



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

10/09/2026

**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

OFÍCIO Nº 97/2026 – FCC

Criciúma, 17 de julho de 2026.

Ao

Conselho de Desenvolvimento Municipal

Prefeitura Municipal de Criciúma

Criciúma – SC

Assunto: Solicitação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM para aquisição de mobiliário e equipamentos destinados ao Museu Histórico e Geográfico Augusto Casagrande

A Fundação Cultural de Criciúma vem, respeitosamente, solicitar a análise e a aprovação da destinação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM para a aquisição de mobiliário técnico, museológico e equipamentos tecnológicos destinados ao Museu Histórico e Geográfico Augusto Casagrande.

O Museu Augusto Casagrande constitui um dos mais importantes equipamentos culturais e patrimoniais do Município de Criciúma. Instalado em edificação histórica construída no início do século XX, o espaço preserva significativo acervo composto por documentos, fotografias, objetos de uso doméstico, mobiliário, utensílios e demais bens representativos da formação histórica, econômica, social e cultural do Município.

Atualmente, o imóvel passa por uma importante obra de restauração, cujo investimento estimado é de **R\$ 882.000,00 (oitocentos e oitenta e dois mil reais)**. A intervenção contempla a recuperação e a adequação de sua estrutura física, incluindo serviços destinados à preservação da edificação, à acessibilidade, à segurança, à funcionalidade e à melhoria das condições de atendimento ao público.

Contudo, para que a restauração física alcance plenamente seus objetivos, torna-se necessário adequar também os espaços internos do Museu às normas técnicas aplicáveis e aos princípios

de conservação preventiva, acessibilidade, expografia e museologia. A correta organização dos ambientes e o acondicionamento adequado do acervo são indispensáveis para garantir a preservação dos bens culturais, a segurança dos visitantes e a qualidade das atividades expositivas, educativas e de pesquisa.

Nesse sentido, pretende-se adquirir, mediante projeto técnico, plano de aplicação e levantamento orçamentário, os seguintes bens e equipamentos, desde que não estejam contemplados no contrato vigente da obra de restauração:

- I – vitrines e expositores museológicos;
- II – armários técnicos para acondicionamento e conservação do acervo;
- III – estantes apropriadas para a reserva técnica;
- IV – arquivos, mapotecas e demais estruturas destinadas ao armazenamento de documentos, fotografias, mapas e materiais históricos;
- V – mobiliário destinado às exposições permanentes e temporárias;
- VI – mobiliário para realização de atividades educativas, oficinas, pesquisas e ações de educação patrimonial;
- VII – balcão de recepção, atendimento e controle de visitantes;
- VIII – bancos, cadeiras e assentos destinados aos espaços de visitação;
- IX – mobiliário adaptado e demais estruturas necessárias à acessibilidade;
- X – equipamentos tecnológicos destinados à produção e à exibição de conteúdos audiovisuais e experiências imersivas em 360 graus sobre a história da cidade de Criciúma e da edificação que abriga o Museu; e
- XI – outros bens técnicos que venham a ser identificados como necessários no projeto museológico, museográfico e de conservação preventiva.

A solicitação encontra fundamento no art. 3º, alínea “h”, do Decreto SA nº 328/2016, que regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM e autoriza a aplicação de seus recursos na:

“proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico”.

A aquisição pretendida está diretamente vinculada à proteção e à valorização de um bem de relevante interesse histórico e cultural do Município. O mobiliário museológico e os

equipamentos técnicos não representam simples aquisição de bens administrativos, mas instrumentos indispensáveis à conservação, ao acondicionamento, à exposição, à interpretação e à disponibilização pública do patrimônio cultural preservado pelo Museu Augusto Casagrande.

A iniciativa também permitirá que, após a conclusão das obras, o Museu seja reaberto à comunidade com condições adequadas para receber estudantes, professores, pesquisadores, turistas e a população em geral, fortalecendo sua função social como espaço de preservação da memória, produção do conhecimento, educação patrimonial e valorização da identidade criciunense.

Diante do exposto, solicitamos ao Conselho de Desenvolvimento Municipal:

- a) a análise do enquadramento da proposta nas finalidades estabelecidas pelo art. 3º, alínea “h”, do Decreto SA nº 328/2016;
- b) a autorização para utilização de recursos do FUNDEM na aquisição dos bens e equipamentos descritos;
- c) a indicação da disponibilidade orçamentária e financeira para atendimento da solicitação; e
- d) a orientação quanto aos documentos técnicos, orçamentários e administrativos necessários à formalização do plano de aplicação.

A Fundação Cultural de Criciúma compromete-se a apresentar o projeto técnico, o plano de aplicação, as especificações dos bens, os orçamentos estimativos e a comprovação de que os itens solicitados não integram o contrato da obra de restauração em execução, garantindo a correta aplicação dos recursos públicos e evitando qualquer sobreposição de despesas.

Certos da atenção e reconhecendo a importância do FUNDEM para a concretização de ações voltadas à preservação do patrimônio histórico e cultural do Município, aguardamos manifestação favorável.

Atenciosamente,

Cristiane Maccari Uliana Zappelini

Presidente da Fundação Cultural de Criciúma

OFÍCIO Nº 97/2026 – FCC

Ao
Conselho de Desenvolvimento Municipal
Prefeitura Municipal de Criciúma
Criciúma – SC
Criciúma, 17 de julho de 2026.

Assunto: Solicitação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM para aquisição de mobiliário e equipamentos destinados ao Museu Histórico e Geográfico Augusto Casagrande.

A Fundação Cultural de Criciúma vem, respeitosamente, solicitar a análise e a aprovação da destinação de recursos do Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM para a aquisição de mobiliário técnico, museológico e equipamentos tecnológicos destinados ao Museu Histórico e Geográfico Augusto Casagrande.

O Museu Augusto Casagrande constitui um dos mais importantes equipamentos culturais e patrimoniais do Município de Criciúma. Instalado em edificação histórica construída no início do século XX, o espaço preserva significativo acervo composto por documentos, fotografias, objetos de uso doméstico, mobiliário, utensílios e demais bens representativos da formação histórica, econômica, social e cultural do Município.

Atualmente, o imóvel passa por uma importante obra de restauração, cujo investimento estimado é de R\$ 882.000,00 (oitocentos e oitenta e dois mil reais). A intervenção contempla a recuperação e a adequação de sua estrutura física, incluindo serviços destinados à preservação da edificação, à acessibilidade, à segurança, à funcionalidade e à melhoria das condições de atendimento ao público.

Contudo, para que a restauração física alcance plenamente seus objetivos, torna-se necessário adequar também os espaços internos do Museu às normas técnicas aplicáveis e aos princípios de conservação preventiva, acessibilidade, expografia e museologia. A correta organização dos ambientes e o acondicionamento adequado do acervo são indispensáveis para garantir a preservação dos bens culturais, a segurança dos visitantes e a qualidade das atividades expositivas, educativas e de pesquisa.

Nesse sentido, pretende-se adquirir, mediante projeto técnico, plano de aplicação e levantamento orçamentário, os seguintes bens e equipamentos, desde que não estejam contemplados no contrato vigente da obra de restauração:

I – vitrines e expositores museológicos;

II – armários técnicos para acondicionamento e conservação do acervo;

III – estantes apropriadas para a reserva técnica;

IV – arquivos, mapotecas e demais estruturas destinadas ao armazenamento de documentos,

fotografias, mapas e materiais históricos;

V – mobiliário destinado às exposições permanentes e temporárias;

VI – mobiliário para realização de atividades educativas, oficinas, pesquisas e ações de educação patrimonial;

VII – balcão de recepção, atendimento e controle de visitantes;

VIII – bancos, cadeiras e assentos destinados aos espaços de visitação;

IX – mobiliário adaptado e demais estruturas necessárias à acessibilidade;

X – equipamentos tecnológicos destinados à produção e à exibição de conteúdos audiovisuais e experiências imersivas em 360 graus sobre a história da cidade de Criciúma e da edificação que abriga o Museu; e

XI – outros bens técnicos que venham a ser identificados como necessários no projeto museológico, museográfico e de conservação preventiva.

A solicitação encontra fundamento no art. 3º, alínea “h”, do Decreto SA nº 328/2016, que regulamenta o Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM e autoriza a aplicação de seus recursos na:

“proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico”.

A aquisição pretendida está diretamente vinculada à proteção e à valorização de um bem de relevante interesse histórico e cultural do Município. O mobiliário museológico e os equipamentos técnicos não representam simples aquisição de bens administrativos, mas instrumentos indispensáveis à conservação, ao acondicionamento, à exposição, à interpretação e à disponibilização pública do patrimônio cultural preservado pelo Museu Augusto Casagrande.

A iniciativa também permitirá que, após a conclusão das obras, o Museu seja reaberto à comunidade com condições adequadas para receber estudantes, professores, pesquisadores, turistas e a população em geral, fortalecendo sua função social como espaço de preservação da memória, produção do conhecimento, educação patrimonial e valorização da identidade criciumense.

Diante do exposto, solicitamos ao Conselho de Desenvolvimento Municipal:

- a) a análise do enquadramento da proposta nas finalidades estabelecidas pelo art. 3º, alínea “h”, do Decreto SA nº 328/2016;
- b) a autorização para utilização de recursos do FUNDEM na aquisição dos bens e equipamentos descritos;
- c) a indicação da disponibilidade orçamentária e financeira para atendimento da solicitação; e
- d) a orientação quanto aos documentos técnicos, orçamentários e administrativos necessários à formalização do plano de aplicação.

A Fundação Cultural de Criciúma compromete-se a apresentar o projeto técnico, o plano de aplicação, as especificações dos bens, os orçamentos estimativos e a comprovação de que os itens solicitados não integram o contrato da obra de restauração em execução, garantindo a correta aplicação dos recursos públicos e evitando qualquer sobreposição de despesas.

Certos da atenção e reconhecendo a importância do FUNDEM para a concretização de ações voltadas à preservação do patrimônio histórico e cultural do Município, aguardamos manifestação favorável.

Atenciosamente,

Cristiane Maccari Uliana Zappelini

Presidente da Fundação Cultural de Criciúma

Fundação Cultural de Criciúma – Rua Cel Pedro Benedet, nº 269, Bairro Centro – Cr

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

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

09.07.2026

Aos nove dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e seis, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma – CDM e a comunidade presente. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 09 (nove) pessoas da comunidade em geral e 46 (quarenta e seis) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A audiência foi aberta pelo presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal, Sr. Eng. João Paulo Casagrande da Rosa que agradeceu a presença de todos e passou a palavra ao Arq. Giuliano Elias Colossi, e em seguida verificou o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas à 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 Ata da Audiência: ABERTURAS E INFORMES; APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR; ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS – CÂMARA TEMÁTICA I – CDM e PROCESSOS ADMINISTRATIVOS ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS – CÂMARA TEMÁTICA II – CDM.** Quanto aos **assuntos gerais**, houve um assunto a ser informado: **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~~ *Bardela* tratada: 60 m - Valor: R\$ 168,00; Espelho 17cm de pinus tratado: 60 m - Valor R\$ 450,00; Vidros: 10 ~~un~~ *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**; A empresa responsável pela obra nas proximidades solicita que ao invés da execução ser dela, seria depositado o valor do orçamento no fundo 169, para utilização na obra do Centro Comunitário do bairro São Francisco. Foi explicado que o valor para a execução pela empresa será repassado ao Fundem para dali serem utilizados para a reforma do Centro Comunitário do Bairro São Francisco, o valor atualizado é de R\$ 70.000,00. **Após a explicação a proposta de depósito dos R\$ 70.000,00 (Setenta mil Reais), como medida compensatória do empreendimento localizado no imóvel cadastro nº 20315 no Fundem, para a reforma do Centro Comunitário do Bairro São Francisco foi aprovada pelos membros do CDM presentes na reunião.** Quanto aos assuntos relativos a **ALTERAÇÃO DAS LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS – CÂMARA TEMÁTICA I – CDM**, temos os seguintes: **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 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. 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. **2) 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. **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 ~~leiteiro~~ *leiteiro* 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;~~ 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

101 sustentado. VII - Termo de responsabilidade técnica, ou anotação de responsabilidade técnica
102 - ART, ou registro de responsabilidade técnica, RRT, ~~do fabricante, quando for o caso,~~ quanto
103 à segurança da instalação e fixação, ~~assinado pela empresa fabricante, instaladora e pelo~~
104 ~~proprietário da publicidade.~~ § 1º ~~Fica dispensada a exigência contida na alínea "h" do inciso~~
105 ~~VI deste artigo, quando se tratar de anúncio, que por suas características, apresente~~
106 ~~periodicamente alteração de mensagem, tais como outdoor, defesa, painel eletrônico ou~~
107 ~~similar.~~ § 2º ~~Em se tratando de painel luminoso ou similar, além dos documentos relacionados~~
108 ~~neste artigo, deverão ser apresentados: a) projeto do equipamento composto de planta de~~
109 ~~situação, vistas frontal e lateral, com indicação das dimensões e condições necessárias para~~
110 ~~sua instalação; b) levantamento cadastral da área do entorno com um raio mínimo de 50~~
111 ~~metros, com fotos do entorno, para que seja analisada pela Divisão de Planejamento Físico-~~
112 ~~Territorial (DPFT). c) declaração de viabilidade de instalação fornecida pela CELESC. Art.~~
113 ~~96 Os letreiros e anúncios poderão ser afixados diretamente na fachada dos estabelecimentos,~~
114 ~~paralela ou perpendicularmente, ou quando houver recuo frontal, sobre aparato próprio de~~
115 ~~sustentação, até o alinhamento predial, previsto para a zona em que se insere, conforme prevê~~
116 ~~o Plano Diretor Urbano do Município. Parágrafo único. São permitidos os anúncios~~
117 ~~móveis/sobre rodas em circulação.~~ Art. 97 Para a expedição da ~~licença~~ autorização dos
118 letreiros ~~e anúncios~~ será observado o seguinte: I— Quando a testada do imóvel for inferior a
119 10m (dez metros) lineares, a área total do anúncio não deverá ultrapassar 1,50m² (um metro e
120 cinquenta centímetros quadrados). I – Quando a testada do imóvel for inferior a 10 m (dez
121 metros) lineares, a área total do anúncio não poderá exceder 3,00 m² (três metros quadrados).
122 II— para estabelecimentos com testada do imóvel for igual ou superior a 10m (dez metros)
123 lineares será autorizada uma área para letreiro e/ou anúncio, nunca superior a 15% da testada.
124 II – Para estabelecimentos com testada igual ou superior a 10 m (dez metros) lineares, será
125 autorizada área para letreiro e/ou anúncio limitada a 30% (trinta por cento) da área da testada
126 onde estiver instalado. III – Quando o anúncio indicativo for composto apenas por letras,
127 logomarcas ou símbolos aplicados ou pintados na fachada, a área total será obtida pela soma
128 das áreas delimitadas pelo contorno de cada elemento. III - no caso de mais de um
129 estabelecimento no térreo de uma mesma edificação, a área destinada ao letreiro deverá ser
130 subdividida proporcionalmente entre todos, e aqueles situados acima do térreo, deverão
131 anunciar no hall de entrada; IV - em caso de edifícios com apenas dois pavimentos será
132 permitida a colocação do letreiro paralelo na fachada do segundo pavimento, sendo que só
133 poderá fazer propaganda no referido pavimento o usuário da sala localizada no mesmo; V—
134 será considerada para efeito de cálculo da área de publicidade exposta, qualquer inscrição
135 direta em toldos e marquises. VI - será permitida a subdivisão do letreiro, desde que a soma
136 das áreas de suas faces não ultrapasse a área total permitida; VII— será permitido letreiro com
137 anúncio incorporado, desde que a área do anúncio não ultrapasse 1/3 (um terço) da área total
138 do letreiro; VIII - os letreiros paralelos não poderão distar do plano da fachada, mais de 20
139 centímetros; IX - os letreiros e anúncios perpendiculares à fachada, no caso de edificação
140 situada no alinhamento predial, limitam-se ao avanço de 1,30 m (um metro e trinta
141 centímetros) sobre o passeio, não podendo a sua projeção ultrapassar a metade da largura
142 deste, nem a altura da placa ultrapassar 0,80 m (oitenta centímetros), e, ainda, deverão
143 respeitar uma altura livre mínima em relação ao nível do passeio de 2,20 metros. X— as placas
144 perpendiculares em edificações situadas no alinhamento predial não poderão estar a menos de
145 10,00 m (dez metros) de esquinas. XI - os letreiros e anúncios não poderão encobrir elementos
146 construtivos que compõem o desenho da fachada, interferindo na composição estética de toda
147 e qualquer edificação. Art. 97-A Para a expedição da autorização dos anúncios será
148 observado o seguinte: XII - são permitidos anúncios em terrenos não edificados, ficando sua
149 colocação condicionada à capina e remoção de detritos, não sendo admitido corte de árvores
150 para viabilizar a instalação dos mesmos, sem a prévia consulta e licença do órgão responsável;
151 XIII - os anúncios deverão observar área máxima de 18,00 m² (dezoito metros quadrados) e
152 altura máxima de 10,00 m (dez metros), já incluída a placa, contendo em local visível a

