

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

24.04.2025

Aos vinte e quatro dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública, e a reunião extraordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram às 19h30, com a presença de 05 (cinco) pessoas da comunidade em geral e 37 (trinta e sete) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. João Paulo Casagrande que agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião passou a palavra para Giuliano Elias Colossi que em seguida foi verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: **ABERTURAS E INFORMES; APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR e LEI DO RETROFIT - CÂMARA TEMÁTICA III – CDM.** Quanto ao item aberturas e informes foi informado que: **1) PÁGINA DO PLANO DIRETOR JÁ RETORNOU AO FUNCIONAMENTO.** O presidente do CDM questionou aos membros presentes quanto a apresentação da ata da reunião anterior, e após esclarecimentos a mesma foi aprovada pelos presentes. Em seguida foi apresentado os assuntos relativos a **Câmara Temática III**, sendo esse apresentado pelo Eng. Adriano José Laurindo: **1) REVISÃO DE ITENS DO ATUAL PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE CRICIÚMA E DO ZONEAMENTO - CÂMARA TEMÁTICA III: “PROJETO DE LEI PE/Nº ____/2025 Dispõe sobre a criação do Programa Municipal de Retrofit em edificações urbanas e dá outras providências. CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS - Art. 1º** Fica instituída, no Município de Criciúma, a modalidade de adequação de imóveis denominada retrofit, que compreende um conjunto de objetivos e regras voltados à requalificação edilícia. **Parágrafo único.** Para os fins desta Lei, considera-se retrofit a adequação de imóveis por meio de processo de reforma em edificações já existentes, com o objetivo de adaptá-las, restaurá-las, modernizá-las e revitalizá-las, incluindo a possibilidade de atualização de seus sistemas estruturais, funcionais e operacionais, podendo ou não resultar em aumento da área construída, e admitindo a alteração de uso. **Art. 2º** São objetivos do retrofit: I- reduzir a ociosidade de edificações existentes, promovendo seu reaproveitamento e reocupação; II- incentivar a reabilitação do patrimônio arquitetônico, estabelecendo diretrizes que simplifiquem sua adaptação para novos usos; III- adequar edificações existentes aos padrões contemporâneos de: a) segurança estrutural e contra incêndios; b) conforto ambiental e qualidade sanitária; c) acessibilidade universal; d) infraestrutura de saneamento básico; e e) sustentabilidade e eficiência no uso de recursos naturais; IV- ampliar a disponibilidade de espaços aptos ao adensamento populacional, otimizando o uso da infraestrutura urbana existente; V- promover a sustentabilidade urbano-ambiental, priorizando a reutilização de edificações e a maximização dos recursos já implantados; VI- fomentar a reciclagem, reutilização e revitalização de construções subutilizadas ou degradadas; VII- impulsionar a geração de empregos e novas oportunidades econômicas no setor da construção civil e afins; VIII- reduzir a inadimplência fiscal associada a imóveis ociosos, estimulando sua reintegração ao mercado imobiliário ativo; IX- tornar as edificações mais econômicas em sua operação, minimizando custos financeiros e impactos ambientais

a longo prazo; X- melhorar a eficiência energética das construções, reduzindo o consumo de recursos e incentivando o uso de soluções sustentáveis; XI- ampliar a oferta de moradia a preços acessíveis, contribuindo para a diversidade habitacional e inclusão social; e XII- criar ambientes urbanos mais seguros, promovendo a revitalização do espaço público e a melhoria da qualidade de vida. **Art. 3º** Será admitida a adequação de imóveis por meio de retrofit, desde que a edificação possua “habite-se” expedido até 31 de dezembro de 1999 ou, na ausência deste, outro documento hábil que comprove a existência da edificação naquela data ou em data anterior. § 1º Não há limite para requalificações sucessivas sobre uma mesma edificação, desde que respeitados os requisitos estabelecidos nesta Lei. § 2º A área de aplicação desta Lei será delimitada pelo Poder Executivo por meio do polígono especificado no Anexo I, garantindo a aplicação das diretrizes e dispositivos desta norma às edificações existentes dentro do perímetro estabelecido. § 3º Para obras localizadas fora do perímetro delimitado, o enquadramento às disposições desta Lei dependerá de análise técnica fundamentada pelo órgão de planejamento municipal, mediante requerimento do interessado, conforme regulamento do Chefe do Poder Executivo, considerando, entre outros elementos, a localização, a tipologia da edificação, o interesse público e a compatibilidade com os objetivos e princípios desta Lei. §4 Para edificações consolidadas em áreas sujeitas a restrições construtivas, tais como locais sobre cursos d’água canalizados ou zonas de preservação, onde não sejam permitidas novas edificações ou ampliações, a adequação será condicionada à manifestação técnica favorável do órgão municipal competente para prevenir deterioração e assegurar sua manutenção e adequação funcional. **Art. 4º** A alteração de usos deverá respeitar os parâmetros urbanísticos do zoneamento previsto na legislação municipal vigente do qual está inserido o imóvel. **Art. 5º** Na adequação de edificações existentes, as áreas acrescidas para fins de acessibilidade, segurança, higiene, sustentabilidade, eficiência e salubridade não serão computadas nos índices urbanísticos do zoneamento. Parágrafo único. Para atender ao disposto no caput, será permitida, de forma excepcional, a implantação de rampas ou outros dispositivos de acesso que avancem sobre o logradouro público, desde que observados os seguintes critérios: I- comprovação da impossibilidade técnica de implantação da rampa ou de outros dispositivos de acesso dentro dos limites do lote; II- existência de calçada que: a) permita a intervenção sem comprometer a circulação de pedestres, garantindo uma faixa livre; e b) esteja em conformidade com as normas municipais de padronização de calçadas. **Art. 6º** As intervenções em edificações não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene, saneamento e acessibilidade existentes. **Art. 7º** O imóvel objeto de requalificação: I- será autorizado a implantar saliências, varandas, sacadas e terraços, desde que respeitadas as normas edilícias e garantidas as condições adequadas de ventilação, iluminação natural e segurança dos usuários; II- será dispensado da obrigatoriedade de oferta de vagas para estacionamento de veículos, quando não houver possibilidade de adequação; III- quando localizado em via exclusivamente para pedestres ou em lotes onde a instalação for inviável, será dispensado da exigência de vagas para: a) embarque e desembarque; e b) carga e descarga. **Art. 8º** A solicitação de requalificação realizada nos termos desta Lei poderá incluir a demolição parcial da edificação existente, desde que preservados elementos essenciais da edificação original. Parágrafo único. Na reconstrução das áreas demolidas, conforme previsto no caput, será permitido restabelecer os parâmetros originais da edificação ou adequá-los aos limites estabelecidos pela legislação vigente. **CAPÍTULO II - DA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA - Art. 9º** Para análise e aprovação do projeto e licenciamento da obra, o interessado apresentará ao órgão competente da municipalidade a seguinte documentação: I- “habite-se” expedido até

31 de dezembro de 1999 ou, na ausência deste, outro documento hábil que comprove a existência da edificação naquela data ou em data anterior; II- termo de responsabilidade assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico pela aprovação e execução da obra; III- prancha simplificada a ser analisada, aprovada e fiscalizada pela municipalidade, contendo apenas as plantas de situação e implantação, incluindo a locação e dimensionamento das vagas de estacionamento, se houver, planta de cobertura e quadro de áreas com parâmetros urbanísticos, quadro de áreas computáveis para cálculo do estacionamento, sendo esses cálculos de responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto arquitetônico; IV- pranchas do projeto arquitetônico completo apenas para fins de consulta. V- comprovante de pagamentos das taxas correspondentes; VI- documento de responsabilidade técnica com as atividades de projeto e documento de responsabilidade técnica referente aos projetos complementares (estrutural, elétrico e hidrossanitário), quando houver. VII- documento de responsabilidade técnica referente a execução do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, quando houver; VIII- projeto hidrossanitário aprovado pelo órgão competente ou declaração emitida pelo responsável técnico atestando a dispensa; IX- plano de gerenciamento de resíduos sólidos, aprovado pelo órgão competente para edificações acima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), ou documento de responsabilidade técnica para edificações de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados); X- consulta prévia do terreno, fornecida pelo órgão competente da municipalidade, com validade de 6 (seis) meses; XI- título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro, autorização do proprietário ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde que a documentação possibilite a conferência de autenticidade por parte da Administração; ~~XI- outros documentos que o órgão de análise de projetos entender necessários.~~

CAPÍTULO III - DA APROVAÇÃO DO USO DA EDIFICAÇÃO - Art. 10. A ocupação de edificações cujos processos estejam em tramitação no âmbito da municipalidade somente será permitida após a realização de vistoria técnica pela Administração Municipal, com a devida comprovação de que a edificação se encontra em condições de habitabilidade ou utilização, nos termos da legislação vigente. § 1º Considera-se concluída a edificação que esteja em conformidade com o projeto aprovado, e que apresente condições de habitabilidade ou utilização, incluindo, a execução dos passeios ou calçadas, a definição das divisas do lote, a arborização em áreas públicas, quando regulamentada, bem como a implantação da área de infiltração prevista no respectivo projeto. I- para reformas em edificações sem "habite-se", deverá ser solicitado o "habite-se"; II- nos casos com "habite-se", será exigido o Laudo de Conclusão de Obras. § 2º Vistoria limitar-se-á à verificação das informações constantes da planta que trata inciso II do referido artigo. **CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES FINAIS - Art. 11.** Aplicam-se, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.726 de 08 de outubro de 2018 e das Leis Municipais nº 7.609, de 12 de dezembro de 2019 e nº 8.308, de 16 de março de 2023. **Art. 12.** Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente Lei serão solucionados pelo órgão de planejamento competente da municipalidade e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, nos termos da legislação urbanística em vigor. **Art. 13.** Fica o Poder Executivo autorizado a instituir, mediante lei específica, incentivos fiscais destinados a estimular a execução de projetos de adequação de imóveis pelo retrofit, observadas as diretrizes e objetivos desta lei. **Art. 14.** Revogam-se as disposições em contrário. **Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação. **VAGNER ESPINDOLA RODRIGUES - Prefeito do Município de Criciúma** Após a apresentação do texto aos membros do Conselho a proposta de projeto de Lei foi discutida com diversos questionamentos e por fim o texto apresentado foi aprovado por unanimidade pelos membros do

151 **CDM.** Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada
152 tendo o seu término às 20h15min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias
153 Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes assinada.