ATA 06/2026

REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA

05.11.2026

Aos cinco dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a reunião ordinária do Conselho de Desenvolvimento Municipal. A reunião iniciou às 19h, com a presença de 02 (duas) pessoas da comunidade em geral e 38 (trinta e oito) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Arq. Giuliano Elias Colossi que agradeceu a presença de todos e informou que o presidente do CDM não estará presente. Quanto aos **objetivos desta Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões*. Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da Reunião:** ABERTURAS E INFORMES, APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR, ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS e PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS. Em seguida dentro dos **Assuntos Gerais**, foi apresentado o cronograma com as datas horários e locais para as reuniões das Câmaras Temáticas e do CDM em 2027. Sendo essas datas: **Câmaras temáticas** - 25/02/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 1º/04/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 29/04/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 20/05/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 24/06/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 22/07/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 26/08/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 23/09/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 21/10/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC; 25/11/27, quinta-feira, às 13h30, na Sala dos Conselhos – PMC. E do **CDM** - 11/03/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 15/04/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 06/05/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 20/05/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 10/06/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 08/07/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 12/08/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 09/09/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 07/10/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 11/11/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC; 09/12/27, quinta-feira, às 19h, no Salão Ouro Negro – PMC. Quanto aos assuntos relativos à **ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS**, temos os seguintes assuntos: **1) Processo CPU-3680/2026 - SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense:** O SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense vem respeitosamente requerer Alterações na Lei 8634/24. Como justificativa assim o descrevem: "Estamos requerendo a alteração da definição dos pilotis para que o mesmo fique bem definido e assim, diminuir as divergências nas análises e adequar o parâmetro 1/3 para 55% que foi efetuado na definição do ático. Também queremos adequar o parâmetro 1/3 para 55%. Pois, os parâmetros de definição do pilotis eram os mesmos dos parâmetros de definição do ático. Quando houve alteração do ático de 1/3 para 55 % foi esquecido de mudar também esses parâmetros no pilotis. Já tivemos uma aprovação de novo texto em 2024 que não virou lei por detalhes técnicos. Por estes motivos explanados, estamos apresentando um novo texto que acreditamos ficará bem claro e ajustado com a Legislação vigente." TEXTO APROVADO NO CDM NA RESOLUÇÃO Nº 578 de 07/11/2024: "*Art. 7º (...) VI – os pavimentos são definidos como: f) Pavimento pilotis: pavimento coberto em qualquer nível da edificação, destinado ao uso comum e/ou guarda de veículos, com no máximo 1/3 da sua área fechada, e quando situado acima do embasamento, a mesma ficará restrita à projeção do pavimento tipo."* Sugestão de alteração: Subseção II - Das Definições - Art.7º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas: VI - Os pavimentos são definidos como: f) Pavimento em pilotis: pavimento coberto em qualquer nível da edificação, destinados à área de lazer, uso comum e/ou guarda de veículos, sendo que poderá ter como área fechada o máximo de 55% da área total do pavimento. Quando o pilotis estiver situado acima do embasamento, o mesmo ficará restrito à projeção do pavimento imediatamente acima. A DPU não vê problemas com a sugestão

de alteração no Art. 7º, uma vez que fica mais sensato que o ático pode ocupar 55% e o pilotis também poderia, há ainda a possibilidade de que o pilotis seja na projeção do tipo. E apresentou desenhos esquemáticos de como ficaria o novo texto da lei. Ou seja, a área de 55% fechada no pilotis, poderá ser melhor aproveitada para as atividades de lazer do condomínio, essas que necessitam ser fechadas, como academia, salão de festas e outros usos comuns. O processo ora apresentado foi encaminhado à Câmara Temática I - para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, votaram e a proposta foi deferida com o seguinte texto:** "Art.7º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas: (...) VI - Os pavimentos são definidos como: (...) f) Pavimento em pilotis: pavimento coberto em qualquer nível da edificação, destinados a área de lazer, uso comum e/ou guarda de veículos, sendo que poderá ter como área fechada o máximo de 55% da área total do pavimento onde o pilotis estará inserido. Quando o pilotis estiver situado acima do embasamento, esta área fechada ficará restrita à projeção do pavimento imediatamente acima. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim a proposta foi deferida por unanimidade dos presentes, sendo que o texto será esse: "*Art.7º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas: (...) VI - Os pavimentos são definidos como: (...) f) Pavimento em pilotis: pavimento coberto em qualquer nível da edificação, destinados a área de lazer, uso comum e/ou guarda de veículos, sendo que poderá ter como área fechada o máximo de 55% da área total do pavimento onde o pilotis estará inserido. Quando o pilotis estiver situado acima do embasamento, esta área fechada ficará restrita à projeção do pavimento imediatamente acima.*" 2) MEM-11072/2026 – CONFLITO DE LEGISLAÇÕES:** G-DOC MEM 11072/2026. DE: PROCURADORIA-GERAL DO MUNICÍPIO, PARA: DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANO – Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Serviços de Criciúma/SC - ASSUNTO: Análise de antinomia jurídica e harmonização entre a Lei Municipal nº 8.630/2024 (Plano Diretor de Criciúma) e a Lei Municipal nº 7.607/2019 (Criação e Plano de Manejo da APA Municipal Morro Cechinel). Parâmetros de uso e ocupação do solo, parcelamento em ZCB, supressão de vegetação e remissão à revogada Lei Complementar Municipal nº 095/2012. Proposta de encaminhamento administrativo e adequação legislativa. *PARECER JURÍDICO N. 321/2026 - Trata-se de consulta formulada pela Diretoria de Planejamento Urbanístico do Município de Criciúma, solicitando parecer orientador acerca de aparente antinomia normativa existente entre a Lei do Plano Diretor Municipal e a Lei de Criação da APA Municipal Morro Cechinel. Segundo o órgão consulente a Lei Municipal nº 8.630/2024 (Plano Diretor) no Anexo 05 (Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal), classifica a atividade de Habitação Unifamiliar (HU) como permissível e prevê parâmetros para supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural e no Anexo 03, admite o parcelamento do solo nas Zonas de Conservação da Biodiversidade (ZCB) com lote mínimo fixado em 2.000 m². Por sua vez, a Lei Municipal nº 7.607/2019 (APA Municipal Morro Cechinel), em seus arts. 13 e 14, estabelece que o uso, ocupação, reforma e ampliação na APA orientam-se pelo Anexo 10 da antiga Lei Complementar nº 095/2012 (antigo Plano Diretor, atualmente revogado). Também, no art. 14, Parágrafo Único, prevê expressamente que: "Poderá ser liberada a construção de residências unifamiliares em imóveis particulares dentro das zonas de conservação da biodiversidade — ZCB, na APA, com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal" e no art. 16, integra à lei o Plano de Manejo (Anexo I) e o Mapa de Zoneamento (Anexo II). Ocorre que, na Tabela 19 do Plano de Manejo, as atividades de "Construção de edificações" e "Supressão de vegetação" foram classificadas como usos proibidos nas referidas glebas. Diante do impasse técnico-jurídico que afeta os atos de licenciamento ambiental e urbanístico na referida unidade de conservação, vieram os autos a esta Procuradoria para manifestação fundamentada. É o relatório. Passa-se à análise. Inicialmente, registra-se que o presente Parecer Jurídico é uma opinião fundamentada sobre determinado assunto, emitida por procurador efetivo especialista na matéria. Porém, o presente parecer não configura um ato vinculativo, de forma que suas conclusões podem ser aprovadas ou rejeitadas pela secretaria/órgão ao qual é dirigido. DO O SISTEMA NACIONAL DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO (SNUC) E A NATUREZA JURÍDICA DAS APAS. A Área de Proteção Ambiental (APA) é categoria de Unidade de Conservação integrante do grupo de Uso Sustentável, disciplinada pelo art. 15 da Lei Federal nº 9.985/2000 (SNUC): Art. 15. A Área de Proteção Ambiental é uma área em geral extensa, com um certo grau de ocupação humana, dotada de atributos abióticos, bióticos, estéticos ou culturais especialmente importantes para a qualidade de vida e o bem-estar das populações humanas, e tem como objetivos básicos proteger a*

diversidade biológica, disciplinar o processo de ocupação e assegurar a sustentabilidade do uso dos recursos naturais. Por expressa disposição do § 1º do art. 15 e do art. 27 da Lei Federal nº 9.985/2000, a APA é constituída tanto por terras públicas quanto privadas, cabendo ao poder público estabelecer as condições para pesquisa e visitação, bem como estabelecer as normas e restrições para a utilização de uma propriedade privada localizada em seu interior, as quais são formalizadas no respectivo Plano de Manejo. O Plano de Manejo é documento técnico e vinculante que estabelece o zoneamento da unidade de conservação e as normas que devem presidir o uso do espaço e o manejo dos recursos naturais (art. 2º, XVII, da Lei Federal nº 9.985/2000). B) DA IDENTIFICAÇÃO DAS ANTINOMIAS JURÍDICAS NO CASO CONCRETO. O cenário em exame revela duas ordens de antinomias, primeiramente, o texto do art. 14, parágrafo único, da Lei Municipal nº 7.607/2019 que franqueia expressamente a possibilidade de construção de residências unifamiliares em imóveis particulares dentro das ZCB, mediante crivo do Órgão de Planejamento e aprovação do CDM. Todavia, a Tabela 19 do Anexo I (Plano de Manejo), aprovada em conjunto no mesmo diploma legal, cataloga a construção de edificações e a supressão de vegetação como atividades integralmente proibidas. A Lei Municipal nº 7.607/2019 ancora seus parâmetros de uso e ocupação no Anexo 10 da Lei Complementar Municipal nº 095/2012 (Plano Diretor anterior), mas com a edição da Lei Municipal nº 8.630/2024 (novo Plano Diretor), operou-se a revogação global da LC nº 095/2012. O novo Plano Diretor previu regramento para ZCB e parcelamento (lote mínimo de 2.000 m²), gerando aparente dissonância com a rigidez do Plano de Manejo da APA. Para a solução do conflito de normas, aplicam-se os critérios estruturantes da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB — Decreto-Lei nº 4.657/1942) e os princípios específicos do Direito Ambiental e Urbanístico: a) Critério da Especialidade: A Lei Municipal nº 8.630/2024 (Plano Diretor) veicula a disciplina geral do ordenamento territorial do Município de Criciúma, sendo que a Lei Municipal nº 7.607/2019 veicula o regime especialíssimo de uma Unidade de Conservação delimitada (APA Morro Cechinel). A edição de um Plano Diretor geral superveniente não revoga tacitamente as restrições ambientais específicas vigentes em Unidades de Conservação previamente instituídas, salvo menção expressa ou incompatibilidade ontológica insuperável. O zoneamento ecológico-econômico da Unidade de Conservação se sobrepõe ao zoneamento geral. Lembrando máxima "lex specialis derogat legi generali" estabelece que a norma especial prevalece sobre a norma geral quando ambas disciplinam a mesma matéria, por conferir tratamento específico à situação jurídica regulada. Assim, a superveniência de norma geral não implica, por si só, a revogação da disciplina especial anteriormente estabelecida. No conflito entre o Plano Diretor e o regime específico da APA Morro Cechinel, deve prevalecer a norma especial, enquanto não houver revogação expressa ou incompatibilidade material insuperável. Trata-se de aplicação do princípio da especialidade, que preserva a eficácia das normas destinadas à proteção de situações jurídicas ambientalmente diferenciadas. b) Resolução da Antinomia Interna na Lei nº 7.607/2019 (Texto da Lei x Anexo Técnico): No confronto direto entre o articulado da lei (art. 14, parágrafo único) e o quadro síntese do seu anexo técnico (Tabela 19 do Plano de Manejo), verifica-se evidente erro material/descompasso de redação técnica. Sob o prisma da razoabilidade e da própria essência da APA (que comporta propriedades privadas e ocupação antrófica regrada — art. 15 da Lei Federal nº 9.985/2000), o parágrafo único do art. 14 foi concebido para assegurar o direito de edificar em lote particular sob severas condicionantes, enquanto a Tabela 19 generalizou a proibição para toda a macrozona sem ressalvar as hipóteses condicionadas do texto legal. Contudo, em matéria ambiental imperam os princípios da Precaução e da Proibição do Retrocesso Ecológico. Não pode o administrador afastar a restrição do Plano de Manejo de forma voluntarista sem respaldo em estudo técnico-ambiental conclusivo. Assim, qualquer supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração na APA deve obediência estrita à Lei Federal nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica), em especial aos seus artigos 14 e seguintes (que exigem utilidade pública, interesse social ou excepcionalidade em parcelamentos/ocupações comprovadamente de baixo impacto e sem alternativa locacional). A previsão genérica do Plano Diretor não dispensa as vedações e exigências da legislação federal protetiva. III. DIRETRIZES DE ATUAÇÃO E RECOMENDAÇÕES Diante da necessidade de sanar a insegurança jurídica apontada pelo corpo técnico da DPU, este órgão consultivo orienta os seguintes encaminhamentos: a) No Plano da Aplicação Administrativa Imediata (Até a revisão legal): Em virtude da contradição entre o art. 14, parágrafo único, e a Tabela 19 da Lei Municipal nº 7.607/2019, o licenciamento de novas habitações unifamiliares nas ZCB da APA Morro Cechinel que exijam supressão de vegetação ou ultrapassem áreas já antropizadas deve permanecer sob regime de estrita excepcionalidade, condicionado obrigatoriamente a laudo técnico ambiental circunstanciado comprovando a ausência de dano aos atributos que justificaram a criação da UC, a aprovação

colegiada no Conselho Gestor da APA e no Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) e a observância rigorosa dos limites da Lei Federal nº 11.428/2006 (Mata Atlântica). Também, que as referências da Lei Municipal nº 7.607/2019 aos anexos da LC nº 095/2012 consideram-se integradas, no que couber e não contrariar a vocação protetiva da APA, aos parâmetros correspondentes da Lei Municipal nº 8.630/2024. b) No Plano Legislativo e Regulamentar (Solução Definitiva): Recomenda-se ao Chefe do Poder Executivo e à Secretaria competente a deflagração de processo administrativo voltado a revisão técnica do Plano de Manejo da APA Morro Cechinel, com a atualização técnica e cartográfica do Anexo I (Plano de Manejo), compatibilizando expressamente a redação da Tabela 19 com o art. 14, parágrafo único (especificando os critérios de ocupação unifamiliar de baixo impacto nas áreas particulares já antropizadas ou com vegetação inicial/degradada). Posteriormente, o envio de Projeto de Lei à Câmara Municipal, com minuta de Projeto de Lei alterando a Lei Municipal nº 7.607/2019 para atualizar as remissões dos arts. 13 e 14, substituindo a menção à revogada LC nº 095/2012 pelos parâmetros e anexos correlatos da Lei Municipal nº 8.630/2024, de modo a harmonizar o texto legal com a versão atualizada da Tabela de Usos do Plano de Manejo e estabelecer com clareza os critérios de parcelamento (lote mínimo) e taxa de ocupação máxima nas ZCBs inseridas dentro do polígono da APA. IV- CONCLUSÃO: ***Ante o exposto, esta Procuradoria Municipal, no exercício de sua competência consultiva em matéria Urbanística e Ambiental, opina pela prevalência das normas ambientais específicas da APA Morro Cechinel (Lei Municipal nº 7.607/2019) sobre os parâmetros gerais do Plano Diretor (Lei Municipal nº 8.630/2024), em atenção ao princípio da especialidade e à proteção das Unidades de Conservação. Também, pela necessidade imperativa de revisão técnica do Plano de Manejo e alteração da Lei Municipal nº 7.607/2019, a fim de sanar a contradição com a Tabela 19 e sanar a remissão à extinta LC nº 095/2012.*** *É o parecer, salvo melhor juízo. Criciúma/SC, 15 de setembro de 2026. RAQUEL DE SOUZA FELÍCIO - Procuradora do Município - OAB/SC 13.272.* **Foi informado que após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, discutiram e concordaram com o parecer da Procuradoria. Há necessidade de que se faça alterações e correções nas Leis dos Planos de Manejo (parágrafo único do Art. 14).** E em seguida, **após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação o público presente concordou com o parecer da Procuradoria. Há necessidade de que se faça alterações e correções nas Leis dos Planos de Manejo (nos parágrafos únicos dos Art. 14 de cada Lei), ou seja: "*Art. 14.** *As edificações existentes, na área da APA, poderão ser reformadas e/ou ampliadas, de acordo com o ~~Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012~~ (Plano Diretor Participativo), Anexo 3 da Lei 8.634/2024 (Lei de Zoneamento do Uso do Solo), com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município, caso o projeto ultrapasse os parâmetros do ~~Anexo 10~~ Anexo 3, devendo também ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.* ~~***Parágrafo único.*** *Poderá ser liberada a construção de residências unifamiliares em imóveis particulares dentro das zonas de conservação da biodiversidade – ZCB, na APA, com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.*~~" E corrigir ao longo do texto de ~~Anexo 10~~ para Anexo 3. **EM SEGUIDA DEU-SE INÍCIO AOS ASSUNTOS REFERENTES A ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS, SENDO ESSES: 1) Processo: CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI:** O requerente: Sr. CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI, CPF/CNPJ nº 029.569.909-42, vem respeitosamente a Vossa Senhoria requerer a análise dos documentos e arquivos para envio ao CDM conforme conversado, para tratar da situação da edificação na estrema que pode até 4,50m e passar para até 9,00m conforme terreno do vizinho colado que fica na linha divisória de zoneamento. O imóvel localiza-se na Rua Cônego Anibal Maria di Francia esquina com a Rua Adolfo Konder, no bairro Pinheirinho. Foram apresentados os parâmetros urbanísticos. Ou seja, no embasamento esse pode ser de até 4,50m sem afastamento da estrema, e os demais pavimentos é a altura, dividido por 4, com o mínimo de 1,50m. O requerente assim solicita: 1. *OBJETO DO PEDIDO: A RA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA apresenta justificativa técnica para requerer a análise individualizada da solução arquitetônica proposta, especificamente quanto à possibilidade de implantação de edificação destinada ao uso comercial, com altura prevista de 7,40 m, sem afastamento em uma única divisa lateral, voltada ao imóvel confrontante identificado na consulta prévia nº do cadastro 15316. Solicita-se manifestação técnica do órgão municipal competente e apreciação pelo CDM, se cabível, acerca do enquadramento urbanístico ou procedimento legal que possa viabilizar a proposta. O pedido não pretende afastar indiscriminadamente as exigências urbanísticas, mas submeter circunstância singular de transição entre zonas a exame técnico fundamentado, com observância dos requisitos de segurança, salubridade, prevenção contra incêndio e demais condições legais aplicáveis. 2. SITUAÇÃO URBANÍSTICA E PARTICULARIDADE DA DIVISA: O imóvel da interessada possui*

*área de 561,00 m² e está classificado na consulta prévia nº do cadastro 15306 como ZM2-4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos). O respectivo quadro urbanístico indica, para o embasamento/térreo sem afastamento, altura de até 4,50 m, aplicando-se, acima desse limite, as regras de afastamento pertinentes. A altura proposta de 7,40 m, portanto, extrapola em 2,90 m o parâmetro indicado para ocupação sem afastamento na divisa. O imóvel confrontante, cadastrado em nome de ANELPA ADMINISTRADORA DE BENS LTDA – ME, inscrição imobiliária nº 0.049.048.1200.003.0, com endereço de referência na Rua Nações Unidas, s/n, consta da consulta prévia nº do cadastro 15316 como ZM2-8 (Zona Mista 2 – 8 pavimentos). Para essa zona, o quadro de afastamentos admite embasamento sem afastamento até 9,00 m. Assim, o mesmo alinhamento entre propriedades separa regimes urbanísticos com limites de altura distintos: 4,50 m em um lado e 9,00 m no outro. A edificação futura no terreno vizinho não constitui requisito presumido para este pedido; o argumento técnico repousa na própria diferenciação de parâmetros urbanísticos estabelecidos para imóveis contíguos. A proposta de 7,40 m situa-se abaixo do patamar de 9,00 m admitido ao imóvel confrontante, embora não esteja automaticamente autorizada no lote da requerente. 3. FUNDAMENTAÇÃO PARA A ANÁLISE DA TRANSIÇÃO DE ZONEAMENTO: O art. 13, § 2º, da Lei Municipal nº 8.634/2024 prevê que, em lote com mais de um zoneamento ou no limite do perímetro de outra zona, o órgão de planejamento urbano poderá utilizar a zona mais favorável para ajuste das poligonais do zoneamento, nas condições ali estabelecidas. Diante da aparente localização do imóvel na linha de transição entre ZM2-4 e ZM2-8, requer-se que a Administração examine a incidência efetiva dessa disposição sobre o lote, à luz do mapa oficial, do alinhamento predial e dos limites do sistema viário. Ressalta-se que tal regra não representa autorização direta para aplicação do limite de 9,00 m à edificação da interessada. Caso não seja cabível o ajuste técnico de poligonal, solicita-se indicação fundamentada de outro procedimento legal aplicável e, se pertinente, o encaminhamento à instância competente. Eventual alteração legislativa de zoneamento observará as etapas legais próprias, inclusive aquelas previstas no art. 14 da Lei Municipal nº 8.634/2024. 4. JUSTIFICATIVA FUNCIONAL DA IMPLANTAÇÃO: A ocupação pretendida junto à divisa indicada decorre de necessidade funcional do empreendimento, e não apenas de ampliação de área edificada. A concentração da construção nessa lateral permite preservar faixa livre na lateral oposta, destinada ao acesso de veículos de apoio e manutenção, entrada e retirada de equipamentos, serviços técnicos e deslocamentos operacionais associados ao funcionamento comercial. A adoção de afastamentos nas duas laterais comprometeria a organização da implantação e poderia inviabilizar ou reduzir significativamente a faixa de circulação necessária à operação. A solução proposta busca, portanto, compatibilizar a ocupação do lote com acessibilidade operacional, manutenção da edificação e racionalidade de uso do solo. As dimensões e condições de manobra dessa faixa deverão ser demonstradas em planta e, quando aplicável, por estudo de circulação. 5. INTERESSE URBANO, ATIVIDADE ECONÔMICA E COMPATIBILIDADE DE VIZINHANÇA: A edificação foi concebida para uso comercial, com potencial para oferecer novos espaços de atividades econômicas, ampliar a disponibilidade local de serviços, favorecer a ocupação produtiva de lote urbano e contribuir para a valorização da frente construída e do entorno. Sua implantação também poderá gerar demanda por serviços de construção e, durante a operação, por atividades de apoio e empregos, conforme o uso efetivamente instalado. A medida solicitada circunscreve-se a uma divisa confrontante com terreno submetido a parâmetro de altura sem afastamento superior. Sob a ótica da coerência de paisagem urbana na transição entre zonas, mostra-se pertinente avaliar se a admissão condicionada de 7,40 m nessa face específica pode ocorrer sem prejuízo relevante a terceiros, desde que verificados ventilação, iluminação, drenagem, segurança contra incêndio, estabilidade e eventuais exigências de parede de divisa, vedadas aberturas em desconformidade com a legislação. 6. REGISTRO DA FAIXA SANITÁRIA NA CONSULTA PRÉVIA: O mapa anexo à consulta prévia da interessada apresenta indicação cartográfica de faixa sanitária na área de referência. Entretanto, conforme informação da requerente, não existe rede sanitária implantada no trecho indicado, circunstância que teria sido objeto de declaração emitida pela própria Prefeitura Municipal de Criciúma. Requer-se a juntada desse documento municipal comprobatório ao processo, com sua identificação, data e teor integral, bem como a conferência cadastral/técnica da indicação cartográfica. Caso a inexistência da rede e de eventual faixa de servidão ou restrição de implantação seja confirmada pelo setor competente, solicita-se que a análise urbanística considere a situação efetiva e que a representação cartográfica seja esclarecida ou corrigida, conforme procedimento municipal. Este esclarecimento é independente do pedido relativo à altura e não dispensa verificação de outras redes, faixas não edificáveis ou restrições eventualmente existentes. 7. REQUERIMENTOS: **1. Análise da possibilidade de implantação da edificação comercial proposta, com 7,40 m de altura e sem afastamento exclusivamente na divisa***

lateral confrontante com o imóvel da consulta prévia nº do cadastro 15316, mediante a fundamentação técnica e jurídica cabível. 2. Verificação expressa da aplicabilidade do art. 13, § 2º, da Lei nº 8.634/2024 ao imóvel situado no limite entre os zoneamentos ZM2-4 e ZM2-8, inclusive quanto à necessidade e viabilidade de eventual ajuste de poligonal. 3. Caso a solução não possa ser admitida por esse enquadramento, indicação do procedimento urbanístico regular adequado e, quando pertinente, encaminhamento para manifestação do CDM e demais órgãos competentes. 4. Análise da documentação municipal relativa à alegada inexistência da rede sanitária representada no mapa, com manifestação sobre a existência de restrição urbanística efetiva na área. 5. Possibilidade de apresentação de peças técnicas complementares, memorial de implantação, levantamento planialtimétrico, estudo de circulação e demais elementos que o Município julgar necessários antes da decisão final. 8. CONCLUSÃO: O requerente solicita apreciação técnica favorável à viabilização da proposta, na medida permitida pela legislação, considerando a condição singular de confrontação entre duas zonas, a altura projetada inferior ao limite de embasamento aplicável ao terreno vizinho, a necessidade comprovável de manter a lateral oposta livre para circulação operacional e a contribuição potencial do empreendimento ao desenvolvimento comercial do entorno. A interessada compromete-se a atender às condicionantes técnicas e legais eventualmente fixadas, sem prejuízo da regular tramitação e do licenciamento da obra. Em resumo o requerente solicita: **Que possa utilizar como o embasamento o parâmetro da ZM2-8**. A DPU acredita que a solicitação é válida e também a mesma não causará prejuízos a urbanidade. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática II - Para Alteração de Zoneamentos e Projetos Especiais - para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. A apresentação e discussões a respeito desta solicitação foi apresentada aos membros da Câmara Temática II, que votaram e a proposta foi deferida, ou seja, no projeto arquitetônico poderá ser apresentado com embasamento de 9,00m. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação a proposta foi deferida por unanimidade, ou seja, no projeto arquitetônico poderá ser apresentado com embasamento de 9,00m. 2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO:** O DPFT recebeu para análise um projeto arquitetônico de uso misto, localizado na Rodovia Luiz Rosso esquina com uma nova rua (a ser aberta pelo município) em lote privado. Ocorre que para doação de parte do imóvel cadastro nº 1007527, para essa abertura viária, sem ônus para o Município, o proprietário necessita aproveitar o restante do imóvel de maneira que possa ser utilizado, considerando a perda para a rua a ser doada. Em reunião com o Sr. Prefeito, Sr. Secretário de Governo e o Eng. Secretário de Obras, foi solicitada essa doação de parte do imóvel para a abertura viária, o proprietário aceitou, porém, solicitou a flexibilização dos parâmetros urbanísticos para o desenvolvimento e execução do projeto arquitetônico apresentado. E assim, o Eng. Adriano Laurindo, emitiu o seguinte parecer: "*Considerando tratar-se de situação excepcional, cuja viabilidade está relacionada, em grande parte, a questões urbanísticas previstas no Plano Diretor Municipal, o processo deverá ser encaminhado ao Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) para apreciação e deliberação quanto à possibilidade de aprovação do projeto nas condições apresentadas*." Foi apresentada as pranchas do projeto arquitetônico. A DPU entende que devido à necessidade dessa abertura viária, em virtude de melhorias na rótula do quartel e construção de elevado, a solicitação de requerente é válida e a mesma não trará prejuízos urbanísticos e a municipalidade. Foi encaminhado este processo à Câmara Temática II - Para Alteração de Zoneamentos e Projetos Especiais - para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 24/10/2026: **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida por unanimidade, ou seja, o projeto arquitetônico poderá ser aprovado com as necessidades do requerente, conforme solicitado.** Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 19h33min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes lida e assinada.