153 identificação da empresa de publicidade ou responsável e o número da licença da autorização,
154 afixados em placa de no máximo 0,15 x 0,30 m (quinze por trinta centímetros), observados os
155 seguintes parâmetros: a) um metro e meio em relação às divisas do terreno; b) um metro e
156 meio entre os anúncios num mesmo lote; c) a partir do alinhamento do terreno, conforme
157 prevê a lei do Plano Diretor; d) em terrenos não edificados, ~~lindeiros à faixa de domínio das~~
158 ~~rodovias municipais, estaduais e federal, dentro do Município, poderá ser autorizado o~~
159 ~~anúncio desde que observados os parâmetros do presente artigo e uma faixa não edificável de~~
160 ~~3,00 m (três metros) a partir do alinhamento do terreno, além da faixa de domínio público das~~
161 ~~rodovias.~~ § 2º Os anúncios em forma de outdoors deverão observar a área máxima de 27,00
162 m² (vinte e sete metros quadrados) e atender o disposto no inciso XII e XIII deste artigo
163 ressalvados os casos de terrenos maiores, a critério do Órgão de Planejamento. § 3º Serão
164 permitidos anúncios em fachadas de edificações desde que precedidos de análise e aprovação
165 do Órgão de Planejamento, bem como o licenciamento autorização previsto neste artigo. § 4.
166 Não se aplicam as exigências do presente artigo aos anúncios em fachadas comprovadamente
167 instalados há, pelo menos, 05 (cinco) anos da presente Lei, ou seja, até 15/12/2011, exceto
168 quando a atividade comercial/serviço for alterada, caso em que deverá ser adequada a
169 presente lei. (Redação acrescida pela Lei nº 7423/2019) § 5º Não se aplicam os limites
170 dispostos no presente artigo às lojas de redes de franquias quando comprovarem que já
171 possuem programação visual própria. (Redação acrescida pela Lei nº 7423/2019) Art. 98 Será
172 permitido a fixação de painéis anúncios de LED e similares, desde que respeitados as
173 seguintes exigências: I - somente poderão ser instaladas em vias coletoras, arteriais e ao longo
174 de rodovias; II - deverão ser instalados no interior do lote; III - deverão ter altura mínima de
175 3m (três metros) não incluindo o painel, quando fixados em estrutura própria e quando
176 fixados em muros e paredes. IV - deverão ter a luminância máxima de 3.500 cd/m² (candelas
177 por metro quadrado) durante o dia e 10% (dez por cento) desta durante a noite; V - a critério
178 do Órgão Técnico competente, e por questões de segurança, nos termos dos incisos V, VI e
179 VII do artigo 99 desta Lei, poderá ser vedada a instalação do painel; VI - além das previstas
180 neste artigo, serão também aplicáveis as demais exigências definidas nos anúncios desta Lei.
181 Parágrafo único. As informações apresentadas neste tipo de anúncio deverão ser estáticas
182 tendo controle de frequência. Em vias contínuas as imagens deverão ficar de 6 a 8 segundos
183 estáticas, em semáforos ficarão de 12 a 15 segundos estáticas. A troca da informação deverá
184 ser feita de forma imediata. Art. 99 É vedada a publicidade quando: I - em áreas de proteção
185 de recursos naturais; II - em bens de uso comum do povo como: parques, jardins, cemitérios,
186 túneis, rótulas, trevos, canteiros, pontes, viadutos, passarelas, calçadas, postes, árvores,
187 monumentos, mobiliários, equipamentos urbanos e outros similares, exceto quando
188 regulamentados por legislação própria; III - obstruir a visão da paisagem ambiental urbana,
189 tais como: conjuntos, arquitetônicos ou elementos de interesse histórico, paisagístico ou
190 cultural, assim definidos em lei, ou a critério do setor técnico; IV - obstruir ou reduzir o vão
191 das portas, janelas ou qualquer abertura destinada à iluminação ou ventilação; V - oferecer
192 risco de caráter público; VI - obstruir ou prejudicar a visibilidade da sinalização do trânsito,
193 placa de numeração, nomenclatura de ruas e outras informações oficiais; VII - empregar
194 iluminações ou inscrições que conflitem com sinais de trânsito, ou dificultem a identificação
195 destes, mesmo dentro da edificação ou estabelecimento; VIII - em faixas, inscrições,
196 plaquetas e similares ou balões de qualquer natureza, sobre as vias públicas; IX— em volantes,
197 panfletos e similares distribuídos em semáforos, locais públicos e por lançamentos aéreos,
198 salvo quando em porta-flyer instalados em eventos ou nos estabelecimentos; IX - em volantes,
199 panfletos e similares distribuídos em semáforos, locais públicos e por lançamentos aéreos,
200 salvo quando em porta-flyer instalados em eventos, ou, ainda, em porta-flyer ou entrega direta
201 no interior dos estabelecimentos; (Redação dada pela Lei Complementar nº 404/2021) X - em
202 faixas de domínio de rodovias, ferrovias, redes de energia e dutos em uso; XI - atente à moral e
203 aos bons costumes; XII - em material reflexivo capaz de ofuscar motoristas e pedestres; XIII
204 - em vias, setores e locais definidos em decreto regulamentar; XIV - pela sua natureza

205 provoque aglomerações prejudiciais ao trânsito público. XV - sobre fachadas laterais e fundos
206 das edificações em quaisquer circunstâncias, exceto em empenas cegas, onde poderão ser
207 permitidas, a critério do órgão de planejamento. XVI - de anúncios acima das marquises ou
208 acima de 4 metros a partir do meio-fio e outdoor em qualquer circunstância, exceto os
209 previstos no inciso IV do artigo 99. Parágrafo único. Os panfletos distribuídos em porta-flyer
210 deverão obedecer aos critérios estabelecidos pela lei nº 3484, 26 de novembro de 1997. **Art.**
211 **100** Através de requerimento ao órgão de Planejamento: ~~aprovado pela DPFT - Divisão de~~
212 ~~Planejamento Físico-Territorial, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias serão~~
213 ~~admitidos: I - publicidade sobre a cobertura de edifícios, observado o cone de aproximação de~~
214 ~~aeronaves, devendo o respectivo requerimento ser acompanhado de: a) fotografia do local; b)~~
215 ~~projeto detalhado, assinado por profissional responsável por sua colocação e segurança; c)~~
216 ~~cópia da Ata da Assembleia ou documento equivalente aprovando a instalação e autorização~~
217 ~~expressa do síndico do prédio, com firma reconhecida em cartório; II - I - decorações e faixas~~
218 ~~temporárias, relativos a eventos populares, religiosos, culturais, cívicos ou de interesse~~
219 ~~público nas vias e logradouros públicos ou fachadas de edifícios; III - II - publicidade móvel,~~
220 ~~sonora ou não, mesmo em veículos, segundo legislação específica; IV - III - publicidade em~~
221 ~~mobiliário e equipamento social urbano, desde que regulamentada por legislação própria; V -~~
222 ~~IV - painéis artísticos em muros e paredes; Art. 101 A exibição de anúncios com finalidade~~
223 ~~educativa e cultural, bem como os de propaganda política de partidos e candidatos,~~
224 ~~regularmente inscritos no Tribunal Regional Eleitoral - TRE será permitida, respeitadas as~~
225 ~~normas próprias que regulam a matéria. Parágrafo único. Todos os anúncios referentes à~~
226 ~~propaganda eleitoral deverão ser retirados pelos responsáveis até 30 (trinta) dias após a~~
227 ~~realização de eleições e plebiscitos. Art. 102 A licença autorização será expedida para cada~~
228 ~~anúncio-publicidade, não terá prazo de validade, desde se mantenha a mesma, pelo prazo~~
229 ~~máximo de 01 (um) ano pela Divisão de Planejamento Físico-Territorial - DPFT. § 1º Poderá~~
230 ~~ser expedida uma única autorização licença por conjunto de placas, painéis, defensas,~~
231 ~~outdoors e outros similares, em um mesmo terreno, por empresa, indicada a posição de cada~~
232 ~~um e suas dimensões, respeitando especialmente o estabelecido no inciso XI, do art. 97, da~~
233 ~~presente Lei. § 2º A mudança de localização da publicidade exigirá nova autorização licença.~~
234 **Art. 103** Na ocorrência de simultaneidade de requerimento para uma mesma área, será
235 licenciado o primeiro requerimento protocolado na municipalidade. **Art. 104** O Município,
236 por motivo de segurança ou interesse público relevante, poderá determinar a remoção
237 imediata da publicidade, sem que caiba à licenciada o pagamento de qualquer indenização ou
238 ressarcimento. **Art. 105** A transferência de concessão de licença entre empresas deverá ser
239 solicitada previamente à Divisão de Planejamento Físico-Territorial - DPFT, antes de sua
240 efetivação, sob pena de suspensão da mesma. Constitui infração punível: I - a exibição de
241 publicidade: a) sem licença-autorização; b) em desacordo com o que foi declarado as
242 características aprovadas; c) em estado precário de conservação; d) além do prazo da licença.
243 e) em desacordo com as normas gramaticais oficiais da língua portuguesa. II - A não retirada
244 da publicidade irregular no prazo determinado pela presente Lei; III - a inobservância de
245 qualquer outra exigência desta lei. § 1º Qualquer cidadão poderá comunicar a Prefeitura
246 quanto ao descumprimento do inciso I, alínea e, desde que formalmente, identificando a peça
247 publicitária e a correta aplicação da norma gramatical. § 2º Verificada a(e) irregularidade(s)
248 constantes dos incisos deste artigo, a DPFT notificará o proprietário ou responsável para que,
249 em 15 (quinze) dias regularize a publicidade. § 2º Verificada a(s) irregularidade(s) constantes
250 dos incisos deste artigo, o órgão de fiscalização municipal competente notificará o
251 proprietário ou responsável para que, em 15 (quinze) dias regularize a publicidade. (Redação
252 dada pela Lei Complementar nº 404/2021) § 3º Fica dispensada a notificação, que trata o
253 parágrafo anterior, quando a publicidade estiver em área pública, não sendo passível de
254 regularização, ficando sujeita a remoção e aplicação de penalidade. (Redação acrescida pela
255 Lei 8921/2025) Fim do prazo de notificação e verificada a persistência da infração, a Divisão
256 de Planejamento Físico-Territorial - DPFT fará a remoção da publicidade às expensas do

257 infrator, sem prejuízo das multas e penalidades cabíveis. **Art. 107.** Fim do prazo de
258 notificação e verificada a persistência da infração, o órgão de fiscalização municipal
259 competente fará a remoção da publicidade às expensas do infrator, sem prejuízo das multas e
260 penalidades cabíveis. (Redação dada pela Lei Complementar nº 404/2021) § 1º Considera-se
261 infrator o proprietário da publicidade, detentor da licença ou, na falta deste, o anunciante. § 2º
262 A não observância do que dispõe esta Lei acarretará ao infrator o pagamento de multa prevista
263 no art. 154 desta lei, multa esta que será aplicada mensalmente, até que esta Lei seja
264 cumprida. § 3º No caso de reincidência, a penalidade será aplicada em dobro, sem prejuízo da
265 cassação da licença e de remoção da publicidade. **Art. 108** A Taxa de Licença para
266 publicidade será cobrada conforme estabelecido no Código Tributário Municipal. **Art. 109** A
267 publicidade, anúncios e letreiros atualmente exposta, em desacordo com as exigências da
268 presente Lei deverá ser regularizada no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data de
269 sua publicação. § 1º Excetuam-se do disposto no caput deste artigo os anúncios situados em
270 locais de uso comum do povo, elencados no inciso II do art. 99 da presente Lei, cuja retirada
271 deverá acontecer no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data da notificação
272 expedida pelo órgão de Planejamento. **Divisão de Planejamento Físico-Territorial - DPFT.** §
273 2º Imediatamente após o início da vigência da presente Lei, a fiscalização de obras e posturas
274 do órgão de planejamento da Divisão de Planejamento Físico-Territorial - DPFT, deverá
275 iniciar a fiscalização de toda a publicidade, letreiros e anúncios ao ar livre no município,
276 notificando aqueles que estiverem em desacordo com a presente Lei. Após a apresentação e
277 discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, votaram e a
278 proposta de alteração na lei do Código de Posturas foi aprovada. Após a apresentação houve
279 alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação a proposta de
280 alteração na lei do Código de Posturas foi aprovada por unanimidade. Quanto aos
281 assuntos relativos à ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTOS E PROJETOS ESPECIAIS -
282 CÂMARA TEMÁTICA II - CDM, temos o seguinte assunto: **1) Processo: CPU-2488/2026 -**
283 **ERALDO CONSTRUÇÕES LTDA:** Nesse Processo Administrativo foi apresentada
284 proposta para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor
285 qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto. A localização do
286 anteprojeto deste empreendimento situa-se em dois terrenos localizados no Bairro Mina
287 Brasil. O terreno 01 tem matrícula nº 20.168, cadastro nº 763232, metragem de 4.030,28m² e
288 frente para as ruas Pedro Cechinel e José de Lucca. O terreno 02 tem matrícula nº 163.390,
289 cadastro nº 15960, metragem de 11.857,18m² e frente para as ruas Pedro Cechinel, Vital
290 Brasil e Júlio Gaidzinski. A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 2º, da
291 Lei nº 8.635/2024, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.
292 "Art. 2º Em glebas ou lotes acima de 5.000m² (cinco mil metros quadrados), onde já foi
293 parcelado, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com
294 usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos,
295 recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos da
296 Lei do Zoneamento." E, "Art. 3º - Em lotes a partir de 2.500m², localizados nas zonas de uso
297 do solo ZC2-16, ZC3-8, ZC1-8, ZM1-16, ZM1-8 ZM2-8 e ZM2-4, poderão ser liberados
298 empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com índice de aproveitamento, taxa de
299 ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes
300 dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos da Lei do Zoneamento." O imóvel possui
301 uma área bem maior do que os imóveis lindeiros, e situa-se com acesso pela Rua José de
302 Lucca, sendo que o mesmo foi executado e ocupado a partir dos anos de 1970 como uma
303 residência unifamiliar. O imóvel está numa posição elevada em relação a região central da
304 cidade. A região, por estar próxima ao Hospital São João e da Rodovia SC-108, possui
305 atividades relacionadas aos usos de serviços, pequenos comércios e residenciais unifamiliares,
306 predominantemente. Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado,
307 localiza-se na zona de uso do solo ZM2-8 (zona mista 2 - 8 pavimentos), de acordo com a Lei
308 8.634/2024 (Lei de Zoneamento). 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. 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. 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: "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/prça 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. 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. 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." Sendo essa assim apresentada: "DESCRIÇÃO DO ANTEPROJETO: Implantação e Preservação do Patrimônio: Como princípio fundamental

deste projeto, priorizou-se a preservação integral da residência principal e do icônico jardim/prça 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/prça 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. 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)." 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. 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. 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. 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. Há outros edifícios icônicos na cidade de São Paulo, sendo que podemos apresentar: Palácio Zarzur ou Mirante do Vale (São Paulo); Condomínio Edifício Itália (São Paulo); Atualmente, a cidade que possui mais "arranha-céus" é 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 Lackhouse by Pininfarina; No exterior podemos identificar arranha-céus que se tornaram marcos arquitetônicos de edificações de alto padrão. Como o Central Park Tower, em Nova York; E também na mesma cidade, o 432 Park Avenue; Em Criciúma, a maior verticalização iniciou-se anteriormente aos anos de 1970, com os edifícios COMASA, União Turismo Hotel e Hotel Cavaler, 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. 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 Cavale, sendo atualmente o edifício residencial mais alto da cidade de Criciúma, com 26 pavimentos e aproximadamente 105 metros de altura. Também dessa época, foi erguido o antigo Hotel Criciú, atual "Tri Hotel Premium Criciúma", que conta com 20 pavimentos e aproximadamente 90 metros de altura. 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. 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. 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. 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. 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 movimento 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. 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. 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. 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. Clodenis 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 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 conclui 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, excepcionando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo. Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário. Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar nº 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 fizeram 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. O processo foi encaminhado à Câmara Temática II - Para Alteração de Zoneamentos e Projetos Especiais - para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta foi deferida, ou seja, poderá ser desenvolvido o projeto arquitetônico utilizando a Lei dos Projetos Especiais para o desenvolvimento do projeto naquele local. Após a apresentação houve alguns questionamentos que foram respondidos e colocada em votação, houve 40 votos a favor, 01 voto de abstenção e 01 voto contrário, ou seja, a proposta de utilização da Lei dos Projetos Especiais foi aprovada, para os imóveis matrícula nº 20.168, cadastro nº 763232, com área de 4.030,28m² e frente para as ruas Pedro Cechinel e José de Lucca; e o imóvel matrícula nº 163.390, cadastro nº 15960, com área de 11.857,18m² e frente para as ruas Pedro Cechinel, Vital Brasil e Júlio Gaidzinski, no bairro Mina Brasil. Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h30min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Giuliano Elias Colossi, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes lida e assinada.

CÂMARA TEMÁTICA I

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

A DPU (Divisão de Planejamento Urbano e Controle do Plano Diretor) analisando o Anexo 05: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, da Lei nº 8630/2024 – Lei do Plano Diretor, que classifica as atividades permitidas, permissíveis e proibidas nas zonas de uso do solo, solicita que sejam definidas como **permissíveis** as atividades de **Supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto para as atividades de uso permissível**.

Há esse conflito de permissões nas diferentes leis, pois é permitido o parcelamento do solo nas ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade), com lotes mínimos de 2.000m², porém a tabela proíbe a supressão de vegetação.

Então, solicitamos que possa ser alterado como atividades permissíveis, nas zonas de uso do solo ZCB - MORRO CECHINEL; ZCB - MORRO ALBINO E ESTEVÃO; ZCB - BOSQUE DO REPOUSO; ZUP - MORRO CECHINEL; ZUP - BOSQUE DO REPOUSO.

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

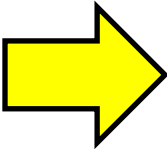
[illegible]

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

GRUPO	CNAE	DESCRIÇÃO	
OUTROS (ATIVIDADES SEM CNAE)	-	Habitação Unifamiliar (HU)	
	-	Habitação Coletiva Horizontal (HCH)	
	-	Habitação Coletiva Vertical (HCV)	
	-	Recuperação ambiental;	
	-	Pesquisa Científica	
	-	Manejo Florestal Sustentável	
	-	Atividades necessárias a manutenção/ampliação da infraestrutura presente (data de publicação do Plano de Manejo) na área quando não incidir em supressão da vegetação e quando ocorrer apenas a área já antenizada	
	-	Atividades de baixo impacto ambiental relacionada a contemplação dos recursos naturais e a atividades de educação ambiental	
	-	Atividades turísticas e de serviços e construções relacionadas a estas atividades	
	-	Atividades de telecomunicações e construções relacionadas a estas atividades	
	-	Reformas e ampliações de edificações existentes e HU.	
	-	Construção de edificações; exceto as destinadas ao uso permissível	
	-	Supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto para as atividades de uso permissível	
	-	Artesanato	
	-	Manutenção das atividades pré-existentes ao Plano de Manejo	
	-	Atividades necessárias a manutenção das estruturas de utilidade pública	
	0111-3/01	Cultivo de arroz	

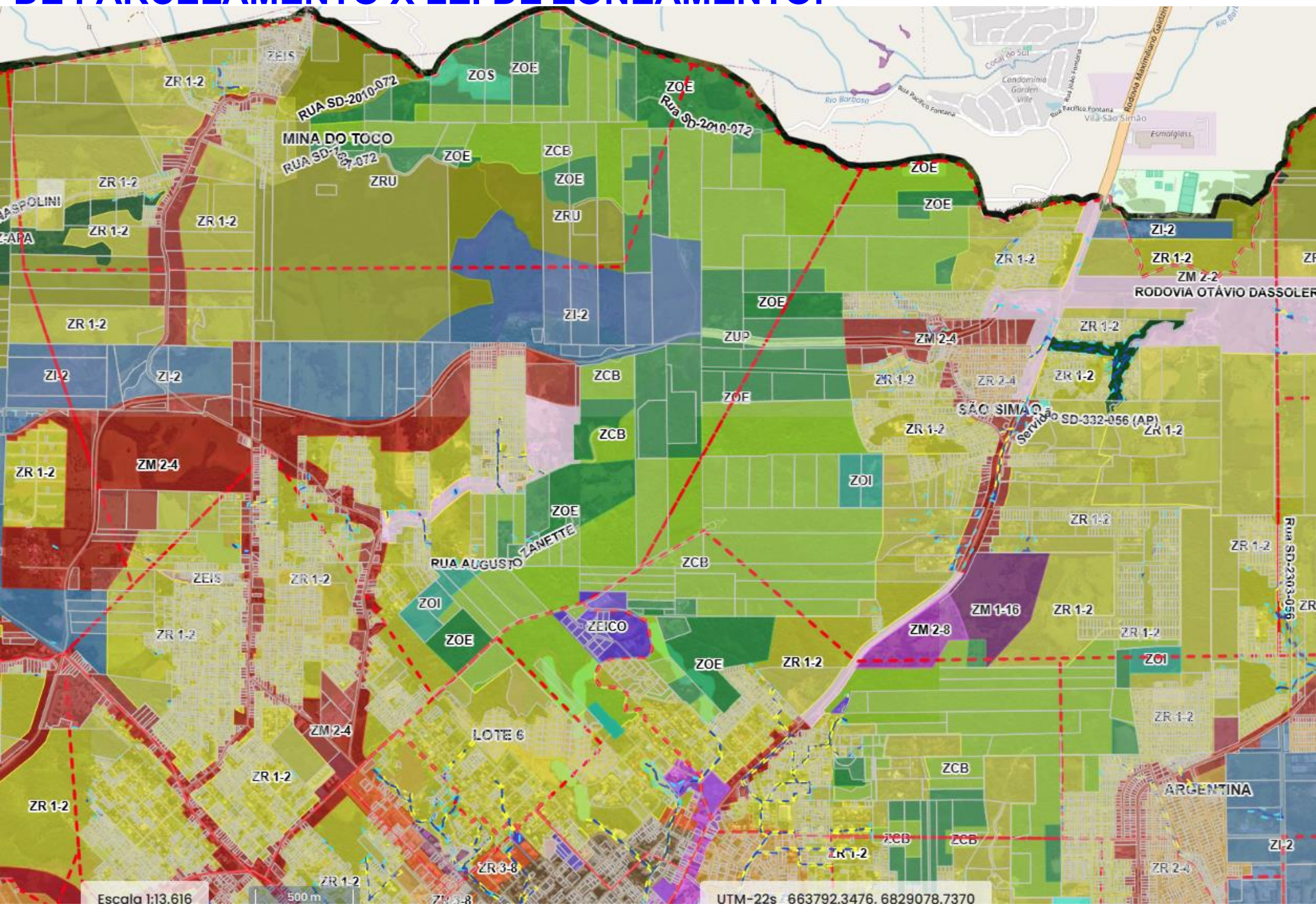
1) TABELA DO ANEXO 5 DO PD – CONFLITO PLANOS DE MANEJO X LEI DE PARCELAMENTO X LEI DE ZONEAMENTO:

	ZCB - MORRO CECHINEL	ZCB - MORRO ALBINO E ESTEVÃO	ZCB - BOSQUE DO REPOUSO	ZUP - MORRO CECHINEL	ZUP - BOSQUE DO REPOUSO	Z
	PS	PS	PS	PO	PO	
	PO	PO	PO	PO	PO	
	PO	PO	PO	PO	PO	
	PS	PS	PS	PS	PS	
	PS	PS	PS	PS	PS	
	PS	PS	PS	PS	PS	
	PS	PS	PS	PE	PE	
	PS	PS	PS	PS	PS	
	PS	PS	PS	PO	PO	
	PS	PS	PS	PO	PO	
	PS	PS	PS	PO	PO	
	PS	PS	PS	PS	PS	
	PS	PS	PS	PS	PS	
	PO	PO	PO	PO	PO	
	PS	PS	PS	PS	PS	
	PS	PS	PS	PS	PS	
	PO	PS	PO	PO	PO	

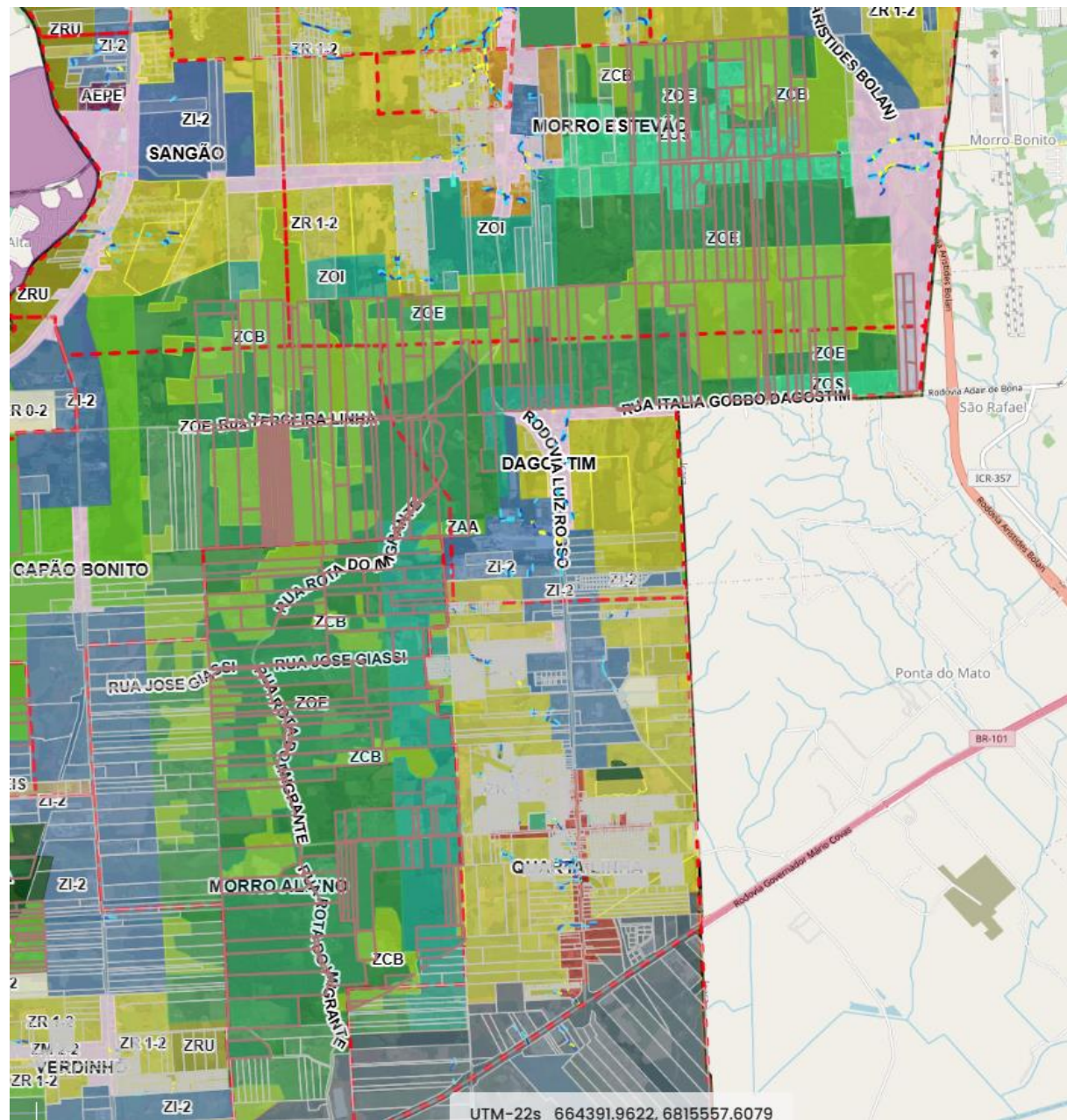


BRUNO L. V. OLIVEIRA

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



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



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

Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCB):

A maior parte (70,5%) da APA Morro Cechinel está compreendida na Zona de Conservação da Biodiversidade (ZCB), visto o predomínio de vegetação arbórea e de corpos hídricos. Essa zona é coberta, sobretudo por vegetação em estágio médio e avançado de regeneração natural, e considerando a legislação em nível federal, estadual e municipal, o uso dessas áreas se torna bastante restritivo. Incluem-se nessas áreas também a maioria das APP's dentro da APA, bem como as áreas *non aedificandi*.

Em se tratando de florestas em estágio avançado de regeneração natural são caracterizadas como áreas *non aedificandi*, conforme o Plano Diretor Municipal (CRICIÚMA, 2012). A Lei da Mata Atlântica dispõe ainda que a supressão da vegetação em ambientes de vegetação secundária em estágio avançado e médio é vedada quando a vegetação se constituir de corredor ecológico ou área relevante à preservação de mananciais e contenção de processos erosivos (BRASIL, 2006). A partir destes conceitos é vedada a supressão da vegetação dentro dos limites da Zona de Conservação. Adicionalmente, a vegetação da área pode estar sendo utilizada como corredor por espécies que venham a transitar entre o Parque Natural Municipal Morro do Céu e áreas de floresta do Municípios de Morro da Fumaça e Cocal do Sul.

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

O Sistema Nacional de Unidades de Conservação traz um conceito de “uso sustentável” incompatível com a realização de atividades de mineração, dando a base para a proibição desse tipo de atividade:

exploração do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos, de forma socialmente justa e economicamente viável. (BRASIL, 2000)

Todas essas diretrizes, de ordem legal, foram a base da delimitação da Zona de Conservação como um ambiente para fins conservacionistas e preservacionistas, limitando o desenvolvimento de atividades econômicas impactantes e favorecendo a conservação da biota e do meio físico.

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

Em síntese, são usos permissíveis nessas glebas:

- ☐ Recuperação ambiental;
- ☐ Pesquisa Científica;
- ☐ Manejo Florestal Sustentável;
- ☐ Atividades necessárias a manutenção/ampliação da infraestrutura presente (na data de publicação do Plano de Manejo) na área quando não incidir em supressão da vegetação e quando ocupar apenas a área já antropizada;
- ☐ Perpetuação das atividades de agricultura, pecuária, piscicultura e silvicultura em desenvolvimento no período de publicação do Plano de Manejo e conversão do uso do solo entre essas atividades. Nos casos de conservação do uso do solo para silvicultura, o órgão gestor deverá ser notificado.

São usos proibidos nessas glebas:

- ☐ Construção de edificações;
- ☐ Supressão de vegetação.

1) PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I NA REUNIÃO DO DIA 20/08/2026:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, decidiram que deve-se enviar memorando à Procuradoria Municipal, questionando-os a respeito desse conflito de legislação, ainda assim, também pensou-se em definir uma cota nos morros que a partir dessa não poderia haver novos parcelamento do solo na forma de loteamento/condomínio para edificações residenciais, restando apenas a liberação de uso de cunho ambiental, social e público, ou reformas e ampliações de edificações já consolidadas.

MEMORANDO INTERNO

DE: DIRETORIA DE PLANEJAMENTO URBANÍSTICO

Nº: 016/2026

PARA: Dr. José Araújo Pinheiro Neto - PROCURADORIA DO MUNICÍPIO

DATA: 21/08/2026

Cumprimentando-o cordialmente, através do presente, solicitamos orientação quanto a um conflito de legislações.

A dúvida diz respeito a existência na Lei nº 8.630/2024 (Lei do Plano Diretor) em seu Anexo 05: Tabela dos Parâmetros e Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal, que classifica as atividades permitidas, permissíveis e proibidas nas zonas de uso do solo, solicita que sejam definidas

como permissíveis as atividades de Supressão de vegetação em estágio médio de regeneração natural, exceto para as atividades de uso permissível. E, a atividade de Habitação Unifamiliar (HU) é considerada permissível.

E no Anexo 03, da mesma Lei, é permitido o parcelamento do solo nas ZCB (Zona de Conservação da Biodiversidade), com lotes mínimos de 2.000m².

Porém, a Lei nº 7.607/2019 (Dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental Municipal Morro Cechinel e dá outras providências), em seu Art. 13 diz: *“Art.13 - As regulamentações específicas que nortearão o uso e ocupação da área de proteção ambiental estão delineadas pelo Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), a ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e Câmara de Vereadores, bem como sancionadas pelo Chefe do Poder Executivo”*. OBS: Lei Complementar nº 095/2012 era o antigo Plano Diretor.

E; “Art. 14 As edificações existentes, na área da APA, poderão ser reformadas e/ou ampliadas, de acordo com o Anexo 10 da Lei Complementar nº 095/2012 (Plano Diretor Participativo), com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município, caso o projeto ultrapasse os parâmetros do Anexo 10, devendo também ser aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Parágrafo Único. Poderá ser liberada a construção de residências unifamiliares em imóveis particulares dentro das zonas de conservação da biodiversidade – ZCB, na APA, com análise e aprovação do Órgão de Planejamento do Município e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. (...)

Art. 16 O Plano de Manejo da APA do Morro Cechinel – ANEXO I - é parte integrante desta Lei, bem como o Mapa de Zoneamento – ANEXO II”.

Porém, no Plano de Manejo da Z-APA, anexo da Lei 7.607/2019, na Tabela 19 - Síntese das zonas estipuladas no Plano de Manejo segundo os objetivos, permissividades e proibições de uso para a APA Morro Cechinel, Criciúma – SC, as atividades: Construção de edificações e Supressão de vegetação são proibidas.

E ainda, *“Em síntese, são usos permissíveis nessas glebas: Recuperação ambiental; Pesquisa Científica; Manejo Florestal Sustentável; Atividades necessárias a manutenção/ampliação da infraestrutura presente (na data de publicação do Plano de Manejo) na área quando não incidir em supressão da vegetação e quando ocupar apenas a área já antropizada; Perpetuação das atividades de agricultura, pecuária, piscicultura e silvicultura em desenvolvimento no período de publicação do Plano de Manejo e conversão do uso do solo entre essas atividades. Nos casos de conservação do uso do solo para silvicultura, o órgão gestor deverá ser notificado. São usos*

proibidos nessas glebas: Construção de edificações; Supressão de vegetação.”

Ou seja, há um conflito entre a legislação urbanística do Plano Diretor e o Plano de Manejo da Z-APA, observando que no mesmo Plano de Manejo há conflito como descrito acima.

Portanto, solicitamos orientações quanto a situação apresentada.

Sem mais para o momento, reiteramos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

2) MEMORANDO - MEM-10340/2026 - ENCAMINHAMENTO DE PROJETO DE LEI – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO PREDIAL:

Foi encaminhado para apreciação deste Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM a minuta do Projeto de Lei que institui a nova disciplina do Programa de Regularização Predial do Município de Criciúma.

A proposta tem por objetivo atualizar a legislação vigente, compatibilizando-a com a Lei Municipal nº 8.923, de 19 de dezembro de 2025 (Código de Obras e Edificações), que instituiu novas modalidades de licenciamento e aprovação de projetos, além de assegurar a continuidade do programa, cuja legislação atual possui vigência até 31 de dezembro de 2026.

Destaca-se que a minuta foi elaborada pela Comissão Técnica para Elaboração e Revisão da Legislação Urbanística do Município de Criciúma, instituída pelo Decreto SG nº 2543/25, de 23 de dezembro de 2025, contando também com contribuições de entidades representativas do setor, entre elas o CREA-SC e SINDUSCON, o que proporcionou o aperfeiçoamento técnico da proposta. O projeto busca tornar os procedimentos de regularização mais claros e eficientes, preservando os requisitos essenciais de segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e demais normas urbanísticas, contribuindo para a segurança jurídica, a atualização do cadastro imobiliário e o adequado desenvolvimento urbano do Município. Diante da relevância da

2) MEMORANDO - MEM-10340/2026 - ENCAMINHAMENTO DE PROJETO DE LEI – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO PREDIAL:

matéria, solicita-se a apreciação da proposta por este Conselho, colocando a Diretoria de Planejamento Urbano à disposição para os esclarecimentos técnicos que se fizerem necessários.

Justificativa:

O presente Projeto de Lei tem por objetivo instituir nova disciplina para o Programa de Regularização Predial do Município de Criciúma, promovendo sua adequação à legislação urbanística vigente e assegurando a continuidade de um importante instrumento de ordenamento urbano. A necessidade da presente proposição decorre, inicialmente, da entrada em vigor da Lei Municipal nº 8.923, de 19 de dezembro de 2025 (Código de Obras e Edificações), que promoveu significativa modernização dos procedimentos de licenciamento de obras e edificações no Município.

O novo Código de Obras instituiu modalidades de aprovação e licenciamento que não eram contempladas pela legislação vigente de regularização predial, tornando necessária a compatibilização dos procedimentos, documentos e exigências aplicáveis aos processos de regularização. Além da adequação normativa, a legislação atualmente em vigor possui prazo de vigência até 31 de

2) MEMORANDO - MEM-10340/2026 - ENCAMINHAMENTO DE PROJETO DE LEI – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO PREDIAL:

dezembro de 2026, circunstância que impõe sua renovação para evitar a interrupção do programa e assegurar a continuidade das políticas públicas voltadas à regularização das edificações existentes.

O Programa de Regularização Predial constitui importante instrumento de interesse público, permitindo que edificações executadas em desconformidade com a legislação urbanística possam ser analisadas e, quando tecnicamente viáveis, incorporadas à legalidade, observados os requisitos mínimos de segurança, estabilidade, salubridade, acessibilidade e demais normas aplicáveis. A regularização dessas edificações promove maior segurança jurídica aos proprietários, amplia a confiabilidade do cadastro imobiliário municipal, contribui para a correta arrecadação tributária e fortalece o planejamento urbano.

A revisão da legislação também busca tornar os procedimentos administrativos mais claros, objetivos e compatíveis com a realidade construtiva do Município, reduzindo entraves burocráticos sem afastar a observância dos requisitos técnicos indispensáveis à proteção do interesse público. Dessa forma, o presente Projeto de Lei promove a atualização da legislação de regularização predial, harmonizando-a com o novo Código de Obras, assegurando a

2) MEMORANDO - MEM-10340/2026 - ENCAMINHAMENTO DE PROJETO DE LEI – PROGRAMA DE REGULARIZAÇÃO PREDIAL:

continuidade do programa e disponibilizando ao Município instrumento moderno e eficaz para a regularização das edificações existentes, em benefício da coletividade e do adequado desenvolvimento urbano.

2) PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA I NA REUNIÃO DO DIA 20/08/2026:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática I, solicitaram a modificação dos seguintes artigos:

MINUTA LEI REGULARIZAÇÃO COMPATIBILIZAÇÃO NOVO CÓDIGO DE OBRAS - Comissão Técnica para elaboração e revisão da Legislação Urbanística do Município de Criciúma - DECRETO SG/Nº 2543/25, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2025.

Dispõe sobre o Programa de Regularização Predial no município de Criciúma e dá outras providências. O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA, faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art. 1º É instituído o programa de regularização predial, que tem como objetivo a regularização administrativa das construções de uso residencial, comercial e de prestação de serviços, industrial, misto e especial já instaladas e edificadas, conforme definido no Código de Obras.

Capítulo II - DAS CONDIÇÕES PARA REGULARIZAÇÃO.

Art. 2º Ficam autorizadas as regularizações administrativas das edificações que: I - possuam área construída registrada no cadastro imobiliário do Município de Criciúma até ~~12 de dezembro de 2019~~ 8 de agosto de 2024 ou que apresentem provas de que a construção foi realizada anteriormente à referida data; II - estejam matriculadas junto ao Cartório de Registro de Imóveis; III - sejam requeridas somente pelo proprietário registral. Parágrafo único. As edificações construídas após a data prevista no inciso I deste artigo retro poderão ser regularizadas somente se cumpridos, além dos requisitos aqui previstos, as demais normas vigentes (Plano Diretor, Código de Obras e demais legislações correlatas). Quando a edificação não atender ao requisito previsto na legislação aplicável, o responsável técnico poderá apresentar justificativa técnica fundamentada demonstrando a inviabilidade da adequação, em razão das características da edificação existente, de limitações estruturais, espaciais, construtivas ou de outra natureza técnica, cabendo ao órgão municipal de planejamento analisar e deliberar sobre o seu

acolhimento.

Art. 3º É vedada à regularização administrativa das edificações com as seguintes situações: I - ampliações futuras não compatíveis com a legislação vigente, salvo quando a regularização for tecnicamente justificável e expressamente admitida pelo órgão municipal de planejamento, mediante decisão fundamentada. II - construções nas extremas entre vizinhos com número de pavimentos superior ao permitido na divisa para o zoneamento que o imóvel está inserido; III - construções edificadas fora dos limites do terreno matriculado; IV - construções sobre terrenos de domínio público e em faixas de domínio e/ou non aedificandi de ferrovias, e rodovias, salvo quando houver anuência ou manifestação técnica expressa do órgão ou entidade competente autorizando a permanência da edificação ou reconhecendo a inexistência de impedimento à sua regularização. V - construções em terrenos particulares onde a obra invadiu a faixa de domínio de alargamento viário, salvo quando comprovada a existência de área ocupada pela rua sobre o terreno matriculado devido ao alargamento viário; VI - edificações com chaminé, exaustor e afins a menos de 1,50m da extrema dos vizinhos, salvo quando apresentada autorização (declaração de anuência) do(s) proprietário(s) dos vizinhos lindeiros, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, bem como não se tratar de chaminé que produza infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho, isentando a municipalidade de qualquer ônus, ação judicial futura, conforme Anexo I; VII - edificações com número de pavimentos superior ao permitido para o zoneamento que o imóvel está inserido; VIII - cobertura (telhado) com caimento à(s) divisa(s) do imóvel, sem a devida instalação do sistema de captação de água da chuva (calha); IX - construções sobre faixa sanitária, salvo quando apresentado parecer geotécnico favorável à regularização; X - edificações em imóvel encravado que não possua servidão de passagem averbada na matrícula. XI - construções sobre Áreas de Preservação Permanente, exceto quando houver manifestação ambiental favorável à

regularização.

Parágrafo único. As manifestações técnicas previstas nesta Lei deverão ser fundamentadas, indicando expressamente os motivos que justificam a excepcionalidade da regularização e demonstrando que não há comprometimento da segurança, da funcionalidade, do interesse público ou de direitos de terceiros.

Art. 4º A regularização dar-se-á mediante a apresentação dos seguintes documentos: I - consulta de viabilidade para análise de projetos e licença de construção; II- consulta prévia assinada por profissional da municipalidade habilitado; III- título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis; IV - projeto arquitetônico simplificado, independentemente do uso, materialidade e área construída, elaborado em conformidade com o disposto no art. 5º desta Lei; V- documento de responsabilidade técnica referente a atividade de laudo técnico e regularização da edificação; VI - documento de responsabilidade técnica referente ao Laudo de Acessibilidade, sendo o atendimento às regras de acessibilidade de responsabilidade integral do responsável técnico que emitiu o respectivo laudo, isentando a municipalidade de qualquer ônus, sendo que na impraticabilidade da execução de questões da norma de acessibilidade, o responsável técnico deverá apresentar documento de responsabilidade técnica quanto ao laudo em que o profissional e o proprietário responsabilizam-se pela impraticabilidade, **exceto para uso residencial unifamiliar**; VII- documento de responsabilidade técnica quanto a verificação das condições técnicas, dimensionamento e funcionamento do sistema de tratamento e destinação dos efluentes, sendo a responsabilidade integral do profissional técnico da edificação ou declaração de regularidade da ligação do sistema na rede pública de esgoto emitida pelo órgão competente; VIII- documento probatório que o terreno possui abastecimento de água, quando o imóvel não estiver localizado em solo parcelado devidamente aprovado pela municipalidade; IX- atestado de Habite-se do

Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina nos casos exigidos em lei; X- recibos de pagamentos das taxas e multas correspondentes; XI- aprovação da Vigilância Sanitária nos casos exigidos em lei; XII- licenciamento ambiental nos casos exigidos em lei; XIII- convenção do condomínio, ata de assembleia geral que deliberou pela execução de obras no prédio, ata de assembleia geral que elegeu o síndico, o qual firmará o requerimento pedindo a licença para regularização da edificação nas áreas de uso comum de condomínios; XIV- termo de responsabilidade conforme Anexo II; XVI- autorização (declaração de anuência) do(s) proprietário(s) dos vizinhos lindeiros caso a edificação tenha janelas, eirado, terraço, varandas com afastamento inferior a 1,50 m da divisa do lote ou 75 cm para janelas perpendiculares às divisas do lote, manifestando os declarantes o seu reconhecimento, sem nenhuma ressalva, da irregularidade apontada na edificação, isentando a municipalidade de qualquer ônus, ação judicial futura quanto ao direito de ventilação e iluminação da edificação existente, conforme Anexo III; XVII- planilha para lançamento no cadastro imobiliário contendo a descrição de área comum, área privativa e a fração ideal do terreno de cada unidade, quando a edificação possuir mais de uma. Parágrafo único. O órgão de planejamento poderá exigir outros documentos que entender necessários.

Art. 5º O projeto arquitetônico simplificado deverá conter, no mínimo: I - planta de situação do terreno em escala legível contendo: a) dimensões e área do lote; b) indicação do Norte; c) distância aproximada a uma esquina e denominação da rua de amarração; d) denominação e cota da(s) largura(s) da(s) rua(s) confinante(s). II - planta de locação/implantação em escala legível contendo: a) indicação do Norte; b) todos os elementos que definem a forma e as dimensões do terreno e da construção, a posição desta no terreno com todos os recuos e afastamentos das divisas indicados, a indicação de afastamentos entre prédios no mesmo lote; c) cotas de nível do terreno e das calçadas; d) locação de recursos hídricos e distância da margem destes à construção;

e) vãos de acesso ao imóvel, de veículos e pedestres; f) denominação e cota da(s) largura(s) da(s) rua(s) confinante(s) e cota da largura da calçada; g) indicação da altura da platibanda, quando houver; h) altura da edificação na divisa, quando houver. III- planta de cobertura; IV- quadro de áreas por edificação, por pavimento e área total existente a regularizar, por uso (quando misto) e, quando houver, área regularizada (com Alvará de Uso). Caso exista mais de uma materialidade, informar a área separadamente; V- quadro de informações contendo: a) quantidade de vagas de estacionamento exigida por legislação e quantidade total de vagas adotadas em projeto, especificando as vagas especiais, estas quando exigidas por lei; b) área computada e não computada no índice de aproveitamento por pavimento e unidades; c) taxa de ocupação do embasamento e torre; d) taxa de infiltração; e) área de cada unidade e descrição das áreas comuns (circulação vertical/horizontal, área de lazer, hall, guarita, etc.) por pavimento, contendo todas as informações necessárias para verificação dos parâmetros urbanísticos, quando necessário; f) quando de uso misto: área por uso (comercial, residencial, industrial e outros). VIII- corte esquemático contendo: (este quando solicitado pela municipalidade) a) altura de todos os pavimentos; b) indicação dos pavimentos computados no número de pavimentos e altura H; c) indicação dos usos por pavimento; d) perfil natural do terreno. e) altura da construção na estrema, se for o caso. § 1º Quando houver áreas atingidas por prolongamento ou alargamento de vias e faixas de domínio e non aedificandi de rodovia, ferrovia, rede de alta tensão e afins, deverão ser devidamente indicados em projeto, informando área matriculada, atingida e remanescente. § 2º A escala não dispensará a indicação das cotas, prevalecendo, em caso de divergência, as cotas apresentadas. § 3º Os cortes, quando solicitados, deverão ser apresentados em número suficiente para um perfeito entendimento do projeto e convenientemente cotados, com a representação do perfil natural do terreno e da edificação, devendo privilegiar a demonstração da altura da edificação junto às divisas do lote e desníveis do terreno. § 4º O projeto apresentado deverá ter as pranchas numeradas sequencialmente e espaço em branco de 18,5cm reservado para aprovação

digital ao lado do selo em toda extensão do lado direito das pranchas. O selo das pranchas conterá, no mínimo, a discriminação do(s) uso(s) da(s) edificação(ões), conteúdo, o(s) nome(s) do(s) proprietário(s), o endereço do imóvel e o(s) nome(s) do responsável técnico da regularização.

Art. 6º A vistoria para regularização será verificada com base nos seguintes itens: I - estar concluída e em condições de utilização, observadas as exigências do projeto arquitetônico simplificado apresentado pelo responsável técnico, conforme art. 5º; II - execução de passeio público, quando obrigatório; III- possuir os elementos construtivos essenciais instalados, tais como cobertura, portas, janelas e demais fechamentos necessários à utilização da edificação; IV - instalação de caixa de correspondência e lixeira; V – divisas definidas. Parágrafo único. A verificação realizada pela municipalidade restringe-se aos aspectos previstos nesta Lei, permanecendo sob inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico a estabilidade, a segurança, a salubridade, a acessibilidade, a prevenção contra incêndio e os demais requisitos técnicos e legais aplicáveis à edificação.

Capítulo III - DOS VALORES.

Art. 7º Para fins da regularização de que trata a presente Lei, os proprietários pagarão ao Município, pelo total de metros quadrados de área construída a ser regularizada, os valores resultantes da aplicação da seguinte fórmula: a) até 80 m² de área regularizada - 5,0 UFM; b) acima de 80 m² até 120 m² de área regularizada - 10,0 UFM; c) acima de 120 m² até 200 m² de área regularizada - 15,0 UFM; d) acima de 200 m² até 300 m² de área regularizada - 20,0 UFM; e) acima de 300 m² de área regularizada - 30,0 UFM. Parágrafo único. Para obras que se enquadram no artigo 2º desta Lei, porém, não atendam ao recuo frontal, afastamentos laterais e

de fundo, taxa de ocupação e infiltração, índice de aproveitamento, será aplicada penalidade em dobro do valor previsto no caput.

Capítulo IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

Art. 8º Cabe ao órgão de planejamento municipal a regulamentação, estruturação e a fiscalização desta Lei.

Art. 9º As demandas judiciais promovidas pelo Município visando à demolição, paralisação ou interdição de construção irregular ou clandestina, que tenham sido regularizadas com base nesta Lei, serão extintas, devendo o proprietário ou responsável pela obra promover antecipadamente o pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios.

Art. 10º A regularização da edificação não dispensa o interessado do cumprimento das demais exigências previstas em Lei para a utilização do imóvel.

Art. 11º O Poder Público, por meio do órgão de planejamento municipal, poderá negar a legalização de qualquer obra ou construção indevidamente executada, sempre que esta, em função das transgressões, afete o conjunto urbanístico local, não apresente condições mínimas de habitabilidade, uso, segurança, higiene, estética, bem como afete as condições de trânsito, transporte, estacionamento e outros serviços públicos. Parágrafo único. Poderá ser regularizada parcialmente uma obra ou uma ou mais edificações existentes no mesmo imóvel, de acordo com a necessidade do proprietário ou por determinação do órgão municipal competente, observadas as condições urbanísticas aplicáveis.

Art. 12º Aplica-se à presente lei, sempre que houver obscuridade, contrariedade ou omissão outros dispositivos legais, no período de vigência desta.

Art. 13º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com vigência até 31 de dezembro de 2030.

Art. 14º. Revogam-se as disposições em contrário.

Criciúma, XX de XX de 2026.

VAGNER ESPÍNDOLA RODRIGUES - Prefeito do Município de Criciúma.

JOÃO BATISTA BELOLI - Secretário-Geral.

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

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA

Eu, Giassi Construtora, inscrito no CPF/CNPJ: 08.980.541/0001-35, solicito análise para projetos especiais, no imóvel localizado na Rua 730, Rua 731, e Rua Edemar Barros – Bairro Vila Francesa, cadastro nº 1007492, matrícula nº 132.960. Com a justificativa. Em atendimento à solicitação do Setor de Planejamento Urbano, submetemos à apreciação deste Conselho o projeto arquitetônico atualizado do empreendimento, requerendo novo enquadramento como Projeto Especial, com a flexibilização do número de pavimentos.

Cabe destacar que, anteriormente, foi aprovado por este Conselho projeto para o mesmo empreendimento, por meio do protocolo CPU-2648/2025. Entretanto, durante o desenvolvimento dos projetos executivos e a análise detalhada das condições topográficas do terreno, verificou-se que o desnível natural existente é significativamente mais impactante para a implantação do empreendimento do que inicialmente previsto, tornando necessária a revisão do projeto.

As alterações contemplaram o reposicionamento e a redefinição do comprimento das torres, bem como a reorganização das vagas de estacionamento e a adequação da quantidade de unidades habitacionais. No projeto anteriormente aprovado, a Torre 02 encontrava-se implantada em uma região com desnível aproximado de 7,00 metros, enquanto parte das vagas de estacionamento estava posicionada junto às divisas do terreno, em áreas de acentuado declive. Essa configuração implicaria intervenções de grande porte, com elevados custos de execução e potenciais riscos à estabilidade das

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIISSI CONSTRUTORA

edificações vizinhas, comprometendo a viabilidade técnica e econômica do empreendimento.

Em razão dessas condicionantes, optou-se pela redução da quantidade de unidades habitacionais, permitindo uma distribuição mais eficiente das vagas de estacionamento e uma implantação mais compatível com a topografia existente. Como consequência dessa readequação, tornou-se necessário transferir parte das áreas de lazer para o ático de cada torre, onde serão implantados salão de festas, academia e sanitários de apoio.

No pavimento térreo, permanecem concentradas as áreas de lazer de uso comum, compostas por piscinas, quiosques, espaço pet, playground infantil e espaço destinado ao *Car Wash*, proporcionando aos moradores uma infraestrutura de lazer e convivência ampla e qualificada.

O projeto atualizado passa a contemplar **252 unidades habitacionais, 252 vagas de garagem cobertas** e as áreas de lazer descritas, apresentando, sob o aspecto urbanístico, uma solução mais equilibrada em relação à proposta anteriormente aprovada. Houve redução da densidade habitacional do empreendimento, acompanhada do aumento do percentual de áreas verdes e da melhor adaptação da implantação às características naturais do terreno, resultando em menor impacto urbanístico e maior qualidade ambiental.

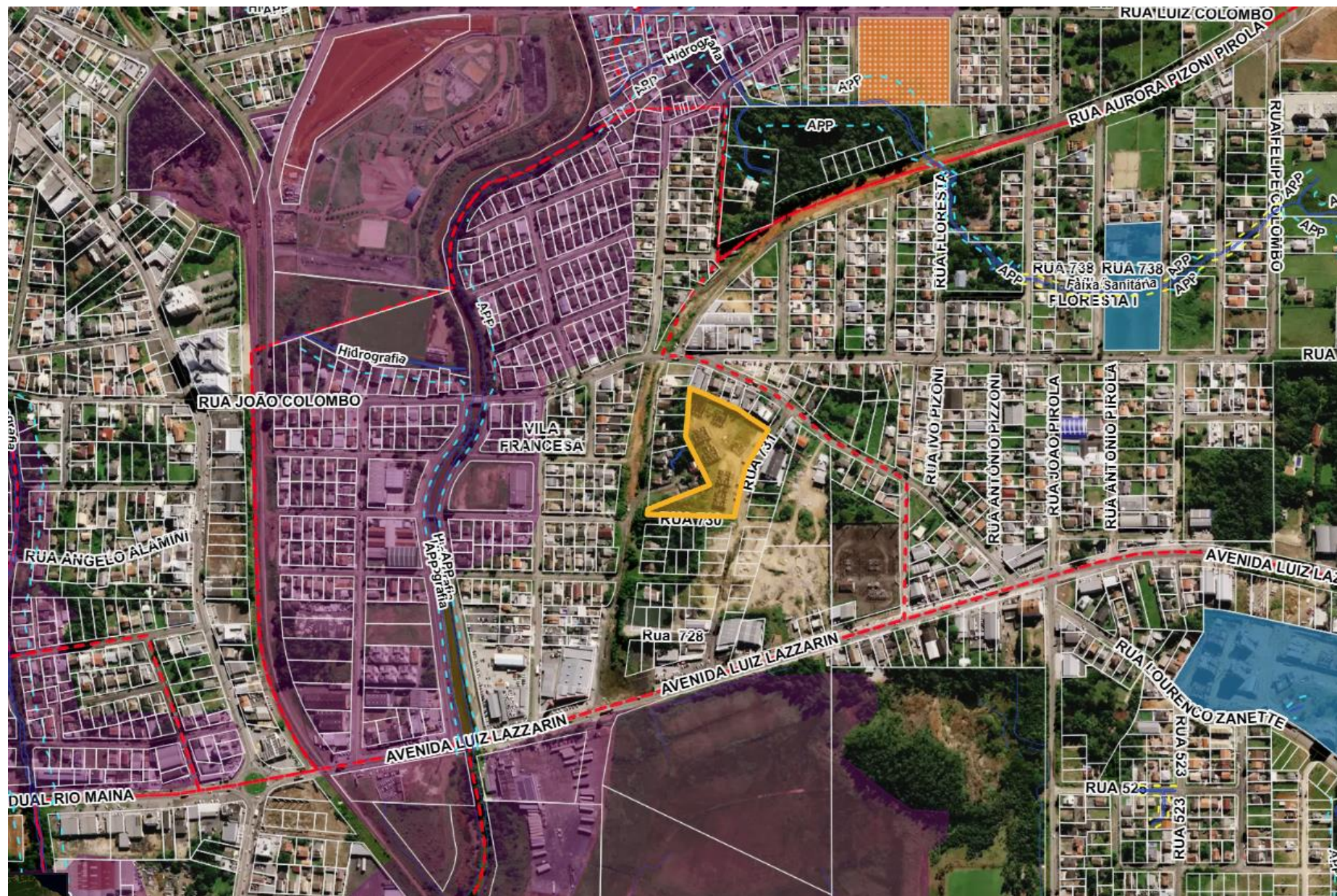
1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA

Diante do exposto, considerando que as alterações propostas decorreram exclusivamente da necessidade de adequação às condições topográficas do terreno e objetivam garantir a viabilidade técnica, econômica e urbanística do empreendimento, solicitamos a este Conselho o deferimento da flexibilização do número de pavimentos, autorizando a implantação de **15 pavimentos**, sendo o **último destinado ao ático de lazer das torres**, mantendo-se os princípios urbanísticos que fundamentaram a aprovação anterior e promovendo uma solução de melhor qualidade para o empreendimento e para seu entorno.

Nesse Processo Administrativo foi apresentada **nova proposta** para a utilização da Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), para uma melhor qualidade arquitetônica na implantação do empreendimento proposto.

A localização do novo anteprojeto deste empreendimento situa-se no imóvel cadastro nº 1007492, matrícula nº 132.960, com área de 10.578,28 m² (consulta prévia e escritura), localizado na Rua 731 esquina com a Rua 730, no Bairro Vila Francesa.

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA



Localização

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA



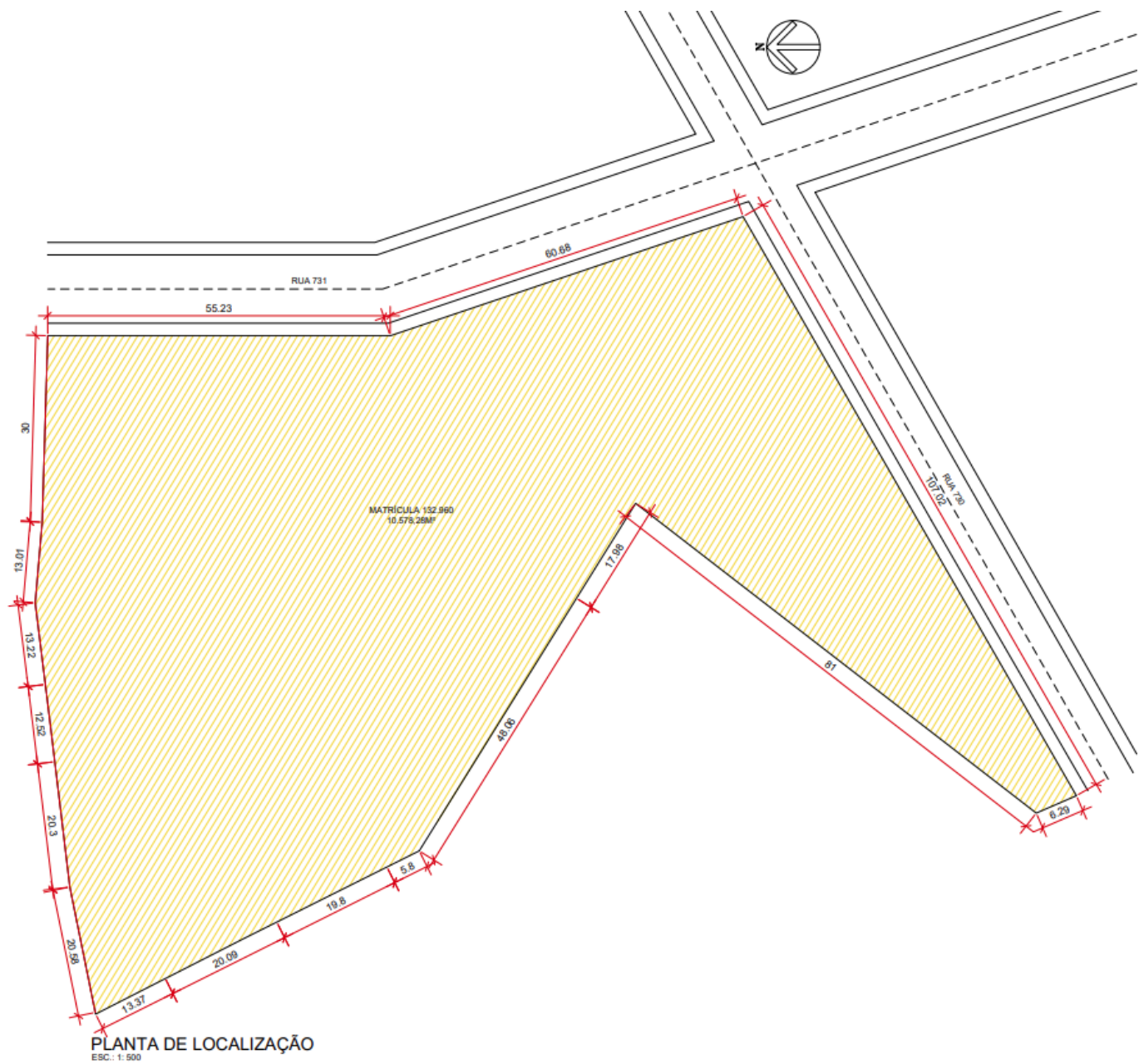
06/2025

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA



Localização

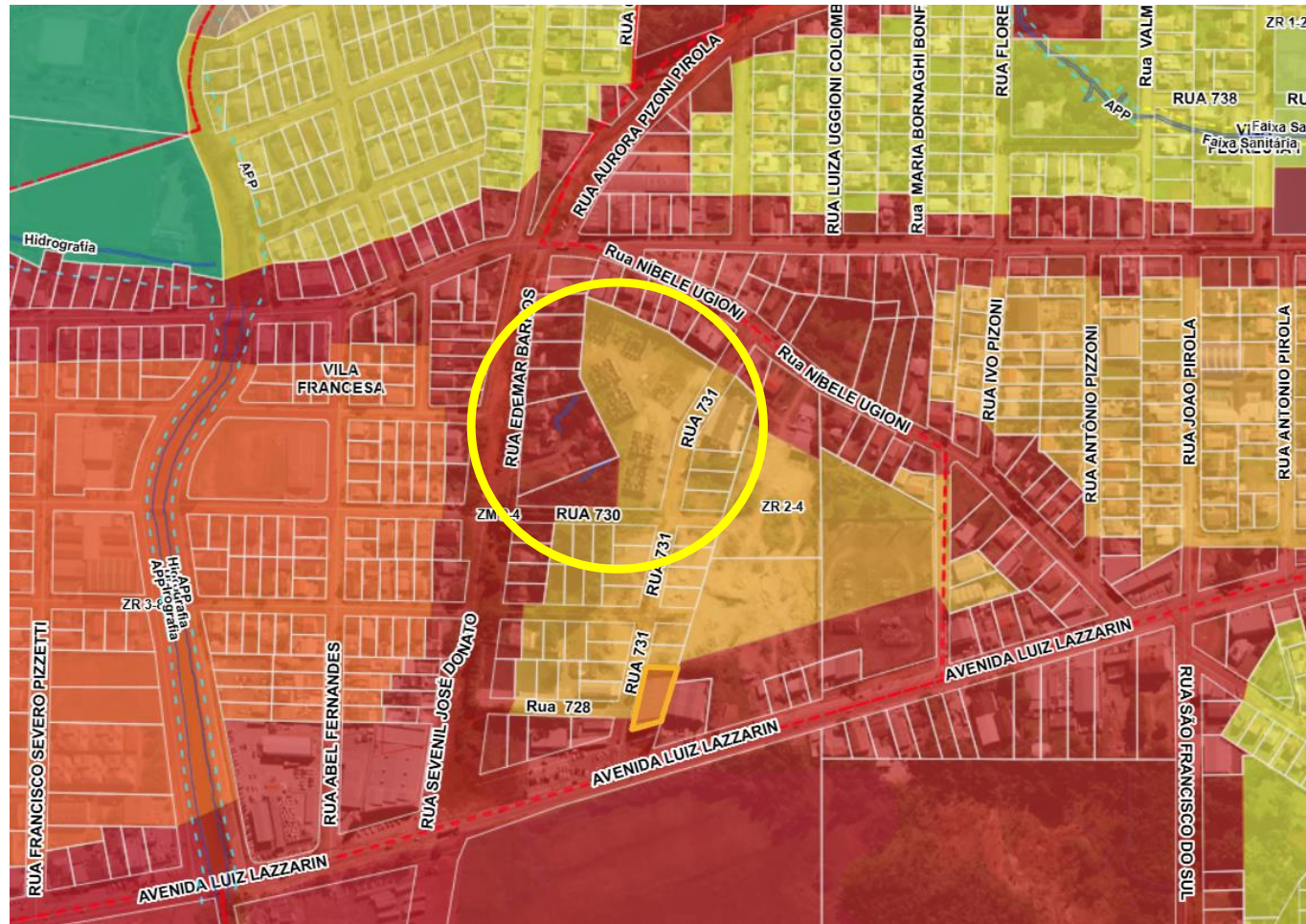
1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA



Área do imóvel

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI COSTRUTTORA

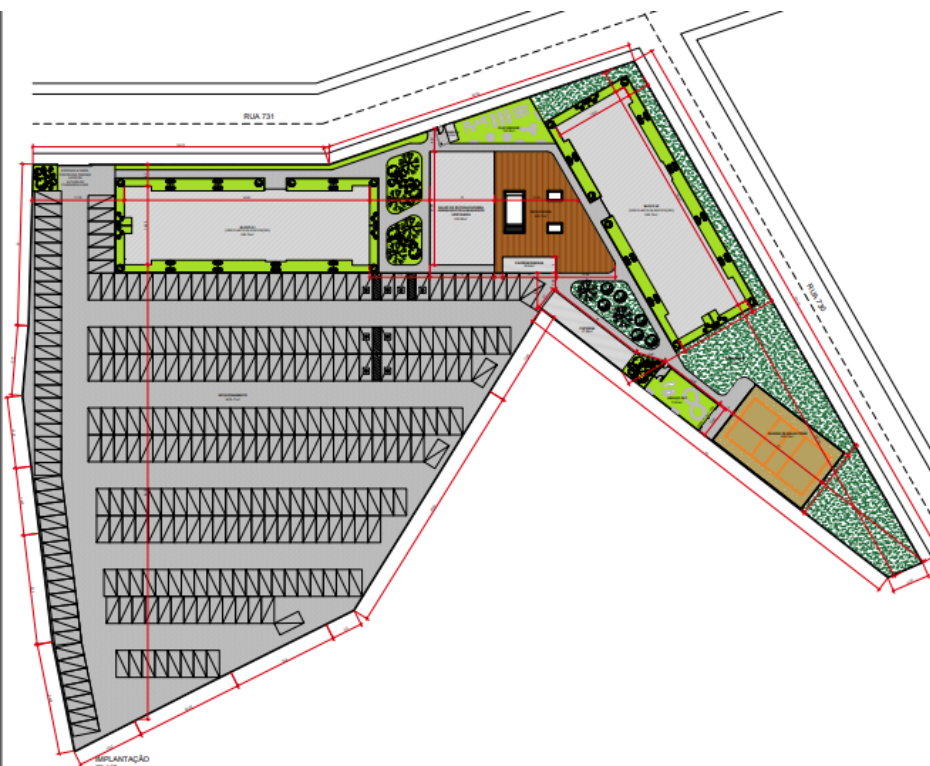
Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se em grande parte na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos) e uma pequena parcela como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de zoneamento).



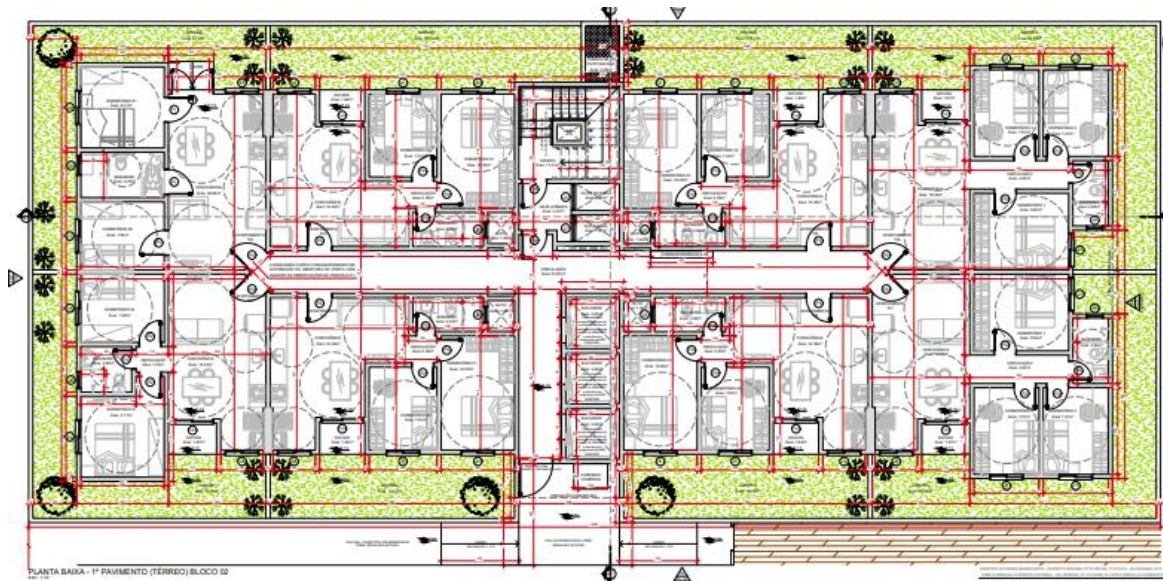
Mapa de zoneamento

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA

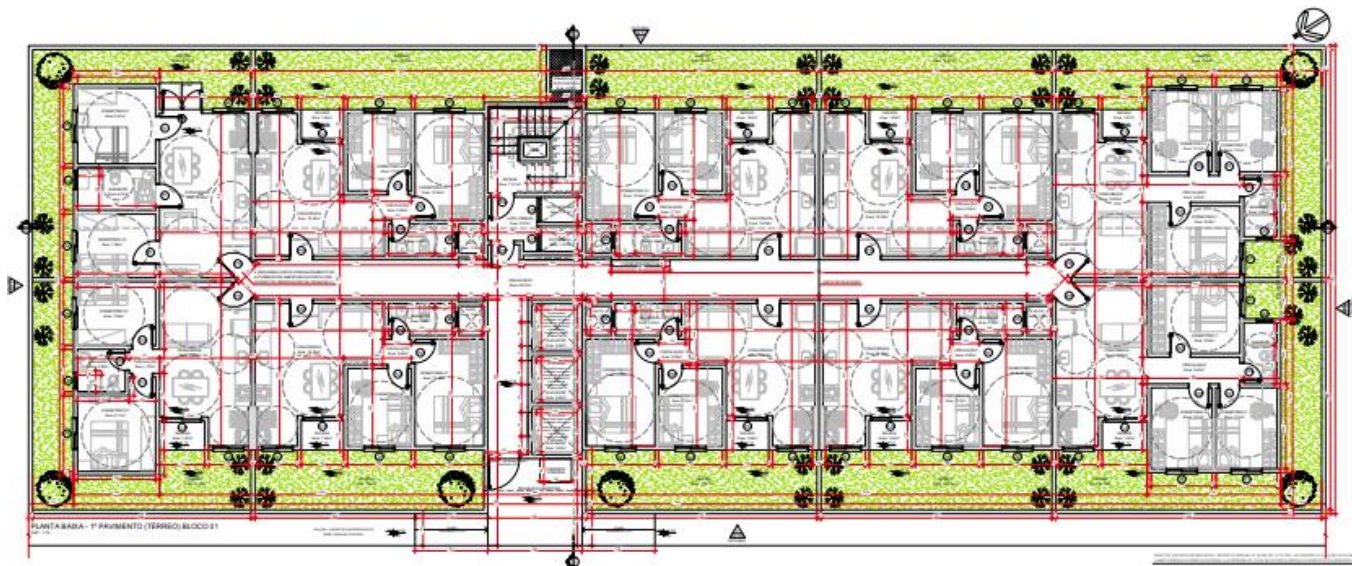
A região é caracterizada como um vazio urbano. No passado foi aprovado neste imóvel um projeto de edificações verticais em blocos, o qual não foi terminado pelo encerramento das atividades da empresa.



1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA

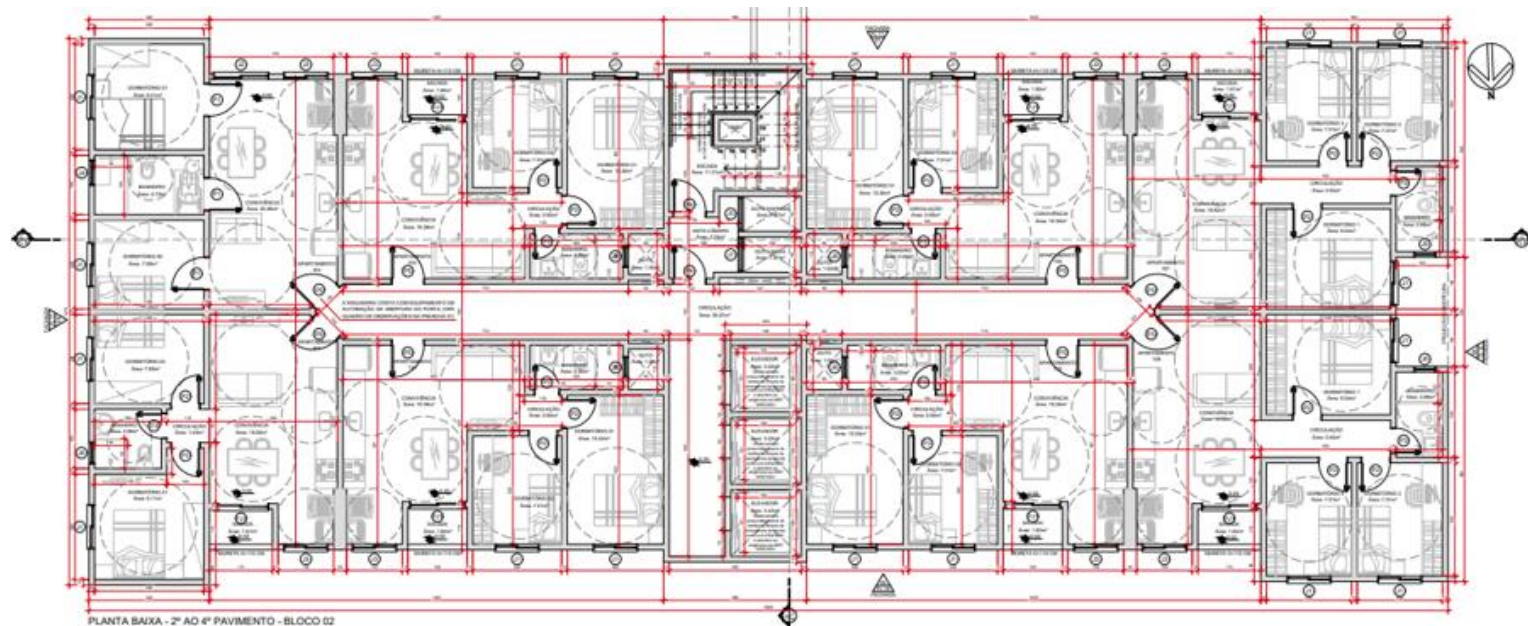


Térreo – bloco 02

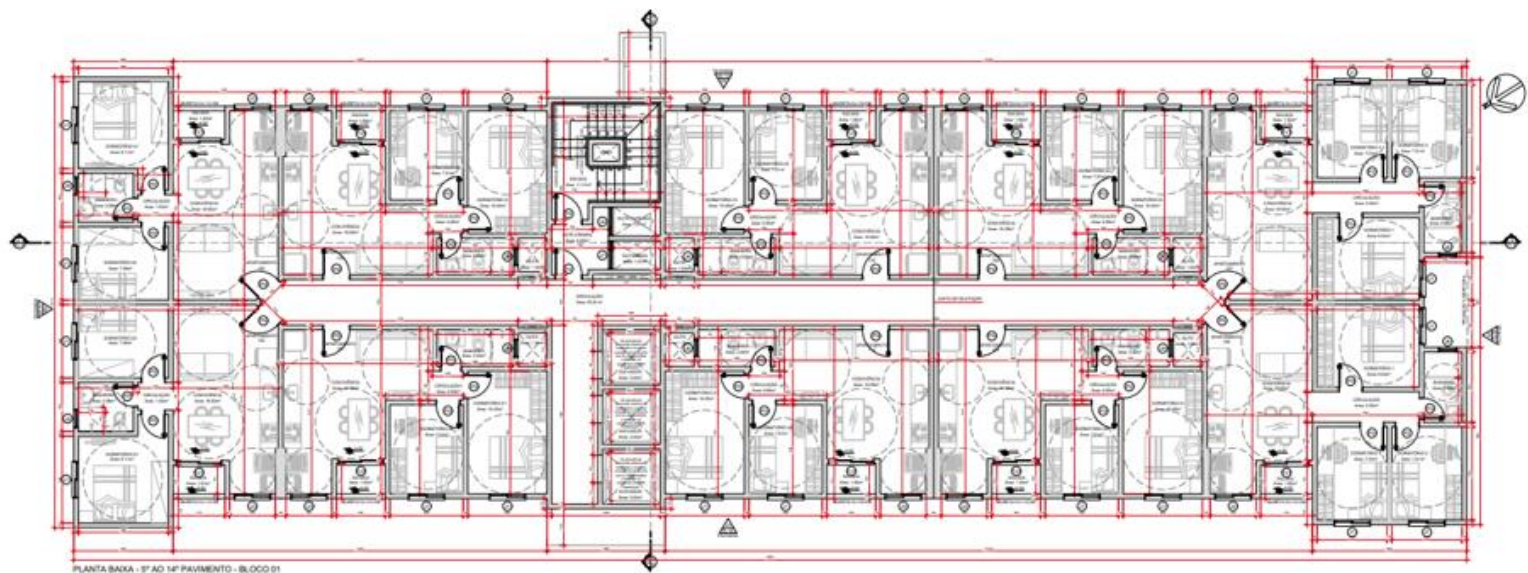


Térreo – bloco 01

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA

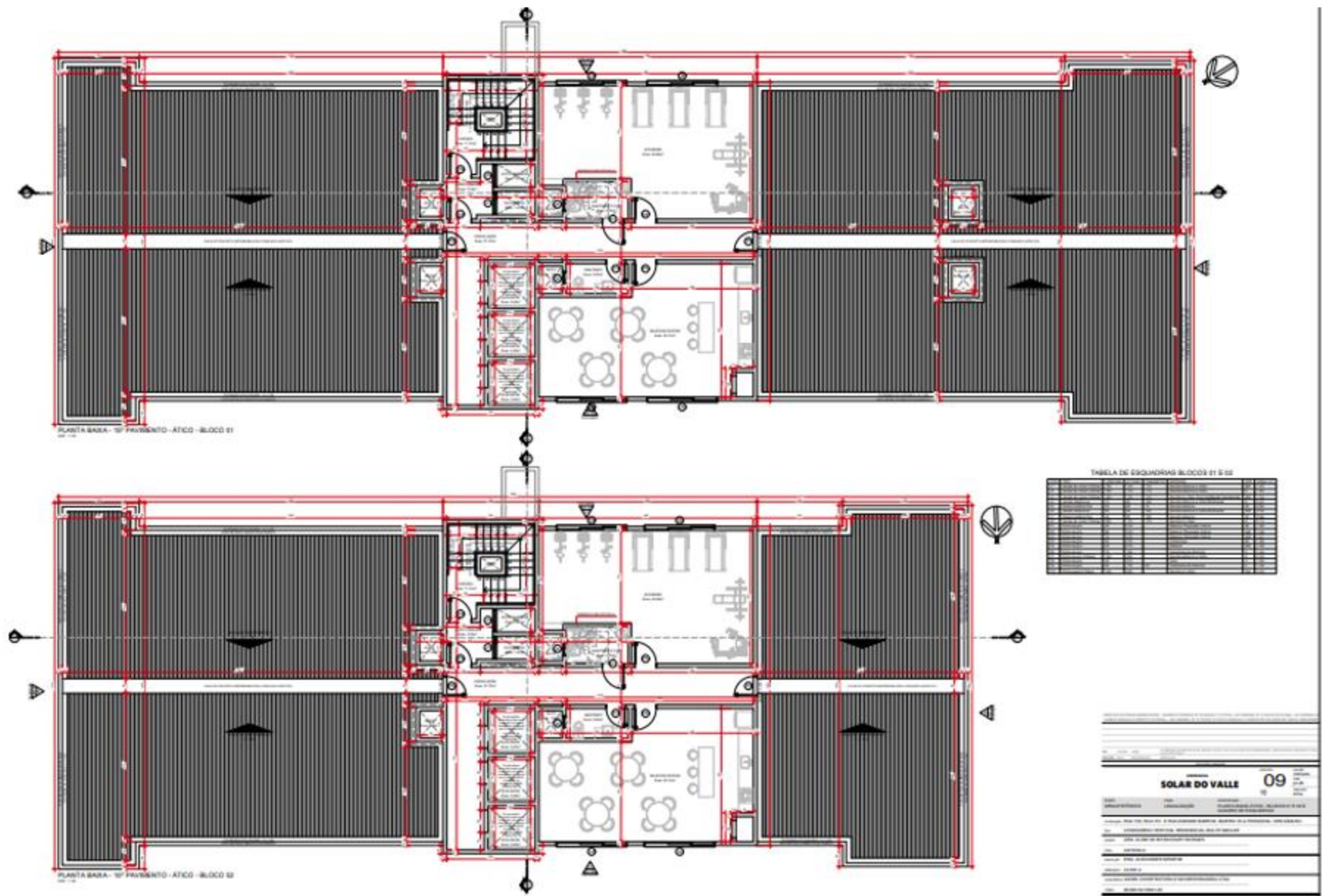


Planta baixa – bloco 02



Planta baixa – bloco 01

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA



Área de lazer no 15º pavto.

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA



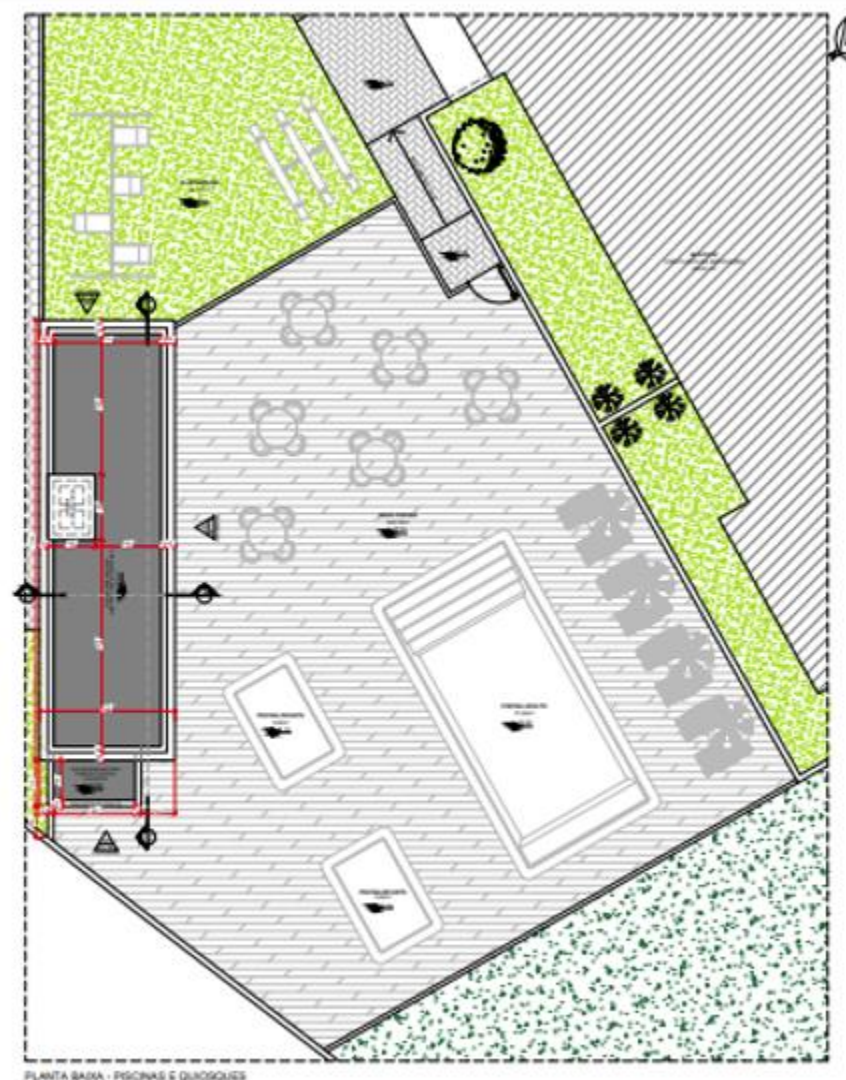
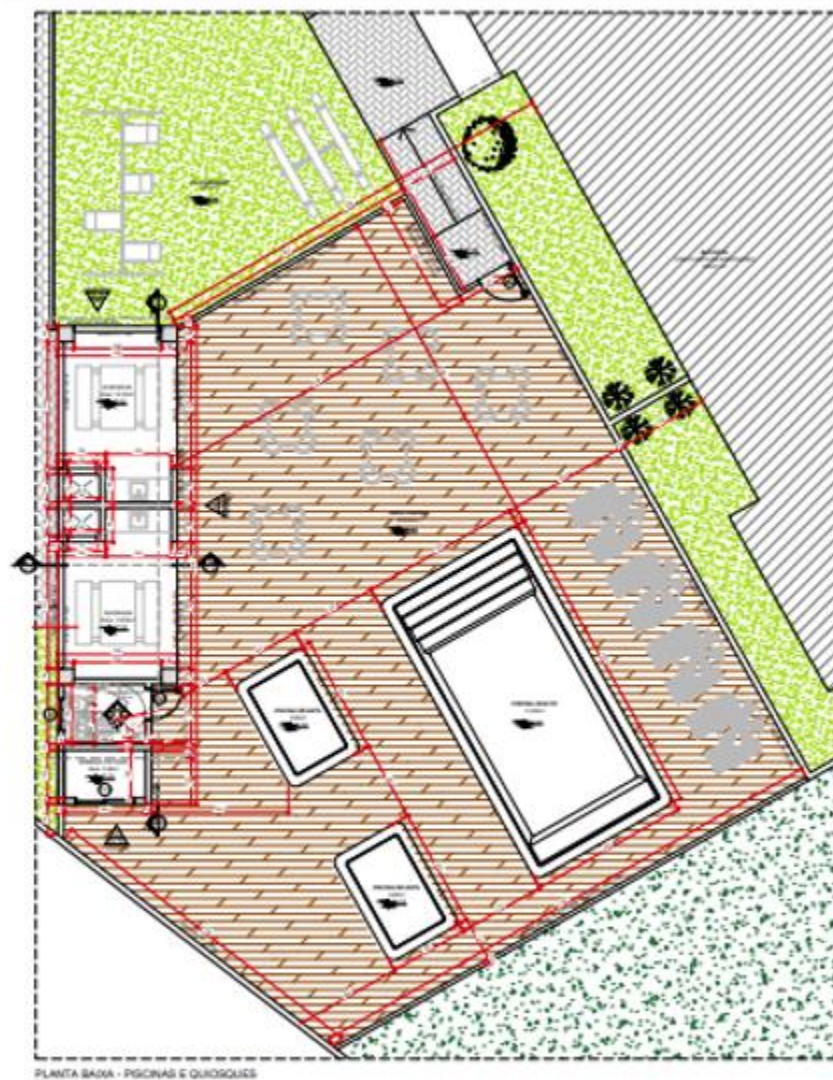
Elevações



Elevações



1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA



Área de lazer no nível térreo

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA

Verificamos, que este novo anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169), possui infraestrutura aos futuros condôminos.

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta ser satisfatória. Aonde há atividades de lazer para os futuros moradores. Não há presença de edificações para uso comercial.

Os 02 blocos possuem 14 pavimentos. Se considerarmos o número de unidades (252) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar no total 756 moradores.

Após a apresentação desse anteprojeto, a DPU concluí que esse novo anteprojeto pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica de disposição dos blocos, distância entre os mesmos e distância dos imóveis vizinhos e mesmo por fazer uso de uma área abandonada.

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já houve parcelamento anterior não deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não do referido anteprojeto.

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.

1) Processo: CPU-2964/2026 – GIASSI CONSTRUTORA

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: I – Para empreendimentos “futuro” em ZR2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor.

Encaminhamos este processo à Câmara Temática II - Para Alteração de Zoneamentos e Projetos Especiais - para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 20/08/2026:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, votaram e a proposta de utilização da Lei dos Projetos Especiais nessa modificação do empreendimento previamente aprovado foi deferida.

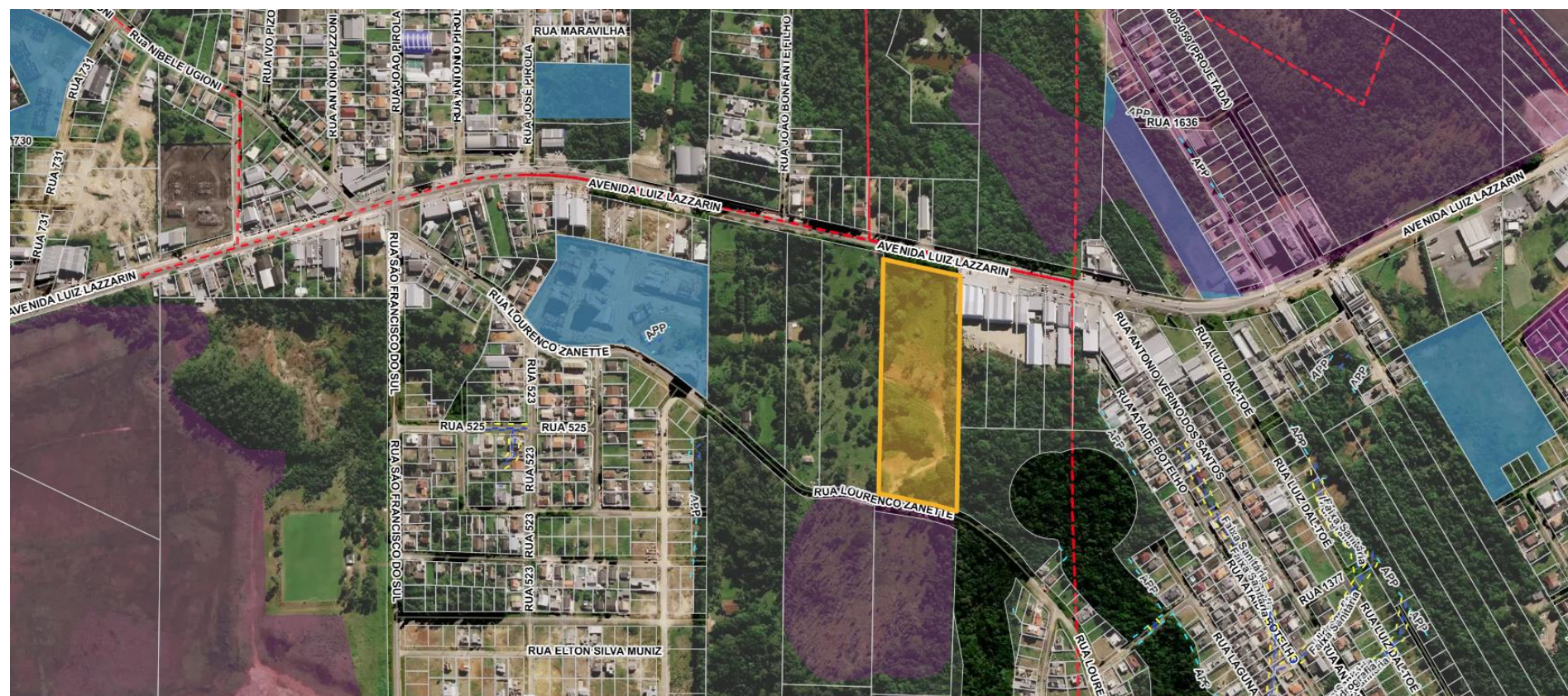
2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

A empresa Villa Celimontana Incorporações Ltda, inscrita no CPF/CNPJ: 97.553.850/0001-59, solicito análise para projetos especiais, no imóvel localizado na Avenida Luiz Lazzarin / Rua Lourenço Zanette – Bairro Vila Floresta II, cadastro nº 37228, matrícula nº 160.442. O imóvel possui no total 24. 223,22 m².

A empresa solicita a análise e o enquadramento do empreendimento, nos termos da Lei Municipal nº 8.634/2024, que dispõe sobre os Projetos Especiais.

Art. 1º Em glebas, a partir de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) onde não ocorreu parcelamento do solo e onde não foi configurada malha viária, poderão ser liberados empreendimentos imobiliários verticais diferenciados, com usos, índice de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de infiltração, número de pavimentos, recuo frontal e afastamento diferentes dos parâmetros urbanísticos básicos estabelecidos na Lei do Zoneamento.

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA



Localização



05/2025



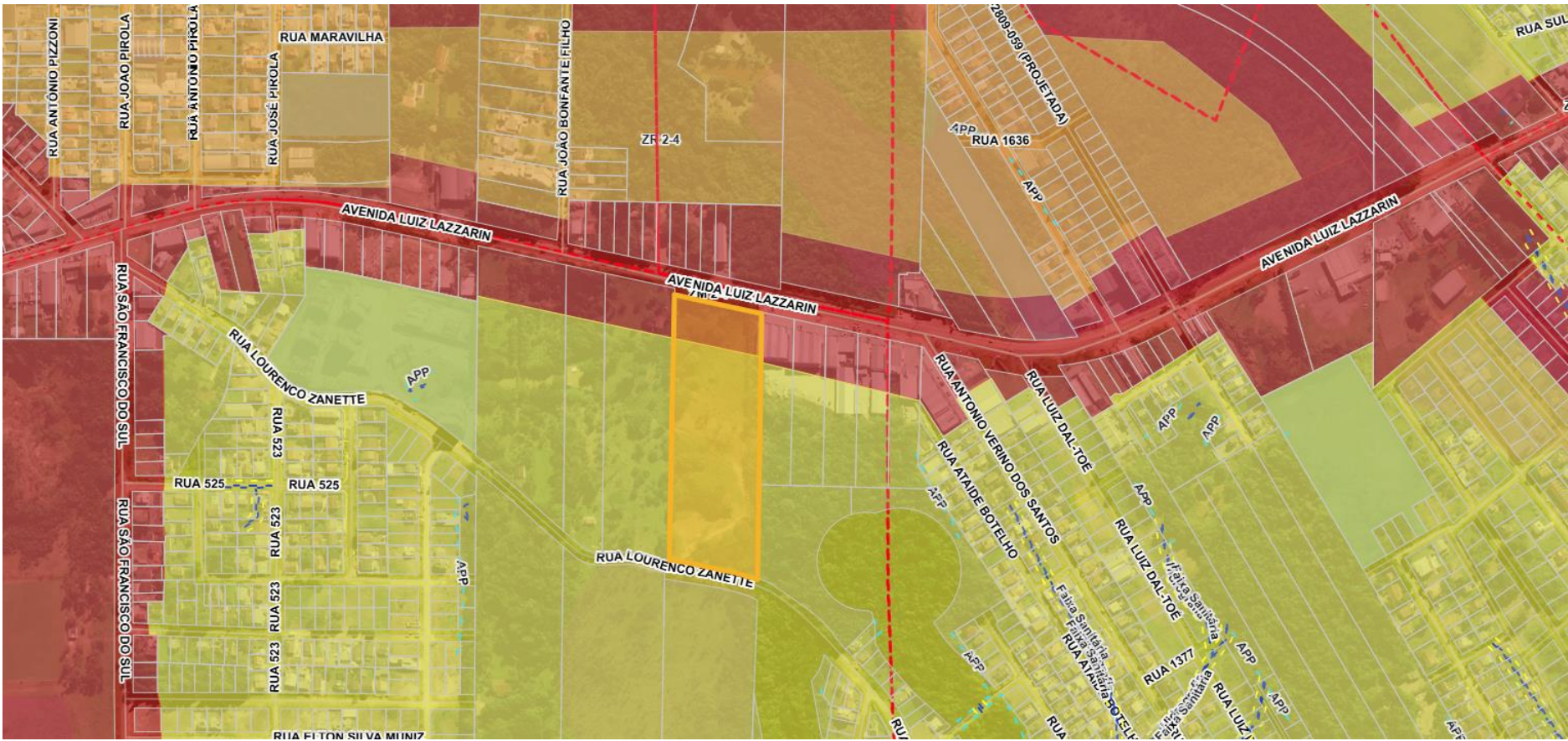
08/2012

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

O imóvel situa-se na zona de uso do solo ZM2-4 (defronte a Avenida Luiz Lazarim) e ZR1-2 (defronte a Rua Lourenço Zanette). Sendo que o acesso se dá pela Av. Luiz Lazarim e também pela Rua Lourenço Zanette.

ZONAS DE USO DO SOLO	PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL													
	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO – IA		TAXA DE OCUPAÇÃO – TO (%)		TAXA DE INFILTRAÇÃO – TI (%)		TESTADA MÍNIMA (m)	LOTE		NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO – A (m)		VALOR DA OUTORGA ONEROSA
	BÁS.	MÁX.	BÁS	MÁX.	BÁS.	MÍN.		MÍN. (m²)	MÁX. (m²)			EMBASAMENTO (E)	TORRE (T)	
ZM 2–4 (Zona Mista 2 – 4 pavimentos)	2,50	3,50 ⁽¹⁾⁽²⁾	E=70 T=50	E=80 T=50 (1)(3)(4)	20 ⁽¹⁵⁾	10 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	04 + 02 ⁽¹⁾⁽²⁾⁽⁸⁾	4,00	Térreo= sem afast. p/ h≤4,50 ⁽¹⁷⁾ Restante H/4≥1,50	H/4≥1,50	5% Do CUB2006/SC por m²
ZR 1-2 (Zona Residencial 1 – 2 pavimentos)	1,00	1,50 ⁽²⁾	60	-	25 ⁽¹⁵⁾	20 ⁽³⁾	12,00	360	10.000 ⁽⁵⁾	02	4,00	H/4 ≥1,50	-	-

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

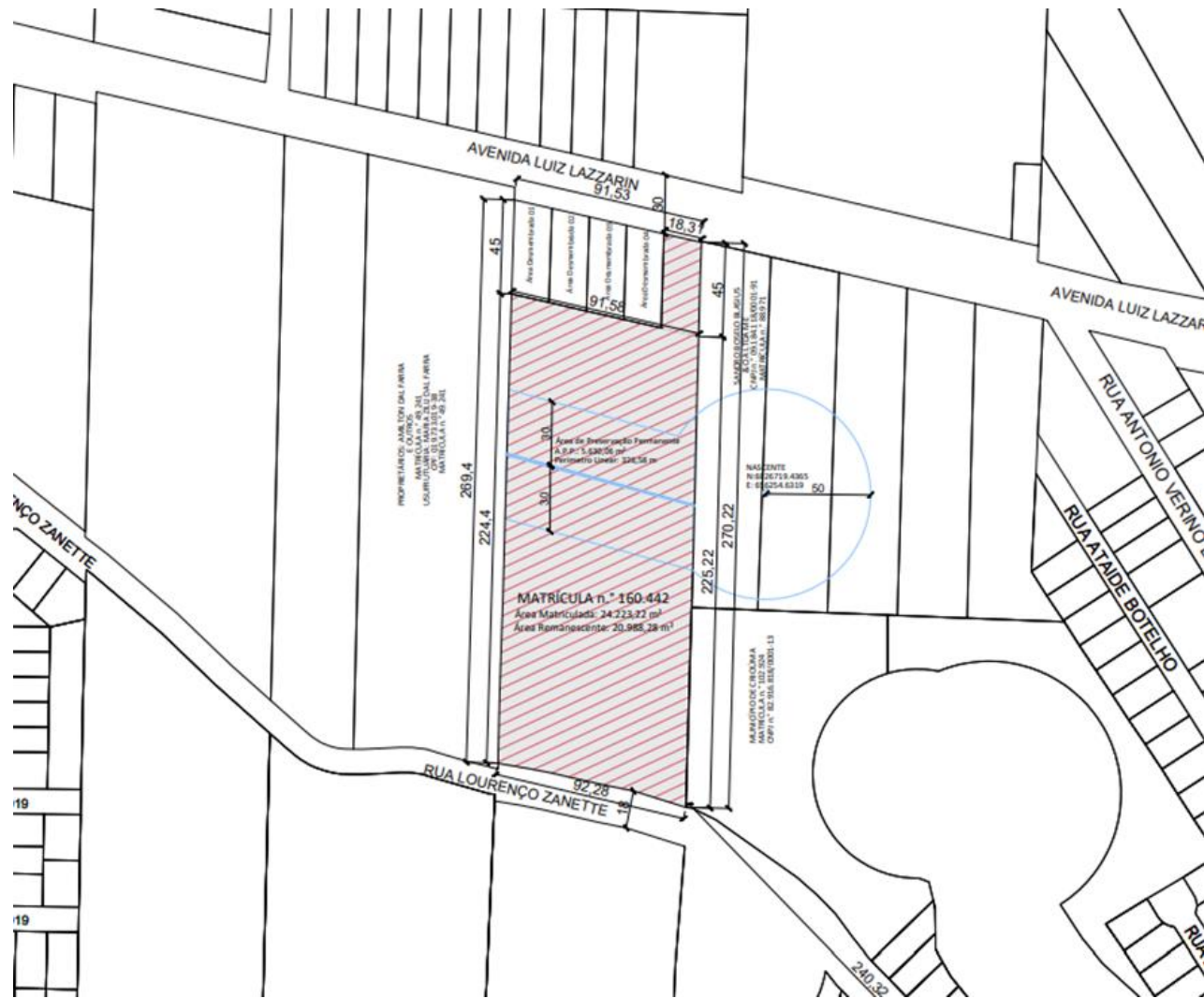


Mapa de zoneamento

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

A gleba localiza-se na Rua Lourenço Zanette a Av. Luiz Lazarim, e quanto a caracterização urbana, esta área é composta basicamente de chácaras e grandes vazios urbanos. Ao norte da Av. Luiz Lazarim há mais loteamentos e ao sul há um loteamento e alguns vazios urbanos com previsão de ocupação por loteamentos no futuro.

A Rua Lourenço Zanette não possui pavimentação, porém esta via é de real importância futura, pois a mesma é uma das antigas ligações entre o Bairro Santo Antônio e o Rio Maina.



2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA



Implantação

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

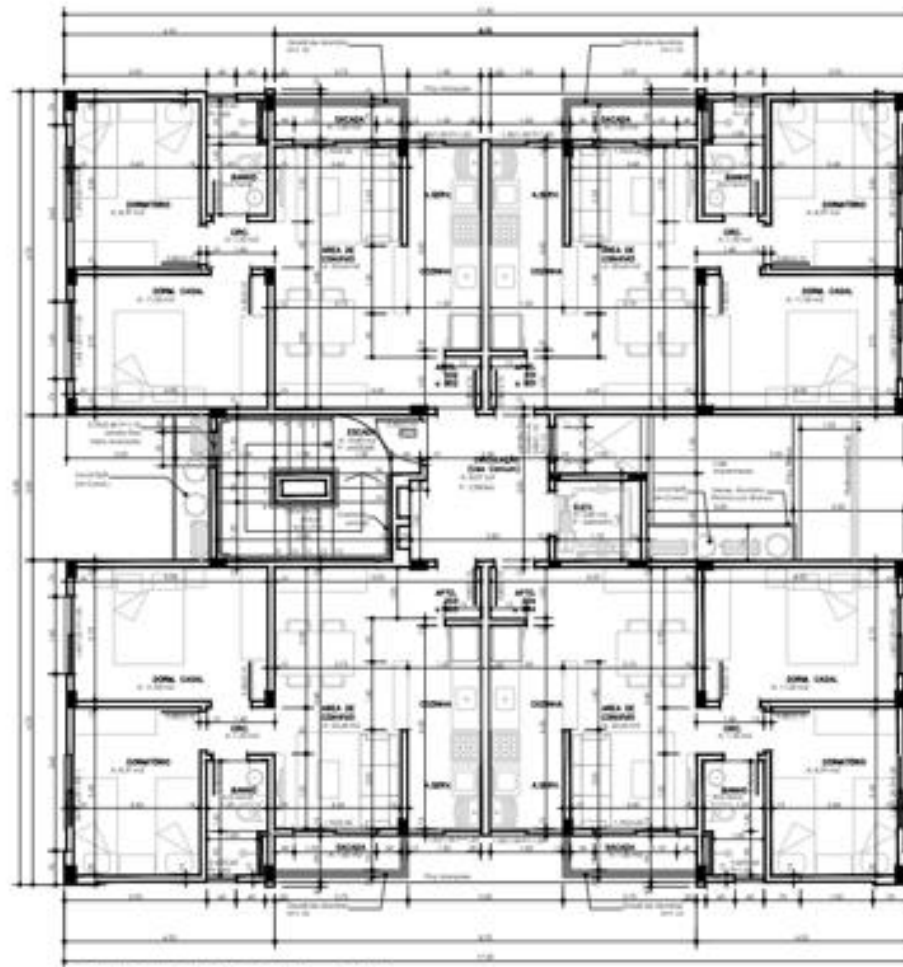
O empreendimento é composto de edificação comercial defronte a Av. Luiz Lazarim, e possui 07 blocos de edificações multifamiliares com 04 apartamentos por pavimento, totalizando 08 pavimentos. Há também edificações de uso comum e salão de festas, no total o empreendimento possui 14.651,54m² de área construída.



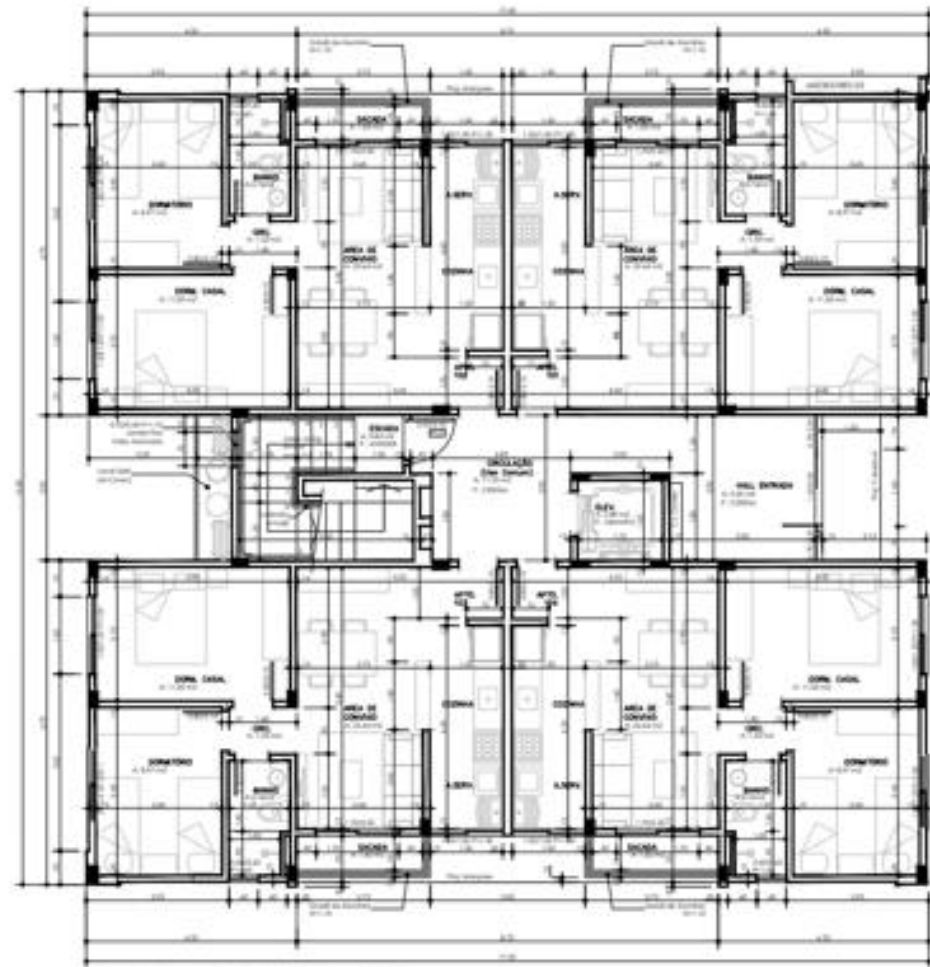
PLANTA DE IMPLANTAÇÃO
ESC.: 1/500

NASCENTE
N: 6826719,4365
E: 656254,6319

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA



PLANTA BAIXA PAVTO. TIPO (x7) – TORRE
ESCALA 1:50



PLANTA BAIXA PAVTO. TÉRREO – TORRE
ESCALA 1:50

Plantas baixas

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

VISTA AÉREA DO CONDOMÍNIO



2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA



2) Processo: **CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA**

Calculando-se as unidades habitacionais, essas somam 224 unidades e uma população prevista de 672 moradores, considerando-se 03 moradores por unidade habitacional.

Há 232 boxes de estacionamento coberto, além de uma ampla área de uso comum (salão de festas, quiosque, piscina adulto e infantil, playground, quadra poliesportiva e espaço pet).

Informamos também que, em 13/06/2018 foi aprovada a Resolução nº 247/2018 que permitiu a execução de empreendimento localizado na mesma via.

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



2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

A empresa assim justifica:

A proposta foi desenvolvida considerando as características da região, a infraestrutura existente e as diretrizes urbanísticas aplicáveis, buscando proporcionar um empreendimento que contribua para o desenvolvimento do Município, com soluções que privilegiem a funcionalidade, a integração urbana, a segurança, a mobilidade e a qualidade dos espaços destinados aos futuros usuários. Dessa forma, requer-se a apreciação do presente pedido por esta Comissão, visando à aplicação dos dispositivos previstos na Lei Municipal nº 8.635/2024 (Projetos Especiais), verticalização excedente, aproveitamento máximo do potencial construtivo e flexibilização de recuos e afastamentos para que o empreendimento.

Analisando a proposta do empreendimento apresentado, verificamos que este anteprojeto arquitetônico, possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Lei dos Projetos Especiais (antigo Art. 169).

Quanto a área de lazer do condomínio, essa apresenta bem estruturada. Há atividades de lazer para os futuros moradores. Há uma edificação para uso comercial.

A DPU é pelo deferimento da proposta de empreendimento apresentado.

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

Informamos que o se no anteprojeto forem aprovados os parâmetros urbanísticos específicos pelo Conselho, o interessado submeterá o projeto a aprovação do órgão de análise de projetos, que deverá fazer a análise normalmente, excepcionalizando apenas os parâmetros solicitados e aprovados pelo CDM e as demais disposições específicas deste artigo.

Nos casos em que o anteprojeto for indeferido na Câmara temática II, o Secretário Executivo do CDM informará do indeferimento ao interessado, cabendo a este optar por eventual alteração do anteprojeto e nova análise da Câmara Temática II ou solicitar o encaminhamento do anteprojeto ao plenário.

Independentemente de aprovação pelo Conselho, o projeto deverá atender o código de obras, a legislação ambiental pertinente, além do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV quando não dispensada pela Lei Complementar n.º 221/2017.

Como já houve parcelamento anterior não deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde.

Devido a excepcionalidade dos projetos que fizerem uso deste artigo, quanto aos critérios urbanísticos, arquitetônicos, funcionais, estéticos, plásticos e conceituais, o CDM possui liberdade na aprovação ou não do referido anteprojeto.

2) Processo: CPU-3513/2026 – VILLA CELIMONTANA INCORPORAÇÕES LTDA

O requerente deverá obter a aprovação prévia do projeto arquitetônico aprovado pelo Conselho em até 02(dois) anos da data da Resolução do CDM, sendo que, após este prazo, poderá a critério do interessado ser reanalisado e reaprovado pelo Conselho.

A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: § 9º A contrapartida para aprovação do anteprojeto previsto neste artigo, será calculada conforme valores abaixo, podendo ser paga através de obras de interesse público pelo empreendedor, ou pagamento ao Fundo específico a ser criado por lei: II - Para empreendimentos em ZM2-4 será pago 2,0% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 da Lei do Zoneamento.

Encaminhamos este processo à Câmara Temática II - Para Alteração de Zoneamentos e Projetos Especiais - para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 20/08/2026:

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 apresentado empreendimento utilizando-se a Lei dos Projetos Especiais.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO