

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 presentes*
14 *os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher*
15 *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 pinturas*
29 *murais históricas dos espaços no valor de R\$ 882.486,35. Desta forma levando em consideração que*
30 *se trata de uma intervenção de suma importância para o Município de Criciúma, solicitamos o*
31 *encaminhamento ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM quanto a utilização do recurso.*
32 **JEFFERSON ALVES PEREIRA BARBOSA - Diretor de Operações e Obras.” Colocado em discussão**
33 **houve algumas perguntas que foram respondidas e em votação os membros do CDM, por**
34 **unanimidade aprovaram a utilização de recursos de R\$ 882.486,35 para as reformas e restauro**
35 **da edificação do Museu Augusto Casagrande.** B) Foi informado quanto ao envio de memorando a
36 Secretaria da Fazenda, solicitando as seguintes informações como apresentado no texto abaixo: *“Bom*
37 *dia! Pelo presente, solicitamos informações referentes aos Fundos (FUNDEM) e (Fundo169): - Saldo*
38 *atual de março/2026 (FUNDEM) e (Fundo169); - Arrecadação média mensal do ano de 2025; - Quanto*
39 *foi arrecadado desde a sua criação (FUNDEM) e (Fundo169); - Valores retirados para utilização em*
40 *obras municipais. Essa solicitação se faz necessária, pois precisamos apresentar ao CDM, de acordo*
41 *com a legislação urbanística, a situação dos fundos e suas utilizações. Solicitamos que essas*
42 *informações possam ser respondidas até o dia 08/04/2026, para apresentação ao Conselho de*
43 *Desenvolvimento Municipal - CDM em sua reunião ordinária que será realizada no dia 09/04/2026. At.*
44 *te. Giuliano Elias Colossi - Arquiteto e Urbanista - CAU A-23187-8 - Mat. 40.016 - Secretário Executivo*
45 *do Conselho de Desenvolvimento Municipal.”* Foi informado os valores: FUNDEM – R\$ 1.281.000,00
46 – DEZ/2025 e FUNDO169 – R\$ 2.594.000,00 – DEZ/2025. E ainda estão formatando as outras
47 informações solicitadas. **Ficou definido que essas informações deverão ser apresentadas na próxima**
48 **reunião do CDM em 14/05/2026.** 2) Com relação a pauta, referente a Câmara Temática I, esta foi
49 apresentada: 1) **Altera a Lei nº 8635 de 8 de agosto de 2024 (Lei dos Projetos Especiais):** Foi

50 apresentado a minuta do projeto de lei conforme texto abaixo: “Art. 1º A Lei nº 8635 de 8 de agosto de
51 2024 (Lei dos Projetos Especiais) passa a vigorar com as seguintes alterações: “Art. 1º (...) § 5º
52 Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender ao código de obras, à
53 legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando não
54 dispensado pela legislação. (...) § 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste
55 artigo, será calculada conforme valores abaixo, devendo ser paga ao Fundo específico a ser criado
56 por lei: (...) § 10 O pagamento da contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo
57 específico pelos interessados, admitindo-se seu parcelamento em até três parcelas mensais, mediante
58 guias a serem emitidas pela municipalidade, ficando a emissão do Alvará de Construção
59 condicionada à quitação integral dos valores.” “Art. 2º (...) § 5º Independentemente de aprovação
60 pelo Conselho, o projeto deverá atender ao código de obras, à legislação ambiental pertinente, além
61 do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, quando não dispensado pela legislação. (...) § 9º A
62 contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores
63 abaixo, devendo ser paga ao Fundo específico a ser criado por lei: (...) § 10 O pagamento da
64 contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao Fundo específico pelos interessados, admitindo-
65 se seu parcelamento em até três parcelas mensais, mediante guias a serem emitidas pela
66 municipalidade, ficando a emissão do Alvará de Construção condicionada à quitação integral dos
67 valores.” “Art. 3º (...) § 5º Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender
68 ao código de obras, à legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança -
69 EIV, quando não dispensado pela legislação. (...) ~~§ 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto
70 previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, devendo ser paga ao Fundo específico
71 a ser criado por lei: (...) § 10 O pagamento da contrapartida deverá ser integralmente efetuado ao
72 Fundo específico pelos interessados, admitindo-se seu parcelamento em até três parcelas mensais,
73 mediante guias a serem emitidas pela municipalidade, ficando a emissão do Alvará de Construção
74 condicionada à quitação integral dos valores.” “Art. 3º-A Fica instituída a obrigatoriedade de
75 averbação na matrícula do imóvel, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a utilização
76 dos benefícios previstos nesta lei, bem como o pagamento da respectiva contrapartida financeira. §
77 1º A emissão do Alvará de Uso (Habite-se) ficará condicionado à apresentação da certidão atualizada
78 da matrícula do imóvel contendo a averbação prevista no caput deste artigo.” Art. 2º A alteração não
79 se aplica aos projetos já aprovados até a data da publicação desta lei. Art. 3º Esta Lei entra em vigor
80 na data de sua publicação. Art. 4º Revogam-se as disposições em contrário. Criciúma, x de março de
81 2026. VAGNER ESPINDOLA - Prefeito do Município de Criciúma - JOÃO BATISTA BELLOLI -
82 Secretário-Geral” PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a
83 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, votaram e a
84 proposta de elaboração de lei que corrige questões específicas da Lei dos Projetos Especiais foi
85 aprovada. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada
86 em votação a proposta de correção da legislação foi aprovada por unanimidade, com exceção do
87 § 9º, da mesma lei. 3) Com relação aos processos administrativos, referentes a Câmara Temática II,
88 estes foram apresentados: **1) Processo nº CPU-425/2026 – LUCIANO MARTINELLO VIEIRA:** O
89 requerente: LUCIANO MARTINELLO VIEIRA, inscrito no CPF 026.716.239-17, solicito alteração de
90 zoneamento, do imóvel de cadastro nº 705250, matrícula nº 10210, localizado na Rodovia Archimedes
91 Napolini esquina com a Rua Clarinda Milioli de Luca, Bairro Mina do Mato, requerendo alteração de
92 ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) para ZEIS (zona de especial interesse social). O requerente assim
93 justifica: “*PARA PODER FAZER O DESMEMBRAMENTO DA ÁREA ADJUDICADA.*” Quanto ao
94 zoneamento ZM2-4, os parâmetros urbanísticos foram apresentados. Ou seja, o lote mínimo é de
95 360,00m². Porém, um dos lotes após o desdobro, resultaria em 307,00m², ou seja, abaixo dos 360,00m²
96 mínimos conforme Anexo 03 do PD. Segundo a Lei 7.999/2021, Lei do Parcelamento do Solo: Art. 2º
97 O parcelamento do solo urbano será feito mediante loteamento, desmembramento, condomínio ou
98 desdobro, observadas as disposições desta lei e da Legislação Estadual e Federal pertinentes. (...) § 6º
99 Considera-se desdobro a divisão, em única vez, de lote, desde que servido de infraestrutura básica
100 (sistema viário aberto, redes de água e energia), ocupado por no mínimo duas construções desde
101 14/10/2011, para fins residenciais, comercial, serviços ou industrial de pequeno porte, para constituir
102 02 (dois) lotes, sem o objetivo de urbanização, com matrículas distintas, área mínima de 125m² (cento
103 e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5m (cinco metros), sem implicar na abertura de
104 novas ruas e logradouros públicos ou no prolongamento dos já existentes, observadas também as
105 determinações no Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça de Santa Catarina pertinentes
106 à matéria. Em 07/2011, já havia duas edificações, portanto apto a ser dividido o lote original com o~~

107 instrumento do desdobro. Ou seja, a solicitação de se alterar a zona de uso do solo desses dois lotes
108 segue os parâmetros urbanísticos do Anexo 03, do PD. Por fim, a DPU considera que a solução para a
109 resolução desse caso é a alteração da zona de uso do solo, de ZM2-4 para ZEIS, ou então que possa
110 haver uma tolerância quanto ao tamanho resultante do lote, ou seja, 307,00m² ao invés de 360,00m².
111 Encaminhamos este processo à Câmara Temática II, no dia 26/02/2026, para conhecimento, discussão
112 e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em
113 reunião ordinária no dia 12/03/2026. Na reunião passada ficou assim definido: Após a apresentação e
114 discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi
115 aprovada, ou seja, o imóvel de cadastro nº 705250, matrícula nº 10210, localizado na Rodovia
116 Archimedes Napolini esquina com a Rua Clarinda Milioli de Luca, Bairro Mina do Mato, passa a ser
117 classificado como ZEIS (zona de especial interesse social). Após muita discussão a solicitação não foi
118 votada, necessitando maiores esclarecimentos do requerente, do porquê a solicitação não foi aceita pelo
119 DPS. Informamos que em conversa com o requerente esse disse que na realidade, em assessoramento
120 com o Cartório, o que será feito é uma estremação, o que não inviabiliza a necessidade de se alterar o
121 zoneamento de uso do solo. E o que é a estremação: *“A estremação de imóvel é um procedimento*
122 *extrajudicial de regularização que extingue parcialmente um condomínio (geral ou pro-diviso),*
123 *individualizando uma área específica e criando uma matrícula própria. Permite separar a sua parte de*
124 *uma área maior (rural ou urbana) sem precisar da assinatura de todos os outros condôminos, exigindo*
125 *apenas a dos confrontantes, com posse consolidada há pelo menos 5 anos. Pontos Chave da*
126 *Estremação: Finalidade: Individualizar uma "fração ideal" que já possui divisão física de fato,*
127 *transformando-a em uma propriedade exclusiva com matrícula individual. Requisitos: Posse*
128 *consolidada (geralmente > 5 anos), área respeitando a fração mínima de parcelamento (rural) ou lote*
129 *mínimo (urbano), e anuência dos confrontantes. Como Fazer: Geralmente realizada por escritura*
130 *pública em Tabelionato de Notas, seguida de registro no Cartório de Registro de Imóveis. Vantagens:*
131 *Processo mais rápido e menos burocrático que a divisão judicial ou desmembramento tradicional, pois*
132 *não exige a anuência de todos os proprietários da área maior e dispensa a retificação da área*
133 *remanescente.”* Ou seja, a DPU sugere que os imóveis possam ser alterados de ZM2-4, para ZR0-2
134 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Foi encaminhado este processo à Câmara Temática II, no dia
135 26/03/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
136 Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 09/04/2026. PARECER DA
137 CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a apresentação e discussões a respeito
138 desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi aprovada, ou seja, a área
139 poderá ser zoneada como ZR0-2. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram**
140 **respondidos e colocada em votação a proposta de alteração do zoneamento do imóvel cadastro nº**
141 **705250, matrícula nº 10210, localizado na Rodovia Archimedes Napolini esquina com a Rua**
142 **Clarinda Milioli de Luca, Bairro Mina do Mato, passa a ser classificado como ZR0-2 (zona**
143 **residencial 0 – 2 pavimentos), por unanimidade dos votos. 2) Processo: CPU-1190/2026 - FELIPE**
144 **DUZZIONI ULIANO:** O Sr. Felipe Duzzioni Uliano, CPF/CNPJ nº 044.893.799-94, residente à
145 Rua/Av. Rua Hercílio Luz - nº 450, Cruzeiro do Sul, Criciúma - SC, Bairro: Cruzeiro do Sul,
146 Cidade: Criciúma, Estado: SC, telefone: (48) 9 9604 - 5995, e-mail: felipeuliano@hotmail.com, vem
147 respeitosamente a Vossa Senhoria requerer RETORNO DE ZONEAMENTO. Os requerentes, com
148 abaixo assinado, solicitam a reversão da alteração de zoneamento de uso do solo, nos imóveis cadastro
149 nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008, localizados na Rua
150 Hercílio Luz e Rua Ascendino Napolini. Como texto abaixo: “Ao Conselho de Desenvolvimento
151 Municipal – CDM Solicitação: Retorno de Zoneamento. Primeiramente gostaríamos de pedir ao
152 Secretário e ao Conselho, que recebam nosso pedido e coloquem em discussão e votação. Sabemos da
153 existência do Decreto SG/nº 2204/25, de 21 de Outubro de 2025, porém entendemos que o decreto torna
154 o processo muito trabalhoso e burocrático e como nosso caso já foi discutido várias vezes neste Conselho
155 e ter uma condição específica de uma pequena área da cidade, pedimos para levarem nosso pedido em
156 consideração. Estes casos especiais já foram discutidos e votados neste conselho sem o uso do decreto
157 2204/25. Senso assim, nós, moradores do Bairro Cruzeiro do Sul entre as ruas Olavo de Assis Sartori,
158 Rua São José, Rua Hercílio Luz e Rua Ascendino Napolini, viemos diante deste conselho pedir para
159 que seja anulado a LC nº 618 de 5 de Dezembro de 2025 e que o Zoneamento de nossa região volte a
160 ser, o que historicamente sempre foi, ZR1 - 2. Foram Várias tentativas de mudar o Zoneamento da nossa
161 região, sempre por interesses de uma pessoa, não a vontade da maioria. Sempre nos manifestamos
162 contrários a alteração, sendo com abaixo assinados em, 2014, 2018 e também em 2025 e também
163 participação maciça na Câmara de Vereadores em 2014. Nos causou surpresa quando este conselho

164 aprovou a alteração de Zoneamento, visto que a proposto do requerente era para ZC2 – 16 e o mesmo
165 foi negado na Câmara Temática e também neste conselho. Sendo assim, entendemos que o processo
166 deveria se encerra neste momento. Soubemos que foram propostos novos Zoneamentos que também
167 foram negados e numa terceira tentativa foi aprovado a alteração para ZR2 – 4. Não entendemos qual o
168 interesse público nessa área para ter motivado o poder público para a sugestão de alteração nesta região,
169 principalmente porque não foi este o pedido do requerente. Nosso pedido para revermos esta situação é
170 porque não tivemos direito a defesa desta nova proposta, visto que nossa representante teve que sair da
171 reunião para a votação e defendeu quanto ao pedido do requerente ZC2- 16, que foi negado. Nesta opção
172 aprovada, nossos terrenos foram mudados de Zoneamento sem nosso consentimento e vontade,
173 expressamente declarado nos abaixo assinados apresentado. Na mesma sessão, no processo N°
174 1897/2025, foi aprovado alteração de Zoneamento em outra comunidade, com documento assinado pelo
175 presidente do Bairro, porém com foi feito uma ressalva que seria necessário um abaixo assinado dos
176 moradores manifestando essa intenção de alterar o Zoneamento. "Foi também aprovado pelo CDM que
177 qualquer solicitação de alteração de zoneamento em bairros, além do ofício do Presidente da Associação
178 de Moradores, deverá ser anexado documentos relativos à reunião/assembleia/audiência pública,
179 realizada no bairro e nem apresente ata com a solicitação aprovada pela comunidade presente na
180 reunião." No nosso caso o abaixo assinado foi para não alterar e o Conselho foi contrário à vontade dos
181 moradores e alterou, uma incoerência com o que o próprio conselho deliberou. Pedimos que este
182 conselho reconsidere e faça justiça, para que o interesse de uma pessoa, que não mora mais na região e
183 que quer especular para vender melhor seu terreno, seja maior do que a vontade dos que realmente são
184 moradores e que não querem a alteração. Sendo assim pedimos que este conselho repense com carinho
185 nosso caso e que nossa região volte a ser ZR1 -2. Atenciosamente, Todos os abaixo assinados. Criciúma,
186 23 de Março de 2026.” A DPU informa que a última alteração de zoneamento ocorreu com a Resolução
187 n° 622, de 14/08/2025, e posteriormente com a aprovação da Lei n° 618 de 05/12/2025. Estes imóveis
188 estavam localizados na ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei n° 8.634/2024
189 e a solicitação passada era que o mesmo fosse alterado para ZC2-16 (zona central 2 – 16 pavimentos).
190 Quanto a caracterização urbana a Rua Hercílio Luz a partir dos imóveis na esquina com a Rua São José,
191 possuem característica de edificações unifamiliares de no máximo dois pavimentos, com exceção de um
192 edifício que possui três pavimentos e outro que possui quatro pavimentos mais o ático (emenda aprovada
193 na antiga Lei 3.900/1999). Ou seja, havia uma grande diferença quanto as duas zonas de uso do solo,
194 sem contar a possibilidade de verticalização que existe numa zona (ZC2-16) e diferentemente da (ZR1-
195 2). Mas é importante saber a história do zoneamento de uso do solo nesta região, para não se cometer
196 injustiças. No zoneamento de 1973, essa região era classificada como ZDB (amarelo) zona de densidade
197 baixa. O zoneamento de 1984, Lei n° 2.39/1984, a região era Residencial Predominante (RP). Foi
198 também apresentado o zoneamento de acordo com o mapa de zoneamento da Lei n° 3.900/1999. E havia
199 a possibilidade de se escolher o zoneamento de uso do solo se houvesse uma linha divisória.
200 Posteriormente, com a aprovação do Plano Diretor Participativo de 2012 (Lei Complementar n°
201 095/2012) houve algumas alterações no zoneamento. Na época da aprovação desta Lei na Câmara de
202 Vereadores, houve uma emenda que levava a ZC2-16 até a Rua das Palmeiras, porém a mesma após a
203 aprovação da Lei, foi modificada e aquele acréscimo retornou a origem que era a ZR1-2. “LEI
204 COMPLEMENTAR N° 377, DE 11 DE DEZEMBRO DE 2020. Corrige o zoneamento do solo nas áreas
205 que especifica e dá outras providências. O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA. Faço saber a
206 todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei
207 Complementar: Art. 1° Fica aprovada a Resolução n° 368/2020, do Conselho de Desenvolvimento
208 Municipal - CDM, corrigindo a linha de zoneamento do solo de acordo com a Lei complementar n° 155
209 de 07/05/2015, definindo que todos os imóveis da Rua Hercílio Luz, no trecho entre a Rua São José e a
210 Rua das Palmeiras sejam classificados como ZR1-2 (Zona Residencial 1 - 2 Pavimentos), conforme
211 definidos no mapa de zoneamento apresentado no Projeto de Lei do Plano Diretor em 2009 e do anexo
212 a resolução, apontado no processo administrativo n° 594016/2020, e registrado em Ata na reunião do
213 CDM de 12/11/2020. Art. 2° A resolução supracitada passa a fazer parte integrante da presente Lei, na
214 forma de anexo. Art. 3° Esta Lei entra em vigor da data de sua publicação. Art. 4° Revogam-se as
215 disposições em contrário. Paço Municipal Marcos Rovaris, 11 de dezembro de 2020. CLÉSIO
216 SALVARO - Prefeito Municipal de Criciúma. VAGNER ESPINDOLA RODRIGUES - Secretário
217 Geral” A linha de zoneamento (ZC2-16) passou a valer para os imóveis defronte ao cruzamento da Rua
218 São José e Rua Hercílio Luz, possibilitando a construção da edificação conforme imagem apresentada.
219 Todos os imóveis a partir destas edificações tornaram-se ZR1-2. Isso também foi mantido com a
220 aprovação da Lei de Zoneamento de 2024. Foi encaminhado o antigo processo à Câmara Temática de

acompanhamento e controle do Plano Diretor para conhecimento, discussão e parecer, assim deliberou: “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.” E na reunião do CDM, de 14/08/2025, a solicitação foi assim deliberada: “Após a apresentação o presidente do CDM sugeriu que houvesse duas votações, e após muita discussão, foi aceita pela maioria dos presentes. A primeira votação de alterar o imóvel de ZR1-2 para ZC2-16 foi indeferida, conforme já havia sido indeferida na Câmara Temática II. Posteriormente, foi colocada em votação a proposta de haver o escalonamento do zoneamento de uso do solo, de ZR3-8 e ZR2-4 nas quadras adjacentes, para que as edificações futuras fiquem harmônicas arquitetonicamente com aquela região. Colocada em votação esta proposta de escalonamento (ZR3-8 e ZR2-4) foi indeferida pela totalidade dos membros presentes. Em seguida, foi colocada em votação, a terceira proposta que era de escalonar o gabarito da primeira quadra para o zoneamento ZR2-4, colocada em votação houve 35 (trinta e cinco) votos a favor e 13 (treze) abstenções, portanto, foi aprovada a proposta em que os imóveis cadastros nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008, passam de ZR1-2 para ZR2-4, demonstrando haver o interesse público para esta alteração.” A DPU considera que essa discussão vem se arrastando há anos e que com a aprovação da Lei de Zoneamento de 2024, ficou definido o zoneamento de uso do solo naquela região devia permanecer como ZR1-2, porém como já houve essa discussão no CDM e foi aprovada a Resolução nº 622, de 14/08/2025, a DPU considera que os imóveis elencados devam ter o zoneamento alterado a sua condição original que é ZR1-2. O processo foi encaminhado à Câmara Temática II, para reunião no dia 26/03/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 09/04/2026. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 26/03/2026: Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida, ou seja, os imóveis cadastros nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008, passam de ZR2-4 para ZR1-2. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação proposta foi deferida aprovando-se pela maioria dos votos, houve 06 (seis abstenções), ou seja, os imóveis cadastros nº 9262, nº 758527, nº 9257, nº 758525, nº 9258, nº 9259, nº 758526 e nº 38008, passam de ZR2-4 para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos).** **3) Processo: CPU-632/2026 – BRUNO PEREIRA ZILLI:** O requerente, em nome dos proprietários, vem requerer a alteração de zoneamento, do (os) imóvel (eis) de cadastro (s) 1022003, 1022004, 1022005 e 1022006, matrícula nº 2.424, 2.425 e 81.402, localizado (s) na Rua Octávio Fontana, s/n, Bairro São Simão, Criciúma/SC. Quanto a caracterização urbana a região possui predominância de atividades residenciais unifamiliares isoladas e áreas já urbanizadas, glebas vazias com vegetação secundária em estágio avançado, sendo que estas glebas fazem limite com as Z-APAs. Estas glebas estão localizadas na Z-APA do Morro Cechinel, possui a zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1-2 pavimentos), ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e ZOE (zona de ocupação extensiva), de acordo com a Lei nº 8.634/2024. Foram informados os parâmetros urbanísticos. O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo de Z-APA (ZOE – zona de ocupação extensiva e ZCB – zona de conservação da biodiversidade) para ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) para a implantação de um condomínio de lotes com fins residenciais. De acordo com a Lei nº 8.634/2024, em seu Art. 25: “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: I - ZUP (zona de utilidade pública); II - ZCB (zona de conservação da biodiversidade); III - ZOI (zona de ocupação intensiva); IV - ZOS (zona de ocupação semiextensiva); e V - ZOE (zona de ocupação extensiva). (...) Essa Z-APA já possui Lei do Plano de Manejo (Lei nº 7.607/2019) que estabelece os critérios para a ocupação e mesmo a modificação do zoneamento. De acordo com o Art. 15, da mesma Lei: “As linhas de zoneamento dentro das APA poderão ser corrigidas, após apresentação de estudo técnico que justifique a solicitação de correção, a qual deverá ser apresentada e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM e, posteriormente, pela Câmara Legislativa”. Foi apresentado o ofício com a solicitação de alteração do zoneamento. Também foi apresentado uma declaração e um abaixo assinado dos moradores do bairro. Apresentaram um documento com um Estudo de viabilidade ambiental para alteração de zoneamento urbano. Sendo assim

278 o estudo dividido: DIAGNÓSTICO AMBIENTAL PRELIMINAR: (RECURSOS HÍDRICOS
279 LOCAIS); (COBERTURA FLORESTAL REMANESCENTE e LEVANTAMENTO DA
280 COBERTURA FLORESTAL); (DECLIVIDADE) e CONSIDERAÇÕES FINAIS. Quanto aos recursos
281 hídricos a investigação dos recursos hídricos superficiais existentes na área em estudo e seu entorno
282 imediato iniciou através da consulta ao cadastro de recursos hídricos compilado pelo Sistema de
283 Informações Geográficas elaborado pelo Instituto do Meio Ambiente de Santa Catarina – IMA,
284 denominado GEOSEUC, onde são catalogadas todas as nascentes, massas d'água (reservatórios naturais
285 ou artificiais) e trechos de drenagem (cursos d'água naturais, drenagens efêmeras e canais artificiais)
286 existentes na região em estudo. Vale ressaltar também que o mapeamento da plataforma apresenta
287 divergências locais e inconsistências em diversos cenários, desta forma, deve ser utilizada como
288 uma referência nos trabalhos, sendo imprescindível a comprovação em campo das informações geradas
289 em laboratório. Posteriormente, foi realizada a análise ao levantamento planialtimétrico cadastral do
290 imóvel, elaborado pelo engenheiro civil Filipe Réus – CREA/SC nº 130.093-0, sendo este o primeiro
291 estudo técnico realizado na área a ser destinada ao empreendimento, sendo investigados todos os
292 elementos existentes, tais como, cotas altimétricas, confrontações, hidrografia (natural e artificial),
293 fragmentos florestais nativos e exóticos, etc. Com base nessas informações fez-se a delimitação dos
294 pontos a serem investigados através de vistorias técnicas confirmatórias, com a finalidade de investigar
295 a existência de afloramentos naturais do lençol freático (nascentes) e elementos hídricos passíveis de
296 preservação através de áreas de preservação permanentes – APPs. Após análise individuais dos
297 elementos hídricos cadastrados pela base cartográfica e levantados pelo levantamento planialtimétrico
298 cadastral do imóvel, conclui-se que são diagnosticadas a incidência de Áreas de Preservação Permanente
299 – APPs, representadas por quatro nascentes e seus respectivos cursos d'água perenes, além de outro
300 curso d'água cortante a porção oeste do imóvel. Desta forma, o projeto urbanístico do empreendimento
301 deverá prever o isolamento e proteção das áreas legalmente protegidas, abrangendo 30 (trinta) metros
302 das margens da calha natural dos cursos d'água e 50 (cinquenta) metros de raio do ponto de afloramento
303 das nascentes. Em relação a área requerida a alteração de zoneamento, apenas uma pequena porção
304 situada no limite norte está inserida em APP, que deverá ser preservada na projeção urbanística do futuro
305 empreendimento imobiliário. A figura a seguir ilustra alguns dos recursos hídricos existentes na área
306 diretamente afetada do empreendimento. Quanto ao inventário florestal é a base para o planejamento do
307 uso dos recursos florestais, pois através dele é possível a caracterização de uma determinada área e o
308 conhecimento quantitativo e qualitativo das espécies que a compõe. Os objetivos do inventário são
309 estabelecidos de acordo com a utilização futura da área, que pode ser a conversão do uso do solo
310 (empreendimentos), formação de uma área de recreação, constituição da reserva florestal, criação de
311 área para manutenção da vida silvestre, ou implantação de áreas de reflorestamento comercial, entre
312 outros. O objeto deste Inventário Florestal, elaborado pela metodologia de parcelas, é estudar a cobertura
313 florestal presente na área objeto de alteração de zoneamento dos imóveis de matrícula nº 43.504, nº
314 46.251, nº 65273, nº 43.505, nº 43.506 e nº 43.507, representadas predominantemente por fragmentos
315 de vegetação nativa. Da área total em estudo de 319.476,52m², a cobertura florestal remanescente possui
316 uma área 264.632,69 m², representando 82,83% da extensão territorial do imóvel. A cobertura florestal
317 remanescente na área onde se pretende instalar o futuro empreendimento imobiliário é formada por
318 vegetação nativa secundária em estágio médio de regeneração natural. Foi apresentada uma análise
319 temporal da área estudada, ajudando a entender a dinâmica da regeneração natural do terreno ao longo
320 dos anos. Correlacionando as condições atuais do terreno com as imagens multitemporais, é possível
321 verificar grande parte da área requerida a alteração de zoneamento se encontra coberta por floresta
322 ombrófila densa secundária ao longo dos anos. Da área total proposta para o empreendimento, conforme
323 levantamento realizado, 264.632,69 m² se encontra com cobertura florestal remanescente. Desta forma,
324 será necessária a supressão de parte do remanescente florestal para implantação do empreendimento,
325 conforme ilustram as figuras. Através dos levantamentos de campo do Inventário Florestal, realizado
326 para classificação da cobertura florestal do terreno, os resultados indicaram toda cobertura florestal
327 secundária da área requerida a alteração de zoneamento é caracterizada como estágio médio de
328 regeneração natural. Através da aplicabilidade dos dispositivos legais norteadores dos processos de
329 supressão de vegetação nativa, para instalação do empreendimento, é possível a supressão de 70 % da
330 cobertura florestal em estágio médio, sendo exigido a preservação de no mínimo 30% como área de
331 manutenção, que poderá ser destinada em locais de Área Verde e APP. Através da projeção urbanística
332 do futuro empreendimento, a área necessária a supressão de vegetação nativa será de 115.042,21 m²,
333 representando 43,47 % da área total de cobertura florestal, e a área a ser preservada (manutenção
334 florestal) totaliza 149.590,48 m², representando 56,53%. Desta forma, a área destinada a implantação

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