

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

09.04.2026

1 Aos nove dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e seis, realizou-se no Salão Ouro Negro, na
2 Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de
3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma – CDM e a comunidade
4 presente. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 02 (duas) pessoas da comunidade em geral e
5 45 (quarenta e cinco) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença
6 parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo secretário executivo do CDM, Arq. Giuliano Elias
7 Colossi, que informou que o presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Sr. Eng. João
8 Paulo Casagrande da Rosa estava em reunião na sala do prefeito e posteriormente viria para a reunião.
9 Também, agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião e em seguida verificou o quórum
10 mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto
11 aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes*
12 *ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as*
13 *correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos*
14 *presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM;*
15 *colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da**
16 **Audiência/Reunião: ABERTURAS E INFORMES; APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO**
17 **ANTERIOR; PROCESSO ADMINISTRATIVO - ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO**
18 **URBANÍSTICA CÂMARA TEMÁTICA I – CDM; PROCESSO ADMINISTRATIVO**
19 **ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS - CÂMARA TEMÁTICA II –**
20 **CDM.** *OBS: Os assuntos gerais foram tratados no final da reunião, pois precisavam ser apresentados*
21 *pele presidente do conselho, que chegou posteriormente à reunião.* Quanto aos **assuntos gerais** foram
22 assim informados: A) Foi feita a solicitação de utilização de recursos do Fundo 169, como apresentado
23 o texto abaixo: *“Vimos por meio deste solicitar a utilização de recurso para reforma e restauração do*
24 *imóvel do Município de Criciúma de cadastro 710133 onde funciona o Museu Histórico e Geográfico*
25 *Augusto Casagrande, localizado na R. Cecília Darós Casagrande, 422, no bairro Comerciário em*
26 *Criciúma -SC. O restauro da edificação tem como objetivo adequações para acessibilidade, por meio*
27 *da reforma do banheiro PCD. O projeto prevê também a substituição das instalações complementares*
28 *(elétrico, hidrossanitário, cabeamento e preventivo contra incêndio) e prevê a restauração das*
29 *pinturas murais históricas dos espaços no valor de R\$ 882.486,35. Desta forma levando em*
30 *consideração que se trata de uma intervenção de suma importância para o Município de Criciúma,*
31 *solicitamos o encaminhamento ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto a*
32 *utilização do recurso. JEFFERSON ALVES PEREIRA BARBOSA - Diretor de Operações e Obras.”*
33 **Colocado em discussão houve algumas perguntas que foram respondidas e em votação os**
34 **membros do CDM, por unanimidade aprovaram a utilização de recursos de R\$ 882.486,35 para**
35 **as reformas e restauro da edificação do Museu Augusto Casagrande.** B) Foi informado quanto ao
36 envio de memorando a Secretaria da Fazenda, solicitando as seguintes informações como apresentado
37 no texto abaixo: *“Bom dia! Pelo presente, solicitamos informações referentes aos Fundos (FUNDEM)*
38 *e (Fundo169): - Saldo atual de março/2026 (FUNDEM) e (Fundo169); - Arrecadação média mensal*
39 *do ano de 2025; - Quanto foi arrecadado desde a sua criação (FUNDEM) e (Fundo169); - Valores*
40 *retirados para utilização em obras municipais. Essa solicitação se faz necessária, pois precisamos*
41 *apresentar ao CDM, de acordo com a legislação urbanística, a situação dos fundos e suas utilizações.*
42 *Solicitamos que essas informações possam ser respondidas até o dia 08/04/2026, para apresentação*
43 *ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM em sua reunião ordinária que será realizada no*
44 *dia 09/04//2026. At. te. Giuliano Elias Colossi - Arquiteto e Urbanista - CAU A-23187-8 - Mat.*
45 *40.016 - Secretário Executivo do Conselho de Desenvolvimento Municipal.”* Foi informado os valores:
46 FUNDEM – R\$ 1.281.000,00 – DEZ/2025 e FUNDO169 – R\$ 2.594.000,00 – DEZ/2025. E ainda
47 estão formatando as outras informações solicitadas. **Ficou definido que essas informações deverão**
48 **ser apresentadas na próxima reunião do CDM em 14/05/2026.** 2) Com relação a pauta, referente a
49 **Câmara Temática I**, esta foi apresentada: **1) Altera a Lei nº 8635 de 8 de agosto de 2024 (Lei dos**

50 **Projetos Especiais):** Foi apresentado a minuta do projeto de lei conforme texto abaixo: “Art. 1º A Lei
51 nº 8635 de 8 de agosto de 2024 (Lei dos Projetos Especiais) passa a vigorar com as seguintes
52 alterações: “Art. 1º (...) § 5º Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá
53 atender ao código de obras, à legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de
54 Vizinhança - EIV, quando não dispensado pela legislação. (...) ~~§ 9º A contrapartida para aprovação~~
55 ~~do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, devendo ser paga ao~~
56 ~~Fundo específico a ser criado por lei:~~ (...) § 10 O pagamento da contrapartida deverá ser
57 integralmente efetuado ao Fundo específico pelos interessados, admitindo-se seu parcelamento em
58 até três parcelas mensais, mediante guias a serem emitidas pela municipalidade, ficando a emissão
59 do Alvará de Construção condicionada à quitação integral dos valores.” “Art. 2º (...) § 5º
60 Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender ao código de obras, à
61 legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando não
62 dispensado pela legislação. (...) ~~§ 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste~~
63 ~~artigo, será calculada conforme valores abaixo, devendo ser paga ao Fundo específico a ser criado~~
64 ~~por lei:~~ (...) § 10 O pagamento da contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo
65 específico pelos interessados, admitindo-se seu parcelamento em até três parcelas mensais,
66 mediante guias a serem emitidas pela municipalidade, ficando a emissão do Alvará de Construção
67 condicionada à quitação integral dos valores.” “Art. 3º Em lotes a partir de 2.500m², localizados
68 nas zonas de uso do solo ZC2-16, ZC3-8, ZC1-8, ZM1-16, ZM1-8, ZM2-4 e ZM2-8, poderão ser
69 liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com índice de aproveitamento, taxa
70 de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos
71 parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos da Lei do Zoneamento. (...) § 5º Independentemente
72 de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender ao código de obras, à legislação ambiental
73 pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando não dispensado pela
74 legislação. (...) ~~§ 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será~~
75 ~~calculada conforme valores abaixo, devendo ser paga ao Fundo específico a ser criado por lei:~~ (...)
76 § 10 O pagamento da contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo específico pelos
77 interessados, admitindo-se seu parcelamento em até três parcelas mensais, mediante guias a serem
78 emitidas pela municipalidade, ficando a emissão do Alvará de Construção condicionada à quitação
79 integral dos valores.” “Art. 3º-A Fica instituída a obrigatoriedade de averbação na matrícula do
80 imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a utilização dos benefícios previstos
81 nesta lei, bem como o pagamento da respectiva contrapartida financeira. § 1º A emissão do Alvará
82 de Uso (Habite-se) ficará condicionado à apresentação da certidão atualizada da matrícula do
83 imóvel contendo a averbação prevista no caput deste artigo.” Art. 2º A alteração não se aplica aos
84 projetos já aprovados até a data da publicação desta lei. Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de
85 sua publicação. Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário. Criciúma, x de março de 2026.
86 VAGNER ESPINDOLA - Prefeito do Município de Criciúma - JOÃO BATISTA BELLOLI -
87 Secretário-Geral” PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a
88 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, votaram e a
89 proposta de elaboração de lei que corrige questões específicas da Lei dos Projetos Especiais foi
90 aprovada. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada
91 em votação a proposta de correção da legislação foi aprovada por unanimidade, com exceção do
92 § 9º, da mesma lei. Também foi solicitado que se corrigisse o art. 3º, adicionando a ZM2-8 no rol
93 das zonas de uso previstas, visto que é mencionado posteriormente no §9º, inciso II, do mesmo
94 do artigo. 3) Com relação aos processos administrativos, referentes a Câmara Temática II, estes
95 foram apresentados: **1) Processo nº CPU-425/2026 – LUCIANO MARTINELLO VIEIRA:** O
96 requerente: LUCIANO MARTINELLO VIEIRA, inscrito no CPF 026.716.239-17, solicito alteração
97 de zoneamento, do imóvel de cadastro nº 705250, matrícula nº 10210, localizado na Rodovia
98 Archimedes Napolini esquina com a Rua Clarinda Milioli de Luca, Bairro Mina do Mato, requerendo
99 alteração de ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para ZEIS (zona de especial interesse social). O
100 requerente assim justifica: “*PARA PODER FAZER O DESMEMBRAMENTO DA ÁREA*
101 *ADJUDICADA.*” Quanto ao zoneamento ZM2-4, os parâmetros urbanísticos foram apresentados. Ou
102 seja, o lote mínimo é de 360,00m². Porém, um dos lotes após o desdobro, resultaria em 307,00m², ou
103 seja, abaixo dos 360,00m² mínimos conforme Anexo 03 do PD. Segundo a Lei 7.999/2021, Lei do
104 Parcelamento do Solo: Art. 2º O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento,
105 desmembramento, condomínio ou desdobro, observadas as disposições desta lei e da Legislação
106 Estadual e Federal pertinentes. (...) § 6º Considera-se desdobro a divisão, em única vez, de lote, desde

107 que servido de infraestrutura básica (sistema viário aberto, redes de água e energia), ocupado por no
108 mínimo duas construções desde 14/10/2011, para fins residenciais, comercial, serviços ou industrial
109 de pequeno porte, para constituir 02 (dois) lotes, sem o objetivo de urbanização, com matrículas
110 distintas, área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m
111 (cinco metros), sem implicar na abertura de novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento
112 dos já existentes, observadas também as determinações no Código de Normas da Corregedoria Geral
113 de Justiça de Santa Catarina pertinentes à matéria. Em 07/2011, já havia duas edificações, portanto
114 apto a ser dividido o lote original com o instrumento do desdobro. Ou seja, a solicitação de se alterar a
115 zona de uso do solo desses dois lotes segue os parâmetros urbanísticos do Anexo 03, do PD. Por fim, a
116 DPU considera que a solução para a resolução desse caso é a alteração da zona de uso do solo, de
117 ZM2-4 para ZEIS, ou então que possa haver uma tolerância quanto ao tamanho resultante do lote, ou
118 seja, 307,00m² ao invés de 360,00m². Encaminhamos este processo à Câmara Temática II, no dia
119 26/02/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
120 Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 12/03/2026. Na reunião passada
121 ficou assim definido: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da
122 Câmara Temática II, votaram e a proposta foi aprovada, ou seja, o imóvel de cadastro nº 705250,
123 matrícula nº 10210, localizado na Rodovia Archimedes Napolini esquina com a Rua Clarinda Milioli
124 de Luca, Bairro Mina do Mato, passa a ser classificado como ZEIS (zona de especial interesse social).
125 Após muita discussão a solicitação não foi votada, necessitando maiores esclarecimentos do
126 requerente, do porquê a solicitação não foi aceita pelo DPS. Informamos que em conversa com o
127 requerente esse disse que na realidade, em assessoramento com o Cartório, o que será feito é uma
128 estremação, o que não inviabiliza a necessidade de se alterar o zoneamento de uso do solo. E o que é a
129 estremação: “A estremação de imóvel é um procedimento extrajudicial de regularização que extingue
130 parcialmente um condomínio (geral ou pro-diviso), individualizando uma área específica e criando
131 uma matrícula própria. Permite separar a sua parte de uma área maior (rural ou urbana) sem
132 precisar da assinatura de todos os outros condôminos, exigindo apenas a dos confrontantes, com
133 posse consolidada há pelo menos 5 anos. Pontos Chave da Estremação: Finalidade: Individualizar
134 uma "fração ideal" que já possui divisão física de fato, transformando-a em uma propriedade
135 exclusiva com matrícula individual. Requisitos: Posse consolidada (geralmente > 5 anos), área
136 respeitando a fração mínima de parcelamento (rural) ou lote mínimo (urbano), e anuência dos
137 confrontantes. Como Fazer: Geralmente realizada por escritura pública em Tabelionato de Notas,
138 seguida de registro no Cartório de Registro de Imóveis. Vantagens: Processo mais rápido e menos
139 burocrático que a divisão judicial ou desmembramento tradicional, pois não exige a anuência de
140 todos os proprietários da área maior e dispensa a retificação da área remanescente.” Ou seja, a DPU
141 sugere que os imóveis possam ser alterados de ZM2-4, para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2
142 pavimentos). Foi encaminhado este processo à Câmara Temática II, no dia 26/03/2026, para
143 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
144 Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 09/04/2026. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA
145 II – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
146 membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi aprovada, ou seja, a área poderá ser
147 zoneada como ZR0-2. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos
148 e colocada em votação a proposta de alteração do zoneamento do imóvel cadastro nº 705250,
149 matrícula nº 10210, localizado na Rodovia Archimedes Napolini esquina com a Rua Clarinda
150 Milioli de Luca, Bairro Mina do Mato, passa a ser classificado como ZR0-2 (zona residencial 0 –
151 2 pavimentos), por unanimidade dos votos. 2) Processo: CPU-1190/2026 - FELIPE DUZZIONI
152 ULIANO:** O Sr. Felipe Duzzioni Uliano, CPF/CNPJ nº 044.893.799-94, residente à Rua/Av. Rua
153 Hercílio Luz - nº 450, Cruzeiro do Sul, Criciúma - SC, Bairro: Cruzeiro do Sul, Cidade: Criciúma,
154 Estado: SC, telefone: (48) 9 9604 - 5995, e-mail: felipeuliano@hotmail.com, vem respeitosamente a
155 Vossa Senhoria requerer RETORNO DE ZONEAMENTO. Os requerentes, com abaixo assinado,
156 solicitam a reversão da alteração de zoneamento de uso do solo, nos imóveis cadastro nº 9262, nº
157 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008, localizados na Rua Hercílio Luz
158 e Rua Ascendino Napolini. Como texto abaixo: “Ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
159 CDM Solicitação: Retorno de Zoneamento. Primeiramente gostaríamos de pedir ao Secretário e ao
160 Conselho, que recebam nosso pedido e coloquem em discussão e votação. Sabemos da existência do
161 Decreto SG/nº 2204/25, de 21 de Outubro de 2025, porém entendemos que o decreto torna o processo
162 muito trabalhoso e burocrático e como nosso caso já foi discutido várias vezes neste Conselho e ter
163 uma condição específica de uma pequena área da cidade, pedimos para levarem nosso pedido em

164 consideração. Estes casos especiais já foram discutidos e votados neste conselho sem o uso do decreto
165 2204/25. Senso assim, nós, moradores do Bairro Cruzeiro do Sul entre as ruas Olavo de Assis Sartori,
166 Rua São José, Rua Hercílio Luz e Rua Ascendino Napolini, viemos diante deste conselho pedir para
167 que seja anulado a LC nº 618 de 5 de Dezembro de 2025 e que o Zoneamento de nossa região volte a
168 ser, o que historicamente sempre foi, ZR1 - 2. Foram Várias tentativas de mudar o Zoneamento da
169 nossa região, sempre por interesses de uma pessoa, não a vontade da maioria. Sempre nos
170 manifestamos contrários a alteração, sendo com abaixo assinados em, 2014, 2018 e também em 2025 e
171 também participação maciça na Câmara de Vereadores em 2014. Nos causou surpresa quando este
172 conselho aprovou a alteração de Zoneamento, visto que a proposto do requerente era para ZC2 – 16 e
173 o mesmo foi negado na Câmara Temática e também neste conselho. Sendo assim, entendemos que o
174 processo deveria se encerra neste momento. Soubemos que foram propostos novos Zoneamentos que
175 também foram negados e numa terceira tentativa foi aprovado a alteração para ZR2 – 4. Não
176 entendemos qual o interesse público nessa área para ter motivado o poder público para a sugestão de
177 alteração nesta região, principalmente porque não foi este o pedido do requerente. Nosso pedido para
178 revermos esta situação é porque não tivemos direito a defesa desta nova proposta, visto que nossa
179 representante teve que sair da reunião para a votação e defendeu quanto ao pedido do requerente ZC2-
180 16, que foi negado. Nesta opção aprovada, nossos terrenos foram mudados de Zoneamento sem nosso
181 consentimento e vontade, expressamente declarado nos abaixo assinados apresentado. Na mesma
182 sessão, no processo Nº 1897/2025, foi aprovado alteração de Zoneamento em outra comunidade, com
183 documento assinado pelo presidente do Bairro, porém com foi feito uma ressalva que seria necessário
184 um abaixo assinado dos moradores manifestando essa intenção de alterar o Zoneamento. "Foi também
185 aprovado pelo CDM que qualquer solicitação de alteração de zoneamento em bairros, além do ofício
186 do Presidente da Associação de Moradores, deverá ser anexado documentos relativos à
187 reunião/assembleia/audiência pública, realizada no bairro e nem presente ata com a solicitação
188 aprovada pela comunidade presente na reunião." No nosso caso o abaixo assinado foi para não alterar
189 e o Conselho foi contrário à vontade dos moradores e alterou, uma incoerência com o que o próprio
190 conselho deliberou. Pedimos que este conselho reconsidere e faça justiça, para que o interesse de uma
191 pessoa, que não mora mais na região e que quer especular para vender melhor seu terreno, seja maior
192 do que a vontade dos que realmente são moradores e que não querem a alteração. Sendo assim
193 pedimos que este conselho repense com carinho nosso caso e que nossa região volte a ser ZR1 -2.
194 Atenciosamente, Todos os abaixo assinados. Criciúma, 23 de Março de 2026." A DPU informa que a
195 última alteração de zoneamento ocorreu com a Resolução nº 622, de 14/08/2025, e posteriormente
196 com a aprovação da Lei nº 618 de 05/12/2025. Estes imóveis estavam localizados na ZR1-2 (zona
197 residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei nº 8.634/2024 e a solicitação passada era que o
198 mesmo fosse alterado para ZC2-16 (zona central 2 – 16 pavimentos). Quanto a caracterização urbana a
199 Rua Hercílio Luz a partir dos imóveis na esquina com a Rua São José, possuem característica de
200 edificações unifamiliares de no máximo dois pavimentos, com exceção de um edifício que possui três
201 pavimentos e outro que possui quatro pavimentos mais o ático (emenda aprovada na antiga Lei
202 3.900/1999). Ou seja, havia uma grande diferença quanto as duas zonas de uso do solo, sem contar a
203 possibilidade de verticalização que existe numa zona (ZC2-16) e diferentemente da (ZR1-2). Mas é
204 importante saber a história do zoneamento de uso do solo nesta região, para não se cometer injustiças.
205 No zoneamento de 1973, essa região era classificada como ZDB (amarelo) zona de densidade baixa. O
206 zoneamento de 1984, Lei nº 2.39/1984, a região era Residencial Predominante (RP). Foi também
207 apresentado o zoneamento de acordo com o mapa de zoneamento da Lei nº 3.900/1999. E havia a
208 possibilidade de se escolher o zoneamento de uso do solo se houvesse uma linha divisória.
209 Posteriormente, com a aprovação do Plano Diretor Participativo de 2012 (Lei Complementar nº
210 095/2012) houve algumas alterações no zoneamento. Na época da aprovação desta Lei na Câmara de
211 Vereadores, houve uma emenda que levava a ZC2-16 até a Rua das Palmeiras, porém a mesma após a
212 aprovação da Lei, foi modificada e aquele acréscimo retornou a origem que era a ZR1-2. "LEI
213 COMPLEMENTAR Nº 377, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2020. Corrige o zoneamento do solo nas
214 áreas que especifica e dá outras providências. O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA. Faço
215 saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a
216 presente Lei Complementar: Art. 1º Fica aprovada a Resolução nº 368/2020, do Conselho de
217 Desenvolvimento Municipal - CDM, corrigindo a linha de zoneamento do solo de acordo com a Lei
218 complementar nº 155 de 07/05/2015, definindo que todos os imóveis da Rua Hercílio Luz, no trecho
219 entre a Rua São José e a Rua das Palmeiras sejam classificados como ZR1-2 (Zona Residencial 1 - 2
220 Pavimentos), conforme definidos no mapa de zoneamento apresentado no Projeto de Lei do Plano

221 Diretor em 2009 e do anexo a resolução, apontado no processo administrativo nº 594016/2020, e
222 registrado em Ata na reunião do CDM de 12/11/2020. Art. 2º A resolução supracitada passa a fazer
223 parte integrante da presente Lei, na forma de anexo. Art. 3º Esta Lei entra em vigor da data de sua
224 publicação. Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário. Paço Municipal Marcos Rovaris, 11 de
225 dezembro de 2020. CLÉSIO SALVARO - Prefeito Municipal de Criciúma. VAGNER ESPINDOLA
226 RODRIGUES - Secretário Geral” A linha de zoneamento (ZC2-16) passou a valer para os imóveis
227 defronte ao cruzamento da Rua São José e Rua Hercílio Luz, possibilitando a construção da edificação
228 conforme imagem apresentada. Todos os imóveis a partir destas edificações tornaram-se ZR1-2. Isso
229 também foi mantido com a aprovação da Lei de Zoneamento de 2024. Foi encaminhado o antigo
230 processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento,
231 discussão e parecer, assim deliberou: “Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
232 membros da Câmara Temática II, votaram, e houve três membros que se abstiveram da votação, como
233 resultado da votação a solicitação foi indeferida quanto a alteração do zoneamento de uso do solo de
234 ZR1-2 para ZC2-16. Os membros solicitaram que seja apresentado documentos da comunidade dos
235 arredores (abaixo-assinado) para se discutir finalmente a solicitação na próxima reunião do CDM de
236 14/08/2025.” E na reunião do CDM, de 14/08/2025, a solicitação foi assim deliberada: “Após a
237 apresentação o presidente do CDM sugeriu que houvesse duas votações, e após muita discussão, foi
238 aceita pela maioria dos presentes. A primeira votação de alterar o imóvel de ZR1-2 para ZC2-16 foi
239 indeferida, conforme já havia sido indeferida na Câmara Temática II. Posteriormente, foi colocada em
240 votação a proposta de haver o escalonamento do zoneamento de uso do solo, de ZR3-8 e ZR2-4 nas
241 quadras adjacentes, para que as edificações futuras fiquem harmônicas arquitetonicamente com aquela
242 região. Colocada em votação esta proposta de escalonamento (ZR3-8 e ZR2-4) foi indeferida pela
243 totalidade dos membros presentes. Em seguida, foi colocada em votação, a terceira proposta que era de
244 escalonar o gabarito da primeira quadra para o zoneamento ZR2-4, colocada em votação houve 35
245 (trinta e cinco) votos a favor e 13 (treze) abstenções, portanto, foi aprovada a proposta em que os
246 imóveis cadastros nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008,
247 passam de ZR1-2 para ZR2-4, demonstrando haver o interesse público para esta alteração.” A DPU
248 considera que essa discussão vem se arrastando há anos e que com a aprovação da Lei de Zoneamento
249 de 2024, ficou definido o zoneamento de uso do solo naquela região devia permanecer como ZR1-2,
250 porém como já houve essa discussão no CDM e foi aprovada a Resolução nº 622, de 14/08/2025, a
251 DPU considera que os imóveis elencados devam ter o zoneamento alterado a sua condição original
252 que é ZR1-2. O processo foi encaminhado à Câmara Temática II, para reunião no dia 26/03/2026, para
253 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
254 Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 09/04/2026. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA
255 II – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os
256 membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida, ou seja, os imóveis cadastros nº
257 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008, passam de ZR2-4 para
258 ZR1-2. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada
259 em votação proposta foi deferida aprovando-se pela maioria dos votos, houve 06 (seis
260 abstenções), ou seja, os imóveis cadastros nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº
261 9259, nº 758526 e nº 38008, passam de ZR2-4 para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos). 3)**
262 **Processo: CPU-632/2026 – BRUNO PEREIRA ZILLI:** O requerente, em nome dos proprietários,
263 vem requerer a alteração de zoneamento, do (os) imóvel (eis) de cadastro (s) 1022003, 1022004,
264 1022005 e 1022006, matrícula nº 2.424, 2.425 e 81.402, localizado (s) na Rua Octávio Fontana, s/n,
265 Bairro São Simão, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de
266 atividades residenciais unifamiliares isoladas e áreas já urbanizadas, glebas vazias com vegetação
267 secundária em estágio avançado, sendo que estas glebas fazem limite com as Z-APAs. Estas glebas
268 estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, possui a zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial
269 1-2 pavimentos), ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e ZOE (zona de ocupação extensiva),
270 de acordo com a Lei nº 8.634/2024. Foram informados os parâmetros urbanísticos. O requerente
271 solicita a alteração do zoneamento de uso do solo de Z-APA (ZOE – zona de ocupação extensiva e
272 ZCB – zona de conservação da biodiversidade) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para a
273 implantação de um condomínio de lotes com fins residenciais. De acordo com a Lei nº 8.634/2024,
274 em seu Art. 25: “Art. 25. A Zona de Áreas de Proteção Ambiental (Z-APA): é a zona que possui áreas
275 de preservação permanente (APP) e áreas que poderão ser definidas como proteção ambiental (APA)
276 destinadas à proteção da diversidade biológica, disciplinando o processo de ocupação e assegurando a
277 sustentabilidade do uso dos recursos naturais em terras públicas ou privadas, podendo ser subdividida

278 em: I - ZUP (zona de utilidade pública); II - ZCB (zona de conservação da biodiversidade); III - ZOI
279 (zona de ocupação intensiva); IV - ZOS (zona de ocupação semiextensiva); e V - ZOE (zona de
280 ocupação extensiva). (...) Essa Z-APA já possui Lei do Plano de Manejo (Lei nº 7.607/2019) que
281 estabelece os critérios para a ocupação e mesmo a modificação do zoneamento. De acordo com o Art.
282 15, da mesma Lei: “As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após
283 apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e
284 aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM e, posteriormente, pela Câmara
285 Legislativa”. Foi apresentado o ofício com a solicitação de alteração do zoneamento. Também foi
286 apresentado uma declaração e um abaixo assinado dos moradores do bairro. Apresentaram um
287 documento com um Estudo de viabilidade ambiental para alteração de zoneamento urbano. Sendo
288 assim o estudo dividido: DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PRELIMINAR: (RECURSOS HÍDRICOS
289 LOCAIS); (COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE e LEVANTAMENTO DA
290 COBERTURA FLORESTAL); (DECLIVIDADE) e CONSIDERAÇÕES FINAIS. Quanto aos recursos
291 hídricos a investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno
292 imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de
293 Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA,
294 denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d’água (reservatórios
295 naturais ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d’água naturais, drenagens efêmeras e canais
296 artificiais) existentes na região em estudo. Vale ressaltar também que o mapeamento da plataforma
297 apresenta divergências locacionais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser
298 utilizada como uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das
299 informações geradas em laboratório. Posteriormente, foi realizada a análise ao levantamento
300 planialtimétrico cadastral do imóvel, elaborado pelo engenheiro civil Filipe Réus – CREA/SC nº
301 130.093-0, sendo este o primeiro estudo técnico realizado na área a ser destinada ao empreendimento,
302 sendo investigados todos os elementos existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações,
303 hidrografia (natural e artificial), fragmentos florestais nativos e exóticos, etc. Com base nessas
304 informações fez-se a delimitação dos pontos a serem investigados através de vistorias técnicas
305 confirmatórias, com a finalidade de investigar a existência de afloramentos naturais do lençol freático
306 (nascentes) e elementos hídricos passíveis de preservação através de áreas de preservação permanentes
307 – APPs. Após análise individuais dos elementos hídricos cadastrados pela base cartográfica e
308 levantados pelo levantamento planialtimétrico cadastral do imóvel, conclui-se que são diagnosticadas
309 a incidência de Áreas de Preservação Permanente – APPs, representadas por quatro nascentes e seus
310 respectivos cursos d’água perenes, além de outro curso d’água cortante a porção oeste do imóvel.
311 Desta forma, o projeto urbanístico do empreendimento deverá prever o isolamento e proteção das
312 áreas legalmente protegidas, abrangendo 30 (trinta) metros das margens da calha natural dos cursos
313 d’água e 50 (cinquenta) metros de raio do ponto de afloramento das nascentes. Em relação a área
314 requerida a alteração de zoneamento, apenas uma pequena porção situada no limite norte está inserida
315 em APP, que deverá ser preservada na projeção urbanística do futuro empreendimento imobiliário. A
316 figura a seguir ilustra alguns dos recursos hídricos existentes na área diretamente afetada do
317 empreendimento. Quanto ao inventário florestal é a base para o planejamento do uso dos recursos
318 florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o conhecimento
319 quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são estabelecidos de
320 acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo (empreendimentos),
321 formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de área para manutenção
322 da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre outros. O objeto deste
323 Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura florestal presente
324 na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 43.504, nº 46.251, nº 65273, nº
325 43.505, nº 43.506 e nº 43.507, representadas predominantemente por fragmentos de vegetação nativa.
326 Da área total em estudo de 319.476,52m², a cobertura florestal remanescente possui uma área
327 264.632,69 m², representando 82,83% da extensão territorial do imóvel. A cobertura florestal
328 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
329 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada uma análise
330 temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo
331 dos anos. Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível
332 verificar grande parte da área requerida a alteração de zoneamento se encontra coberta por floresta
333 ombrófila densa secundária ao longo dos anos. Da área total proposta para o empreendimento,
334 conforme levantamento realizado, 264.632,69 m² se encontra com cobertura florestal remanescente.

335 Desta forma, será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do
336 empreendimento, conforme ilustram as figuras. Através dos levantamentos de campo do Inventário
337 Florestal, realizado para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda
338 cobertura florestal secundária da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como
339 estágio médio de regeneração natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores
340 dos processos de supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a
341 supressão de 70 % da cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo
342 30% como área de manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde e APP. Através da
343 projeção urbanística do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa será
344 de 115.042,21 m², representando 43,47 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada
345 (manutenção florestal) totaliza 149.590,48 m², representando 56,53%. Desta forma, a área destinada a
346 implantação do empreendimento, com destaque para a poligonal requerida para alteração de
347 zoneamento, está em conformidade com a legislação ambiental vigente, principalmente relacionada ao
348 Art. 31º da Lei Federal nº 11.428/2006, que institui da Lei do Bioma Mata Atlântica. Quanto a
349 declividade, outro ponto analisado foi a viabilidade topográfica do local. Foram realizados estudos das
350 declividades do terreno, afim de verificar se as inclinações estão dentro dos padrões de segurança que
351 a legislação municipal exige. A projeção urbanística do Condomínio reservou às áreas de maior
352 declividade como área verde e Área de Preservação Permanente – APP dos recursos hídricos
353 incidentes na área em estudo, não integrando a área útil do empreendimento. Desta forma, as áreas
354 projetadas de lotes, sistema viário e áreas de uso comum serão alvos de conformação topográfica
355 (terraplanagem) durante as obras de execução do futuro empreendimento, conforme projeto de
356 terraplanagem a ser submetido aos setores da municipalidade do meio urbanístico e ambiental para
357 aprovação. Após execução das atividades de terraplanagem por conformação topográfica, todas as
358 áreas úteis do empreendimento apresentarão declividades inferiores a 30%, assim, sendo considerada
359 adequada a ocupação urbana, conforme legislação aplicável. Desta forma, conclui-se que todas as
360 declividades da área estão dentro dos parâmetros que nos permite a atividade de parcelamento do solo.
361 Por fim, considerando as análises, estudos, diligências e demais procedimentos levados a efeito,
362 desenvolvidos nos estudos de viabilidade ambiental, conclui-se que a alteração do zoneamento
363 municipal urbano requerida possui conformidade técnica, e o empreendimento planejado pelo
364 proponente é considerado viável sob o ponto de vista da inserção no meio ambiente local, desde que
365 aplicadas às medidas definidas no processo de licenciamento ambiental e urbanístico. Após a análise
366 da documentação apresentada, assim como do projeto do loteamento, a DPU é pelo indeferimento na
367 alteração do zoneamento ZOE e ZCB para ZR1-2, em parte porque há a possibilidade de haver
368 loteamento na forma de condomínio com nas referidas zonas de uso, pois, pela localização é mais
369 prudente que os terrenos sejam maiores do que o estabelecido na ZR1-2. Esse processo foi
370 encaminhado à Câmara Temática II, no dia 26/03/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser
371 apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária
372 no dia 09/04/2026. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a
373 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a
374 proposta foi indeferida, ou seja, o zoneamento atual foi mantido nas glebas informadas. **Após a
375 apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a
376 proposta de alteração de zoneamento foi indeferida por unanimidade. 4) Processo: CPU-
377 1265/2026 – QUADRO ARQUITETURA LTDA:** Como havia quorum para se analisar a solicitação
378 a mesma foi apresentada. A empresa Quadro Arquitetura Ltda, inscrita no
379 CPF/CNPJ: 13.825.414/0001-00, solicitou análise para projetos especiais, no imóvel localizado na Av.
380 Luiz Lazarin, 2001 – Bairro Santo Antonio, cadastro nº 12446, matrícula nº 2345. Com a
381 justificativa O presente projeto pretende utilizar o instrumento de Projeto Especial como forma de
382 promover uma solução urbanística mais qualificada, equilibrando adensamento, implantação e relação
383 com o entorno. **Trata-se de proposta já analisada e anteriormente aprovada por este Conselho,**
384 **sendo reapresentada para fins de revalidação,** mantendo integralmente suas diretrizes fundamentais e
385 seu compromisso com a qualidade urbana. Foi apresentada a Resolução nº 215/2017- CDM - Art. 169
386 da Lei nº 095/2012. Foi reapresentado o projeto e as justificativas do requerente. **Após a apresentação
387 houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de
388 utilização da Lei dos Projetos Especiais foi deferida por unanimidade, por 37 votos a favor, pois
389 a mesma trata-se de uma reaprovação, devendo o projeto arquitetônico seguir a legislação do
390 Código de Obras.** Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi
391 encerrada tendo o seu término às 20h30min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu,

392 Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes lida e
393 assinada.