

DECRETO SG/Nº 2204/25, DE 21 DE OUTUBRO DE 2025.

Regulamenta o procedimento administrativo para a análise de propostas de alteração da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Criciúma, de que trata o art. 14 da Lei nº 8.634, de 8 de agosto de 2024, e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA**, no uso de suas atribuições legais em conformidade com o art. 50, inciso IV, da Lei Orgânica Municipal, de 5 de julho de 1990,

CONSIDERANDO o disposto no art. 182 da Constituição Federal, que estabelece o Plano Diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, e que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade nele expressas;

CONSIDERANDO as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, o Estatuto da Cidade, que impõe a gestão democrática como condição para a validade dos atos de planejamento urbano e regula o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos;

CONSIDERANDO a competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local e para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, conforme preceituam os incisos I e VIII do art. 30 da Constituição Federal e o art. 12, incisos I e VIII, da Lei Orgânica do Município de Criciúma;

CONSIDERANDO a recente atualização do marco regulatório urbanístico municipal, consubstanciado na Lei nº 8.630, de 8 de agosto de 2024, que instituiu o Plano Diretor Participativo do Município de Criciúma, e na Lei nº 8.634, de 8 de agosto de 2024, que dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar o rito administrativo para a análise das propostas de alteração de zoneamento, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 8.634, de 8 de agosto de 2024, de modo a garantir a segurança jurídica, a transparência e a observância dos princípios que regem a Administração Pública e o Direito Urbanístico; e

CONSIDERANDO a necessidade de estabelecer critérios e procedimentos claros que reforcem o caráter eminentemente público do planejamento territorial, assegurando que as alterações no zoneamento municipal partam de uma análise criteriosa do interesse coletivo e em estrita conformidade com as diretrizes estratégicas do Plano Diretor Participativo, em detrimento de interesses meramente particulares,

CONSIDERANDO o GDOC GAAL-913/25,

DECRETA:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Este Decreto regulamenta o procedimento administrativo para a autuação, instrução, análise técnica, deliberação e encaminhamento de propostas de alteração da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Criciúma e de seu perímetro urbano, sejam elas de iniciativa do Poder Público ou de particulares, em observância ao disposto no art. 14 da Lei nº 8.634, de 8 de agosto de 2024, e em consonância com o ordenamento jurídico vigente.

Art. 2º A condução de todo e qualquer processo de alteração de zoneamento no âmbito da Administração Pública Municipal pautar-se-á, obrigatoriamente, pelos seguintes princípios fundamentais, que deverão ser expressamente observados em todas as fases do procedimento:

I-supremacia do interesse público: a prevalência do interesse coletivo sobre o interesse individual do proprietário ou do empreendedor, devendo toda proposta de alteração ser justificada com base nos benefícios que trará à comunidade e ao desenvolvimento ordenado da cidade, e não apenas em vantagens particulares;

II- conformidade com o plano diretor: a estrita aderência das propostas de alteração de zoneamento aos princípios, objetivos, diretrizes e estratégias estabelecidos na Lei nº 8.630, de 8 de agosto de 2024, o Plano Diretor Participativo do Município, que constitui a norma hierarquicamente superior em matéria de política de desenvolvimento urbano municipal;

III- função social da cidade e da propriedade: o dever de garantir que o uso e a ocupação do solo contribuam para o bem-estar coletivo, a justiça social, a qualidade de vida, a preservação ambiental e o desenvolvimento sustentável, conforme preconizado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pelo Estatuto da Cidade;

IV- gestão democrática e participação social: o dever de assegurar a participação efetiva da população e de associações representativas dos diversos segmentos da comunidade na formulação e deliberação sobre as alterações propostas, por meio de audiências públicas, consultas e dos canais institucionais, em especial o Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), como condição de validade do processo;

V- planejamento territorial como função pública: o reconhecimento de que o ordenamento do território é uma função pública essencial, cabendo ao Poder Executivo Municipal a condução do processo de planejamento, sendo a iniciativa particular para alteração de zoneamento uma forma de provocação ao poder público para que este avalie a conveniência e a oportunidade da medida sob a ótica do planejamento integrado da cidade;

VI- transparência e motivação dos atos: o dever de conferir ampla publicidade a todos os documentos e fases do processo administrativo e de fundamentar técnica e juridicamente todas as decisões, pareceres e deliberações, de modo a permitir o controle social e administrativo de sua legalidade e legitimidade;

VII- desenvolvimento sustentável: a busca pela harmonização entre o desenvolvimento econômico, a proteção ambiental e a equidade social, considerando os impactos de curto, médio e longo prazo das alterações de zoneamento sobre o sistema urbano e natural do Município.

Art. 3º Para os efeitos de aplicação deste Decreto, adotam-se as seguintes definições, que complementam as estabelecidas na legislação urbanística municipal:

I- alteração de zoneamento: toda e qualquer modificação na Lei nº 8.634, de 8 de agosto de 2024, que implique a reclassificação de uma ou mais zonas de uso, a alteração de seus

perímetros, a modificação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo, ou a alteração do perímetro urbano municipal;

II- requerente: pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, que formaliza o pedido de alteração de zoneamento perante a Administração Municipal;

III- parecer técnico fundamentado: manifestação escrita e conclusiva do órgão técnico competente da Administração Municipal, elaborada por profissional habilitado, que analisa a proposta de alteração de zoneamento à luz da legislação vigente e dos critérios técnicos e urbanísticos, recomendando, de forma justificada, sua aprovação, rejeição ou aprovação condicionada;

IV- Estudo de Impacto Urbanístico e Ambiental Preliminar (EIUAP): documento técnico multidisciplinar, a ser apresentado pelo Requerente particular, que identifica e avalia, em caráter preliminar, os potenciais impactos positivos e negativos da alteração de zoneamento proposta sobre a estrutura urbana, social, ambiental e de mobilidade da área de influência direta e indireta, devendo conter, no mínimo, as informações detalhadas no art. 7º deste Decreto;

V- alteração pontual: modificação de zoneamento que atinge um único imóvel ou um conjunto limitado e contíguo de imóveis, sem repercussão significativa na estrutura urbana do bairro ou da região;

VI- alteração de amplo alcance: modificação de zoneamento que, por sua abrangência territorial, pela natureza da mudança de uso ou pela intensidade do adensamento proposto, tem o potencial de gerar impactos significativos na infraestrutura, no sistema viário, no meio ambiente ou na dinâmica socioeconômica de um bairro, região ou da cidade como um todo.

CAPÍTULO II

DA INICIATIVA E DO PROTOCOLO DO REQUERIMENTO

Seção I

Da Iniciativa Pública

Art. 4º A iniciativa para propor alterações na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo é, precipuamente, uma prerrogativa e um dever do Poder Público Municipal, exercida pelo Chefe do Poder Executivo, por meio de seu Órgão de Planejamento Urbano Municipal, e deverá decorrer de um processo contínuo de planejamento e monitoramento do desenvolvimento urbano.

Parágrafo único. As alterações de zoneamento de iniciativa pública serão propostas, fundamentalmente, nas seguintes hipóteses:

I- como resultado do processo de revisão periódica do Plano Diretor Participativo, conforme estabelecido no art. 51 da Lei nº 8.630, de 8 de agosto de 2024;

II- para a implementação de planos, programas e projetos setoriais de interesse público, tais como planos de mobilidade, habitação de interesse social, saneamento ambiental ou de desenvolvimento econômico;

III- em decorrência de estudos técnicos realizados pela Administração Municipal que identifiquem a necessidade de adequar a legislação de uso e ocupação do solo a novas realidades sociais, econômicas ou ambientais, ou para corrigir distorções no desenvolvimento urbano;

IV- para a criação ou delimitação de Zonas de Especial Interesse, conforme previsto na legislação urbanística.

Seção II

Da Iniciativa do Particular

Art. 5º Fica facultado ao particular, proprietário de imóvel ou seu representante legalmente constituído, a apresentação de requerimento de alteração de zoneamento, nos termos do art. 14 da Lei nº 8.634, de 8 de agosto de 2024, o qual será recebido e processado pela Administração Pública como uma proposição a ser avaliada sob a ótica estrita do interesse público e do planejamento urbano integrado.

Parágrafo único. O requerimento de iniciativa particular não gera, para o Requerente, direito subjetivo à alteração pleiteada, constituindo-se em mera provocação ao Poder Público para que este delibere sobre a conveniência e a oportunidade de iniciar um processo de modificação da legislação urbanística.

Art. 6º O requerimento para alteração de zoneamento de iniciativa particular deverá ser formalizado por meio de processo administrativo digital, instruído, obrigatoriamente e sob pena de não conhecimento, com a integralidade dos seguintes documentos e informações:

I- ofício assinado pelo proprietário do imóvel ou por seu procurador, com a clara identificação do Requerente e do imóvel objeto do pedido;

II- cópia atualizada da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente em até 30 (trinta) dias antes da data do protocolo;

III- justificativa técnica detalhada e fundamentada da proposta, demonstrando, de forma inequívoca, a compatibilidade da alteração pleiteada com os princípios, objetivos e diretrizes do Plano Diretor Participativo (Lei nº 8.630/2024), citando os dispositivos específicos da referida lei que a proposta visa atender ou com os quais se harmoniza;

IV- descrição pormenorizada da situação fática e jurídica atual do imóvel e de seu entorno imediato, acompanhada de levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado (quando ser solicitada alterações nas zonas de uso do solo Z-APAS) e de registro fotográfico;

V- descrição clara da alteração pretendida, com a indicação precisa da zona de uso proposta e dos parâmetros urbanísticos almejados;

VI- Estudo de Impacto Urbanístico e Ambiental Preliminar (EIUAP), subscrito por equipe multidisciplinar com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), contendo, no mínimo, a análise dos seguintes aspectos:

a) impacto na infraestrutura de saneamento básico (água, esgoto, drenagem pluvial), energia elétrica e telecomunicações, com estimativa de aumento de demanda e avaliação da capacidade de atendimento das redes existentes;

b) impacto no sistema viário e na mobilidade urbana, incluindo a geração de tráfego de veículos e pedestres, a demanda por transporte público e a necessidade de vagas de estacionamento, com a apresentação de um estudo de impacto de tráfego, se aplicável;

c) impacto ambiental, analisando a supressão de vegetação, a alteração da permeabilidade do solo, a interferência em recursos hídricos ou áreas de preservação, e a geração de ruídos e resíduos;

d) impacto socioeconômico, avaliando os efeitos sobre a vizinhança, como a valorização imobiliária, a alteração do perfil da população, o impacto no comércio e nos serviços locais, e a potencial geração de empregos e renda;

e) impacto na paisagem urbana e no patrimônio histórico e cultural, caso a área esteja inserida em seu entorno;

VII- proposta detalhada de medidas mitigadoras e compensatórias para os impactos negativos identificados no Estudo de que trata o inciso VI, incluindo, se for o caso, a indicação de obras de infraestrutura a serem custeadas pelo Requerente;

VIII- representação gráfica da proposta, contendo mapa de localização do imóvel na malha urbana, mapa da situação atual do zoneamento da área e do entorno, e mapa com a proposta de alteração de zoneamento, em escala compatível;

IX- declaração expressa do requerente e dos responsáveis técnicos de que a proposta atende a toda a legislação federal, estadual e municipal aplicável.

Art. 7º O protocolo do requerimento será realizado exclusivamente por meio do sistema eletrônico oficial do Município, que gerará um número de processo administrativo, assegurando a transparência e a rastreabilidade de todas as fases subsequentes.

Parágrafo único. A ausência de qualquer um dos documentos ou informações exigidos no art. 6º implicará na inadmissibilidade do requerimento, que não será protocolado até a sua completa regularização.

CAPÍTULO III

DA ANÁLISE TÉCNICA

Art. 8º Todo requerimento de alteração de zoneamento, devidamente instruído, será submetido à análise técnica da Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor - DPU, vinculada ao Órgão de Planejamento Urbano Municipal, que atuará como instância inicial e fundamental de avaliação da proposta.

Art. 9º A análise técnica será pautada pela estrita observância do ordenamento jurídico e pelos critérios técnicos de planejamento urbano, devendo avaliar, de forma criteriosa e expressa no parecer, os seguintes aspectos:

I- compatibilidade com o Plano Diretor Participativo: análise aprofundada da aderência da proposta aos princípios, objetivos e diretrizes da Lei nº 8.630/2024, verificando se a alteração contribui para a concretização do modelo de cidade ali delineado ou se representa um desvio de suas finalidades;

II- adequação à legislação urbanística e ambiental: verificação da conformidade da proposta com a Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), com a Lei Federal nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo), e com as demais legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

III- análise do Estudo de Impacto Urbanístico e Ambiental Preliminar (EIUAP): avaliação crítica do estudo apresentado pelo Requerente, verificando a consistência dos dados, a metodologia empregada e a suficiência das medidas mitigadoras e compensatórias propostas;

IV- capacidade da infraestrutura: análise da capacidade da infraestrutura urbana existente e projetada para suportar o adensamento populacional ou a intensificação do uso decorrente da alteração proposta, considerando os sistemas de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem pluvial, energia elétrica e coleta de resíduos sólidos;

V- impacto na mobilidade urbana: avaliação dos efeitos da proposta sobre o sistema viário, o tráfego de veículos, o transporte público e a circulação de pedestres e ciclistas, com base no estudo apresentado e em dados do Município;

VI- coerência com o zoneamento do entorno: análise da compatibilidade da proposta com o zoneamento e o padrão de ocupação da vizinhança, a fim de evitar a criação de ilhas de zoneamento dissonantes, ou seja, zoneamentos pontuais que prejudiquem a harmonia e a lógica do planejamento territorial;

VII- caracterização do interesse público: análise da justificativa apresentada pelo Requerente, distinguindo se a proposta atende a um legítimo interesse público de ordenamento e desenvolvimento da cidade ou se configura um mero pleito de valorização imobiliária ou de benefício particular em detrimento do planejamento coletivo.

Art. 10. Concluída a análise, o órgão de planejamento municipal emitirá parecer técnico fundamentado, que deverá conter, de forma explícita e detalhada:

I- a descrição da proposta e do seu objeto;

II- a análise pormenorizada de cada um dos critérios elencados no art. 9º deste Decreto;

III- a manifestação sobre a qualidade e suficiência do Estudo de Impacto Urbanístico e Ambiental Preliminar (EIUAP) apresentado;

IV- a conclusão, devidamente justificada, que poderá ser:

a) pela rejeição da proposta, quando esta se mostrar incompatível com o Plano Diretor ou com o interesse público;

b) pela aprovação condicionada da proposta, especificando as alterações, complementações ou medidas mitigadoras e compensatórias que deverão ser incorporadas pelo Requerente como condição para o prosseguimento do processo; ou

c) pela aprovação da proposta, atestando sua conformidade com o ordenamento jurídico e sua conveniência para o planejamento urbano do Município.

Art. 11. As propostas de alteração de zoneamento que, na análise técnica preliminar, se mostrarem manifestamente contrárias aos objetivos e diretrizes expressos do Plano Diretor Participativo, ou que não apresentarem a documentação completa exigida no art. 6º após notificação para regularização, serão sumariamente arquivadas por decisão fundamentada do

titular do Órgão de Planejamento Municipal, da qual caberá recurso ao Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM).

CAPÍTULO IV

DA ANÁLISE PELO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL (CDM)

Art. 12. Após a emissão de Parecer Técnico Fundamentado favorável, ainda que condicionado, o processo administrativo de alteração de zoneamento será obrigatoriamente submetido à apreciação e deliberação do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), nos termos do art. 36 da Lei nº 8.630, de 8 de agosto de 2024.

Art. 13. O Secretário-Executivo do CDM, ao receber o processo, determinará sua inclusão na pauta da próxima reunião ordinária ou convocará reunião extraordinária, e deverá encaminhá-lo previamente a uma das Câmaras Temáticas competentes para análise e emissão de parecer prévio, em conformidade com o regimento interno do Conselho.

Art. 14. A deliberação do CDM possui caráter vinculante para a continuidade do processo administrativo, constituindo-se em requisito indispensável para o encaminhamento da proposta ao Poder Legislativo.

§ 1º A deliberação do Conselho deverá ser proferida por maioria de seus membros, em votação aberta e registrada em ata, e será baseada no Parecer Técnico Fundamentado, nos pareceres das Câmaras Temáticas, nas discussões promovidas em plenário e na análise da conformidade da proposta com o interesse público e as diretrizes do desenvolvimento urbano sustentável.

§ 2º A decisão do CDM que rejeitar a proposta de alteração de zoneamento implicará no arquivamento do processo administrativo, devendo ser devidamente fundamentada, pelas atas das respectivas reuniões e/ou audiências públicas.

Art. 15. Todas as reuniões do Conselho de Desenvolvimento Municipal, bem como de suas Câmaras Temáticas, que tratem de propostas de alteração de zoneamento, serão públicas, com pauta previamente divulgada no sítio eletrônico oficial do Município, e suas deliberações serão formalizadas em Resoluções e atas, que integrarão o processo administrativo e estarão disponíveis para consulta por qualquer cidadão.

CAPÍTULO V

DA PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Art. 16. Toda proposta de alteração da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo que obtiver deliberação favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) será, obrigatoriamente, submetida a, no mínimo, 01 (uma) Audiência Pública, a ser convocada pelo Poder Executivo Municipal antes do envio do respectivo Projeto de Lei à Câmara Municipal.

§ 1º Para otimizar a participação social a Audiência Pública poderá ser realizada no mesmo dia da reunião do Conselho, conjuntamente a deliberação deste, permitindo que os membros do Conselho acompanhem as manifestações da comunidade e que estas sejam consideradas na redação final do Projeto de Lei pelo Poder Executivo.

§2º Quando a proposta for classificada pelo Órgão de Planejamento Municipal ou pelo CDM como de amplo alcance, nos termos do inciso VI do art. 3º deste Decreto, será obrigatória a realização de, no mínimo, 02 (duas) Audiências Públicas, sendo uma delas preferencialmente na região diretamente afetada pela proposta.

Art. 17. A convocação para a Audiência Pública será feita com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos de sua realização, por meio de edital publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município, em jornal de grande circulação local e no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. A convocação deverá informar, de maneira clara e acessível, a data, o horário e o local da audiência, o objeto da discussão e o endereço eletrônico onde todos os documentos pertinentes ao processo estarão disponíveis para consulta pública.

Art. 18. A Audiência Pública será conduzida de forma a garantir a ampla participação dos cidadãos, com apresentação detalhada da proposta pela equipe técnica do Município e pelo Requerente, seguida de espaço para questionamentos, críticas e sugestões dos presentes, que deverão ser todas registradas em ata.

Art. 19. Após a realização da Audiência Pública, o Órgão de Planejamento Municipal elaborará uma ata, que deverá conter a síntese das manifestações, dos questionamentos e das sugestões apresentadas pela comunidade. Este relatório será juntado ao processo administrativo e deverá ser considerado na redação final do Projeto de Lei a ser encaminhado à Câmara Municipal.

CAPÍTULO VI

DO PROCESSO LEGISLATIVO

Art. 20. Cumpridas todas as etapas administrativas previstas neste Decreto, e sendo mantido o interesse público na alteração, o Chefe do Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal o respectivo Projeto de Lei para alteração da Lei nº 8.634, de 8 de agosto de 2024.

Art. 21. O Projeto de Lei a que se refere o art. 20 será obrigatoriamente instruído com a cópia integral do processo administrativo correspondente, contendo todos os documentos, estudos, pareceres técnicos, atas e resoluções do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM), e a ata da Audiência Pública, de modo a subsidiar a análise e a deliberação dos Vereadores.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 22. Os procedimentos estabelecidos neste Decreto aplicam-se a todos os requerimentos de alteração de zoneamentos protocolados, ao CDM, a partir da data de sua publicação.

Parágrafo único. Os processos administrativos de alteração de zoneamento já autuados e em tramitação na data de publicação deste Decreto observarão o rito e os procedimentos vigentes à época de seu protocolo, sendo considerados válidos para todos os fins, inclusive para o encaminhamento do respectivo Projeto de Lei ao Poder Legislativo.

Art. 23. O Órgão de Planejamento Urbano Municipal, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da publicação deste Decreto, editará portaria interna com os fluxogramas, modelos de

requerimento e roteiros de análise técnica para a fiel execução dos procedimentos aqui estabelecidos.

Art. 24. Ficam revogadas as disposições administrativas em contrário.

Art. 25. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Criciúma, 21 de outubro de 2025.

VAGNER ESPINDOLA RODRIGUES – Prefeito do Município de Criciúma

JOÃO BATISTA BELLOLI – Secretário-Geral