



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

**AUDIÊNCIA PÚBLICA
E
REUNIÃO DO CONSELHO DE
DESENVOLVIMENTO
MUNICIPAL – CDM**

09/07/2026

**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 APRECIÇÃO 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

ORÇAMENTO CENTRO COMUNITÁRIO SÃO FRANCISCO

Mão de obra para trocar de 10 caibros (mão francesa de suporte da armação), desmanchar e refazer o forro dos banheiros, cozinha e salas, incluindo todo o taco para fixação dos forros, revisar o beiral, trocando alguns espelhos e forro onde for necessário.

Valor: R\$ 13.000,00

ORÇAMENTO DE MATERIAIS

- Forro de PVC: 130 M² **Valor: R\$ 3.107,00**
- Roda forro PVC: 102 M **Valor: R\$ 680,00**
- Taco para forro de pinus tratado: 420 M **Valor: R\$ 1.197,00**
- Caibro: 10un de 2.50 M **Valor: R\$ 400,00**
- Pregos: 16x21-19x36-22x48 **Valor: R\$ 200,00**
- Parafuso para forro: **Valor: R\$ 140,00**
- Bardela tratada: 60 M **Valor: R\$ 168,00**
- Espelho 17cm de pinus tratado: 60 M **Valor R\$ 450,00**
- Vidros: 10 un de 20x70 **Valor R\$ 450,00**
- Esquadrias metálicas: Recuperação das estruturas oxidadas,troca de roldanas, e pintura. **Valor: R\$ 1.380,00**
- Elétrica: Revisão de algumas tomadas e interruptores **Valor R\$ 700,00**

- Pintura: Mão de obra para lavagem externa das fachadas, interna das paredes, e telhado, recuperação do reboco com massa niveladora, tratamento de fissuras, pintura geral externa e interna, incluindo os caibros que serão trocados, preço com todo o material incluso.

Valor: R\$ 31.500,00

- Dedetização: **Valor R\$ 800,00**

Valor total: R\$ 54.172,00

**LEITURA E APROVAÇÃO
DA ATA DA REUNIÃO
ANTERIOR**

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

11.06.2026

1 Aos onze dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e seis, realizou-se no Salão Ouro Negro, na
 2 Prefeitura de Criciúma, a audiência pública e a reunião ordinária com os membros do Conselho de
 3 Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma – CDM e a comunidade
 4 presente. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 01 (uma) pessoa da comunidade em geral e
 5 43 (quarenta e três) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença
 6 parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo secretário executivo do CDM, Arq. Giuliano Elias
 7 Colossi, que informou que o presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Sr. Eng. João
 8 Paulo Casagrande da Rosa estava em reunião na AMREC e posteriormente viria para a reunião.
 9 Também, agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião e em seguida verificou o quórum
 10 mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto
 11 aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes*
 12 *ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as*
 13 *correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar as*
 14 *presentes os pareceres das câmaras temáticas em votação nesta reunião do CDM;*
 15 *colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da**
 16 **Audiência/Reunião: ABERTURAS E INFORMES; APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO**
 17 **ANTERIOR; PROCESSO ADMINISTRATIVO; PROCESSOS ADMINISTRATIVOS**
 18 **ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS - CÂMARA TEMÁTICA II –**
 19 **CDM.** Quanto aos **assuntos gerais** foram assim informados: Resposta ao questionamento realizado
 20 pelo **Memorando Circular - MEM.C-165/2026**: *“Pelo presente, solicitamos informações referentes*
 21 *aos Fundos (FUNDEM) e (Fundo169): - Saldo atual de março/2026 (FUNDEM) e (Fundo169); -*
 22 *Arrecadação média mensal do ano de 2025; - Quanto foi arrecadado desde a sua criação*
 23 *(FUNDEM) e (Fundo169); - Valores retirados para utilização em obras municipais. Essa*
 24 *solicitação se faz necessária, pois precisamos apresentar ao CDM, de acordo com a legislação*
 25 *urbanística, a situação dos fundos e suas utilizações. Solicitamos que essas informações possam ser*
 26 *respondidas até o dia 08/04/2026, para apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal -*
 27 *CDM em sua reunião ordinária que será realizada no dia 09/04/2026. At. te. Giuliano Elias Colossi*
 28 *- Arquiteto e Urbanista - CAU A-23187-8 - Mat. 40.016 - Secretário Executivo do Conselho de*
 29 *Desenvolvimento Municipal.”* E Também foi feita a solicitação por meio do Mem-3064/2026:
 30 **“Prezada Secretária Marlucci,** Cumprimentando-a cordialmente, solicito, por gentileza, o
 31 encaminhamento das informações referentes aos lançamentos financeiros registrados pela
 32 municipalidade que estejam vinculados aos instrumentos previstos nas seguintes legislações
 33 municipais Lei nº 8.635/2024 referente a Projetos Especiais; Lei nº 164/2015 pertinente a
 34 Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir, bem como suas
 35 alterações posteriores realizadas pelas Leis nº 593/2025 e 346/2020. Especificamente, solicito que
 36 sejam disponibilizados, durante o período de 2024, 2025 e 2026, (1) a relação detalhada dos
 37 lançamentos financeiros decorrentes da aplicação dos instrumentos previstos nas referidas leis,
 38 incluindo a) número do processo administrativo ou pedido que deu origem ao lançamento; b)
 39 identificação do empreendimento ou interessado, quando aplicável; c) valor lançado e efetivamente
 40 recolhido; (2) A vinculação dos recursos aos fundos ou destinações legais, observando, entre outros
 41 dispositivos: (a) Art. 9º da legislação da outorga, que estabelece a vinculação ao FUNDEM; (b) Art.
 42 10, que trata das hipóteses de permuta como forma de cumprimento das obrigações urbanísticas;
 43 Art. 11, que dispõe sobre a comprovação da data do pagamento mediante guia emitida pela
 44 municipalidade. No caso específico da Lei nº 8.635/2024, solicita-se também a identificação dos
 45 lançamentos vinculados ao Art. 2º, §10º e ao Art. 3º, §10º, que tratam da destinação de recursos a
 46 fundo específico, conforme estabelecido na legislação. Sempre que possível, solicitaríamos ainda a
 47 data de emissão da guia de recolhimento, a data do efetivo pagamento e o registro contábil
 48 correspondente, de modo a permitir a adequada verificação da aderência dos lançamentos às
 49 determinações legais. O objetivo desta solicitação é consolidar e verificar a correta vinculação e

50 destinação dos recursos provenientes dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação
 51 municipal, assegurando alinhamento com os dispositivos legais vigentes e permitindo a adequada
 52 análise administrativa dos respectivos fluxos financeiros. Desde já agradeço a atenção e coloco-me
 53 à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários. Atenciosamente,
 54 **Thiago Rocha Fabris - Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico.** Houve a seguinte
 55 resposta: **“Bom dia, Planilha foi revisada, e encontrado divergências nos números, que ora fica**
 56 **regularizado, favor desconsiderar a planilha do despacho 9; segue anexo, arquivo com as**
 57 **informações solicitadas, ref. ao FUNDEM e ao Ed. 169, através de levantamento das receitas e**
 58 **despesas que transitaram nas contas de ambos fundos; Acaso alguma arrecadação ou despesa**
 59 **foram executadas sem ter transitado pelas contas dos referidos fundos, não está incluso no**
 60 **levantamento das planilhas ora apresentada. att, setor contábil.”** Os valores apresentados foram os
 61 seguintes: **FUNDEM – VALOR TOTAL ARRECADADO: R\$ 14.942.707,52 e Saldo Atual: R\$**
 62 **2.134.419,61,** valor destinado para obras de infraestrutura: **R\$ 12.809.145,26** e **FUNDO 169 -**
 63 **VALOR TOTAL ARRECADADO: R\$ 2.639.250,75,** sendo esse o valor disponível na conta.
 64 Quanto a aprovação da Ata da reunião passada a mesma foi aprovada por unanimidade. Com
 65 relação aos processos administrativos, referentes a Câmara Temática II, estes foram apresentados: **1)**
 66 **Processo: CPU-1132/2026 – JOAO GABRIEL AMARAL - COMISSÃO DE ISENÇÃO E**
 67 **IMUNIDADE DE TRIBUTOS:** O requerente, em nome da Comissão de Isenção e
 68 Imunidade de Tributos, da Secretaria de Fazenda, do Município de Criciúma, vem solicitar a
 69 alteração de zoneamento de uso do solo (ZEIS) em várias áreas ao longo da cidade. E assim
 70 justificam: **“Considerando que as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) destinam-se à**
 71 **promoção da urbanização, da regularização fundiária e da produção de habitação de interesse**
 72 **social, assegurando o direito à moradia e à cidadania, nos termos da Lei Municipal nº**
 73 **8.634/2024; Considerando que a delimitação das áreas classificadas como ZEIS deve ser**
 74 **realizada pelo órgão de planejamento municipal e submetida à aprovação do Conselho de**
 75 **Desenvolvimento Municipal (CDM); Considerando a intenção de utilizar as áreas demarcadas**
 76 **como ZEIS como fator de impacto na avaliação imobiliária a partir do exercício de 2027, com**
 77 **reflexos diretos no valor do IPTU para diversos contribuintes; A presente solicitação tem por**
 78 **objetivo propor a revisão do zoneamento das áreas listadas abaixo, promovendo sua**
 79 **reclassificação de ZEIS para o zoneamento predominante no entorno, conforme melhor**
 80 **adequação urbanística. Atualmente, o município possui 113 zonas classificadas como ZEIS,**
 81 **sendo proposta a alteração de 37 delas, conforme tabela a seguir e conforme o recorte das**
 82 **zonas afetadas que constam no anexo apresentado.”** As áreas que solicitam a alteração de
 83 zoneamento são as seguintes: 1) id 47805884 (ZR1-2), id 47805885 (ZR2-4) e id 47805890
 84 (ZR2-4) - OBS: o id 47805884 foi criado como ZEIS, e poderia ser alterado para ZR0-2; 2) id
 85 47805887 (ZR1-2) e id 47805888 (ZR1-2); 3) id 47805876 (ZR2-4) e id 47805860 (ZR2-4);
 86 4) id 47805829 (ZR2-4), id 47805828 (ZR2-4), id 47805855 (ZR2-4), id 47805854 (ZR2-4),
 87 id 47805850 (ZR2-4), id 47805853 (ZR2-4), id 47805852 (ZR2-4) e id 47805851 (ZR2-4); 5)
 88 id 47805813 (ZR1-2); 6) id 47805819 (ZR1-2); 7) id 47805818 (ZR0-2); 8) id 47805814
 89 (ZR0-2); 9) id 47805825 (ZR1-2) e id 47805826 (ZR1-2); 10) id 47805892 (ZR1-2); 11) id
 90 47805800 (ZR1-2); 12) id 47805799 (ZR1-2) e id 47805812 (ZR1-2); 13) id 47805809 (ZR1-
 91 2); 14) id 47805782 (ZR1-2), id 47805780 (ZR1-2) e id 47805779 (ZR2-4); 15) id 47805784
 92 (ZR2-4); 16) id 47805788 (ZR2-4); 17) id 47805838 (ZR1-2); 18) id 47805840 (ZR2-4); 19)
 93 id 47805847 (ZR1-2); 20) id 47805842 (ZR1-2); 21) id 47805864 (ZR1-2); 22) id 47805867
 94 (ZM2-2); A DPU considera que em vários locais onde houve a ocupação já consolidada há
 95 anos, essas áreas previamente zoneadas como ZEIS (zona de especial interesse social) já
 96 foram regularizadas pelo município, torna-se desnecessária a manutenção do zoneamento
 97 ZEIS, podendo ser alterado para a zona de uso do solo dos arredores. No caso de usa zona de
 98 uso do solo ZEIS, que está ao lado de zona ZI-2, sugerimos que o zoneamento possa ser
 99 alterado para ZM2-2, pois há muitas residências já instaladas no local. Há casos em que a
 100 zona foi criada como ZEIS, essas poderão ser alteradas para ZR0-2 sem prejuízo urbanístico.
 101 Foi solicitada a Gerência de Habitação que fosse informado se houve a regularização
 102 fundiária de imóveis localizados em áreas em que não foi questionado no pedido acima, como

103 bairro Cristo Redentor e ou bairro Imperatriz. Porém, necessitamos saber também,
104 informações quanto a existência ou não de regularização fundiária das áreas e imóveis
105 informados acima, para a solicitação de alteração de zoneamento de uso do solo das ZEIS.
106 Essa informação é necessária, para se justificar a alteração de zoneamento por conta de que as
107 áreas já possuem regularização fundiária. Houve a seguinte resposta: "Em atenção à
108 solicitação constante no processo CPU-1132/2026, que trata da alteração de zoneamento de
109 uso do solo de áreas classificadas como ZEIS, informamos que, após análise das áreas
110 indicadas e considerando a finalidade das Zonas Especiais de Interesse Social para fins de
111 urbanização, regularização fundiária e habitação de interesse social, entende-se necessária a
112 manutenção do zoneamento como ZEIS nas áreas abaixo relacionadas. A zona ID 47805884
113 precisa manter o zoneamento como ZEIS, conforme justificativa técnica do CPU. A zona ID
114 47805885 corresponde a uma gleba que integra área de utilidade pública e ainda não foi
115 objeto de regularização fundiária, motivo pelo qual precisa ser mantida como ZEIS. As zonas
116 IDs 47805851, 47805852, 47805855, 47805828, 47805850 e 47805829 pertencem ao
117 Loteamento Cidade Mineira, no qual parte dos imóveis ocupa área verde e áreas de utilidade
118 pública. Assim, considerando a necessidade de tratamento urbanístico e fundiário específico,
119 precisam ser mantidas como ZEIS. A zona ID 47805853 precisa ser mantida como ZEIS, pois
120 corresponde a ocupação em área verde, demandando análise e tratamento no âmbito da
121 regularização fundiária. As zonas IDs 47805799 e 47805779 precisam ser mantidas como
122 ZEIS, por se tratarem de ocupações em área de utilidade pública ainda não regularizadas.
123 Quanto às demais zonas indicadas no processo, informa-se que já passaram por procedimento
124 de regularização fundiária e já possuem matrículas individualizadas, não havendo, quanto à
125 regularização fundiária, impedimento para análise pelo setor competente. Dessa forma, para
126 as áreas especificamente relacionadas acima, esta Gerência manifesta-se pela necessidade de
127 manutenção do zoneamento como ZEIS, considerando a existência de ocupações sobre áreas
128 verdes, áreas de utilidade pública e situações ainda pendentes de regularização fundiária."
129 Após a resposta da Gerência de Habitação a DPU concorda que as outras áreas que já
130 passaram por regularização fundiária tenham o seu zoneamento passado de ZEIS para a zona
131 correspondente das proximidades, uma vez que já houve a regularização fundiária. Foi
132 encaminhado este processo à Câmara Temática II, no dia 28/05/2026, para conhecimento,
133 discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento
134 Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 11/06/2026. Após a apresentação e discussões
135 a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi
136 deferida, ou seja, como apresentado várias áreas definidas como ZEIS serão alteradas suas
137 zonas de uso do solo para os zoneamentos contíguos, como indicado pela Diretoria de
138 Habitação do PMC. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram
139 respondidos e colocada em votação a proposta de alteração do zoneamento dos imóveis
140 supracitados foi aprovada por unanimidade. 2) Processo: CPU-467/2026 -
141 SOLICITAÇÕES GERAIS – DPU: O requerente, em nome do proprietário requer a
142 flexibilização de recuos obrigatórios de ocupação de terreno com dimensões atípicas,
143 conforme ofício: "Assunto: Solicitação de flexibilização de recuos obrigatórios de medidas de
144 ocupação de terreno com dimensões atípicas." Senhor Arquiteto, MÁRCIO ACORDI,
145 brasileiro, separado judicialmente, empresário, portador do RG nº 3.010.448 SSP/SC e do
146 CPF nº 837.931.439-53, residente e domiciliado à Rua Ataíde Botelho, nº 893, Bairro Santo
147 Antônio, Criciúma/SC, CEP 88809-405, por intermédio de seu procurador CARLOS EMLIO
148 DA SILVA, brasileiro, unido estavelmente, advogado, inscrito na OAB/SC sob o nº 8.343
149 (procuração anexa), portador do RG nº 55988300944 SSP/SC e do CPF nº 559.883.009-44,
150 residente e domiciliado na Travessa Conselheiro Francisco Meller, nº 75, apto 701,
151 Residencial Vilamoura, Centro, Criciúma/SC, CEP 88.801-420, e-mail sostransc@gmail.com,
152 vem respeitosamente a presença de Vossa Senhoria requerer A ANÁLISE E A CONCESSÃO
153 DE AUTORIZAÇÃO ESPECIAL PARA A FLEXIBILIZAÇÃO DE RECUOS
154 OBRIGATORIOS DE MEDIDAS DE OCUPAÇÃO aplicáveis ao terreno cadastrado nesta

155 municipalidade sob o nº 982494, inscrição imobiliária nº 0.063.017.2700.007.0, situado na
156 Rua Afonso Pena, Bairro São Luiz, neste Município, pelas razões e fundamentos a seguir
157 expostos. Inicialmente cumpre salientar que referido terreno, de 682,98 m², trata-se de uma
158 área remanescente desmembrada da antiga proprietária, possuindo as seguintes medidas:
159 frente com 88,89 metros de comprimento; lado direito com 7,45 metros de comprimento; e,
160 lado esquerdo com 7,70 metros de comprimento. Conforme pode se observar, referido
161 terreno se configura num lote com dimensões atípicas e claramente não usuais (sui generis),
162 tratando-se na verdade de uma sobra de gleba, remanescente de subdivisão anteriormente
163 mencionada. Consoante se depreende da consulta prévia do imóvel anexa, consubstanciada
164 no plano diretor e na legislação municipal vigente, há uma exigência de recuo frontal de 4,0
165 metros e recuo lateral de 1,5 metros, o que somado às exigências construtivas, compromete
166 de forma significativa a viabilidade de qualquer edificação no referido lote. Em termos
167 práticos, ao se respeitar o recuo frontal de 4,0 metros, restariam apenas 3,5 metros de
168 profundidade útil, inviabilizando tecnicamente qualquer projeto habitacional ou comercial,
169 sem desprezitar os parâmetros estabelecidos. Considerando o caráter excepcional do
170 terreno, que possui geometria extremamente estreita na profundidade, e que a manutenção
171 rígida dos recuos previstos acabaria por inutilizar economicamente o lote, impedindo
172 qualquer aproveitamento racional da área, requer-se a aplicação do princípio da
173 razoabilidade e proporcionalidade, com a autorização para redução dos recuos obrigatórios,
174 especialmente do recuo frontal e dos fundos, num segundo pavimento, permitindo a ocupação
175 de área edificável compatível com as dimensões específicas do imóvel. Cumpre esclarecer
176 que se pretende projetar para o local uma edificação com dois pavimentos, compostas no
177 primeiro piso de garagens e escadas de acesso, e no segundo pavimento de quitinetes e/ou
178 estúdios de até 30 m², ou ainda de apartamentos de até 60 m², que obrigatoriamente
179 dependeriam do deferimento das alterações sugeridas. Assim, para se materialização da
180 ideia da construção destas habitações, necessariamente precisariam ser revistas algumas
181 medidas exigidas, sobretudo com relação aos recuos, como a redução dos recuos frontal e
182 dos fundos, no segundo pavimento, pelo que se sugere as seguintes alterações: a) A
183 desnecessidade de recuo frontal térreo em relação à estrema frontal do terreno; ou b) A
184 redução do recuo frontal térreo para pelo menos 2 metros em relação a estrema frontal do
185 terreno; ou c) A redução do recuo frontal térreo para pelo menos 2,5 metros em relação a
186 estrema frontal do terreno; d) O avanço de laje frontal em balanço num segundo pavimento
187 para pelo menos 1,2 metros à frente em relação ao recuo térreo, no caso da aprovação dos
188 itens "b" ou "c"; e) A desnecessidade de recuo nos fundos do terreno para o segundo
189 pavimento, permitindo a construção com parede cega nos fundos. Destaca-se que a
190 flexibilização ora pleiteada não causará prejuízo urbanístico, tampouco desprezitará os
191 objetivos do Plano Diretor, tratando-se apenas de viabilizar o aproveitamento justo e
192 adequado de uma área privada com medidas diferenciadas do padrão normal, respeitados os
193 limites físicos e ambientais locais. Cumpre informar, que tampouco a autorização para a
194 construção do segundo pavimento sem o recuo dos fundos trará prejuízos urbanísticos,
195 considerando que por toda a extensão dos fundos do terreno, funciona uma indústria de
196 grande porte cuja propriedade do grande terreno tem testada na Rua Nilo Peçanha. Ademais
197 disso, vale lembrar que a implantação de empreendimentos habitacionais em referido bairro
198 representaria não apenas uma resposta concreta à crescente demanda por moradias dignas,
199 mas também uma oportunidade estratégica de revitalização urbana. Saliente-se, por
200 derradeiro, que a atração de novos moradores estimularia o comércio local e ampliaria a
201 circulação de pessoas e serviços, ajudando a promover o desenvolvimento social e
202 econômico daquela região, além de contribuir para transformar um espaço atualmente
203 ocioso em um núcleo ativo de convivência, segurança e prosperidade, alinhando-se aos
204 princípios de justiça social e planejamento urbano sustentável. Diante do exposto, requer: 1.
205 A análise técnica da situação do imóvel supracitado, com vistas à flexibilização dos recuos
206 exigidos; 2. A autorização especial para construção com parâmetros diferenciados,

207 permitindo o aproveitamento do terreno; 3. Caso necessário, a abertura de processo
208 administrativo de exceção urbanística, com tramitação preferencial, por se tratar de terreno
209 de características singulares; 4. Em não sendo admitidas as alterações, o que inviabilizaria
210 qualquer construção no local, pergunta-se se não restaria caracterizada a desapropriação
211 indireta do imóvel pela municipalidade? Termos em que, Peço deferimento.” Cabe informar
212 que a Rua Nilo Peçanha possui 15,00m de largura. Quanto ao zoneamento esse imóvel é
213 definido, de acordo com a Lei nº 8.634/2024 (Lei do Zoneamento do Uso do Solo) como ZR2-
214 4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), como demonstrado no mapa. E, quanto aos parâmetros
215 urbanísticos, esse zoneamento foi apresentado. Portanto, o requerente solicita a flexibilização
216 dos recuos obrigatórios referentes às medidas de ocupação de terreno com dimensões atípicas,
217 em favor de seu cliente, Márcio Acordi, conforme documentação apresentada anexa ao
218 processo. O processo foi enviado para a Diretoria de Patrimônio para questionar se haveria
219 algum interesse público na desapropriação do imóvel, com os seguintes questionamentos:
220 “Solicitamos análise desta diretoria quanto a possibilidade de desapropriação do imóvel
221 acima descrito e se há interesse público nesse ato. Posteriormente, retornar com a resposta
222 ao DPU.” E houve o seguinte encaminhamento para a Secretaria de Obras: “A Diretoria de
223 Patrimônio vem por meio deste em atenção ao processo CPU-467/2026 - solicitar a análise
224 no Despacho: 2, nos autos e demais providências a serem tomadas. Atenciosamente,
225 Fernando Medeiros Rodrigues - Diretoria Patrimônio” E a Secretaria de Obras assim
226 respondeu: “Informamos que a Secretaria de Infraestrutura e Obras não possui interesse na
227 desapropriação do referido imóvel.” A DPU considera uma situação especial, pois esse
228 imóvel possui muita frente e pouca profundidade, o que realmente, inviabilizaria qualquer
229 construção se for obedecido os parâmetros de recuos e afastamentos estabelecidos em lei.
230 Quanto aos questionamentos do requerente a DPU tem as seguintes respostas; a) A
231 desnecessidade de recuo frontal térreo em relação à estrema frontal do terreno: **Acreditamos**
232 **que deverá haver algum recuo.** ou. b) A redução do recuo frontal térreo para pelo menos 2
233 metros em relação a estrema frontal do terreno: **Consideramos que poderá haver esse recuo**
234 **de pelo menos 2,00m como recuo frontal.** ou c) A redução do recuo frontal térreo para pelo
235 menos 2,5 metros em relação a estrema frontal do terreno: **Resposta acima.** d) O avanço de
236 laje frontal em balanço num segundo pavimento para pelo menos 1,2metros à frente em
237 relação ao recuo térreo, no caso da aprovação dos itens “b” ou “c”: **Poderá haver esse avanço**
238 **em balanço de 1,20m.** e) A desnecessidade de recuo nos fundos do terreno para o segundo
239 pavimento, permitindo a construção com parede cega nos fundos: **A DPU considera que essa**
240 **solicitação é válida para melhor aproveitamento do imóvel.** Sugerimos também que o
241 número máximo de pavimentos seja somente de 02, não havendo possibilidade de outorga
242 onerosa. Acreditamos também, que a partir dessas definições o imóvel tornar-se-á viável para
243 construção, fazendo que haja um aproveitamento de um imóvel ocioso para habitações
244 multifamiliares e há o interesse público em não se manter um imóvel ocioso. Foi
245 encaminhado este processo à Câmara Temática II, para reunião no dia 28/05/2026, para
246 conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de
247 Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia 11/06/2026. Após a
248 apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II,
249 votaram e a proposta foi deferida, ou seja, poderá haver esse recuo de pelo menos 2,00m
250 como recuo frontal e poderá haver esse avanço em balanço do 2º pavimento de 1,20m, assim
251 como também a obra não precisa deixar o recuo de fundo, sendo que não poderá haver
252 abertura nessa fachada. E também o número de pavimentos máximo fica definido como 2
253 pavimentos. Ou seja, térreo e pavimento superior, sem a possibilidade de solicitação de
254 outorga onerosa. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram
255 respondidos e colocada em votação a proposta flexibilização dos parâmetros
256 urbanísticos para o desenvolvimento de projeto arquitetônico no imóvel cadastro nº
257 982494, inscrição imobiliária nº 0.063.017.2700.007.0 foi aprovada, sendo que houve 04
258 votos contrários ao parecer da Câmara Temática II, 04 abstenções, porém a solicitação

259 foi aprovada pela maioria dos membros presentes na reunião, ou seja, poderá haver esse
260 recuo de pelo menos 2,00m como recuo frontal e poderá haver esse avanço em balanço
261 do 2º pavimento de 1,20m, assim como também a obra não precisa deixar o recuo de
262 fundo, sendo que não poderá haver abertura nessa fachada. E também o número de
263 pavimentos máximo fica definido como 2 pavimentos. Ou seja, térreo e pavimento
264 superior, sem a possibilidade de solicitação de outorga onerosa. 3) **Processo nº CPU-**
265 **2014/2026 - G.A TOP ENGENHARIA:** O requerente: G.A TOP ENGENHARIA, inscrito no
266 CPF 01.720.421/0001-50, solicita a alteração de zoneamento, dos imóveis de cadastros nº
267 1022138, nº 998753, nº 1014430, nº 1014215, matrículas nº 71133, nº 107299, nº 107300, nº
268 113128, localizados na Rua Lucas Peruchi, s/nº, Bairro São Defende, requerendo alteração de
269 Zona ZR1-2 para Zona ZR0-2. As glebas atualmente estão classificadas na zona de uso do
270 solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e defronte a Rua Lucas Peruchi como ZM2-2
271 (zona mista 2 – 2 pavimentos), de acordo com o mapa do zoneamento da Lei nº 8.634/2024.
272 O processo possui nos anexos, o Laudo Técnico e também o ESTUDO DE IMPACTO
273 URBANÍSTICO E AMBIENTAL PRELIMINAR (EIUP), como determinado pelo Decreto
274 nº SG/Nº 2204/25, de 21/10/2025, que regulamenta o procedimento administrativo para a
275 análise de propostas de alteração da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do
276 Município de Criciúma, de que trata o art. 14 da Lei nº 8.634, de 08/08/2024 (Lei de
277 Zoneamento do Uso do Solo). O estudo foi elaborado pelos seguintes profissionais: Alan
278 Maccari Tavares - Arquiteto e Urbanista - CAU nº A1488341 Altamir Rocha Antunes -
279 Biólogo - CRBIO nº 101385/09-D Marina Brino Rabello - Engº Ambiental - CREA/SC
280 129362-2. E podemos destacar as seguintes informações contidas no estudo apresentado: 1)
281 Uso do solo: Quanto ao uso do solo a área de estudo insere-se numa região já urbanizada, com
282 proximidade de infraestrutura e serviços públicos (uma área com potencial de
283 desenvolvimento ordenado). Os acessos ao terreno são por vias asfaltadas e em ótimo estado.
284 O principal acesso ao empreendimento é pela Rua Lucas Peruchi, possui conexão com a
285 malha urbana do centro através da Avenida Universitária, ligação com a Rodovia Damásio
286 Reis e posteriormente com Avenida Centenário. Localizado a 5 quilômetros do Terminal do
287 Pinheirinho, ponto estratégico para a mobilidade urbana. O entorno imediato possui comércio
288 vicinal (atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de
289 utilização imediata e cotidiana) e o terreno em si possui posição privilegiada pois é
290 contemplado por toda a infraestrutura urbana e serviços públicos que a morfologia urbana do
291 Bairro São Defende concede e disponibiliza. Ênfase para a Avenida Universitária que possui
292 alta concentração de serviços, comércio e equipamentos. Está localizado a 8.500 metros do
293 centro da cidade. A oferta de serviços, comércio e equipamentos do entorno imediato suprem
294 a necessidade dos moradores do Bairro, tais como, mercado, padaria, farmácia, posto de
295 combustível, escola, igreja, unidade de saúde, ponto de ônibus (50m), parque, centro
296 comunitário, academia, porém fica a observação perante a necessidade de mais investimentos
297 privados e públicos para atrair novos empreendimentos comerciais. Quanto a questão de
298 segurança, durante o desenvolvimento do presente Estudo, ouviu-se relatos de que as pessoas
299 em sua maioria se sentem seguras no bairro. No que diz respeito a arborização, o bairro possui
300 poucas espécies arbóreas nativas, sendo necessário uma maior arborização das vias (calçadas).
301 O bairro São Defende é habitado por pessoas com poder aquisitivo médio/baixo, está em um
302 momento de expansão, consequentemente atraindo olhares para novos investimentos.
303 Residências unifamiliares de médio/baixo padrão, com gabarito baixo (1 ou 2 pavimentos),
304 uma arquitetura simples (cobertura em 2 águas), sistema construtivo misto (alvenaria e
305 madeira). O terreno encontra-se em um nível mais alto em relação aos bairros vizinhos, onde
306 a possibilidade de enchente, é praticamente zero. Fica perceptível que a região tem uma
307 grande potencialidade de expansão, mas a infraestrutura urbana tem que ser coexistente com a
308 propagação das cidades. O terreno em sua grande parte é vegetação de pequeno porte, não
309 existe a presença de animais (criação de gado). Próximo à Rua Lucas Peruchi existe
310 (noroeste) algumas residências, e a sudoeste existe um pequeno recurso hídrico (Área de

311 Preservação Permanente – APP). Assim, a região se torna atrativa para a instalação e operação
312 de empreendimentos imobiliários, como o uso pretendido, pois o entorno é suprido de
313 infraestrutura completa, como anteriormente mencionado. 2) Loteamento pretendido: Instalar
314 um empreendimento em área urbanizada é garantia de muitas facilidades para os seus
315 residentes, tendo em vista a proximidade com os serviços básicos, e facilidade ao transporte
316 público que se encontra a poucos metros da área de estudo. Assim, obedecendo as
317 características urbanísticas e de ordenamento da região e entorno, intenciona-se a implantação
318 de Loteamento Residencial, com previsão de 131 lotes/unidades, contando com passeios para
319 pedestres, além de toda a infraestrutura necessária para o conforto de seus moradores e
320 usuários vizinhos, atendendo assim as legislações vigentes. Em termos de densidade
321 populacional, considerando-se que em média, cada família a residir no local possuirá cerca 04
322 membros, levando em conta que o empreendimento será composto de 131 lotes, haverá assim
323 uma população média de 524 moradores no loteamento. O acesso principal se dá pela Rua
324 Lucas Peruchi, onde possui um pequeno aclive em relação ao excedente do terreno. A rua
325 existente Carlos Antônio Pereira Ferreira concede acesso as Ruas Projetadas (A, B, C, D, F,
326 G), essa que é pavimentada, mas desprovida de calçadas, ciclovia, acostamento, assim como a
327 Rua Lucas Peruchi. Existem dois sistemas Cul-de-sac: expressão francesa muito utilizada no
328 urbanismo para designar balões de retorno, permitindo que os automóveis voltem ao sentido
329 oposto, organizando a malha viária. E observa-se um pequeno recurso hídrico a oeste,
330 caracterizando uma Área de Preservação Permanente (APP), importante condicionante
331 projetual já considerada. 3) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO SOB A
332 LEGISLAÇÃO DO PLANO DIRETOR E DEMAIS LEGISLAÇÕES PERTINENTES: A
333 área em estudo atualmente está inserida na Zona Residencial 1-2 (ZR1-2), segundo a Lei que
334 institui a Lei do Zoneamento de Uso do Solo do Município de Criciúma. “Zonas Residenciais
335 (ZR): destinadas ao uso residencial exclusivo e não exclusivo, complementado pelo uso
336 comercial não atacadista, prestação de serviços, indústrias de pequeno porte e outros usos
337 permitidos e permissíveis.” A proposta de mudança de zoneamento é referente à modificação
338 da zona atual residencial ZR 1 - 2 pela zona residencial ZR0 - 2. • Zona ZR 1 - 2 possui lotes
339 mínimos de 360m² / testada mínima 12m. • Zona ZR 0 - 2 possui lotes mínimos de 250m² /
340 testada mínima 10m. Ou seja, a proposta não implicará na finalidade de uso, mas apenas nos
341 parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, como tamanho mínimo de lote e testada mínima
342 de lote. 3) COBERTURA VEGETAL: A área de estudo está inserida em contexto urbano e
343 apresenta cobertura vegetal heterogênea, caracterizada por diferentes níveis de interferência
344 antrópica ao longo do tempo. A partir da análise espacial da área, observa-se a ocorrência de
345 três principais tipologias de cobertura vegetal: vegetação nativa em estágio inicial de
346 regeneração, vegetação em estágio médio e áreas com predominância de espécies exóticas. A
347 vegetação em estágio médio de regeneração representa a principal cobertura da área,
348 totalizando aproximadamente 27.296,2 m², distribuída de forma mais contínua em porções
349 específicas do terreno. Já a vegetação em estágio inicial ocupa cerca de 6.543,2 m², ocorrendo
350 de forma mais fragmentada e associada a áreas de maior influência antrópica. As espécies
351 exóticas, por sua vez, encontram-se distribuídas de forma pontual e irregular. De modo geral,
352 a distribuição da vegetação evidencia um mosaico ambiental, com variações estruturais e
353 sucessionais ao longo do terreno, refletindo processos distintos de ocupação e regeneração
354 natural, além da influência de espécies introduzidas. Observa-se que as áreas com vegetação
355 em estágio médio de regeneração encontram-se mais concentradas em porções ao leste do
356 imóvel, formando manchas contínuas de maior adensamento arbóreo, principalmente nas
357 porções laterais e em trechos do setor posterior da área. Essas regiões apresentam maior
358 cobertura vegetal e estrutura mais desenvolvida em comparação às demais. As áreas
359 classificadas como vegetação em estágio inicial de regeneração ocorrem de forma mais
360 fragmentada, distribuídas principalmente em zonas de transição entre áreas abertas e trechos
361 mais adensados, indicando processos recentes de regeneração natural. Já as áreas com
362 predominância de espécies exóticas apresentam distribuição pontual e irregular, ocorrendo

363 tanto de forma isolada quanto em pequenos agrupamentos, estando associadas, em geral, a
364 locais com maior grau de alteração antrópica. De modo geral, verifica-se que a porção central
365 da área apresenta menor densidade vegetal e maior grau de abertura, enquanto as porções
366 periféricas, especialmente nas extremidades do terreno, concentram a vegetação mais
367 estruturada e adensada. A caracterização da vegetação foi realizada por meio de levantamento
368 expedito em campo, utilizando o método de caminhar conforme proposto por Filgueiras
369 et al. (1994), associado à análise de imagem aérea recente, permitindo a identificação dos
370 principais padrões de cobertura vegetal, composição florística e estrutura da vegetação na área
371 de estudo. A partir do levantamento realizado, verificou-se que a área apresenta composição
372 florística heterogênea, com ocorrência de espécies nativas e exóticas distribuídas de forma
373 irregular ao longo do terreno. As espécies exóticas ocorrem de forma pontual e, em alguns
374 trechos, formando agrupamentos mais adensados, enquanto as espécies nativas estão
375 associadas principalmente a áreas em processo de regeneração natural. Dentre as áreas
376 classificadas como vegetação secundária em estágio inicial e médio de regeneração natural,
377 observa-se elevada densidade de indivíduos do gênero *Eucalyptus* sp. (eucalipto), os quais,
378 em sua maioria, apresentam características estruturais compatíveis com rebrota. Tal padrão
379 indica que esses indivíduos são remanescentes de antigo cultivo em sistema de monocultura,
380 atualmente em processo de regeneração natural associado à dinâmica sucessional nativa da
381 área. O remanescente florestal nativo apresenta espécies arbóreas de pequeno a médio porte,
382 sendo composto, em sua maioria, por espécies características de ambientes abertos e
383 fragmentados, como *Sorocea bonplandii* (cinco), *Trema micrantha (grandiuvva)*, *Cupania*
384 *vernalis* (camboatá-vermelho), *Ficus cestrifolia* (figueira-branca), *Ficus luschnathiana*
385 (figueira), *Nectandra oppositifolia* (canela ferugem), *Sanium glandulosum* (leiteiro) e
386 *Myrtille coriacea* (capororoca). De modo geral, as espécies registradas enquadram-se
387 predominantemente nos grupos ecológicos pioneiros e secundários iniciais, com ocorrência
388 pontual de espécies secundárias tardias, o que caracteriza uma vegetação de borda, sob
389 influência de alterações antrópicas. Ainda assim, observa-se boa presença de regeneração
390 natural, especialmente no sub-bosque, indicando avanço gradual da sucessão ecológica nesses
391 trechos. Apesar disso, a composição florística ainda reflete características típicas de áreas
392 anteriormente impactadas, com presença de espécies exóticas como *Eucalyptus* sp.
393 (eucalipto), *Musa paradisiaca* (bananeira) e *Psidium guajava* (goiaba), distribuídas de forma
394 pontual ou em pequenos agrupamentos. Quanto a Composição Florística, foram registradas 79
395 espécies distribuídas em 36 famílias botânicas, sendo Fabaceae a mais representativa, com 9
396 espécies, seguida de Myrtaceae, com 8 espécies, e Bromeliaceae, com 6 espécies. Também se
397 destacam *Euphorbiaceae* e *Moraceae*, com 4 espécies cada. As famílias *Anacardiaceae*,
398 *Asteraceae*, *Cactaceae*, *Lauraceae*, *Meliaceae* e *Sapindaceae* apresentaram 3 espécies cada,
399 enquanto *Apocynaceae*, *Malvaceae*, *Melastomataceae*, *Rosaceae* e *Verbenaceae* registraram 2
400 espécies cada. Esses dados representam a diversidade florística da área total e de seus
401 ambientes adjacentes dentro da área de estudo. Em relação às síndromes de dispersão,
402 observou-se predominância da *zoocoria* (dispersão por animais), representando 60,8% das
403 espécies registradas, evidenciando a importância da fauna para a dinâmica ecológica da área.
404 Em segundo lugar ocorreu a *anemocoria* (dispersão pelo vento), com 26,6% das espécies,
405 seguida da *autocoria* (dispersão realizada pela própria planta), com 5,1%. Para 7,6% das
406 espécies não foram encontrados dados específicos na literatura ou não foi possível classificá-
407 las. Quanto às síndromes de polinização, verificou-se predominância da *zoofilia* (polinização
408 por animais), correspondendo a 89,9% das espécies registradas. A *anemofilia* (polinização
409 pelo vento) representou 2,5% das espécies, enquanto 7,6% não possuem informações
410 disponíveis na literatura ou não puderam ser classificadas. Em relação aos grupos ecológicos,
411 observou-se predominância de espécies secundárias iniciais, representando 29,1% do total,
412 seguidas pelas espécies pioneiras, com 19,0%, e pelas secundárias tardias, com 13,9%.
413 Apenas 1,3% correspondem a espécies de estágio climax. Para 36,7% das espécies não foi
414 encontrada classificação sucessional definida na literatura. Não foram registradas espécies

ameaçadas de extinção na área de estudo, conforme verificação realizada com base na Resolução CONSEMA nº 51/2014, nas informações do Centro Nacional de Conservação da Flora (2023) e na Portaria GM/MMA nº 300/2022. No entanto, ressalta-se que a realização de inventário florestal detalhado poderá, futuramente, identificar a ocorrência pontual de indivíduos não registrados no presente levantamento, em função da maior intensidade amostral e detalhamento metodológico. Por fim, verifica-se que a área de estudo apresenta cobertura vegetal heterogênea, composta por um mosaico de formações em diferentes estágios sucessionais, com predominância de vegetação secundária em estágio médio de regeneração, associada a trechos em estágio inicial e áreas com influência de espécies exóticas. A distribuição espacial da vegetação evidencia que as porções centrais do terreno apresentam maior grau de alteração antrópica e menor densidade vegetal, enquanto as áreas periféricas concentram os remanescentes mais estruturados. Destaca-se, de forma mais evidente, que a porção posterior (fundos) do imóvel abriga os trechos com maior continuidade de cobertura vegetal, maior adensamento arbóreo e melhor organização estrutural, configurando o setor de maior relevância ecológica dentro da área de estudo. Nesses trechos, observa-se maior presença de vegetação nativa em estágio médio de regeneração, associada à regeneração natural ativa no sub-bosque, ainda que com ocorrência pontual de espécies exóticas. Em contrapartida, as áreas centrais apresentam vegetação mais aberta, fragmentada e com maior influência de atividades antrópicas. Destaca-se, ainda, a elevada ocorrência de indivíduos de *Eucalyptus* sp. (eucalipto), associados à rebrota de antigo cultivo em monocultura, influenciando a estrutura da vegetação em determinados trechos. Apesar disso, verifica-se a presença de regeneração natural ativa, com predominância de espécies pioneiras e secundárias iniciais, indicando dinâmica sucessional em desenvolvimento. A composição florística registrada evidencia diversidade relevante, com predominância de espécies associadas a ambientes secundários e forte influência de dispersão ~~zoocórica~~, indicando interação ecológica com a fauna local. De modo geral, a área apresenta características típicas de ambiente antropizado em processo de regeneração, sendo que o principal remanescente de interesse ambiental se encontra concentrado nos fundos do terreno, devendo ser considerado como área prioritária para manutenção da cobertura vegetal no contexto do uso futuro do imóvel. 4) IMPACTOS AVALIADOS: IMPACTOS NA INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO BÁSICO, ENERGIA ELÉTRICA E TELECOMUNICAÇÕES: A falta de saneamento básico gera impactos críticos na infraestrutura, causando sobrecarga no sistema de saúde, contaminação de mananciais e degradação ambiental. O déficit no Brasil afeta mais de 90 milhões de pessoas com esgoto, sobrecarregando hospitais com doenças evitáveis. Os principais impactos neste cenário são: • Contaminação Hídrica: Efluentes domésticos sem tratamento são lançados diretamente em corpos hídricos, deteriorando a qualidade da água e mananciais. • Sobrecarga da Drenagem: A falta de saneamento adequado e o descarte indevido de lixo nas redes de drenagem urbana potencializam inundações e crises hídricas. Assim soluções exigem expansão da rede e combate ao despejo ilegal. O avanço da infraestrutura, através de parcerias público-privadas e gestão eficiente, é fundamental para reverter o cenário atual de exclusão e doenças. > O loteamento pretendido visa usufruir de toda a infraestrutura do bairro existente, que possui as vias asfaltadas em ótimo estado, sistema de drenagem urbana eficiente - onde foi localizado bocas de lobo (para escoar águas pluviais e evitar alagamentos), - além de também possuir topografia compatível para escoamento da água pluvial para o pequeno recurso hídrico situado a oeste. > O abastecimento de água potável no local é fornecido pela CASAN. A área enfrenta interrupções pontuais por rompimentos de adutoras, mas está recebendo obras de ampliação e novos reservatórios para aumentar a capacidade de tratamento e a segurança operacional. > O sistema de coleta de lixo passa na Rua Lucas Peruchi, acesso a área de estudo é operado pela ~~Raça~~ Limpeza Urbana, sendo as coletas realizadas nas terças, quintas e sábados. > O sistema de coleta seletiva na região é ampliado gradativamente e destina materiais para a

Associação Criciumense de Catadores (CRICA) e a Cooperativa de Trabalhadores de Materiais Recicláveis de Criciúma (CTMAR). > O Bairro São Defende, bem como a área de estudo, é atendido pela CELESC, facilitando a instalação da energia elétrica e telecomunicação no empreendimento pretendido. Inclusive observou-se a existência de rede de transmissão de alta tensão na Rua Lucas Peruchi. > A principal via de acesso ao empreendimento (Rua Lucas Peruchi) não possui sistema de tratamento de esgoto, assim como todo o Bairro. Desta forma, o tratamento previsto deverá ser do tipo individual composto por sistema de filtro - fossa e sumidouro e/ou vala de infiltração, a depender do teste de percolação do solo. O sistema mencionado deverá ser aprovado pela municipalidade e possuir viabilidade para o lançamento do efluente tratado em rede pública de drenagem, se couber, para que os impactos advindos pela geração de efluentes sanitários seja minimizada. Para avaliação da capacidade de atendimento das redes existentes, seja de drenagem, de água ou de energia, se faz necessária a solicitação de viabilidade junto aos órgãos competentes, por meio do Projeto Urbanístico do empreendimento pretendido. Entende-se que a partir do uso predominantemente residencial do entorno, não haverá objeções quanto ao atendimento, havendo, talvez, condicionantes para serem atendidas pelo empreendedor. IMPACTOS NO SISTEMA VIÁRIO E NA MOBILIDADE URBANA: O sistema viário representa a estrutura principal da cidade, constituindo assim, um de seus mais importantes elementos. É esse sistema que determina a segurança, conveniência e facilidade com que o cidadão se locomove através da cidade. Ele estabelece o tamanho de quadras, delimita bairros e regiões. Enfim, nenhum outro elemento da composição material urbana é tão permanente quanto o conjunto de suas ruas (DEBATIN NETO, 1998). De todas as principais funções do sistema viário, as de fornecer acesso, e garantir a livre circulação de seus usuários, são sem dúvida as mais importantes. Estudar e desenvolver alternativas viárias que consigam minimizar impactos, prejuízos e desconfortos, torna-se atualmente, tarefa fundamental para os planejadores dos centros urbanos. CAMPOS FILHO (1992), afirma que diante da dispersão espacial existente nas grandes cidades, o uso do automóvel, acaba por exigir do sistema viário uma estrutura de grande porte, com grandes avenidas e vias expressas, que acabam por formar entre si, verdadeiros canais de tráfego que dividem o espaço urbano em ilhas. Um sistema de transportes deve ser planejado e trabalhado de maneira a diminuir qualquer sobrecarga e/ou impactos (de qualquer natureza) exercidos pela demanda sobre as vias e sobre a capacidade de escoamento do trânsito (LUZ, 1997). Existe uma estreita ligação entre os grandes projetos urbanos, os padrões de uso do solo e o sistema viário e de transportes. As metas de garantia de mobilidade e acessibilidade a estes mesmos projetos estão totalmente ligadas à necessidade de se realizar uma previsão de capacidade da infraestrutura viária, quantidade e tamanho das áreas de estacionamento, transporte público e terminais de embarque e desembarque (seja de passageiros ou de mercadorias) e locais que garantam a circulação segura de veículos não motorizados. Por tudo isso, faz-se extremamente necessário um minucioso estudo de impactos dos Polos Geradores de Tráfego sobre o sistema viário no qual irá ser implantado o empreendimento (CARVALHO, 1994). Modais de Transporte – TAXI: Traçando-se uma área de influência dos pontos de táxi em relação ao loteamento pretendido, o recomendável é ter um ponto de Táxi em um raio máximo de 600m de influência, distância aceitável para uma possível caminhada de acesso ao empreendimento, para que todos os usuários tenham a possibilidade de deslocamento com segurança, conforto e agilidade. Não foi detectado nenhum ponto de Táxi no espaço de inserção. Evidente a necessidade de um novo ponto de Táxi próximo ao local do loteamento, não obstante atualmente a cidade disponha com aplicativos como UBER e 99. Fica evidente que na atualidade os serviços de transporte por aplicativo suprem a necessidade dos usuários, suprem a demanda, relevante que o centro da cidade de Criciúma fica 8.500 metros. Modais de Transporte – TRANSPORTE PÚBLICO COLETIVO: O Sistema de Transporte Público Coletivo conta com três Terminais de Integração: Próspera, Centro e Pinheirinho que recebem as linhas alimentadoras, fazendo em

517 seguida a redistribuição dos passageiros para outras linhas alimentadoras, para a linha
518 expressa ou para a linha troncal, que interliga os três terminais. O transporte coletivo é uma
519 das melhores alternativas para reduzir a sobrecarga na malha urbana, sendo necessários
520 maiores investimentos a nível nacional. Na cidade de Criciúma o transporte coletivo conta
521 com pontos de ônibus que contribuem para o melhor deslocamento e agilidade daqueles que
522 dependem, para deslocarem-se para o trabalho, escolas e residências. No Bairro São Defende,
523 de acordo com a tabela de horários, observa-se que este é atendido todos os dias da semana, e
524 com horários diversificados. Após análises, percebe-se que existe um grande fluxo de pessoas
525 em direção ao Centro da Cidade, principalmente no período do início da manhã. As principais
526 linhas de ônibus para o bairro São Defende em são a 301 – MÃE LUZIA VIA SÃO
527 DEFENDE e 300 - MONTEVIDEO VIA SÃO DEFENDE, operadas pela Prefeitura de
528 Criciúma, com partidas do Terminal Pinheirinho. A área de estudo é privilegiada por estar
529 localizada próximo à Avenida Universitária, onde estão localizadas as paradas de ônibus (50m
530 a mais próxima). Considerar o máximo de 400,00 metros a distância adequada de influência
531 dos itinerários de transporte coletivo urbano. As duas rotas do transporte público coletivo
532 trafegam na Rua Lucas Peruchi, dessa forma atende a necessidade de futuros moradores do
533 empreendimento pretendido. A Rua Lucas Peruchi possui asfalto, mas em alguns locais
534 precisa de manutenção. Calçadas e faixas de segurança são inexistentes em sua maioria. Os
535 dois pontos de ônibus próximos ao terreno são precários, sem segurança e conforto para os
536 usuários. Uma rede elétrica de alta tensão atravessa paralelamente a pista de rolamento,
537 interferindo na paisagem urbana e no espaço das vias. É uma via de acesso para Caravaggio,
538 Nova Veneza, Jardim Montevideo, origem do principal motivo do trânsito na via na contagem
539 dos veículos. Como na maioria das cidades de médio e pequeno porte, há poucas ciclovias no
540 município. Estas ciclovias estão em mau estado de conservação e não são acompanhadas de
541 estruturas que ofereçam conforto aos ciclistas, como paraciclos e bicicletários, fato que
542 desestimula e desvaloriza o uso deste modal. A área em estudo para o funcionamento do
543 empreendimento, não é provida de infraestrutura para locomoção não motorizada com
544 segurança, pedestres e ciclistas que desejaram fazer o percurso neste local, dividirão a pista ou
545 o acostamento com veículos em velocidade incompatível e alto número de caminhões,
546 tornando o risco deste deslocamento alto, principalmente em horários de pico, onde a Avenida
547 Universitária fica sobrecarregada. A principal via de acesso a área de estudo, a Avenida
548 Universitária, possui ciclovia, sinalização razoável, pista de rolamento em boas condições,
549 mas sem acostamento nos dois sentidos, apenas uma pista em ambos os sentidos, onde fica
550 perceptível que o local de acesso ao empreendimento é conflitante (uma opção seria um trevo
551 aleatório) e a falta de infraestrutura própria para não motorizados impossibilita o deslocamento
552 de pedestres e ciclistas ao empreendimento com segurança. Estudo de Tráfego – EDT: O
553 sistema viário representa a estrutura principal da cidade, constituindo assim, um de seus mais
554 importantes elementos. É esse sistema que determina a segurança, conveniência e facilidade
555 com que o cidadão se locomove através da cidade. Ele estabelece o tamanho de quadras,
556 delimita bairros e regiões. Enfim, nenhum outro elemento da composição material urbana é
557 tão permanente quanto o conjunto de suas ruas (DEBATIN NETO, 1998). De todas as
558 principais funções do sistema viário, as de fornecer acesso, e garantir a livre circulação de
559 seus usuários, são sem dúvida as mais importantes. Estudar e desenvolver alternativas viárias
560 que consigam minimizar impactos, prejuízos e desconfortos, torna-se atualmente, tarefa
561 fundamental para os planejadores dos centros urbanos. CAMPOS FILHO (1992), afirma que
562 diante da dispersão espacial existente nas grandes cidades, o uso do automóvel, acaba por
563 exigir do sistema viário uma estrutura de grande porte, com grandes avenidas e vias
564 expressas, que acabam por formar entre si, verdadeiros canais de tráfego que dividem o
565 espaço urbano em ilhas. Um sistema de transportes deve ser planejado e trabalhado de
566 maneira a diminuir qualquer sobrecarga e/ou impactos (de qualquer natureza) exercidos pela
567 demanda sobre as vias e sobre a capacidade de escoamento do trânsito (LUZ, 1997). Existe
568 uma estreita ligação entre os grandes projetos urbanos, os padrões de uso do solo e o sistema

569 viário e de transportes. As metas de garantia de mobilidade e acessibilidade a estes mesmos
570 projetos estão totalmente ligadas à necessidade de se realizar uma previsão de capacidade da
571 infraestrutura viária, quantidade e tamanho das áreas de estacionamento, transporte público e
572 terminais de embarque e desembarque (seja de passageiros ou de mercadorias) e locais que
573 garantam a circulação segura de veículos não motorizados. Após a apresentação das
574 características do Plano Diretor de Criciúma, traçando o perfil da cidade e identificando suas
575 potencialidades, apresenta-se o a área de estudo, sua proposta e seus números. Realiza-se,
576 então, um estudo da implantação na cidade, onde é realizada contagem de tráfego para a
577 obtenção do volume do tráfego atual e a seguir são calculadas as viagens geradas pelo
578 Loteamento pretendido. Estes dados foram aplicados para o cálculo da capacidade viária da
579 principal via de acesso ao empreendimento: Rua Lucas Peruchi. A partir daí, identificado o
580 nível de serviço atual, faz-se uma previsão do nível de serviço da via com o seu
581 funcionamento. Por fim, foi realizada uma análise crítica das propostas dos resultados obtidos
582 e possíveis medidas mitigadoras para amenizar ou solucionar os problemas possíveis gerados.
583 O sistema viário que mais vai ser impactado com a implantação do Empreendimento, vai ser a
584 RUA LUCAS PERUCHI (acesso ao empreendimento), a AVENIDA UNIVERSITÁRIA
585 (ligação direta com a centralidade urbana) utilizada diariamente como uma rota de acesso ao
586 centro da cidade por moradores do bairro. Pelo empreendimento pretendido ainda ser uma
587 intenção, tomaremos como base os dados previstos com a mudança de zoneamento. Reitera-se
588 que o empreendimento consiste em Loteamento Residencial – Parcelamento de solo urbano,
589 com 131 lotes. É possível estimar que em sua ocupação plena, o Loteamento, possa vir a
590 abrigar cerca de 524 pessoas, se levarmos em consideração que em cada terreno seja
591 construída uma casa para abrigar 04 pessoas, que é a média de uma família tradicional
592 brasileira. Por ser de caráter residencial, não existe uma condicionante que atraia uma grande
593 quantidade de usuários ao local, apenas os moradores e funcionários. Em relação aos
594 estacionamentos de veículos, não existem vagas nas vias do loteamento, vão existir no total
595 131 vagas privadas (garagens). Essas suprem a real necessidade dos moradores, apesar de que
596 o resto da cidade não tenha acesso. A Rua Lucas Peruchi não possui acostamento nos dois
597 sentidos, obviamente não possui distinção entre vagas comuns, vagas para idosos e vagas para
598 PCD. Não existe demarcação para estacionamento de motocicletas, vagas para carga e
599 descarga, táxi e embarque e desembarque. O trânsito é conflituoso, colocando muitas vezes
600 em risco os usuários. Para os cálculos de geração de viagens foram utilizados os seguintes
601 dados sobre o funcionamento: 1) 131 Lotes (131 Residências): Cada residência possui 4
602 pessoas na família; 2) 524 Moradores: 4 pessoas por residência; 3) 131 Empregados: Cada
603 família possui 1 pessoa contratada para os mais diversos serviços; 4) 131 Vagas de
604 Estacionamentos (Residências): 1 vagas em cada garagem das residências (Privativas). Sendo
605 assim teremos para efeitos de estimativas as seguintes características, em valores
606 aproximados: Área Total Terreno: 70.752m²; Área Arruamento: 12.132m²; Área Verde:
607 8.221m²; Área de Utilidade Pública: 1.917m². Área Total dos Lotes: 36.987m²; Número de
608 Moradores: aproximadamente 524 pessoas; Número de Funcionários: aproximadamente 131
609 pessoas; Número de vagas de automóveis (dentro do loteamento): 0 unidades – 131; vagas
610 privadas (garagens das residências); Número de automóveis: aproximadamente 190 unidades;
611 Número de vagas bicicletário: 0 unidades; Número de vagas para motos: 0 unidade; Número
612 de vagas para bombeiros: 0 unidade; Número de vagas para táxi: 0 unidade; Número de vagas
613 para carga e descarga: 0 unidades; Número de vagas PCD: 0 unidades; Número de vagas para
614 idoso: 0 unidade. Sendo assim teremos para efeitos de estimativas a seguinte característica:
615 aproximadamente 655 pessoas é a capacidade operante. A partir da capacidade operante
616 máxima do empreendimento é possível calcular o número de viagens geradas em um dia de
617 funcionamento do empreendimento. Para isso utilizaremos a pesquisa de divisão modal da
618 ANTP, onde identificou as demandas dos diversos modais de circulação em diversos portes
619 de município. No caso de Criciúma adotaremos a faixa na cor roxo, ou seja, cidades entre 100
620 e 250 mil habitantes. No caso específico do empreendimento pretendido, por estar localizado

621 a mais de 8.000 metros de distância do centro da cidade, e sem infraestrutura urbana para
622 pedestres e ciclistas e Criciúma uma cidade onde a cultura automobilística é predominante
623 (sistema de transporte público é eficaz em relação ao local do empreendimento), podemos
624 considerar uma maior utilização do automóvel para efeitos de deslocamento dos usuários ao
625 Loteamento, bem como um aumento considerável do contingente de pessoas que vão
626 necessitar de transporte público de qualidade. Sendo assim, podemos considerar que 60%
627 utilizarão automóveis. 25% dos usuários vão utilizar do transporte público coletivo. Serão
628 poucos os ciclistas que acessarão o local (adotaremos 4%), motocicletas 10% e pedestres 1%,
629 resultando em: Volume de usuários de transporte coletivo (25%). Volume de automóveis
630 (60%). Volume de motocicletas (10%). Volume de bicicletas (4%). Volume de pedestres
631 (1%). Então adotaremos a seguinte realidade para o empreendimento pretendido, referente ao
632 dia: aproximadamente 655 pessoas é a capacidade operante. Volume de automóveis (60%):
633 395 pessoas = média 190 veículos; Volume de usuários de transporte coletivo (25%): 165
634 pessoas; Volume de motocicletas (10%): 65 motocicletas; Volume de bicicletas (4%): 25
635 bicicletas; Volume de pedestres (1%): 5 pessoas. No caso do empreendimento pretendido os
636 impactos nas vias de acesso são: > Congestionamento nos horários de pico na Avenida
637 Universitária, onde isso já ocorre em alguns horários específicos. > Sobrecarga de veículos
638 no trevo de conexão entre a Rua Lucas Peruchi e a Avenida Universitária. > Aumento de
639 veículos na Avenida Universitária, absorve inúmeros veículos pois é uma via de ligação entre
640 bairros, conexão com a principal via de acesso ao centro da cidade. Via de conexão entre os
641 bairros e outros municípios, se torna perigoso e conflitante. Constatou-se um conflito entre
642 pedestres - ciclistas - motos - carros - caminhões, dividindo, disputando, concorrendo ao
643 mesmo espaço na malha viária. > Aumento de usuários de transporte público coletivo,
644 inexistência de um recuo (baia) para o autocarro fazer a coleta de passageiros com toda
645 segurança e conforto, sem interferir no trânsito existente. > Aumento na circulação de
646 pedestres e ciclistas na Avenida Universitária, que não possui calçadas adequadas, ciclovias,
647 acessibilidade - pavimentação em alguns pontos, faixa de segurança, consequentemente
648 gerando insegurança a estes. > Maior número de veículos na Rua Lucas Peruchi (via de
649 acesso ao loteamento), que atualmente é desprovida de infraestrutura (não possui calçadas,
650 acostamento, ciclovias, sinalização, faixa de segurança). Com base nos resultados obtidos com
651 as análises efetuadas, foi possível lançar diretrizes projetuais para a elaboração de planos de
652 mobilidade urbana com base na Lei nº 12.587 em cidades de pequeno e médio porte. A seguir
653 é apresentada uma síntese dessas diretrizes: > Criar uma ou mais redes interligadas de
654 ciclovias que possibilitem o acesso das pessoas aos principais equipamentos e polos geradores
655 de tráfego. Essa rede deve ser planejada buscando englobar os principais itinerários e fluxos
656 de pessoas para que a estrutura criada seja fortemente utilizada; > Criar ou implementar
657 melhorias nas redes de transporte público urbano. As redes devem possuir linhas e horários
658 suficientes e condizentes com os horários de deslocamento da população; > Implementar
659 uma linha ou modo de transporte urbano de resposta rápida para os deslocamentos em áreas
660 centrais; > Incentivar a intermodalidade entre as várias formas de deslocamento; >
661 Identificar, analisar e pontuar as principais deficiências nas calçadas, como dimensões,
662 segurança, acessibilidade, dentre outros; padronizar as calçadas e adequá-las a critérios de
663 acessibilidade conforme a NBR 9050. O empreendimento pretendido vai gerar impactos na
664 vizinhança ocasionados diretamente pelo aumento de fluxo de pedestres e automóveis, assim
665 como qualquer outro empreendimento que venha a se instalar no local, ou em qualquer outra
666 área da cidade. Nos horários de pico aumenta o número de veículos circulantes, volume de
667 tráfego de passagem. Deve-se pensar, que com o aumento anual das frotas de veículos das
668 centralidades urbanas, o aumento no uso desta via e o incremento de mais veículos
669 ocasionados pelo novo empreendimento pode dar origem a um futuro problema para a cidade.
670 Avenida Universitária possui apenas uma pista de rolamento em cada sentido, não possui

671 acostamento, calçadas, onde pedestres - ciclistas - motos - carros - caminhões dividem o
672 mesmo espaço. Situação Futura do Tráfego no Entorno da Área de Estudo: Analisar a situação
673 do sistema viário computando o volume de tráfego atual levantado, somado ao volume gerado
674 pelo incremento diário de tráfego do empreendimento pretendido, para que fosse calculado o
675 nível de carregamento ou serviço (NS) do segmento da via em frente ao mesmo. Veremos o
676 incremento ao longo dos 10 primeiros anos de operação do Espaço da Área de Estudo, e
677 vamos além estendendo a estimativa até o ano de 2050. Os veículos foram classificados em
678 Veículos de Passeio, Motos, Vans, Caminhões, Ônibus. Esta contagem nos fornece para o
679 presente estudo, os volumes em intervalos de uma hora, sendo possível detectar as horas
680 picos, tanto da manhã quanto da tarde dos referidos pontos. Para estas análises foram feitas
681 estimativas para o maior pico do dia, na rua que possui maior fluxo (Rua Lucas Peruchi) que
682 foi o pico da tarde (entre 18h e 19h), imaginando a situação ano a ano, do incremento de
683 veículos, que acontecerá, supostamente até o ano 2050, que é uma meta de longo prazo
684 bastante razoável. Importante salientar que perto do impacto normal do incremento anual de
685 tráfego de modo geral, o volume gerado pelo empreendimento pretendido é visivelmente
686 insignificante. Seguindo o HCM 2000 (High Capacity Manual 2000), o ponto selecionado foi
687 levantado; a capacidade do trecho foi calculada, tomando-se como referência ponto mais
688 carregado. Característica da Rua Lucas Peruchi: • Largura da pista: 7m. • Uma faixa em cada
689 direção: 3,5m. • Largura do Passeio: inexistente em quase toda via. • Canteiro Central:
690 inexistente. • Largura do acostamento: inexistente. • Limite de velocidade: 40 km/h. •
691 Transporte Coletivo: transita pela via. • Ciclovias: inexistente. Com a implantação do
692 empreendimento pretendido, vai acontecer um incremento ao longo dos anos de 190 veículos,
693 o movimento da via vai continuar operando em condições TRANQUILAS na circulação de
694 veículos, sendo classificada como Nível de Serviço A (tráfego livre) até o ano de 2050,
695 mesmo com o incremento anual de veículos a que o município é submetido mais o tráfego de
696 passagem. IMPACTOS AMBIENTAIS: Considerando o cenário atual da área e a proposta de
697 implantação do empreendimento urbanístico, os principais impactos ambientais associados à
698 intervenção relacionam-se à supressão parcial da cobertura vegetal existente. O projeto
699 urbanístico proposto prioriza a manutenção dos remanescentes vegetais mais estruturados,
700 localizados principalmente na porção posterior do terreno, atualmente destinada à Área Verde
701 e Área de Preservação Permanente (APP). Nessas áreas concentram-se os trechos com
702 vegetação em estágio médio de regeneração natural, maior continuidade de cobertura vegetal
703 e presença mais significativa de regeneração nativa. As intervenções previstas concentram-se
704 predominantemente nas porções centrais e setores mais antropizados do imóvel,
705 caracterizados por vegetação em estágio inicial de regeneração, áreas mais abertas com
706 presença de indivíduos nativos isolados e trechos sob maior influência de espécies exóticas,
707 especialmente indivíduos de Eucalyptus sp. (eucalipto). Dessa forma, observa-se que a
708 implantação proposta busca compatibilizar a ocupação da área com a manutenção dos
709 remanescentes vegetais de maior relevância ecológica, direcionando as intervenções para
710 setores ambientalmente mais alterados. Além disso, considerando a configuração urbanística
711 proposta e a manutenção das áreas legalmente protegidas, não são previstos impactos diretos
712 sobre recursos hídricos ou sobre os remanescentes vegetais localizados nas áreas destinadas à
713 preservação permanente, permanecendo preservada a função ambiental dessas áreas. De modo
714 geral, a proposta demonstra compatibilidade com os critérios de conservação da cobertura
715 vegetal previstos na Lei nº 11.428/2006 e demais normativas aplicáveis ao contexto urbano,
716 priorizando a manutenção dos remanescentes mais relevantes da área e concentrando as
717 intervenções em setores com maior grau de alteração antrópica. IMPACTO
718 SOCIOECONÔMICO: O impacto socioeconômico refere-se às transformações geradas por
719 projetos, políticas ou eventos na vida das pessoas e na economia local, abrangendo desde a
720 geração de renda, emprego e melhoria na qualidade de vida até alterações na estrutura social,
721 cultural e saúde comunitária. Medir esse impacto envolve avaliar indicadores de educação,
722 segurança, bem-estar e desigualdade. Impacto Social: Mudanças diretas na qualidade de vida,

723 educação, inclusão social e saúde das comunidades. Impacto Econômico: Geração de valor
724 financeiro, criação de empregos dignos, pagamento de impostos, royalties e fortalecimento de
725 cadeias produtivas. Através de estudos e análises, a proposta da alteração de zoneamento é
726 justificada por utilizar de uma área já urbanizada, onde essa possui ruas abertas e asfaltadas e
727 infraestrutura urbana, por ter proximidade com serviços públicos essenciais (educação, saúde,
728 transporte, segurança, lazer) e principalmente para um melhor aproveitamento de espaço
729 urbano (evitar sítios ociosos na malha urbana). De modo geral, os impactos socioeconômicos
730 associados ao empreendimento pretendido apresentam caráter predominantemente positivo,
731 embora também possam ocorrer efeitos adversos relacionados à pressão sobre a infraestrutura
732 existente e às mudanças no perfil de ocupação da região. Entre os principais impactos
733 positivos destacam-se: • Valorização imobiliária das áreas adjacentes ao empreendimento: a
734 implantação de infraestrutura urbana, como pavimentação, drenagem pluvial, abastecimento
735 de água e iluminação pública, tende a elevar a atratividade da região, promovendo o aumento
736 do valor dos imóveis e estimulando novos investimentos imobiliários e comerciais no
737 entorno. Essa valorização pode contribuir para o desenvolvimento urbano ordenado e para a
738 expansão da malha urbana em áreas aptas à ocupação. • Ampliação da oferta de moradias:
739 com a mudança do zoneamento proposta, são previstos 524 novos moradores na área de
740 estudo, promovendo o aproveitamento urbano de terrenos anteriormente subutilizados ou sem
741 função habitacional consolidada. Esse processo contribui para o atendimento da demanda
742 habitacional do município, favorecendo a expansão urbana planejada e a disponibilidade de
743 novas opções de moradia para diferentes perfis familiares. • Possível alteração do perfil
744 populacional da região: a chegada de novos moradores promove incremento demográfico e
745 diversificação social e econômica da vizinhança, podendo estimular o fortalecimento das
746 relações comunitárias e a ocupação de áreas anteriormente subutilizadas. Entretanto,
747 dependendo do padrão construtivo e do perfil socioeconômico dos futuros residentes, podem
748 ocorrer mudanças nas características sociais locais, incluindo processos de adensamento
749 urbano e possíveis alterações na dinâmica de convivência da comunidade existente. •
750 Aumento na demanda por comércio e serviços locais: o empreendimento pretendido tende a
751 aumentar a demanda por produtos e serviços diversos, especialmente nos setores de
752 alimentação, construção civil, transporte, manutenção, saúde, educação e comércio varejista.
753 Durante a fase de implantação, observa-se maior movimentação econômica decorrente da
754 aquisição de materiais, contratação de fornecedores e circulação de trabalhadores. Já na fase
755 de operação e ocupação, a fixação de novos moradores contribui para o fortalecimento da
756 economia local, incentivando a instalação e ampliação de estabelecimentos comerciais e
757 prestadores de serviços. • Geração de empregos e renda: na fase de implantação, o
758 empreendimento pretendido demandará mão de obra direta e indireta, promovendo
759 incremento temporário da oferta de empregos e da circulação de renda no município.
760 Posteriormente, a fase de ocupação pode estimular novas oportunidades de trabalho
761 associadas à manutenção urbana, segurança, comércio e serviços vinculados ao aumento
762 populacional da área. Em contrapartida, tem-se os impactos sobre a nova demanda nos
763 serviços públicos e infraestrutura urbana existente, incluindo sistema viário, abastecimento de
764 água, coleta de resíduos sólidos, saúde, educação e transporte público. Caso não haja
765 adequado planejamento urbano e capacidade de absorção por parte do poder público, tais
766 fatores podem resultar em sobrecarga dos serviços disponíveis e impactos negativos sobre a
767 qualidade de vida da população local. Assim, diante do exposto, para que os impactos
768 positivos sejam alcançados, o projeto pretendido conta com diretrizes estratégicas de trabalho,
769 como: • Compromisso com a regularidade e melhor aproveitamento da área. • Implantação de
770 infraestrutura completa (pavimentação, sistema de drenagem pluvial urbana, iluminação
771 pública em LED...). • Desenvolvimento de projeto integrado com o Bairro. • Respeito e
772 responsabilidade com a comunidade local. • Planejamento viário adequado. Cabe ressaltar que
773 a densidade ocupacional de empreendimentos do tipo coletivos (loteamento ou condomínios),
774 tende a ser escalonada, pois há questões comerciais que perfazem esse tempo de maturação,

775 diminuindo também as necessidades imediatas relacionada a utilização dos serviços públicos
776 de infraestrutura, permitindo que obras públicas ou medidas compensatórias sejam
777 realizadas gradativamente. IMPACTO NA PAISAGEM URBANA E NO PATRIMÔNIO
778 HISTÓRICO CULTURAL: O impacto na paisagem urbana refere-se às mudanças visuais e
779 estruturais causadas pela ação humana, como a urbanização acelerada e não planejada,
780 desmatamento e falta de cuidado com áreas de preservação permanente, construções
781 irregulares. Problemas comuns decorrentes de usos residenciais, como o loteamento
782 pretendido, incluem a substituição de áreas verdes por "espaços cinzas" (edificações e
783 pavimentação), que impedem a infiltração de água, aumentando a temperatura local, a
784 impermeabilização do solo e a comprometendo a biodiversidade. No entanto, o
785 empreendimento pretendido deve ocasionar impactos na paisagem considerados mínimos,
786 uma vez que respeitando as legislações vigentes, minimizará ou mesmo anulará possíveis
787 impactos sobre permeabilidade (a depender da pavimentação adotada e projeto rede de
788 drenagem). A Área de Preservação Permanente – APP localizada a oeste do terreno também
789 será totalmente protegida e amparada, onde o elemento água é uma condicionante muito
790 importante no desenvolvimento do projeto. Foram posicionados 30 metros para cada margem
791 do pequeno recurso hídrico, e depois foi criado uma zona de amortecimento com Área Verde
792 e Área de Utilidade Pública. Além disto, um bom projeto de arborização contribuirá nos
793 impactos relacionados a temperatura e impacto visual. Um elemento marcante na paisagem
794 urbana é a rede de alta tensão que atravessa pela Rua Lucas Peruchi. O terreno encontra-se em
795 nível elevado em relação ao entorno, eliminando a possibilidade de enchentes, assim como
796 toda a água oriunda pluvial segue pelas drenagens urbanas até o pequeno recurso hídrico. No
797 que tange ao patrimônio histórico e cultural, este é o conjunto de bens materiais (tangíveis,
798 como edifícios e monumentos) e imateriais (intangíveis, como saberes, festas e danças) que
799 transmitem a identidade, memória e história de um povo. Essencial para a cultura, sua
800 preservação é crucial para manter viva a herança de gerações passadas. Alguns tipos são: •
801 Patrimônio Material: Bens palpáveis, como cidades históricas, monumentos, igrejas, museus e
802 conjuntos arquitetônicos. • Patrimônio Imaterial: Saberes, celebrações, formas de expressão e
803 celebrações. • Preservação: Através do tombamento (bens materiais) ou registro (bens
804 imateriais), o IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) protege esses
805 bens, assegurando sua integridade para gerações futuras. É uma ferramenta muito importante
806 para conhecer a identidade e raízes, pois conecta a população com sua história, fortalecendo o
807 sentimento de pertencimento; possui valor histórico e científico, pois funciona como fonte de
808 pesquisa para arqueólogos, historiadores e pesquisadores; e atua sobre o turismo e economia,
809 uma vez que cidades históricas e patrimônios da humanidade. CONCLUSÃO: Aqui são
810 elencados os principais impactos negativos observados e provocados pelo empreendimento
811 pretendido. 1. Pequeno grau de interferência no trânsito da Rua Lucas Peruchi: existem
812 momentos de maior fluxo nos horários de pico. Também utilizada constantemente por
813 trabalhadores/moradores que residem em Caravaggio, Nova Veneza e Jardim Montevideo,
814 também serve de acesso aos terrenos ociosos (sítios, plantações) a norte, circulação de
815 moradores dos pequenos loteamentos do entorno, somado ao incremento anual de veículos,
816 mais os veículos dos usuários do empreendimento. 2. Maior risco de acidentes na Rua Lucas
817 Peruchi e Avenida Universitária: com a entrada e saída de veículos leves do empreendimento,
818 deve-se levar em consideração que pequenos acidentes possam ocorrer, tanto envolvendo,
819 pedestres, ciclistas e veículos e até animais. Atualmente não possui acostamento e calçadas,
820 acessibilidade, ciclovias, sinalização adequadas, faixa de segurança e a iluminação é
821 ineficiente. 3. Insuficiência de áreas (calçadas) para a circulação de pedestres na Rua Lucas
822 Peruchi: necessidade de implantação e melhoramento na acessibilidade e segurança dos
823 usuários (não existe calçadas acessíveis nos dois lados, e em frente ao acesso ao Loteamento).
824 Inexistência de um local para carga e descarga, sem impactar nas vias. 4. Incremento de novos
825 usuários de transporte público coletivo: necessidade de acostamento para os veículos e um
826 local adequado (baía) para o autocarro (área de entrada ao ponto, área de saída do ponto e a

827 própria vaga), pois a Rua Lucas Peruchi é suprida pelo sistema de transporte público e possui
828 apenas uma pista para cada sentido. 5. Sobrecarga na Avenida Universitária:
829 congestionamento nos horários de pico, (ligação direta com a centralidade urbana) é utilizada
830 diariamente como uma rota de acesso ao centro da cidade por moradores do bairro, e
831 principalmente por aqueles que vem de outros municípios, isso já ocorre em alguns locais
832 específicos. 6. Conflitos entre pedestres - ciclistas - motos - carros - caminhões - animais:
833 dividindo, disputando, concorrendo ao mesmo espaço na pista de rolamento da Rua Lucas
834 Peruchi. 7. Fica evidente a ausência de um ponto de ônibus que represente um abrigo para as
835 pessoas (proteção contra intempéries do tempo). Os existentes estão visivelmente deteriorados
836 transmitindo insegurança. 8. Possível impacto aos animais existentes na área linear a área de
837 estudo, referente a zona de área de preservação permanente e a presença de um pequeno
838 recurso hídrico. 9. Algumas condicionantes que não podem ser ignoradas, a existência da
839 Área de Preservação Permanente no terreno, a presença de uma linha de transmissão de rede
840 elétrica de alta tensão na Rua Lucas Peruchi, algumas residências que já estão consolidadas
841 nas proximidades do terreno, e a posição das Áreas Verdes para ser utilizada como zona de
842 amortecimento e proteção da APP. 10. Importância da implantação de um trevo alemão (é um
843 tipo de interseção rodoviária de baixo custo, composto por tachões e sinalização horizontal,
844 projetado para organizar o trânsito e facilitar o acesso a vias secundárias, melhorando a
845 fluidez e a segurança) no ponto de conexão entre a Avenida Universitária e a Rua Lucas
846 Peruchi. 5) CONSIDERAÇÕES FINAIS: Como qualquer artificialização do meio, a alteração
847 do zoneamento proposta para viabilizar o empreendimento pretendido, conduz a uma série de
848 impactos ao meio ambiente. O entorno da área de estudo é suprido por infraestrutura e
849 equipamentos urbanos, a linha de transporte público transita em frente, o terreno está a nível
850 superior em relação aos terrenos vizinhos, eliminando a possibilidade de enchente (possui
851 uma inclinação - condicionante para escoamento da água pluvial) e vai coadjuvar na expansão
852 e evolução do Bairro São Defende, tencionando investimentos e recursos por parte do poder
853 público. Além disto, também se observam: ▪ Não existem restrições quanto à infraestrutura do
854 local para implantação o empreendimento e operação; ▪ Não existem restrições quanto ao
855 fornecimento de energia elétrica e água; ▪ Há grande possibilidade de ocorrer valorização
856 imobiliária na região, com a implantação do empreendimento pretendido. No tocante aos
857 impactos atrelados ao uso pretendido da área de estudo, através do presente foi possível
858 identificá-los, sendo eles classificados de acordo com o grau de intensidade: ▪ Baixo grau de
859 alteração paisagística e baixo grau de interferência na qualidade de vida dos moradores do
860 entorno – uma vez que o uso residencial condiz com as condições do entorno; ▪ Baixo grau
861 quanto ao consumo de energia e água e na emissão de ruídos – característicos de uso
862 residencial, especialmente se comparado a usos industriais, por exemplo; ▪ Baixo grau de
863 interferência no trânsito do entorno do empreendimento – com base no Estudo de Tráfego
864 apresentado; ▪ Baixo grau no risco de contaminação do solo e recursos hídricos, devido à
865 disposição irregular de efluentes sanitários e resíduos sólidos – com a implantação do
866 Loteamento pretendido, serão adotados os mecanismos de controle ambiental para que os
867 efluentes sejam devidamente tratados e os resíduos sejam devidamente coletados pela
868 municipalidade. ▪ Baixo grau quanto aos impactos sobre a supressão de vegetação, visto que o
869 empreendimento pretendido buscou priorizar a manutenção dos remanescentes mais
870 relevantes da área e concentrar as intervenções em setores com maior grau de alteração
871 antrópica. Para tanto, o interessado visa preencher os critérios mínimos de locação exigidos
872 por lei, para que o controle e minimização dos impactos sejam efetivados. ▪ Desenvolver sua
873 implantação conforme as orientações propostas no presente estudo; ▪ Obter as licenças
874 ambientais cabíveis e por consequência adotando os controles ambientais pertinentes; ▪
875 Proteger o entorno do empreendimento com tapumes ou outro material viável; ▪ Implantar
876 sinalização de advertência (tráfego de veículos pesados, entrada e saída de veículos pesados),
877 bem como de regulamentação (velocidade); ▪ Manter limpas as vias de acesso ao
878 empreendimento. Assim, conclui-se que não se observam impactos socioambientais,

879 decorrentes exclusivamente da alteração do zoneamento e do uso pretendido, que o devido
880 licenciamento ambiental não seja capaz de controlar e monitorar. Reforça-se ser de
881 fundamental importância que no decorrer da implantação do empreendimento pretendido, haja
882 um monitoramento contínuo das atividades desenvolvidas para a implantação, visando
883 contemplar as avaliações aqui descritas, bem como obedecer às legislações pertinentes, com
884 vistas a evitar prejuízos para a população residente na região, causando assim o menor
885 desconforto possível para a vizinhança do entorno. Os requerentes apresentam a seguinte
886 justificativa para essa alteração de zoneamento: “O presente laudo técnico tem por objetivo
887 apresentar parecer referente a um terreno situado no município de Criciúma, para o qual se
888 solicita a modificação do zoneamento, com vistas à viabilização de um loteamento residencial
889 na matrícula supracitada. Os proprietários pretendem desenvolver no referido imóvel um
890 empreendimento de caráter exclusivamente residencial, com lotes mínimos de 250,00m²,
891 sendo, portanto, necessária a alteração do zoneamento atual, atualmente classificado como
892 Zona Residencial 1-2 Pavimentos (ZR1), para possibilitar o adequado desenvolvimento do
893 projeto. Conforme demonstrado na planta de localização anexa, o imóvel encontra-se inserido
894 em uma área composta por loteamentos residenciais, sendo margeado predominantemente por
895 bairros residenciais contíguos. Embora o terreno esteja incluído no perímetro urbano
896 municipal, os zoneamentos vigentes inviabilizam, na presente condição, a instalação de um
897 loteamento residencial, com lotes de 250,00m² de área mínima.” “A região encontra-se encontra-
898 se em um processo evidente de expansão urbana, acompanhando o movimento natural de
899 crescimento da cidade para além dos grandes centros consolidados. Esse vetor de
900 desenvolvimento tem atraído novos empreendimentos e investimentos em infraestrutura,
901 configurando uma área com grande potencial de valorização e organização territorial
902 planejada. Ao mesmo tempo, por estar afastada das áreas centrais mais adensadas e
903 movimentadas, a localidade oferece aos futuros moradores um ambiente mais tranquilo, com
904 menor intensidade de tráfego, ruído e aglomeração, proporcionando melhores condições de
905 sossego, qualidade de vida e bem estar, sem abrir mão da acessibilidade garantida pelos
906 importantes eixos viários próximos. A proposta de alteração do zoneamento para Zona
907 Residencial 0-2 Pavimentos (ZR0-2) apresenta benefícios técnicos e urbanísticos
908 significativos, sobretudo considerando o predomínio de uso residencial no entorno. A
909 mudança promove maior harmonia urbana, reduzindo potenciais conflitos decorrentes de
910 atividades industriais — como ruídos, tráfego de veículos pesados e impactos ambientais — e
911 garantindo melhores condições de habitabilidade às famílias que já residem na região. Com o
912 zoneamento compatível ao uso existente, obtém-se maior coerência urbanística, além de um
913 ambiente mais seguro, ordenado e agradável. A conversão para uso residencial também tende
914 a valorizar os imóveis locais, ao mitigar riscos associados à instalação de novas indústrias e
915 ao aumentar a atratividade da área. Tal valorização estimula o surgimento de novos
916 comércios, serviços e equipamentos comunitários, fortalecendo a economia do bairro e
917 contribuindo para o bem-estar social. Podemos destacar alguns impactos positivos, como o
918 aumento do número de famílias com acesso à moradia no bairro; o fortalecimento do
919 comércio local, conforme mencionado anteriormente; a valorização da região por meio de
920 uma urbanização planejada; o melhor aproveitamento da infraestrutura já existente; e a
921 geração de empregos durante a fase de implantação. Do ponto de vista ambiental e de
922 mobilidade, o uso residencial apresenta menor impacto quando comparado às atividades
923 industriais, principalmente no que diz respeito ao tráfego intenso de caminhões e veículos de
924 grande porte. A redução desse fluxo contribui para uma circulação mais eficiente e tranquila,
925 refletindo positivamente na qualidade de vida dos moradores. É possível visualizar que, ao
926 redor do imóvel, há diversas edificações com uso predominantemente residencial,
927 evidenciando uma forte demanda por moradias nessa região. Os comércios próximos atuam
928 como um fator adicional de atração, uma vez que oferece oportunidades de emprego e
929 serviços, atendendo ao perfil de futuros moradores que buscam conciliar qualidade de vida,
930 acessibilidade e conveniência. Adicionalmente, o entorno imediato conta com posto de saúde,

931 mercado e escola, ampliando significativamente a oferta de equipamentos públicos e privados
932 essenciais ao bem-estar da população. Esses serviços de proximidade contribuem para a
933 formação de um ambiente urbano completo, funcional e adequado ao desenvolvimento de um
934 loteamento residencial, reforçando a viabilidade e a pertinência da alteração do zoneamento
935 proposto. Assim como, empresas de médio porte que atraem futuros moradores por conta da
936 proximidade ao seu emprego, aumentando sua qualidade de vida. A localização do imóvel
937 mostra-se estratégica em razão da proximidade com rodovias que interligam diferentes
938 bairros, fator que favorece significativamente a mobilidade urbana. Essa condição garante
939 fácil acesso, fluidez no deslocamento de pessoas e mercadorias, além de reduzir a
940 dependência da malha viária local, tornando a área especialmente adequada para usos que
941 demandam conectividade, acessibilidade e integração com os principais eixos de circulação
942 da cidade Para o crescimento e desenvolvimento sustentável de uma região, são essenciais
943 fatores como infraestrutura adequada, mobilidade urbana eficiente, geração de emprego e
944 renda. As futuras atividades previstas para a área gerarão impactos urbanísticos e ambientais
945 considerados positivos e aceitáveis, diante dos benefícios que proporcionarão, tais como o
946 aumento da arrecadação municipal, a dinamização do comércio local, e a ampliação da receita
947 pública. (...) Por fim, a alteração de zoneamento favorece um planejamento urbano mais
948 sustentável, promovendo a ocupação adequada do território, reduzindo vazios urbanos e
949 incentivando o desenvolvimento de comunidades mais integradas, com maior sensação de
950 segurança, pertencimento e coesão social. Dessa forma, a transformação do Zona Residencial
951 1-2 Pavimentos (ZR1) para Zona Residencial 0-2 Pavimentos (ZR0-2) mostra-se
952 tecnicamente justificável e plenamente alinhada aos interesses da comunidade local e ao
953 crescimento ordenado do município, promovendo qualidade de vida, desenvolvimento urbano
954 e equilíbrio socioeconômico." Foi realizada a reunião com a comunidade do bairro São
955 Defendi. Foi apresentada a Ata da reunião. A DPU considera que a solicitação de alteração do
956 zoneamento está de acordo com o que é solicitado no Decreto nº SG/Nº 2204/25, de
957 21/10/2025, portanto analisando a documentação apresentada poderá o mesmo ser analisada
958 pela DPU e pelo CDM em reunião ordinária. Lembramos que já houve reunião comunitária
959 que aprovou tal alteração, portanto a DPU considera que os documentos apresentados também
960 cumprem o que é definido no art. 14 da Lei nº 8.634, de 08/08/2024 (Lei de Zoneamento do
961 Uso do Solo). Lembrando, também que por sua posição na malha urbana de Criciúma,
962 empreendimentos com essa tipologia, tendem a ser mais viáveis economicamente ao acesso à
963 habitação para a população que busca a casa própria, havendo sim que o Município deva fazer
964 também o seu papel, quanto ao desenvolvimento da infraestrutura urbana, social e econômica
965 da região em que o empreendimento será implantado. Portanto, a DPU aprova a alteração de
966 zoneamento conforme mapa. O processo foi encaminhado à Câmara Temática II, no dia
967 28/05/2026, para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao
968 Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, em reunião ordinária no dia
969 11/06/2026. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da
970 Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida, ou seja, os imóveis de cadastros nº
971 1022138, nº 998753, nº 1014430, nº 1014215, matrículas nº 71133, nº 107299, nº 107300, nº
972 113128, localizados na Rua Lucas Peruchi, s/nº, Bairro São Defende, passam da Zona ZR1-2
973 para Zona ZR0-2. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram
974 respondidos e colocada em votação a proposta de alteração do zoneamento de uso do
975 solo dos imóveis cadastros nº 1022138, nº 998753, nº 1014430, nº 1014215, matrículas nº
976 71133, nº 107299, nº 107300, nº 113128, localizados na Rua Lucas Peruchi, s/nº, Bairro
977 São Defende, passam da Zona ZR1-2 para Zona ZR0-2, sendo que houve 03 abstenções,
978 porém, a solicitação foi aprovada pela maioria dos membros presentes na reunião. 4)
979 **Processo nº CPU-2077/2026 - FRIGO ENGENHARIA:** O requerente: Frigo Engenharia,
980 CPF/CNPJ nº 33.496.077/0001-53, residente à Rua/Av. Avenida Presidente Juscelino - nº
981 161, Mina do Mato, Criciúma - SC, Bairro: Mina do Mato, Cidade: Criciúma, Estado: SC,
982 telefone: (48) 9 9803 - 3862, e-mail: aprovacao@grupofrigo.com.br, vem respeitosamente a

983 Vossa Senhoria requerer Análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal, em caso
984 Especial. O imóvel localiza-se na no residencial condado de Monterrey, sendo lote 1, da
985 quadra a, com área de 819,30 m², sito na rua SD-2074-030, Bairro quarta linha, município de
986 Criciúma/SC. A gleba atualmente é classificada em grande parte na zona de uso do solo ZR1-
987 2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e defronte a Rodovia Luiz Rosso como ZI-2 (zona
988 industrial – 2 pavimentos), de acordo com o mapa do zoneamento da Lei nº 8.634/2024. O
989 requerente assim solicita: "O presente requerimento por finalidade analisar, sob os aspectos
990 técnico e jurídico, a viabilidade de desmembramento de lote urbano, cujo pedido foi
991 indeferido pela municipalidade sob a alegação de não atendimento a testada mínima exigida
992 pelo zoneamento." O imóvel possui as seguintes características: • Lote urbano com duas
993 testadas distintas; • Inserção em dois zoneamentos urbanos diferentes (zona residencial,
994 testada atendendo a largura mínima exigida e industrial, testada inferior ao mínimo exigido
995 existente); • A testada inferior constitui situação preexistente e consolidada; • O
996 desmembramento proposto não altera a testada inferior existente em zona industrial,
997 mantendo o lote remanescente testada principal regular, com acesso a via pública, e ainda,
998 preserva a edificabilidade e funcionalidade urbanística do imóvel. • Considerando a matrícula
999 37.595 do 1º Ofício Registros de Imóveis, Livro 2 do Registro Geral, ela teve atualização em
1000 05 de dezembro de 2014. Observa-se na folha 02V, na primeira linha, a averbação do
1001 DESMEMBRAMENTO, no qual consta AREA REMANESCENTE, constando na linha 31 a
1002 frente do lote com a Rodovia Luiz Rosso, medindo 9,74 metros. Portanto, no ano de 2014
1003 teve esta averbação, na qual não considerou testada mínima de lote, registrando com as
1004 confrontações existentes. • Contudo, ao analisar a Lei Complementar 095/2012, a lei
1005 estabeleceu testada mínima de 12,00, verificada no anexo 03 – Tabela dos Parâmetros
1006 urbanísticos de Ocupação do Solo Municipal. O requerente apresenta uma análise técnica: "1.
1007 Da unidade urbanística do lote: A legislação de parcelamento do solo estabelece parâmetros
1008 mínimos para lotes, entendidos como unidades autônomas com acesso a via pública. No caso
1009 em análise, o lote remanescente, possui testada válida e suficiente voltada a zona residencial,
1010 garantindo acesso regular e mantendo condições plenas de implantação de edificação.
1011 Portanto, atende aos requisitos técnicos essenciais de edificação. 2. Da testada secundária
1012 inferior ao mínimo: A testada voltada à zona industrial apresenta dimensão inferior ao mínimo
1013 exigido, configura condição anterior à intervenção proposta, não sendo objeto de modificação
1014 pelo desmembramento. Do ponto de vista técnico, trata-se de condição consolidada, cuja
1015 permanência não compromete a funcionalidade do lote, uma vez que, o acesso principal se dá
1016 a testada regular, não havendo prejuízo viário e não impactando na ocupação urbana. 3. Da
1017 inexistência de agravamento urbanístico: O desmembramento proposto não cria lote irregular,
1018 não reduz dimensões mínimas existentes e não intensifica desconformidade urbanística. Logo,
1019 não há qualquer agravamento das condições urbanísticas atuais, mas apenas reorganização
1020 fundiária. 4. Da coexistência de zoneamentos: A incidência de dois zoneamentos sobre o
1021 mesmo lote exige interpretação técnica adequada, considerando, a testada principal de acesso
1022 como referência urbanística e a impossibilidade de exigir cumprimento simultâneo integral de
1023 parâmetros distintos em todas as fachadas. A adoção de entendimento diverso inviabiliza a
1024 utilização de inúmeros lotes urbanos com características semelhantes." E, também apresentam
1025 as seguintes fundamentações: "1. Da legislação municipal: Nos termos da Lei Municipal N
1026 7.999/2021, o desmembramento é admitido desde que os lotes resultantes atendam as
1027 dimensões mínimas, contudo, a interpretação da norma deve recair sobre o lote como unidade
1028 funcional e não sobre cada uma de suas testadas isoladamente. Ademais, a própria legislação
1029 admite flexibilidade em situações consolidadas, desde que não haja geração de irregularidade.
1030 2. Da inexistência de violação legal; No caso concreto, há testada regular conforme
1031 zoneamento aplicável, a testada inferior é preexistente, e ainda, não há criação de
1032 desconformidade. Portanto, não se verifica violação material a legislação urbanística
1033 municipal. 3. Dos princípios administrativos: A adesão administrativa deve observar
1034 razoabilidade, proporcionalidade e finalidade pública. O indeferimento, no presente caso,

1035 revela-se excessivamente restritivo, uma vez que não há prejuízo ao ordenamento urbano, não
1036 há impacto negativo a coletividade, e ainda, há manutenção da funcionalidade do imóvel. 4.
1037 Da função social da propriedade: O direito de propriedade deve atender a sua função social. A
1038 política urbana deve garantir adequado aproveitamento do solo.” E concluem: “Conclui-se
1039 que, o lote remanescente atende aos requisitos urbanísticos essenciais, a testada inferior
1040 configura situação consolidada e não agravada, não gerando irregularidade urbanística.
1041 Considerando ainda, que no ano de 2014 foi feito uma averbação de desmembramento na
1042 matrícula, no qual não considerou a legislação vigente na época (LC 095/2012), que adotava
1043 medida de testada mínima de 12,00 metros, sendo aprovado o referido projeto com a testada
1044 de 9,75 metros na qual permanece até os dias de hoje. Para tanto, concluo que a irregularidade
1045 foi criada em 2014, conforme já visto e encontra-se em situação consolidada.” Como a
1046 legislação do Plano Diretor estabelece que: “Art.88. Os casos omissos da presente Lei serão
1047 objeto de proposta de normas e regulamentações a serem elaboradas pelo Órgão de
1048 Planejamento Municipal legalmente instituído, e aprovação pelo Conselho de
1049 Desenvolvimento Municipal - CDM.” Nesse caso, se trata de uma questão omissa a
1050 legislação, pois há uma situação já existente que foi aprovada e que atualmente, tem-se a
1051 visão que não pode se aprovar um desmembramento, pois umas das frentes não possui o
1052 mínimo de testada exigido na legislação. Porém, se a gleba já possui a tipologia aprovada pela
1053 municipalidade e registrada em cartório, a DPU não vê problemas na aprovação desse atual
1054 desmembramento, mesmo que uma das testadas seja menor que 20,00m. Foi encaminhado
1055 este processo à Câmara Temática II, no dia 28/05/2026, para conhecimento, discussão e
1056 parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal –
1057 CDM, em reunião ordinária no dia 11/06/2026. Após a apresentação e discussões a respeito
1058 desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida, ou
1059 seja, poderá haver o parcelamento do solo na gleba com a exceção de uma das frentes ser
1060 menor de 20,00m. **Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram**
1061 **respondidos e colocada em votação a proposta de parcelamento do solo na forma de**
1062 **desmembramento no lote 1, da quadra A, com área de 819,30 m², sito na rua SD-2074-**
1063 **030, Bairro quarta linha, município de Criciúma/SC, foi aprovada, ou seja, uma das**
1064 **frentes poderá ser menor de 20,00m.** Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta
1065 audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h30min. Esgotados os assuntos
1066 encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será
1067 por todos os presentes lida e assinada.

CÂMARA TEMÁTICA I

1) OBSERVAÇÃO NA TABELA DO ANEXO 5 DO PD:

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 seja acrescentada uma observação na tabela.**

Isso porque, **há atividades proibidas, que anteriormente a aprovação da legislação urbanística atual, já eram consolidadas na zona de uso do solo na qual está inserida, e também, há atividades em que observadas as características locais de ocupação, não causariam prejuízos urbanos ao entorno, portanto poderiam ser liberadas.**

Então, solicitamos que a DPU, analisando o entorno e verificando a existência ou a instalação dessa atividade naquele local por meio de fotos e outros documentos, possa emitir **parecer excepcional considerando que, a DPU é de Parecer Favorável a manutenção ou instalação de atividades que não venham causar prejuízos a vizinhança, incentivando assim a função social da propriedade e o desenvolvimento econômico e social.**

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I – REUNIÃO DE 25/06/2026:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, votaram e a proposta foi aprovada, ou seja, será inserida uma observação no Anexo 5, da Lei do PD: A DPU, ao analisar o entorno e verificar a existência ou a instalação de atividade naquele local por meio de fotos e outros documentos, emite parecer excepcional considerando que, a DPU é de Parecer Favorável à manutenção ou instalação de atividades que não venham causar prejuízos a vizinhança, incentivando assim a função social da propriedade e o desenvolvimento econômico e social.

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

CAPÍTULO VIII

Seção Única Dos Anúncios de Propagandas Comerciais

Art. 91 Ficam estabelecidas normas gerais sobre a publicidade ao ar livre, veiculada por meio de letreiros ou anúncios publicitários afixados em locais visíveis, expostos ao público, para a indicação de referência de produtos, de serviços ou de atividades, no âmbito do Município.

Art. 92 A afixação de letreiros e anúncios publicitários referentes a estabelecimentos comerciais, industriais ou prestadores de serviços, **depende de autorização do órgão de Planejamento** ~~licença prévia da Divisão de Planejamento Físico – Territorial – DPFT, encaminhada mediante requerimento do interessado.~~

Art. 93 Para os fins desta Lei considera-se:

I - Letreiros: as indicações colocadas no próprio local onde a atividade é exercida, desde que contenham apenas o nome do estabelecimento, a marca ou logotipo, a atividade principal, o endereço físico ou eletrônico e o telefone;

II - Anúncios Publicitários: as indicações de referência de produtos, serviços ou atividades por intermédio de placas, painéis, outdoors, totens ou qualquer meio de veiculação de mensagem publicitária, colocados em local estranho àquele em que a atividade é exercida ou no próprio local, quando as referências extrapolarem as contidas no inciso anterior.

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

Art. 94 Toda e qualquer indicação colocada no alto dos edifícios será considerada anúncio publicitário.

Art. 95 A ~~licença~~ ~~autorização~~ de publicidade deverá ser requerida ~~à Divisão de Planejamento Físico – Territorial – DPFT~~, ao ~~órgão de Planejamento~~, cujo pedido deverá ser instruído com as especificações técnicas e apresentação dos seguintes documentos:

I - ~~A consulta prévia do imóvel no qual será instalado o letreiro ou anúncio;~~
~~requerimento padrão, onde conste:~~

II – ~~Título de Propriedade do Imóvel;~~

- ~~a) a razão social e o Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ da empresa;~~
- ~~b) a localização e a especificação do equipamento;~~
- ~~c) a consulta prévia do imóvel no qual será instalado o letreiro ou anúncio;~~
- ~~d) a assinatura do representante legal da empresa;~~
- ~~e) número da inscrição municipal.~~

~~II – contrato social da empresa;~~

III - ~~contrato de locação e/ou autorização do proprietário titular do imóvel;~~ ~~uso firmado entre as partes;~~

~~IV – fotocópia da Taxa de Licença para Localização do estabelecimento;~~

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

V - para os casos de franquias, o contrato com a franqueadora;

~~VI – projeto de instalação, contendo:~~

- ~~a) especificação do material a ser empregado;~~
- ~~b) dimensões;~~
- ~~c) altura do ponto mais baixo em relação ao nível do passeio;~~
- ~~d) disposição em relação à fachada, ou ao terreno, devidamente cotados;~~
- ~~e) comprimento da fachada do estabelecimento;~~
- ~~f) sistema de fixação do letreiro ou anúncio;~~
- ~~g) sistema de iluminação, quando houver;~~
- ~~h) inteiro teor dos dizeres;~~
- ~~i) tipo de suporte sobre o qual será sustentado.~~

VII - Termo de responsabilidade técnica, ou anotação de responsabilidade técnica - ART, ou registro de responsabilidade técnica, RRT, ~~do fabricante, quando for o caso,~~ quanto à segurança da instalação e fixação, ~~assinado pela empresa fabricante, instaladora e pelo proprietário da publicidade.~~

~~§ 1º Fica dispensada a exigência contida na alínea "h" do inciso VI deste artigo, quando se tratar de anúncio, que por suas características, apresente periodicamente alteração de mensagem, tais como outdoor, defesa, painel eletrônico ou similar.~~

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

~~§ 2º Em se tratando de painel luminoso ou similar, além dos documentos relacionados neste artigo, deverão ser apresentados:~~

~~a) projeto do equipamento composto de planta de situação, vistas frontal e lateral, com indicação das dimensões e condições necessárias para sua instalação;~~

~~b) levantamento cadastral da área do entorno com um raio mínimo de 50 metros, com fotos do entorno, para que seja analisada pela Divisão de Planejamento Físico-Territorial (DPFT).~~

~~c) declaração de viabilidade de instalação fornecida pela CELESC.~~

Art. 96 Os letreiros e anúncios poderão ser afixados diretamente na fachada dos estabelecimentos, paralela ou perpendicularmente, ou quando houver recuo frontal, sobre aparato próprio de sustentação, até o alinhamento predial, previsto para a zona em que se insere, conforme prevê o Plano Diretor Urbano do Município.

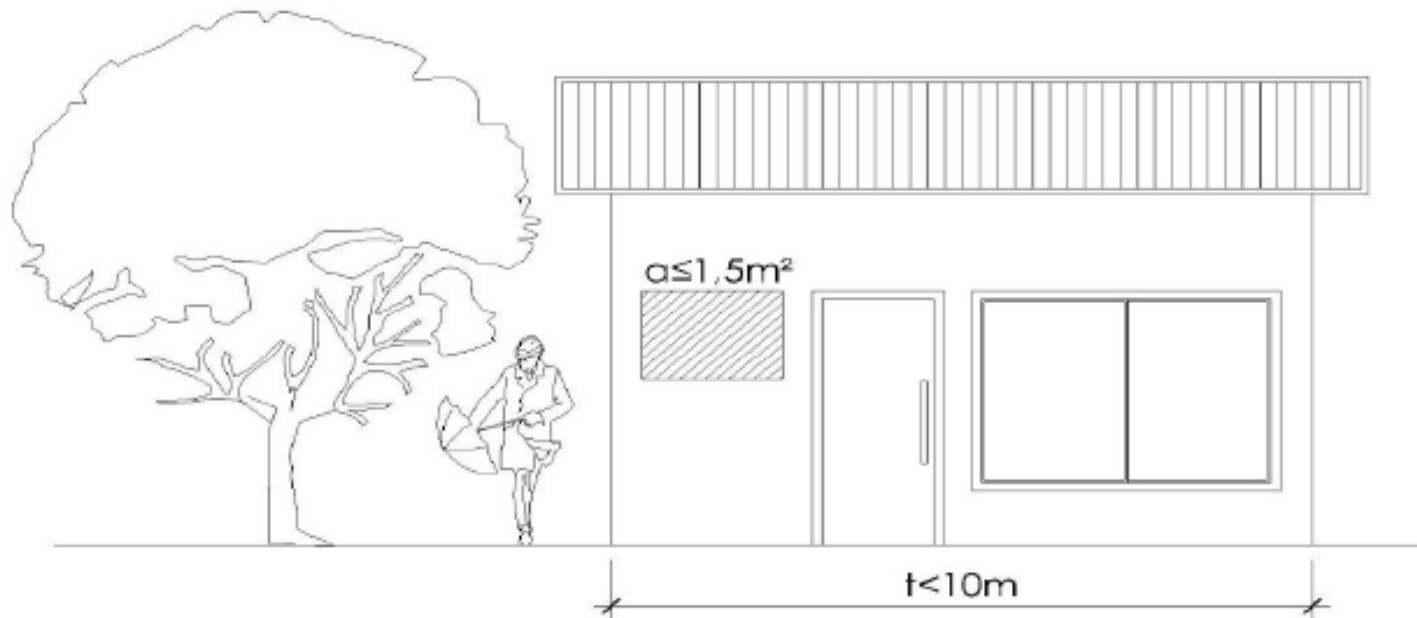
~~Parágrafo único. Só são permitidos os anúncios móveis/sobre rodas em circulação.~~

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

Art. 97 Para a expedição da ~~licença~~ ~~autorização~~ dos letreiros ~~e~~ ~~anúncios~~ será observado o seguinte:

~~I – Quando a testada do imóvel for inferior a 10m (dez metros) lineares, a área total do anúncio não deverá ultrapassar 1,50m² (um metro e cinquenta centímetros quadrados).~~

I – Quando a testada do imóvel for inferior a 10 m (dez metros) lineares, a área total do anúncio não poderá exceder 3,00 m² (três metros quadrados).

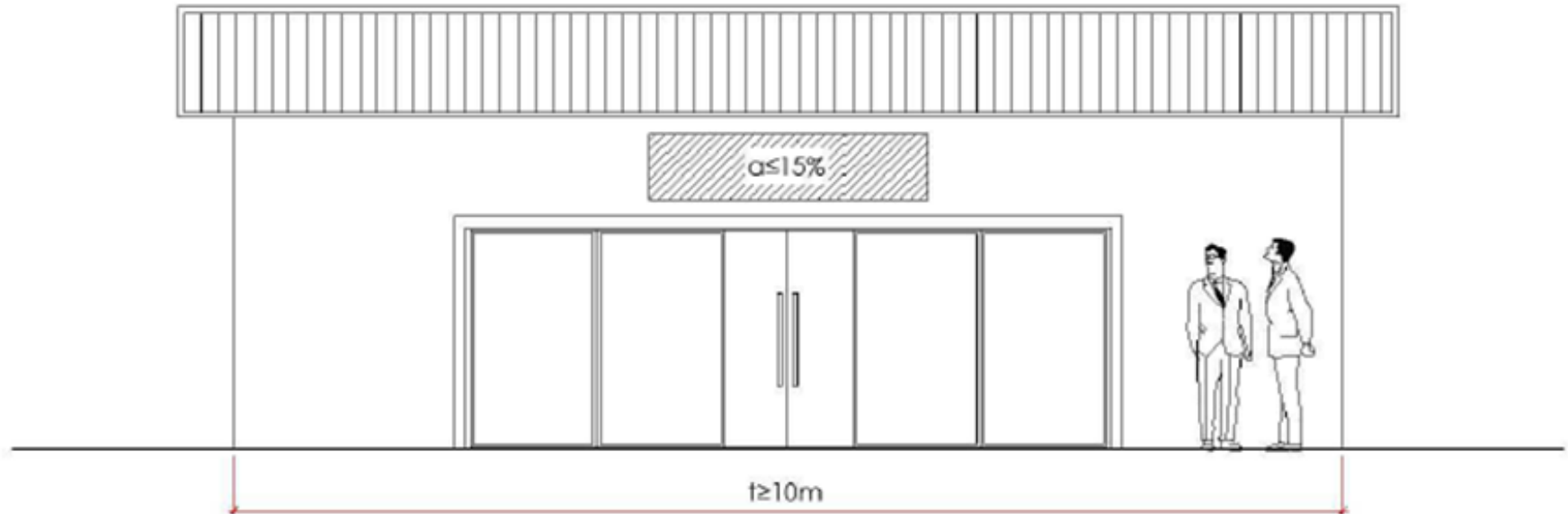


DESENHO SERÁ REFEITO

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

~~II – para estabelecimentos com testada do imóvel for igual ou superior a 10m (dez metros) lineares será autorizada uma área para letreiro e/ou anúncio, nunca superior a 15% da testada.~~

II – Para estabelecimentos com testada igual ou superior a 10 m (dez metros) lineares, será autorizada área para letreiro e/ou anúncio limitada a 30% (trinta por cento) da área da testada onde estiver instalado.



DESENHO SERÁ REFEITO

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

III – Quando o anúncio indicativo for composto apenas por letras, logomarcas ou símbolos aplicados ou pintados na fachada, a área total será obtida pela soma das áreas delimitadas pelo contorno de cada elemento.

III - no caso de mais de um estabelecimento no térreo de uma mesma edificação, a área destinada ao letreiro deverá ser subdividida proporcionalmente entre todos, e aqueles situados acima do térreo, deverão anunciar no hall de entrada;

IV - em caso de edifícios com apenas dois pavimentos será permitida a colocação do letreiro paralelo na fachada do segundo pavimento, sendo que só poderá fazer propaganda no referido pavimento o usuário da sala localizada no mesmo;

~~V – será considerada para efeito de cálculo da área de publicidade exposta, qualquer inscrição direta em toldos e marquises.~~

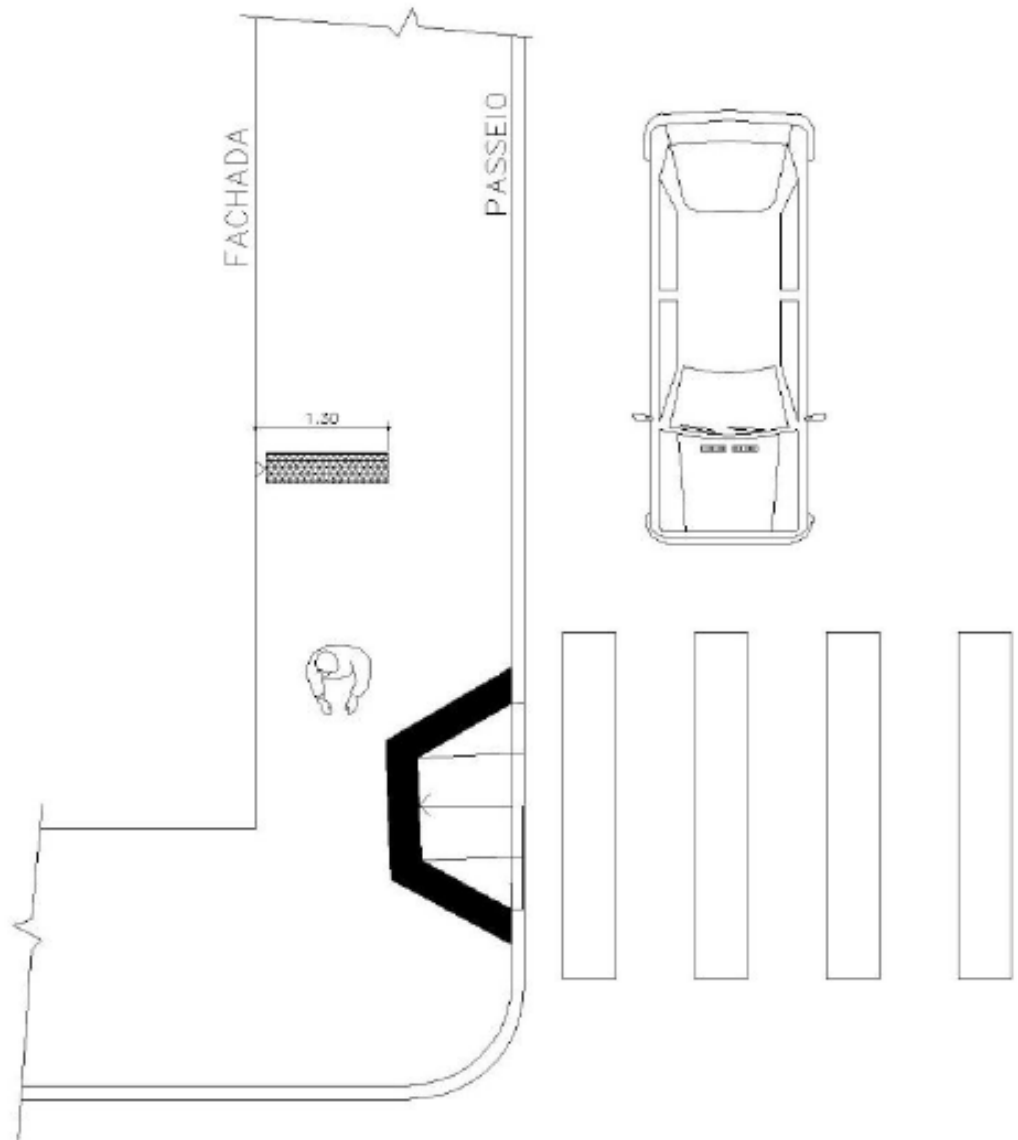
VI - será permitida a subdivisão do letreiro, desde que a soma das áreas de suas faces não ultrapasse a área total permitida;

~~VII – será permitido letreiro com anúncio incorporado, desde que a área do anúncio não ultrapasse 1/3 (um terço) da área total do letreiro;~~

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

VIII - os letreiros paralelos não poderão distar do plano da fachada, mais de 20 centímetros;

IX - os letreiros e anúncios perpendiculares à fachada, no caso de edificação situada no alinhamento predial, limitam-se ao avanço de 1,30 m (um metro e trinta centímetros) sobre o passeio, não podendo a sua projeção ultrapassar a metade da largura deste, nem a altura da placa ultrapassar 0,80 m (oitenta centímetros), e, ainda, deverão respeitar uma altura livre mínima em relação ao nível do passeio de 2,20 metros.



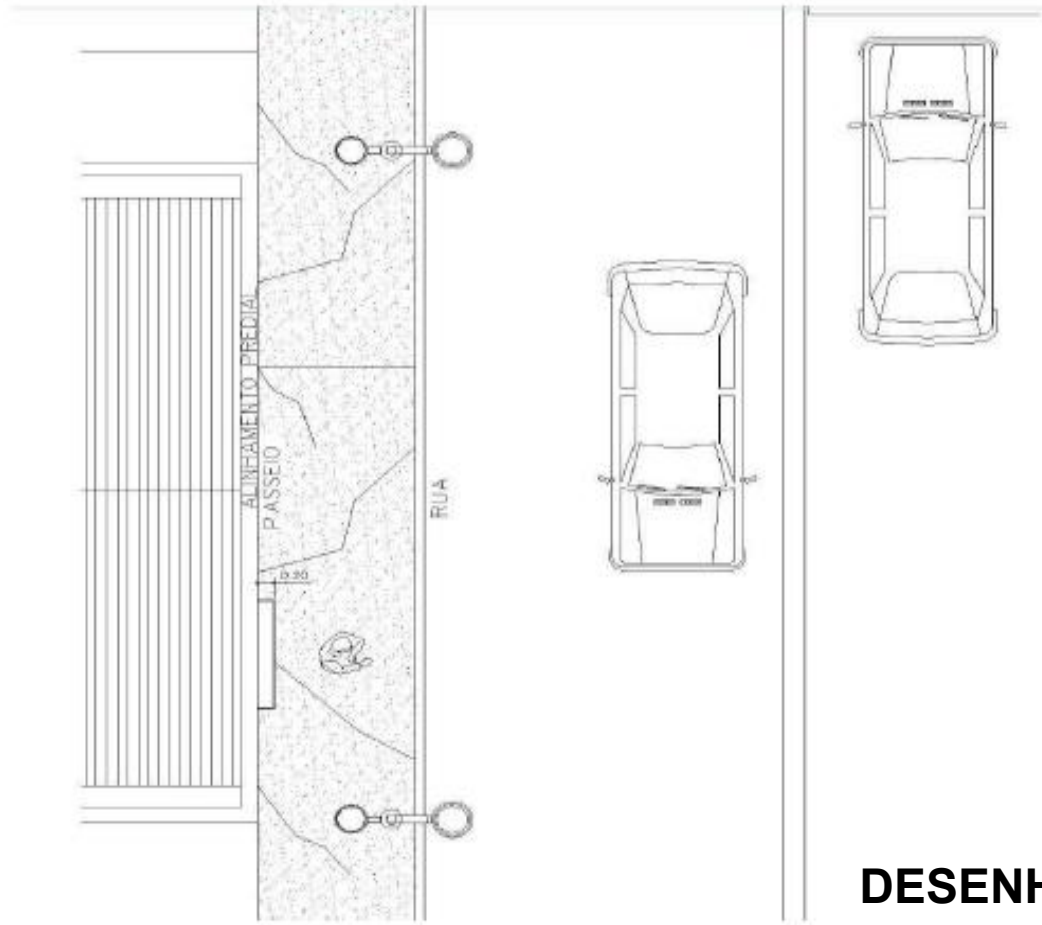
DESENHO SERÁ REFEITO

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:



~~X – as placas perpendiculares em edificações situadas no alinhamento predial não poderão estar a menos de 10,00 m (dez metros) de esquinas.~~

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:



XI - os letreiros e anúncios não poderão encobrir elementos construtivos que compõem o desenho da fachada, interferindo na composição estética de toda e qualquer edificação.

Art. 97-A Para a expedição da autorização dos anúncios será observado o seguinte:

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

XII - são permitidos anúncios em terrenos não edificados, ficando sua colocação condicionada à capina e remoção de detritos, não sendo admitido corte de árvores para viabilizar a instalação dos mesmos, sem a prévia consulta e licença do órgão responsável;

XIII - os anúncios deverão observar área máxima de 18,00 m² (dezoito metros quadrados) e altura máxima de 10,00 m (dez metros), já incluída a placa, contendo em local visível a identificação da empresa de publicidade ou responsável e o número ~~da~~ ~~licença~~ ~~da~~ ~~autorização~~, afixados em placa de no máximo 0,15 x 0,30 m (quinze por trinta centímetros), observados os seguintes parâmetros:

- a) um metro e meio em relação às divisas do terreno;
- b) um metro e meio entre os anúncios num mesmo lote;
- c) a partir do alinhamento do terreno, conforme prevê a lei do Plano Diretor;

~~d) em terrenos não edificados, lindeiros à faixa de domínio das rodovias municipais, estaduais e federal, dentro do Município, poderá ser autorizado o anúncio desde que observados os parâmetros do presente artigo e uma faixa non aedificandi de 3,00 m (três metros) a partir do alinhamento do terreno, além da faixa de domínio público das rodovias.~~

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

§ 2º Os anúncios em forma de outdoors deverão observar a área máxima de 27,00 m² (vinte e sete metros quadrados) e atender o disposto no inciso XII e XIII deste artigo ressalvados os casos de terrenos maiores, a critério do Órgão de Planejamento.

§ 3º Serão permitidos anúncios em fachadas de edificações desde que precedidos de análise e aprovação do Órgão de Planejamento, bem como ~~o licenciamento~~ ~~autorização~~ previsto neste artigo.

§ 4. Não se aplicam as exigências do presente artigo aos anúncios em fachadas comprovadamente instalados há, pelo menos, 05 (cinco) anos da presente Lei, ou seja, até 15/12/2011, exceto quando a atividade comercial/serviço for alterada, caso em que deverá ser adequada a presente lei. (Redação acrescida pela Lei nº 7423/2019)

§ 5º Não se aplicam os limites dispostos no presente artigo às lojas de redes de franquias quando comprovarem que já possuem programação visual própria. (Redação acrescida pela Lei nº 7423/2019)

Art. 98 Será permitido a fixação de ~~painéis~~ ~~anúncios~~ de LED e similares, desde que respeitados as seguintes exigências:

- I - somente poderão ser instaladas em vias coletoras, arteriais e ao longo de rodovias;
- II - deverão ser instalados no interior do lote;

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

III - deverão ter altura mínima de 3m (três metros) não incluindo o painel, quando fixados em estrutura própria e quando fixados em ~~muros~~ e paredes.

IV - deverão ter a luminância máxima de 3.500 cd/m² (candelas por metro quadrado) durante o dia e 10% (dez por cento) desta durante a noite;

V - a critério do Órgão Técnico competente, e por questões de segurança, nos termos dos incisos V, VI e VII do artigo 99 desta Lei, poderá ser vedada a instalação do painel;

VI - além das previstas neste artigo, serão também aplicáveis as demais exigências definidas nos anúncios desta Lei.

Parágrafo único. As informações apresentadas neste tipo de anúncio deverão ser estáticas tendo controle de frequência. Em vias contínuas as imagens deverão ficar de 6 a 8 segundos estáticas, em semáforos ficarão de 12 a 15 segundos estáticas. A troca da informação deverá ser feita de forma imediata.

Art. 99 É vedada a publicidade quando:

I - em áreas de proteção de recursos naturais;

II - em bens de uso comum do povo como: parques, jardins, cemitérios, túneis, rótulas, trevos, canteiros, pontes, viadutos, passarelas, calçadas, postes, árvores, monumentos, mobiliários, equipamentos urbanos e outros similares, exceto quando regulamentados por legislação própria;

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

III - obstruir a visão da paisagem ambiental urbana, tais como: conjuntos, arquitetônicos ou elementos de interesse histórico, paisagístico ou cultural, assim definidos em lei, ou a critério do setor técnico;

IV - obstruir ou reduzir o vão das portas, janelas ou qualquer abertura destinada à iluminação ou ventilação;

V - oferecer risco de caráter público;

VI - obstruir ou prejudicar a visibilidade da sinalização do trânsito, placa de numeração, nomenclatura de ruas e outras informações oficiais;

VII - empregar iluminações ou inscrições que conflitem com sinais de trânsito, ou dificultem a identificação destes, mesmo dentro da edificação ou estabelecimento;

VIII - em faixas, inscrições, plaquetas e similares ou balões de qualquer natureza, sobre as vias públicas;

~~IX - em volantes, panfletos e similares distribuídos em semáforos, locais públicos e por lançamentos aéreos, salvo quando em porta-flyer instalados em eventos ou nos estabelecimentos;~~

IX - em volantes, panfletos e similares distribuídos em semáforos, locais públicos e por lançamentos aéreos, salvo quando em porta-flyer instalados em eventos, ou, ainda, em porta-flyer ou entrega direta no interior dos estabelecimentos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 404/2021)

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

X - em faixas de domínio de rodovias, ferrovias, redes de energia e dutos em uso;

XI - atente à moral e aos bons costumes;

XII - em material reflexivo capaz de ofuscar motoristas e pedestres;

XIII - em vias, setores e locais definidos em decreto regulamentador;

XIV - pela sua natureza provoque aglomerações prejudiciais ao trânsito público.

XV - sobre fachadas laterais e fundos das edificações em quaisquer circunstâncias, exceto em empenas cegas, onde poderão ser permitidas, a critério do órgão de planejamento.

XVI - de anúncios acima das marquises ou acima de 4 metros a partir do meio-fio e outdoor em qualquer circunstância, exceto os previstos no inciso IV do artigo 99.

Parágrafo único. Os panfletos distribuídos em porta-flyer deverão obedecer aos critérios estabelecidos pela lei nº [3484](#), 26 de novembro de 1997.

Art. 100 Através de requerimento ao órgão de Planejamento: ~~aprovado pela DPFT – Divisão de Planejamento Físico-Territorial, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias serão admitidos:~~

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

~~I - publicidade sobre a cobertura de edifícios, observado o cone de aproximação de aeronaves, devendo o respectivo requerimento ser acompanhado de:~~

~~a) fotografia do local;~~

~~b) projeto detalhado, subscrito por profissional responsável por sua colocação e segurança;~~

~~c) cópia da Ata da Assembléia ou documento equivalente aprovando a instalação e autorização expressa do síndico do prédio, com firma reconhecida em cartório;~~

~~II - I -~~ decorações e faixas temporárias, relativos a eventos populares, religiosos, culturais, cívicos ou de interesse público nas vias e logradouros públicos ou fachadas de edifícios;

~~III - II-~~ publicidade móvel, sonora ou não, mesmo em veículos, segundo legislação específica;

~~IV - III-~~ publicidade em mobiliário e equipamento social urbano, desde que regulamentada por legislação própria;

~~V - IV-~~ painéis artísticos em muros e paredes;

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

Art. 101 A exibição de anúncios com finalidade educativa e cultural, bem como os de propaganda política de partidos e candidatos, regularmente inscritos no Tribunal Regional Eleitoral - TRE será permitida, respeitadas as normas próprias que regulam a matéria.

Parágrafo único. Todos os anúncios referentes à propaganda eleitoral deverão ser retirados pelos responsáveis até 30 (trinta) dias após a realização de eleições e plebiscitos.

Art. 102 A ~~licença~~ autorização ~~será~~ expedida para cada ~~anúncio~~ publicidade, não terá prazo de validade, desde se mantenha a mesma. ~~pelo prazo máximo de 01 (um) ano pela Divisão de Planejamento Físico-Territorial - DPFT.~~

§ 1º Poderá ser expedida uma única ~~autorização~~ ~~licença~~ por conjunto de placas, painéis, defensas, outdoors e outros similares, em um mesmo terreno, por empresa. ~~indicada a posição de cada um e suas dimensões, respeitando especialmente o estabelecido no inciso XI, do art. 97, da presente Lei.~~

§ 2º A mudança de localização da publicidade exigirá nova ~~autorização~~ ~~licença~~.

Art. 103 Na ocorrência de simultaneidade de requerimento para uma mesma área, será licenciado o primeiro requerimento protocolado na municipalidade.

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

Art. 104 O Município, por motivo de segurança ou interesse público relevante, poderá determinar a remoção imediata da publicidade, sem que caiba à licenciada o pagamento de qualquer indenização ou ressarcimento.

~~**Art. 105** A transferência de concessão de licença entre empresas deverá ser solicitada previamente à Divisão de Planejamento Físico-Territorial – DPFT, antes de sua efetivação, sob pena de suspensão da mesma.~~

Art. 106 Constitui infração punível:

I - a exibição de publicidade:

a) sem ~~licença~~ autorização;

b) em desacordo com o que foi declarado ~~as características aprovadas;~~

c) em estado precário de conservação;

~~d) além do prazo da licença.~~

e) em desacordo com as normas gramaticais oficiais da língua portuguesa.

II - A não retirada da publicidade irregular no prazo determinado pela presente Lei;

III - a inobservância de qualquer outra exigência desta lei.

§ 1º Qualquer cidadão poderá comunicar a Prefeitura quanto ao descumprimento do inciso I, alínea e, desde que formalmente, identificando a peça publicitária e a correta aplicação da norma gramatical.

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

~~§ 2º Verificada a(s) irregularidade(s) constantes dos incisos deste artigo, a DPFT notificará o proprietário ou responsável para que, em 15 (quinze) dias regularize a publicidade.~~

§ 2º Verificada a (s) irregularidade (s) constantes dos incisos deste artigo, o órgão de fiscalização municipal competente notificará o proprietário ou responsável para que, em 15 (quinze) dias regularize a publicidade. (Redação dada pela Lei Complementar nº 404/2021)

§ 3º Fica dispensada a notificação, que trata o parágrafo anterior, quando a publicidade estiver em área pública, não sendo passível de regularização, ficando sujeita a remoção e aplicação de penalidade. (Redação acrescida pela Lei 8921/2025)

~~**Art. 107** Findo o prazo de notificação e verificada a persistência da infração, a Divisão de Planejamento Físico-Territorial - DPFT fará a remoção da publicidade às expensas do infrator, sem prejuízo das multas e penalidades cabíveis.~~

Art. 107. Findo o prazo de notificação e verificada a persistência da infração, o órgão de fiscalização municipal competente fará a remoção da publicidade às expensas do infrator, sem prejuízo das multas e penalidades cabíveis. (Redação dada pela Lei Complementar nº 404/2021)

§ 1º Considera-se infrator o proprietário da publicidade, detentor da licença ou, na falta deste, o anunciante.

3) AJUSTES NA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS – LEI Nº 6.822/2016:

§ 2º A não observância do que dispõe esta Lei acarretará ao infrator o pagamento de multa prevista no art. 154 desta lei, multa esta que será aplicada mensalmente, até que esta Lei seja cumprida.

§ 3º No caso de reincidência, a penalidade será aplicada em dobro, sem prejuízo da cassação da licença e de remoção da publicidade.

~~Art. 108 A Taxa de Licença para publicidade será cobrada conforme estabelecido no Código Tributário Municipal.~~

Art. 109 A publicidade, anúncios e letreiros atualmente exposta, em desacordo com as exigências da presente Lei deverá ser regularizada no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data de sua publicação.

§ 1º Excetua-se do disposto no caput deste artigo os anúncios situados em locais de uso comum do povo, elencados no inciso II do art. 99 da presente Lei, cuja retirada deverá acontecer no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da notificação expedida pelo órgão de Planejamento. ~~Divisão de Planejamento Físico-Territorial – DPFT.~~

§ 2º Imediatamente após o início da vigência da presente Lei, a fiscalização de obras e posturas do órgão de planejamento ~~da Divisão de Planejamento Físico-Territorial – DPFT,~~ deverá iniciar a fiscalização de toda a publicidade, letreiros e anúncios ao ar livre no município, notificando aqueles que estiverem em desacordo com a presente Lei.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I – REUNIÃO DE 25/06/2026:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, votaram e a proposta de alteração na lei do Código de Posturas foi aprovada.

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

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Nesse Processo Administrativo foi apresentada 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 anteprojeto deste empreendimento situa-se em dois terrenos localizados no Bairro Mina Brasil. O **terreno 01** tem matrícula nº 20.168, cadastro nº 763232, área de 4.030,28m² e frente para as ruas Pedro Cechinel e José de Lucca.

O **terreno 02** tem matrícula nº 163.390, cadastro nº 15960, área de 11.857,18m² e frente para as ruas Pedro Cechinel, Vital Brasil e Julio Gaidzinski.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 2º, da Lei nº 8.635/2024, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art. 2º Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), onde já foi parcelado, 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 da Lei do Zoneamento.” E,

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



05/2025



05/2025



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



05/2025



05/2025



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

O imóvel possui uma área bem maior do que os imóveis lindeiros, e situa-se com acesso pela Rua José de Lucca, sendo que o mesmo foi executado e ocupado a partir dos anos de 1970 como uma residência unifamiliar. O imóvel está numa posição elevada em relação a região central da cidade.

A região, por estar próxima ao Hospital São João e da Rodovia SC-108, possui atividades relacionadas aos usos de serviços, pequenos comércios e residenciais unifamiliares, predominantemente.



05/2025



2026

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



2026 – Fotos do requerente

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

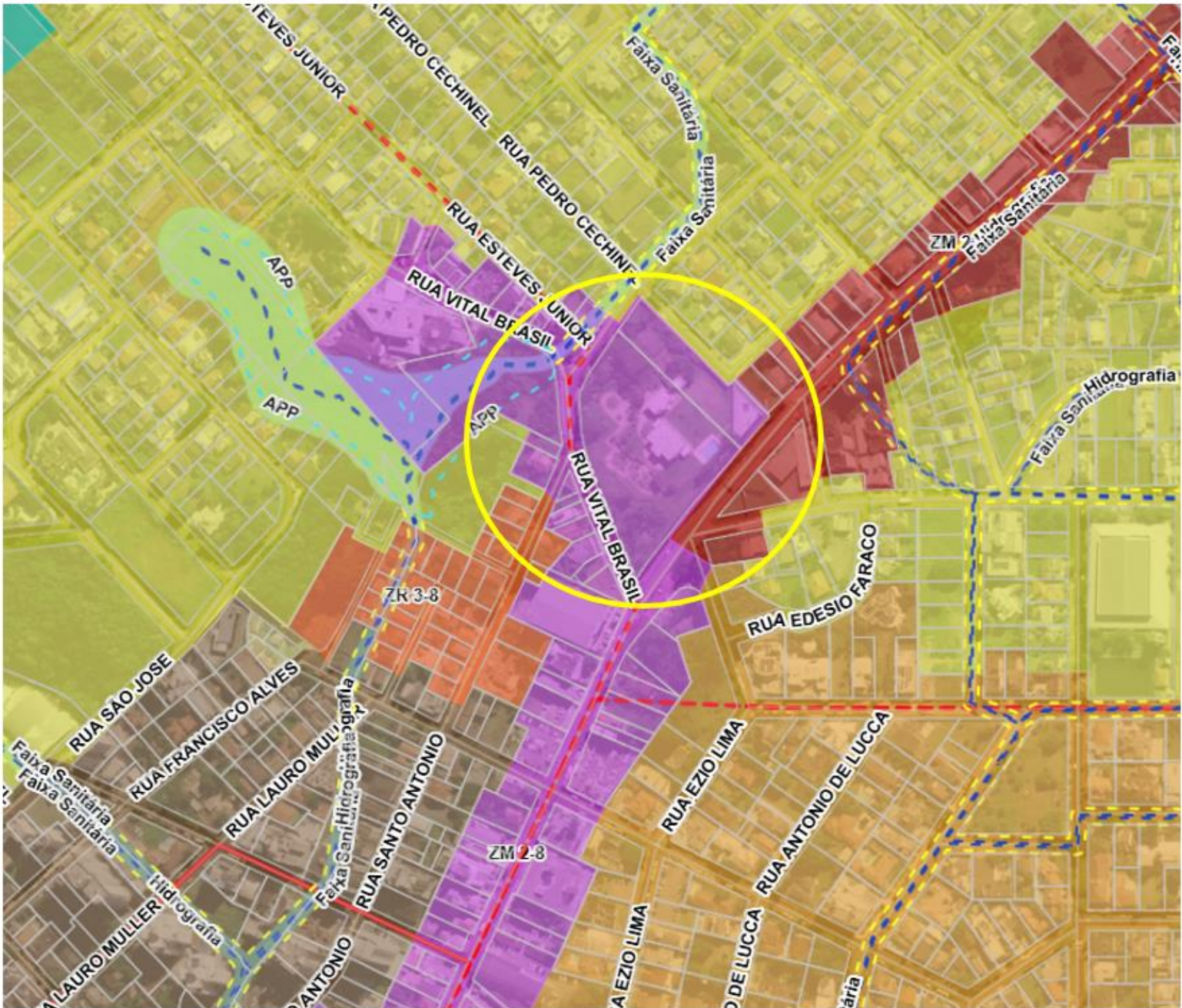


1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZM2-8 (zona mista 2 – 8 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (Lei de Zoneamento)



Mapa de zoneamento

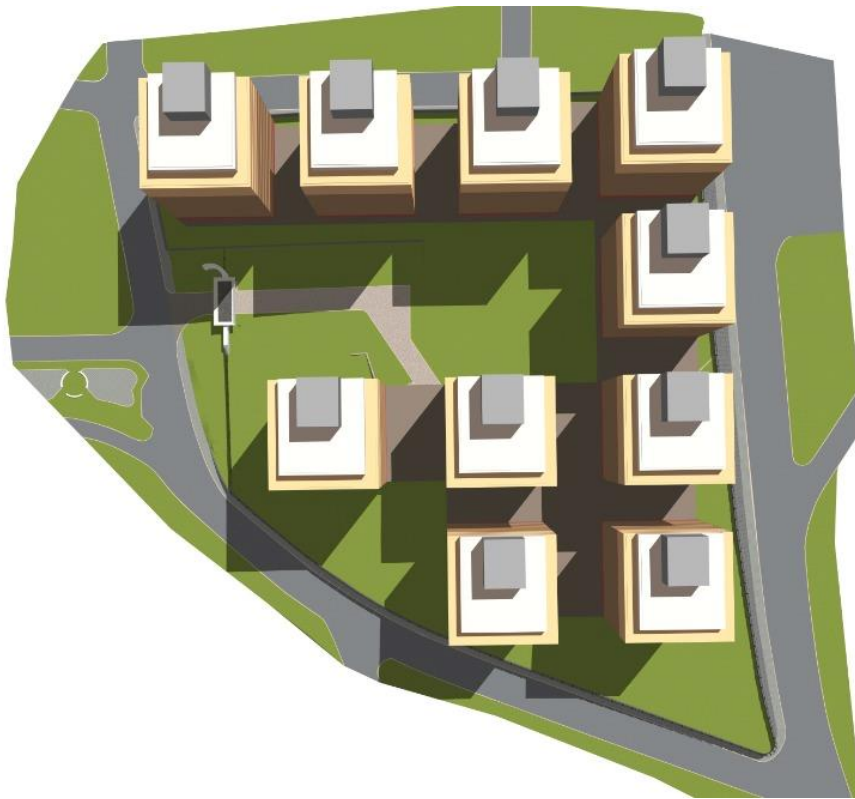
1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

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. (m ²)	MÁX. (m ²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZM 2-8 (Zona Mista 2 – 8 pavimentos)	3,50	4,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=70 T=60	E=80 T=60 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	08+02 ⁽⁸⁾ + (01) (1)(2)(10)	4,00	Sem afast. p/h≤9,00m	H/5 ≥1,50	9% Do CUB2006/SC por m ²

Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto (3D) utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-8.

Segundo a projeção apresentada pode-se verificar que há **10 blocos** no total, e todos com **pavimento de pilotis + 8 pavimentos tipo + 3 pavimentos de outorga onerosa + 50% de ático**. (sem contar os pavimentos de garagem).

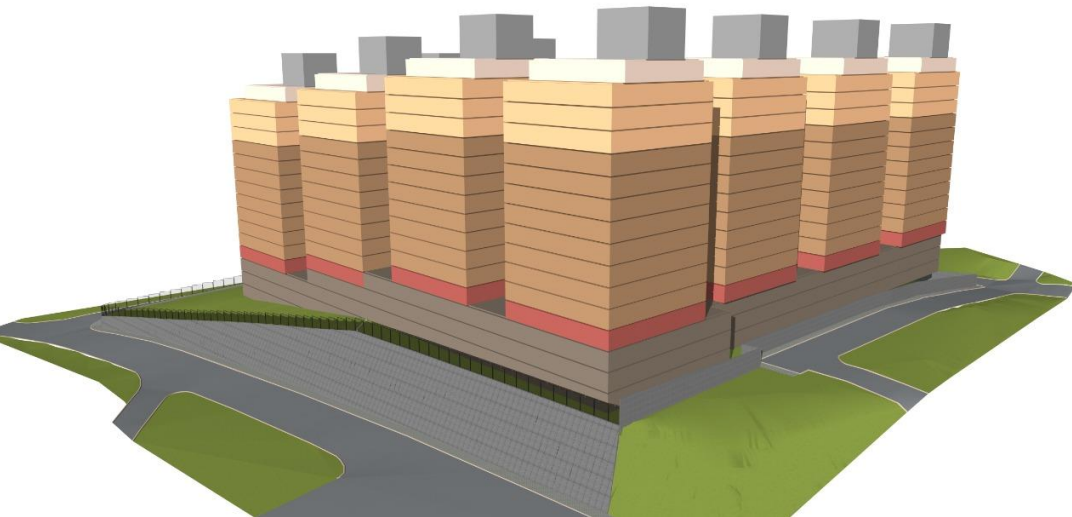
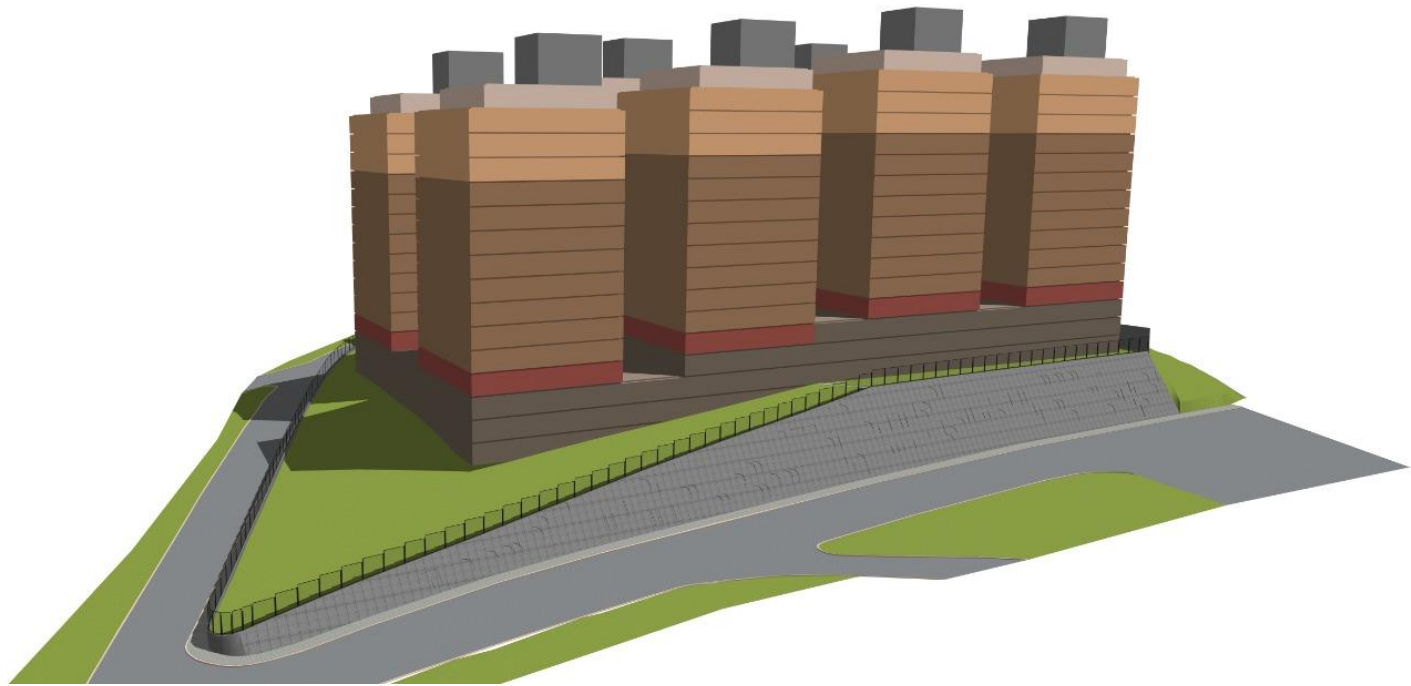
1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Ou seja, considerando 10 blocos, sendo 04 apartamentos por pavimento + 02 apartamentos no ático e 11 pavtos. + ático, haveria a projeção de 44 apartamentos + 02 apartamentos no ático, por bloco, totalizando **460 apartamentos** no total de todos os blocos, com uma população de moradores prevista de **1.380 moradores**.

Consideramos que a ocupação obedecendo aos parâmetros urbanísticos da zona de uso do solo e as áreas reservadas a lazer dos condôminos, a ocupação apresentada tende a densificar demais o imóvel.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

O REQUERENTES SOLICITAM:

1. Verticalização Excedente: Proposta de verticalização do empreendimento além dos limites convencionais estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

2. Aproveitamento Máximo do Potencial Construtivo: Solicitação para utilização do Índice de Aproveitamento (IA) até o limite máximo permitido pelo zoneamento específico da região onde os terrenos estão inseridos.

3. Flexibilização de Recuos e Afastamentos: Por tratar-se de um Projeto Especial, solicita-se a anuência para a aplicação dos recuos, afastamentos e distâncias entre edificações conforme apresentados neste anteprojeto. Resguardando o direito a ajustes e adequações ao longo do desenvolvimento do Projeto Legal.”

O requerente também apresentou as seguintes justificativas para a utilização da Lei dos Projetos Especiais:

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA

“JUSTIFICATIVAS PARA UTILIZAÇÃO DA REFERIDA LEI:

No imóvel em questão, localiza-se a icônica residência do Sr. Realdo Guglielmi, de destacada importância arquitetônica e cultural para a região. O local preserva o único jardim do renomado paisagista Burle Marx no sul de Santa Catarina, além de muros de contenção em concreto projetados pelo arquiteto Manoel Coelho, também responsável pelo projeto do Parque Municipal.

Nossas propostas de contrapartidas para utilizarmos os benefícios da lei seriam:

- 1. Preservação do Patrimônio:** O projeto prevê a preservação integral da casa principal, do jardim/praça de Burle Marx e dos muros de concreto projetados pelo arquiteto Manoel Coelho.
- 2. Sustentabilidade e Permeabilidade:** Ao nível do terreno, mais de 9.000,00 m² (56,6% da área total) serão destinados a jardins, gramados e praças. Essa área receberá um projeto de paisagismo contemporâneo, resultando em uma taxa de infiltração quase três vezes superior à exigida por lei.
- 3. Baixo Índice de Ocupação:** A Taxa de Ocupação projetada será de apenas 35% a 40%, um índice significativamente inferior aos 80% permitidos pela legislação local.

1) Processo: **CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA**

4. **Marco Arquitetônico:** A execução deste projeto visa consolidar um novo marco arquitetônico para a região sul de Santa Catarina, posicionando o empreendimento como um ícone urbano para a cidade, assim como o Edifício Cavaler representou historicamente.

5. **Exclusividade e Mobilidade:** Ao reduzir a densidade populacional no terreno em mais de 30%, o projeto assegura um empreendimento mais exclusivo e atenua significativamente os impactos na mobilidade urbana local.”

E ainda apresentam:

“**TORRE 01**: A torre 01 será distribuída em Subsolo, Térreo, Garagens 1 / Lazer 1, Garagens 2 / Lazer 2, **41 pavimentos Tipo** e uma **Cobertura Duplex**.

Nesta torre teremos um apartamento por andar com área de 260m² cada, totalizando **42 apartamentos**, **IA de 11.117,46m² (0,7)**, **TO de 9,04%** e com aproximadamente **200 moradores**.

1) Processo: **CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA**

TORRE 02: A torre será distribuída em Subsolo, Térreo, Garagens 1 / Lazer 1, Garagens 2 / Lazer 2, Lazer 3 Esportivo / Apartamentos Garden, **40 pavimentos Tipo** e uma **cobertura Duplex**.

Nesta torre teremos dois apartamentos por andar com área de 220m² cada, totalizando **84 apartamentos**, **IA de 19.304,00m² (1,2)**, **TO de 18,72%** e com aproximadamente **400 moradores**.

Com este anteprojeto baixaremos a ocupação para próximo de **600 moradores, 30% do que poderíamos ocupar**.

Foi apresentada a solicitação do requerente quanto a excepcionalização dos parâmetros urbanísticos, conforme o §1º, do Art. 1º, da Lei nº 8.635:

“§1º. Para aprovação do anteprojeto deste artigo, o interessado deverá submeter ao órgão de planejamento do Município o referido anteprojeto, informando exatamente quais parâmetros urbanísticos constantes do caput deseja excepcionalizar, justificando cada um deles.”

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Sendo essa assim apresentada:

“DESCRIBÇÃO DO ANTEPROJETO:

Implantação e Preservação do Patrimônio: Como princípio fundamental deste projeto, priorizou-se a preservação integral da residência principal e do icônico jardim/praça assinado por Roberto Burle Marx. Diante dessa premissa, as novas edificações foram implantadas estrategicamente nos fundos do lote, com frentes voltadas para as ruas José de Lucca e Pedro Cechinel.

Essa estratégia de zoneamento interno assegura que o entorno imediato da residência histórica seja rigorosamente mantido conforme a concepção e a atmosfera idealizadas originalmente por seu antigo proprietário.

Modernização e Valorização do Paisagismo: O jardim/praça terá seu desenho e traçado originais integralmente mantidos e restaurados para otimizar a usabilidade do espaço e agregar valor ao conjunto, serão incorporados decks de apoio e piscinas, integrando harmoniosamente o lazer contemporâneo ao patrimônio paisagístico existente.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Cronograma de Obras e Volumetria das Torres: O empreendimento será configurado em duas torres independentes, cuja execução ocorrerá em etapas e fases distintas de construção.

Nota Técnica sobre a Altura: A altura das torres foi estabelecida em 150 metros, medidos a partir do nível do pavimento térreo até a laje do pavimento inferior do apartamento duplex.

A definição dessa altimetria justifica-se pela tipologia das circulações verticais adotadas, atendendo estritamente aos parâmetros legais, critérios de segurança e exigências normativas do Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina (CBMSC).”

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



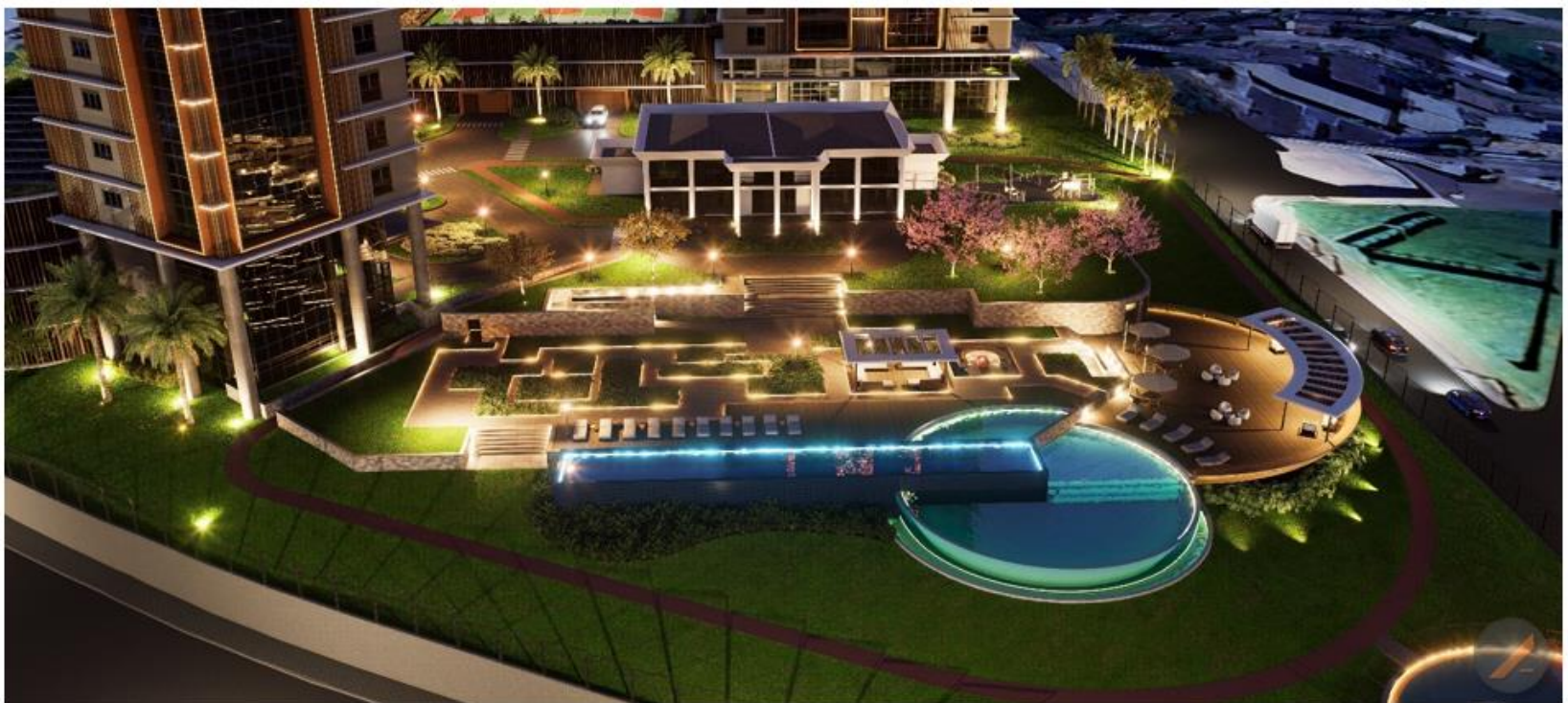
Perspectivas



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Perspectivas



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

OUTRAS IMAGENS SERÃO APRESENTADAS NA AUDIÊNCIA PÚBLICA

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

O REQUERENTES SOLICITAM:

1. **Verticalização Excedente:** Proposta de verticalização do empreendimento além dos limites convencionais estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.
2. **Aproveitamento Máximo do Potencial Construtivo:** Solicitação para utilização do Índice de Aproveitamento (IA) até o limite máximo permitido pelo zoneamento específico da região onde os terrenos estão inseridos.
3. **Flexibilização de Recuos e Afastamentos:** Por tratar-se de um Projeto Especial, solicita-se a anuência para a aplicação dos recuos, afastamentos e distâncias entre edificações conforme apresentados neste anteprojeto. Resguardando o direito a ajustes e adequações ao longo do desenvolvimento do Projeto Legal.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

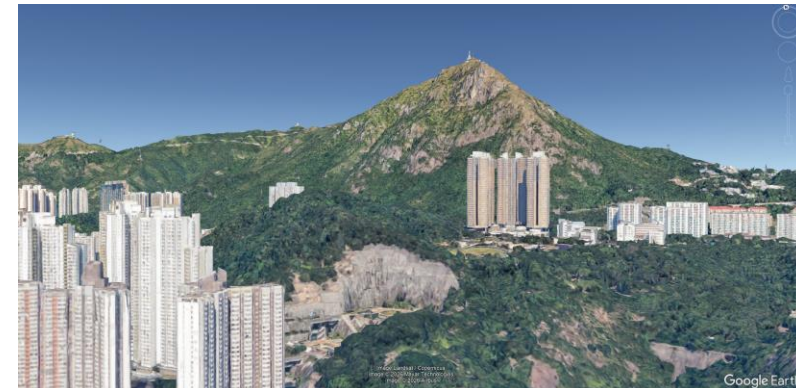
Verificando a questão da verticalização numa área elevada da cidade, que poderá haver um impacto visual no *skyline* da cidade de Criciúma, buscamos também referências existentes em outras cidades, como:



San Francisco – EUA



Hong Kong



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Vila da Serra – Belo Horizonte – MG.



Vila da Serra – Belo Horizonte – MG.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

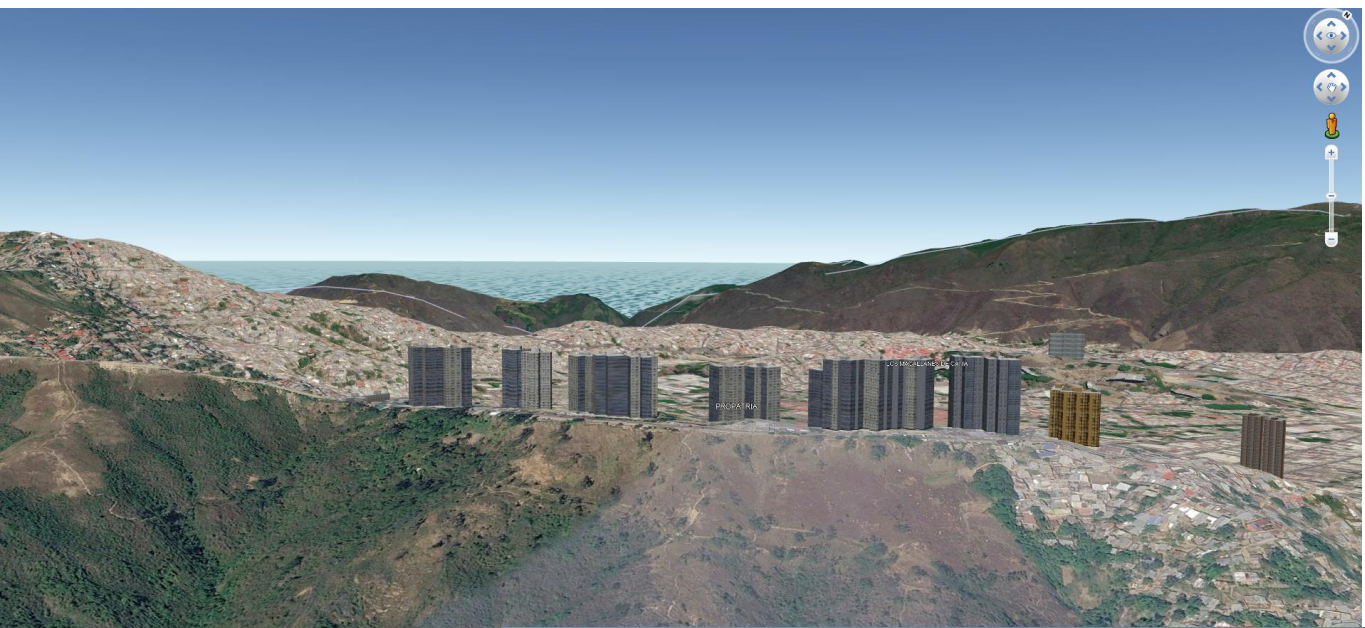


Bairro do Flamengo – Rio de Janeiro



Cidade do Cabo – África do Sul

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Caracas – Venezuela



Cidade do México - México

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Quanto a questão dos edifícios de grande altura, podemos buscar na história, esse tipo de ocupação humana que privilegia a verticalização das cidades e o aumento da densidade urbana em determinadas regiões providas de infraestrutura.

Na história do Brasil, o **Edifício Sampaio Moreira** é um dos primeiros “arranha-céus” do Brasil. Localizado em São Paulo, ele foi inaugurado em 1924. Foi tombado em 1992, hoje ele abriga a nova sede da Secretaria Municipal de Cultura da Cidade de São Paulo.



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA

O Edifício Sampaio Moreira foi o “arranha-céu” mais alto da cidade até 1929, quando foi concluído o **Edifício Martinelli**.

A obra, uma encomenda do Comendador Martinelli, foi projetada pelo arquiteto húngaro William Fillinger. A história conta que esse edifício não seguiu o determinado quanto ao máximo de pavimentos naquela época, definidos no plano diretor de São Paulo.



<https://arquitetura.vivadecora.com.br/arranha-ceu/>

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Há outros edifícios icônicos na cidade de São Paulo, sendo que podemos apresentar:

Palácio Zarzur ou Mirante do Vale (São Paulo):



<https://arquitetura.vivadecora.com.br/arranha-ceu/>

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Condomínio Edifício Itália (São Paulo):



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Atualmente, a cidade que possui mais “arranha-céus” de com a tipologia para habitações multifamiliares é Balneário Camboriú/SC, com edifícios de alto padrão e geralmente com desenvolvimento do projeto para classes econômicas mais altas.

Como exemplo temos o *Yachthouse by Pininfarina*:



Google Earth

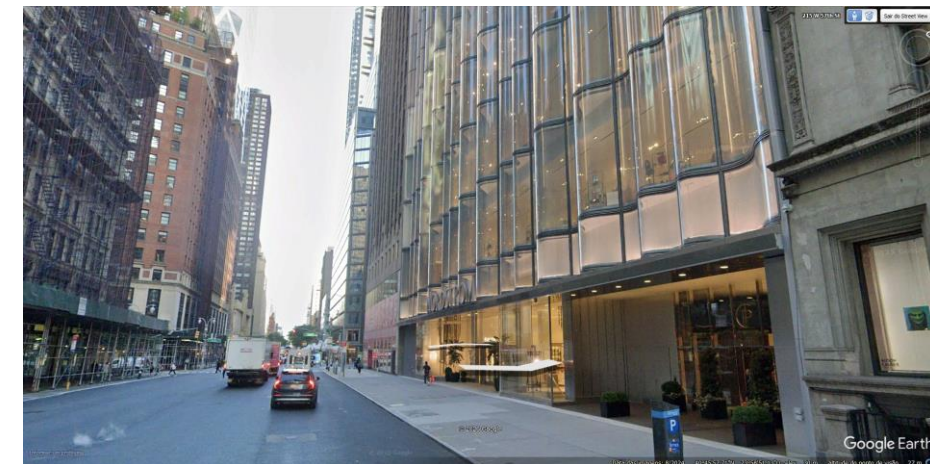
1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Google Earth

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

No exterior podemos identificar arranha-céus que se tornaram marcos arquitetônicos de edificações de alto padrão. Como o **Central Park Tower**, em Nova York:



Google Earth

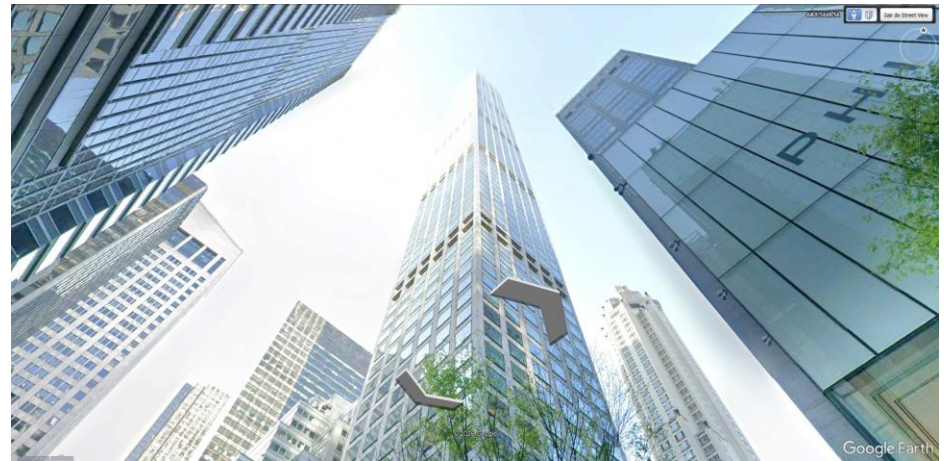
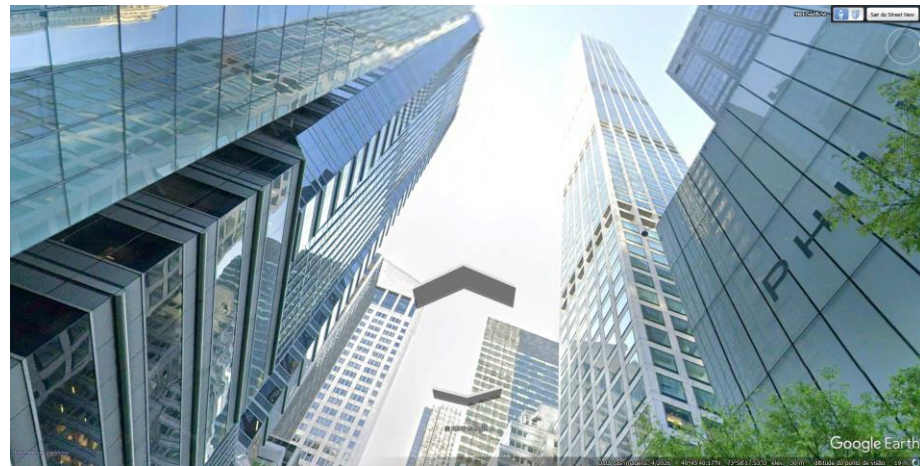
1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALENDO CONSTRUÇÕES LTDA



Google Earth

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

E também na mesma cidade, o **432 Park Avenue**:



Google Earth

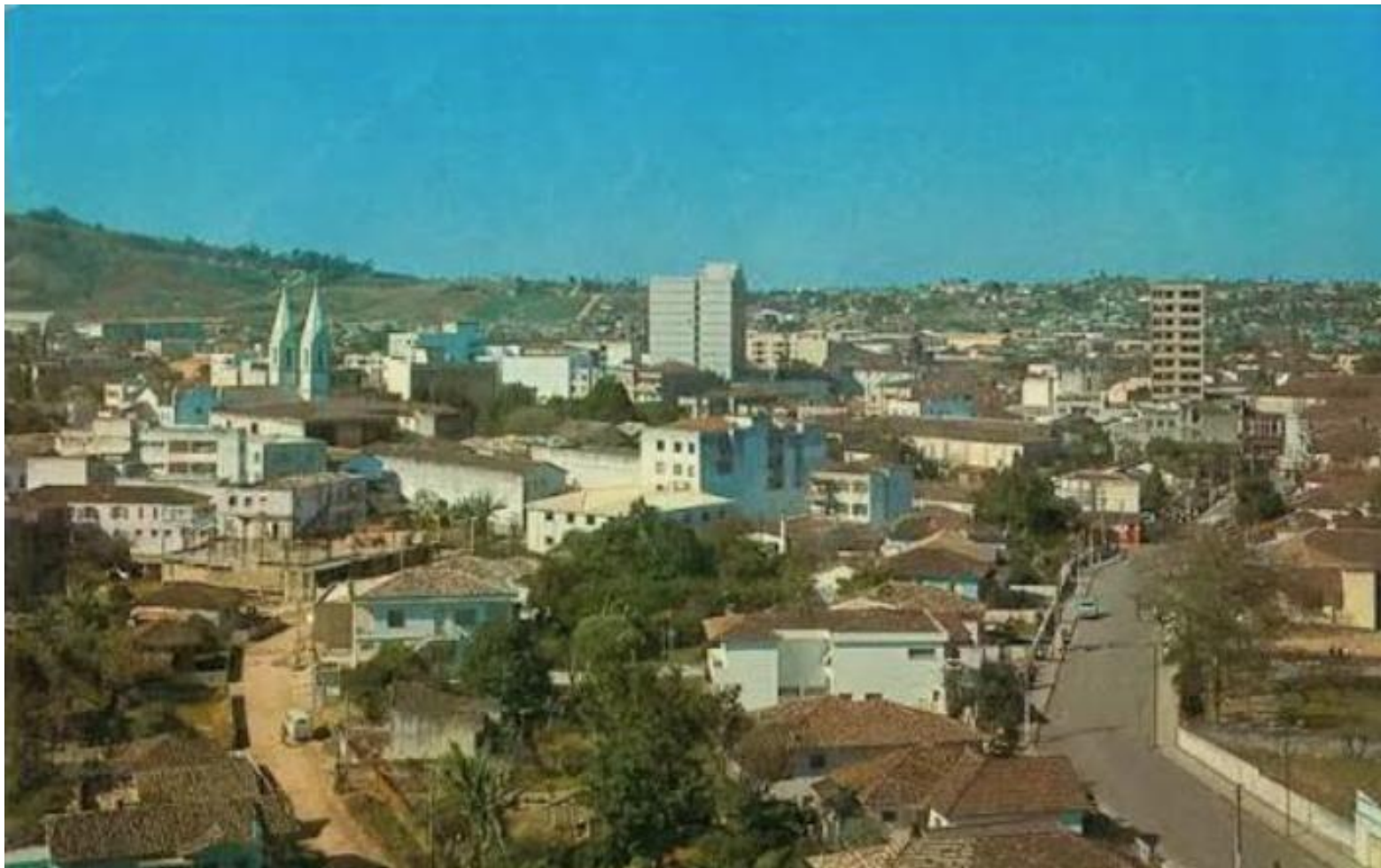
1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALENDO CONSTRUÇÕES LTDA



Google Earth

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Em Criciúma, a maior verticalização iniciou-se anteriormente aos anos de 1970, com os edifícios COMASA, União Turismo Hotel e Hotel Cavalier, e no plano Diretor de 1973, houve a liberação dos números de pavimentos e posteriormente se consolidou com os planos diretores de 1984, havendo restrição do número de pavimentos, 1999, 2012 e atualmente em 2024.



Criciúma - 1970

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Criciúma - 1970

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Plano Diretor de 1973 foi definido como um instrumento de orientação técnica geral destinado a disciplinar o processo de crescimento de Criciúma. Esse plano orientou a execução de futuros projetos de vias, praças e, em geral, das diversas obras exigidas pelo progresso urbano vislumbrado pelos técnicos da época.

No final dos anos de 1970, com a vigência da Lei nº 947, de 11 de abril de 1973 (Plano Diretor), houve a liberação do número de pavimentos. E, mais especificamente em 1979, foi erguido o **Edifício Lúcio Cavaler**, sendo atualmente o edifício residencial mais alto da cidade de Criciúma, com 26 pavimentos e aproximadamente 105 metros de altura.



https://pt.wikipedia.org/wiki/Edif%CC%80cio_L%CC%80cio_Cavaler#/media/Ficheiro:Edif%CC%80cio_Lucio_Cavaler_08.29.2013.jpg

https://ndmais.com.br/cidadania/magnata-que-construiu-em-criciuma-o-predio-mais-alto-do-estado-lanca-sua-biografia/#google_vignette

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Também dessa época, foi erguido o antigo Hotel Crisul, atual “**Tri Hotel Premium Criciúma**”, que conta com 20 pavimentos e aproximadamente 90 metros de altura.



<https://engeplus.com.br/noticia/economia/95481/ex-crisul-hotel-comeca-a-ganhar-design-do-interclass>
<https://www.hoteis.com/>

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Arquivo CODEPLA.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA



1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Já nos anos de 1980, com a aprovação do plano Diretor de 1984, a verticalização se concentrou no centro da cidade e nas regiões do bairro Comerciário e região do Corpo de Bombeiros, com altura de 08 pavimentos no máximo.



Cartão Postal de Criciúma – anos de 1980

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Cartão Postal de Criciúma – anos de 1980

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Cartão Postal de Criciúma – anos de 1980

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Próspera - <https://www.atria.com.br/venda/sc/criciuma/prospera>



Rio Maina - <https://portallitoralsul.com.br/noticia/5108/video-conheca-o-rio-maina-no-projeto-bairros-vistos-de-cima>

Com o passar dos anos a verticalização foi distribuída pelo zoneamento da cidade para os bairros como Próspera, Pinheirinho e Rio Maina.

A partir do ano de 2012, houve verticalização também em áreas mais afastadas, das regiões centrais, com o uso da Art. 169, da Lei Complementar nº 095/2012.

1) Processo: **CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA**

Quanto a verticalização nas cidades, ainda podemos comentar que, ocorre devido à rápida urbanização e escassez de terrenos, forçando as cidades a crescerem para cima. Esse processo visa otimizar a infraestrutura existente, reduzir custos de mobilidade e suprir a alta demanda habitacional e comercial sem precisar expandir indefinidamente as fronteiras dos municípios.

A verticalização das cidades é um processo ligado ao crescimento urbano e esse modelo transforma a paisagem urbana, o uso do solo e a relação das pessoas com o espaço das cidades, refletindo tanto avanços tecnológicos quanto dinâmicas econômicas e sociais.

Esse fenômeno está diretamente relacionado ao aumento da densidade populacional, à demanda por moradia e à necessidade de melhor aproveitamento do território urbano limitado. No entanto, ele também gera debates complexos sobre mobilidade, infraestrutura, qualidade de vida e desigualdade social.

Porém, a região em que o empreendimento visa ser construído é contíguo a uma região nobre da cidade, entre os bairros Mina Brasil e Pio Corrêa, o que valoriza a proposta do empreendimento apresentado.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Podemos também, analisar as vantagens da verticalização, como: Uso racional do solo urbano que permite acomodar mais pessoas em áreas limitadas, evitando a expansão horizontal e a ocupação de áreas verdes. A valorização do espaço urbano, ou seja, edifícios verticais elevam o valor imobiliário das regiões, diluindo o custo do terreno entre vários apartamentos. Melhor planejamento e infraestrutura, com construções verticais que costumam seguir normas técnicas rigorosas, possibilitando maior durabilidade e, com planejamento, menor impacto ambiental. Facilitação de serviços e transporte público, o adensamento pode sustentar sistemas de transporte coletivo eficientes e oferta de serviços concentrados.

No entanto, esses benefícios só ocorrem com planejamento urbano integrado, que equilibre crescimento e qualidade de vida.

Há também desvantagens quanto a verticalização, ou seja, sobrecarga da infraestrutura, como sistemas de água, esgoto, energia, transporte e coleta de lixo podem ficar saturados sem expansão proporcional. Os impactos ambientais, como o consumo elevado de energia, aumento de poluição sonora e atmosférica e formação de ilhas de calor são problemas comuns. Problemas de mobilidade, como a falta de transporte público eficiente agrava o trânsito e dificulta a circulação. Riscos à paisagem urbana e microclima, a verticalização excessiva sem recuos adequados prejudica a continuidade das fachadas, a caminhabilidade e altera ventos locais.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Ponderando as informações acima, quanto ao empreendimento apresentado, não se verifica desvantagens significativas, ou seja, o projeto apresentado, seguindo a legislação dos Projetos Especiais (Lei nº 8.635/2024), diminui a ocupação do terreno original, qualifica o ambiente construído, gera riqueza econômica e movimenta a economia local. Além de se tornar um marco arquitetônico importante para o município.

A verticalização das cidades é um fenômeno complexo, com vantagens e desvantagens que refletem decisões de planejamento urbano, interesses econômicos e questões sociais. O equilíbrio entre o crescimento vertical e a qualidade de vida depende de políticas públicas integradas, que considerem infraestrutura, meio ambiente e inclusão social.

Para que a verticalização seja uma solução sustentável e justa, é necessário repensar a forma como o espaço urbano é ocupado, com foco em planejamento técnico, regulação adequada e inclusão social. Quanto ao empreendimento apresentado, esse irá gerar uma “outorga” que deve ser direcionada a questões de infraestrutura e habitação social, na região ou em outras regiões carentes do município.

Como apresentado, o empreendimento é composto de dois blocos de edificações multifamiliares, sendo um bloco composto de um apartamento por pavimento e no outro bloco dois apartamentos por pavimento.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Haverá a manutenção de muita área verde, como a preservação do jardim planejado pelo paisagista Roberto Burle Marx, assim como a preservação da casa original construída nos anos de 1970.



Google Earth

1) Processo: **CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA**

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), possui ótima infraestrutura aos futuros condôminos, e as edificações serão um marco visual que atende a tipologia arquitetônica como requer o conceito da Lei dos Projetos Especiais.

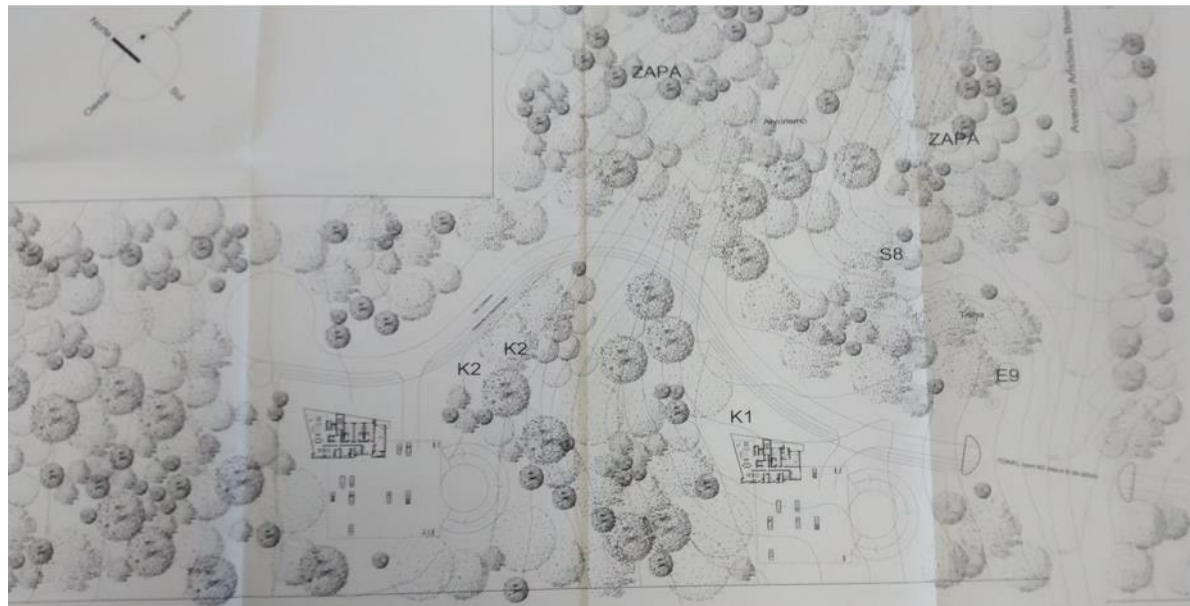
Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta bem estruturada. Há atividades de lazer para os futuros moradores. Há um heliponto. Não há presença de edificações para uso comercial.

Informamos também que, em 10/11/2016 foi solicitada a utilização do então Art. 169, da lei Complementar nº 095/2022, por meio do PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 481462 – SH PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS S/A, e que na época houve a aprovação de empreendimento com condomínio horizontal e uma parte com a utilização do Art. 169.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAHALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Imagem do 3D contida no PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 481462



Implantação

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA



Imagem do 3D contida no PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 481462



Imagem do 3D contida no PROCESSO ADMINISTRATIVO N° 481462

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

Na época houve o seguinte parecer da Câmara Temática II: *“PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – 27/10/2016 - Os membros da Câmara Temática II discutiram a solicitação e deferiram a utilização do Art. 169 para a elaboração do projeto arquitetônico e urbanístico de parte do empreendimento.”* E na reunião do CDM do dia 10/11/2016, houve o seguinte parecer: *“Após a apresentação geral foi dada a palavra ao arquiteto responsável pela elaboração do projeto que explicou mais detalhadamente a intenção do empreendimento na utilização do Art. 169 e enfatizou que a volumetria dos edifícios ainda não são as finais. Foram feitas perguntas para o arquiteto por parte de alguns membros do CDM, podemos registrar as seguintes falas: Sr. Estevão Pierini, Sr. Clodenir Michels, Sr. Rodrigo Diomário da Rosa, Sra. Elizete de Oliveira Machado, Sr. Mateus Brunel e do Sr. Pierre Cardoso de Oliveira.*

Algumas observações foram feitas em relação a escala dos edifícios em relação a paisagem natural do morro e se isso poderia interferir no perfil natural do morro. O Arquiteto responsável pelo projeto respondeu a todos os questionamentos. Após mais algumas informações e discussões de opiniões particulares em relação a necessidade de verticalização das cidades e o preconceito existente em relação ao modelo antigo ainda existente de verticalização de “caixas” de 08 pavimentos, do Plano Diretor de 1984, que na visão de algumas pessoas são mais prejudiciais do que a verticalização máxima com bons recuos e afastamentos, a proposta foi colocada em votação sendo que a mesma foi aprovada pela maioria dos presentes do CDM, ou seja, os membros da CDM discutiram a solicitação e deferiram a utilização do Art. 169 para a elaboração do projeto arquitetônico e urbanístico de parte do empreendimento. Houve um voto

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERAALDO CONSTRUÇÕES LTDA

contrário e duas abstenções.”

Ou seja, esse assunto semelhante ao atualmente apresentado foi aprovado pelo CDM, naquela data.

Analisando toda a documentação e ponderando os pontos positivos e negativos desse anteprojeto, a DPU concluí que esse empreendimento apresentado, pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica dos blocos e sua verticalidade.

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.

1) Processo: CPU-2488/2026 – ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA

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 reaprovaado 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 ZM2-8 será pago 2,50% 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.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 25/06/2026:

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 desenvolvido o projeto arquitetônico utilizando a Lei dos Projetos Especiais para o desenvolvimento do projeto naquele local.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO