terreno em estudo,
164 foram utilizadas imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004,
165 2009, 2016, 2020 e 2025. Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens
166 multitemporais, é possível verificar que o imóvel era no passado utilizado para reflorestamento
167 comercial monoespecífico da espécie exótica Eucalyptus sp (eucalipto), o qual foram
168 predominantemente removidos no ano de 2016. Nos anos subsequentes, o imóvel permaneceu em
169 desuso, ocasionando a regeneração natural de vegetação nativa em toda sua extensão territorial. Desta
170 forma, toda a área requerida a alteração de zoneamento se encontra coberta por florestal ombrófila densa
171 secundária. 3) LEVANTAMENTO DA COBERTURA FLORESTAL: Para identificar as condições
172 ambientais em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a constituição, porte e
173 estágio da vegetação, foi elaborado um Inventário Florestal, na área total de cobertura florestal dos
174 imóveis, em conformidade com a Instrução Normativa nº 24, proposta pelo Instituto do Meio Ambiente
175 de Santa Catarina – IMA, para normatização dos processos de supressão de vegetação nativa em área
176 urbana. A área total dos imóveis conforme levantamento realizado é de 150.000,00 m², sendo
177 integralmente coberto por vegetação nativa. Desta forma, será necessária a supressão de parte do
178 remanescente florestal para implantação do empreendimento, conforme ilustram as figuras a seguir:
179 Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado para classificação da cobertura
180 florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal da área requerida a alteração de
181 zoneamento é caracterizada como estágio médio de regeneração natural. Através da aplicabilidade dos
182 dispositivos legais norteadores dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do
183 empreendimento, é possível a supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido
184 a preservação de no mínimo 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área
185 Verde. Desta forma, a área destinada a implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal
186 requerida para alteração de zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente,
187 principalmente relacionada ao Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata
188 Atlântica. 4) DECLIVIDADE: Outro ponto analisado foi a viabilidade topográfica do local. Foram
189 realizados estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos
190 padrões de segurança que a legislação municipal exige. Segue abaixo a ilustração da planta hipsométrica
191 do empreendimento, ilustrando a isodeclividade do terreno de acordo com a declividade atual (primitivo)
192 do terreno, compreendida entre determinados intervalos determinados na metodologia aplicada. Desta
193 forma, sob o ponto de vista legal, a configuração geomorfológica primitiva do terreno não apresenta
194 impedimentos para implantação do empreendimento imobiliário, desde que obras de conformação
195 topográfica sejam realizadas, para que todas as áreas úteis do terreno tenham condições estáveis para
196 futura ocupação. A Lei Federal nº 12.651/2012, que estabelece o novo Código Florestal Brasileiro,
197 classifica como área de preservação permanente declividades superiores a 45º, equivalente a 100% (cem
198 por cento) na linha de maior declive. Não existe declividade maior que 100% na área em estudo, assim,
199 não há restrição quando a execuções de atividades de movimentação de terra (terraplanagem) para
200 conformação topográfica na área requerida a alteração de zoneamento. A Lei Municipal nº 6797/2016,
201 que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Criciúma, em seu Art. 5º, regulamenta que
202 não será permitido o parcelamento do solo: IV - nas partes dos terrenos com declividade igual ou
203 superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas contidas na Lei de
204 Zoneamento do Uso do Solo; (movimentação de terra) As porções com declividade maior que 30%
205 poderão ser facilmente conformadas durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme
206 projeto de terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental
207 para aprovação. Desta forma, conclui-se que todas as declividades da área estão dentro dos parâmetros
208 que nos permite a atividade de parcelamento do solo. 5) CONCLUSÃO: Foram elaborados estudos
209 técnicos de viabilidade ambiental, representados por inventário florestal, diagnóstico de recursos
210 hídricos e estudo topográfico de declividade, objetivando estabelecer e avaliar as restrições ambientais
211 dos imóveis registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma sob a matrícula nº
212 7.305, constituído para subsidiar o processo de alteração do zoneamento municipal urbano instituído
213 pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), junto ao Conselho de
214 Desenvolvimento Municipal do Município de Criciúma, visando a alteração da classificação atual de
215 Zona de Áreas de Proteção Ambiental – Z-APA para Zona Residencial, com o objetivo de viabilizar um
216 empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento com fins residenciais,
217 denominado Loteamento Boa Vista. O Inventário Florestal permitiu qualificar que a cobertura florestal
218 remanescente ao imóvel é representada por vegetação nativa secundária em estágio médio de
219 regeneração natural. Com base na Lei do Bioma Mata Atlântica, nº 11.428/2006, com destaque para o

220 Art. 31, §1º, a cobertura florestal estudada possui viabilidade legal a sua supressão de acordo com a
221 atual projeção urbanística do futuro empreendimento. O diagnóstico de recursos hídricos ilustrou a
222 localização de apenas uma pequena área de preservação permanentes – APP do imóvel, representada
223 pela faixa marginal de curso d'água perene, situado próximo ao limite norte do imóvel, que deverá ser
224 devidamente preservada através da projeção urbanística do empreendimento. Os estudos topográficos
225 ilustraram a declividade, comprovando que a área objeto do estudo não terá declividade superior a 30%
226 após execução das obras de terraplanagem para instalação do empreendimento, estando com
227 conformidade com a legislação pertinente. O Loteamento Boa Vista foi idealizado com o propósito de
228 atender a demanda atual e futura em médio prazo por espaços urbanos associados à necessidade de áreas
229 de habitação na região do Bairro Vila Macarini, oportunizando aos futuros ocupantes um espaço
230 habitável, ordenado, e também harmônico com a constante consolidação urbana multissetorial da região,
231 que apresenta ampla estrutura física de equipamentos públicos e sistema viário, representado
232 principalmente pela Rodovia Estadual SC 446, via arterial pavimentada com intenso tráfego, principal
233 responsável pelo escoamento viário da região norte de Criciúma até o município de Nova Veneza e
234 adjacências. Por este motivo, a Rodovia é considerada um importante corredor de serviços da região,
235 pois corta diversas zonas de uso do solo, possibilitando a relação mútua de atividades residenciais,
236 comerciais, industriais e serviços diversos. Por fim, considerando as análises, estudos, diligências e
237 demais procedimentos levados a efeito, desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-se
238 que a alteração do zoneamento municipal urbano requerida possui conformidade técnica, e o
239 empreendimento planejado pelo proponente é considerado viável sob o ponto de vista da inserção no
240 meio ambiente local, desde que aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento ambiental
241 e urbanístico. Mesmo com a apresentação do Estudo Ambiental, neste momento, a DPU é pelo
242 indeferimento desta solicitação, em virtude de não haver sido realizado o Plano de Manejo, mesmo no
243 período de vigência da Lei Complementar nº 095/2012. O que deve ser realizado com a aprovação da
244 Lei nº 8.630/2024. Foi encaminhado este processo e sua documentação a DEMACRI, para verificação
245 a respeito das questões ambientais. E, Posteriormente, encaminhamos este processo à Câmara Temática
246 de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, a ser
247 apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA DEMACRI:
248 Atividade: ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO DE USO DO SOLO. Criciúma/SC, 08 de Julho de
249 2025. Requerente: Gerência de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor – DPU/PMC. CPF:
250 82.916.818/0001-13. Endereço: Rua Domênico Sônego, nº 542, Paço Municipal Marcos Rovaris.
251 Bairro: Santa Bárbara. Processo: CPU-1736/2025. TCP: Não se aplica. DOS FATOS. Trata-se de
252 parecer técnico referente a alteração de zoneamento de uso do solo no imóvel de matrícula nº 7.305 e
253 cadastro nº 1018580, com área total do imóvel de 150.000,00m², localizado na Rua Martinho Brunelli,
254 Bairro Vila Macarini, Município de Criciúma. 1 - Com relação ao Estudo de Viabilidade Ambiental:
255 1.1- O estudo sugere que a vegetação se encontra em estágio médio de vegetação, no entanto não
256 apresentou os dados coletados a campo, tampouco os dados estatísticos. Não há comprovação de
257 suficiência amostral e do limite de erro, bem como se o número de parcelas foi ideal para representar o
258 fragmento em estudo; 1.2- Não houve descrição de todos os indivíduos levantados nas parcelas
259 (devidamente identificados e numerados de forma sequencial, com dados de DAP, altura, área basal e
260 volume), coordenadas das parcelas amostrais com sistema de projeção UTM Zona 22S, DATUM
261 SIRGAS 2000. 1.3 - Não foram apresentados os parâmetros fitossociológicos analisados (abundância,
262 frequência, dominância, valor de importância, valor de cobertura, índice de valor de importância). 1.4 -
263 O estudo não contempla a descrição do sub-bosque, serrapilheira, trepadeiras, espécies indicadoras e
264 epífitas. 1.5 - Não foi apresentado nenhum dado sobre a fauna local. Tendo em vista que o estudo
265 apresentado sugere que a vegetação é classificada como estágio médio de regeneração, o levantamento
266 de fauna é obrigatório quando a vegetação a ser suprimida for de área igual ou superior a 0,5 ha. 1.6. As
267 informações sobre a declividade deverão ser detalhadas através de Levantamento topográfico
268 planialtimétrico em dwg ou shp, para análise técnica do órgão responsável. 2 - Com relação a vistoria
269 técnica: 2.1. Foi realizada vistoria in loco no dia 08 de julho de 2025. Considerando que o estudo não
270 apresentou dados a serem verificados por ocasião da vistoria, a mesma foi caracterizada por
271 visualizações ao acaso, sem objetivos específicos. 2.2. Verifica-se que parte do imóvel se encontra
272 aberto, sem cercas ou delimitações. 2.3. Na Área Verde proposta pelo empreendimento verifica-se a
273 presença de vegetação exótica (bananeiras e eucalipto) bem como áreas degradadas (trilhas, aterros,
274 lixos distribuídos de forma isolada). 2.4. Na área em estudo ocorre um fragmento florestal de vegetação
275 nativa, pertencente ao Bioma Mata Atlântica. 2.5. Em determinados trechos do imóvel observamos
276 declividade acentuada, susceptível a ocorrência de processos erosivos. Não se aplica.

277 CONDICIONANTES. MEDIDAS COMPENSATORIAS. Não se aplica. CONSIDERAÇÕES FINAIS.
278 1. O Estudo de Viabilidade Ambiental não possui dados suficientes para determinar os impactos
279 ambientais decorrentes da alteração de zoneamento. Trata-se de um estudo resumido, que compromete
280 a análise técnica por parte do órgão ambiental. 2. Através da vistoria realizada pela DMACRI observa-
281 se áreas com declividade acentuada que carecem de estudos adicionais para a determinação exata. 3. Por
282 ausência de profissional habilitado no setor, não houve análise com relação a existência ou inexistência
283 de Áreas de Preservação Permanente de cursos d'água e nascentes. 4. Recomendamos que seja elaborado
284 o Plano de Manejo da APA, o qual possuirá diversos critérios técnicos que poderão estabelecer o uso do
285 solo conforme sua aptidão. Diante dos fatos elencados acima, recomenda-se pelo indeferimento da
286 alteração de zoneamento de uso do solo para a atividade pretendida. Rodrigo Dionário da Rosa
287 Engenheiro Agrônomo. Matrícula 46076 - Diretoria Municipal de Meio Ambiente. PARECER DA
288 CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 26/06/2025: Após a apresentação e discussões a respeito
289 desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram a solicitação de alteração de
290 zoneamento solicitada na Z-APA. Após a apresentação o Conselho de Desenvolvimento Municipal –
291 CDM, **houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os**
292 **membros do CDM indeferiram a alteração do zoneamento para esta gleba, enquanto não houver**
293 **plano de manejo para a mesma. 3) Processo: CPU-861/2025 – BALDISSERA**
294 **INCORPORADORA E CONSTRUTORA LTDA:** O requerente, em nome dos proprietários, solicita
295 alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro
296 1021119, matrícula nº 19.264, totalizando aproximadamente 814.524,18 m². localizado Rua João
297 Martins Gomes, Bairro Mina Do Toco, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui
298 predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas, agricultura e glebas vazias com
299 vegetação secundária em estágio inicial e médio e avançado, além de áreas descampadas, sendo que esta
300 gleba próxima a Rodovia (Anel Viário). A gleba possui zoneamento ZI-2 (zona industrial-2) e ZRU
301 (zona rururbana), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. O requerente apresenta justificativa que sugere
302 alteração do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo para implantação de Loteamento Residencial,
303 requerendo alteração da ZRU (zona rururbana) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Após a
304 análise da documentação apresentada, a DPU é pelo deferimento na alteração do zoneamento para a
305 gleba de ZRU (zona rururbana) para a totalidade em (zona residencial 1 – 2 pavimentos). Foi
306 encaminhado este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para
307 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
308 Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/03/2025: *Após a*
309 *apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram*
310 *em votação e a proposta foi deferida quanto a alteração do zoneamento da gleba de ZRU para ZR1-2.*
311 *Foi para o CDM que aprovou a alteração de zoneamento pela RESOLUÇÃO nº 582, de 12/12/2024. Em*
312 *seguida foi elaborado o projeto de lei e sua justificativa e encaminhado via GiDoc, para o Apoio*
313 *Administrativo. Porém, houve a apresentação de um ofício dos proprietários em que os mesmos afirmam*
314 *que não houve autorização deles para a solicitação da alteração do zoneamento de uso do solo da gleba,*
315 *como apresentado. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 26/06/2025: Após a*
316 *reapresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, indeferiram*
317 *a alteração de zoneamento da gleba, em virtude da manifestação da família, mantendo-a na ZRU (zona*
318 *rururbana) e solicitam ao CDM que a Resolução nº 582/2024 seja considerada nula. Após a apresentação*
319 *o Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, **houve alguns questionamentos que foram***
320 *respondidos e por fim, colocado em votação os a totalidade dos membros do CDM aprovaram a*
321 *nulidade da Resolução nº 582/2024. Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta*
322 *audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h30min. Esgotados os assuntos*
323 *encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por*
324 *todos os presentes assinada.*

**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II
ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS
E PROJETOS ESPECIAIS - CDM**

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA

Criciúma 20 de junho 2025

Para
Prefeitura Municipal de Criciúma
Setor de Parcelamento de Solo

O requerente solicita, em nome da Associação de Moradores, a alteração de zoneamento de uso do solo de acordo com ofício emitido pelo presidente da Associação de moradores: **“Viemos através do presente, solicitar a alteração do zoneamento de uso de solo das seguintes ruas do Loteamento Villa Real, bairro Vila Nova Esperança: Rua das Pitayas, Rua Sidnei Roberto Manoel, Rua Jorge Manoel de Souza, Rua Victório Benincá, Rua Locirio Marcello, Rua José Almerindo Bittencourt, Rua Otavio Liberato Vieira, Rua SD-2064-185 e Rua SD-2061-185, de ZR1-2 para ZR2-4. Informamos que as ruas do bairro, próximas ao loteamento em questão, já possuem zoneamento ZR2-4 e a mudança vai trazer mais desenvolvimento para nosso bairro e região. Desde já agradecemos.”**

Viemos através do presente, solicitar a alteração do zoneamento de uso de solo das seguintes ruas do Loteamento Villa Real, bairro Vila Nova Esperança: Rua das Pitayas, Rua Sidnei Roberto Manoel, Rua Jorge Manoel de Souza, Rua Victório Benincá, Rua Locirio Marcello, Rua José Almerindo Bittencourt, Rua Otavio Liberato Vieira, Rua SD-2064-185 e Rua SD-2061-185, de ZR1-2 para ZR2-4. Informamos que as ruas do bairro, próximas ao loteamento em questão, já possuem zoneamento ZR2-4 e a mudança vai trazer mais desenvolvimento para nosso bairro e região. Desde já agradecemos.



Nilton Voss
Presidente da Associação de Moradores Bairro Vila Nova Esperança

Assoc. Moradores
Vila Nova Esperança

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA

Essa solicitação foi-nos entregue por meio de ofício da Associação de Moradores do Loteamento Vila Real, bairro Vila Nova Esperança: Rua das Pitayas, Rua Sidnei Roberto Manoel, Rua Jorge Manoel de Souza, Rua Victório Benincá, Rua Locirio Marcello, Rua José Almerindo Bittencourt, Rua Otavio Liberato Vieira, Rua SD-2064-185 e Rua SD-2061-185:



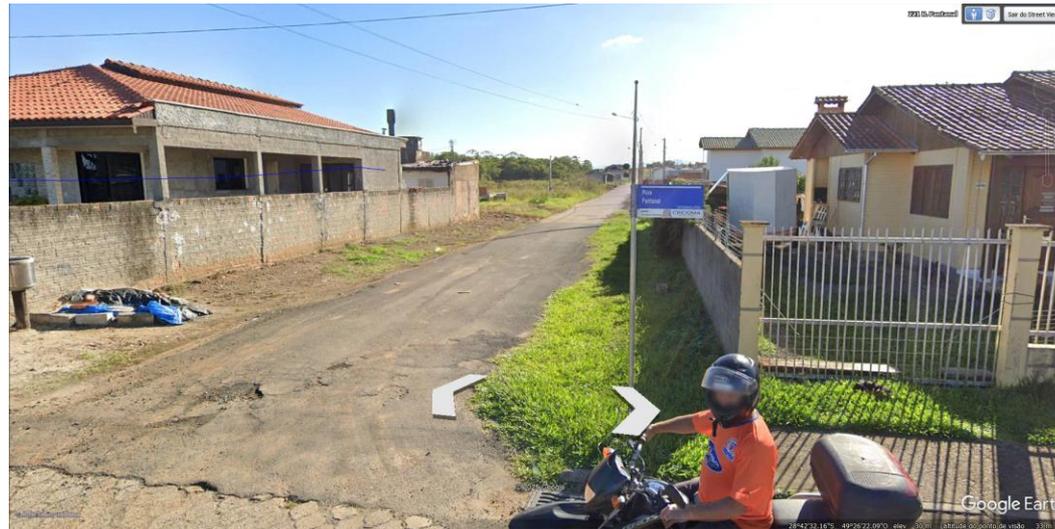
Localização geral

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA



Vista geral

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA



Rua das Pitayas - 2022



Rua Sidnei Roberto Manoel - 2022

1) Processo N° 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA



Rua Jorge Manoel de Souza - 2022



Rua Victório Benincá - 2022

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA



Rua Locirio Marcello - 2022



Rua José Almerindo Bittencourt - 2022

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA



Rua SD-2064-185 - 2022



Rua Otavio Liberato Vieira - 2022

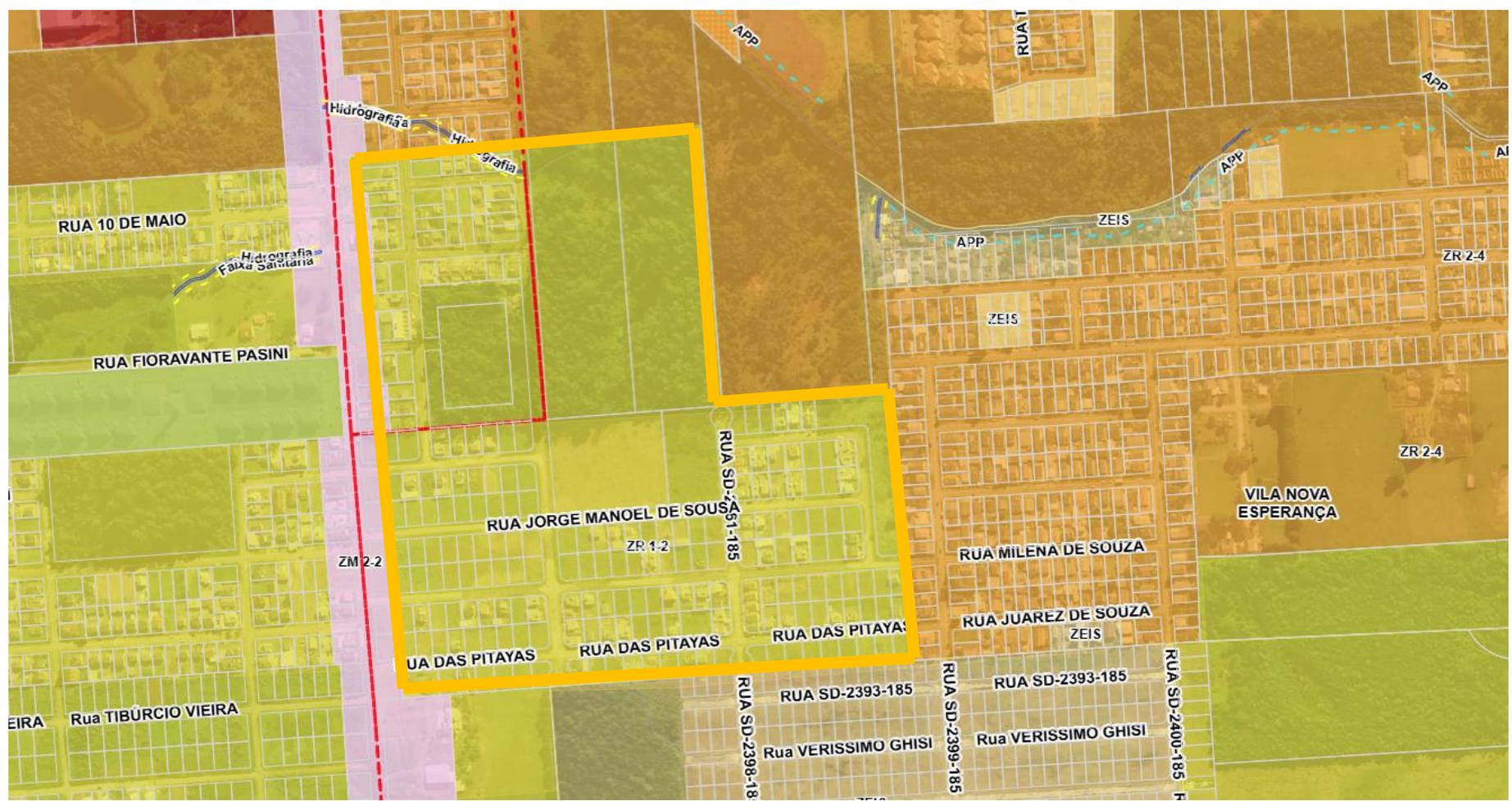
1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA



Rua SD-2061-185

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA

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



Mapa de zoneamento

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA

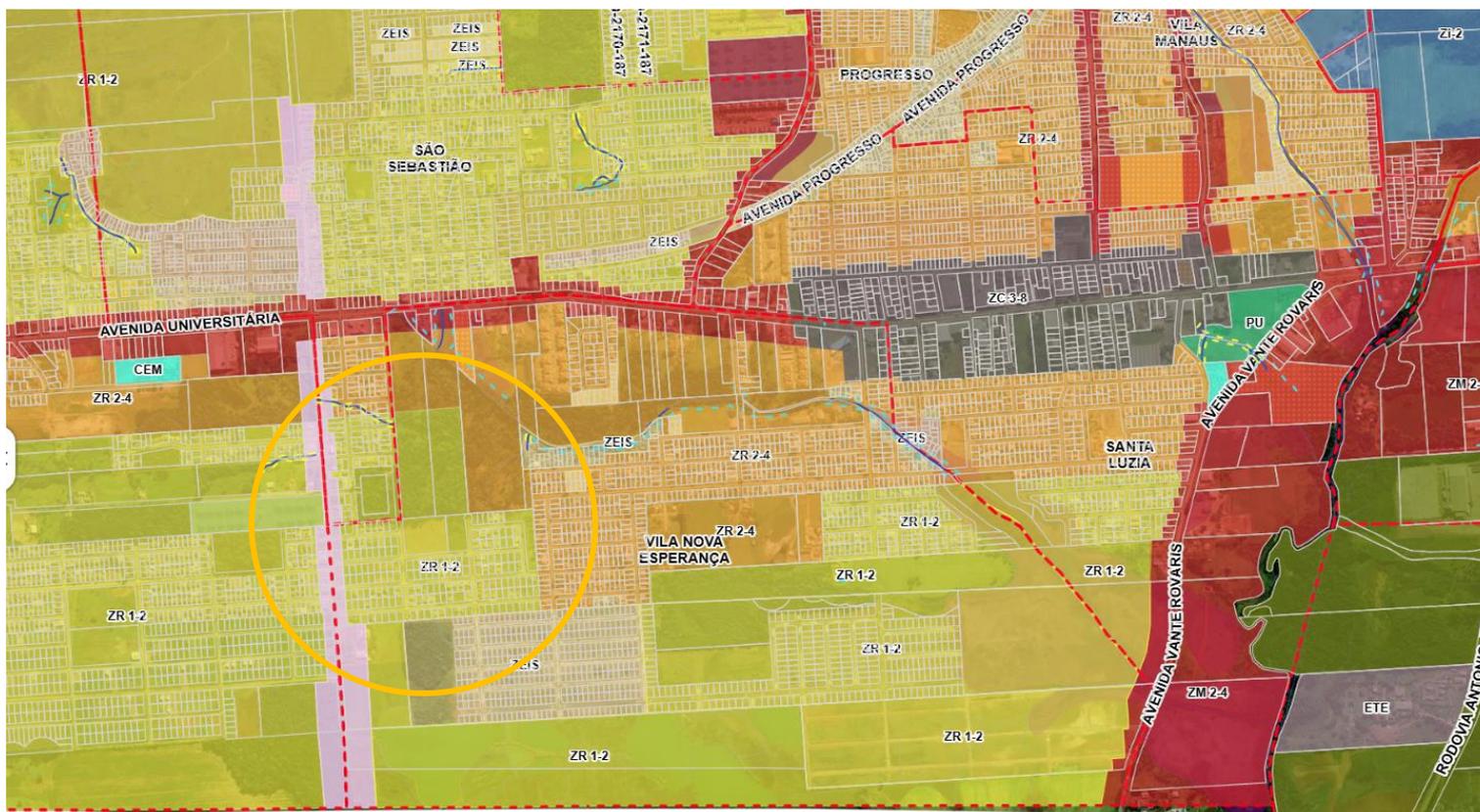
E de acordo com o Anexo 03 do PD. os parâmetros urbanísticos são os seguintes:

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 ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 - 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥ 1,50	-	-

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA

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

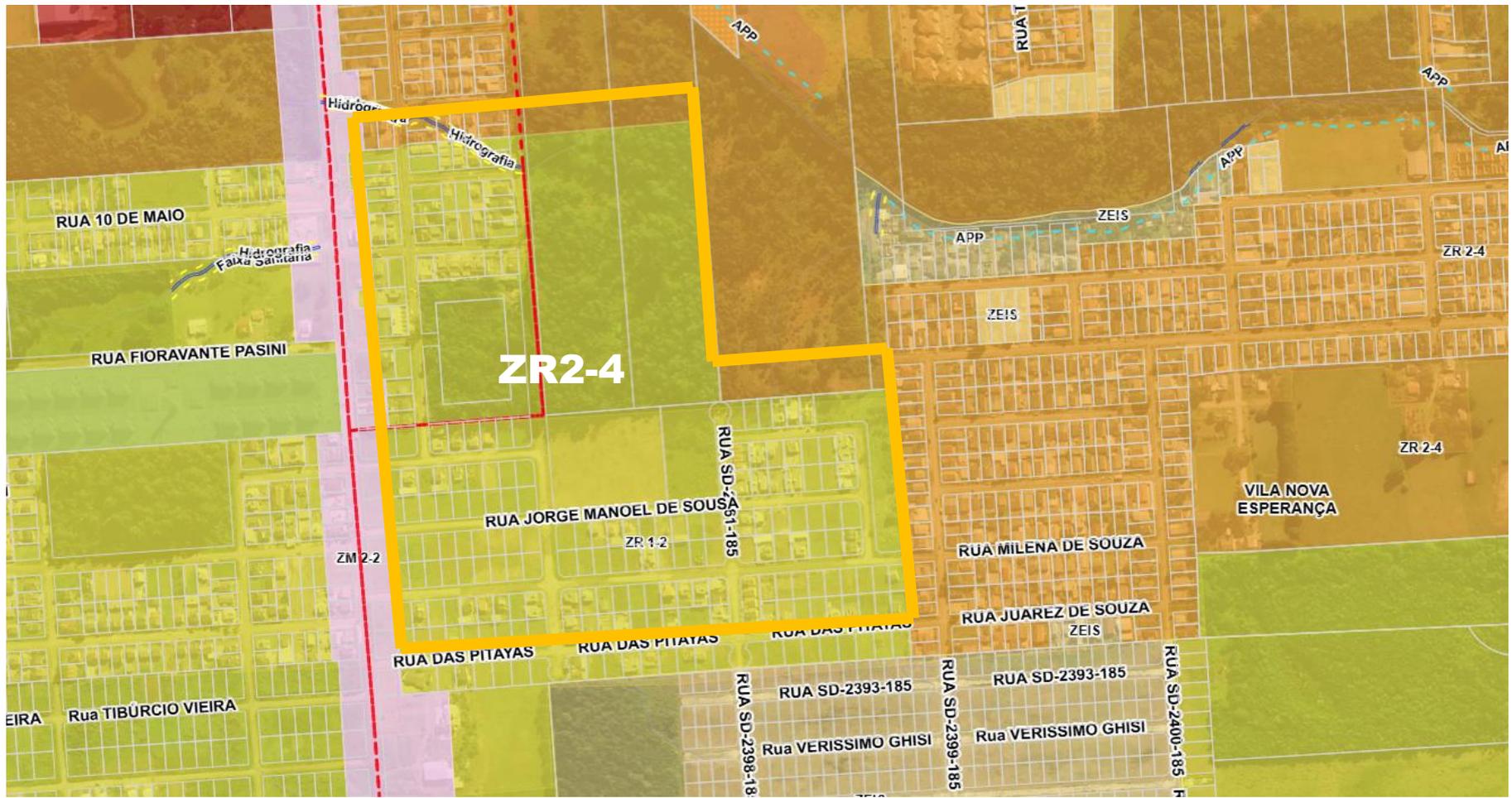
A DPU acredita que há uma graduação na implantação do zoneamento de uso do solo com a aprovação da Lei nº 8.634/2024 (Lei de Zoneamento), e que mais perto da Av. Universitária o número de pavimentos vai aumentando.



Mapa de atual do zoneamento

1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA

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.

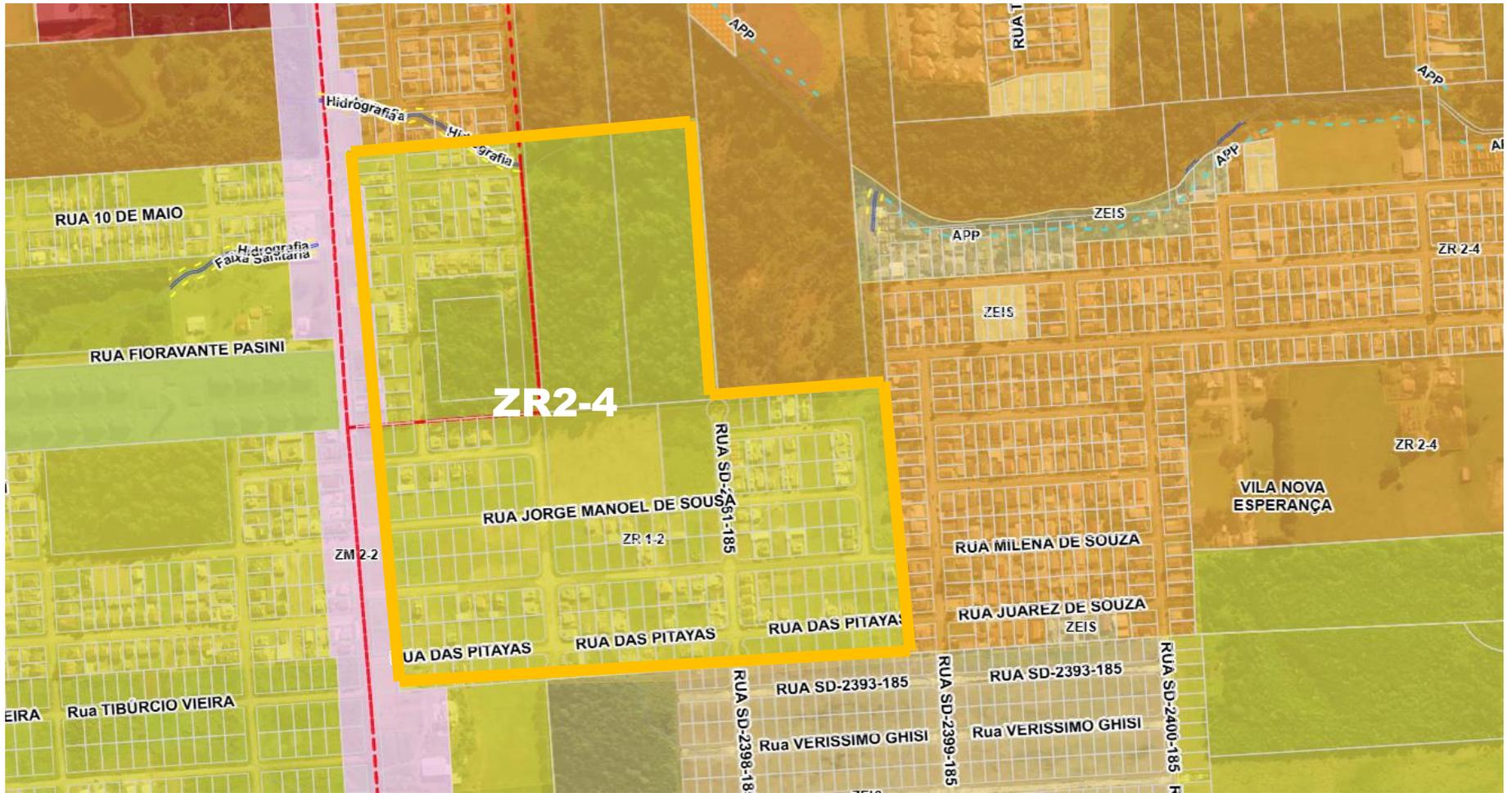
1) Processo Nº 1897/2025 - NILTON VOSS – PRESIDENTE DA ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA

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

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 ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZR 2-4 (Zona Residencial 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=70 T=50	E=80 T=50 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04+02 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁸⁾	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤4,50 ⁽¹⁷⁾ Restante ≥1,50 p/ H ≤ 9,00	H/4 ≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m ²

Sendo este processo encaminhado à **Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos Especiais** 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, 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).



Mapa de zoneamento

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, brasileira, aposentada, divorciada, portadora do CPF Nº 496.464.949-00 e cédula de identidade n.º 2.158.994-SSP/SC, residente e domiciliada na Rua Alfredo Bortoluzi, 487. Bairro Bortoluzi, apto 104. Edifício Lurano, cidade de Nova Veneza-SC, neste ato representada por seu advogado Dr. BRUNO COLOMBO BOAROLI, OAB/SC n.º 58.177 e Dra. FERNANDA VALÉRIO SACHET, OAB/SC n.º 55.696, com endereço comercial à Travessa Oswaldo Búrigo, nº 55, sala 01, centro, cidade de Nova Veneza-SC, CEP: 888-65000, com endereço eletrônico boarolisachet.advocacia@gmail.com, vem perante este departamento, REQUERER a alteração do zoneamento de Zona Industrial para Zona Residencial, pelos fatos e fundamentos que passam a expor:

solicita a alteração da zona de uso do solo de ZI-2 (zona industrial – 2) para Zona Mista, nos imóveis matrículas nº 159.289 e nº 159.290, cadastros nº 103919, nº 995222, nº 1012357 e nº 1039356, localizados na Rua Vereador Raul Pessi, Bairro Vila Macarini.



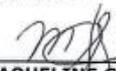
PROCURAÇÃO

OUTORGANTE: MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, brasileira, aposentada, casada, CPF Nº 496.464.949-00 e cédula de identidade n.º 2.158.994-SSP/SC, sem endereço eletrônico, residente e domiciliado à Rodovia Acesso Estadual Rio Maina, s/n, bairro Vila Maccarini, cidade de Criciúma - SC.

OUTORGADA: FERNANDA VALERIO SACHET FURLAN brasileira, advogada, casada, inscrita na Ordem dos Advogados do Brasil OAB/SC sob o n.º 55.696, e BRUNO BOAROLI, brasileiro, advogado, solteiro, inscrito na Ordem dos Advogados do Brasil OAB/SC sob nº 58.177, ambos com endereço profissional localizado na Travessa Oswaldo Búrigo, 55, Centro, Nova Veneza.

PODERES: para o foro em geral, inclusive os da cláusula *ad judicium extra*, previstos no artigo 38 do CPC, *in fine*, e 70 parágrafo quarto do Estatuto da Ordem dos Advogados do Brasil, ainda, para alegar todo o direito de defesa do(s) outorgante(s), seja como autor(es), réu(s), interveniente(s) ou assistente(s), podendo os outorgados confessar, transigir, renunciar aos pedidos ou ao direito em que se funda a ação, receber valores e dar quitação, levantar depósitos, assinar cauções, podendo ainda substabelecer em conjunto ou isoladamente, firmar compromisso de inventariante e declarações, inclusive de assistência judiciária, efetuar ação judicial e/ou requerimento administrativo, podendo acompanhar o requerimento, receber e dar quitação e praticar todos os atos necessários ao seu fiel cumprimento em especial para representa-la em todos os atos do processo de desmembramento.

Nova Veneza 26 de março de 2024


MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI
CPF: 496.464.949-00
Outorgante

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

O requerente, em nome dos proprietários, solicita a alteração do zoneamento de uso do solo nos lotes cadastros nº 1039194, nº 995222, nº 1012357 e nº 1039356, matrículas nº 159.289 e nº 159.290, localizado (s) na Rua Vereador Raul Pessi, Bairro Vila Macarini, requerendo alteração de Zona Industrial 2, para Zona Mista.



Localização

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI



04/2022



Acesso a um dos imóveis.

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

E segundo os advogados: “A contribuinte acima qualificada, possui um imóvel cujo os cadastro imobiliário é 1039194, matriculado no 1º Ofício de Registro de imóveis da Comarca de Criciúma-SC, de propriedade de MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, já qualificada, localizados na Rua vereador Raul Pessi. O objetivo da presente solicitação é a alteração do zoneamento do imóvel acima identificado, atualmente classificado como Zona Industrial, para Zona Residencial, conforme fundamentação abaixo exposta.

A requerente recebeu a propriedade do imóvel objeto do estudo, quando do divórcio com seu antigo companheiro. Na oportunidade, em razão da partilha de bens, em comum acordo, convencionaram que a Sra. Jaqueline receberia a área, já desmembrada, conforme extrai-se da matrícula e da consulta prévia

O objetivo dos divorciandos à época era possibilitar que tanto o divorciando, quanto a divorcianda, Maria Jaqueline, continuassem a residir naquela localidade. Assim, através do parcelamento ficou ajustado que o seu antigo esposo ficaria com a residência, que localizase na área remanescente, a qual confronta com a Rodovia Acesso Estadual Rio Maina e que a requerente edificaria sua residência na área desmembrada, a qual NÃO CONFRONTA com a Rodovia Acesso Estadual Rio Maina, mas sim com a Rua Vereador Raul Pessi e Rua Elio Daleffe. Isso porque, antes mesmo da origem do Loteamento, a requerente já residia na localidade, onde constituiu família e viveu com seu ex-companheiro e sua filha por mais de 20 anos na residência localizada na mesma quadra (área remanescente).

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Logo, verifica-se que a área objeto do estudo/requerimento em questão, possui como imóveis confrontantes/vizinhos, imóveis com características residenciais, o que corrobora com o deferimento do pedido ora efetuado, ao passo que injustificaria a possibilidade de utilização do imóvel para fins industriais.

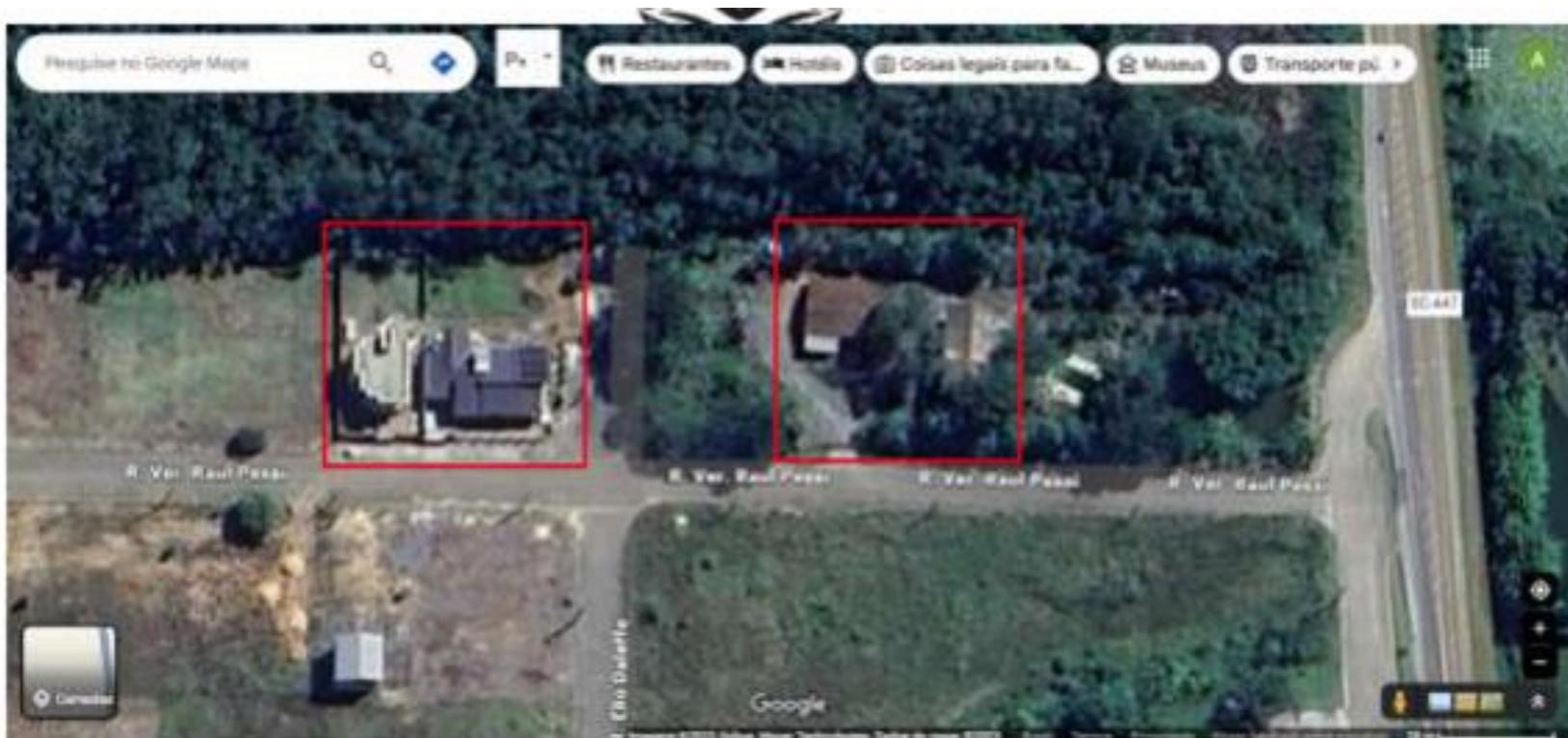
Importante também registrar que a área do imóvel, bem como suas delimitações, inviabiliza a instalação de indústrias no local, que necessitam de áreas mais amplas para desenvolver sua atividade.

Diante do exposto, solicita-se a alteração do zoneamento de Zona Industrial para Zona Residencial, com vistas à regularização do uso consolidado e à adequação da legislação urbanística à realidade atual do imóvel e de seu entorno. Trata-se de medida que visa à valorização do tecido urbano, à segurança jurídica dos ocupantes e ao fortalecimento da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição Federal e nas normas urbanísticas municipais.

Por fim, REQUER a notificação das datas estabelecidas para avaliação do presente pedido pelos conselhos correspondentes, a fim de participar e prestar os esclarecimentos que considerarem pertinentes. Nestes termos, pede deferimento.

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Importante salientar que, o imóvel objeto do presente pedido, confronta à Leste e a Oeste com edificações para fins residenciais, senão vejamos:



Logo, verifica-se que a área objeto do estudo/requerimento em questão, possui como imóveis confrontantes/vizinhos, imóveis com características residenciais, o que corrobora com o deferimento do pedido ora efetuado, ao passo que injustificaria a possibilidade de utilização do imóvel para fins industriais.

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Verifica-se que o imóvel em questão abriga residência unifamiliar habitada há mais de 20 (vinte) anos, conforme demonstrado documentos anexos a presente solicitação. Tal uso foi estabelecido muito antes da instituição do zoneamento atual, o que caracteriza a existência de direito adquirido e uso consolidado de fato, senão vejamos:

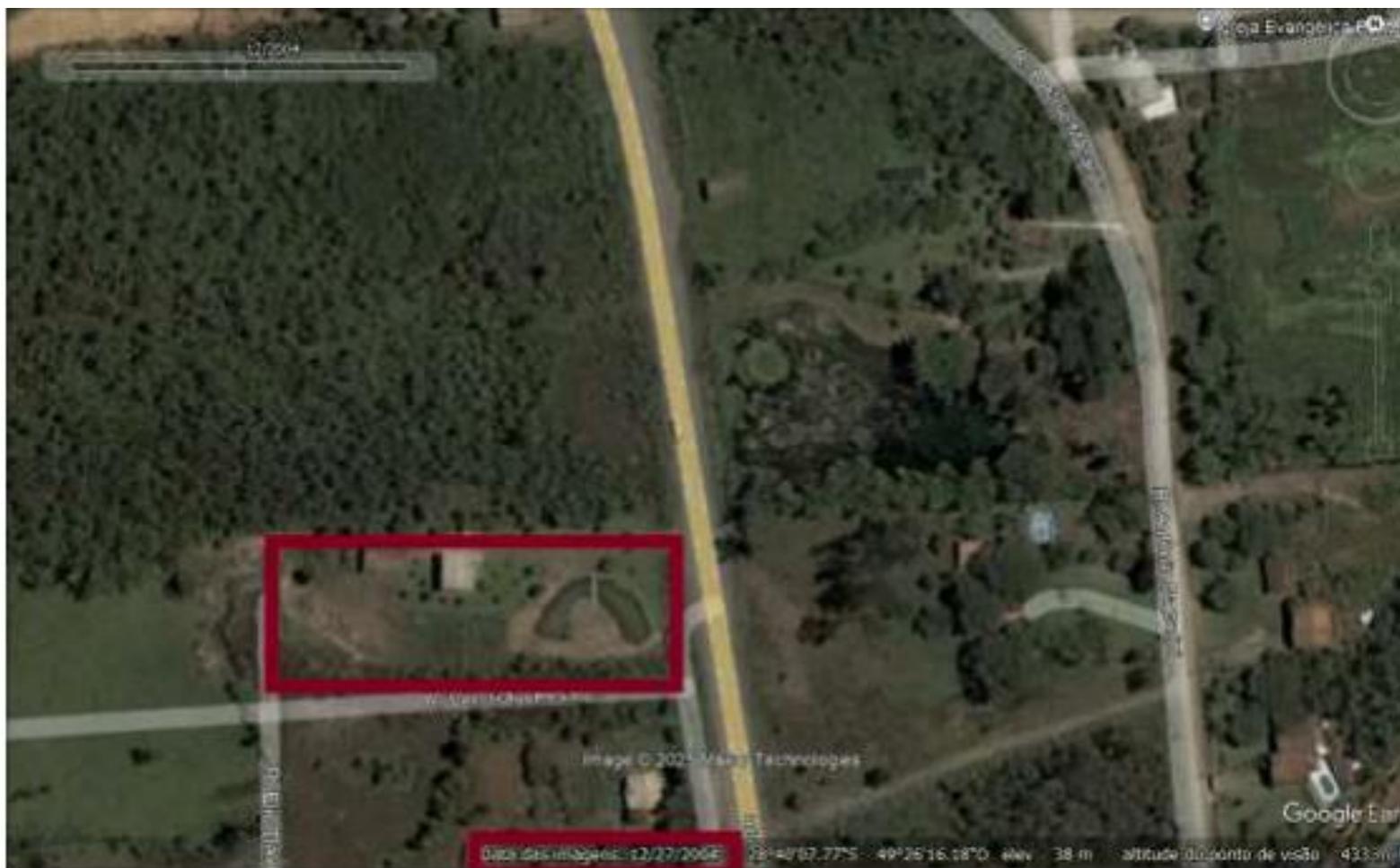


Imagem capturada no ano de 2004, obtida através do Google Earth

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Logo, verifica-se que a área objeto do estudo/requerimento em questão, possui características de uso residencial antes mesmo da implantação do loteamento que ensejou na definição de zoneamento atual.

Não obstante, a fim de corroborar com a necessidade de alteração de zoneamento, verifica-se que o imóvel de propriedade da Sra. MARIA JAQUELINE GHISLERI MACCARINI, está rodeado de residências, o que injustificaria a possibilidade de utilização única e exclusiva para fins industriais. Diante do exposto, solicita-se a alteração do zoneamento de Zona Industrial para Zona Mista, com vistas à regularização do uso consolidado e à adequação da legislação urbanística à realidade atual do imóvel e de seu entorno.

Trata-se de medida que visa à valorização do tecido urbano, à segurança jurídica dos ocupantes e ao fortalecimento da função social da propriedade, conforme previsto na Constituição Federal e nas normas urbanísticas municipais.

Nestes termos, pede deferimento.”

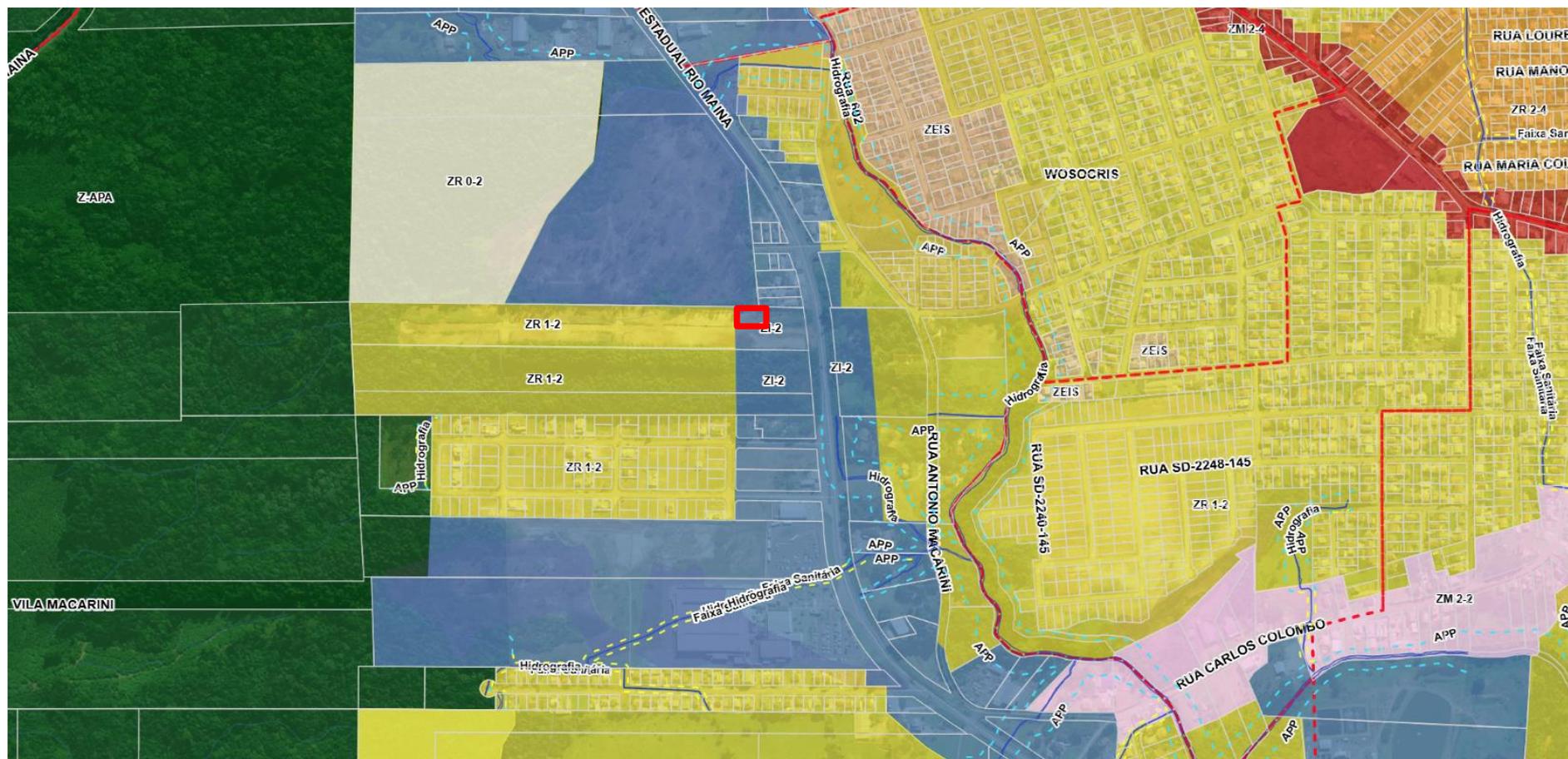
2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI



Imagem aérea - Localização

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Esses lotes estão localizados, de acordo com a Lei nº 8.634 (Lei de Zoneamento) na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial – 2), por se localizar defronte a rodovia.



Mapa de zoneamento

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

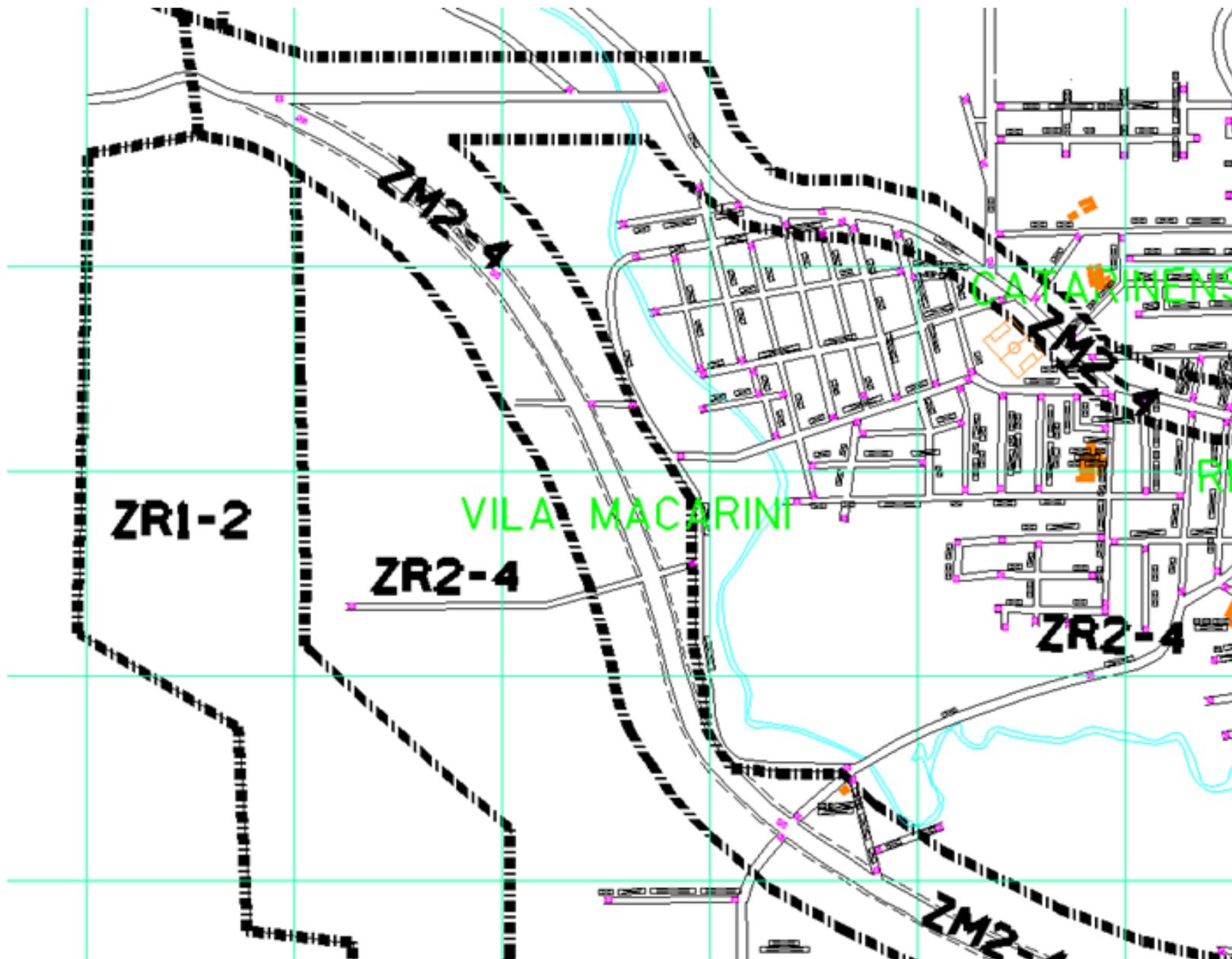
Há nestes lotes residências unifamiliares e outras edificações de aspecto misto, já preexistentes antes da execução do loteamento do fundo dos imóveis, que está localizado na ZR1-2.

A DPU se mostra preocupada com esta alteração de zoneamento de ZI-2 para ZM2-4 ou ZM2-2, uma vez que poderá causar conflito de usos no futuro, portanto somos pelo indeferimento desta solicitação.

O requerente reapresentou a solicitação: ***“Em atenção ao despacho proferido pelo setor de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor, requeremos a juntada do requerimento retificado, solicitando a alteração de zoneamento, de industrial, para zoneamento residencial.”***

Portanto, como apresentado acima o uso residencial já é pré-existente ao zoneamento de 1999, o qual era classificado como ZM2-4:

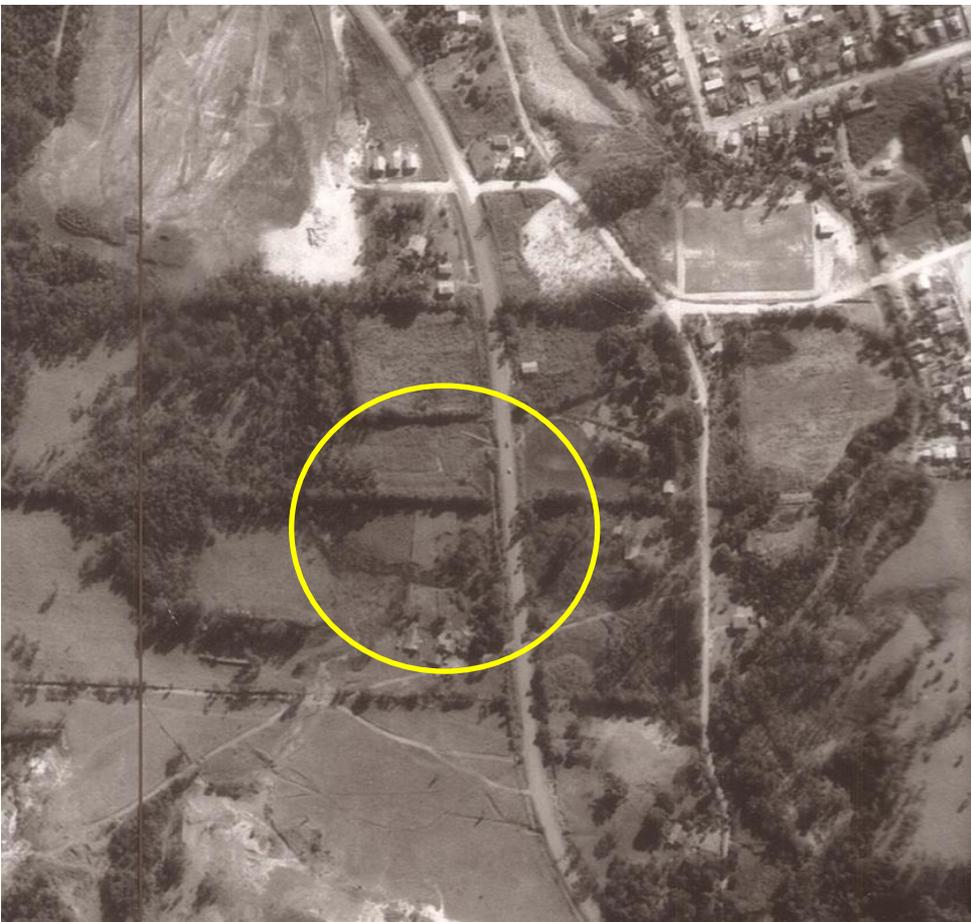
2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI



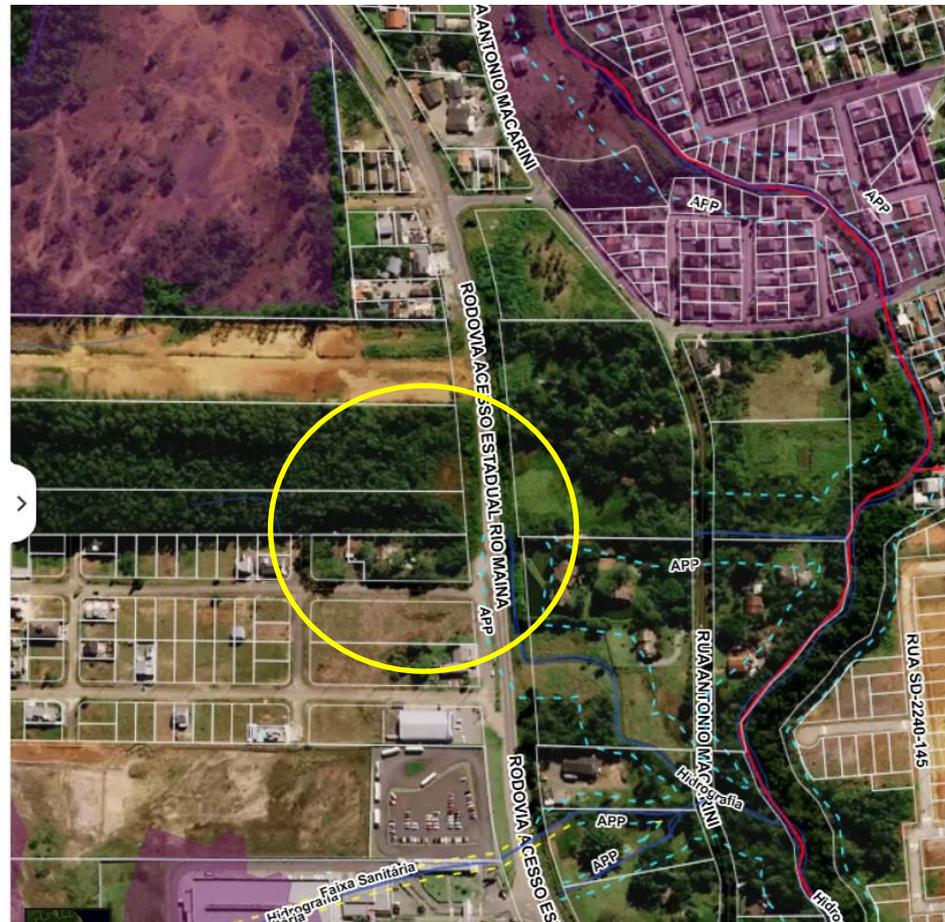
Mapa zoneamento 1999

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Anexamos também, a imagem aérea de 1996, em comparação com a situação de hoje e não foi observado a existência de edificações, naquela área:



1996



2024

2) Processo CPU-1787/2025 – BRUNO COLOMBO BOAROLI

Então, a partir destas informações, a DPU revendo o parecer inicial considera que os imóveis daquela quadra poderiam ser classificados como ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos) e não como ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).

Sendo este processo encaminhado à **Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos Especiais** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 24/04/2025:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi deferida para que esta quadra tenha o seu zoneamento alterado de ZI-2 para ZM2-2, lembrando que esta solicitação deverá ser apreciada pelo CMDE.

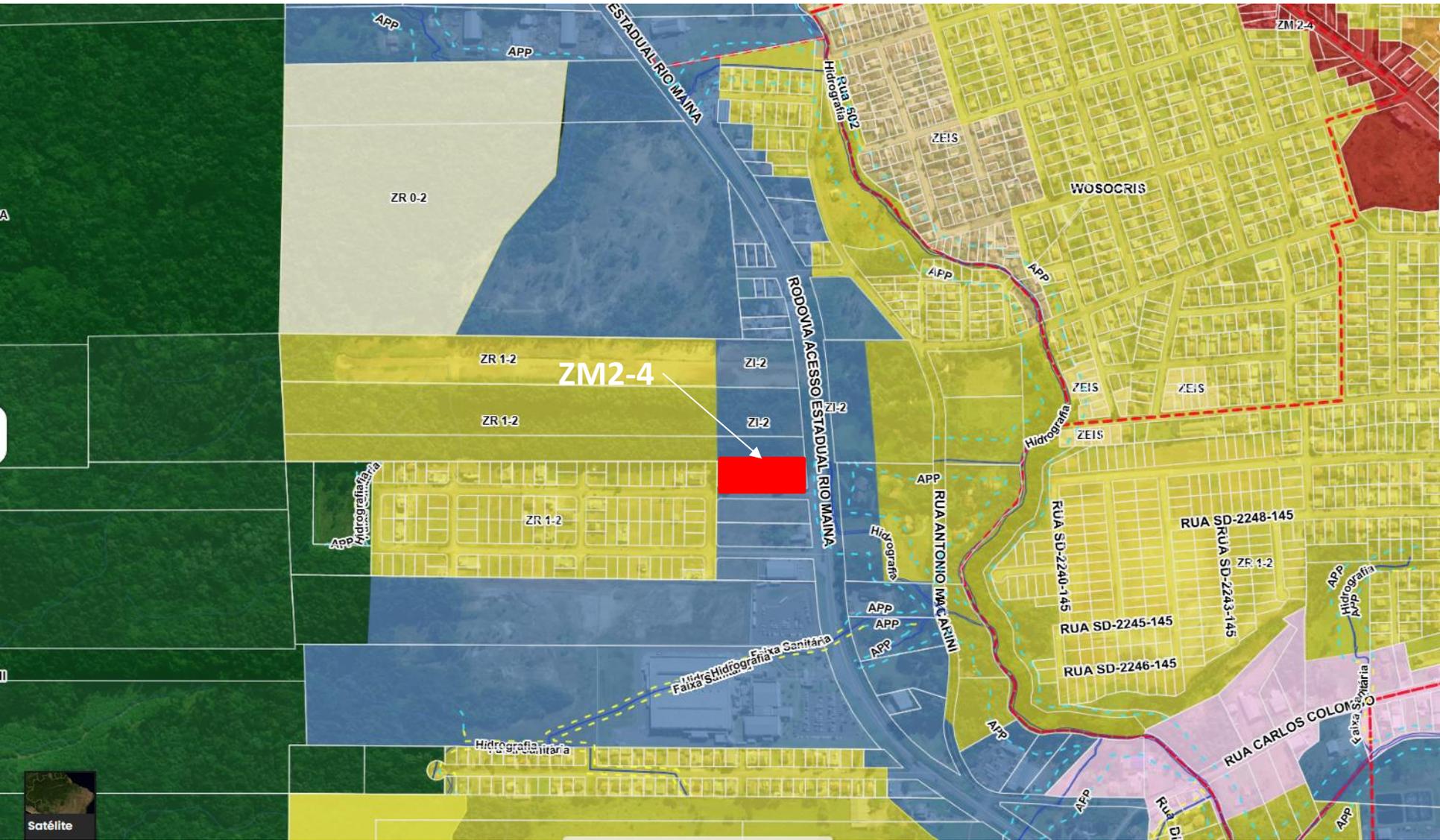
PARECER DO CMDE – REUNIÃO DE 29/04/2025:

O CMDE em reunião indeferiu a solicitação de modificação de zoneamento em virtude de que poderá haver no futuro conflito entre vizinhos de quadra, por isso o imóvel deverá ser mantido em ZI-2.

PARECER DO CDM – REUNIÃO DE 08/05/2025:

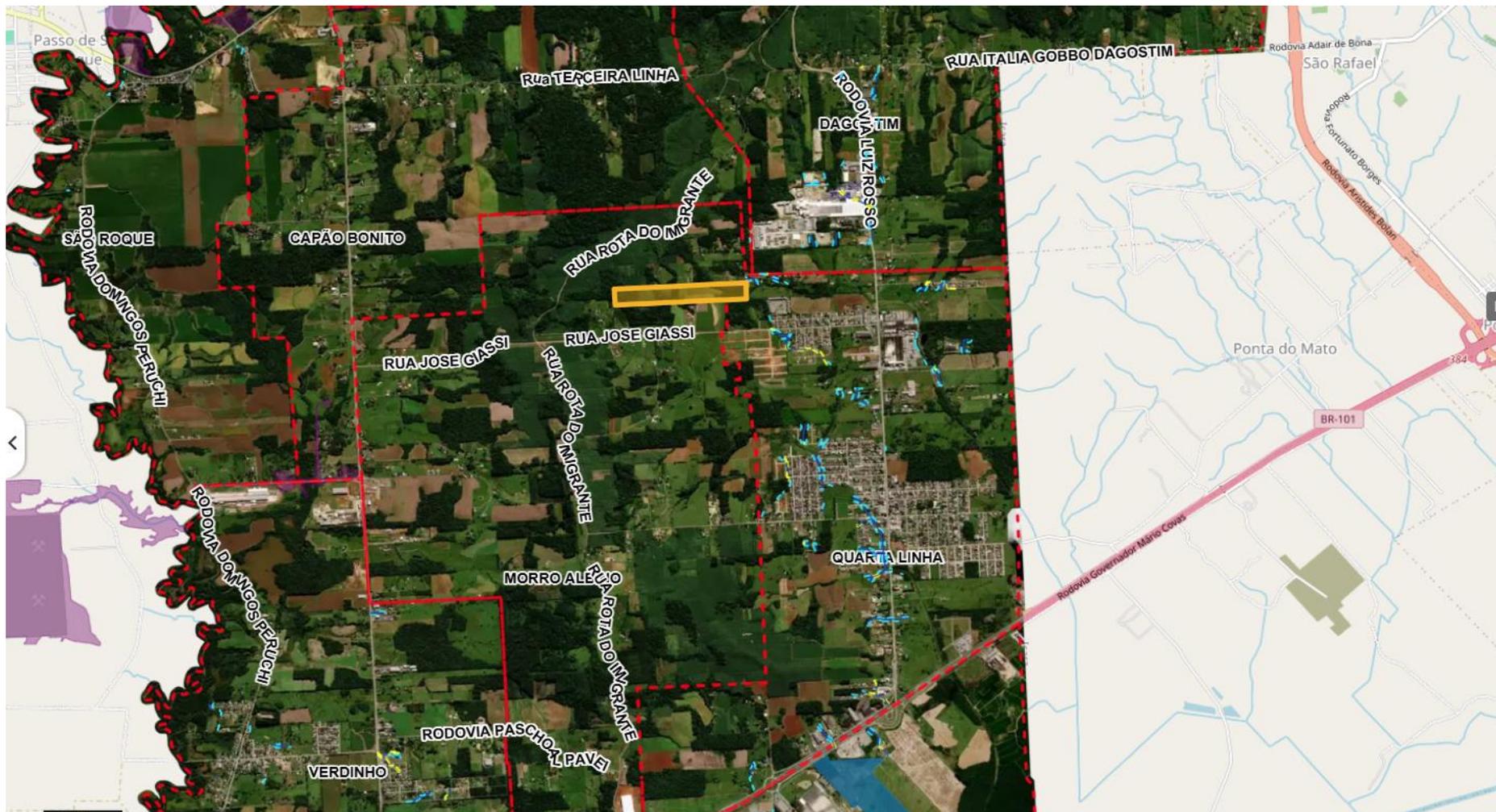
Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houve alguns questionamentos exaustivos e discussões que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e a proposta de alteração do zoneamento foi indeferida, ou seja, a quadra permanece em ZI-2 (zona industrial – 2), ressaltamos que houve 38 (trinta e oito) votos contrários a mudança de zoneamento e 02 (duas) abstenções.

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, verificando que já é uma área residencial/comercial já consolidada, sugeriram que o zoneamento possa ser alterado para ZM2-2 (zona mista 2 – 2 pavimentos), caso haja unificação dos lotes, da quadra em questão, a DPU deverá considerar que o zoneamento retorne a ser definido como ZI-2.



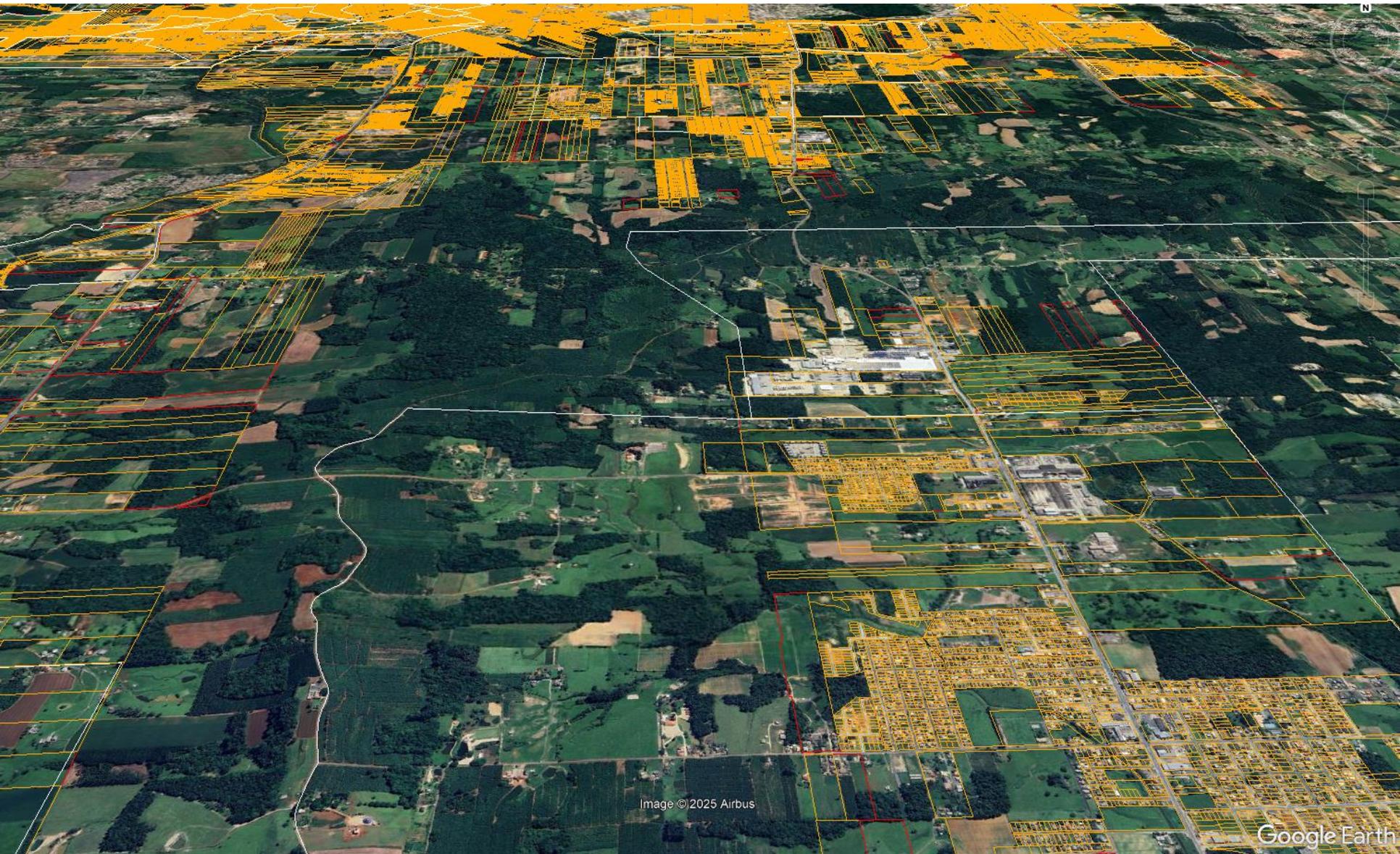
3) Processo N° CPU-2126/2025 – ADEMILTON ROSSO

O requerente solicita a alteração do perímetro urbano em gleba, cadastro n° 1037694, matrícula n° 54.623 oriundas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca e Município de Criciúma/SC, localizada na Rua Sem denominação, bairro Quarta Linha, com área de 127.500,50m².



Localização

3) Processo N° CPU-2126/2025 – ADEMILTON ROSSO



3) Processo N° CPU-2126/2025 – ADEMILTON ROSSO

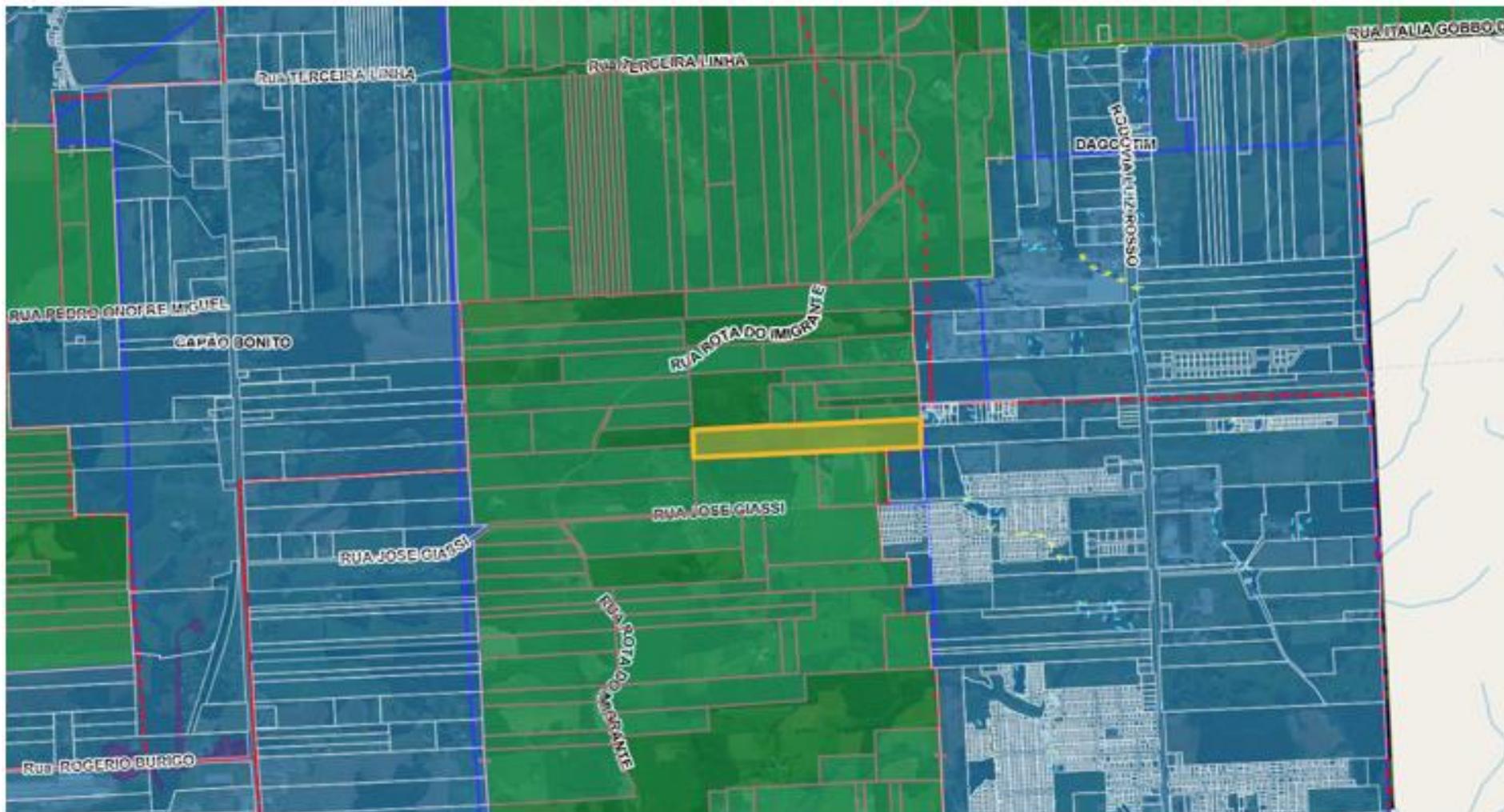
Essa gleba está localizada na zona de uso do solo Z-APA (Morro estevão e Morro Albino) com os seguintes zoneamentos: ZCB (zona de conservação da biodiversidade), ZOI (zona de ocupação intensiva) e ZOE (zona de ocupação extensiva).



Parte do mapa de zoneamento

3) Processo N° CPU-2126/2025 – ADEMILTON ROSSO

Quanto a caracterização daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas as atividades agrossilvipastoris, e o início da gleba (lado leste) está a aproximadamente 990,00 metros da Rodovia Luiz Rosso.



Mapa do Perímetro Urbano

3) Processo N° CPU-2126/2025 – ADEMILTON ROSSO

Toda a extensão da gleba está no Perímetro Rural, conforme mapa apresentado acima.

A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, em virtude de que não há o interesse público, nem técnico que justifique essa ampliação do perímetro urbano para esta gleba.

Sendo este processo encaminhado à **Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos Especiais** 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 alteração para o aumento do perímetro urbano na gleba, permanecendo-a em perímetro rural, foi também sugerido que o CDM alerte o gabinete do Prefeito por meio de ofício quanto a situação fundiária naquela região da Quarta-Linha, pois está havendo invasões e parcelamentos do solo clandestinos.

4) Processo CPU-22482025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

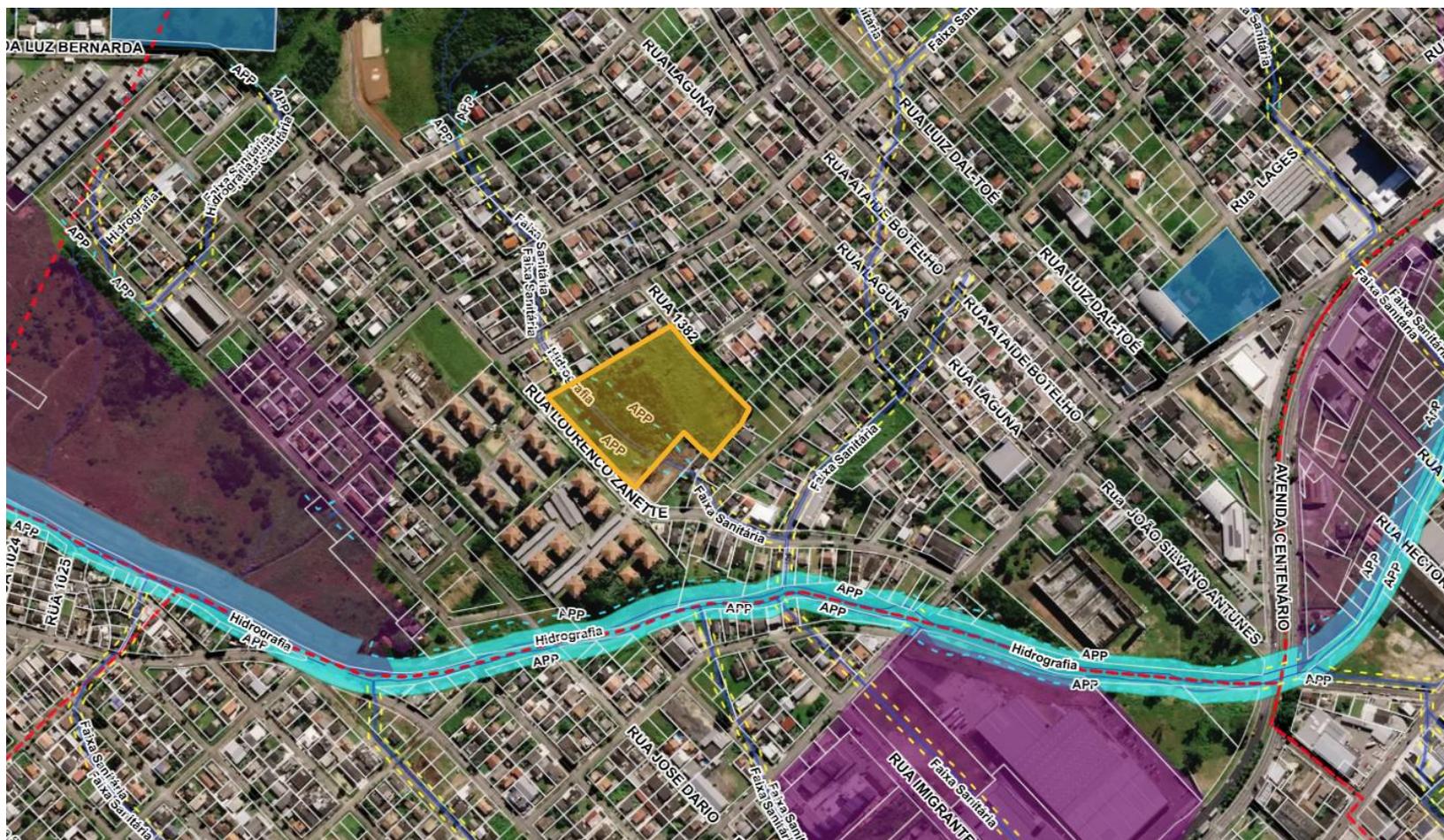
Nesse Processo Administrativo foi apresentada proposta para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Lourenço Zanette, Bairro Santo Antônio, cadastro nº 8481, matrícula nº 6.000., com área aproximada de 14.650,97 m² (consulta prévia). Porém, a área escriturada é de 17.135,00m².

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 2º, da Lei nº 8.635/2024, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art. 1º Em glebas, a partir de 10.000,00m² (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 na Lei do Zoneamento.”

4) Processo CPU-22482025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)



Localização

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

ÁREA DO TERRENO MATRICULADA	17.135,00m ²
ÁREA DO TERRENO LEVANTADA	17.187,96m ²
ÁREA DO TERRENO LIQUIDA	12.860,90m ²

4) Processo CPU-22482025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)



04/2024



04/2024

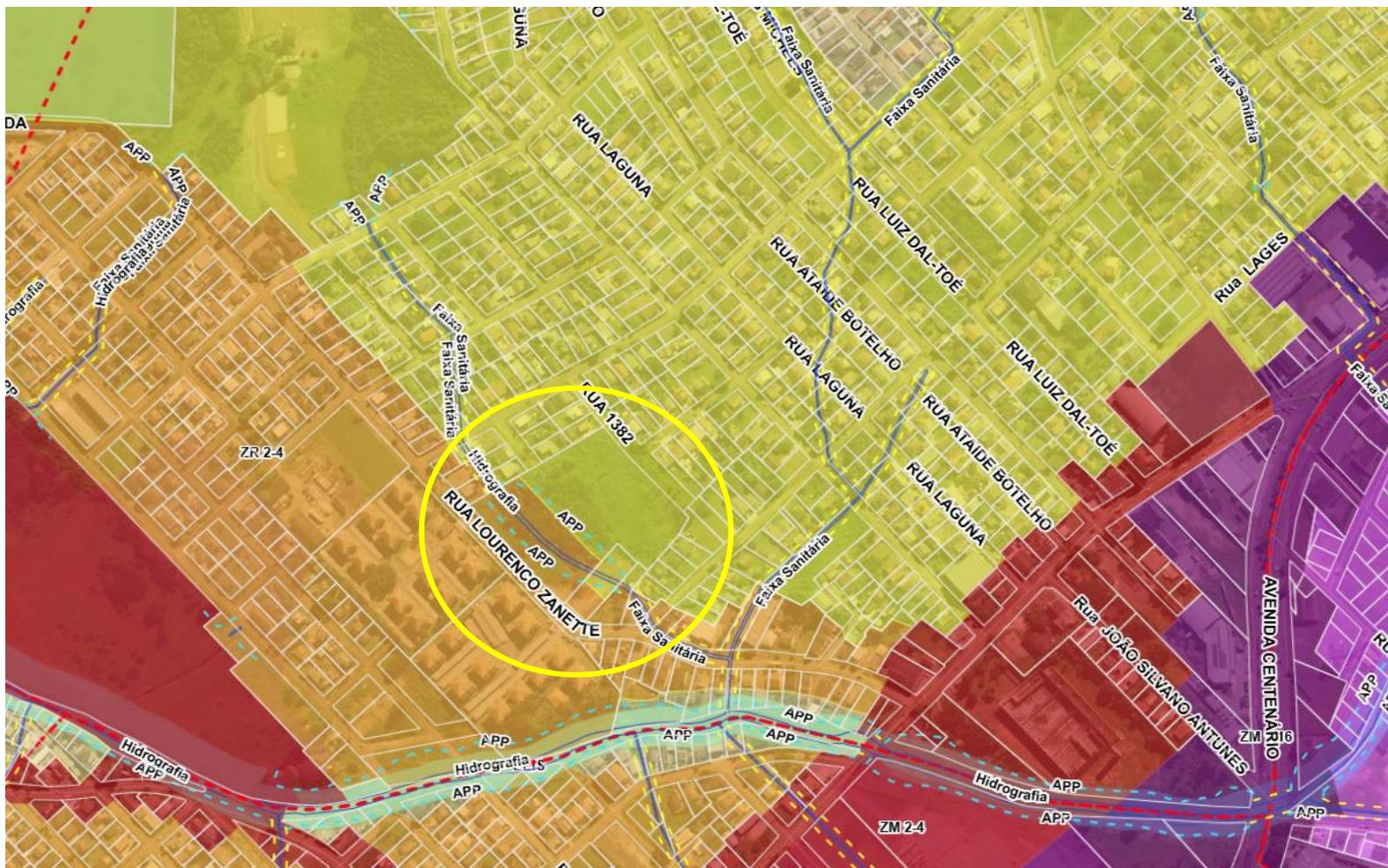
4) Processo CPU-22482025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)



04/2022

4) Processo CPU-22482025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de zoneamento).



Mapa de zoneamento

4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

O imóvel situa-se na Rua Lourenço Zanette, que é caracterizada com a atividade residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial e de serviços, havendo também áreas sem ocupação.



Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4.

4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

E segundo a empresa: “Com a justificativa A construtora deseja construir no terreno um condomínio de apartamentos enquadrados no Minha Casa Minha Vida - Faixa Urbano 2. Considerando um projeto com o zoneamento atual, com parte em ZR1 e parte em ZR2, é permitido construção de até aproximadamente 21.000,00m² de área computável com afastamentos de 4,50m, sendo possível a construção de até 480 apartamentos de 2 dormitórios com área computável média de 47m². Entretanto, com esta configuração o terreno ficaria com sua taxa de ocupação utilizada ao máximo, a taxa de infiltração seria a mínima e os afastamentos entre blocos e vizinhos seria de apenas 4,5m. Tendo em vista uma melhor qualidade urbanística do entorno, solicita-se a flexibilização apenas no número de pavimentos, que em parte permite até 6 pavimentos para 14 pavimentos. Dessa forma, serão feitas apenas 280 unidades, distribuídas em 2 blocos com todas as vagas de estacionamento cobertas, área de lazer ampla para os futuros moradores e maior afastamento das torres em relação aos vizinhos. No estudo desenvolvido para apresentação ao CDM, o afastamento lateral mínimo ficou em 20 metros dos vizinhos no pior caso, sendo que nas outras laterais ficou superior a 40 metros. Considerando que a verticalização no terreno ficará no interior de uma gleba com 17.000m², afastada das laterais e que é de melhor qualidade urbanística do que a implantação de um condomínio de blocos mais denso e com menores afastamentos, solicita-se o deferimento da flexibilização dos pavimentos para 14.”

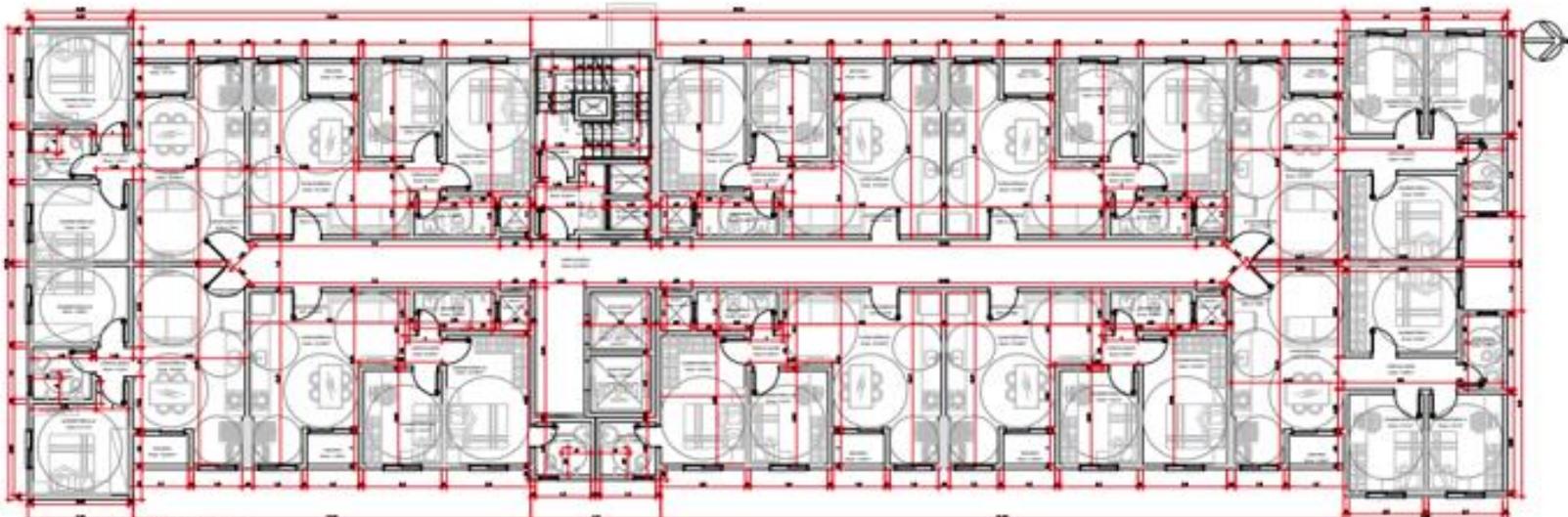
4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 2º, da Lei nº 8.635:

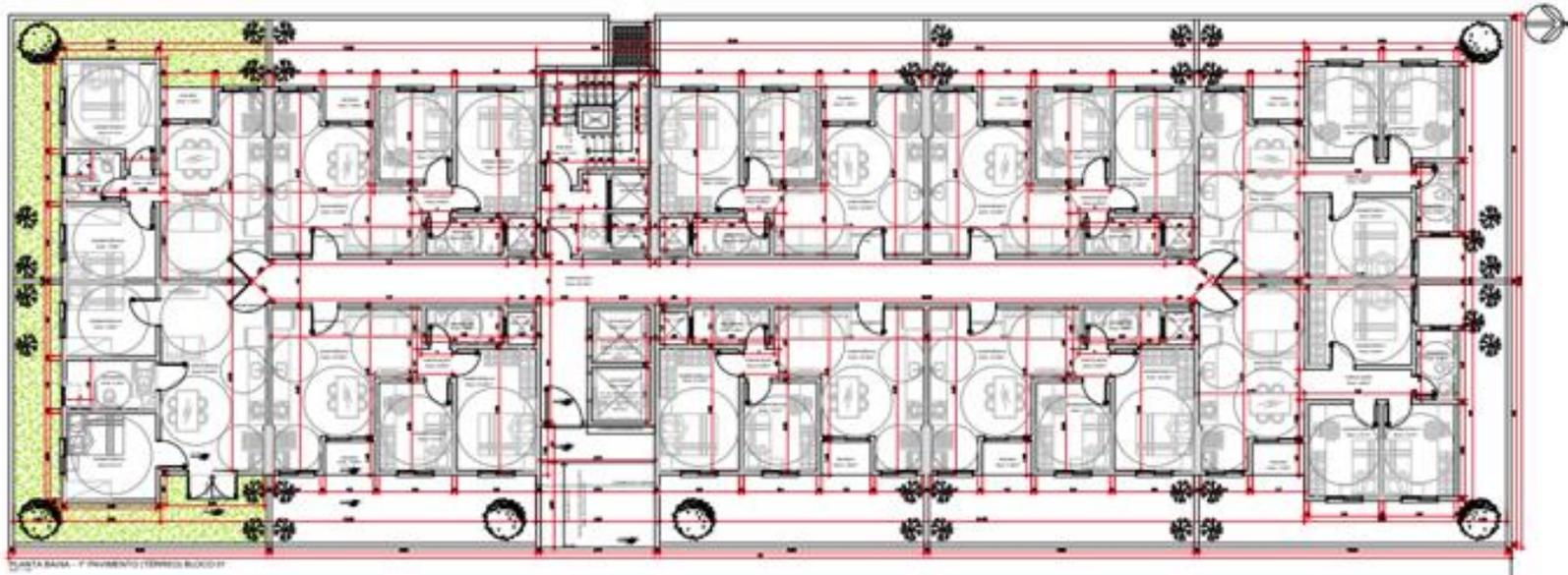
“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”



4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)



Pavimentos Tipo



Pavimentos Térreo

4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

Perspectivas:



4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)



4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)



4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)



4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)



4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

E quanto as áreas:

QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 01 E 02

PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TÉRREO	478,26m ²	111,38m ²	589,64m ²
2º E 3º PAVIMENTO	485,81 x 2 = 971,62m ²	103,83 x 2 = 207,66m ²	589,64 x 2 = 1179,28m ²
4º AO 14º PAVIMENTO (X11)	483,94 x 11 = 5.323,34m ²	105,70 x 11 = 1.162,7m ²	589,64 x 11 = 6.486,04
CASA DE MÁQUINAS	0,00m ²	41,46m ²	41,46m ²
BARRILETE	0,00m ²	21,73m ²	21,73m ²
RESERVATÓRIOS	0,00m ²	21,73m ²	21,73m ²
ÁREA TOTAL:	6.773,22m ²	1.566,66m ²	8.339,88m ²
ÁREA TOTAL DOS BLOCOS 01 E 02 :	13.546,44m ²	3.133,32m ²	16.679,76m ²

QUADRO DE ÁREAS - OUTROS

PAVIMENTO	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
Lixeira/Medidores	0m ²	45,61m ²	45,61m ²
Guarita	0m ²	13,68m ²	13,68m ²
Área de Lazer	0m ²	234,58m ²	234,58m ²
Quiosques	0m ²	30,00m ²	30,00m ²
Deck/Piscinas	0m ²	245,32m ²	245,32m ²
Casa de Máquinas	0m ²	3,00m ²	3,00m ²
Cisterna	0m ²	77,88m ²	77,88m ²
Garagens	0m ²	2.494,49m ²	2.494,49m ²
ÁREA TOTAL COMUM:	0m ²	3.144,56m ²	3.144,56m ²

QUADRO DE ÁREAS - TOTAL

ÁREA	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	TOTAL
TOTAL CONSTRUÍDA:	13.546,44m ²	3.133,32m ²	16.679,76m ²

4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da Lei dos Projetos Especiais.

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.

Os 02 blocos possuem 14 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (280) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 840 moradores.

Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos, distância entre os mesmos e distância dos imóveis vizinhos.

4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

Informamos que o 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 n.º 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.

4) Processo CPU-2248/2025 – GIASSI CONSTRUTORA (com procuração do proprietário)

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 reanalisado 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 ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor.

Mas, neste caso, a localização dos blocos fica na ZR1-2, portanto deverá ser pago 1,5% do CUB por metro quadrado computado.

Sendo este processo encaminhado à **Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos Especiais** 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 da Lei dos Projetos Especiais para o desenvolvimento final do projeto arquitetônico na gleba, conforme apresentado na reunião.

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

Quanto a caracterização urbana a Rua Hercílio Luz a partir dos imóveis na esquina com a Rua São José, possuem característica de edificações unifamiliares de no máximo dois pavimentos, com exceção de um edifício que possui três pavimentos e outro que possui quatro pavimentos mais o ático (emenda aprovada na antiga Lei 3.900/1999).

A/o requerente apresentam justificativa que sugere a alteração do zoneamento de uso do solo de ZR1-2 para ZC2-16:

A solicitação fundamenta-se nos seguintes aspectos:

“1. Compatibilidade com o Entorno – A área em questão encontra-se inserida em uma região já consolidada, com predominância de usos compatíveis com a classificação ZC2-16. A proximidade de imóveis que já possuem este zoneamento reforça a coerência da solicitação.

2. Adequação ao Desenvolvimento Urbano – A modificação permitirá um uso mais eficiente do solo, alinhado com o crescimento planejado da cidade e a diversificação de atividades comerciais e de serviços, promovendo a valorização da região e contribuindo para o desenvolvimento socioeconômico local.

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

3. Infraestrutura Existente – O terreno já dispõe de infraestrutura urbana adequada para suportar usos mais dinâmicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica e vias de circulação compatíveis, não demandando investimentos adicionais significativos por parte do município.

4. Planejamento Estratégico e Diretrizes Urbanísticas – A mudança de zoneamento está em conformidade com a tendência de adensamento e fortalecimento das áreas centrais, promovendo um melhor aproveitamento da malha urbana e incentivando um uso mais sustentável do solo.

Diante do exposto, solicitamos a análise e deferimento do pedido de alteração de zoneamento, visando à adequação do uso do solo à realidade da região e às diretrizes urbanísticas do município. Os terrenos vizinhos já possuem zoneamento ZC-2, mas caso a municipalidade queira inserir um novo zoneamento, escalonando os gabaritos na localidade o proprietário entra-se em acordo.

Colocamo-nos à disposição para fornecer informações adicionais e participar de reuniões para esclarecimentos, se necessário.”

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

Quanto aos conceitos do zoneamento, de acordo com a Lei nº 8.634/2024, em seu Art.17: *“Zonas Residenciais (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso comercial não atacadista, prestação de serviços e/ou indústrias, todos de pequeno porte, e outros usos permitidos e permissíveis, definidos no Anexo 5: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, sendo subdividida em:*

(...)

II - Zona Residencial 1 (ZR1): caracteriza-se pelas condições físicas com restrições à ocupação e disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma ocupação de baixa densidade populacional, integrada às atividades de comércio e serviços, não conflitantes com o uso residencial, mediante análise do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído, respeitando as características urbanas locais.”

E quanto a ZC2-16, de acordo com a Lei nº 8.634/2024: *“Art. 16. Zonas de Centros (ZC): são caracterizadas pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e transporte, sendo subdividida em:*

(...)

II - Zona Central 2 (ZC2): zona que se caracteriza pelas condições físicas e de infraestrutura favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais, serviços e residenciais.”

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

Mas é importante saber a história do zoneamento de uso do solo nesta região, para não se cometer injustiças.

No zoneamento de 1973, essa região era classificada como ZDB (amarelo) zona de densidade baixa:

Ou seja, há uma grande diferença quanto as duas zonas de uso do solo, sem contar a possibilidade de verticalização que existe numa zona (ZC2-16) e diferentemente da (ZR1-2).



Trecho do mapa de zoneamento (digitalizado) de 1973.

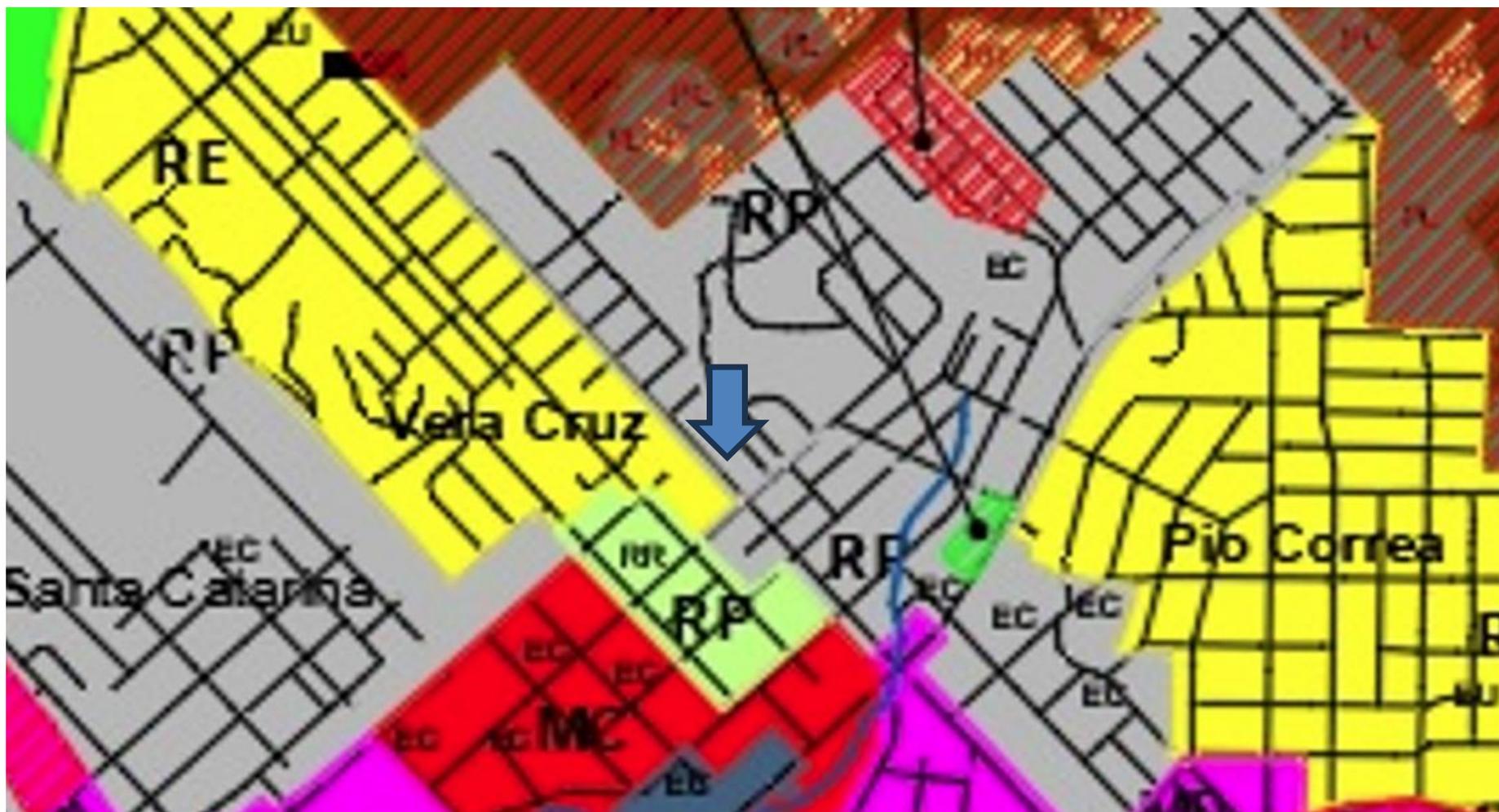
5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



Anos de 1970

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

O zoneamento de 1984, Lei nº 2.39/1984, a região era Residencial Predominante (RP):

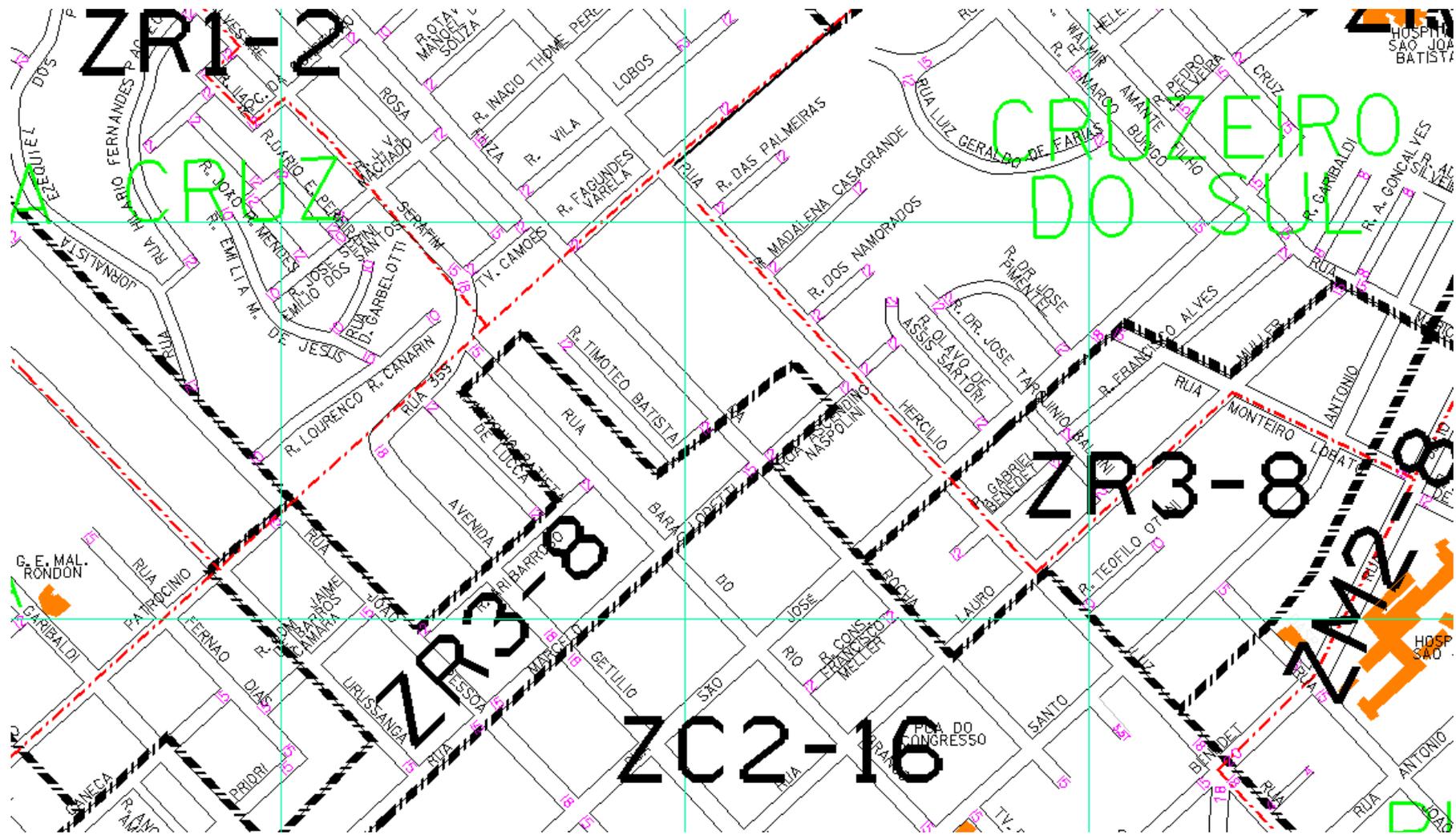


Trecho do mapa de zoneamento (digitalizado) de 1984.

Ou seja, as edificações residenciais existentes foram erguidas entre os anos de 1970 e 1980.

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

De acordo com o mapa de zoneamento da Lei nº 3.900/1999, esta região era assim zoneada:



Trecho do mapa de zoneamento de 1999.

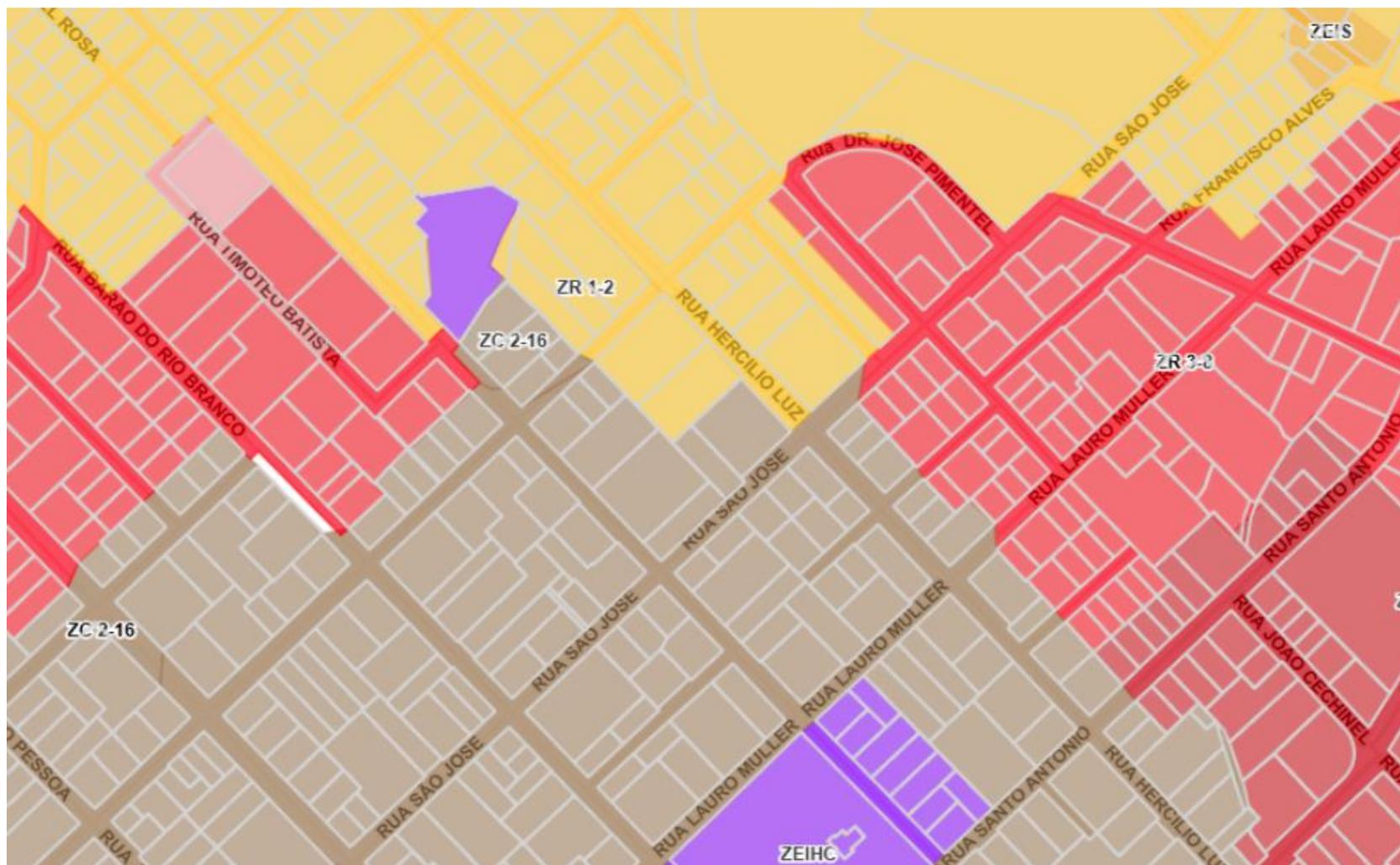
5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

E havia a possibilidade de se escolher o zoneamento de uso do solo se houvesse uma linha divisória, por isso, esta edificação pode ser aprovada e executada:



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

Posteriormente, com a aprovação do Plano Diretor Participativo de 2012 (Lei Complementar nº 095/2012), houve as seguintes alterações no mapa de zoneamento:



Trecho do mapa de zoneamento de 2012.

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

Na época da aprovação desta Lei na Câmara de Vereadores, houve uma emenda que levava a ZC2-16 até a Rua das Palmeiras, porém a mesma após a aprovação da Lei, foi modificada e aquele acréscimo retornou a origem que era a ZR1-2.

“LEI COMPLEMENTAR Nº 377, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2020.

Corrige o zoneamento do solo nas áreas que especifica e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA.

Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei Complementar:

Art. 1º Fica aprovada a Resolução nº 368/2020, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, corrigindo a linha de zoneamento do solo de acordo com a Lei complementar nº 155 de 07/05/2015, definindo que todos os imóveis da Rua Hercílio Luz, no trecho entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras sejam classificados como ZR1-2 (Zona Residencial 1 - 2 Pavimentos), conforme definidos no mapa de zoneamento apresentado no Projeto de Lei do Plano Diretor em 2009 e do anexo a resolução, apontado no processo administrativo nº 594016/2020, e registrado em Ata na reunião do CDM de 12/11/2020.

...

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

...

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.

Paço Municipal Marcos Rovaris, 11 de dezembro de 2020.

CLÉSIO SALVARO

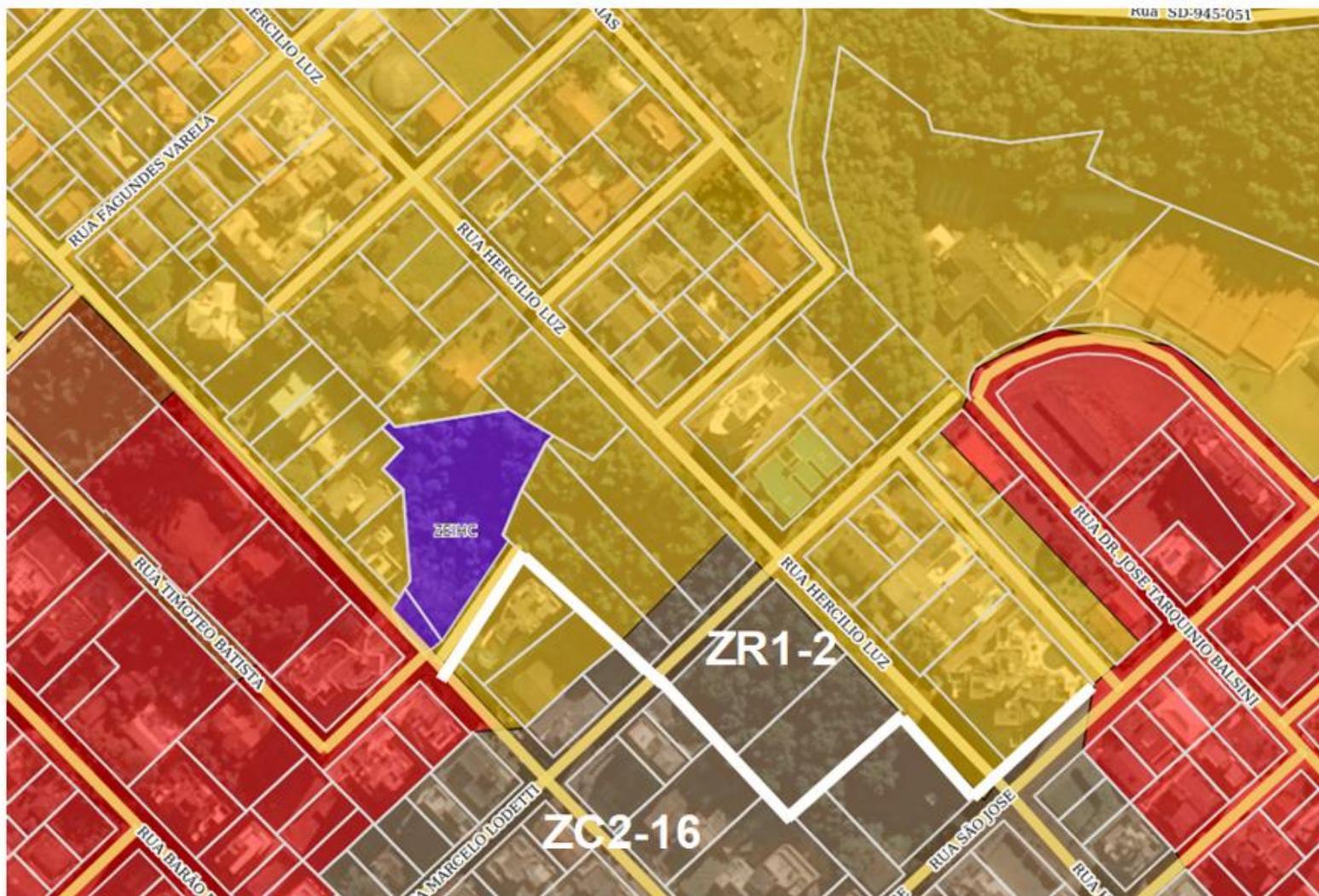
Prefeito Municipal de Criciúma

VAGNER ESPINDOLA RODRIGUES

Secretário Geral”

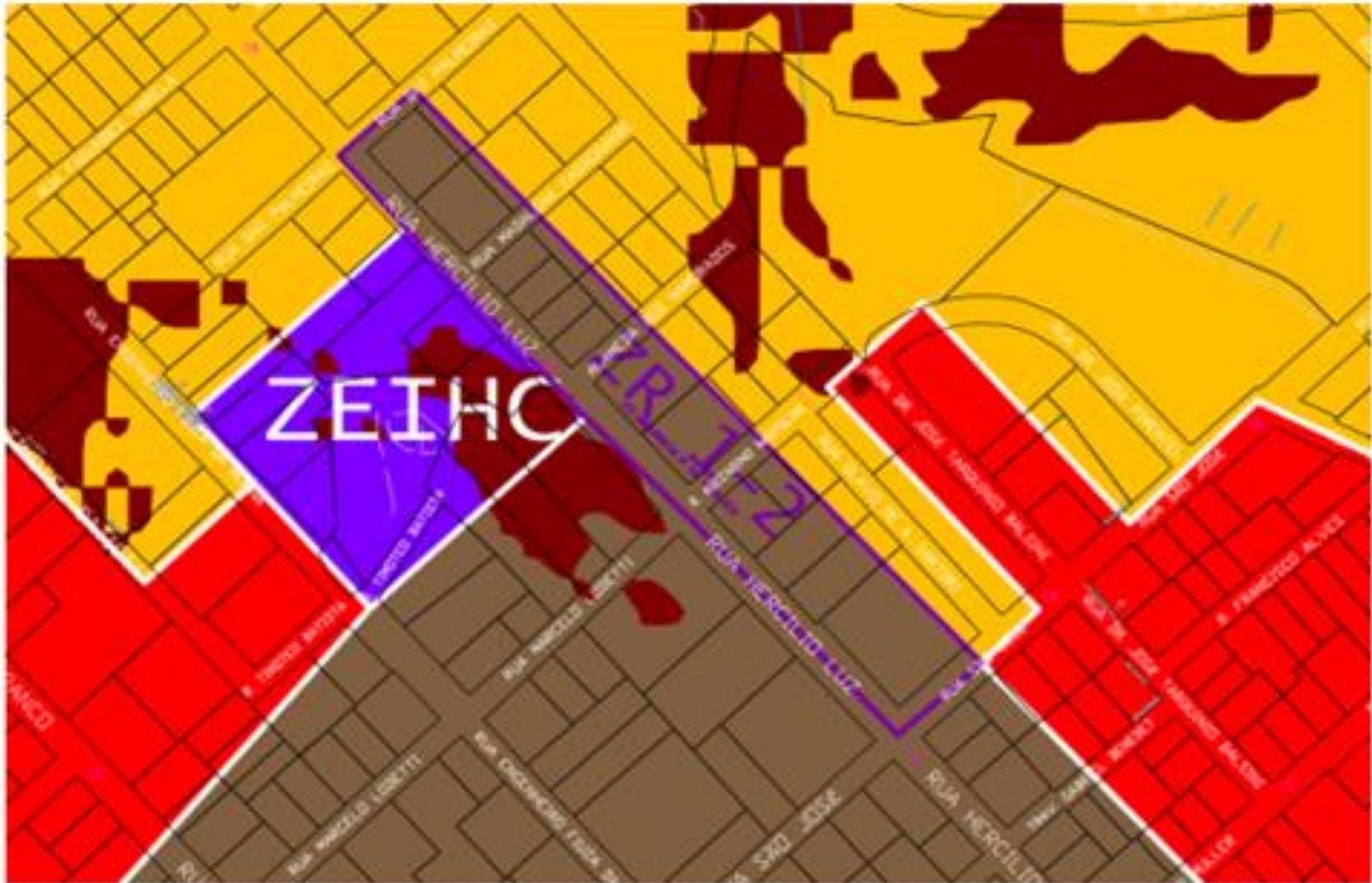
5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

ANEXO DA RESOLUÇÃO Nº 368, DE 12 DE NOVEMBRO DE 2020



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 *On line* – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA



Mapa em CAD do zoneamento

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA

Portanto, a solicitação é de correção deste zoneamento conforme aprovado na Lei Complementar n° 155 de 07/05/2015, que foi aprovada obedecendo-se a Resolução do CDM de n° 047/2014.



MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
Poder Executivo
Secretaria de Administração

LEI COMPLEMENTAR N° 155, de 7 de maio de 2015.

Altera o zoneamento da área que especifica e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA.

Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei Complementar:

Art.1° Fica aprovada a Resolução n° 047/14, do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, publicada no Diário Oficial do Município n° 1176, Ano 05, do dia 19.12.2014, página 21, relativa à mudança de zoneamento, que passa a ser disciplinada da forma a seguir descrita:

Resolução 047/14: A modificação para a correção de zoneamento do solo urbano de ZC2-16 (Zona Central 2-16) pavimentos) para ZR1-2 (Zona Residencial 1-2 pavimentos) na Rua Hercílio Luz, entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras.

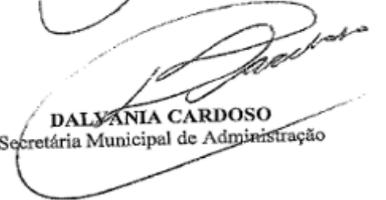
Art.2° A resolução descrita no artigo anterior, passa a fazer parte integrante da presente Lei Complementar, na forma de anexo.

Art.3° Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art.4° Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal Marcos Rovaris, 7 de maio de 2015.

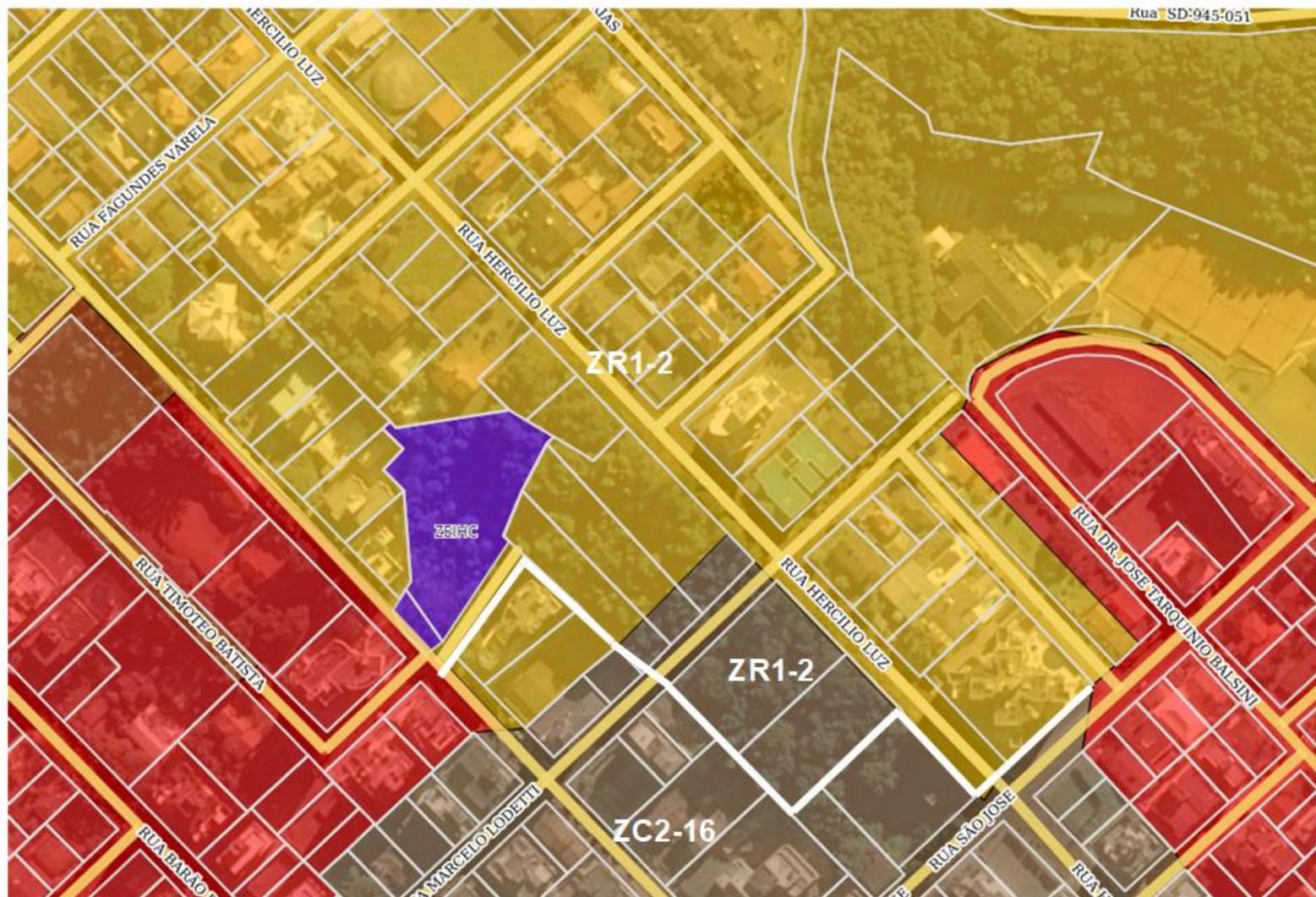

MÁRCIO BÚRIGO
Prefeito Municipal


DALVÂNIA CARDOSO
Secretária Municipal de Administração

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA

Conforme essa delimitação:



Solicitação de correção do zoneamento do solo

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA



Governo do Município de Criciúma
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

PARECER TÉCNICO

Processo N° 433031
Assunto: SOLICITAÇÕES
Requerente: DANIELE BURATO FELICIANO - IAB - NÚCLEO CRICIÚMA
Data: 25/09/2014

O referido projeto arquitetônico localiza-se na Rua Hercílio Luz esquina com a Rua das Palmeiras, e de acordo com a Lei Complementar n° 095/2012, está em zoneamento ZC2-16. A análise do projeto arquitetônico foi feita pela Divisão de Planejamento Físico e Territorial - D.P.F.T.

Observando-se a localização deste futuro empreendimento, o mesmo, apesar de estar em zoneamento de ZC2-16, possui sua vizinhança nas proximidades com características exclusivamente de residências unifamiliares.



Necessitamos elencar algumas considerações em relação a legislação e o posicionamento desta edificação naquele local.

De acordo com a legislação as zonas de centro, são assim divididas: " Art. 141. Zonas de Centros (ZC): são caracterizadas pela maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, abrangem o centro tradicional da cidade, bem como os centros de bairros e corredores comerciais, de serviços e transporte, sendo subdividida em: (...)

II - Zona Central 2 (ZC2): zona que se caracteriza pelas condições físicas e de infra-estrutura favoráveis à ocupação intensiva, predominando as atividades comerciais, serviços e residenciais. (...)

Essa atual solicitação, trouxe do arquivo uma solicitação efetuada por meio do Processo Administrativo n° 433031, de 25/09/2014, na qual o IAB – Núcleo Criciúma, protocolou o referido processo para a correção de uma emenda da Câmara de Vereadores, que modificou os limites originais do zoneamento proposto no projeto de Lei que aprovou a Lei Complementar n° 095/2012 (Plano Diretor).

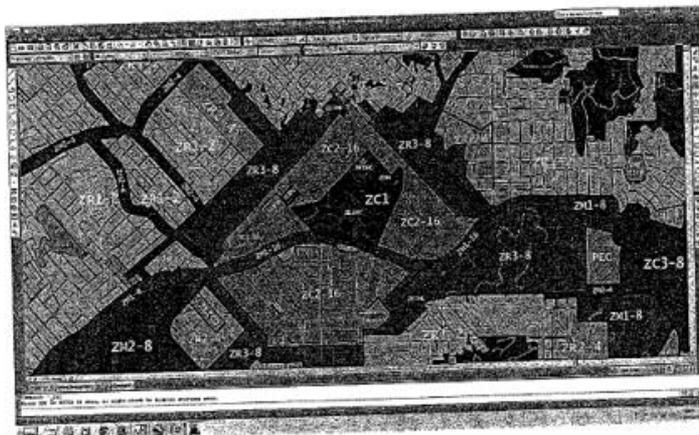
O referido processo foi digitalizado para ser incluído neste parecer:

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo Nº 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA

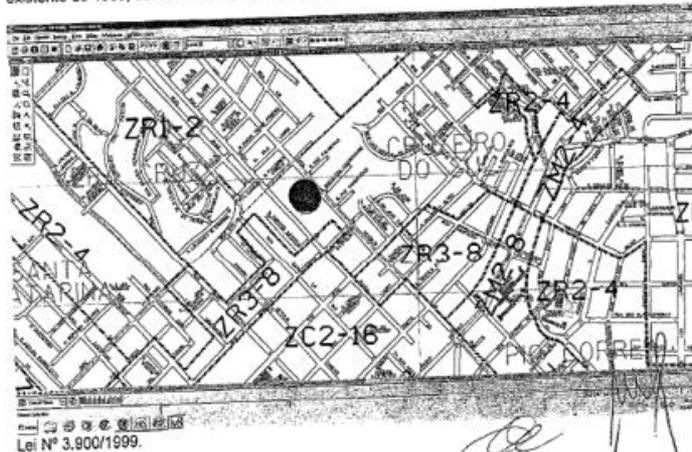


Governo do Município de Criciúma
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

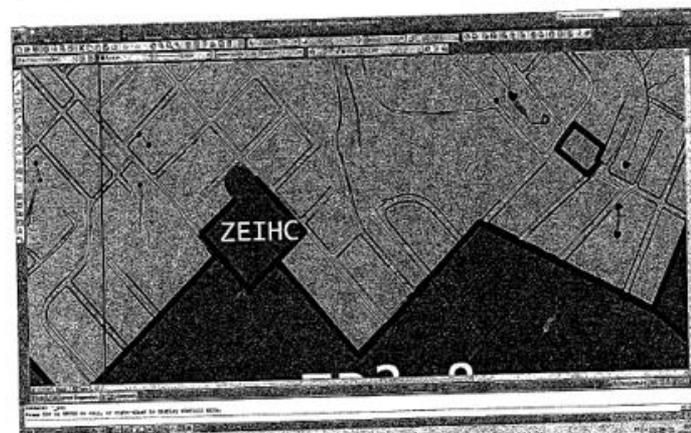


Esta zona localiza-se nas proximidades do centro tradicional da cidade e desde o Plano Diretor de 1984, foi sendo adensada, anteriormente com 08 (oito) pavimentos e após 1999 com 16 (dezesseis) pavimentos.

Na região onde este empreendimento está sendo analisado, houve a modificação do projeto de Lei anteriormente encaminhado à Câmara de Vereadores, nas proximidades, que mantinha o zoneamento existente de 1999, conforme comparação abaixo:



Governo do Município de Criciúma
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico



Projeto de Lei - encaminhado à Câmara de Vereadores no ano de 2009.



Lei Complementar Nº 095/2012.

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA



Governo do Município de Criciúma
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

A emenda que foi aprovada na Câmara de Vereadores após a audiência pública, ocorrida em 21/03/2012, abaixo relacionada, referente a área em questão:

Emenda n° 145, ao projeto de Lei n° PLC-EXE n° 19/2009:



ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara Municipal de Criciúma

EMENDA N° 145 AO PROJETO DE LEI N° PLC-EXE n° 19/2009

* ZC2 - 16 - Bairro Centro - Setor da Rua Araranguá.

Altera-se:

Linha atual - Da Rua Araranguá, Rua Marcelo Lodetti, Avenida Getúlio Vargas, Rua Lauro Muller, seguindo paralela a Rua Henrique Lage até a Rua Anita Garibaldi, seguindo por esta até a Avenida Centenário até a Rua Henrique Lage e a Rua Álvaro Catão.

Nova linha - ~~Seguindo paralela a Rua Henrique Lage até a Rua Anita Garibaldi, seguindo por esta até a Avenida Centenário até a Rua Henrique Lage e a Rua Álvaro Catão.~~

Justificativa: Aumentar o potencial construtivo da zona, visando uma maior utilização dos aparelhos públicos próximos a área, como praças e infraestrutura consolidada. Tal medida visa seguir as deliberações do estatuto das cidades, realizando o uso racional da terra e democratizando a área central da cidade. Vale ressaltar que essa é uma área já consolidada com edifícios de grande porte e parte desta medida visa resgatar o plano diretor de 1999.

Diversos Vereadores



Governo do Município de Criciúma
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico



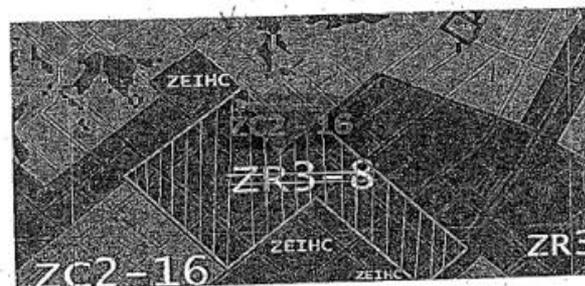
ESTADO DE SANTA CATARINA

Câmara Municipal de Criciúma

Mapas - Anexo



Plano proposto pelos Delegados do Plano Diretor.



Proposta de alteração.

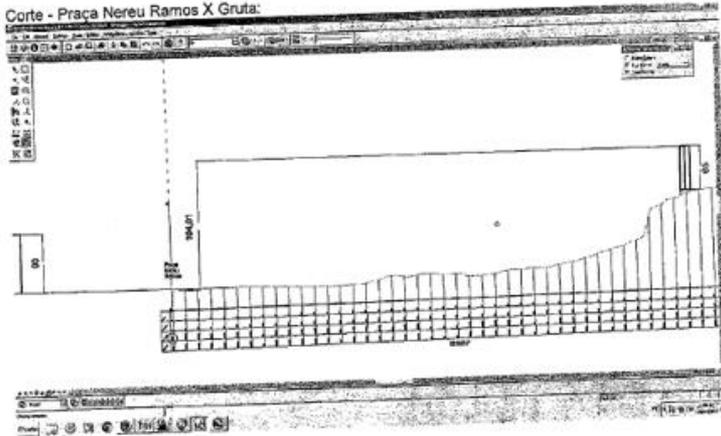
5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA

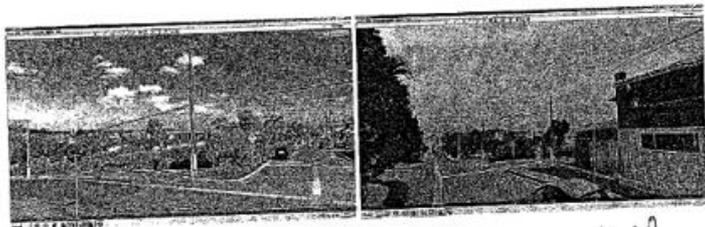


Governo do Município de Criciúma
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

Corte - Praça Nereu Ramos X Gruta:



Sugerimos que nesta área o zoneamento retorne a ser ZR1-2 (Zona Residencial 1 - 2 pavimentos), conforme zoneamento antigo, pois se houver a liberação de empreendimentos de até 16 pavimentos neste local, estaríamos obstruindo sensivelmente a paisagem (Morro Cechinel) além da modificação brusca na paisagem e na ambiência da vizinhança que pensamos que deva manter-se no máximo em residências unifamiliares de 02 (dois) pavimentos.



Para justificar a necessidade desta alteração foram feitas algumas projeções desta edificação n paisagem urbana:



Governo do Município de Criciúma
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

Foto 01

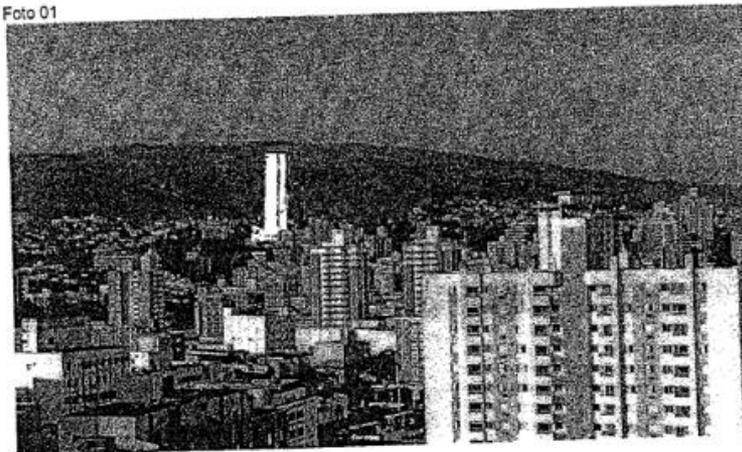


Foto 02



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA



Governo do Município de Criciúma
Poder Executivo
Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

Encaminhamos para a Câmara Temática II para análise e parecer e posteriormente para o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, conforme o Art.89, da Lei Complementar N° 095/2012:

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

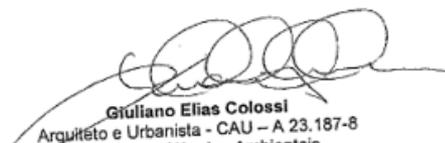
(...)

- II - Receber e discutir matérias que reflitam no interesse coletivo, originadas de setores públicos e privados da sociedade;
- III - Requerer ao Poder Público a elaboração de estudos sobre questões urbanísticas, territoriais e ambientais que entenda relevantes;
- IV - Deliberar sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento físico-territorial;

(...)

XII - Emitir parecer sobre empreendimentos ou atividades suscetíveis de provocar impacto ambiental ou de vizinhança, sejam estes públicos, privados ou de parcerias público-privadas:

- a) Para os casos não previstos nesta lei os pareceres reportados neste inciso, deverão obedecer às formas de Resoluções Reguladoras; e
- b) Para casos cuja competência não seja do referido colegiado, os pareceres serão emitidos em forma de Resoluções Recomendadas a fim de recomendar aos diversos setores, público e privados sobre encaminhamentos e medidas a serem tomados. "


Giuliano Elias Colossi
Arquiteto e Urbanista - CAU – A 23.187-8
Mestre em Ciências Ambientais
Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

HOMOLOGAÇÃO

Homologo o parecer retro para deferir a solicitação de encaminhamento à Câmara Temática d acompanhamento e controle do Plano Diretor.


Jader Jacó Westrup
Secretario Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA

Ou seja, quando da análise do Processo Administrativo nº 433031, foi informado que houve a alteração por emenda ao texto (mapa) original que foi encaminhado à Câmara de Vereadores em 2009, mantendo toda aquela área da Rua Hercílio Luz entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras com o zoneamento ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), conforme arquivo da DPU:

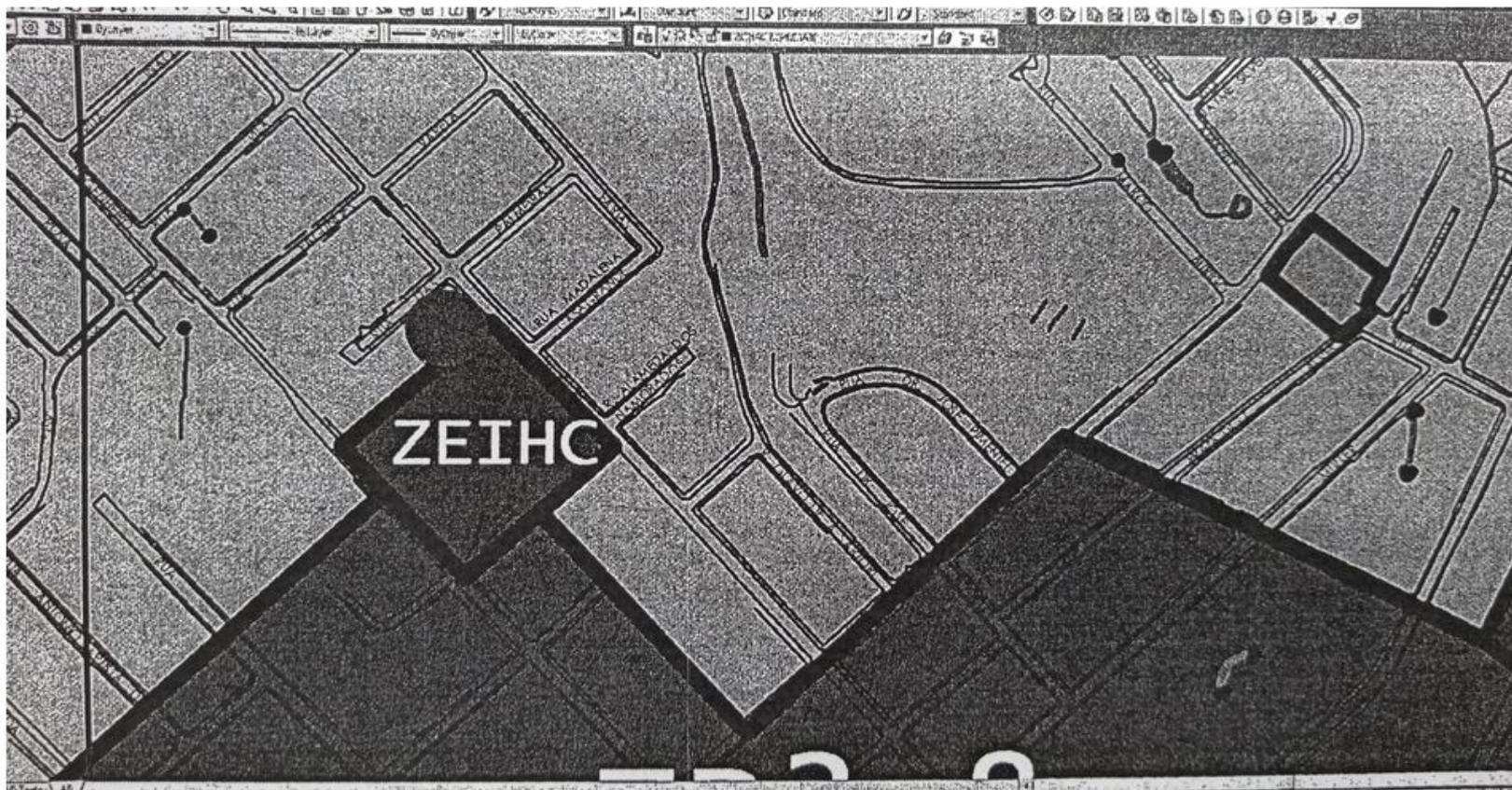


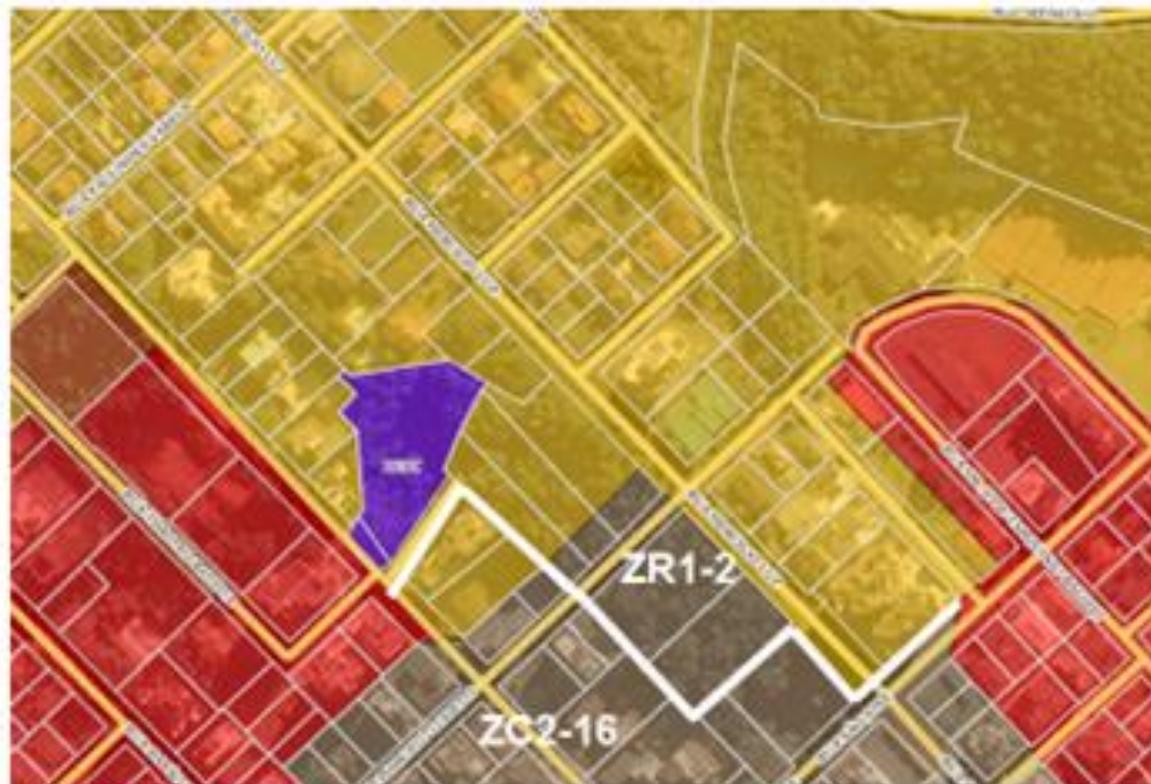
Imagem de parte do mapa de zoneamento encaminhado à Câmara de Vereadores em 2009.

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 *On line* – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA

Portanto, já houve essa discussão de retorno da zona ZR1-2, na reunião do CDM que aprovou a correção do zoneamento por meio da Resolução nº 047/2014, que virou Lei.

Necessário é a correção da linha de zoneamento do solo, para não restar dúvidas quanto a Lei aprovada e os motivos para tal aprovação. Por fim, a DPU concorda com esse ajuste, uma vez que já houve essa discussão em 2014, com a Lei aprovada em 2015.



Proposta de correção

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

10) Processo N° 594016 On line – IAB - NÚCLEO DE CRICIÚMA

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 DIA 22/10/2020:

Após a apresentação e discussão a respeito da solicitação, os Membros da Câmara Temática II aprovaram a correção da linha do zoneamento do solo de acordo com a Lei Complementar nº 155 de 07/05/2015, ou seja, que todos os imóveis da Rua Hercílio Luz, no trecho entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras sejam classificados como ZR1-2 (zona residencial 1 - 2 pavimentos), conforme definidos no mapa de zoneamento apresentado no Projeto de Lei do Plano Diretor em 2009.

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

Ou seja, a linha de zoneamento (ZC2-16) passa a valer para os imóveis defronte ao cruzamento da Rua São José e Rua Hercílio Luz, possibilitando a construção desta edificação:



2024

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

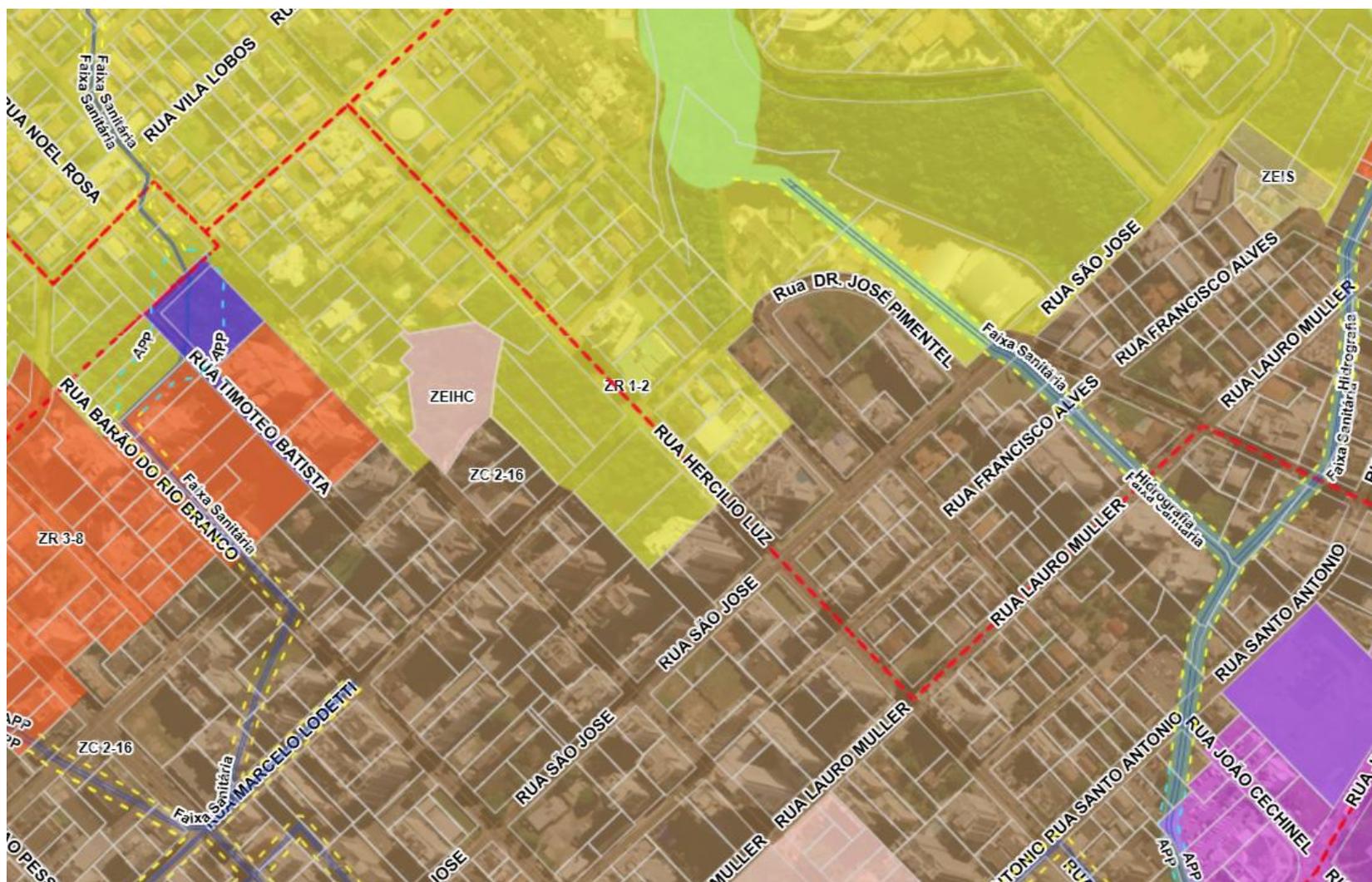


5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

Todos os imóveis a partir destas edificações tornaram-se ZR1-2. Isso também foi mantido com a aprovação da Lei de Zoneamento de 2024:



Parte do mapa de zoneamento – Lei nº 8.634/2024.

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



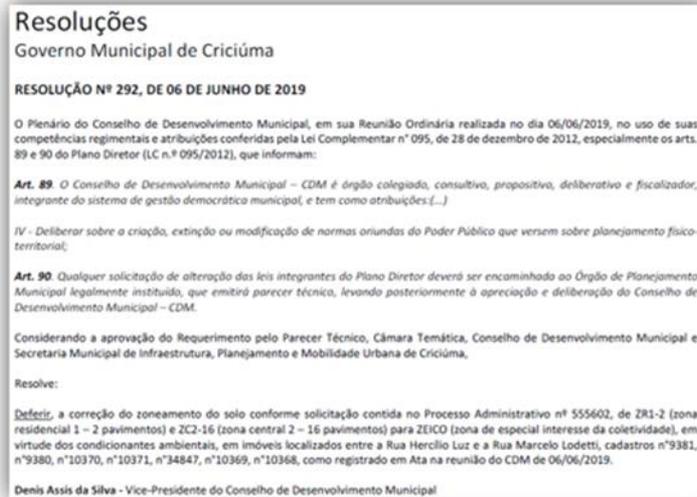
Criciúma (SC), 27 de fevereiro de 2025.

Ofício nº 005/2025

A
Prefeitura M. de Criciúma
Att. Giuliano Elias Colossi
Diretor de Planejamento Urbano da Secretaria de Planejamento e
Desenvolvimento Econômico de Criciúma/SC.

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, o SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense vem respeitosamente perante Vossa Excelência, solicitar para que seja encaminhada a Câmara de Vereadores, para continuação dos trâmites até a sua aprovação a Resolução nº 292, de 06 de junho de 2019, já devidamente analisada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM em 06/06/2019.



Sendo o que tínhamos para o momento,

Cordialmente,

Alessandro Pavei
Presidente

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA
CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL - CDM

RESOLUÇÃO Nº 292, DE 06 DE JUNHO DE 2019

O Plenário do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em sua Reunião Ordinária realizada no dia 06/06/2019, no uso de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei Complementar nº 095, de 28 de dezembro de 2012, especialmente os arts. 89 e 90 do Plano Diretor (LC n.º 095/2012), que informam:

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

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

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

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 correção do zoneamento do solo conforme solicitação contida no Processo Administrativo nº 555602, de ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e ZC2-16 (zona central 2 – 16 pavimentos) para ZEICO (zona de especial interesse da coletividade), em virtude dos condicionantes ambientais, em imóveis localizados entre a Rua Hercílio Luz e a Rua Marcelo Lodetti, cadastros nº9381, nº9380, nº10370, nº10371, nº34847, nº10369, nº10368, como registrado em Ata na reunião do CDM de 06/06/2019.

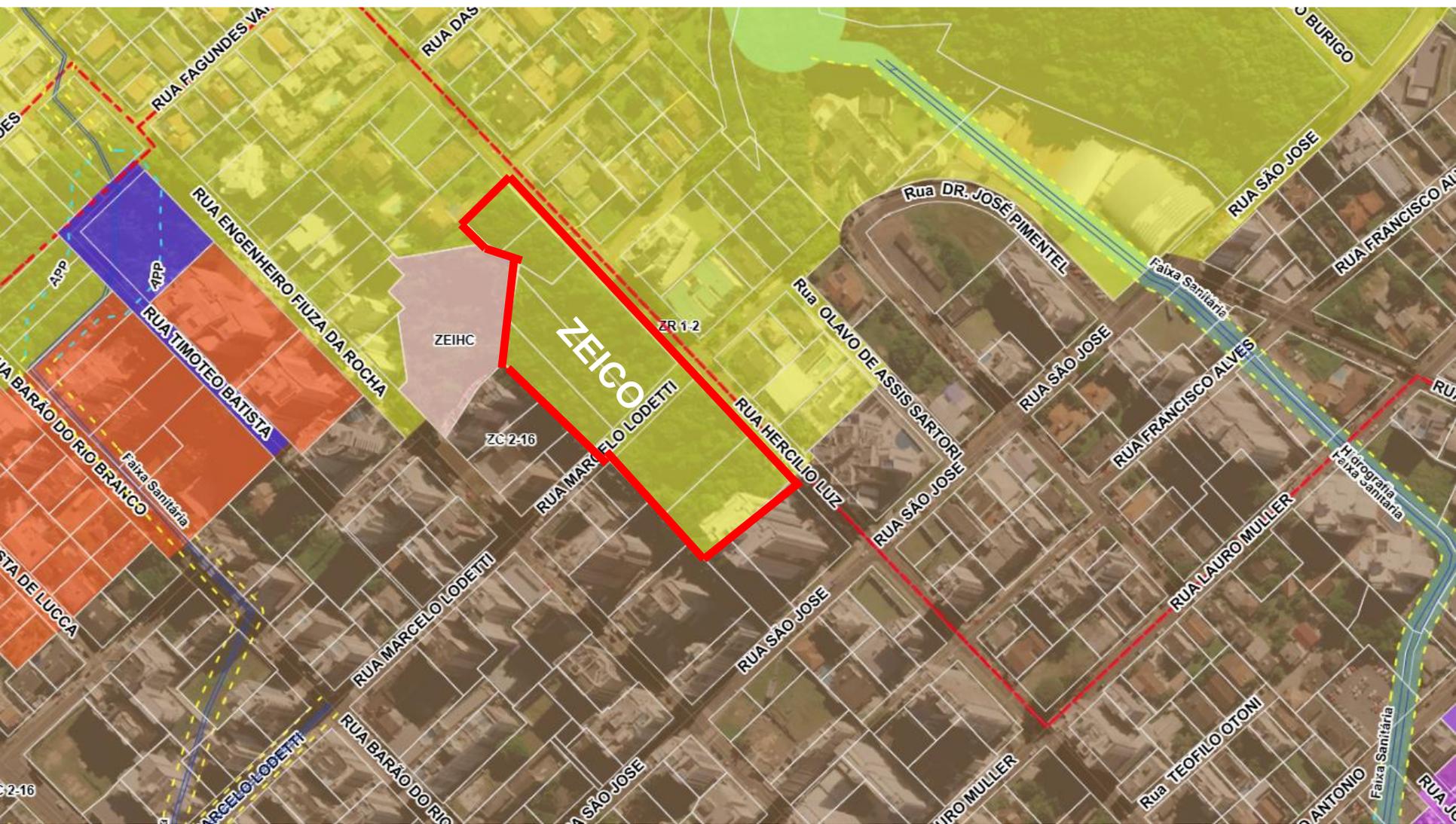
Denis Assis da Silva
Vice-Presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 27/02/2025:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta deferida para ser a Resolução nº 292/2019 já aprovada pelo CDM, ser encaminhada à Câmara de Vereadores para a análise, aprovação ou não e posterior promulgação da Lei.



5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



RESOLUÇÃO Nº 292 DO CDM DE 06/06/2019

5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)



Image © 2025 Airbus

Google Earth

Data das imagens: 2/25/2025 28°40'23.66"S 49°22'04.27"O elev 63 m altitude do ponto de visão 222 m

1985

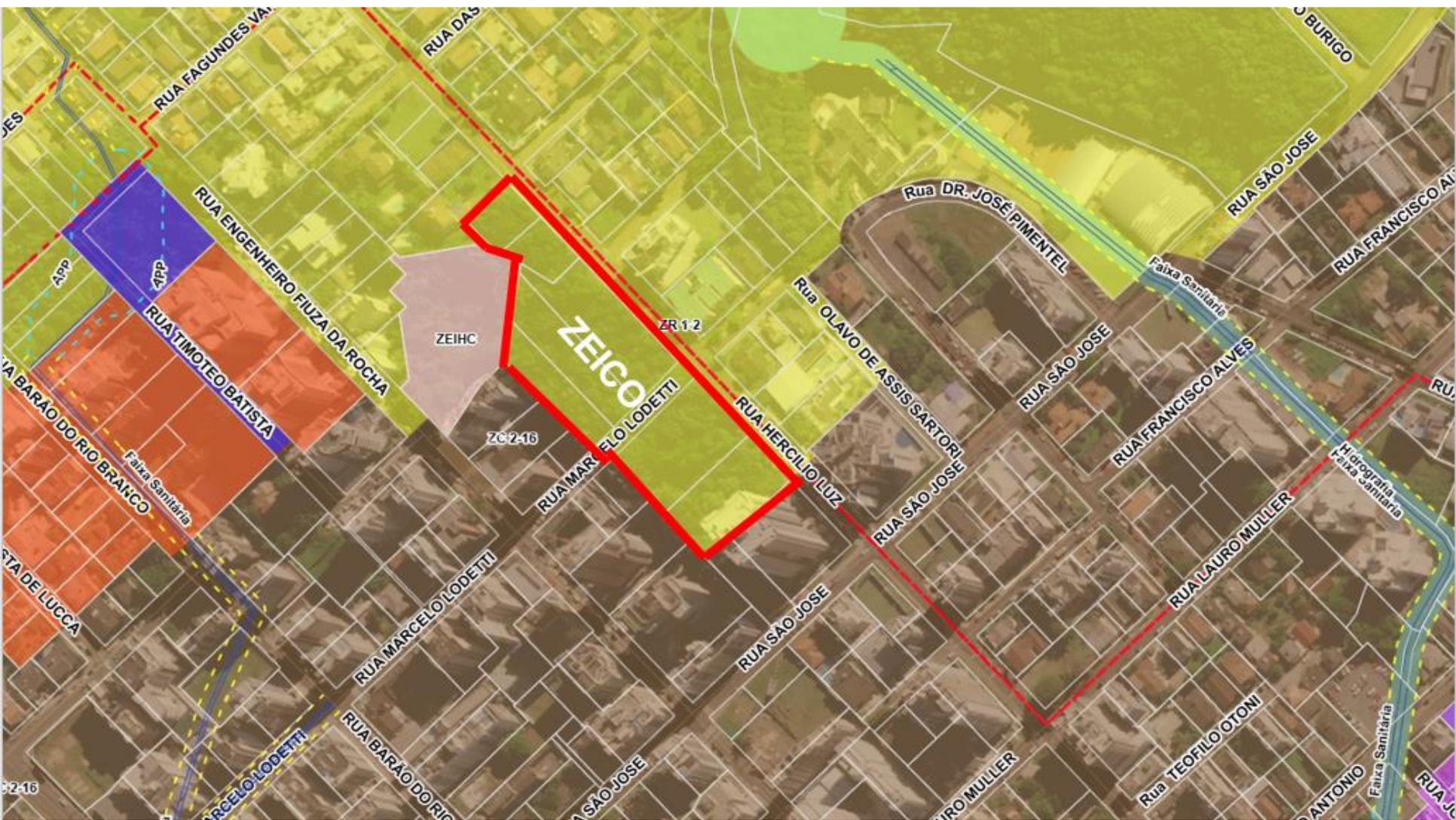
5) Processo: CPU-2262/2025 – MIRIELY CRISTINA TOPANOTTI (em nome dos proprietários)

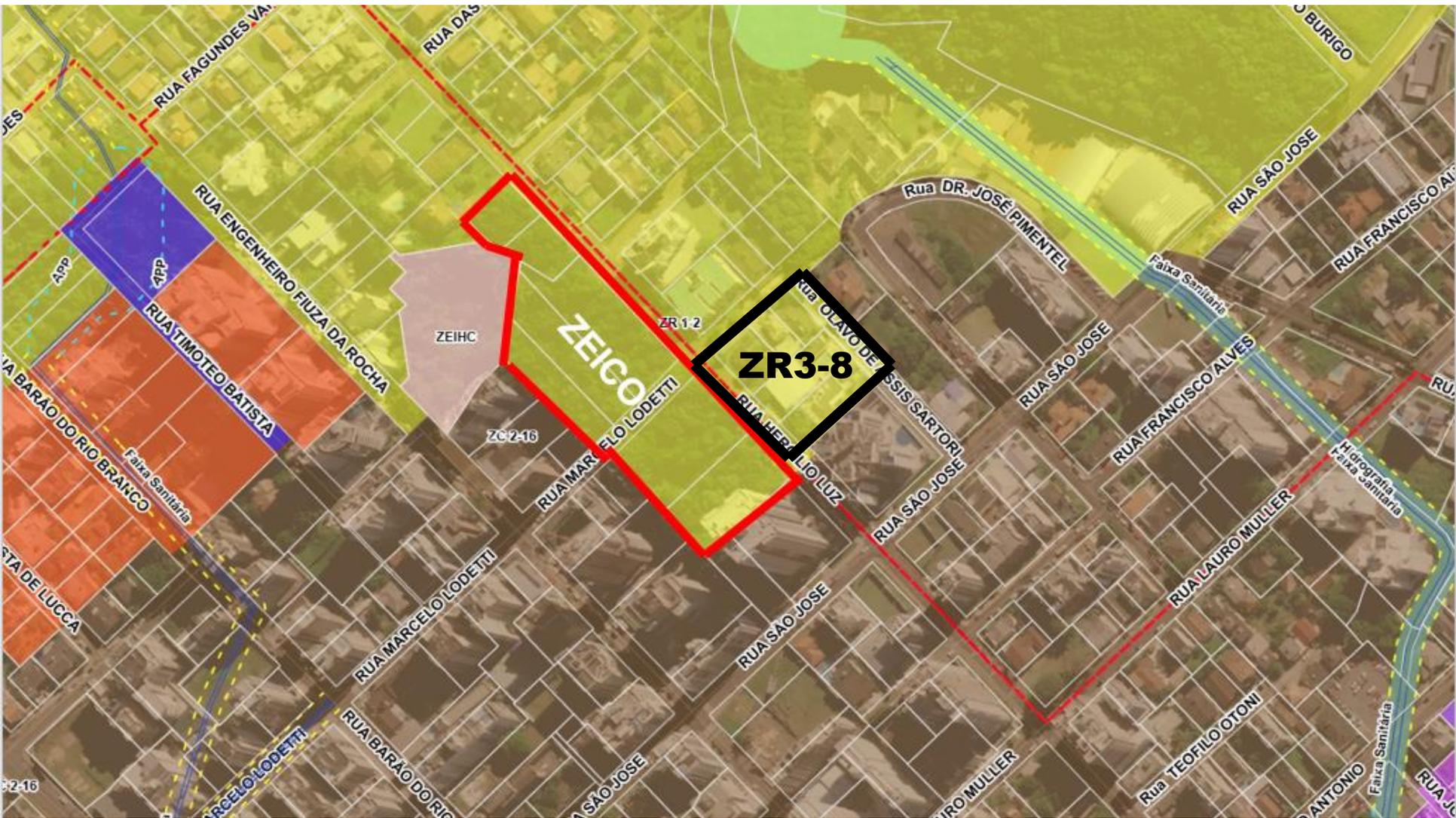
A DPU acredita que o zoneamento daquela quadra poderia ser alterado para ZR2-4 ou ZR3-8, sendo mais sensato na graduação do zoneamento.

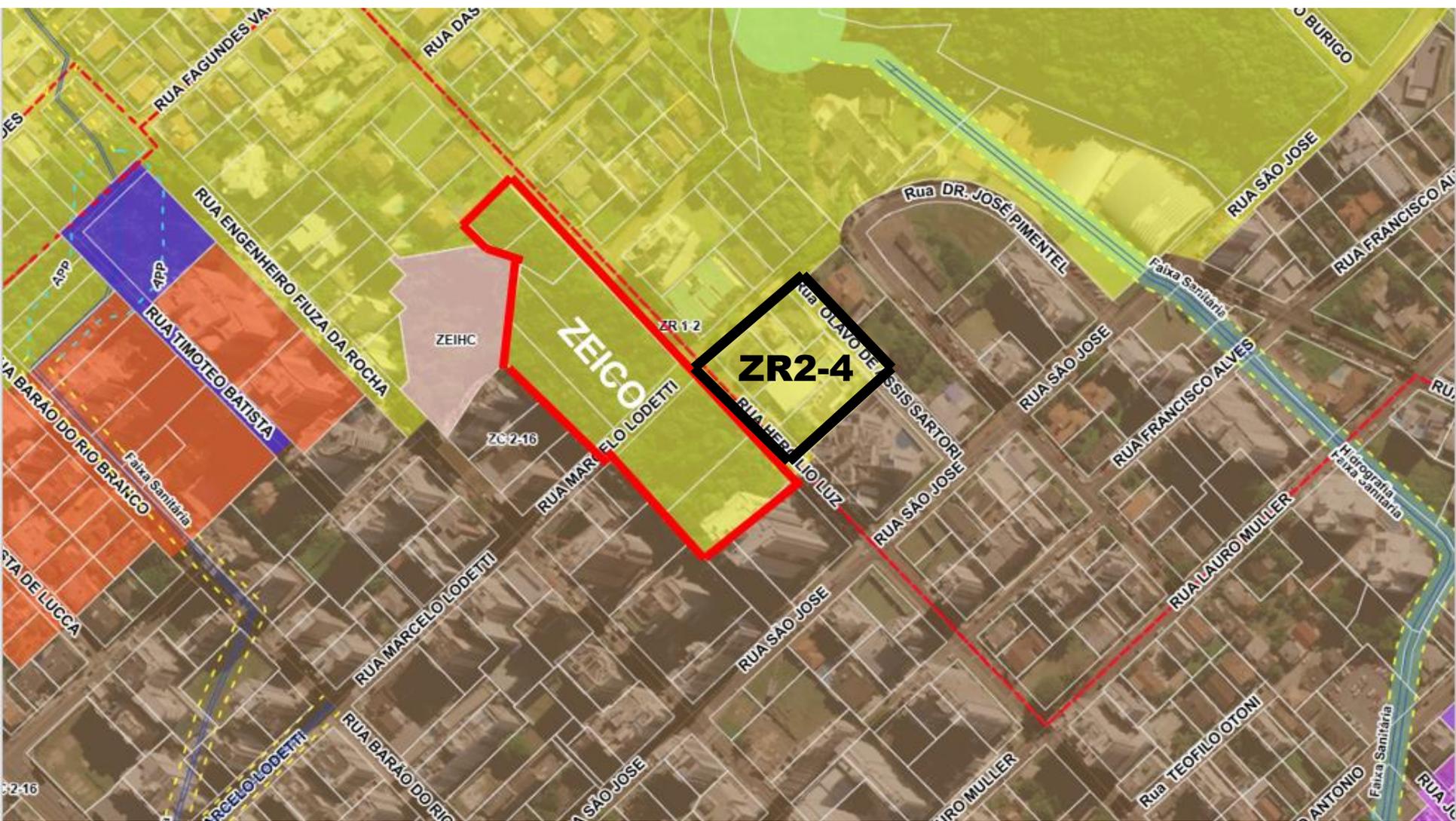
A DPU é pelo indeferimento desta solicitação, de se passar de ZR1-2 para ZC2-16.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática II - ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS**, 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, votaram, e houve três membros que se abstiveram da votação, como resultado da votação a solicitação foi indeferida quanto a alteração do zoneamento de uso do solo de ZR1-2 para ZC2-16. Os membros solicitaram que seja apresentado documentos da comunidade dos arredores (abaixo-assinado) para se discutir finalmente a solicitação na próxima reunião do CDM de 14/08/2025.

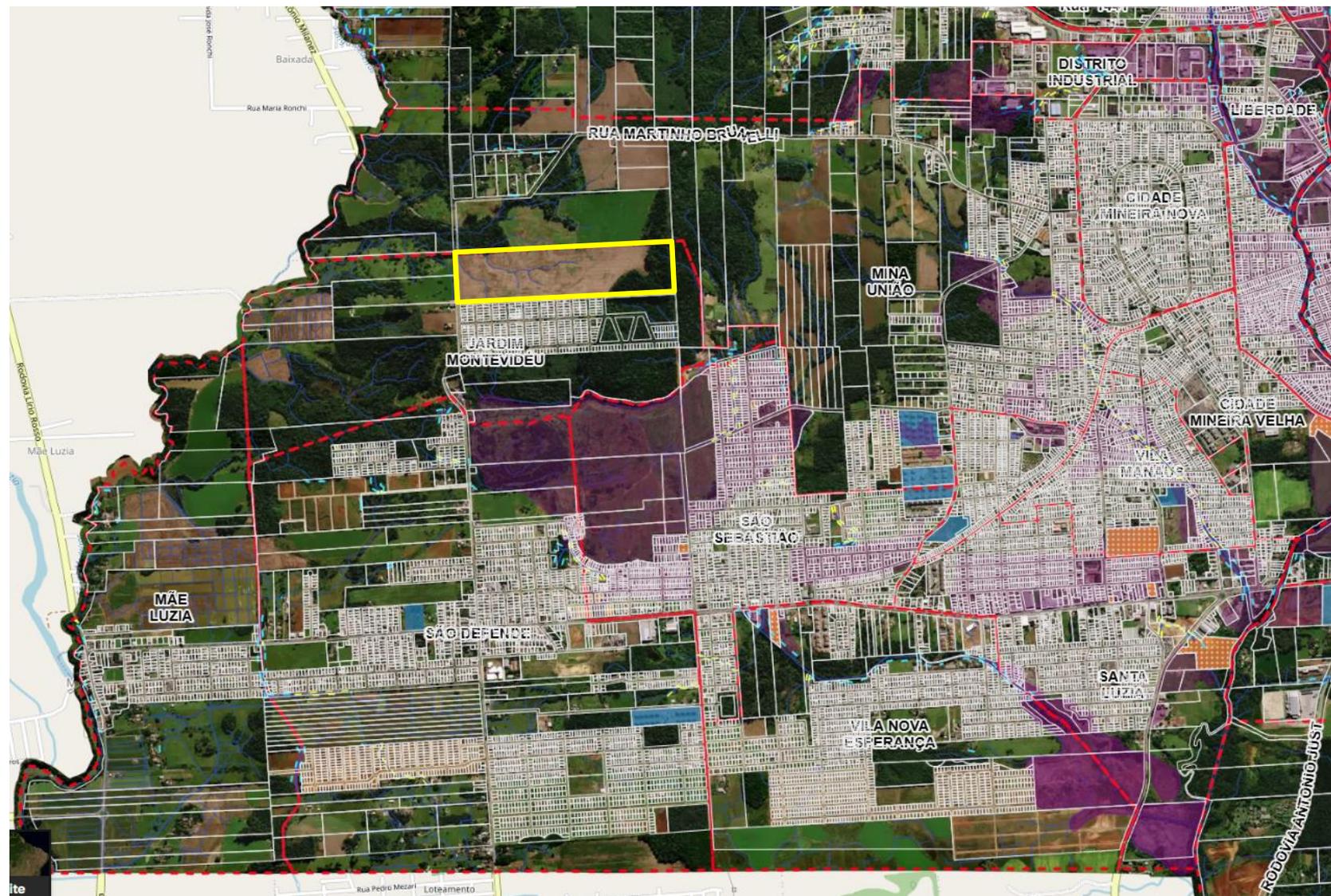






6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

O requerente solicita a alteração de zoneamento, do imóvel de cadastro nº 1041687, matrícula nº 15.924, localizado na Rua Lucas Peruchi, Bairro Jardim Montevideú.



Localização

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



Localização

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

O requerente assim solicita: “(...) requerendo alteração de Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA) - APA do Morro da Cruz para Zona Residencial 1 (ZR1-2), com justificativa: O imóvel da matrícula nº. 15.924 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC está atualmente inserido na Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA) - APA do Morro da Cruz, instituído pela Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo).

No entanto, conforme estudo de viabilidade ambiental realizado no imóvel, em anexo, verificou-se que a área em estudo está totalmente degradada, sendo encontrada apenas vegetação exótica em sua parte leste, a declividade do imóvel que terá ocupação urbana não é superior a 30%, possui em sua confrontação a sul, uma malha residencial consolidada, caracterizada pelo Bairro Jardim Montevideu, apresenta sistema viário consolidado no seu entorno, é utilizada há muitos anos para a prática rural (agricultura e silvicultura), mesmo antes da classificação da área como ZAPA, e as APPs estão degradadas.

E no mais, analisando o entorno da gleba do proponente, demonstrado na planta do zoneamento atual em anexo, observamos que em seu entorno temos: Zona Residencial 1 (ZR1-2) e Zona Mista 2 (ZM2-2). Tem-se ainda ao sul do imóvel, o Bairro Jardim Montevideu, que apresenta uma ocupação urbana consolidada e a área está bem próximo do bairro São Defende e São Sebastião, que possuem diversos loteamentos e comércios. Ao norte, a gleba também apresenta uma ocupação urbana consolidada.

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Ante o exposto e na certeza que a alteração do zoneamento da área permitindo o parcelamento do solo, promoverá a fixação da população nos bairros com melhoria na qualidade de vida destes moradores, e considerado viável sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, requer a alteração do zoneamento de Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA) para Zona Residencial 1 (ZR1-2) do imóvel da matrícula nº 15.924 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma/SC, conforme planta de alteração do zoneamento em anexo. (...)”



FONTE: AUTORES (2025)

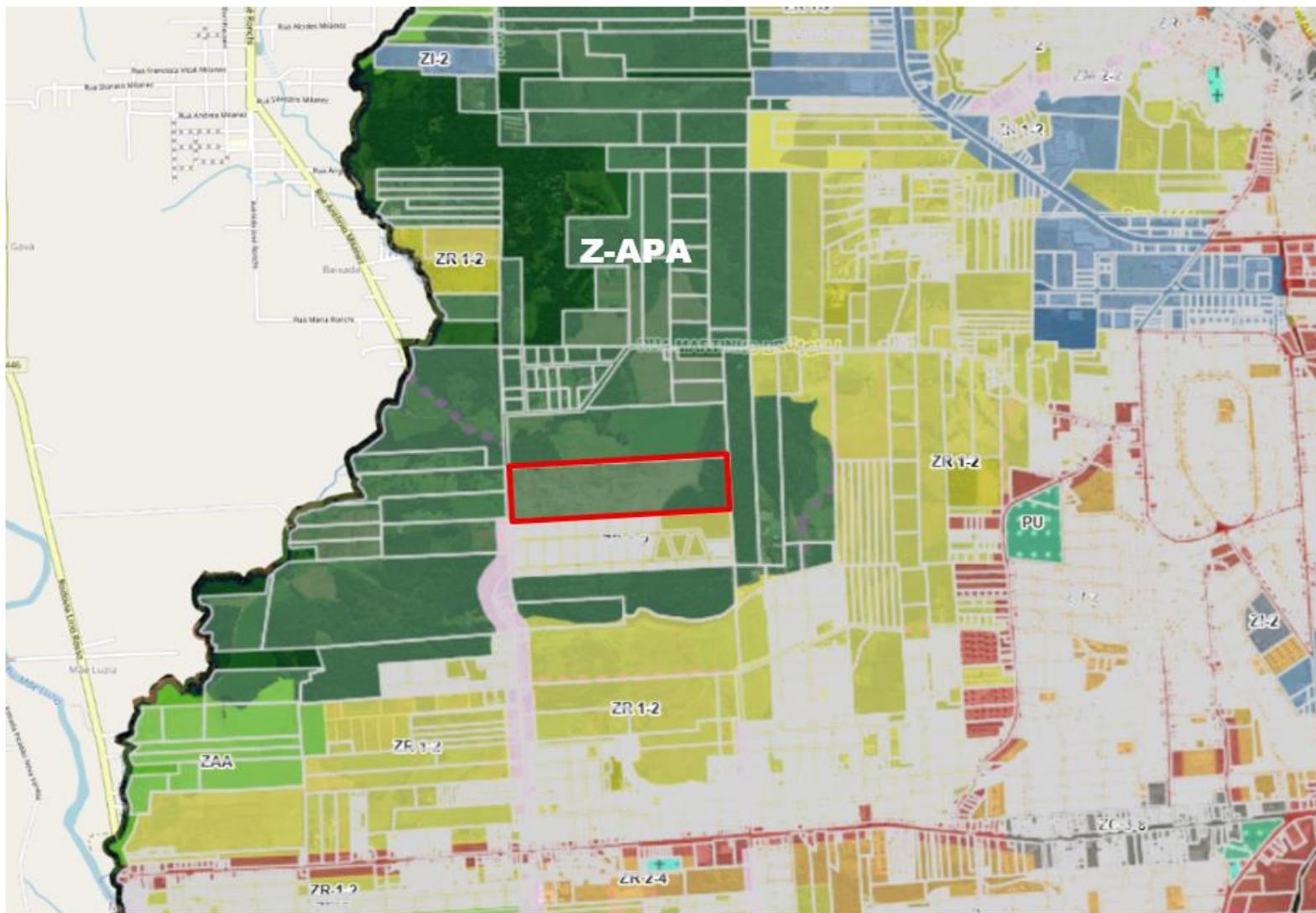
6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



Vista geral

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

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



Mapa de zoneamento do uso do solo

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

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 ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z-APA (Zona de Áreas de Preservação Ambiental)	0,25	0,35 ⁽²⁾	10	25 ⁽¹³⁾	80 ⁽¹⁵⁾	75 ⁽³⁾	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:

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

“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.”

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA 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 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.

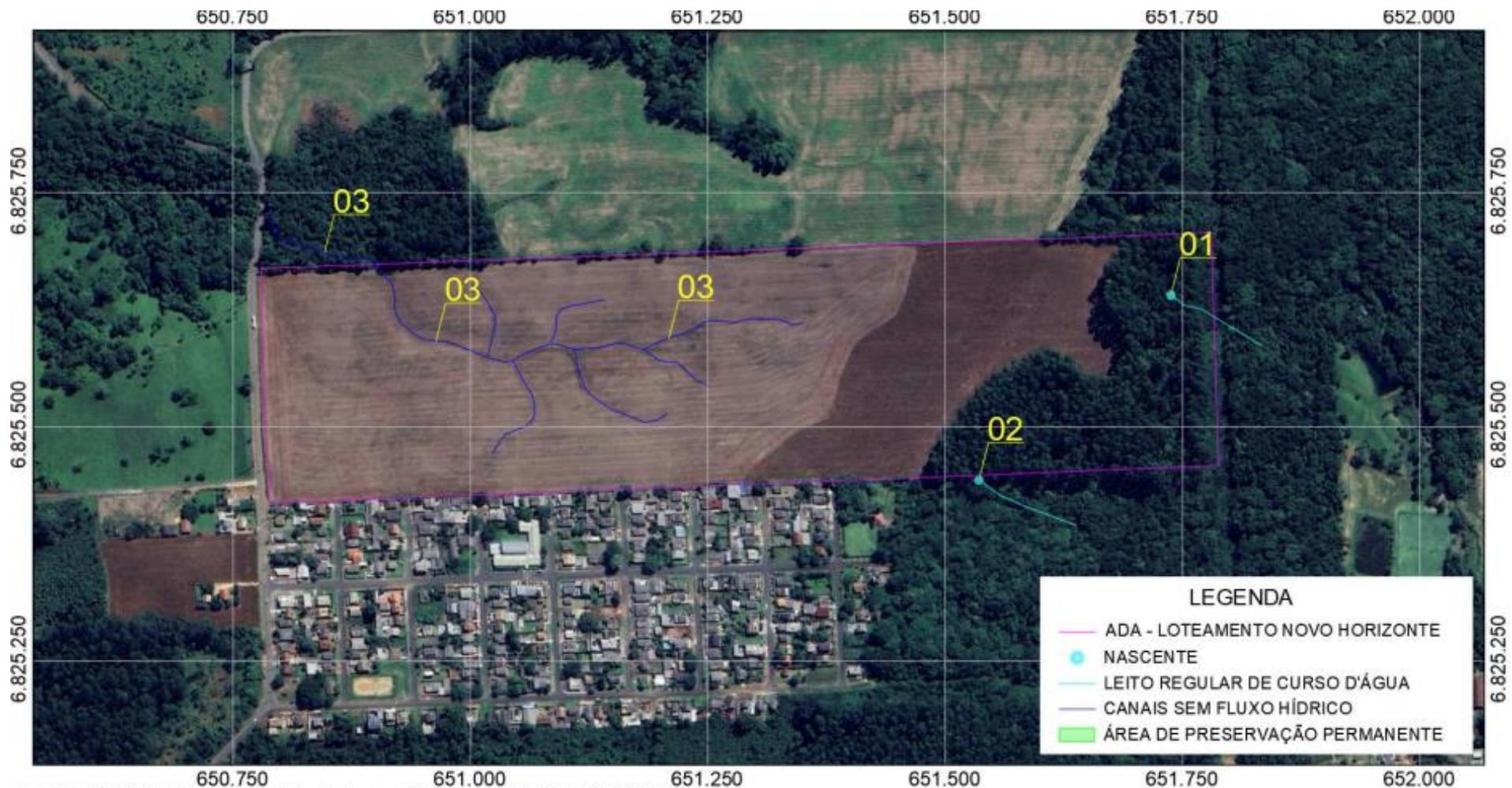
6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



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

Mapa do sistema hídrico

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



FONTE: DIGITALGLOBE – Adaptado de GOOGLE EARTH PRO (2025)

DATA DA IMAGEM: 02/03/2025

Mapa do sistema hídrico

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Foram realizadas diversas visitas na área, sendo o caminhamento ao longo das calhas em todos os elementos hídricos realizados em condições climatológicas equivalentes, para verificar a disponibilidade ou não de fluxo de água/vazão em todas as calhas nas mesmas circunstâncias.

Após análise individuais dos elementos hídricos cadastrados pela base cartográfica e levantados pelo levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel, conclui-se que são diagnosticadas a incidência de Áreas de Preservação Permanente – APPs, representadas pelas faixas marginais de duas nascentes e seus respectivos cursos d'água perenes, todos situados na porção leste do imóvel. 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 à faixa de 30 (trinta) metros a partir da margem direita do curso d'água, resultando em uma APP de 373,85 m².

ELEMENTO HÍDRICO 01:

O “elemento hídrico 01” é visivelmente caracterizado por um curso d'água com fluxo perene sentido leste, originado por ponto de afloramento natural do lençol freático (nascente), situado no interior do imóvel, nas coordenadas UTM 22J 651.737 m E / 6.825.640 m N.

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Desta forma, visivelmente se trata de uma nascente formadora de um curso d'água com fluxo perene, e terá sua Área de Preservação Permanente – APP com 30 (trinta) metros de largura em ambas as margens do curso d'água e 50 (cinquenta) metros de raio do ponto de afloramento da nascente preservada no projeto urbanístico do empreendimento.



FONTE: AUTORES (2025)

ELEMENTO HÍDRICO 02:

O “elemento hídrico 02” também é claramente representado por uma nascente natural, situada fora dos limites do imóvel objeto de estudo, próxima ao sul, as coordenadas UTM 22J 651.535 m E / 6.825.443 m N, formadora de um curso d’água com fluxo perene sentido leste.

Embora está fora dos limites do imóvel, a projeção urbanística do futuro empreendimento deverá prever o isolamento de sua Área de Preservação Permanente – APP, abrangendo 50 (cinquenta) metros de raio do ponto de afloramento da nascente.

NO LIMITE SUL DO IMÓVEL DO ESTUDO.



FONTE: AUTORES (2025)

ELEMENTO HÍDRICO 03:

O “elemento hídrico 03” é representado por uma malha de calhas sem fluxo hídrico, distribuídas ao longo da porção central do terreno, direcionadas ao limite noroeste.

Todas as calhas possuem evidente ausência de fluxo hídrico, estando totalmente secas durante todas as vistorias técnicas confirmatórias realizadas, logo, não se podem ser classificadas como curso d’água perene.

Desta forma, claramente podem ser classificadas como drenagens efêmeras, devido à falta de fluxo hídrico, 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 possuem afloramento natural do aquífero freático (nascente) e conseqüentemente não escoam águas de natureza subterrânea, portanto, não são consideradas águas protegidas pelas legislações em vigor, sejam elas Federais, Estaduais ou Municipais.





FONTE: AUTORES (2025)

FIGURA 09: VISTAS DAS DRENAGENS EFÊMERAS EXISTENTES NO INTERIOR DA ÁREA DE ESTUDOS.

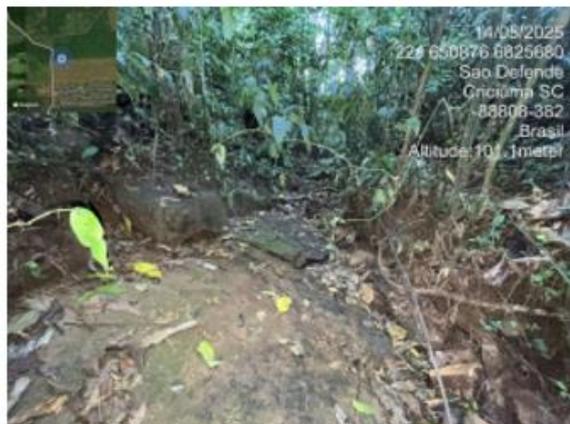
6) Processo N° CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



FONTE: AUTORES (2025)

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

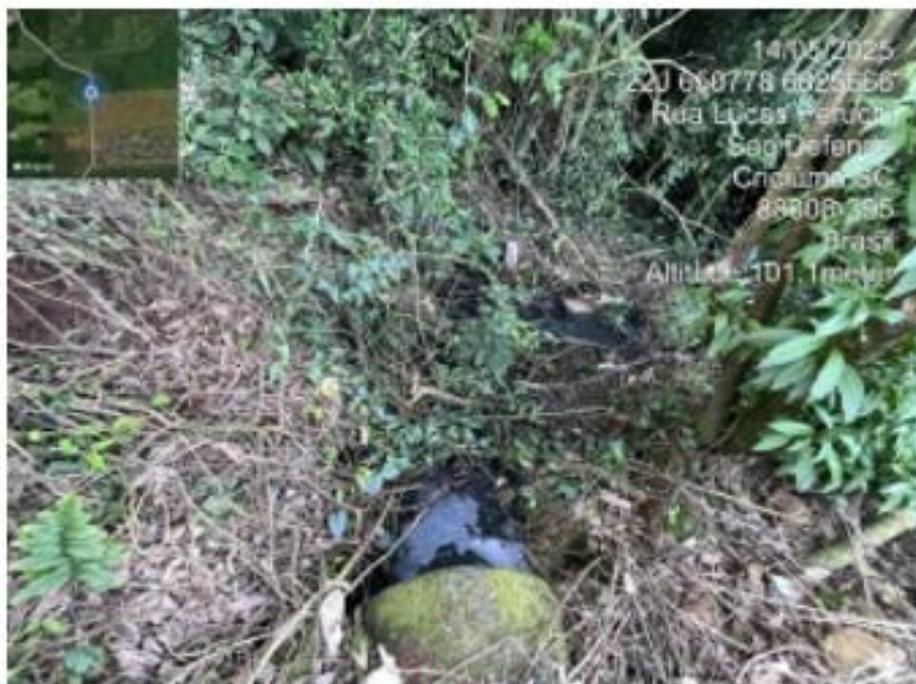
A figura a seguir ilustra o traçado da calha da drenagem efêmera fora dos limites do imóvel objeto deste estudo, comprovando que também não há escoamento hídrico.



6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Destaca-se também a existência de um despejo de drenagem tubular no limite noroeste do imóvel, dentro da faixa de domínio da Rua Lucas Peruchi, utilizada para condução de águas pluviais e despejos antrópicos do Loteamento Jardim Montevideú (limite sul da área de estudos), até o curso d'água mais próximo, situado ao norte.

As águas correntes apresentam coloração escura, forte odor e aspectos gerais característicos de esgotos sanitários.



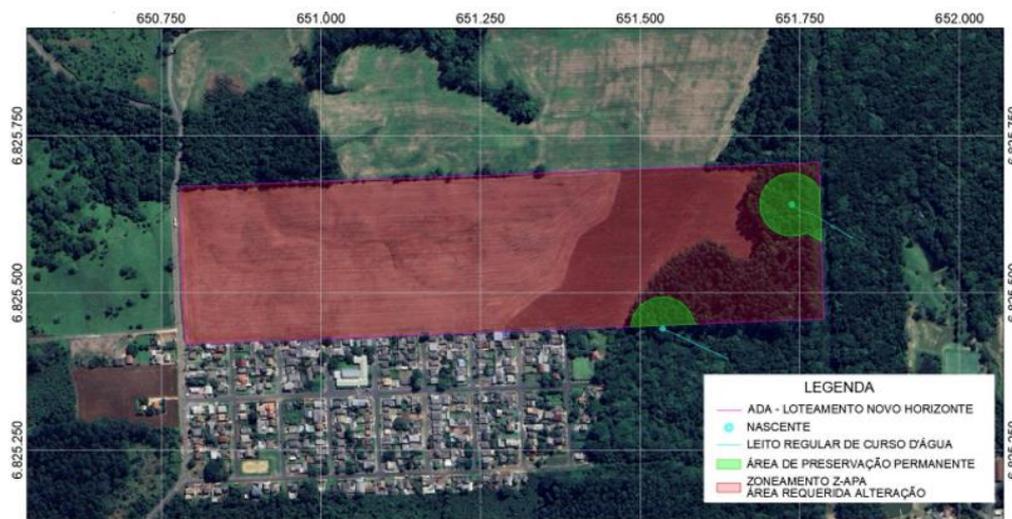
FONTE: AUTORES (2025)

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Por conseguinte, considerando as análises, estudos, diligências e demais procedimentos levados a efeito, conclui-se que a área objeto de requerimento para alteração de zoneamento municipal urbano, possui influência sobre 2 (duas) nascentes e seus respectivos cursos d'água, resultando em uma Área de Preservação Permanente – APP total de 11.465,08 m².

Após vistorias técnicas realizadas pela equipe multidisciplinar responsável pelo levantamento planialtimétrico cadastral, projeto e diagnóstico ambiental, não foram registrados outros recursos hídricos naturais passíveis de preservação.

Os limites do imóvel objeto do empreendimento pretendido, destacando a área requerida a alteração de zoneamento municipal urbano e as APPs sobrepostas sob imagem por satélite fornecida pelo software Google Earth PRO.



FONTE: DIGITALGLOBE – Adaptado de GOOGLE EARTH PRO (2025)
DATA DA IMAGEM: 02/03/2025

2) COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:

A área do empreendimento originalmente era representada pela floresta ombrófila densa submontana, segundo Teixeira et al. (1986), ocorre em solos profundos, apresentando agrupamentos vegetais bem desenvolvidos formados por árvores de 25 a 30 m de altura, com largas e densas copas dando a vegetação um aspecto fechado.

Essa floresta tem como espécies arbóreas que atingem o dossel:

Sloanea guianensis (laranjeira-do-mato), *Alchornea triplinervia* (tanheiro), *Ocotea catharinensis* (canela-preta), *Virola bicuhyba* (bicuíba), *Gomidesia tijucensis* (guamirim), *Hirtella hebeclada* (cinzeiro), *Pseudobombax grandiflorus* (embiruçu), *Hieronyma alchorneoides* (licurana), *Cedrela fissilis* (cedro), *Aspidosperma parvifolium* (peroba) e *Talauma ovata* (baguaçu) (SEVEGNANI, 2002).

Atualmente, a situação verificada nas áreas circunjacentes a área de estudo não corresponde à descrição original da Floresta Ombrófila Densa Submontana, devido a inúmeras intervenções antrópicas realizadas ao longo de décadas.

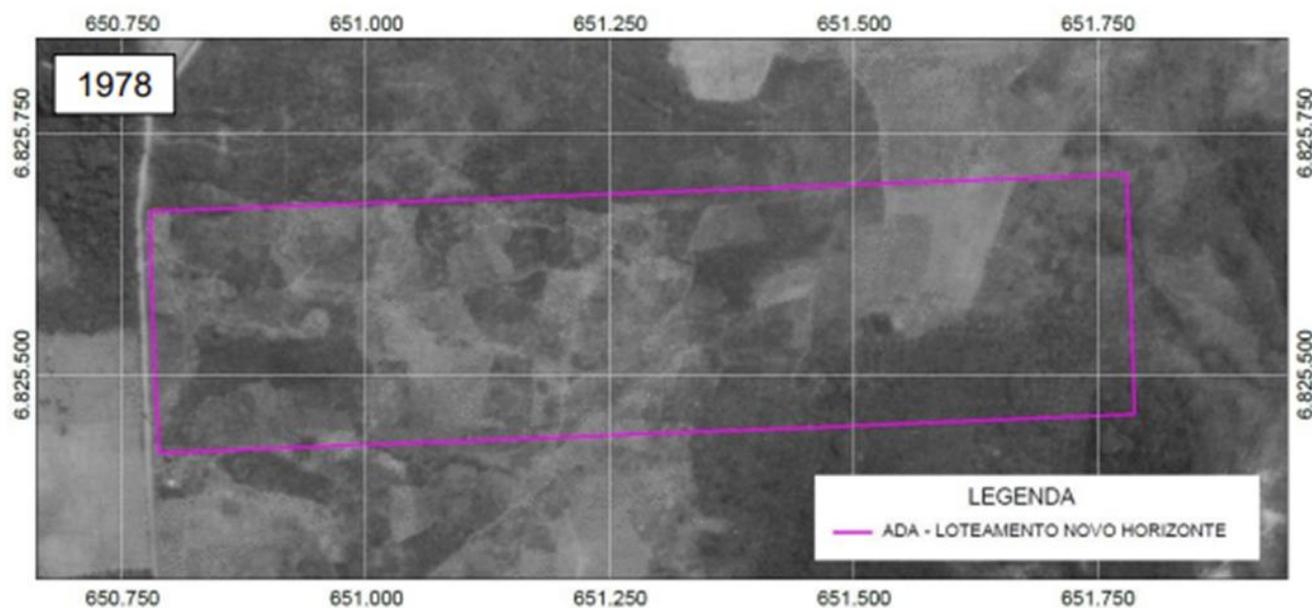
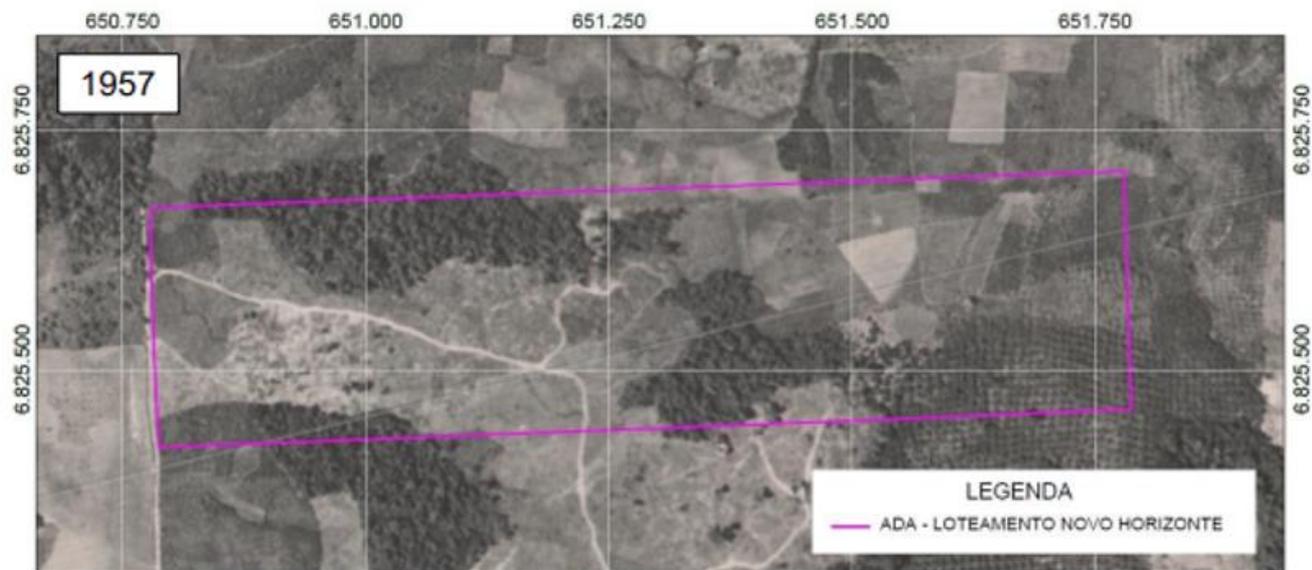
A seguir será apresentado uma análise temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica de sucessão ecológica do terreno ao longo das décadas recentes.

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

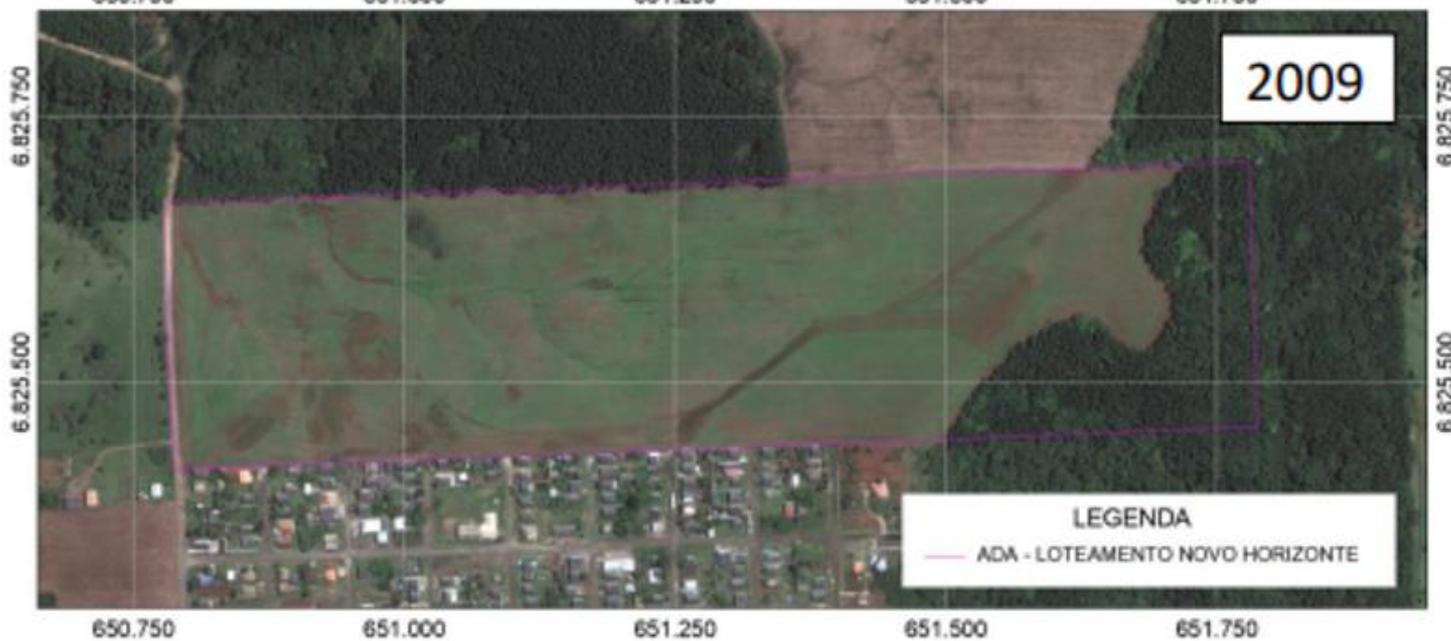
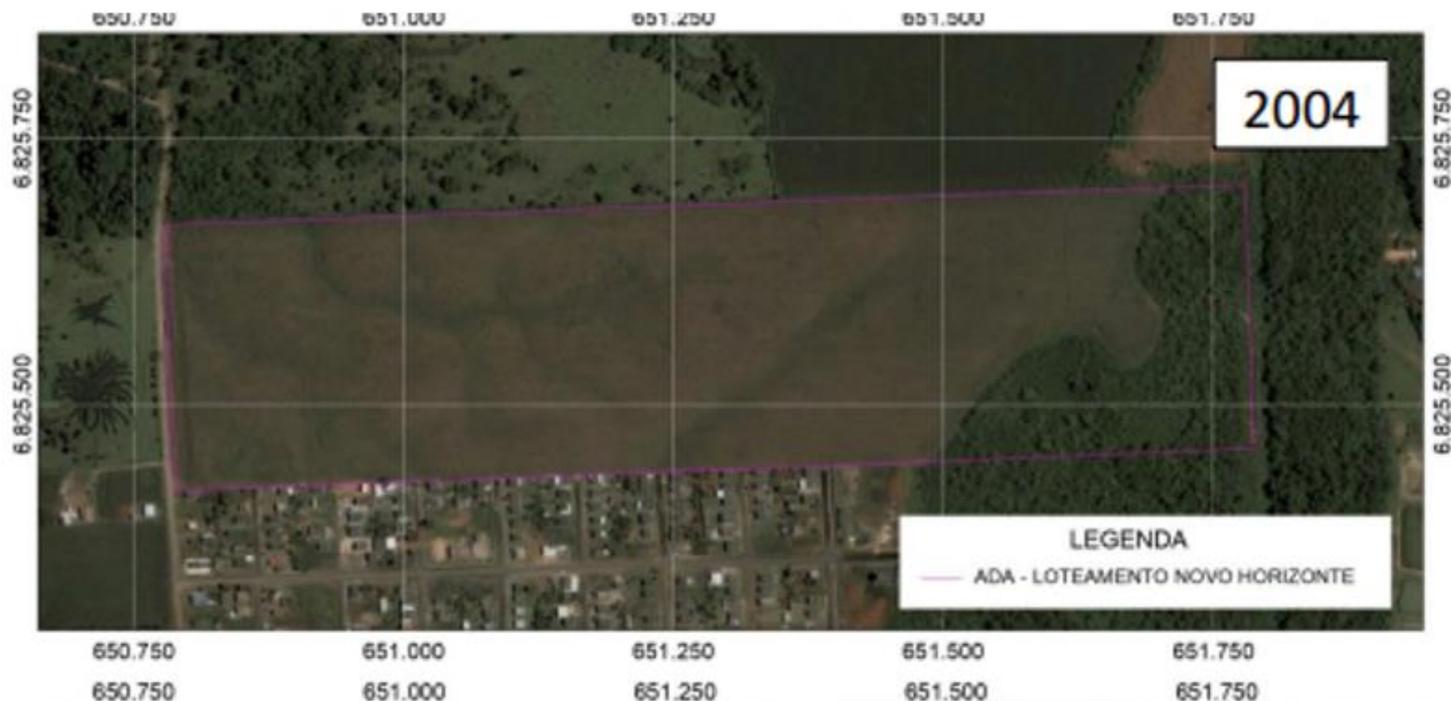
Considerando que a Zona de Área de Proteção Ambiental (Z-APA) foi instituída pela Lei Complementar nº 95, de 28 de dezembro de 2012, se torna de fundamental importância demonstrar uma análise multitemporal das condições ambientais do terreno em estudo, principalmente em relação a dinâmica da regeneração natural da cobertura florestal e seu respectivo uso do solo em período histórico.

Para isso foram utilizadas fotografias aéreas pancromáticas na escala de 1:25.000 dos anos de 1957 e 1978, georreferenciadas, do levantamento aerofotogramétrico de Santa Catarina – voo Cruzeiro do Sul de 1957 e 1978, disponível no acervo aerofotogramétrico da Empresa de Pesquisa Agropecuária e de Extensão Rural de Santa Catarina (Epagri), e imagens por satélite fornecidas pelo software Google Earth PRO, dos anos de 2004, 2009, 2013, 2020 e 2025.

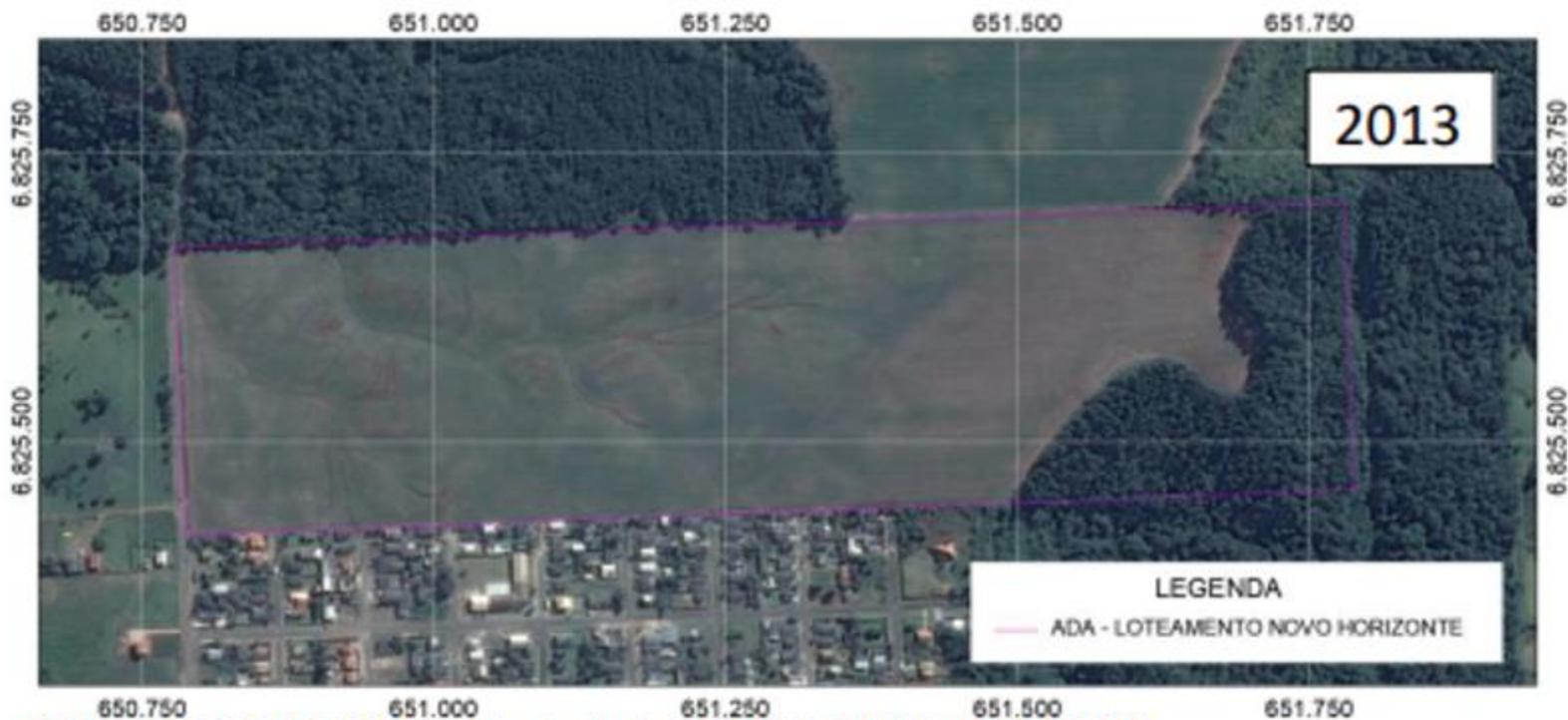
6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



FONTE: DIGITALGLOBE – Adaptado de GOOGLE EARTH PRO (2025)

DATA DAS IMAGENS: 27/12/2004 / 15/09/2009 / 27/04/2013

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



FONTE: DIGITALGLOBE – Adaptado de GOOGLE EARTH PRO (2025)

DATA DAS IMAGENS: 19/10/2020 / 02/03/2025

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível verificar a área requerida a alteração de zoneamento vem sendo há décadas integralmente utilizada para desenvolvimento de atividades rurais, com predomínio de campos antrópicos destinados ao cultivo agrícola, através do plantio de culturas sazonais (soja, milho, feijão, etc), e também silvicultura, por meio do plantio comercial monoespecífico da espécie exótica *Eucalyptus spp* (eucalipto), na porção leste.

A análise multitemporal do terreno possui suma relevância para contextualizar corretamente o uso histórico da área, uma vez que as imagens analisadas remontam a períodos anteriores à criação da legislação que estabeleceu a Área de Proteção Ambiental – APA do Morro da Cruz.

3) LEVANTAMENTO DA COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE:

Para identificar as condições ambientais em que se encontra a área de estudo, visando a caracterização quanto a constituição, porte e estágio da vegetação remanescente, foram realizadas vistorias técnicas ao longo do terreno, principalmente em sua porção leste, onde está localizada a única malha de vegetação existente.

Através das vistorias realizadas, foi possível verificar que a cobertura vegetal remanescente no terreno é integralmente representada por vegetação exótica, espécie *Eucalyptus spp* (eucalipto), introduzida pelo proprietário do terreno há décadas para fins comerciais.

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Desta forma, não há remanescentes florestais nativos no interior da área de estudos, não havendo qualquer impedimento em relação a alteração de zoneamento municipal requerida.



6) Processo N° CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



FONTE: AUTORES (2025)

4) DECLIVIDADE:

Foram realizados estudos das declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que a legislação municipal exige.

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



FONTE: DIGITALGLOBE – Adaptado de GOOGLE EARTH PRO (2025)

DATA DA IMAGEM: 02/03/2025

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA 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 Lei Municipal nº 7.999/2021, 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). A projeção urbanística do Loteamento reservou às áreas de maior declividade como área verde e Área de Preservação Permanente – APP dos recursos hídricos incidentes na área em estudo, não integrando a área útil do empreendimento.

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Conforme ilustrado pela Figura 18, todas as áreas projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum, que deverão efetivamente serem alvos de urbanização com a implantação do empreendimento, apresentam 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 nos permite a atividade de parcelamento do solo.





FONTE: AUTORES (2025)

5) CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Foram elaborados estudos técnicos de viabilidade ambiental, representados por levantamento florístico, diagnóstico de recursos hídricos e estudo topográfico de declividade, objetivando estabelecer e avaliar as restrições ambientais do imóvel registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Criciúma sob a matrícula nº 15.924, 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

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Zona Residencial 1-2 (ZR1-2), com o objetivo de viabilizar um empreendimento destinado ao parcelamento do solo na modalidade de loteamento com fins residenciais.

O Levantamento Florístico permitiu qualificar que a cobertura florestal remanescente ao imóvel é integralmente representada por vegetação exótica, sem restrição ambiental para o seu manejo.

O diagnóstico de recursos hídricos ilustrou a localização das áreas de preservação permanentes – APPs do imóvel, representada pelas faixas marginais cursos d'água perenes originados por 2 (duas) nascentes, sendo uma situada no terreno e outra no imóvel vizinho, próxima ao limite sul, que deverão ser devidamente preservadas através da projeção urbanística do empreendimento.

Os estudos topográficos ilustraram a declividade compreendida entre determinados intervalos, comprovando que a área proposta a ocupação urbana não possui declividade superior a 30%, estando com conformidade com a legislação pertinente.

Desta forma, embora a área objeto deste estudo esteja totalmente inserida na Área de Proteção Ambiental – APA do Morro da Cruz, o imóvel se encontra totalmente degradado de sua composição ambiental original, dispondo de interferências antrópicas irreversíveis, destacando-se:

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

- Está conecta com uma malha urbana de uso residencial consolidada, representada pelo Bairro Jardim Montevideu, e muito próxima a uma grande malha urbana do Bairro São Defende e São Sebastião;
- Todo o entorno possui baixa qualidade ambiental, apresentando fragmentos florestais inexpressivos e desconectos;
- Possui sistema viário consolidado ao seu entorno;
- Utilização integral há décadas para desenvolvimento de atividades rurais, representadas por um extenso campo agrícola e de silvicultura (plantio de eucalipto);
- Total ausência de cobertura florestal nativa;
- Áreas de Preservação Permanentes – APPs degradadas, devido sua ocupação atual para plantio monoespecífico de eucalipto;

A figura abaixo demonstra que o terreno está inserido entre duas áreas urbanas consolidadas, estabelecidas pelo Diagnóstico Socioambiental Municipal de Criciúma.

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA



FONTE: Adaptado de CRICIÚMA (2025)

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Desta forma, embasado pelas imagens multitemporais ilustradas pelo presente estudo, que representam o uso histórico do terreno desde o ano de 1957, é claramente demonstrado que a gleba estudada se encontra totalmente degradada há décadas, muito anteriormente a criação da Área de Proteção Ambiental – APA do Morro da Cruz, e sua manutenção em uma unidade de conservação não se torna justificada, devido não desenvolver funções de interesse ambiental, conforme resultados demonstrados neste estudo.

Informa-se ainda que, conforme verificado nas Leis Municipais nº 3.900/1999 (Zoneamento) e nº 3.901/1999 (Plano Diretor), anteriormente à Lei Complementar nº 95/2012, a área não se encontrava inserida em Zona de Preservação Permanente (VPP), logo, a gleba objeto do estudo não estava inserida dentro dos limites das VPPs na época.

Adicionalmente, de suma importância destacar que todas as áreas de preservação permanentes – APPs e também a Área Verde proposta pelo anteprojeto do futuro empreendimento (em anexo), é identificado total ausência de cobertura vegetal nativa, e, com a implantação do empreendimento, serão alvos de recuperação florestal por meio de técnicas supervisionadas e executadas por profissional habilitado, conforme projeto específico a ser apresentado no processo de licenciamento ambiental, evidenciado o comprometimento em estabelecer um ambiente ecologicamente equilibrado, transformando uma área atualmente degradada, em um futuro fragmento florestal nativo com 43.669,04 m² (11.465,08 m² de APP, e 32.203,96 m² de AV).

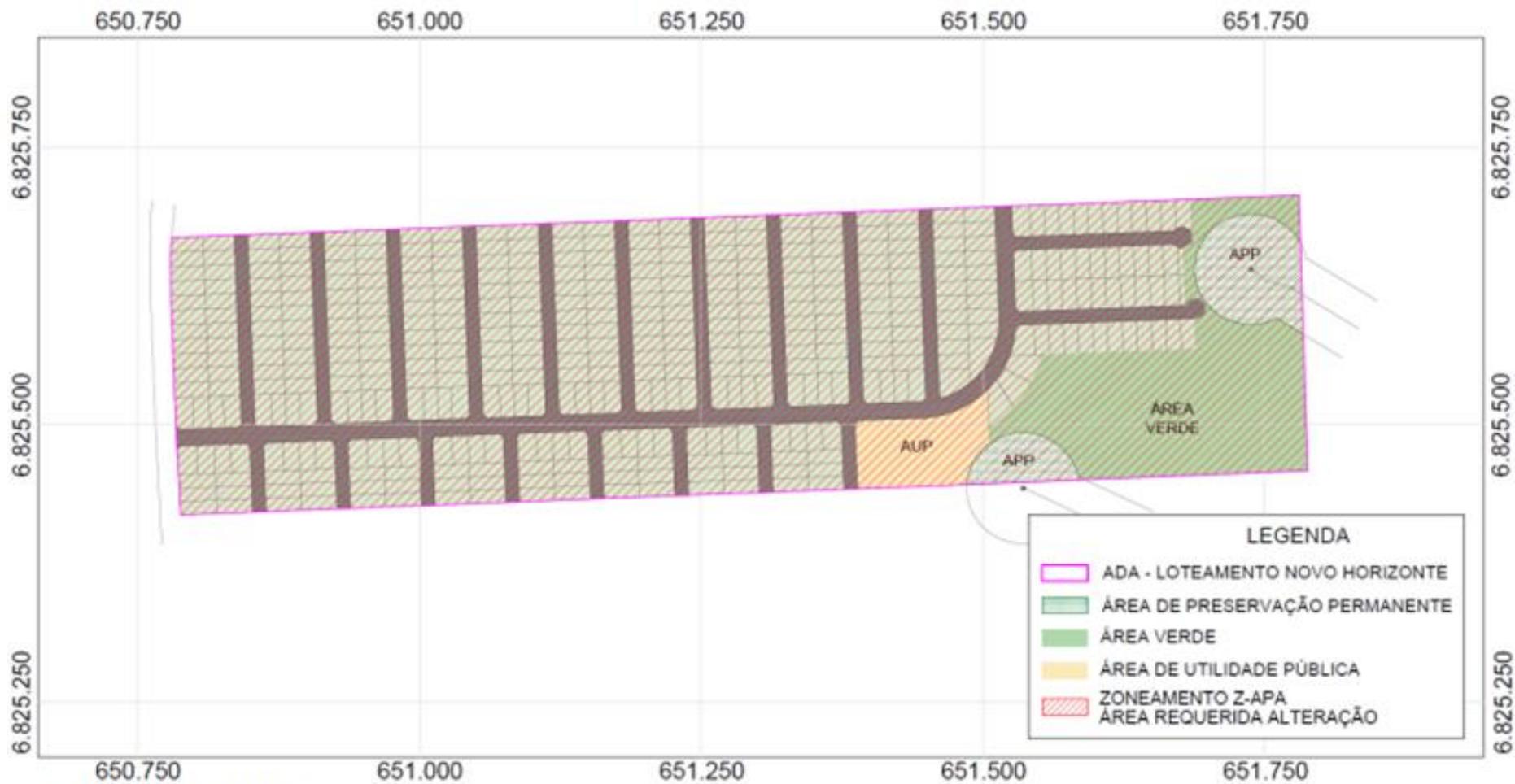
6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Em síntese, este empreendimento 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 popular para a população de Criciúma, oportunizando aos futuros ocupantes um espaço habitável, ordenado e harmônico com as questões relacionadas ao meio ambiente. Neste contexto, visto que se trata de elemento essencial à análise ambiental integrada, o empreendimento ainda possui viabilidades emitidas pela concessionária pública Companhia Catarinense de Águas e Saneamento – CASAN, conforme consultas em anexo, para abastecimento de água potável e principalmente para interligação com a rede municipal de esgotamento sanitário, visando o tratamento da demanda a ser gerada pela Estação de Tratamento de Esgoto – ETE situada no Bairro Jardim Montevideu.

Com isso, o impacto ambiental do empreendimento deverá ser irrisório. 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 urbano 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.

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

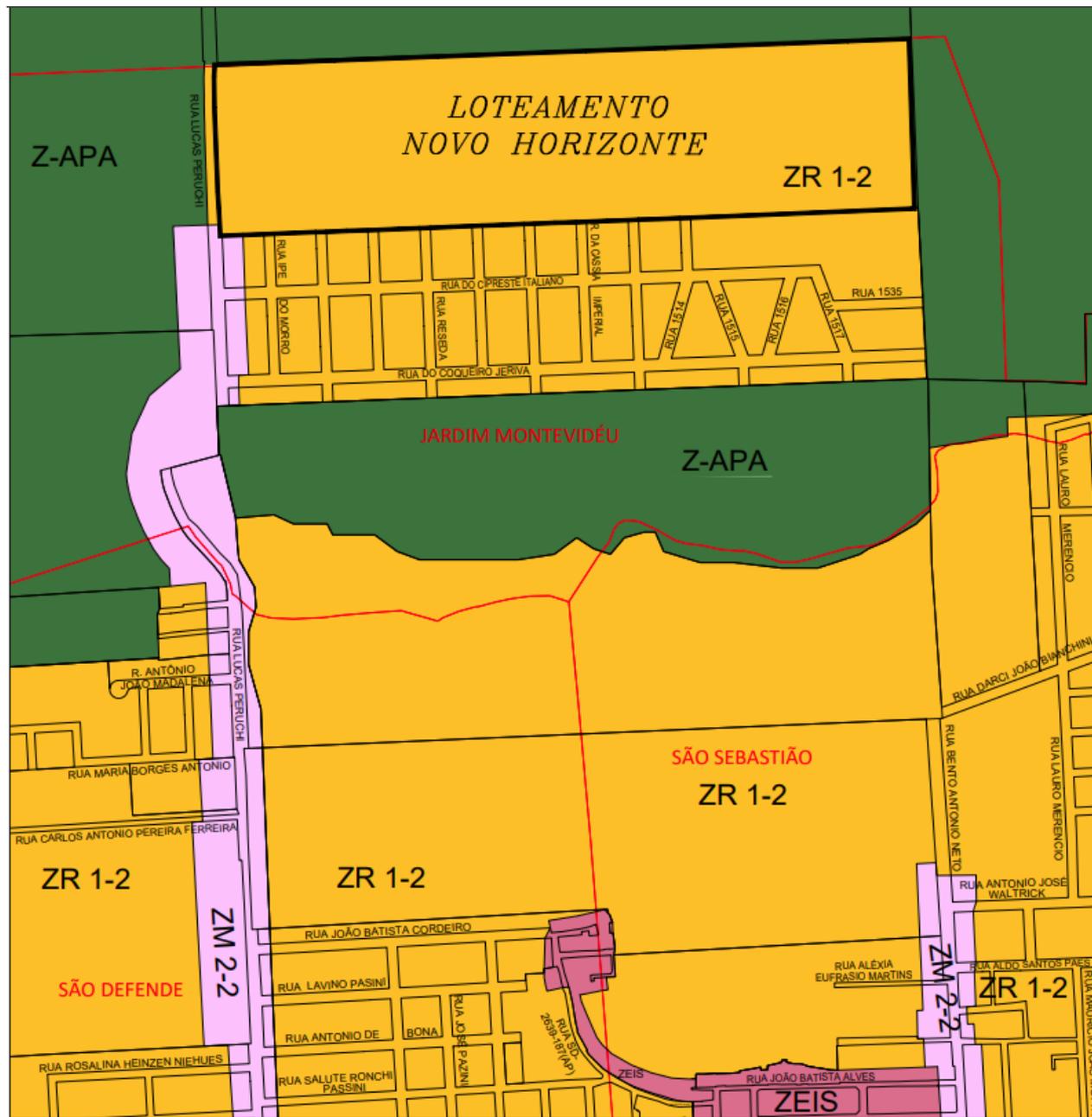
FIGURA 22: VISTA DA PROJEÇÃO URBANÍSTICA DO LOTEAMENTO NOVO HORIZONTE, OBJETO DE REQUERIMENTO DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO MUNICIPAL URBANO.



FONTE: MILANEZ (2025)

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

A proposta apresentada após as informações técnicas tem por objetivo a alterar o zoneamento da gleba em questão, conforme mapa ao lado:



Proposta de alteração do zoneamento

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

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.

O processo foi anteriormente enviado para análise da DEMACRI, para verificação a respeito das questões ambientais.

A DEMACRI fez as seguintes recomendações: *“Para análise do Estudo de Viabilidade Ambiental que requer alteração de zoneamento, solicita-se que o projeto do loteamento seja alterado, sobretudo na demarcação das Áreas de Preservação Permanente das nascentes, as quais deverão ser respeitadas conforme estabelecido na Lei Municipal nº 4502 de 01 de Julho de 2003.*

Solicita-se também, informações a respeito da existência de sub-bosque em meio aos eucaliptos, e em caso positivo indicar o estágio sucessional. Informar também se a proposta ora requerida acarretará em supressão de vegetação.”

O material solicitado foi apresentado na nova versão do ESTUDO DE VIABILIDADE AMBIENTAL - REVISÃO 01.

6) Processo Nº CPU - 2148/2025 – ESET ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA

Sendo este processo também encaminhado à **Câmara Temática II - Alteração De Zoneamentos e Projetos Especiais** 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 alteração de zoneamento de Z-APA para ZR1-2, enquanto não houver sito aprovado Plano de manejo desta Z-APA.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO