

CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

AUDIÊNCIA PÚBLICA
E
REUNIÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL – CDM

05/11/2026

VERIFICAÇÃO DO QUÓRUM MÍNIMO – 1/3 DOS MEMBROS DO CDM COM DIREITO AO VOTO

24 MEMBROS

OBJETIVOS DA AUDIÊNCIA PÚBLICA NA REUNIÃO DO CDM

APRESENTAR À 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;

LEITURA DA PAUTA

ABERTURAS E INFORMES

APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR

ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS
CÂMARA TEMÁTICA I – CDM

PROCESSOS ADMINISTRATIVOS
ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO E PROJETOS ESPECIAIS
CÂMARA TEMÁTICA II – CDM

ABERTURA

E

INFORMES

REUNIÕES DAS CÂMARAS TEMÁTICAS DO CDM – 2027

DATAS, HORÁRIOS E LOCAIS:

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.

REUNIÕES DO CDM - 2027

DATAS, HORÁRIOS E LOCAIS:

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.

LEITURA E APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR

ATA 05/2026

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

10.09.2026

Aos dez 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 com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma – CDM e a comunidade presente. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 15 (quinze) pessoas da comunidade em geral e 39 (trinta e nove) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A audiência foi aberta pelo presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Sr. Eng. João Paulo Casagrande da Rosa que agradeceu a presença de todos e passou a palavra ao Arq. Giuliano Elias Colossi, e em seguida verificou o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. 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 - CÂMARA TEMÁTICA I – CDM e PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS - CÂMARA TEMÁTICA II – CDM**. Quanto aos **assuntos gerais**, houve um assunto a ser informado: ***OFÍCIO Nº 97/2026 – FCC*** *– Ao Conselho de Desenvolvimento Municipal - Prefeitura Municipal de Criciúma - Criciúma – SC - Criciúma, 17 de julho de 2026. Assunto: Solicitação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM para aquisição de mobiliário e equipamentos destinados ao Museu Histórico e Geográfico Augusto Casagrande. A Fundação Cultural de Criciúma vem, respeitosamente, solicitar a análise e a aprovação da destinação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM para a aquisição de mobiliário técnico, museológico e equipamentos tecnológicos destinados ao Museu Histórico e Geográfico Augusto Casagrande. O Museu Augusto Casagrande constitui um dos mais importantes equipamentos culturais e patrimoniais do Município de Criciúma. Instalado em edificação histórica construída no início do século XX, o espaço preserva significativo acervo composto por documentos, fotografias, objetos de uso doméstico, mobiliário, utensílios e demais bens representativos da formação histórica, econômica, social e cultural do Município. Atualmente, o imóvel passa por uma importante obra de restauração, cujo investimento estimado é de R$ 882.000,00 (oitocentos e oitenta e dois mil reais). A intervenção contempla a recuperação e a adequação de sua estrutura física, incluindo serviços destinados à preservação da edificação, à acessibilidade, à segurança, à funcionalidade e à melhoria das condições de atendimento ao público. Contudo, para que a restauração física alcance plenamente seus objetivos, torna-se necessário adequar também os espaços internos do Museu às normas técnicas aplicáveis e aos princípios de conservação preventiva, acessibilidade, expografia e museologia. A correta organização dos ambientes e o acondicionamento adequado do acervo são indispensáveis para garantir a preservação dos bens culturais, a segurança dos visitantes e a qualidade das atividades expositivas, educativas e de pesquisa. Nesse sentido, pretende-se adquirir, mediante projeto técnico, plano de aplicação e levantamento orçamentário, os seguintes bens e equipamentos, desde que não estejam contemplados no contrato vigente da obra de restauração: I – vitrines e expositores museológicos; II – armários técnicos para acondicionamento e conservação do acervo; III – estantes apropriadas para a reserva técnica; IV – arquivos, mapotecas e demais estruturas destinadas ao armazenamento de documentos, fotografias, mapas e materiais históricos; V – mobiliário destinado às exposições permanentes e temporárias; VI – mobiliário para realização de atividades educativas, oficinas, pesquisas e ações de educação patrimonial; VII – balcão de recepção, atendimento e controle de visitantes; VIII – bancos, cadeiras e assentos destinados aos espaços de visitação; IX – mobiliário adaptado e demais estruturas necessárias à acessibilidade; X – equipamentos tecnológicos destinados à produção e à exibição de conteúdos audiovisuais e experiências imersivas em 360 graus sobre a história da cidade de Criciúma e da edificação que abriga o Museu; e XI – outros bens técnicos que venham a ser identificados como necessários no projeto museológico, museográfico e de conservação preventiva. A solicitação encontra fundamento no art. 3º, alínea "h", do Decreto SA nº 328/2016, que regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM e autoriza a aplicação de seus recursos na: "proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico". A aquisição pretendida está diretamente vinculada à proteção e à valorização de um bem de relevante interesse histórico e cultural do Município. O mobiliário museológico e os equipamentos técnicos não representam simples aquisição de bens administrativos, mas instrumentos indispensáveis à conservação, ao acondicionamento, à exposição, à interpretação e à disponibilização pública do patrimônio cultural preservado pelo Museu Augusto Casagrande. A iniciativa também permitirá que, após a conclusão das obras, o Museu seja reaberto à comunidade com condições adequadas para receber estudantes, professores, pesquisadores, turistas e a população em geral, fortalecendo sua função social como espaço de preservação da memória, produção do conhecimento, educação patrimonial e valorização da identidade criciumense. Diante do exposto, solicitamos ao Conselho de Desenvolvimento Municipal: a) a análise do enquadramento da proposta nas finalidades estabelecidas pelo art. 3º, alínea "h", do Decreto SA nº 328/2016; b) a autorização para utilização de recursos do FUNDEM na aquisição dos bens e equipamentos descritos; c) a indicação da disponibilidade orçamentária e financeira para atendimento da solicitação; e d) a orientação quanto aos documentos técnicos, orçamentários e administrativos necessários à formalização do plano de aplicação. A Fundação Cultural de Criciúma compromete-se a apresentar o projeto técnico, o plano de aplicação, as especificações dos bens, os orçamentos estimativos e a comprovação de que os itens solicitados não integram o contrato da obra de restauração em execução, garantindo a correta aplicação dos recursos públicos e evitando qualquer sobreposição de despesas. Certos da atenção e reconhecendo a importância do FUNDEM para a concretização de ações voltadas à preservação do patrimônio histórico e cultural do Município, aguardamos manifestação favorável. Atenciosamente, Cristiane Maccari Uliana Zappelini - Presidente da Fundação Cultural de Criciúma - Fundação Cultural de Criciúma.* **Após a apresentação da solicitação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de utilização de recursos do FUNDEM foi Aprovada, houve dois votos contrários.** Quanto aos assuntos relativos à **ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS - CÂMARA TEMÁTICA I – CDM**, temos os seguintes: **1) TABELA DO ANEXO 5 DO PD – CONFLITO PLANOS DE MANEJO X LEI DE PARCELAMENTO X LEI DE ZONEAMENTO:** A DPU (Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor) analisando o Anexo 05: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, da Lei nº 8630/2024 – Lei do Plano Diretor, que classifica as atividades permitidas, permissíveis e proibidas nas zonas de uso do solo, solicita que sejam definidas como permissíveis as atividades de Supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto para as atividades de uso permissível. Há esse conflito de permissões nas diferentes leis, pois é permitido o parcelamento do solo nas ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade), com lotes mínimos de 2.000m², porém a tabela proíbe a supressão de vegetação. Então, solicitamos que possa ser alterado como atividades permissíveis, nas zonas de uso do solo ZCB - MORRO CECHINEL; ZCB - MORRO ALBINO E ESTEVÃO; ZCB - BOSQUE DO REPOUSO; ZUP - MORRO CECHINEL; ZUP - BOSQUE DO REPOUSO. Foram apresentados a tabela do anexo 03 do PD e também a tabela do anexo 5, onde há uma diz que pode haver loteamentos, com no mínimo 2.000m², porém no anexo 5, diz que não é permitido os usos residenciais. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, decidiram que deve-se enviar memorando à Procuradoria Municipal, questionando-os a respeito desse conflito de legislação, ainda assim, também pensou-se em definir uma cota nos morros que a partir dessa não poderia haver novos parcelamento do solo na forma de loteamento/condomínio para edificações residenciais, restando apenas a liberação de uso de cunho ambiental, social e público, ou reformas e ampliações de edificações já consolidadas. **Foi enviado memorando à Procuradoria conforme texto assim descrito:** ***MEMORANDO INTERNO - DE: DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO - Nº: 016/2026 - PARA: Dr. José Araújo Pinheiro Neto - PROCURADORIA DO MUNICÍPIO - DATA: 21/08/2026. Cumprimentando-o cordialmente, através do presente, solicitamos orientação quanto a um conflito de legislações. A dúvida diz respeito a existência na Lei nº 8.630/2024 (Lei do Plano Diretor) em seu Anexo 05: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, que classifica as atividades permitidas, permissíveis e proibidas nas zonas de uso do solo, solicita que sejam definidas como permissíveis as atividades de Supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto***

para as atividades de uso permissível. E, a atividade de Habitação Unifamiliar (HU) é considerada permissível. E no Anexo 03, da mesma Lei, é permitido o parcelamento do solo nas ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade), com lotes mínimos de 2.000m². Porém, a Lei nº 7.607/2019 (Dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Municipal Morro Cechinel e dá outras providências), em seu Art. 13 diz: "Art.13 - As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo". OBS: Lei Complementar nº 095/2012 era o antigo Plano Diretor. E; "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), com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município, caso o projeto ultrapasse os parâmetros do Anexo 10, 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. (...) Art. 16 O Plano de Manejo da APA do Morro Cechinel – ANEXO I - é parte integrante desta Lei, bem como o Mapa de Zoneamento – ANEXO II". Porém, no Plano de Manejo da Z-APA, anexo da Lei 7.607/2019, na Tabela 19 - Síntese das zonas estipuladas no Plano de Manejo segundo os objetivos, permissividades e proibições de uso para a APA Morro Cechinel, Criciúma – SC, as atividades: Construção de edificações e Supressão de vegetação são proibidas. E ainda, "Em síntese, são usos permissíveis nessas glebas: Recuperação ambiental; Pesquisa Científica; Manejo Florestal Sustentável; Atividades necessárias a manutenção/ampliação da infraestrutura presente (na data de publicação do Plano de Manejo) na área quando não incidir em supressão da vegetação e quando ocupar apenas a área já antropizada; Perpetuação das atividades de agricultura, pecuária, piscicultura e silvicultura em desenvolvimento no período de publicação do Plano de Manejo e conversão do uso do solo entre essas atividades. Nos casos de conservação do uso do solo para silvicultura, o órgão gestor deverá ser notificado. São usos proibidos nessas glebas: Construção de edificações; Supressão de vegetação." Ou seja, há um conflito entre a legislação urbanística do Plano Diretor e o Plano de Manejo da Z-APA, observando que no mesmo Plano de Manejo há conflito como descrito acima. Portanto, solicitamos orientações quanto a situação apresentada. Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e consideração. Atenciosamente, ADRIANO JOSÉ LAURINDO - Diretor de Planejamento Urbano; GIULLIANO ELIAS COLOSSI - Arquiteto e Urbanista – CAU – A 23.187-8 – Mat. 40016 - Chefe do Departamento de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e ficou de se esperar o parecer técnico da procuradoria do Município. 2) Memorando - MEM-10340/2026 - Encaminhamento de Projeto de Lei – Programa de Regularização Predial:** MINUTA LEI REGULARIZAÇÃO COMPATIBILIZAÇÃO NOVO CODIGO DE OBRAS - Comissão Técnica para elaboração e revisão da Legislação Urbanística do Município de Criciúma - DECRETO SG/Nº 2543/25, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2025. Dispõe sobre o Programa de Regularização Predial no município de Criciúma e dá outras providências. O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA, faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei: Art. 1º É instituído o programa de regularização predial, que tem como objetivo a regularização administrativa das construções de uso residencial, comercial e de prestação de serviços, industrial, misto e especial já instaladas e edificadas, conforme definido no Código de Obras. Capítulo II - DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO. Art. 2º Ficam autorizadas as regularizações administrativas das edificações que: I - possuam área construída registrada no cadastro imobiliário do Município de Criciúma até ~~12 de dezembro de 2019~~ 8 de agosto de 2024 ou que apresentem provas de que a construção foi realizada anteriormente à referida data; II - estejam matriculadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis; III - sejam requeridas somente pelo proprietário registral. Parágrafo único. As edificações construídas após a data prevista no inciso I deste artigo retro poderão ser regularizadas somente se cumpridos, além dos requisitos aqui previstos, as demais normas vigentes (Plano Diretor, Código de Obras e demais legislações correlatas). Quando a edificação não atender ao requisito previsto na legislação aplicável, o responsável técnico poderá apresentar justificativa técnica fundamentada demonstrando a inviabilidade da adequação, em razão das características da edificação existente, de limitações estruturais, espaciais, construtivas ou de outra natureza técnica, cabendo ao órgão municipal de planejamento analisar e deliberar sobre o seu acolhimento. Art. 3º É vedada à regularização administrativa das edificações com as seguintes situações: I - ampliações futuras não compatíveis com a legislação vigente, salvo quando a regularização for tecnicamente justificável e expressamente admitida pelo órgão municipal de planejamento, mediante decisão fundamentada. II - construções nas estremas entre vizinhos com número de pavimentos superior ao permitido na divisa para o zoneamento que o imóvel está inserido; III - construções edificadas fora dos limites do terreno matriculado; IV - construções sobre terrenos de domínio público e em faixas de domínio e/ou non aedificandi de ferrovias, e rodovias, salvo quando houver anuência ou manifestação técnica expressa do órgão ou entidade competente autorizando a permanência da edificação ou reconhecendo a inexistência de impedimento à sua regularização. V - construções em terrenos particulares onde a obra invadiu a faixa de domínio de alargamento viário, salvo quando comprovada a existência de área ocupada pela rua sobre o terreno matriculado devido ao alargamento viário; VI - edificações com chaminé, exaustor e afins a menos de 1,50m da estrema dos vizinhos, salvo quando apresentada autorização (declaração de anuência) do(s) proprietário(s) dos vizinhos lindeiros, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, bem como não se tratar de chaminé que produza infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho, isentando a municipalidade de qualquer ônus, ação judicial futura, conforme Anexo I; VII - edificações com número de pavimentos superior ao permitido para o zoneamento que o imóvel está inserido; VIII - cobertura (telhado) com caimento à(s) divisa(s) do imóvel, sem a devida instalação do sistema de captação de água da chuva (calha); IX - construções sobre faixa sanitária, salvo quando apresentado parecer geotécnico favorável à regularização; X - edificações em imóvel encravado que não possua servidão de passagem averbada na matrícula. XI - construções sobre Áreas de Preservação Permanente, exceto quando houver manifestação ambiental favorável à regularização. Parágrafo único. As manifestações técnicas previstas nesta Lei deverão ser fundamentadas, indicando expressamente os motivos que justificam a excepcionalidade da regularização e demonstrando que não há comprometimento da segurança, da funcionalidade, do interesse público ou de direitos de terceiros. Art. 4º A regularização dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos: I - consulta de viabilidade para análise de projetos e licença de construção; II- consulta prévia assinada por profissional da municipalidade habilitado; III- título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis; IV - projeto arquitetônico simplificado, independentemente do uso, materialidade e área construída, elaborado em conformidade com o disposto no art. 5º desta Lei; V- documento de responsabilidade técnica referente a atividade de laudo técnico e regularização da edificação; VI - documento de responsabilidade técnica referente ao Laudo de Acessibilidade, sendo o atendimento às regras de acessibilidade de responsabilidade integral do responsável técnico que emitiu o respectivo laudo, isentando a municipalidade de qualquer ônus, sendo que na impraticabilidade da execução de questões da norma de acessibilidade, o responsável técnico deverá apresentar documento de responsabilidade técnica quanto ao laudo em que o profissional e o proprietário responsabilizam-se pela impraticabilidade, exceto para uso residencial unifamiliar; VII- documento de responsabilidade técnica quanto a verificação das condições técnicas, dimensionamento e funcionamento do sistema de tratamento e destinação dos efluentes, sendo a responsabilidade integral do profissional técnico da edificação ou declaração de regularidade da ligação do sistema na rede pública de esgoto emitida pelo órgão competente; VIII- documento probatório que o terreno possui abastecimento de água, quando o imóvel não estiver localizado em solo parcelado devidamente aprovado pela municipalidade; IX- atestado de Habite-se do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina nos casos exigidos em lei; X- recibos de pagamentos das taxas e multas correspondentes; XI- aprovação da Vigilância Sanitária nos casos exigidos em lei; XII- licenciamento ambiental nos casos exigidos em lei; XIII- convenção do condomínio, ata de assembleia geral que deliberou pela execução de obras no prédio, ata de assembleia geral que elegeu o síndico, o qual firmará o requerimento pedindo a licença para regularização da edificação nas áreas de uso comum de condomínios; XIV- termo de responsabilidade conforme Anexo II; XVI- autorização (declaração de anuência) do(s) proprietário(s) dos vizinhos lindeiros caso a edificação tenha janelas, eirado, terraço, varandas com afastamento inferior a 1,50 m da divisa do lote ou 75 cm para janelas perpendiculares às divisas do lote, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, isentando a municipalidade de qualquer ônus, ação judicial futura quanto ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente, conforme Anexo III; XVII- planilha para lançamento no cadastro imobiliário contendo a descrição de área comum, área privativa e a fração ideal do terreno de cada unidade, quando a edificação possuir mais de uma. Parágrafo único. O órgão de planejamento poderá exigir outros documentos que entender necessários. Art. 5º O projeto arquitetônico simplificado deverá conter, no

mínimo: I - planta de situação do terreno em escala legível contendo: a) dimensões e área do lote; b) indicação do Norte; c) distância aproximada a uma esquina e denominação da rua de amarração; d) denominação e cota da(s) largura(s) da(s) rua(s) confinante(s). II - planta de locação/implantação em escala legível contendo: a) indicação do Norte; b) todos os elementos que definem a forma e as dimensões do terreno e da construção, a posição desta no terreno com todos os recuos e afastamentos das divisas indicados, a indicação de afastamentos entre prédios no mesmo lote; c) cotas de nível do terreno e das calçadas; d) locação de recursos hídricos e distância da margem destes à construção; e) vãos de acesso ao imóvel, de veículos e pedestres; f) denominação e cota da(s) largura(s) da(s) rua(s) confinante(s) e cota da largura da calçada; g) indicação da altura da platibanda, quando houver; h) altura da edificação na divisa, quando houver. III- planta de cobertura; IV- quadro de áreas por edificação, por pavimento e área total existente a regularizar, por uso (quando misto) e, quando houver, área regularizada (com Alvará de Uso). Caso exista mais de uma materialidade, informar a área separadamente; V- quadro de informações contendo: a) quantidade de vagas de estacionamento exigida por legislação e quantidade total de vagas adotadas em projeto, especificando as vagas especiais, estas quando exigidas por lei; b) área computada e não computada no índice de aproveitamento por pavimento e unidades; c) taxa de ocupação do embasamento e torre; d) taxa de infiltração; e) área de cada unidade e descrição das áreas comuns (circulação vertical/horizontal, área de lazer, hall, guarita, etc) por pavimento, contendo todas as informações necessárias para verificação dos parâmetros urbanísticos, quando necessário; f) quando de uso misto: área por uso (comercial, residencial, industrial e outros). VIII- corte esquemático contendo: (este quando solicitado pela municipalidade) a) altura de todos os pavimentos; b) indicação dos pavimentos computados no número de pavimentos e altura H; c) indicação dos usos por pavimento; d) perfil natural do terreno. e) altura da construção na estrema, se for o caso. § 1º Quando houver áreas atingidas por prolongamento ou alargamento de vias e faixas de domínio e non aedificandi de rodovia, ferrovia, rede de alta tensão e afins, deverão ser devidamente indicados em projeto, informando área matriculada, atingida e remanescente. § 2º A escala não dispensará a indicação das cotas, prevalecendo, em caso de divergência, as cotas apresentadas. § 3º Os cortes, quando solicitados, deverão ser apresentados em número suficiente para um perfeito entendimento do projeto e convenientemente cotados, com a representação do perfil natural do terreno e da edificação, devendo privilegiar a demonstração da altura da edificação junto às divisas do lote e desníveis do terreno. § 4º O projeto apresentado deverá ter as pranchas numeradas sequencialmente e espaço em branco de 18,5cm reservado para aprovação digital ao lado do selo em toda extensão do lado direito das pranchas. O selo das pranchas conterá, no mínimo, a discriminação do(s) uso(s) da(s) edificação(ões), conteúdo, o(s) nome(s) do(s) proprietário(s), o endereço do imóvel e o(s) nome(s) do responsável técnico da regularização. Art. 6º A vistoria para regularização será verificada com base nos seguintes itens: I - estar concluída e em condições de utilização, observadas as exigências do projeto arquitetônico simplificado apresentado pelo responsável técnico, conforme art. 5º; II - execução de passeio público, quando obrigatório; III- possuir os elementos construtivos essenciais instalados, tais como cobertura, portas, janelas e demais fechamentos necessários à utilização da edificação; IV - instalação de caixa de correspondência e lixeira; V – divisas definidas. Parágrafo único. A verificação realizada pela municipalidade restringe-se aos aspectos previstos nesta Lei, permanecendo sob inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico a estabilidade, a segurança, a salubridade, a acessibilidade, a prevenção contra incêndio e os demais requisitos técnicos e legais aplicáveis à edificação. Capítulo III - DOS VALORES. Art. 7º Para fins da regularização de que trata a presente Lei, os proprietários pagarão ao Município, pelo total de metros quadrados de área construída a ser regularizada, os valores resultantes da aplicação da seguinte fórmula: a) até 80 m² de área regularizada - 5,0 UFM; b) acima de 80 m² até 120 m² de área regularizada - 10,0 UFM; c) acima de 120 m² até 200 m² de área regularizada - 15,0 UFM; d) acima de 200 m² até 300 m² de área regularizada - 20,0 UFM; e) acima de 300 m² de área regularizada - 30,0 UFM. Parágrafo único. Para obras que se enquadram no artigo 2º desta Lei, porém, não atendam ao recuo frontal, afastamentos laterais e de fundo, taxa de ocupação e infiltração, índice de aproveitamento, será aplicada penalidade em dobro do valor previsto no caput. Capítulo IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS. Art. 8º Cabe ao órgão de planejamento municipal a regulamentação, estruturação e a fiscalização desta Lei. Art. 9º As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta Lei, serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover antecipadamente o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios. Art. 10º A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei para a utilização do imóvel. Art. 11º O Poder Público, por meio do órgão de planejamento municipal, poderá negar a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos. Parágrafo único. Poderá ser regularizada parcialmente uma obra ou uma ou mais edificações existentes no mesmo imóvel, de acordo com a necessidade do proprietário ou por determinação do órgão municipal competente, observadas as condições urbanísticas aplicáveis. Art. 12º Aplica-se à presente lei, sempre que houver obscuridade, contrariedade ou omissão outros dispositivos legais, no período de vigência desta. Art. 13º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com vigência até 31 de dezembro de 2030. Art. 14º. Revogam-se as disposições em contrário. Criciúma, XX de XX de 2026. VAGNER ESPINDOLA RODRIGUES - Prefeito do Município de Criciúma. JOÃO BATISTA BELOLI - Secretário-Geral. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de revisão da lei de Regularização foi aprovada, houve duas abstenções, e também houve uma solicitação do representante do Corpo de Bombeiros para que no Art. 6º o texto seja mais claro.** Quanto aos assuntos relativos à **ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS - CÂMARA TEMÁTICA II – CDM**, temos os seguintes assuntos: **1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA:** A empresa Giassi Construtora, inscrita no CPF/CNPJ: 08.980.541/0001-35, solicito análise para projetos especiais, no imóvel localizado na Rua 730, Rua 731, e Rua Edemar Barros – Bairro Vila Francesa, cadastro nº 1007492, matrícula nº 132.960. Com a justificativa. Em atendimento à solicitação do Setor de Planejamento Urbano, submetemos à apreciação deste Conselho o projeto arquitetônico atualizado do empreendimento, requerendo novo enquadramento como Projeto Especial, com a flexibilização do número de pavimentos. Cabe destacar que, anteriormente, foi aprovado por este Conselho projeto para o mesmo empreendimento, por meio do protocolo CPU-2648/2025. Entretanto, durante o desenvolvimento dos projetos executivos e a análise detalhada das condições topográficas do terreno, verificou-se que o desnível natural existente é significativamente mais impactante para a implantação do empreendimento do que inicialmente previsto, tornando necessária a revisão do projeto. As alterações contemplaram o reposicionamento e a redefinição do comprimento das torres, bem como a reorganização das vagas de estacionamento e a adequação da quantidade de unidades habitacionais. No projeto anteriormente aprovado, a Torre 02 encontrava-se implantada em uma região com desnível aproximado de 7,00 metros, enquanto parte das vagas de estacionamento estava posicionada junto às divisas do terreno, em áreas de acentuado declive. Essa configuração implicaria intervenções de grande porte, com elevados custos de execução e potenciais riscos à estabilidade das edificações vizinhas, comprometendo a viabilidade técnica e econômica do empreendimento. Em razão dessas condicionantes, optou-se pela redução da quantidade de unidades habitacionais, permitindo uma distribuição mais eficiente das vagas de estacionamento e uma implantação mais compatível com a topografia existente. Como consequência dessa readequação, tornou-se necessário transferir parte das áreas de lazer para o ático de cada torre, onde serão implantados salão de festas, academia e sanitários de apoio. No pavimento térreo, permanecem concentradas as áreas de lazer de uso comum, compostas por piscinas, quiosques, espaço pet, playground infantil e espaço destinado ao *Car Wash*, proporcionando aos moradores uma infraestrutura de lazer e convivência ampla e qualificada. O projeto atualizado passa a contemplar 252 unidades habitacionais, 252 vagas de garagem cobertas e as áreas de lazer descritas, apresentando, sob o aspecto urbanístico, uma solução mais equilibrada em relação à proposta anteriormente aprovada. Houve redução da densidade habitacional do empreendimento, acompanhada do aumento do percentual de áreas verdes e da melhor adaptação da implantação às características naturais do terreno, resultando em menor impacto urbanístico e maior qualidade ambiental. Diante do exposto, considerando que as alterações propostas decorreram exclusivamente da necessidade de adequação às condições topográficas do terreno e objetivam garantir a viabilidade técnica, econômica e urbanística do empreendimento, solicitamos a este Conselho o deferimento da flexibilização do número de pavimentos, autorizando a implantação de 15 pavimentos, sendo o último destinado ao ático de lazer das torres, mantendo-se os princípios urbanísticos que fundamentaram a aprovação anterior e promovendo uma solução de melhor qualidade para o empreendimento e para seu entorno. Nesse Processo Administrativo foi apresentada nova proposta para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do novo anteprojeto deste empreendimento situa-se no imóvel cadastro nº 1007492, matrícula nº 132.960, com área de 10.578,28 m² (consulta prévia e escritura),

localizado na Rua 731 esquina com a Rua 730, no Bairro Vila Francesa. Foi verificado que este novo anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), possui infraestrutura aos futuros condôminos. Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial. Os 02 blocos possuem 14 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (252) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 756 moradores. Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse novo anteprojeto pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos, distância entre os mesmos e distância dos imóveis vizinhos e mesmo por fazer uso de uma área abandonada. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já houve parcelamento anterior não deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não do referido anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos "futuro" em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor. Encaminhamos 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. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta de utilização da Lei dos Projetos Especiais nessa modificação do empreendimento previamente aprovado foi deferida. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de reutilização da lei dos Projetos Especiais foi deferida por 38 votos a favor. 2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA:** A empresa Villa Celimontana Incorporações Ltda, inscrita no CPF/CNPJ: 97.553.850/0001-59, solicito análise para projetos especiais, no imóvel localizado na Avenida Luiz Lazzarin / Rua Lourenço Zanette – Bairro Vila Floresta II, cadastro nº 37228, matrícula nº 160.442. O imóvel possui no total 24. 223,22 m². A empresa solicita a análise e o enquadramento do empreendimento, nos termos da Lei Municipal nº 8.634/2024, que dispõe sobre os Projetos Especiais. Art.1º Em glebas, a partir de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos na Lei do Zoneamento. O imóvel situa-se na zona de uso do solo ZM2-4 (defronte a Avenida Luiz Lazarim) e ZR1-2 (defronte a Rua Lourenço Zanette). Sendo que o acesso se dá pela Av. Luiz Lazarim e também pela Rua Lourenço Zanette. A gleba localiza-se na Rua Lourenço Zanette a Av. Luiz Lazarim, e quanto a caracterização urbana, esta área é composta basicamente de chácaras e grandes vazios urbanos. Ao norte da Av. Luiz Lazarim há mais loteamentos e ao sul há um loteamento e alguns vazios urbanos com previsão de ocupação por loteamentos no futuro. A Rua Lourenço Zanette não possui pavimentação, porém esta via é de real importância futura, pois a mesma é uma das antigas ligações entre o Bairro Santo Antônio e o Rio Maina. O empreendimento é composto de edificação comercial defronte a Av. Luiz Lazarim, e possui 07 blocos de edificações multifamiliares com 04 apartamentos par pavimento, totalizando 08 pavimentos. Há também edificações de uso comum e salão de festas, no total o empreendimento possui 14.651,54m² de área construída. Calculando-se as unidades habitacionais, essas somam 224 unidades e uma população prevista de 672 moradores, considerando-se 03 moradores por unidade habitacional. Há 232 boxes de estacionamento coberto, além de uma ampla área de uso comum (salão de festas, quiosque, piscina adulto e infantil, playground, quadra poliesportiva e espaço pet). Informamos também que, em 13/06/2018 foi aprovada a Resolução nº 247/2018 que permitiu a execução de empreendimento localizado na mesma via. Ou seja, esse assunto semelhante ao atualmente apresentado foi aprovado pelo CDM, naquela data. A empresa assim justifica: A proposta foi desenvolvida considerando as características da região, a infraestrutura existente e as diretrizes urbanísticas aplicáveis, buscando proporcionar um empreendimento que contribua para o desenvolvimento do Município, com soluções que privilegiem a funcionalidade, a integração urbana, a segurança, a mobilidade e a qualidade dos espaços destinados aos futuros usuários. Dessa forma, requer-se a apreciação do presente pedido por esta Comissão, visando à aplicação dos dispositivos previstos na Lei Municipal nº 8.635/2024 (Projetos Especiais), verticalização excedente, aproveitamento máximo do potencial construtivo e flexibilização de recuos e afastamentos para que o empreendimento. Analisando a proposta do empreendimento apresentado, verificamos que este anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169). Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta bem estruturada. Há atividades de lazer para os futuros moradores. Há uma edificação para uso comercial. A DPU é pelo deferimento da proposta de empreendimento apresentado. Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017. Como já houve parcelamento anterior não deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde. Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não do referido anteprojeto. O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho. A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: § 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: II - Para empreendimentos em ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 da Lei do Zoneamento. Encaminhamos 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. **Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida, ou seja, poderá ser apresentado empreendimento utilizando-se a Lei dos Projetos Especiais. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de utilização da Lei dos projetos especiais foi deferida, havendo 38 votos a favor.** Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h30min. 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.

CÂMARA TEMÁTICA I

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."

1) Processo: **CPU-3680/2026 - SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense:**

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.

1) Processo: **CPU-3680/2026 - SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense:**

Solicitação de alteração:

Subseção II

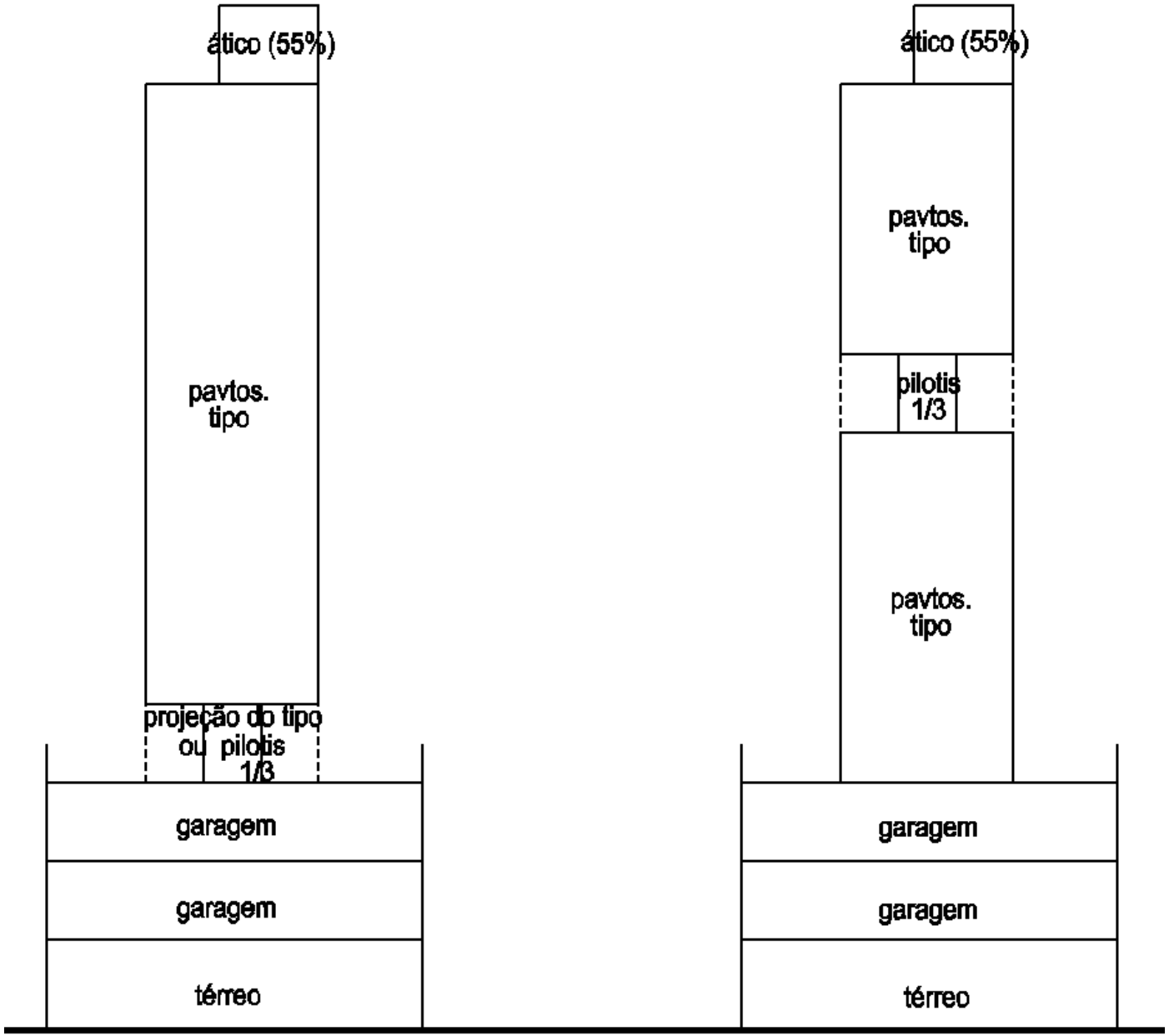
Das Definições

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.

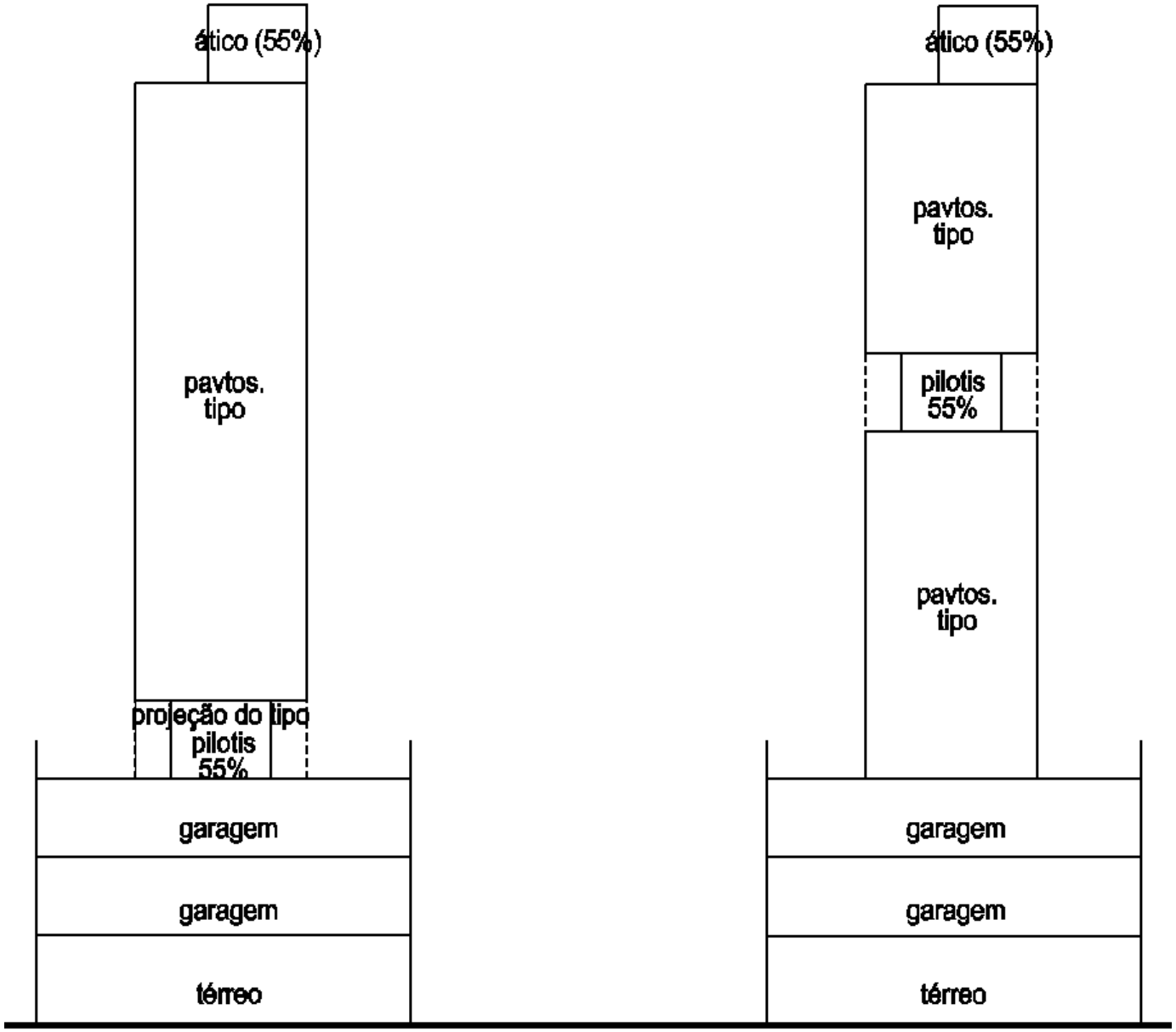
1) Processo: **CPU-3680/2026 - SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense:**



1) Processo: **CPU-3680/2026 - SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense:**

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 apresenta os desenhos esquemáticos de como ficaria o novo texto da lei:



1) Processo: **CPU-3680/2026 - SINDUSCON – Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Sul Catarinense:**

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.

Encaminhamos este processo à Câmara Temática I - para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I – REUNIÃO DE 24/10/2026:

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.

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.**

2) MEM-11072/2026 – CONFLITO DE LEGISLAÇÕES

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.

A) DO O SISTEMA NACIONAL DE UNIDADES DE CONSERVAÇÃO (SNUC) E A NATUREZA JURÍDICA DAS APAS.

2) MEM-11072/2026 – CONFLITO DE LEGISLAÇÕES

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).

2) MEM-11072/2026 – CONFLITO DE LEGISLAÇÕES

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:

2) MEM-11072/2026 – CONFLITO DE LEGISLAÇÕES

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.

2) MEM-11072/2026 – CONFLITO DE LEGISLAÇÕES

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.

2) MEM-11072/2026 – CONFLITO DE LEGISLAÇÕES

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.

2) MEM-11072/2026 – CONFLITO DE LEGISLAÇÕES

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

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I – REUNIÃO DE 24/10/2026:

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).

1) TABELA DO ANEXO 5 DO PD – CONFLITO PLANOS DE MANEJO X LEI DE PARCELAMENTO X LEI DE ZONEAMENTO:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) *Morro Cechinel*	0,25	0,35(2)	20	25(13)	80 (15)	75 (3)	25,00	~~2.000~~	-	02(12)	15,00	H/4 ≥1,50	-	-
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) *Morro Albino e Estevão*	0,25	0,35(2)	20	25(13)	80(15)	75 (3)	25,00	~~2.000~~	-	02(12)	15,00	H/4 ≥1,50	-	-
Z–APA - ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade) *Bosque do Repouso*	0,25	0,35(2)	20	25(13)	80(15)	75 (3)	25,00	~~2.000~~	-	02(12)	15,00	H/4 ≥1,50	-	-
Z–APA - ZUP (Zona de Utilidade Pública) *Morro Cechinel*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z–APA - ZUP (Zona de Utilidade Pública) *Bosque do Repouso*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1) TABELA DO ANEXO 5 DO PD – CONFLITO PLANOS DE MANEJO X LEI DE PARCELAMENTO X LEI DE ZONEAMENTO:

LEI Nº 7607, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Municipal Morro Cechinel e dá outras providências.

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.~~

1) TABELA DO ANEXO 5 DO PD – CONFLITO PLANOS DE MANEJO X LEI DE PARCELAMENTO X LEI DE ZONEAMENTO:

LEI Nº 7606, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre a readequação da Área de Proteção Ambiental Morro Albino e Estevão e dá outras providências.

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.~~

1) TABELA DO ANEXO 5 DO PD – CONFLITO PLANOS DE MANEJO X LEI DE PARCELAMENTO X LEI DE ZONEAMENTO:

LEI Nº 7605, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Municipal Bosque do Repouso e dá outras providências.

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.~~

1) TABELA DO ANEXO 5 DO PD – CONFLITO PLANOS DE MANEJO X LEI DE PARCELAMENTO X LEI DE ZONEAMENTO:

Ao longo do texto das Leis, também substituir:

~~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),

~~Anexo 10~~ Anexo 3

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

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.



2025



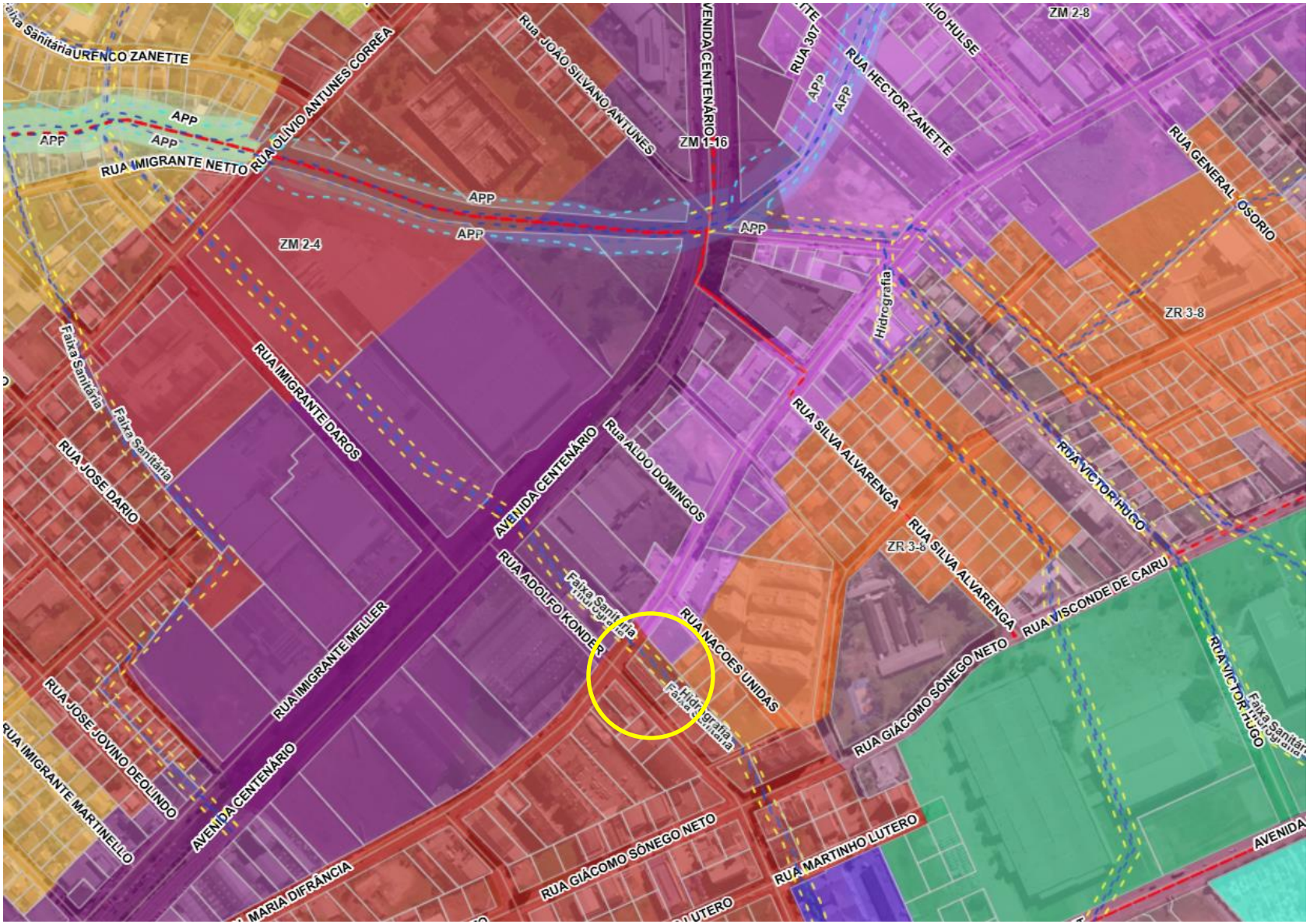
2025



2025

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**

Quanto ao zoneamento o imóvel está localizado dentro da Zona de Uso do Solo ZM2-4.



Mapa de zoneamento

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**

Com os seguintes parâmetros urbanísticos:

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL												
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZM 2–4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50(1)(2)	E=70 T=50	E=80 T=50 (1)(3)(4)	20(15)	10(3)	12,00	360	10.000 (5)	04 + 02 (1)(2)(8)	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤4,50(17) Restante H/4≥1,50	H/4≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m²

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.

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**

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.

1) Processo: CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI

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.

1) Processo: CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI

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.

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**

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.

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**

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.

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**

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.

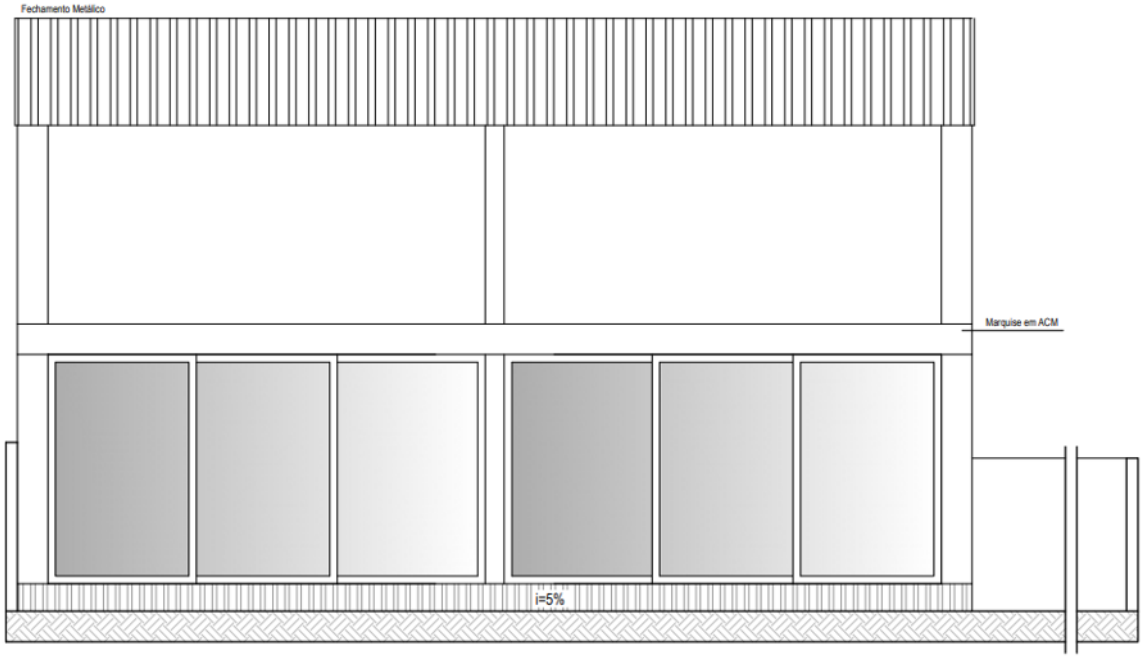
4. Análise da documentação municipal relativa à alegada inexistência da rede sanitária representada no mapa, com manifestação sobre a existência de restrição urbanística efetiva na área.

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.

1) Processo: CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI

8. CONCLUSÃO:

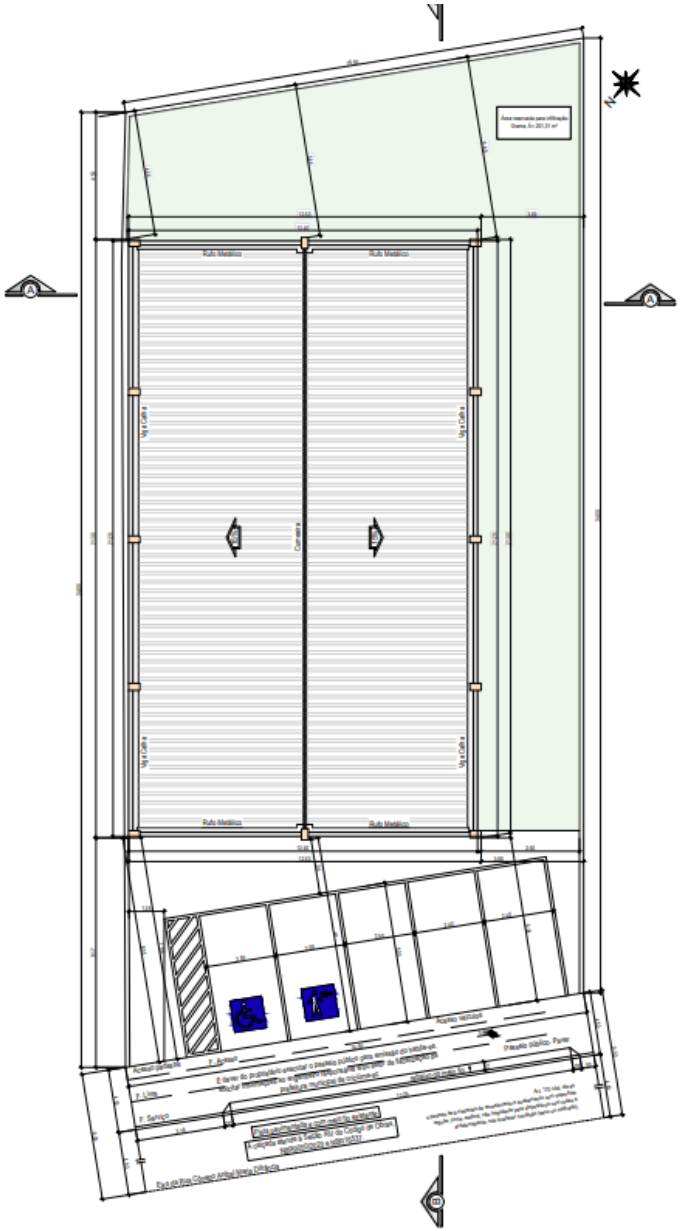
O requerente solicita apreciação técnica favorável à viabilização da proposta, na medida permitida pela legislação, considerando a condição singular de confrontação entre duas zonas, a altura projetada inferior ao limite de embasamento aplicável ao terreno vizinho, a necessidade comprovável de manter 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.



Fachada Frontal
Esc:1/50

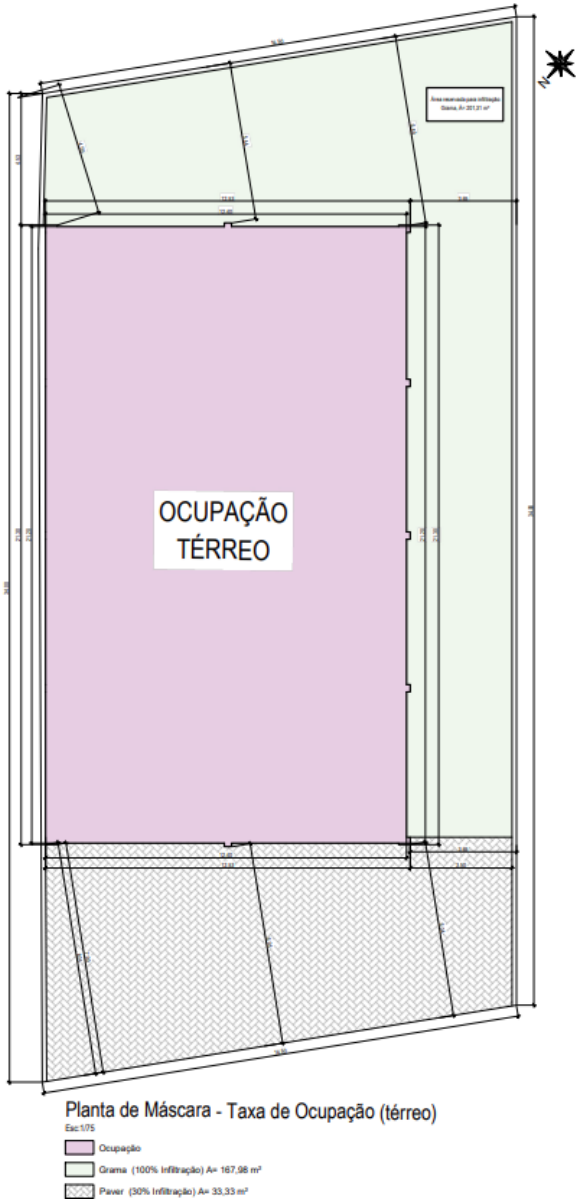
SOLICITAÇÃO PROPOSTA

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**



Planta de Locação e Cobertura

Esc:1/75



Planta de Máscara - Taxa de Ocupação (térreo)

Esc:1/75

Ocupação

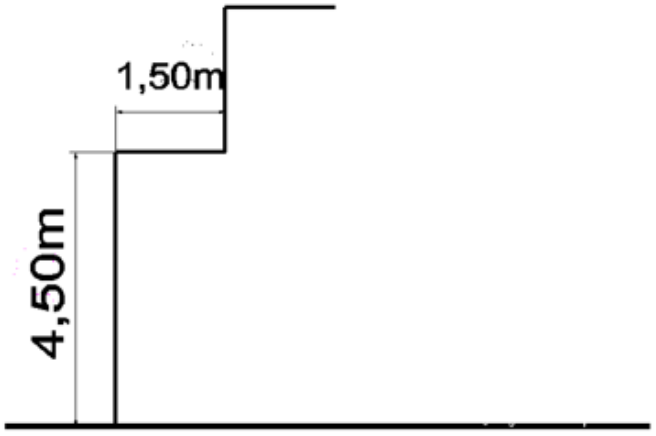
Grama (100% Infiltração) A= 167,98 m²

Paver (30% Infiltração) A= 33,33 m²

/

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**

Em resumo o requerente solicita:



Situação prevista em Lei

Ou seja:

Que possa utilizar como o embasamento o parâmetro da ZM2-8:

AFASTAMENTO (M)		
RECUO FRONTAL	EMBAS.	TORRE
4,00	SEM AFAST. P/ H <= 9,00 M	H/5 >= 1,50M



Situação requerida

1) Processo: **CPU-4314/2026 – CLAUDINEI DE SOUZA RONZANI**

A DPU acredita que a solicitação é válida e também a mesma não causará prejuízos a urbanidade.

Encaminhamos 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, 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.



Localização

2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO

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."

2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO

Ofício n° 25/2026/INFRA

Criciúma, 22 de outubro de 2026.

Ao
Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM

Assunto: Prolongamento da Rua Antenor Longo e abertura de via.

Prezado Senhor,

Cumprimentando-o cordialmente, vimos por meio deste solicitar encaminhamento ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, a comunicação quanto o prolongamento da Rua Antenor Longo e abertura de nova via no Bairro Primeira Linha, executado por meio da Secretaria de Infraestrutura e Obras.

O bairro Primeira Linha contempla em seu traçado viário rodovias de conexões viárias importantes, a Rodovia Luiz Rosso desempenha função estratégica na malha viária municipal, por constituir eixo de ligação entre a área central de Criciúma e a BR-101. Simultaneamente a isso, as Rodovias Alexandre Beloli e Antônio Darós integram o anel de contorno viário da cidade, assumindo papel relevante na distribuição dos deslocamentos ao longo da estrutura perimetral do município.

Atualmente, na rótula de intersecção entre a Rodovia Alexandre Beloli, Rodovia Luiz Rosso e Rodovia Antônio Darós, ocorrem de forma contínua, retenções, filas, conflitos de circulação, aumento do tempo de viagem, perda de eficiência logística e comprometimento da segurança viária dos usuários.

Visando a melhoria no fluxo de intersecção das citadas rodovias, será construído um viaduto para reestruturação do cruzamento, atendendo ao interesse público ao buscar reduzir conflitos veiculares inerentes a interseções com alto volume e múltiplos movimentos concorrentes.

Desta forma, tendo em vista que para a construção do viaduto as vias sofrerão interdições durante todo o período da obra, cerca de 9 meses, a Secretaria de Infraestrutura e Obras planeja o prolongamento da Rua Antenor Longo e abertura de nova via com interligação a Rodovia Luiz Rosso.

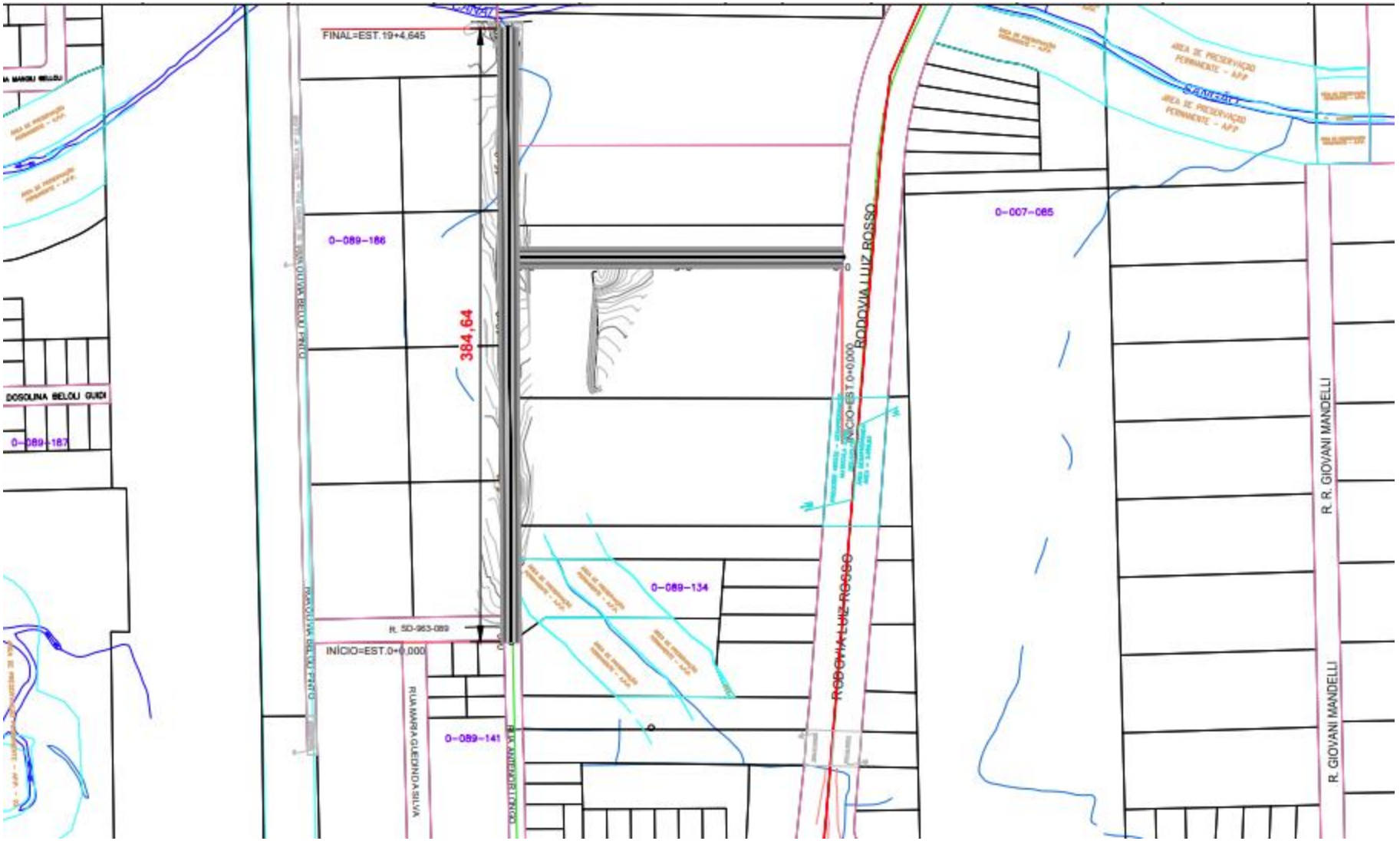
Nesse contexto, na pretensão de viabilizar a implantação de um viaduto e ampliar as alternativas de vias locais ao bairro Primeira Linha, o referido prolongamento e abertura de nova via serão executados conforme croqui apresentado em anexo.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

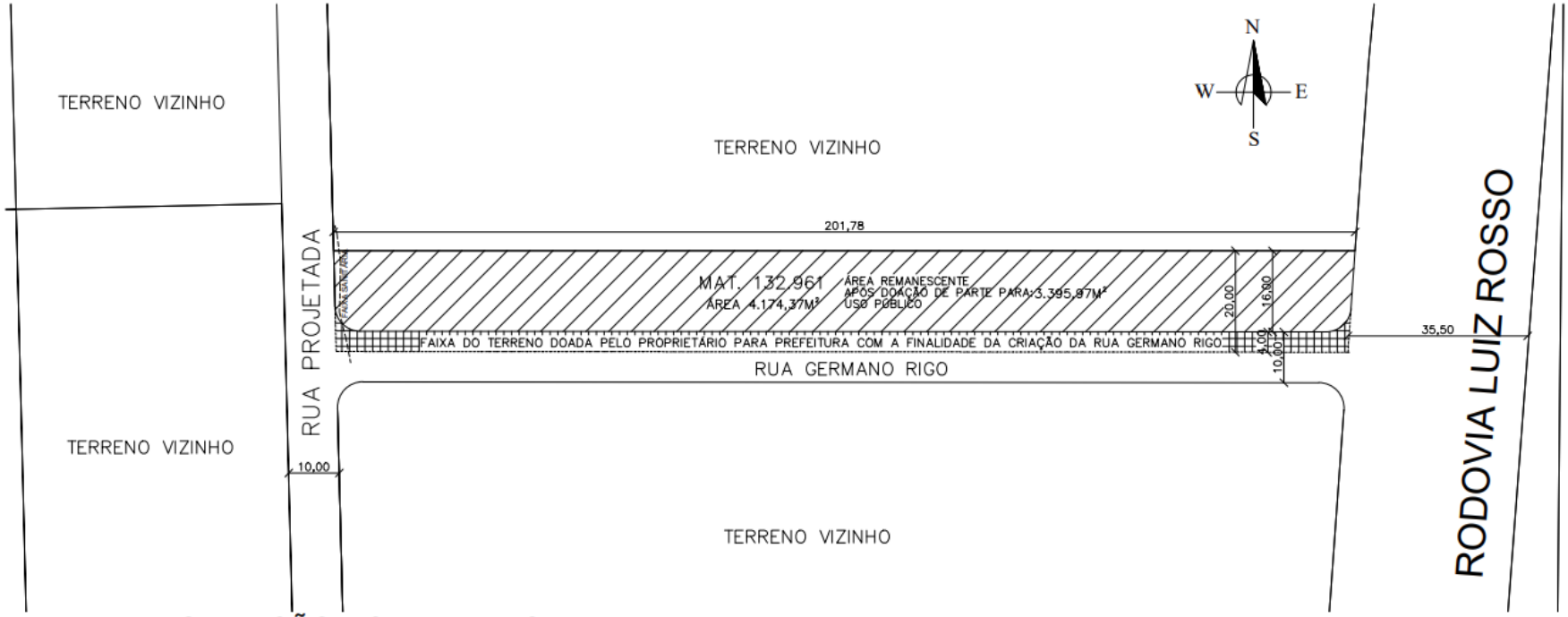
Atenciosamente,

JEFFERSON ALVES PEREIRA BARBOSA
Diretor de Operações e Obras

2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO



2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO



PLANTA DE SITUAÇÃO DO TERRENO
ESC: 1/1000

2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO

QUADRO DE ÁREAS

ÁREAS	m²	%
ÁREA PRIVATIVA DO TERRENO		
ÁREA DE USO COMUM	371m²	
ÁREA TOTAL DO TERRENO	3256,66m²	
ÁREA SUBSOLO - PRIVADO - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL	1708,25m²	
ÁREA TOTAL DO SUBSOLO	**1708,25m²**	
ÁREA TÉRREO - PRIVADO	1650,8m²	
ÁREA TÉRREO - USO COMUM	292,41m²	
ÁREA TÉRREO - MEZANINO - USO PRIVADO DAS LOJAS	432m²	
ÁREA TOTAL DO 1 PAVIMENTO	**2.375,21m²**	
ÁREA SEGUNDO PAVIMENTO	1610,30m²	
ÁREA TOTAL DO 2 PAVIMENTO	**1610,30m²**	
ÁREA - ÁTICO - NÃO COMPUTÁVEL	**457m²**	
ÁREA RESERVATÓRIO	**57m²**	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (computável e não computável)	**5.426,35m²**	
ÁREA CONSTRUÍDA - NÃO COMPUTÁVEL	**2.165,25m²**	
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL	**3.985,50m²**	
TAXA DE OCUPAÇÃO - 70%	1650,8m²	50,69%
TAXA DE INFILTRAÇÃO - 20%	918,06m²	28,19%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - 1,5	1.22	

OBS: NÃO EXISTEM ÁRVORES A SEREM SUPRIMIDAS NO TERRENO.
NÃO EXISTE PARADA DE ONIBUS EM FRENTE AO TERRENO.

QUADRO DE INFORMAÇÕES

VAGAS DE ESTACIONAMENTO

VAGAS EXIGIDAS POR LEGISLAÇÃO (Edifício comercial/Prestação de serviço geral)	1 vaga a cada 75m² **EXIGÊNCIA: 45 vagas**
VAGAS ADOTADAS EM PROJETO	78 vagas sendo 6 vagas especiais

ÁREA DE LAZER COBERTA

ÁREA EXIGIDA NA LEGISLAÇÃO	30%
ÁREA ADOTADA EM PROJETO	460,39m²

QUANTIDADE DE UNIDADES POR TIPOLOGIA

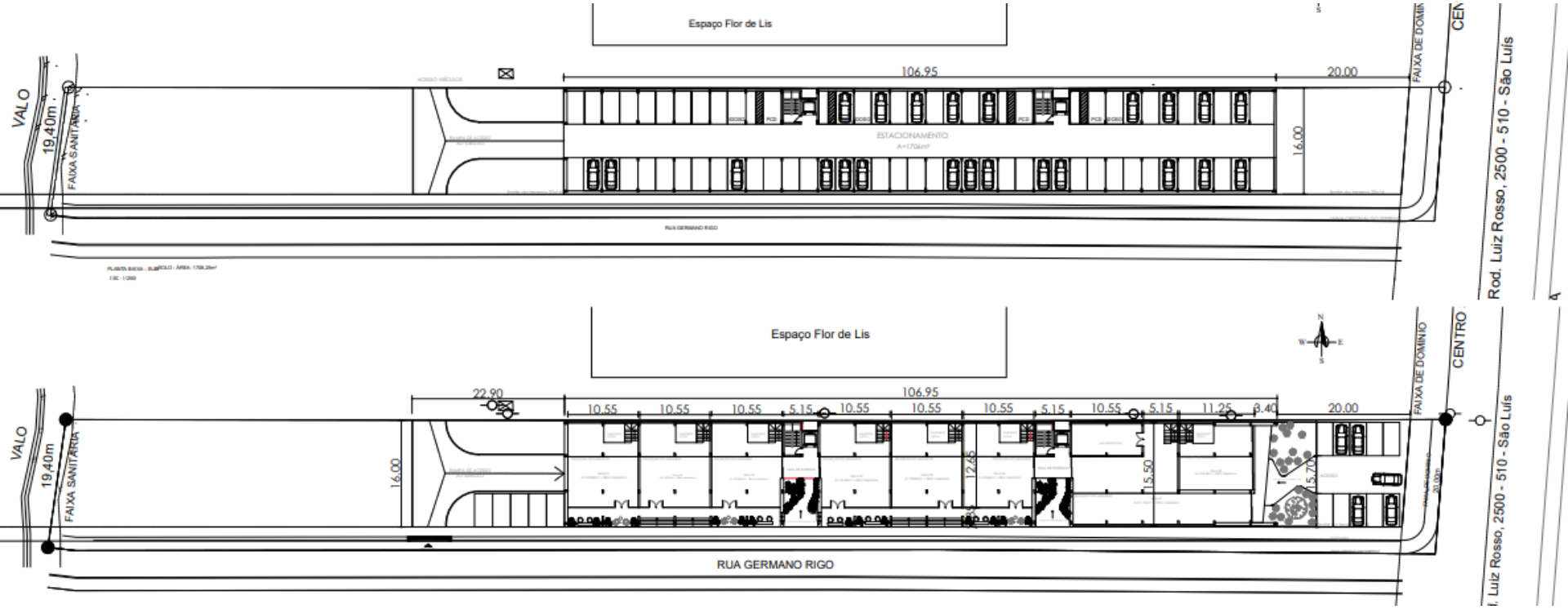
TIPO 1 - SALA COMERCIAL COM MEZANINO NO TÉRREO	06 UN
TIPO 2 - SALA COMERCIAL COM MEZANINO	01 UN
TIPO 3 - SALA COMERCIAL COM MEZANINO	01 UN
TIPO 4 - SALA COMERCIAL 81m² - SEGUNDO PAVIMENTO	02 UN
TIPO 5 - SALA COMERCIAL 65m² - SEGUNDO PAVIMENTO	14 UN
TIPO 6 - SALA COMERCIAL 90m² - SEGUNDO PAVIMENTO	01 UN

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

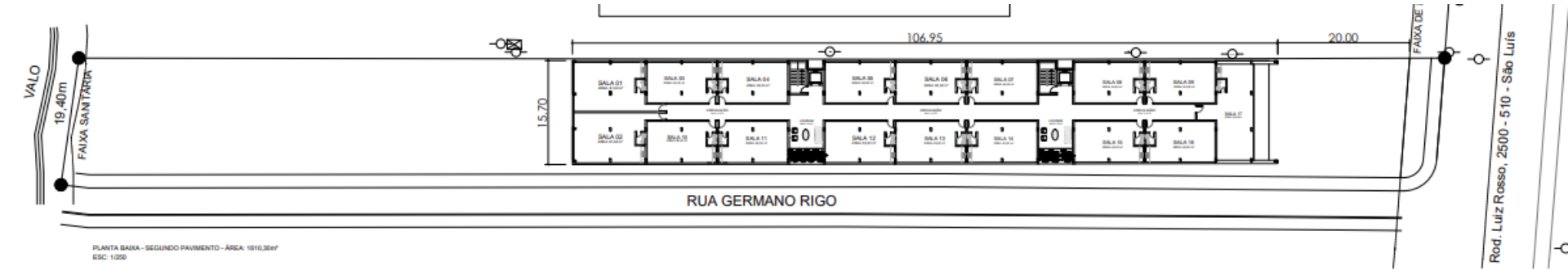
ÁREAS	m²	%
ÁREA DO LOTE	3.256,66m²	
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (computável e não computável)	5.426,35m²	
ÁREA CONSTRUÍDA - NÃO COMPUTÁVEL	2.165,25m²	
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL	3.985,5m²	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO - 1,5	1,22	

TAXA DE OCUPAÇÃO DO EMBASAMENTO	**1650,80m²**
TAXA DE OCUPAÇÃO DA TORRE	**1658,80m²**
TAXA DE INFILTRAÇÃO ADOTADA	28,19%
QUANTIDADE DE PAVIMENTOS COMPUTADOS	02
QUANTIDADE DE PAVIMENTOS NÃO COMPUTADOS	03

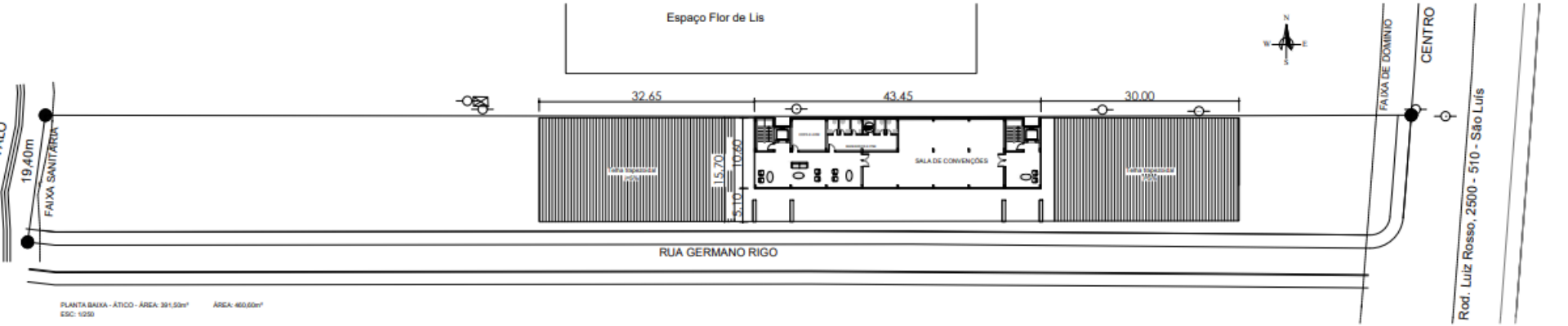
2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO



2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO

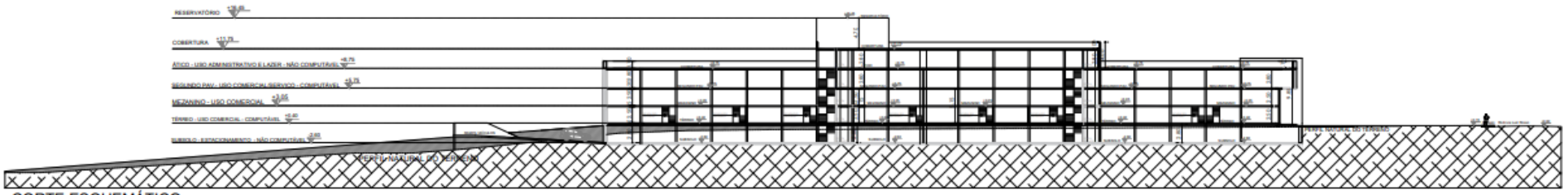


PLANTA BAIXA - SEGUNDO PAVIMENTO - ÁREA: 1610,30m²
ESC: 1/250

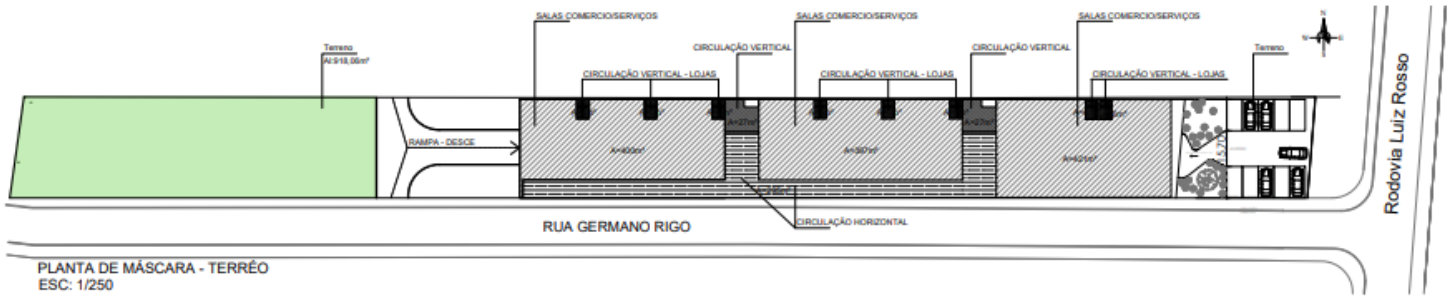


PLANTA BAIXA - ÁTICO - ÁREA: 391,50m² ÁREA: 460,60m²
ESC: 1/250

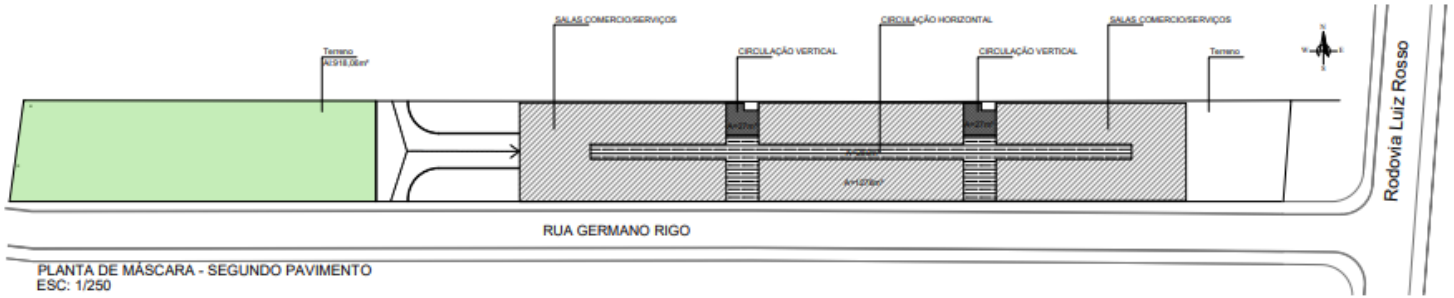
2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO



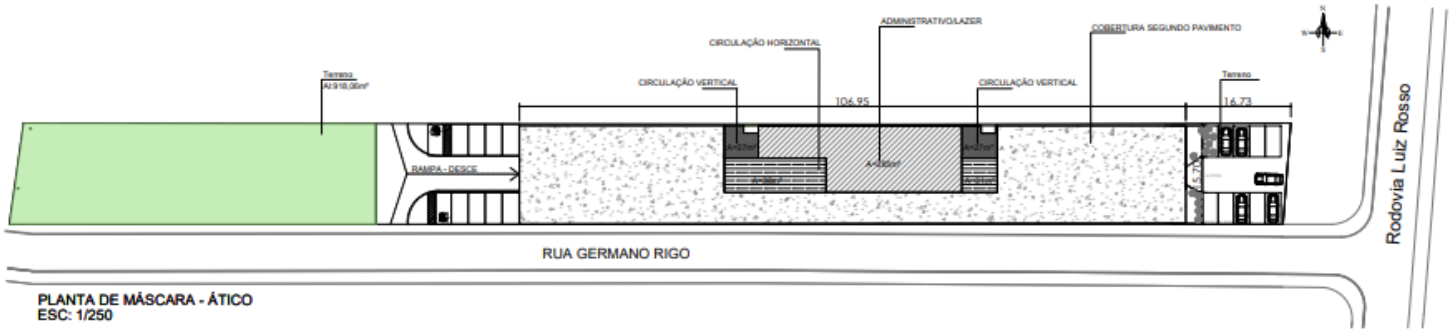
CORTE ESQUEMÁTICO
ESC: 1/250



PLANTA DE MÁSCARA - TERRÉO
ESC: 1/250

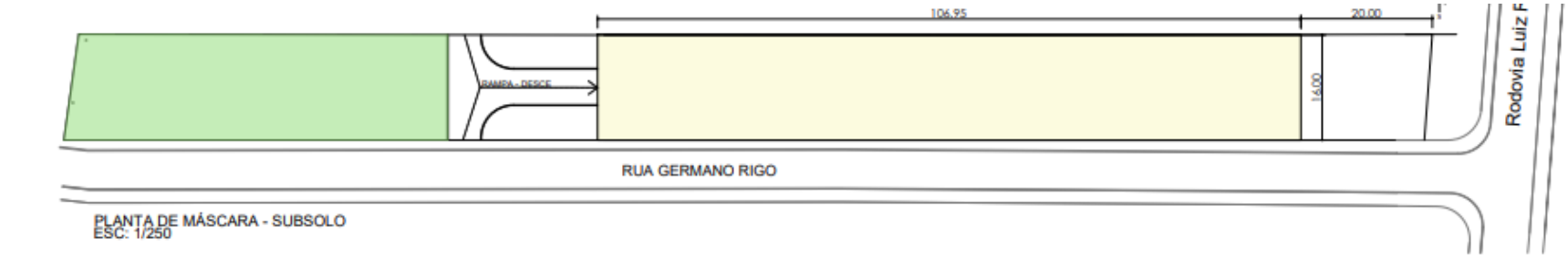


PLANTA DE MÁSCARA - SEGUNDO PAVIMENTO
ESC: 1/250

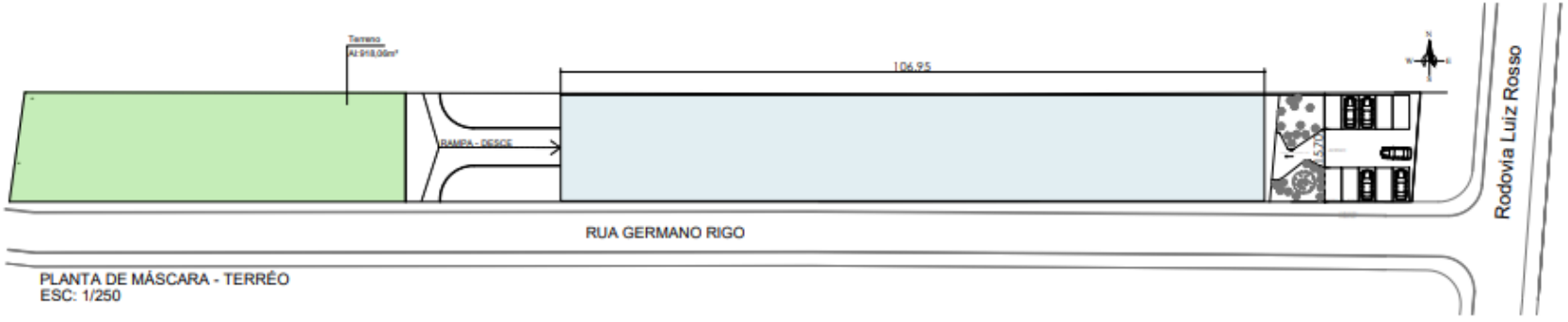


PLANTA DE MÁSCARA - ÁTICO
ESC: 1/250

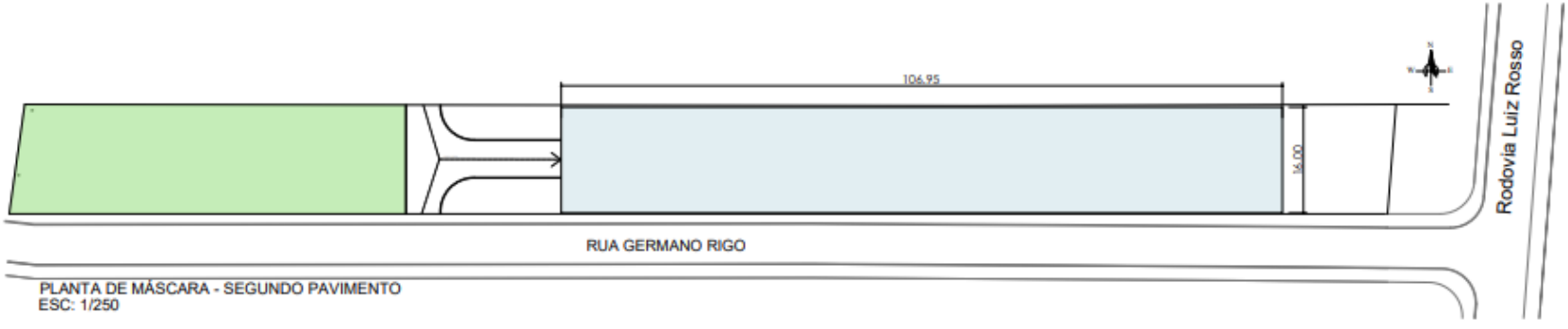
2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO



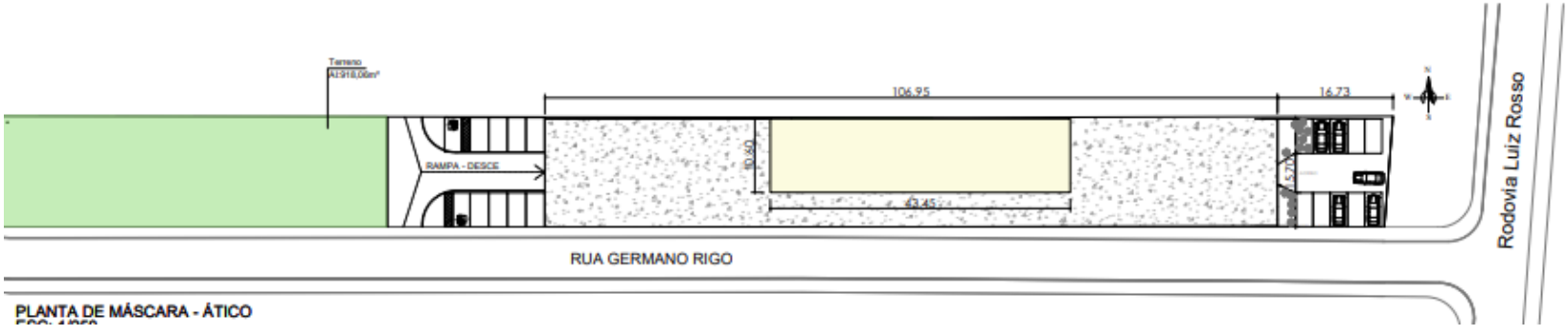
PLANTA DE MÁSCARA - SUBSOLO
ESC: 1/250



PLANTA DE MÁSCARA - TERRÉO
ESC: 1/250



PLANTA DE MÁSCARA - SEGUNDO PAVIMENTO
ESC: 1/250



PLANTA DE MÁSCARA - ÁTICO

2) Processo: 7201-26-CRI-LSD – ERMILO RIGO

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.

Encaminhamos 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, ou seja, o projeto arquitetônico poderá ser aprovado com as necessidades do requerente, conforme solicitado.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO