



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

12/12/2024

**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

**SOLICITAÇÃO DE UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DA
OUTORGA ONEROSA**

APROVAÇÃO DA ATA DA REUNIÃO ANTERIOR

**PROCESSOS ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II – CDM**

CÂMARA TEMÁTICA III – CDM

ABERTURA

E

INFORMES

**SOLCITAÇÃO DE UTILIZAÇÃO
DE RECURSOS DA OUTORGA
ONEROSA E DO ART. 169**

Criciúma, 27 de Novembro de 2024

Ao

Presidente do CDM – Conselho de Desenvolvimento Municipal

João Paulo Casagrande

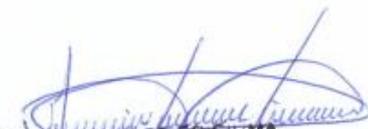
Nesta

Prezado Senhor

Vimos através desta, solicitar a Vª Sª, a possibilidade da utilização dos recursos da outorga onerosa no valor de R\$ 1.632.853,11 (hum milhão, seiscentos e trinta e dois mil, oitocentos e cinquenta e três reais e onze centavos), conforme orçamento em anexo, para resolver um problema de drenagem, já que houve aprovação de vários condomínios ao longo da Rua Líbano José Gomes, Bairro Jardim União, onde a drenagem atual, não vem dando conta em dias de chuva forte.

Certo de sua atenção, agradecemos antecipadamente.

Atenciosamente


MUNICÍPIO DE CRICIÚMA
Secretaria de Infraestrutura,
Planejamento e Mobilidade Urbana
JORI RAMOS PEREIRA
Secretário

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIUMA
CNPJ: 82.916.818/0001-13



Obra
DRENAGEM DA RUA LIBANO JOSÉ GOMES - Emergencial

Bancos
SINAPI - 10/2024 - Santa Catarina
SBC - 11/2024 - Santa Catarina
SICRO3 - 07/2024 - Santa Catarina

B.D.I.
22,0%

Encargos Sociais
Desonerado: embutido nos preços unitário dos insumos de mão de obra, de acordo com as bases.

Orçamento Sintético

Item	Código Banco	Descrição	Und	Quant.	Valor Unit	Valor Unit com BDI	Total	Peso (%)
1		TERRAPLANAGEM		1		107.210,72	107.210,72	6,57 %
1.1	102311	SINAPI ESCAVAÇÃO MECANIZADA DE VALA COM PROF. MAIOR QUE 1,5 M ATÉ 3,0 M (MÉDIA MONTANTE E JUSANTE/UMA COMPOSIÇÃO POR TRECHO),COM ESCAVADEIRA (1,2 M3),LARG. DE 1,5 M A 2,5 M, EM SOLO DE 2ª CATEGORIA, EM LOCAIS COM ALTO NÍVEL DE INTERFERÊNCIA. AF_09/2024	m³	3750	11,39	13,89	52.087,50	3,19 %
1.2	93369	SINAPI REATERRO MECANIZADO DE VALA COM ESCAVADEIRA HIDRÁULICA (CAPACIDADE DA CAÇAMBA: 0,8 M³/POTÊNCIA: 111 HP), LARGURA 1,5 A 2,5 M, PROFUNDIDADE 1,5 A 3,0 M, COM SOLO (SEM SUBSTITUIÇÃO) DE 1ª CATEGORIA, COM COMPACTADOR DE SOLOS DE PERCUSSÃO. AF_08/2023	m³	2690,25	16,80	20,49	55.123,22	3,38 %
2		DRENAGEM		1		1.525.642,39	1.525.642,39	93,43 %
2.1	92226	SINAPI TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 1000 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM ALTO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS - FORNECIMENTO E ASSENTAMENTO. AF_03/2024	M	245	789,22	962,84	235.895,80	14,45 %
2.2	92831	SINAPI TUBO DE CONCRETO PARA REDES COLETORAS DE ÁGUAS PLUVIAIS, DIÂMETRO DE 1500 MM, JUNTA RÍGIDA, INSTALADO EM LOCAL COM ALTO NÍVEL DE INTERFERÊNCIAS - FORNECIMENTO E ASSENTAMENTO. AF_03/2024	M	415	1.823,67	2.224,87	923.321,05	56,55 %
2.3	101624	SINAPI PREPARO DE FUNDO DE VALA COM LARGURA MAIOR OU IGUAL A 1,5 M E MENOR QUE 2,5 M, COM CAMADA DE BRITA, LANÇAMENTO MECANIZADO. AF_08/2020	m³	240	214,80	262,05	62.892,00	3,85 %
2.4	96620	SINAPI LASTRO DE CONCRETO MAGRO, APLICADO EM PISOS, LAJES SOBRE SOLO OU RADIERS. AF_01/2024	m³	120	770,45	939,94	112.792,80	6,91 %
2.5	99303	SINAPI BASE PARA POÇO DE VISITA RETANGULAR PARA DRENAGEM, EM ALVENARIA COM BLOCOS DE CONCRETO, DIMENSÕES INTERNAS = 3X3 M, PROFUNDIDADE = 1,40 M, EXCLUINDO TAMPÃO. AF_12/2020_PA	UN	7	11.499,56	14.029,46	98.206,22	6,01 %
2.6	99304	SINAPI ACRÉSCIMO PARA POÇO DE VISITA RETANGULAR PARA DRENAGEM, EM ALVENARIA COM BLOCOS DE CONCRETO, DIMENSÕES INTERNAS = 3X3 M. AF_12/2020	M	4,2	3.459,51	4.220,60	17.726,52	1,09 %

PREFEITURA MUNICIPAL DE CRICIUMA
CNPJ: 82.916.818/0001-13

2.7	101605	SINAPI	ESCORAMENTO DE VALA, TIPO BLINDAGEM, COM PROFUNDIDADE DE 3,0 A 4,5 M, LARGURA MAIOR OU IGUAL A 1,5 M E MENOR QUE 2,5 M - EXECUÇÃO, NÃO INCLUI MATERIAL. AF_08/2020	m ²	3600	17,04	20,78	74.808,00	4,58 %
-----	--------	--------	--	----------------	------	-------	-------	-----------	--------

Total sem BDI 1.338.467,51
Total do BDI 294.385,60
Total Geral 1.632.853,11



Murilo Barbosa Flores
Analista

OUTRAS SOLICITAÇÕES PARA UTILIZAÇÃO DO FUNDEM E DO FUNDO 169:

CONTRATO 357/2019 – CONSTRUÇÃO DO MIRANTE DO MORRO CECHINEL – R\$ 2.000.000,00

ATA 192/2023 – CANCHA DE BOCHA PARQUE IMIGRANTES – R\$ 925.000,00

ATA 193/2023 – COBERTURA CANCHA DE BOCHA PARQUE IMIGRANTES – R\$ 105.000,00

CONTRATO 166/2023 – CANCHA BOCHA PARQUE IMIGRANTES (REC. PRÓPRIOS) – R\$ 170.000,00

CONTRATO 107/2024 – CANCHA BOCHA PARQUE IMIGRANTES (REC. PRÓPRIOS) – R\$ 48.890,00

CONTRATO 108/2024 – CANCHA BOCHA PARQUE IMIGRANTES (REC. PRÓPRIOS) – R\$ 69.800,00

CONTRATO 162/2023 – CONSTRUÇÃO DO CENTRO COMUNITÁRIO DO BAIRRO SÃO CRISTÓVÃO – R\$ 17.010,00

TOTAL: R\$ 3.335.700,00

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

ATA 11/2024

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

07.11.2024

Aos sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e quatro, realizou-se no Salão Ouro Negro, na Prefeitura de Criciúma, a audiência pública, e a reunião ordinária com os membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal do Plano Diretor Participativo de Criciúma - CDM. Os trabalhos iniciaram às 19h, com a presença de 07 (sete) pessoas da comunidade em geral e 29 (vinte e nove) membros titulares e suplentes do CDM, todos relacionados na lista de presença parte integrante desta ata. A reunião foi aberta pelo Presidente do Conselho, Sr. João Paulo Casagrande que agradeceu a presença de todos os membros nesta reunião e em seguida verificado o quórum mínimo para a realização da reunião do CDM, e já havendo o quórum, a mesma foi iniciada. Quanto aos **objetivos desta Audiência/Reunião**: *apresentar à apreciação pública assuntos gerais referentes ao planejamento urbano municipal; apresentar as solicitações encaminhadas a DPU quanto as correções de zoneamento de uso do solo e correções na legislação urbanística; apresentar aos presentes os pareceres das câmaras temáticas a serem colocadas em votação nesta reunião do CDM; colher dados, informações, anseios, críticas e sugestões.* Em seguida deu-se a **leitura da Pauta da Audiência/Reunião**: abertas e informes; aprovação da ata da reunião anterior; processos administrativos câmara temática II – CDM. Posteriormente, quanto a **Leitura de Ata da última reunião**: A ata foi apresentada e informado que é disponibilizada pelo WhatsApp e na página do Plano Diretor, sendo que, por fim, o texto da mesma foi aprovado nessa reunião pelo conjunto dos membros do CDM. Com relação aos processos administrativos, referente a **Câmara Temática II**, estes foram apresentados: **1) Processo CPU-275/2024 – CONCRETIZE - PROJETOS DE INFRAESTRUTURA**: Os requerentes em nome dos proprietários solicitam a alteração do zoneamento de uso do solo em glebas com área total de aproximadamente 308.202,94m², localizada na Rodovia Arquimedes Naspolini, no bairro Mina do Toco, matrículas nº 37.702, nº 123.542, nº 123.541 e nº 126.200. Essas glebas estão localizadas, de acordo com a Lei nº 8.634 (Lei de Zoneamento) na zona de uso do solo ZRU (zona rururbana), ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e defronte a rodovia como ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos). A solicitação é de que a ZR1-2 e ZRU, nestas glebas, seja modificada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos). Pois, a intenção é o desenvolvimento de loteamento residencial com lotes de no mínimo 250m². Quanto a caracterização urbana daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas as atividades agrossilvipastoris. A DPU é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZR1-2 e ZRU para ZR0-2, para a implantação de loteamento residencial. E quanto a aprovação deste loteamento esse deve ser objeto de análise da Comissão de

Aprovação de Loteamentos e posteriormente da DPS. Após a apresentação e discussões a respeito destas solicitações, os membros da Câmara Temática II colocaram em votação a proposta foi indeferida por unanimidade. Entretanto, os membros da Câmara Temática sugerem alterar de ZRU para ZR 1-2. Após apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houveram alguns questionamentos em relação ao processo, que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM indeferiram por unanimidade quanto a modificação do zoneamento de ZR1-2 e ZRU para ZR0-2. Na sequência, foi colocado em votação a proposta sugerida pela Câmara Temática II, alterar de ZRU para ZR 1-2, a mesma foi deferida com 28 (vinte e oito) votos a favor e 01 (um) voto de abstenção. 2) MEMORANDO INTERNO nº 208/2024/DPFT** Assunto: Possibilidade de prosseguir com processos no CPU sem o pagamento da penalidade aplicada por irregularidade de obra. Cumprimtando-os cordialmente, vimos questionar quanto a possibilidade de prosseguir com processos no Centro de Planejamento Urbano, em que houve irregularidade na obra, sem o pagamento da penalidade aplicada, ou seja, o boleto da penalidade é emitido, porém, o mesmo fica como dívida ativa, não sendo necessário o comprovante de pagamento para finalizar o processo. O referido questionamento surgiu devido a solicitação do contribuinte via processo 3467-23-CRIHAB: Processo n. 3467-23-CRI-HAB Assunto: HABITE-SE Proprietário: CARINA NUERNBERG COLOMBO Responsável Técnico Projeto: MARIANE SOUZA DO AMARAL Responsável Técnico Execução: MARIANE SOUZA DO AMARAL Empresa Executora: ALFA PROJETOS E CONSTRUTORA LTDA – CNPJ n. 27.812.524/0001-33 Endereço da Obra: RUA CARLOS COLOMBO – BAIRRO VILA ISABEL Cadastro Imobiliário: 51962 Matrícula: 32.189 Data: 22/02/2024. Trata-se de processo de Habite-se (Alvará de Uso) referente a uma residência unifamiliar em alvenaria, com 01 pavimento térreo, medindo 119,96 m², no imóvel descrito acima, com Alvará de Licença de Construção emitido em 30/03/2021. Quando da vistoria para Habite-se realizada pela Divisão de Fiscalização Urbana – DFU, constatou-se que a edificação não obedeceu ao recuo frontal mínimo de 4,00 m previsto para o zoneamento que o imóvel está inserido (ZR1-2). Em vistoria no local na data 07 de fevereiro de 2024, foi verificado que as dimensões da edificação estão de acordo com o projeto aprovado, porém existem algumas divergências: *1 - Afastamento frontal da rua Carlos Colombo com a edificação é de aproximadamente 1,00 m. Consulta Prévia assinada = 18,00 m Pista de rolamento = 6,15 m Distância do meio-fio até a edificação = 6,92 m 2 - Não foi executado a calçada com acessibilidade; 3 - No Projeto aprovado não consta uma piscina de fibra e uma garagem no fundo do lote; Verificou-se, também, que o muro frontal foi executado sobre a faixa de domínio do logradouro público, bem como, acréscimo de construções não previstas no projeto aprovado. Diante do exposto, para que seja possível a liberação do processo em questão, a seguinte penalidade foi aplicada: 1) Código de Obras Art. 247. Pela infração a este Código, aplicar-se-á à firma construtora ou profissional responsável pela execução das obras, ao autor do projeto e/ou ao proprietário, conforme o caso, as seguintes multas vinculadas à Unidade Fiscal do Município (UFM): VII - por estar executando obra desrespeitando alinhamento e nivelamento fornecidos pelo órgão competente - ao profissional infrator; ou ao construtor e ao proprietário 30 (trinta) UFM; (Redação dada*

pela Lei nº 8321/2023) Ocorre que, a penalidade foi aplicada à responsável técnica da obra conforme documento de responsabilidade técnico anexado no Alvará de Licença de Construção, ou seja, MARIANE SOUZA DO AMARAL, porém, o contribuinte alega o seguinte: “*Multa será aplicada para antiga responsável técnica, dessa forma solicito andamento desse processo, visto que houve mudança no responsável técnico*”. Vale lembrar que o município não foi comunicado quanto a alteração de responsável técnico, por isso a penalidade foi aplicada conforme Alvará de Licença de Construção. De acordo com o Art. 71 do Código de Obras: *O profissional que substituir outro deverá comparecer ao órgão competente da municipalidade para assinar o projeto arquivado, munido de cópia aprovada que também será assinada, submetendo-a ao visto do responsável pelo órgão competente, sendo que esta substituição de profissional deverá ser precedida de requerimento assinado pelo proprietário e novo responsável técnico.* Diante do exposto, solicitamos parecer jurídico quanto a possibilidade de prosseguir com processos no Centro de Planejamento Urbano, em que houve irregularidade na obra, sem o pagamento da penalidade aplicada, ou seja, o boleto da penalidade é emitido, porém, o mesmo fica como dívida ativa, não sendo necessário o comprovante de pagamento para finalizar o processo. Ressalta-se que o processo em questão foi usado somente como exemplo, sendo necessário parecer jurídico geral para que o Centro de Planejamento Urbano possa usar de padrão para os demais. De acordo com o parecer jurídico n. 06/2024, o presente caso deve ser decidido pelo Órgão de Planejamento Urbano e Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM. DE: Divisão de Planejamento Urbano DATA: 28/08/2024 Arq. Giuliano Elias Colossi PARA: Divisão de Planejamento Físico e Territorial MEMO: Nº 115/2024 A/C: Edson dos Santos Silva Cumprimentando-o cordialmente, vimos pelo presente responder ao Memorando nº 208/2024/DPFT, que questiona a possibilidade de se prosseguir com processos no CPU sem o pagamento da penalidade aplicada por irregularidade de obra. A DPU tem o seguinte entendimento neste caso específico: Como a penalidade foi aplicada ao profissional técnico, e não ao proprietário da obra, que já contratou outro profissional técnico, acreditamos que o processo deva continuar e as irregularidades possam ser sanadas na obra. Mesmo assim, este entendimento deve ser analisado também pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal. Após a apresentação e discussões a respeito destas solicitações membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta de que o processo seja pago, para dar continuidade, tendo 04 votos de abstenções e 08 votos a favor pelo indeferimento. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, – **houveram alguns questionamentos em relação ao processo, que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM, votaram, 02 (dois) votos de abstenção e 27 (vinte e sete) votos favoráveis ao parecer da Câmara Temática II.** 3) **Processo Nº CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA: FOI RETIRADO DE PAUTA,** tendo em vista que NÃO TEVE QUORUM qualificado exigido, conforme Art. 169 do Plano Diretor. 4) **Processo CPU-351/2024 – MINERAÇÃO NOSSA SENHORA DO CARMO LTDA:** O requerente em nome do proprietário solicita a alteração do zoneamento de uso do solo em gleba com área total de aproximadamente 113.136,32m², localizada na Rodovia Gov. Jorge Lacerda, no bairro Primeira Linha Pontilhão, cadastro nº 1030637, matrícula nº 24.731. Essa

gleba está localizada, de acordo com a Lei nº 8.634 (Lei de Zoneamento) na zona de uso do solo ZRU (zona rururbana) e defronte a rodovia como ZE (zona especial). A solicitação é de que a ZRU e a ZE, nesta gleba, sejam modificadas para ZI-2 (zona industrial - 2). Quanto a caracterização urbana daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas as atividades agrossilvipastoris, habitacionais, indústrias e pequenos comércios esparsos. A DPU é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZRU e ZE para ZI2, para a implantação de loteamento industrial. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor 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, colocaram em votação e foi aprovada por unanimidade a correção da zona de uso do solo de ZRU e ZE para ZI2, para a implantação de loteamento industrial. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, **houveram alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 29 (vinte e nove) votos, deferiram a alteração do zoneamento de ZRU e ZE para ZI2, para a implantação de loteamento industrial.** 5) **Processo CPU-352/2024 – MINERAÇÃO NOSSA SENHORA DO CARMO LTDA:** O requerente em nome do proprietário solicita a alteração do zoneamento de uso do solo em gleba com área total de aproximadamente 87.216,32m², localizada na Rodovia Gov. Jorge Lacerda, no bairro Primeira Linha Pontilhão, cadastro nº 1014365, matrícula nº 5.417. Essa gleba está localizada, de acordo com a Lei nº 8.634 (Lei de Zoneamento) na zona de uso do solo ZRU (zona rururbana) e defronte a rodovia como ZI-2 (zona industrial - 2). A solicitação é de que a ZRU e a ZE, nesta gleba, sejam modificadas para ZI-2 (zona industrial - 2). Quanto a caracterização urbana daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas as atividades agrossilvipastoris, habitacionais, indústrias e pequenos comércios esparsos. A DPU é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZRU e ZE para ZI2, para a implantação de loteamento industrial. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor 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, colocaram em votação e a proposta foi aprovada por unanimidade a correção da zona de uso do solo de ZRU e ZE para ZI2, para a implantação de loteamento industrial. Após apresentação ao Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, **houve alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e por unanimidade, com 29 (vinte e nove) votos, deferiram a alteração do zoneamento de ZRU e ZE para ZI2, para a implantação de loteamento industrial.** 6) **Processo CPU-546/2024 – SINDUSCON:** O SINDUSCON requer correção na Lei nº 8.364/24, em seu Art. 7º: Art. 7º ... VI – os pavimentos são definidos como: f) Pavimento pilotis: pavimento coberto em qualquer nível da edificação, destinados exclusivamente como área de lazer e/ou de uso comum, com no máximo 1/3 da sua área fechada, e quando situado acima do embasamento, a mesma ficará restrita à projeção do pavimento tipo. SUGESTÃO: Art. 7º ... VI – os pavimentos são definidos como: f) Pavimento pilotis: pavimento coberto em

qualquer nível da edificação, ~~destinados exclusivamente como área de lazer e/ou de uso comum~~, destinado ao uso comum e/ou guarda de veículos, com no máximo 1/3 da sua área fechada, e quando situado acima do embasamento, a mesma ficará restrita à projeção do pavimento tipo. A DPU considera correta a sugestão, pois nas discussões na montagem do texto do projeto de Lei, deste item os pilotis serviriam tanto para o uso comum quanto para a guarda de veículos, e o que houve foi um erro de digitação. Encaminhamos este processo à Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor 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, colocaram em votação e a proposta foi aprovada por unanimidade a correção na correção na Lei nº 8.364/24, em seu Art. 7º. Após apresentação ao **Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, houveram alguns questionamentos que foram respondidos e por fim, colocado em votação os membros do CDM votaram, e aprovaram por unanimidade, com 29 (vinte e nove) votos, a correção na correção na Lei nº 8.364/24, em seu Art. 7º.** Por fim, foi agradecida a presença de todos nesta audiência/reunião, e a mesma foi encerrada tendo o seu término às 20h10min. Esgotados os assuntos encerraram-se os trabalhos. Eu, Jakson Bernardo Uggioni, lavrei a presente Ata, e posteriormente, será por todos os presentes assinada.



**PROCESSOS
ADMINISTRATIVOS
CÂMARA TEMÁTICA II - CDM**

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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

A localização do anteprojeto deste empreendimento situa-se na Rua Irene Dal Pont Milioli esquina com a Rua Gumerindo José De Bem, Criciúma - SC, Bairro Jardim Maristela, em imóvel com área total de 10.788,83m², cadastro nº 952464, matrícula nº 70756.

A apresentação desse anteprojeto está de acordo com o Art. 1º, da Lei nº 8.635/2024, quanto ao tamanho do imóvel para o desenvolvimento do anteprojeto.

“Art.169. Em glebas, a partir de 10.000m² (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 neste Plano Diretor.”

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



2022

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

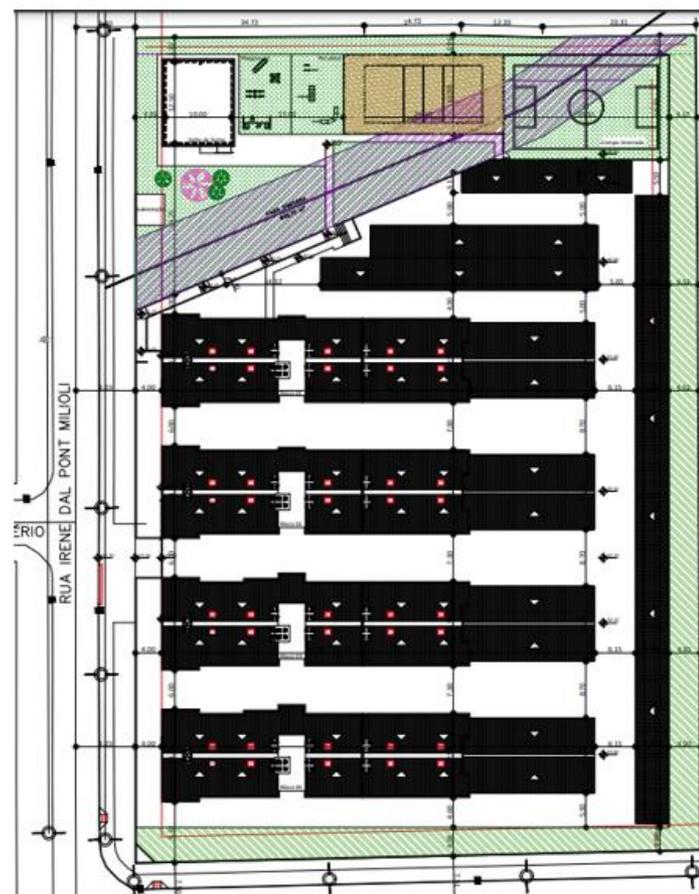


2022

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O imóvel situa-se nas proximidades da Rua Miguel Patrício de Souza, que possui atividades mistas, sendo essas de prestação de serviço, pequenas indústrias e nas proximidades do empreendimento, habitações unifamiliares.

Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4



1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



E segundo a empresa: “Caso fizéssemos o que o zoneamento do Plano Diretor Municipal permite, seriam 4 torres de 4+2 pavimentos e 240 unidades habitacionais. As torres ficariam mais próximas, com o afastamento mínimo (6 metros entre as torres) e conseqüentemente menos ventiladas e com menor incidência solar.”

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

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

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

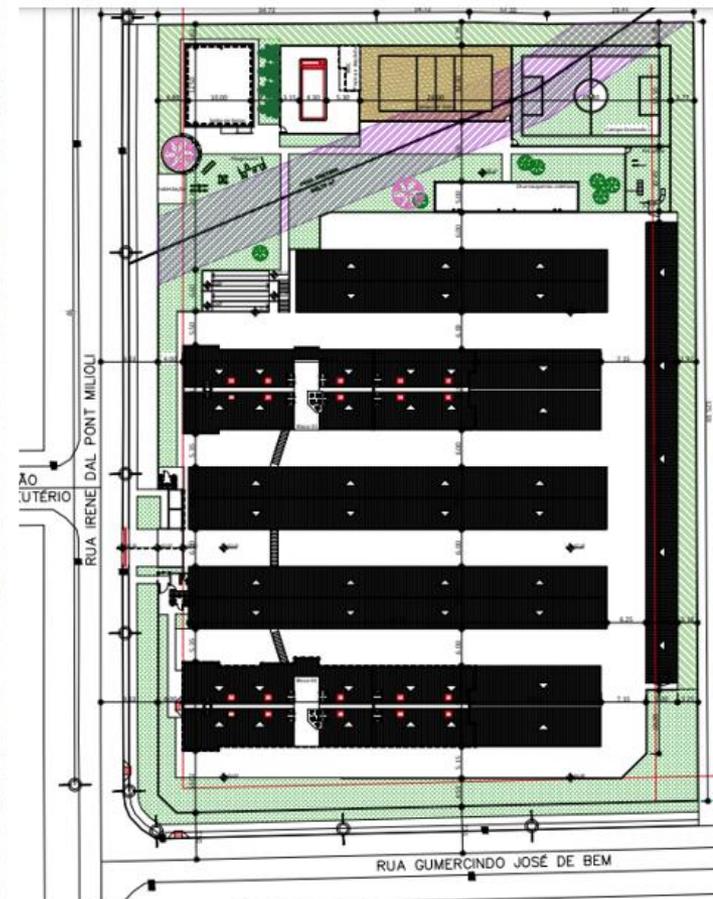
Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

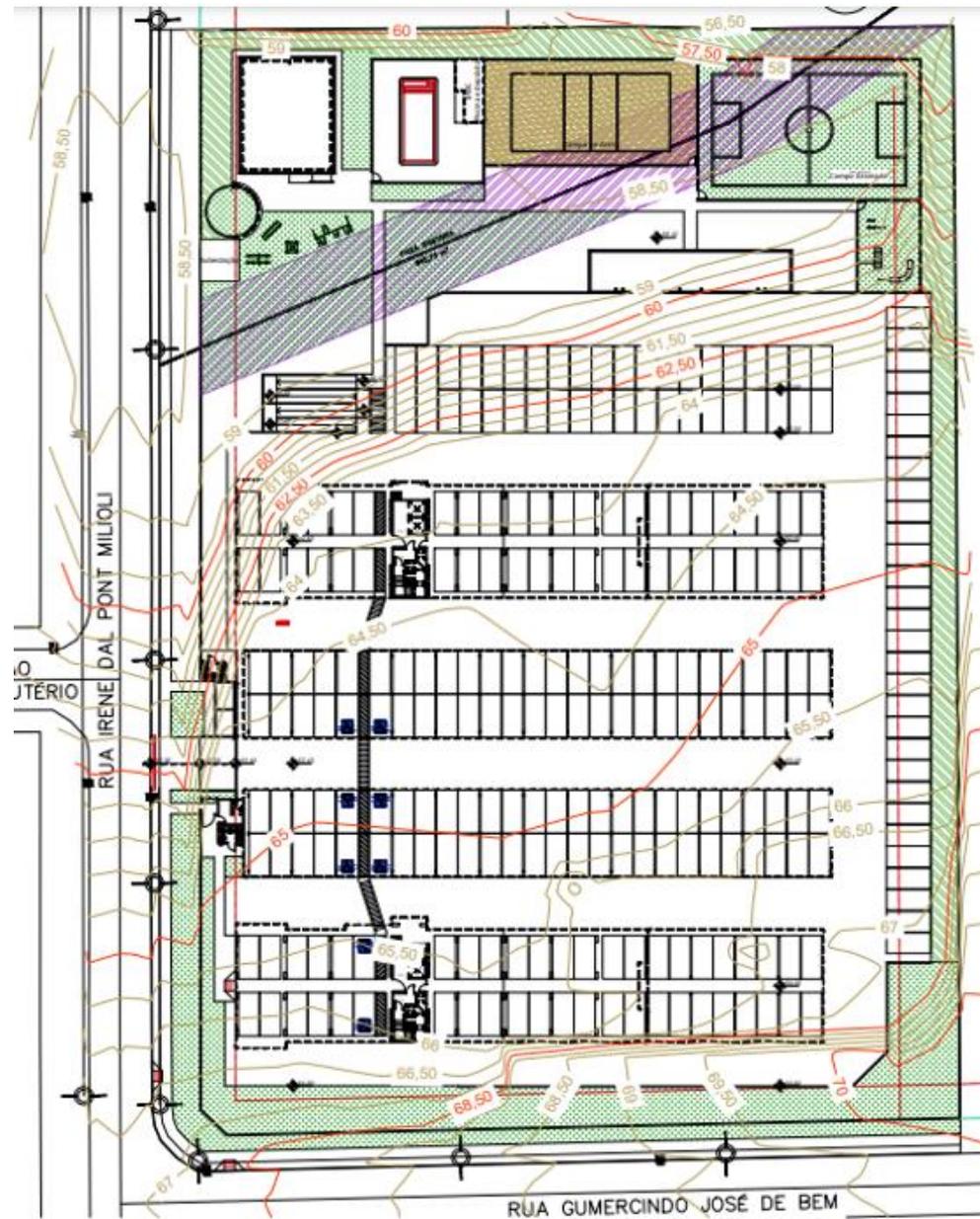
“Conforme nosso interesse na área, propusemos a construção de 2 torres de 12 pavimentos cada, totalizando 240 apartamentos com todas as vagas cobertas.”



Implantação

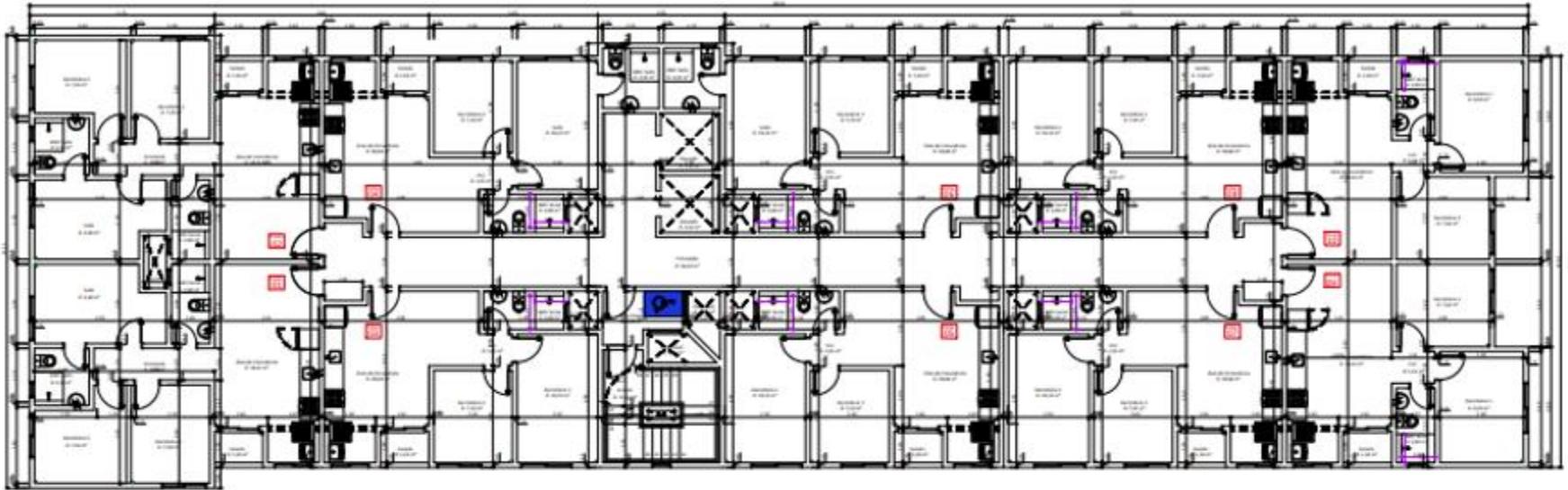


1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

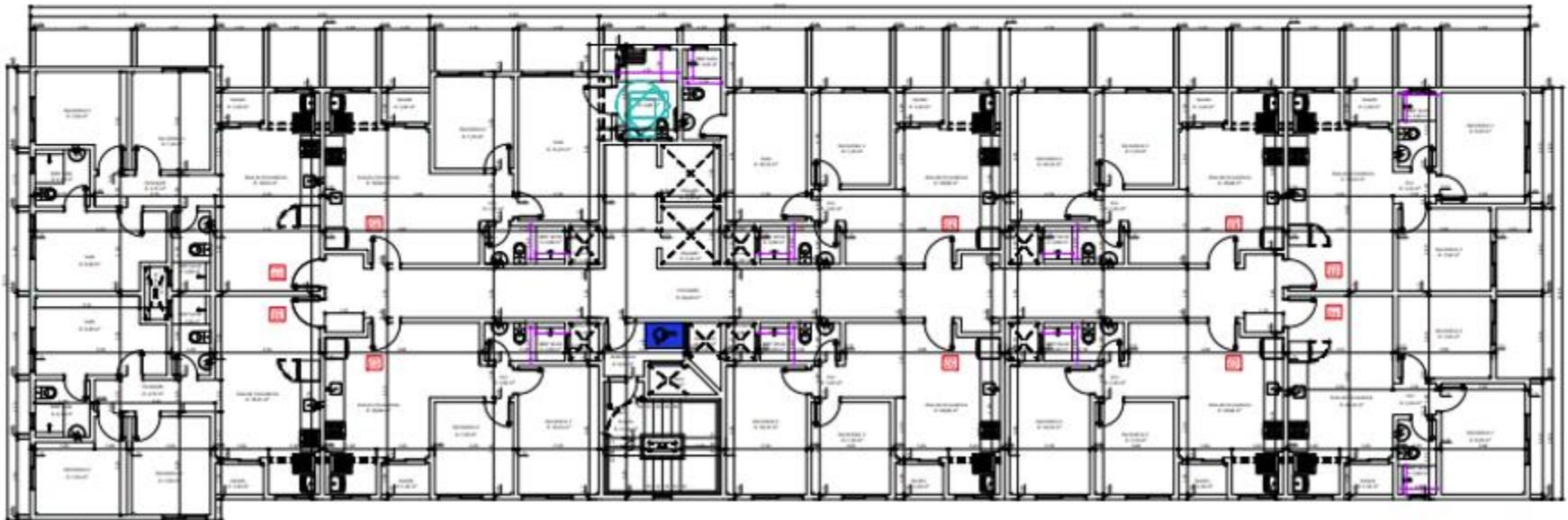


Implantação com as vagas de estacionamento

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (a)2 - Bloco 01



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (a)3 - Bloco 02

Pavimento Tipo

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

QUADRO DE ÁREAS - GERAL

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita + acesso pedestres		15,09	2.557,08
	Lixeira		14,83	
	Subestação		21,12	
	Salão de Festas		125,00	
	Churrasqueiras coletivas		115,00	
	BWC piscinas e casa de bombas		20,44	
	Centrais de gás		(6,30 x2) = 12,60	
	Piscina fibra		43,00	
	Vagas cobertura metálica		2.190,00	
	TOTAL TÉRREO			
BLOCO 01	TOTAL DO BLOCO	5.838,13	2.260,23	8.098,36
BLOCO 02	TOTAL DO BLOCO	5.914,69	2.266,61	8.181,30
TOTAL GERAL		11.752,82	7.083,92	18.836,74

Quadro de áreas:

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Perspectivas:



1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo Art. 169**, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da **Lei dos Projetos Especiais**.

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.

Todos os blocos possuem 12 pavimentos, com pilotis. Se considerarmos **o número de unidades (120) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 360 moradores por edifício e no total 720 moradores**.

Após a apresentação desse anteprojeto, a **DPU concluí que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica dos blocos**.

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 N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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 não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

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 dos referidos anteprojetos.

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.

1) Processo N° CPU-368/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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 ZM2-4 será pago 2,00% do CUB/SC por metro quadrado computável dos pavimentos que excederem o permitido pelo Anexo 3 do Plano Diretor.

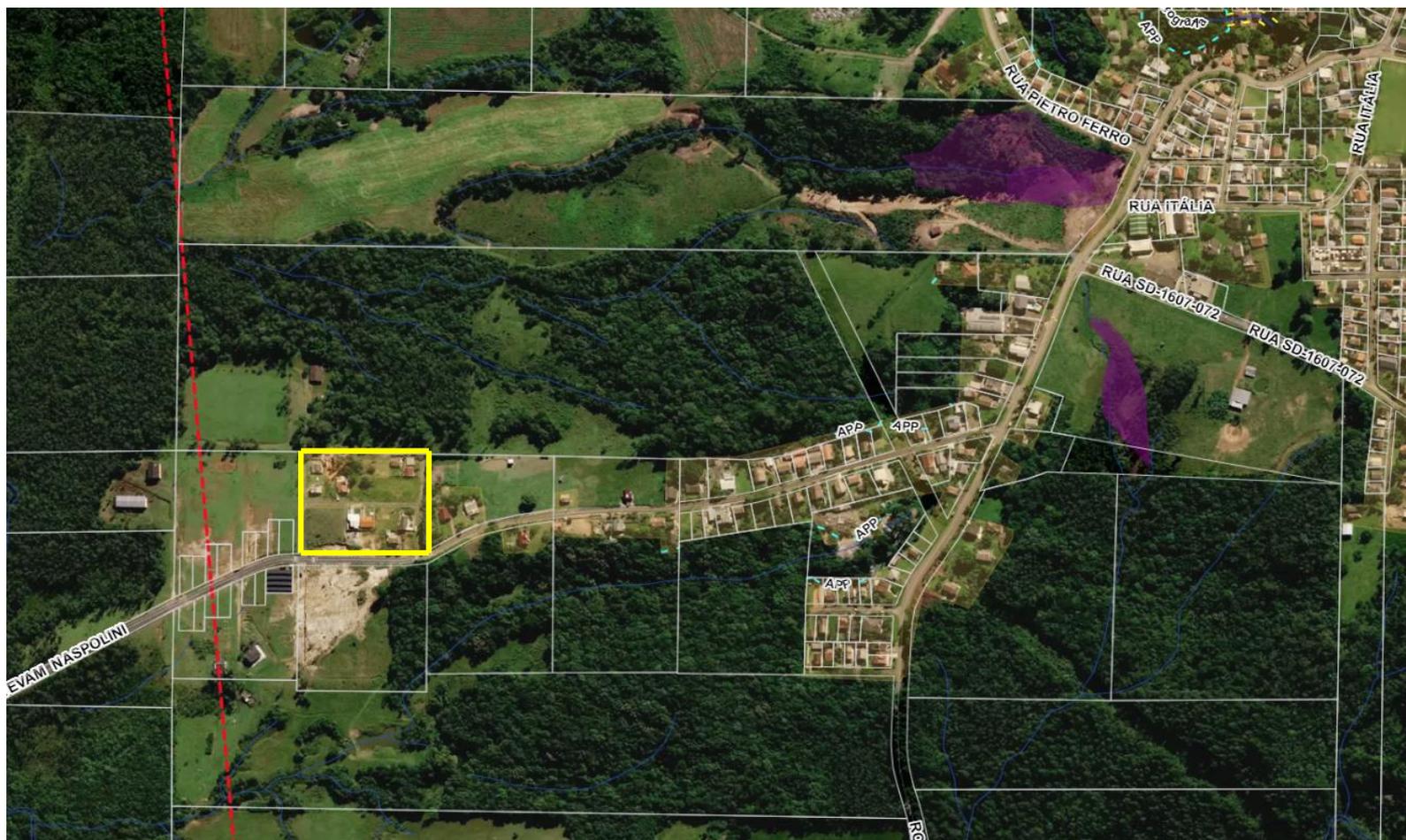
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 24/10/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito deste projeto solicitação os membros da Câmara Temática, colocaram em votação e a proposta foi aprovada por 08 (oito) membros, houve 01 (um) voto contrário.

2) Processo Nº CPU-882/2024 – LUIZ CARLOS NASPOLINI

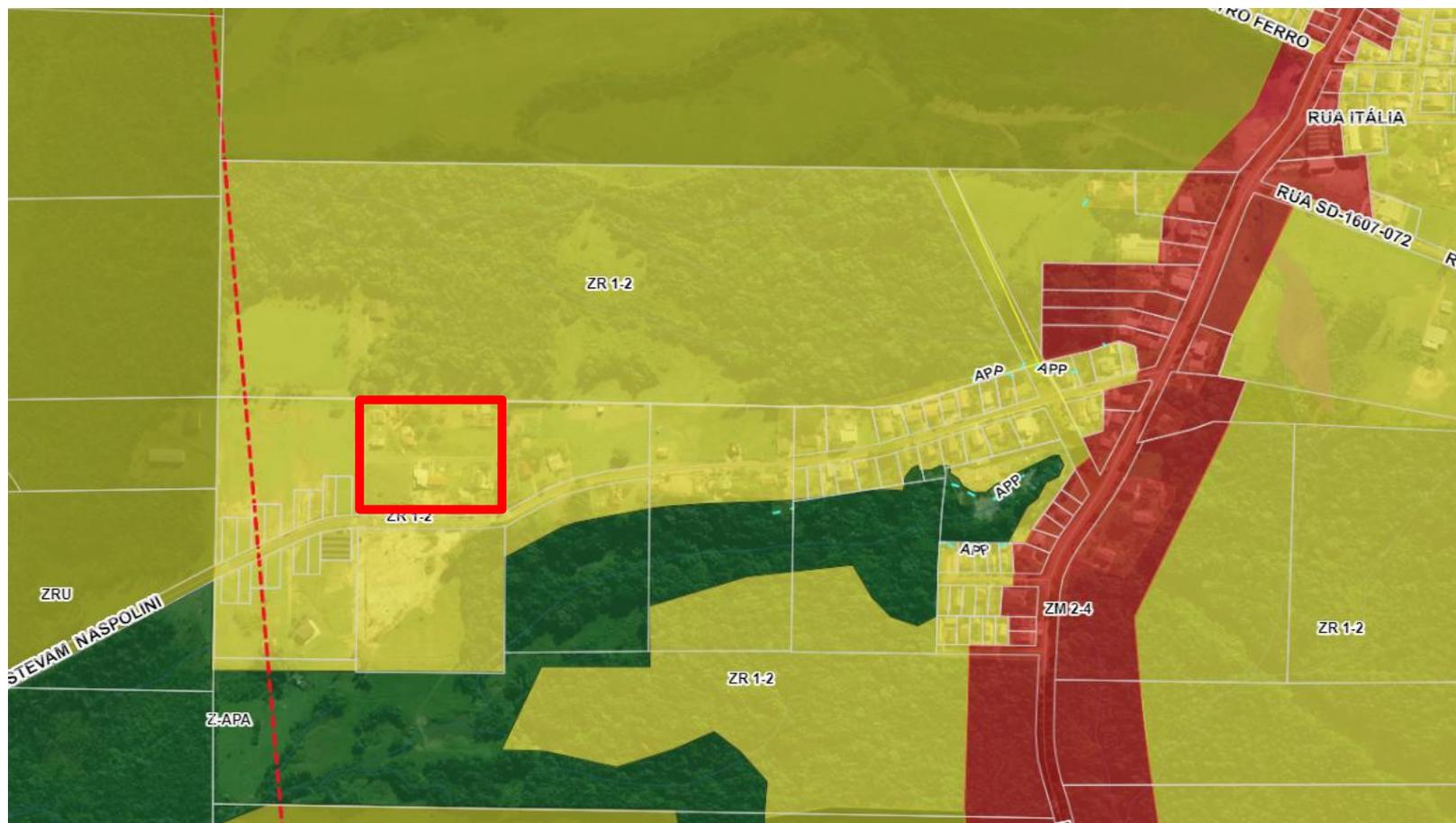
O requerente solicita a alteração do zoneamento de uso do solo em imóvel com os seguintes cadastros: 1020650, 1020649, 1020648, 1020647, 1020646, 1020645, 1020644, 1020643, 1020651 e 954512, matrícula nº 25.774, localizado na Rua Estevam Naspolini, Bairro Mina do Toco.



Localização

2) Processo Nº CPU-882/2024 – LUIZ CARLOS NASPOLINI

O imóvel está localizado na zona de uso do solo ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos) e requer que a mesma seja alterada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos).



Zoneamento

2) Processo Nº CPU-882/2024 – LUIZ CARLOS NASPOLINI

Quanto a caracterização urbana daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas ao imóvel que se requer a alteração de zoneamento, provavelmente para a regularização e subdivisão em lotes menores.

A DPU é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZR1-2 para ZR0-2.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/11/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi aprovada por unanimidade a correção da zona de uso do solo de ZR1-2 para ZR0-2.

3) Processo Nº CPU-873/2024 – CASSIANO DA ROCHA SABINO

O requerente solicita a alteração de perímetro urbano para rural de seu imóvel cadastro 1018568, matrícula nº 159382, localizado na Rua Servidão de acesso particular, s/nº, Bairro Morro Albino.



Localização

3) Processo Nº CPU-873/2024 – CASSIANO DA ROCHA SABINO

O imóvel está localizado na Z-APA (zona de áreas de preservação ambiental) do Morro Estevão e Albino, e possui as seguintes zonas de uso do solo: ZCB (zona de conservação da biodiversidade) e ZOE (zona de ocupação extensiva).

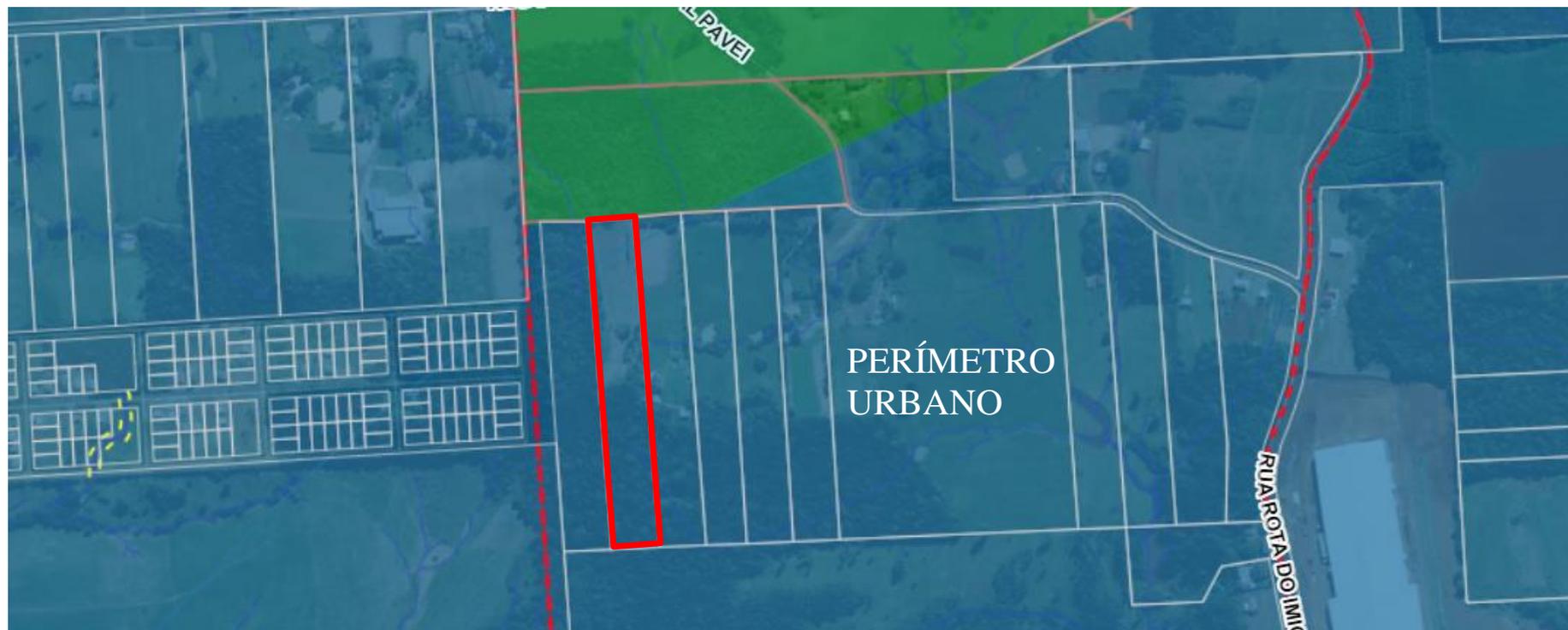


Zoneamento

3) Processo Nº CPU-873/2024 – CASSIANO DA ROCHA SABINO

O requerente apresenta a seguinte justificativa: “O imóvel está localizado em local com Área de Proteção Ambiental, ele possui metade de mata de preservação e metade usada para ao plantio de aipim, sem residência. A mudança de zoneamento dessa localidade para urbana certamente irá contribuir para que haja desmatamento e ocupação residencial, suprimindo a natureza que já é pouca na região.”

O imóvel encontra-se no perímetro urbano, conforme mapa abaixo:



Perímetro urbano X Perímetro rural

3) Processo Nº CPU-873/2024 – CASSIANO DA ROCHA SABINO

A permanência do imóvel em perímetro urbano, e que possui características de conservação da mata existente e de agricultura, não justifica a alteração de perímetro, portanto a DPU é pelo indeferimento desta solicitação.

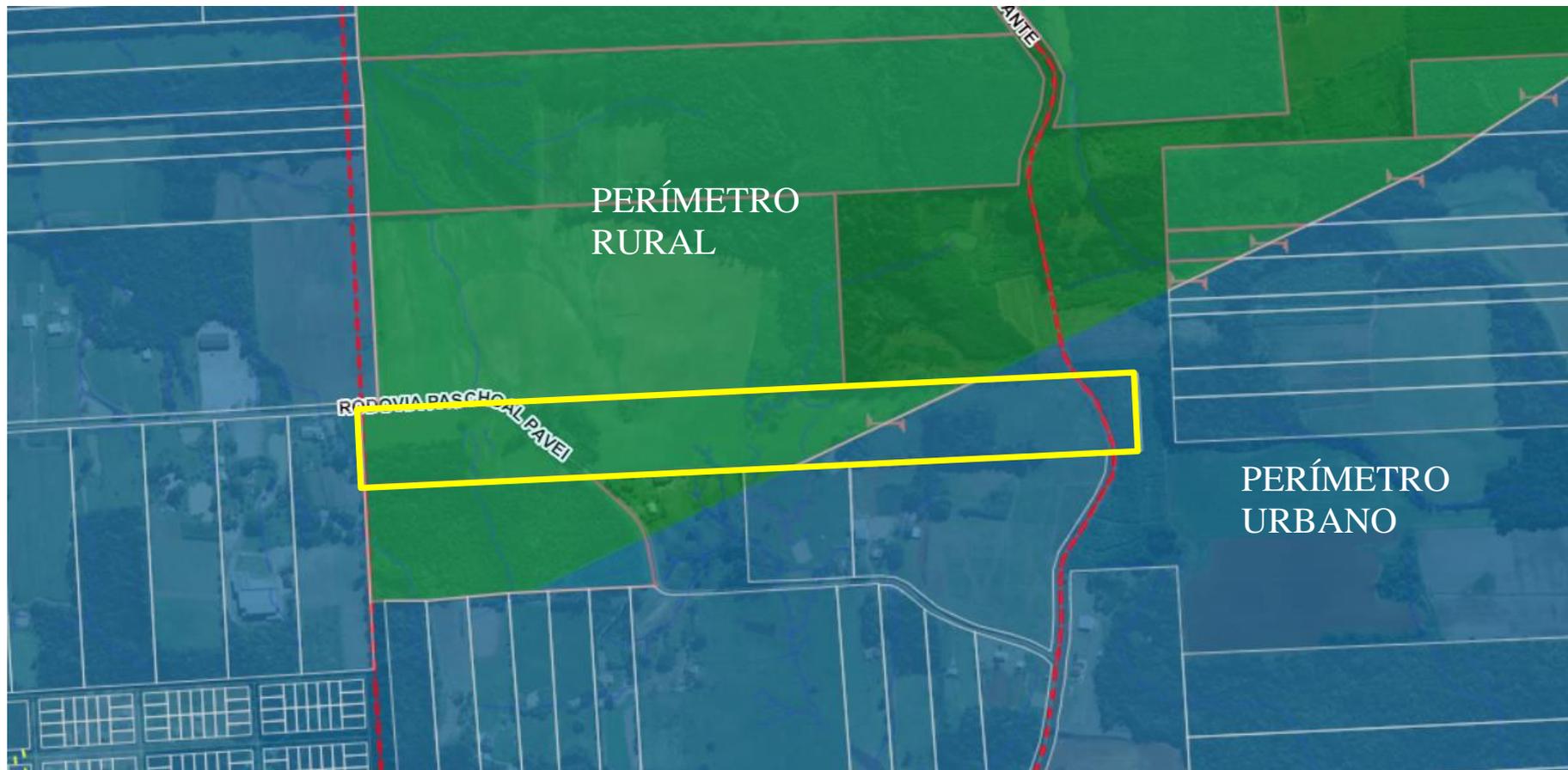
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/11/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi aprovada por unanimidade pelo o indeferimento desta solicitação.

4) Processo Nº CPU- 851/2024 – J3 ENGENHARIA LTDA

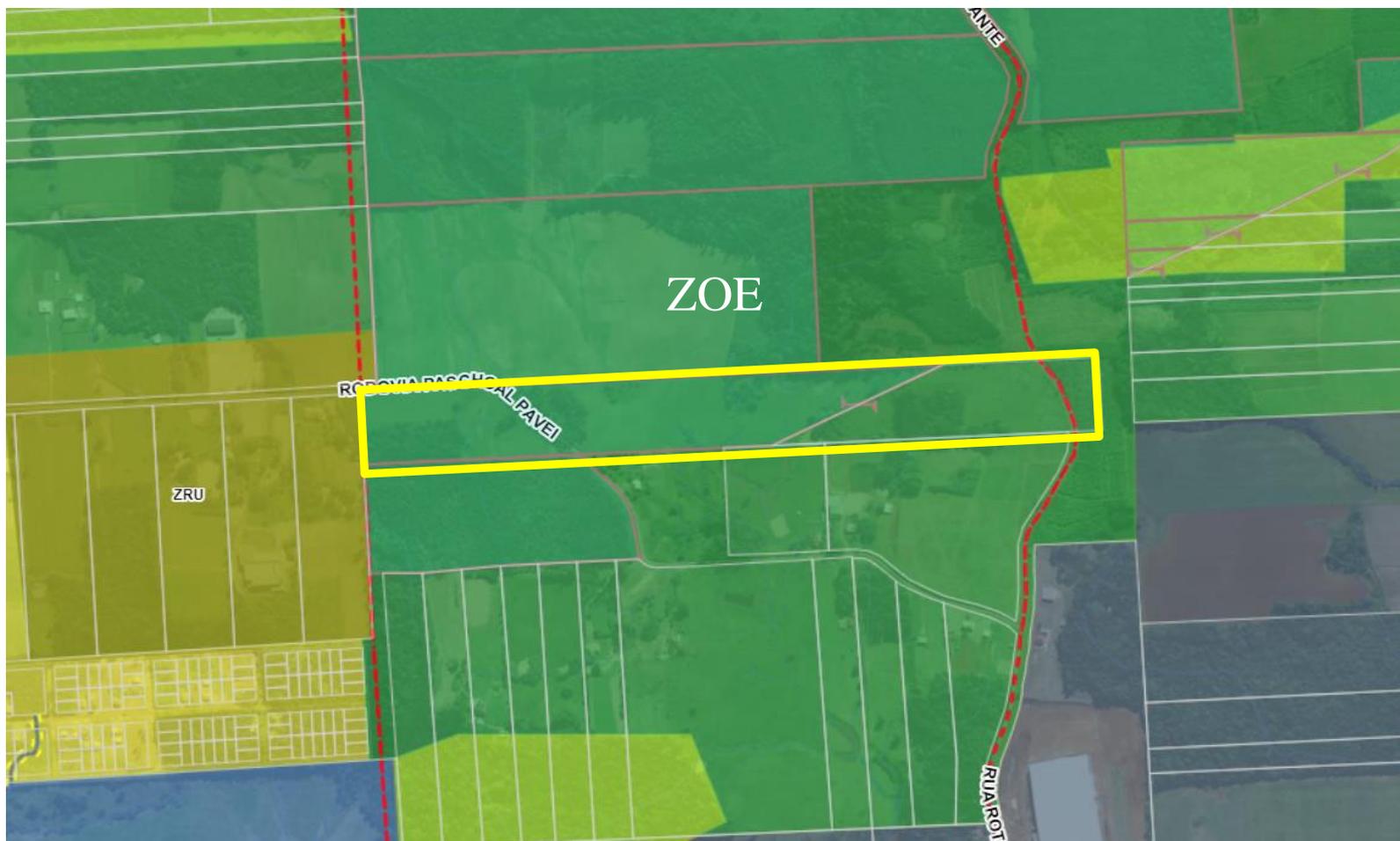
O requerente em nome do proprietário requer a inclusão no perímetro urbano, de parte do imóvel matrícula 28.823, localizado na Rua Rota do Imigrante, Bairro Morro Albino.



Localização

4) Processo Nº CPU- 851/2024 – J3 ENGENHARIA LTDA

O imóvel está zoneado na sua totalidade como ZOE (zona de ocupação extensiva), e para haver algum desenvolvimento imobiliário na parte do imóvel que está em perímetro rural, o mesmo deve estar em perímetro urbano.



Zoneamento de uso do solo

4) Processo Nº CPU- 851/2024 – J3 ENGENHARIA LTDA

Quanto a caracterização o imóvel possui ocupação agrossilvipastoril e resquícios de mata atlântica.

A DPU é pelo deferimento de inclusão de parte do imóvel no perímetro urbano, conforme a solicitação do requerente.

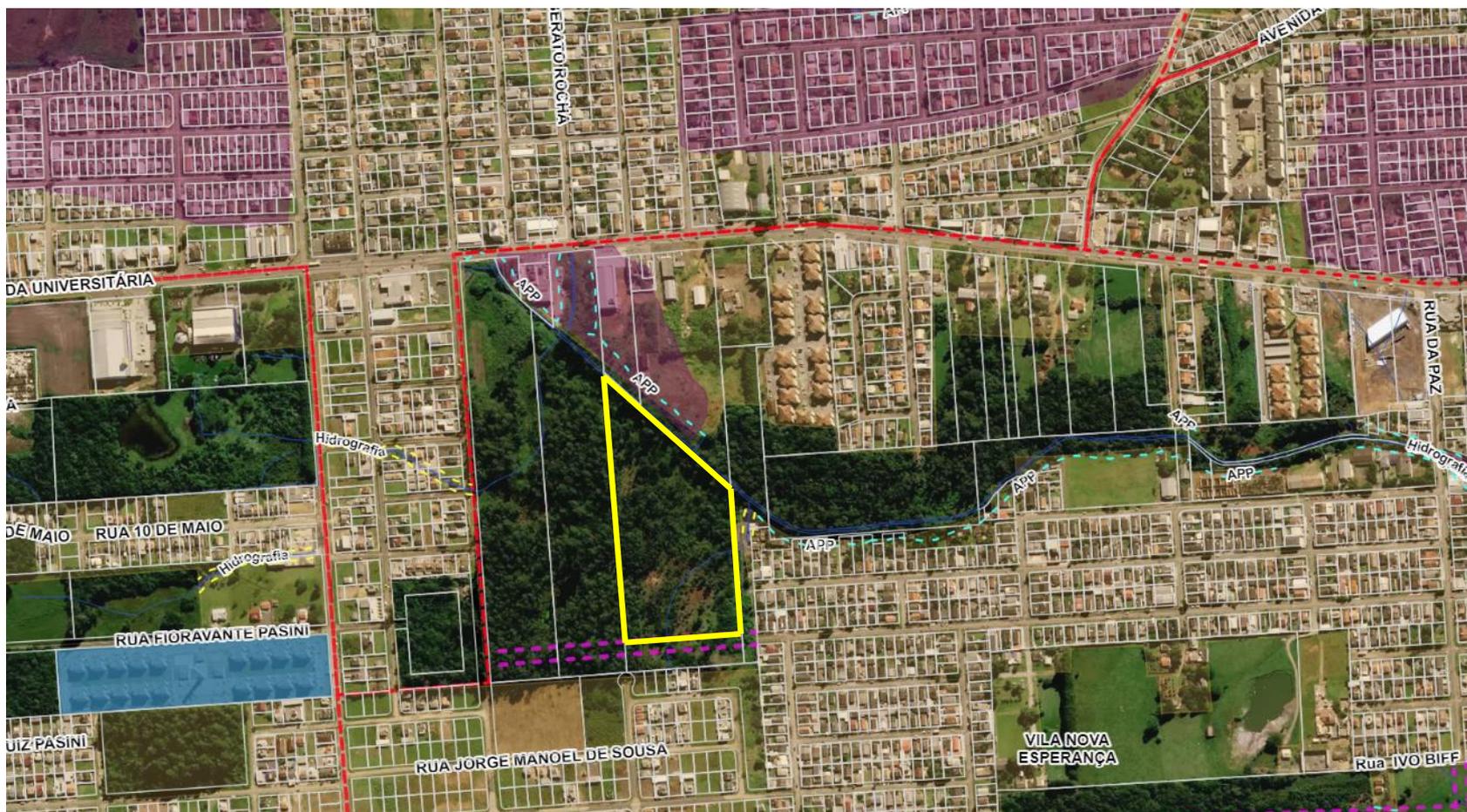
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, e a proposta foi aprovada por unanimidade. Os membros da câmara temática solicitaram que para dar continuidade e o processo ser encaminhado para o CDM o responsável deverá apresentar: Matrícula atualizada, autorização dos proprietários para esta solicitação.

OBS: a documentação foi apresentada

5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

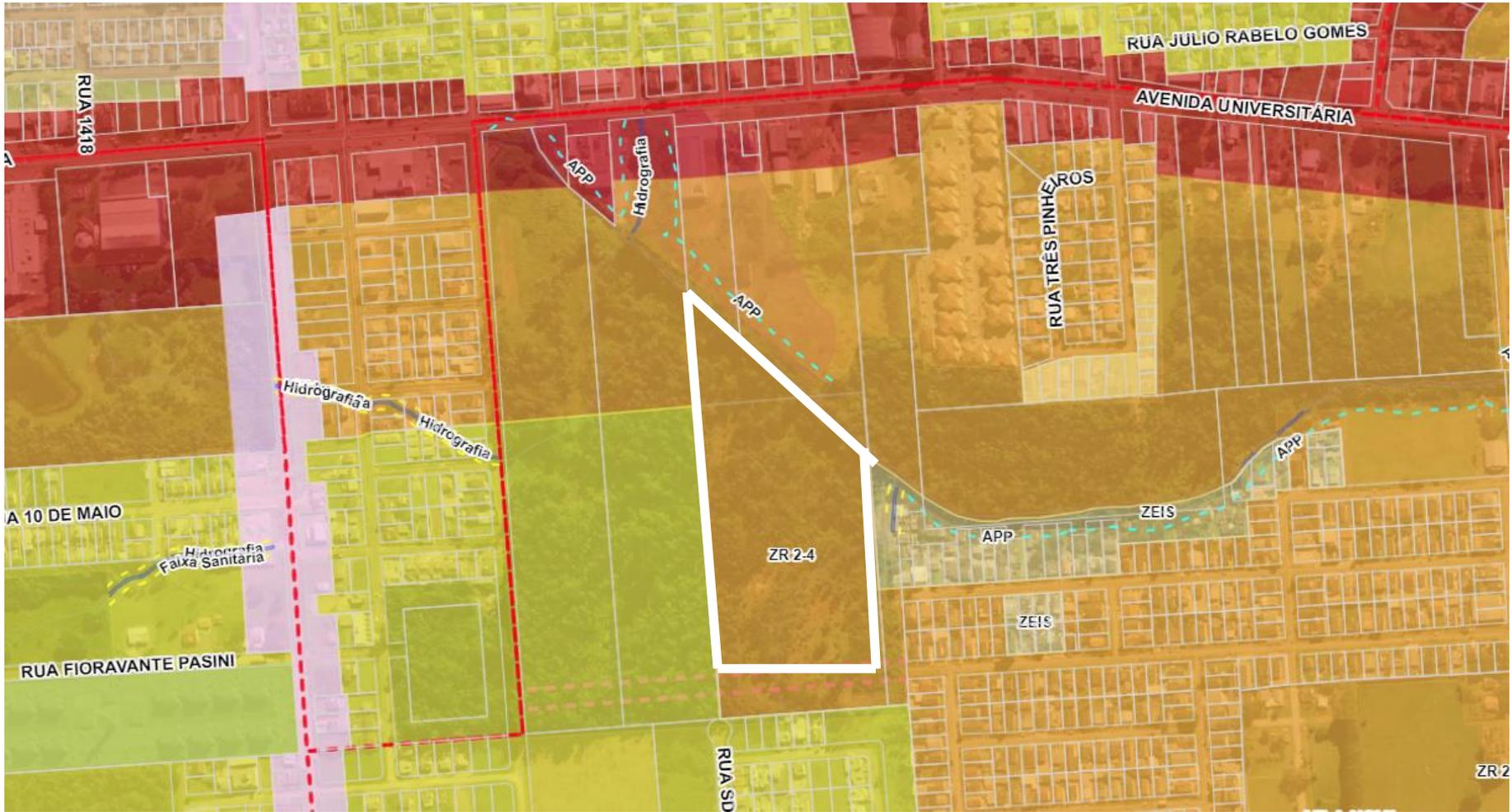
A empresa em nome do proprietário do imóvel, inscrita no CNPJ nº 47.071.651/0001-36, solicita a utilização da Lei dos Projetos Especiais (Antigo Art. 169), para o desenvolvimento de anteprojeto arquitetônico e urbanístico, em parte do imóvel matrícula nº 95.269, numa área total de 62.518,77m² a ser desmembrada uma área de 34.045,03m² para o desenvolvimento do anteprojeto.



Localização

5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZR2-4 (zona residencial 2 – 4 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de zoneamento).



Mapa de zoneamento

5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

O imóvel situa-se nas proximidades da Av. Universitária, que possui atividades mistas, sendo essas atividades comerciais, de prestação de serviço, edificações residenciais uni e multifamiliares e pequenas indústrias, porém nas proximidades do empreendimento somente há habitações unifamiliares e pequenos comércios e serviços.

Não foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZR2-4.

E segundo a empresa: “Nós observamos outros empreendimentos de 04 pavimentos implantados na cidade e percebemos ao dividir a área total do terreno pelo número de unidades nesses projetos, uma média de 60m² de terreno por apartamento.

Se fossemos aplicar essa mesma proporção já realizada em outros empreendimentos em nosso terreno, em um total de 34.045m² poderíamos implantar até 560 apartamentos, sendo distribuídos em 35 blocos.

Nossa abordagem, porém, é proporcionar uma melhor qualidade de vida aos moradores assim como um melhor impacto no urbanismo da região. Por este motivo, limitaríamos em 400 apartamentos, distribuídos em 25 blocos de 04 pavimentos, ou seja, nossa proposta de não fazer estes 25 blocos de 04 pavimentos, distribuindo então em apenas 05 torres de 10 pavimentos. Desta forma, estamos liberando mais espaço no terreno para a melhoria na qualidade e

5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

número de equipamentos de lazer para o condomínio. (...) Portanto, nossa abordagem reduz significativamente o impacto urbano, evita a concentração excessiva de edificações e libera espaço para criar áreas comuns amplas e de alta qualidade, proporcionando maior valorização dos espaços, assim como uma melhor solução arquitetônica, urbanística e estética, conceitos priorizados para o uso DA LEI DOS PROJETOS ESPECIAIS.”

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:

SOLICITAÇÃO:

“Conforme nosso interesse na área, propusemos a construção de 05 torres de 10 pavimentos cada, totalizando 400 apartamentos com todas as vagas cobertas.”

5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



Implantação

5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo antigo Art. 169**, possui infraestrutura aos condôminos, e o mesmo diferencia-se arquitetonicamente como requer da **Lei dos Projetos Especiais**.

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.

Todos os blocos possuem 10 pavimentos, sem pilotis. Havendo apartamentos “gardem”. Se considerarmos **o número de unidades (400) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 1.200 moradores no total**.

Após a apresentação desse anteprojeto, a **DPU concluí que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia arquitetônica dos blocos e a implantação dos mesmos no terreno**.

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.

5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

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 não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

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 dos referidos anteprojetos.

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.

5) Processo N° CPU-766/2024 – LEBEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

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.

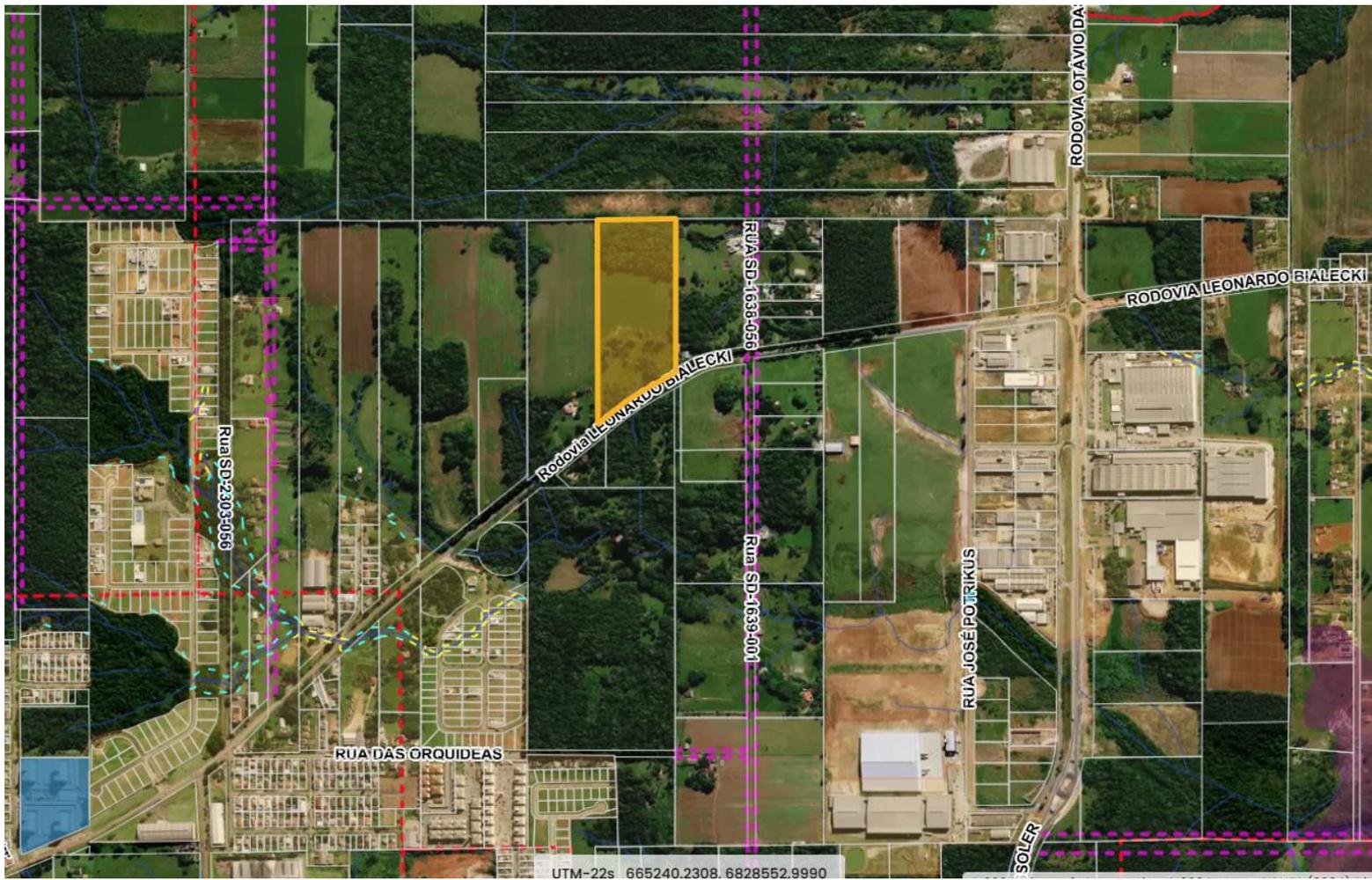
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/11/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 06 (seis) votos a favor e 01 (uma) abstenção, sendo a proposta da Lei dos Projetos Especiais, Aprovada.

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

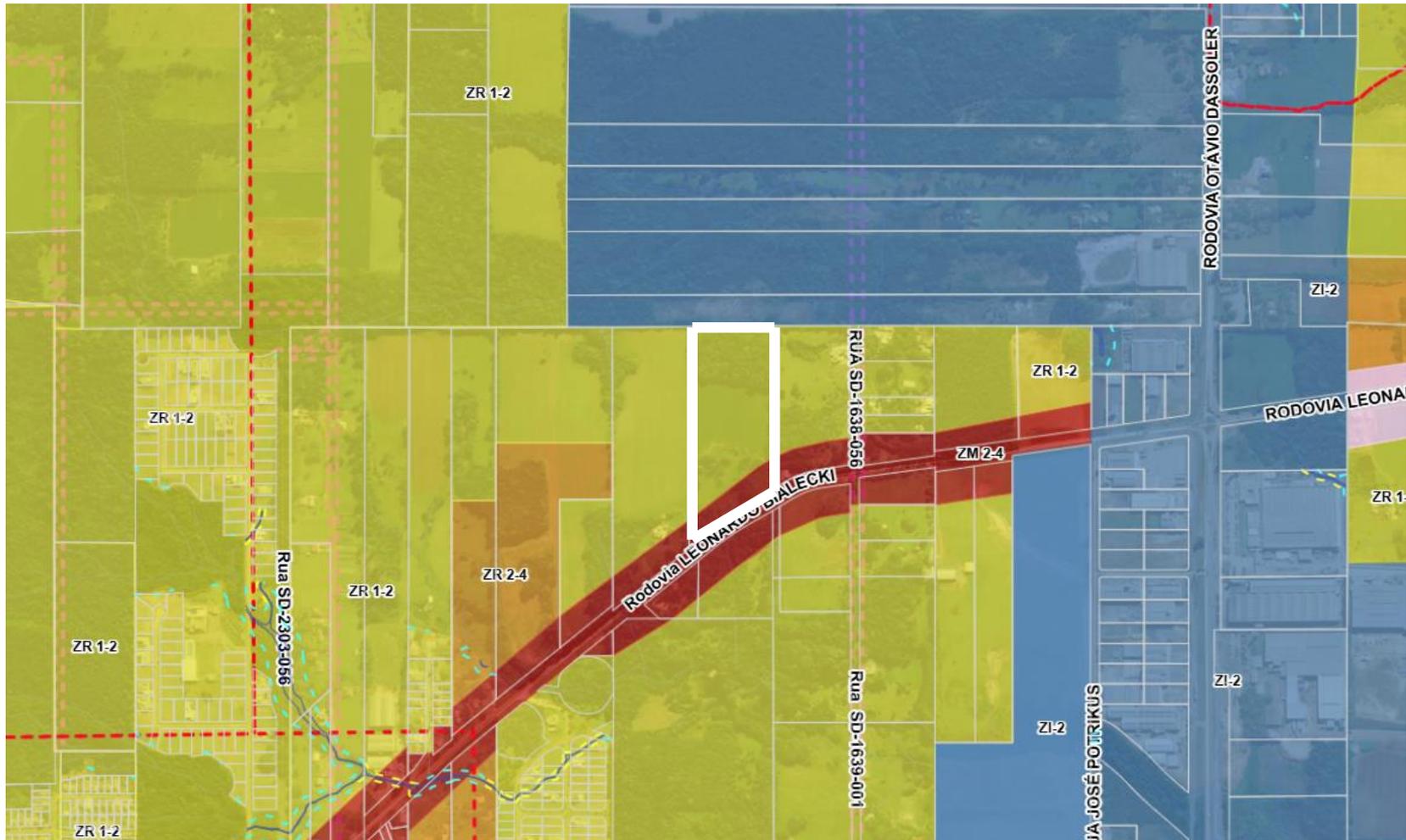
A Empresa Construfase Construção Civil Ltda, inscrito no CPF/CNPJ: 86.715.380/0001-66, solicita análise para projetos especiais (Antigo Art. 169), no imóvel localizado na Rua Rodovia Leonardo Bialecki, Bairro Linha Batista, cadastro nº 1022867, matrícula nº 27088. Possui 46.909,30 m² de área levantada.



Localização

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Este imóvel, utilizado para o anteprojeto arquitetônico apresentado, localiza-se na zona de uso do solo ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos) e grande parcela em ZR1-2 (zona residencial 1 – 2 pavimentos), de acordo com a Lei 8.634/2024 (lei de zoneamento).



Zoneamento

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

O imóvel situa-se defronte a Rodovia Leonardo Bialecki, e nas proximidades há algumas residências unifamiliares, pequenas atividades de agricultura, cultivo de eucaliptos e espaços de vazio urbano sem utilização definida.

Foi apresentado para este imóvel um anteprojeto utilizando-se os parâmetros das zonas de uso ZM2-4.

E segundo a empresa: “Caso fizéssemos o que o zoneamento do Plano Diretor Municipal permite, seriam 8 torres de 4+2 pavimentos + ático, totalizando 512 unidades habitacionais. As torres ficariam mais próximas, com o afastamento mínimo (6 metros entre as torres) e conseqüentemente menos ventiladas e com menor incidência solar.”

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

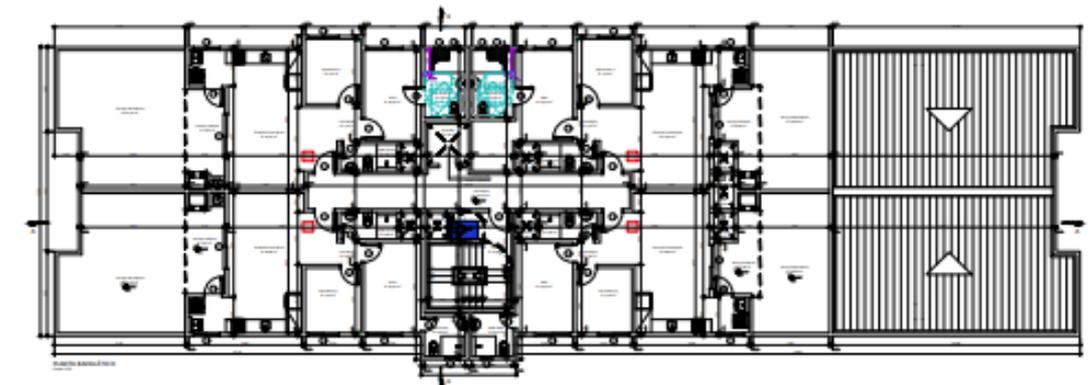
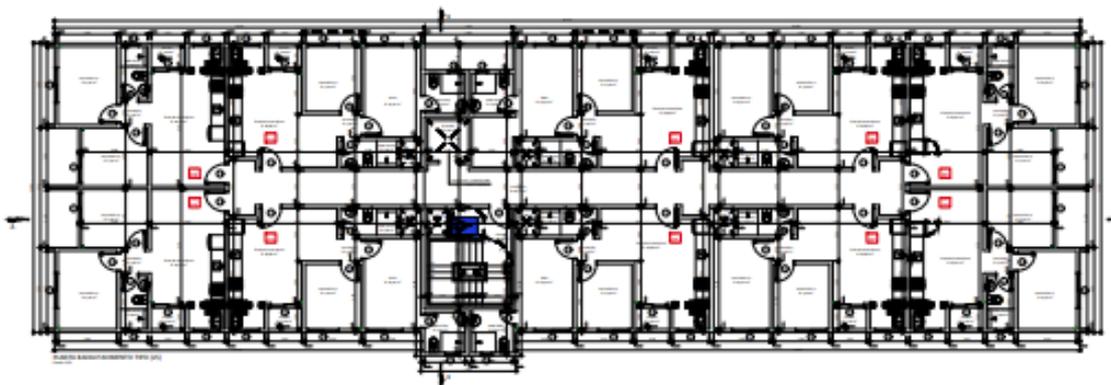
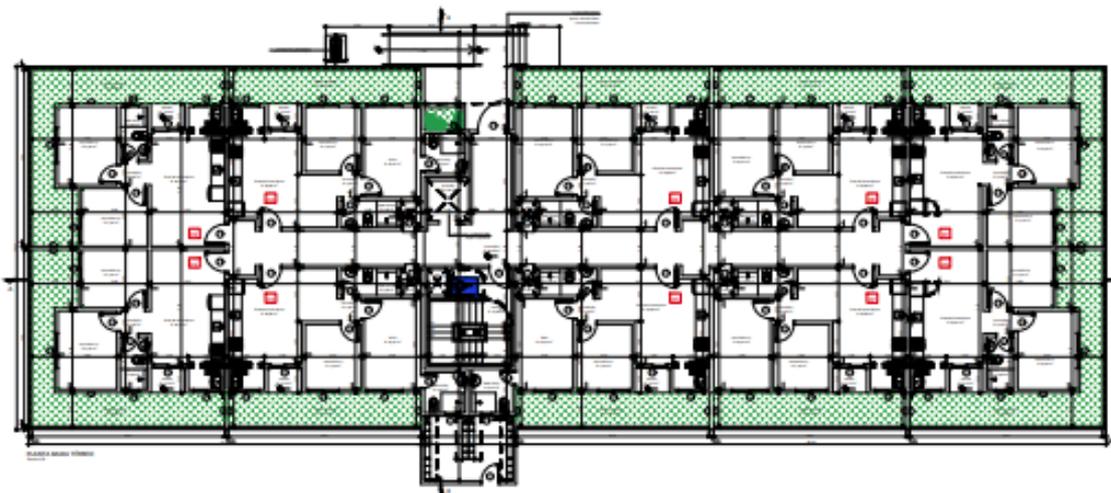


Proposta com 04 pavimentos

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Pavimentos tipo da proposta de 04 pavtos + ático

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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.”

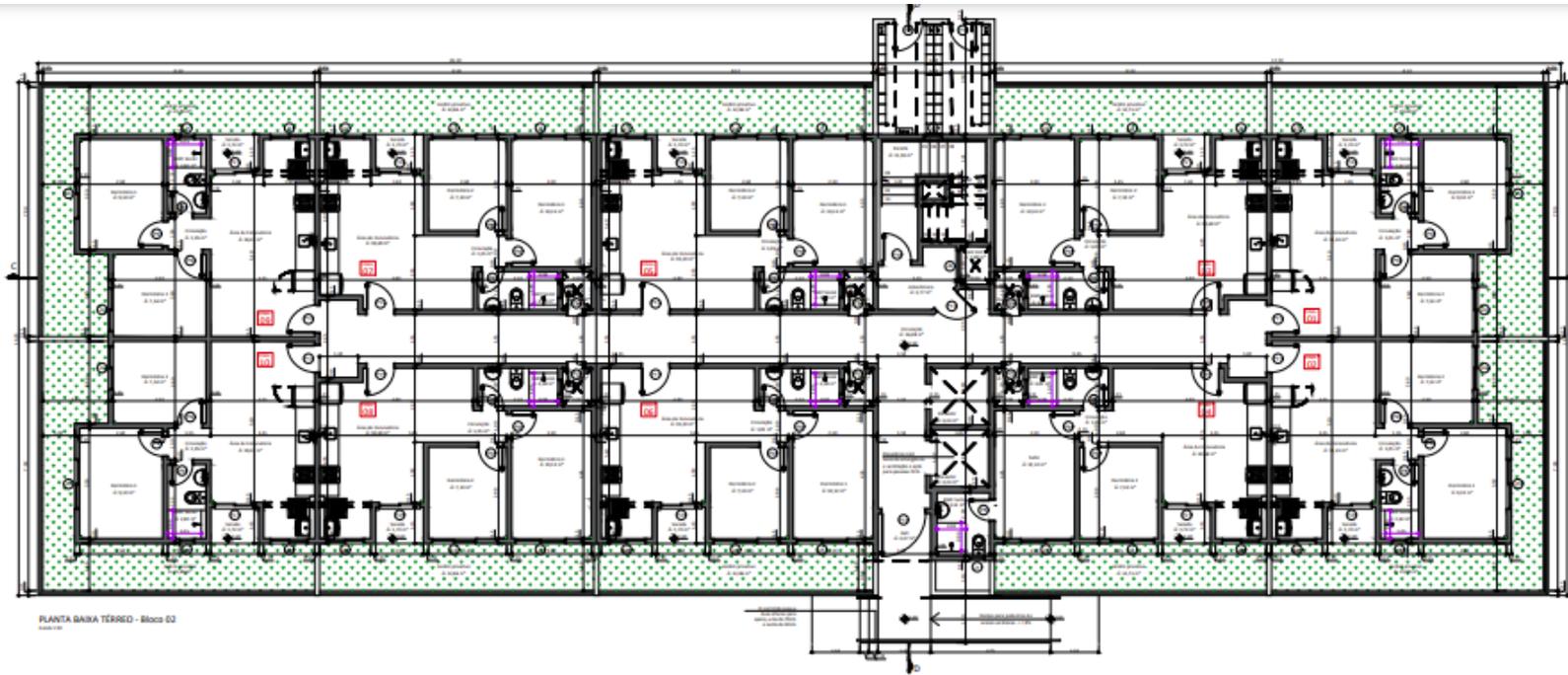
Sendo essa assim apresentada:

SOLICITAÇÃO:

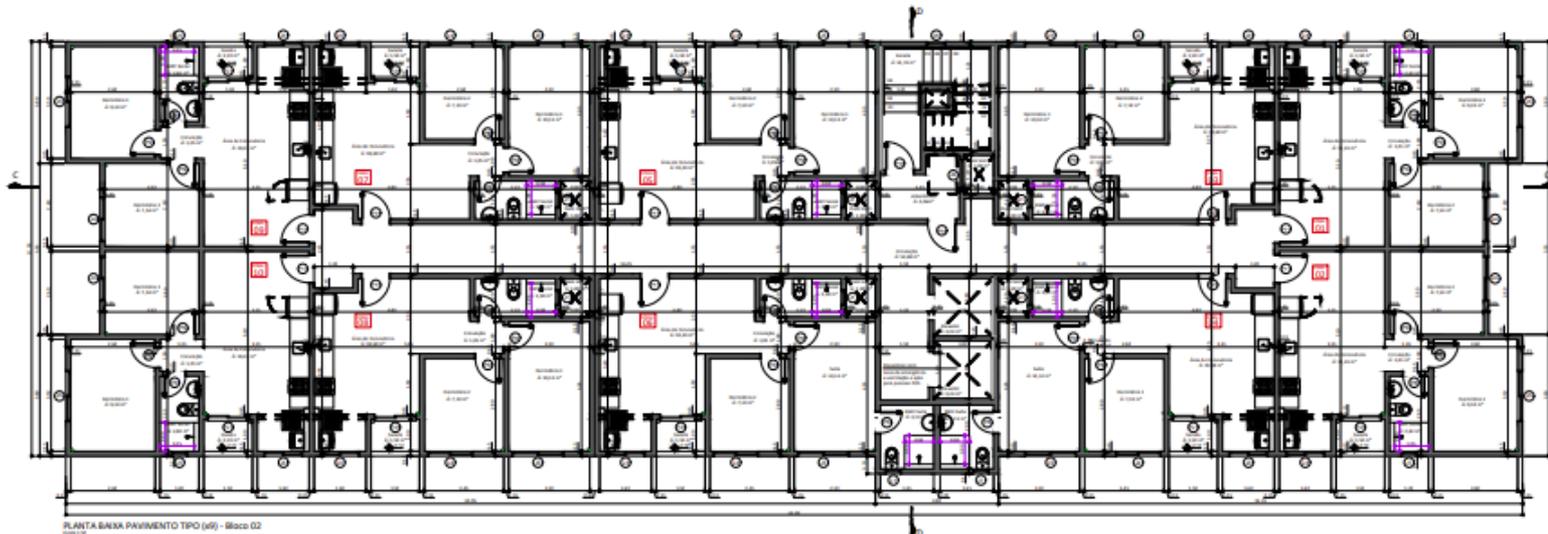
“Conforme nosso interesse na área, propusemos a construção de 05 torres de 10 pavimentos cada, totalizando 500 apartamentos e as vagas são descobertas.”



Implantação



PLANTA BAIXA TÉRREO - Bloco 02



PLANTA BAIXA PAVIMENTO TIPO (p1) - Bloco 02

Pavimento tipo da proposta de projetos especiais.

QUADRO DE ÁREAS - BLOCO 01 A 05

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	<i>Apartamento final 01 - 02 - 09 - 10</i>	$(44,22 \times 4) = 176,88$		572,30
	<i>Apartamento final 03</i>	44,61		
	<i>Apartamento final 04</i>	48,76		
	<i>Apartamento final 05 - 06</i>	$(45,64 \times 2) = 91,28$		
	<i>Apartamento final 07 - 08</i>	$(44,93 \times 2) = 89,86$		
	<i>Sacadas</i>		$(2,02 \times 10) = 20,20$	
	<i>Hall, escada e circulação</i>		92,01	
	<i>Dutos</i>		8,70	
	TOTAL DO TÉRREO	451,39	120,91	
PAVIMENTO TIPO (x9)	<i>Apartamento final 01 - 02 - 09 - 10</i>	$(44,22 \times 4) = 176,88$		(563,60x9) 5.072,40
	<i>Apartamento final 03</i>	44,61		
	<i>Apartamento final 04</i>	48,76		
	<i>Apartamento final 05</i>	45,64		
	<i>Apartamento final 06</i>	49,79		
	<i>Apartamento final 07 - 08</i>	$(44,93 \times 2) = 89,86$		
	<i>Sacadas</i>		$(2,02 \times 10) = 20,20$	
	<i>Escada, hall e circulação</i>		87,86	
	TOTAL DO PAVIMENTO TIPO (x9)	$(455,54 \times 9) = 4.099,86$	$(108,06 \times 9) = 972,54$	
RESERVATÓRIO			35,06	35,06
TOTAL BLOCO		4.551,25	1.128,51	5.679,76

QUADRO DE ÁREAS - GERAL

PAVIMENTO	LOCAL	ÁREA		ÁREA TOTAL
		Computável no I.A.	Não Computável no I.A.	
TÉRREO	Guarita + acesso pedestres		27,56	693,18
	Lixeira		26,60	
	Subestação		21,12	
	Salão de Festas		237,15	
	Churrasqueiras coletivas		(115,00x2)= 230,00	
	BWC piscinas e casa de bombas		20,44	
	Centrais de gás		(6,30 x5) = 31,50	
	Quiosque		(16,61x2)= 33,22	
	Piscina fibra		48,40	
	Composteira e casa de ferramentas		10,89	
	Casa de bombas cisterna		6,30	
TOTAL TÉRREO			693,18	693,18
BLOCOS 01 A 05	TOTAL DO BLOCO	(4.551,25 x5)= 22.756,25	(1.128,51 x5)= 5.642,55	28.398,80
TOTAL GERAL		22.756,25	6.335,73	29.091,98

ÁREA MATRICULADA	51.500,00 M ²
ÁREA LEVANTADA	49.962,73 M ²
ÁREA A SER DESAPROPRIADA (VIA).....	3.053,43 M ²
ÁREA LÍQUIDA	46.909,30 M ²
APP	11.782,29 M ²
ÁREA ÚTIL	35.127,01 M ²
ÁREA UTILIDADE PÚBLICA	1.059,16 M ²
ÁREA VERDE	7.448,85 M ²
ÁREA REMANESCENTE	45.850,14 M ²
ÁREA IMPERMEÁVEL	APROX. 22.196,64 M ²
ÁREA PERMEÁVEL (COM AV E APP)	APROX. 23.653,50 M ²
IA	0,49 (22.756,25 M ²)
TAXA DE OCUPAÇÃO	11,64% (5.340,20 M ²)
INFILTRAÇÃO (COM AV E APP)	51,58% (23.653,50 M ²)
ÁREA DE LAZER (TOTAL APROX. - COBERTA E DESCOBERTA)	1.555,57 M ²
NÚMERO DE APARTAMENTOS	512
NÚMERO DE VAGAS TOTAIS	597

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA



Perspectivas

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

Verificamos, que este anteprojeto arquitetônico, **até possui tipologia de implantação dos volumes diferenciados para a utilização como solicitado pelo antigo Art. 169**, apesar de possuir infraestrutura aos condôminos, não há nada que o diferencie arquitetonicamente como requer da **Lei dos Projetos Especiais**.

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

Todos os blocos possuem 10 pavimentos, sem pilotis. Se considerarmos **o número de unidades (500) e considerando no mínimo 03 moradores por unidade, podemos prever que a população poderá chegar a 1.500 moradores**.

Após a apresentação desse anteprojeto, a **DPU concluí que esse pode se enquadrar na Lei dos Projetos Especiais, devido tipologia urbanística de disposição dos blocos**.

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.

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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 não houve parcelamento anterior deverá haver a respectiva doação das áreas de utilidade pública e verde, não sendo possível dispensar as referidas doações.

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 dos referidos anteprojetos.

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.

6) Processo N° CPU-771/2024 – CONSTRUFASE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA

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 ZM2-4 será pago 2,00% do CUB/SC e em ZR1-2 será pago 1,5% 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 de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

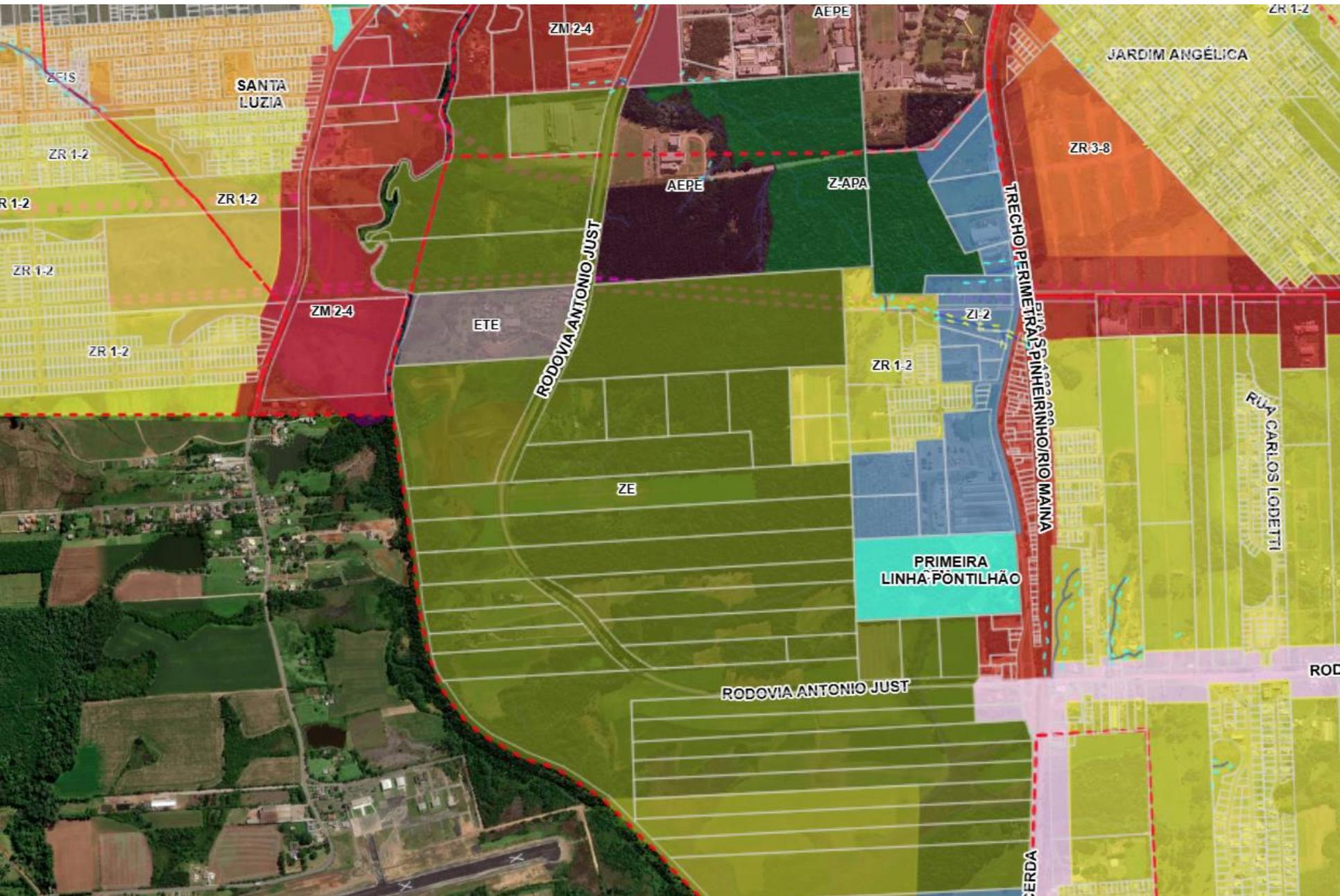
PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/11/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e houve 06 (seis) votos a favor e 01 (uma) contra, sendo a proposta da lei dos projetos especiais, aprovada.

7) Processo APROVA N° 1144-24-CRI-ADI - GATOP



7) Processo APROVA N° 1144-24-CRI-ADI - GATOP



7) Processo APROVA N° 1144-24-CRI-ADI - GATOP

O primeiro processo visto é o processo 1144-24-CRI-ADI, onde o mesmo passou pela comissão de loteamento, ATA 07/2024, tendo em vista ainda algumas informações conflitantes sobre o zoneamento e o uso pretendido, das condicionantes para a aprovação final do empreendimento, bem como, o que é relatado no Art.149 do Plano Diretor (Lei Complementar n° 095/2012), onde diz: “ Art. 149 – A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP): compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados para os futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e demais correlatos. Parágrafo Único: Estas áreas serão objetos de estudos posteriores, condicionada a análise do Órgão de Planejamento Urbano Municipal legalmente instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.”; Outrossim, foi solicitado em última ATA 07/2024 para apresentar a ATA do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM sobre o deferimento da proposta nos moldes do zoneamento atual, e/ou então, deveria ser remetido a alteração do zoneamento. Após argumentações a Divisão de Planejamento Urbano (DPU) defende que não há necessidade da análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, desde que o uso pretendido do empreendimento seja industrial e que essas propostas de cunho tecnológico e de iniciativas inovadoras estejam especificadas em todo o projeto do empreendimento, não podendo ser de uso exclusivo de comércios como é explanado recentemente no memorial descritivo. Quanto a ausência do equipamento público escolar exigido na legislação (Art. 6, da Lei n° 7.999/2021) para ser admitido o parcelamento do solo, a comissão acorda de que não será impeditivo para a implantação deste empreendimento tendo em vista que o mesmo é de uso industrial. Já em relação ao projeto de acesso ao qual foi condicionado também para a

7) Processo APROVA N° 1144-24-CRI-ADI - GATOP

aprovação final, fica acordado nesta ATA 08/2024, a dispensa específica do projeto de acesso individual aprovado pela Diretora de Trânsito e Transporte - DTT, sendo imprescindível a análise, aprovação junto à concordância do setor de Obras, sobre a projeção e execução da marginal, bem como do canteiro projetado na Rodovia Antônio Just, tendo em vista que estas projeções estão fora dos limites do imóvel a ser parcelado. Desta forma, ficará pendente: **A)** Verificar o uso pretendido do empreendimento e readequá-lo em todo o projeto, tanto no projeto urbanístico da aprovação prévia, quanto na tramitação e aprovação dos projetos complementares e memoriais descritivos da aprovação final do empreendimento. Caso optem pelo uso industrial, as propostas de cunho tecnológico e de iniciativas inovadoras serão analisadas pela comissão de loteamentos, onde se faz necessário que estas propostas estejam evidente nos projetos complementares para que sejam compatibilizados junto ao memorial descritivo; **B)** Apresentar o termo de compromisso assinado pelo empreendedor, responsável técnico e o setor de Obras, quanto a execução da marginal e do canteiros projetado na Rodovia Antônio Just; **C)** Apresentar os projetos complementares aprovados da marginal projetada junto ao canteiro projetado na Rodovia Antônio Just. Deste modo, assim que definido o uso do empreendimento o processo da aprovação final passará pela análise da comissão para analisar as propostas de acordo com o uso.” Desta forma, conforme reapresentação do referido processo, com a presença dos integrantes da empresa e responsabilidade técnica, identifica-se que os itens acima foram atendidos parcialmente, ficando pendente a análise das propostas de cunho tecnológico e de iniciativa inovadora para a compatibilização dos projetos complementares e a atualização da aprovação prévia, se

7) Processo APROVA N° 1144-24-CRI-ADI - GATOP

for necessária. Entretanto, a Comissão de Parcelamento do Solo Municipal reforçou que: **A)** Quanto a questão da tecnologia e das iniciativas inovadoras apresentadas no empreendimento em relação ao zoneamento ZEIEP, observa-se que não é competência da comissão de parcelamento do solo realizar a definição destas propostas, onde é frisado ainda no Art. 149, da Lei Complementar n° 095/2012 que: “ *Art. 149 – A Zona de Especial Interesse de Estudos Posteriores (ZEIEP): compreende o zoneamento dos terrenos ou glebas voltados para os futuros projetos de vias, diretrizes viárias, anéis viários e demais correlatos.*” E ao parágrafo único deste mesmo artigo diz: “ *Parágrafo Único. Estas áreas serão objetos de estudos posteriores, condicionada a análise técnica do órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovação, por maioria absoluta, do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM.*”. Outrossim, conforme citado em ATA 07/2024, a análise das propostas de cunho tecnológicos e de iniciativa inovadora nos moldes deste zoneamento deverá ser realizado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, não sendo viável dar continuidade na argumentação destas propostas sem a apresentação da ATA do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM com o referido deferimento. **B)** Em relação a uma das propostas apresentadas no memorial descritivo sobre a execução de uma praça na Área de Utilidade Pública, está deverá ser verificada primeiramente com o setor de patrimônio, ao qual ainda se faz necessário firmar o termo de compromisso entre os interessados e a Diretoria de Patrimônio. E informamos que os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, serão analisados e aprovados pelo órgão responsável pelo Planejamento Urbano do Município, assim provindo do Art. 24 da Lei n° 7.999/2021; **C)** O Totem apresentado como uma das

7) Processo APROVA N° 1144-24-CRI-ADI - GATOP

propostas de cunho tecnológico do empreendimento, deverá também ser analisado e aprovado pela Divisão de Planejamento Urbano (DPU). Deste modo concluímos que o processo não passará mais pela análise da comissão de loteamento, tendo a sua aprovação final do loteamento e a aprovação prévia atrelada a estes itens já abordados.

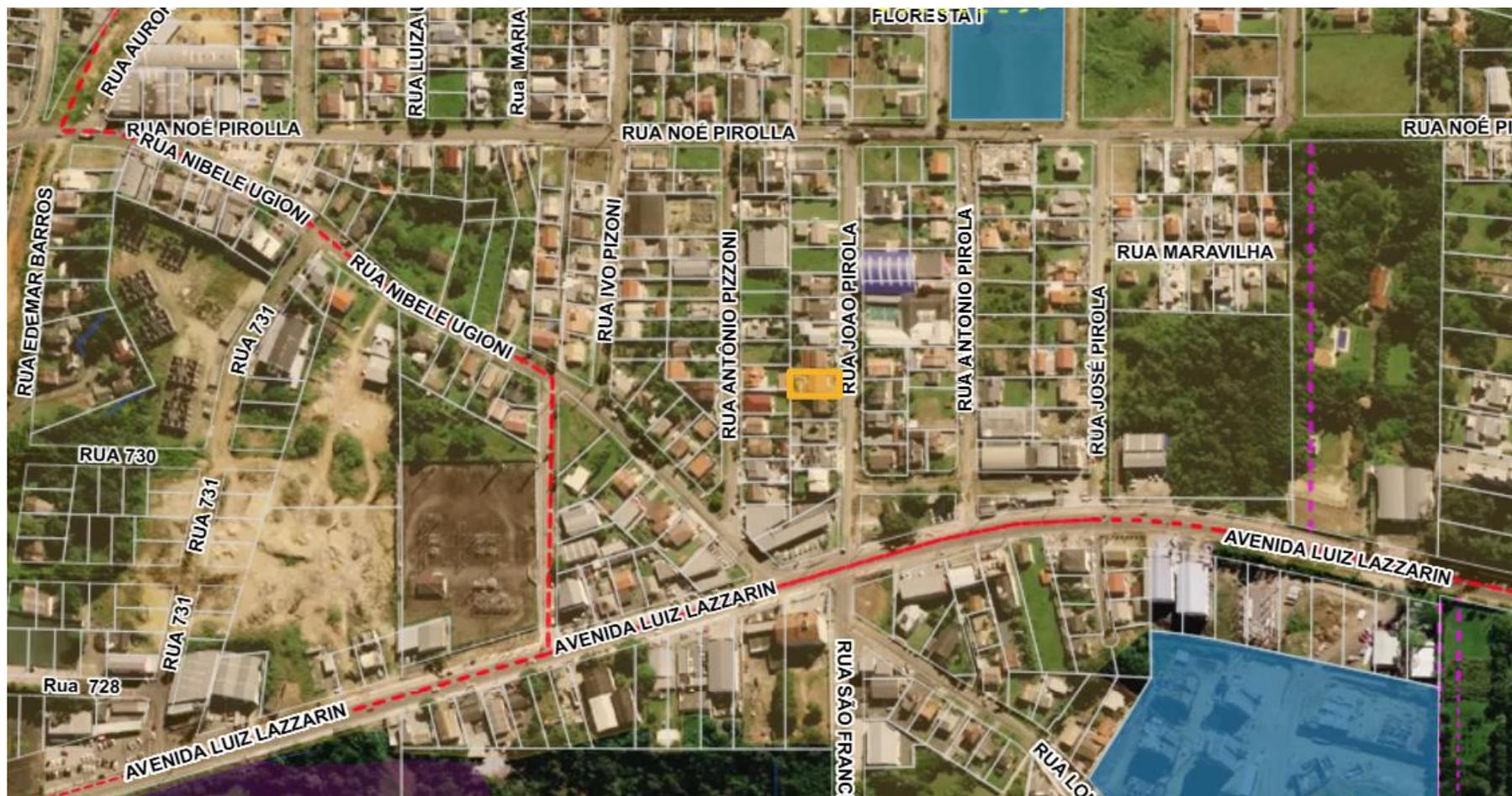


PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/11/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, retiraram este processo de pauta.

8) Processo N° CPU-814/2024 – RAFAEL ALANO PEREIRA

O requerente em nome do proprietário solicita a alteração de zoneamento do uso do solo em imóvel cadastro nº 771060, localizado na Rua João Pirola nº 152, bairro Vila Floresta I.



Localização

8) Processo N° CPU-814/2024 – RAFAEL ALANO PEREIRA



8) Processo N° CPU-814/2024 – RAFAEL ALANO PEREIRA

A solicitação de alteração de zoneamento é que se passe de ZR2-4 para ZM2-4 (zona mista 2 – 4 pavimentos).

O requerente faz a seguinte justificativa: **“Justificamos esta solicitação pelo fato de que na região em questão já estão localizadas diversas empresas, como a Metalúrgica Jamara, Metalúrgica TME, DIVIP Divisórias, Dh Móveis Sob Medida, Studio ZZ Móveis Planejados e JA Auto Elétrica, as quais operam em conformidade com a dinâmica comercial da área. Essa presença empresarial demonstra as atividades comerciais sem prejuízo do entorno residencial. A convivência dessas atividades já consolidadas na região demonstra que o local já possui um caráter misto e adequado para um ambiente de negócios.**

É importante destacar que a empresa que pretendemos abrir terá como foco montagem e desmontagem, atividades que não gerarão ruídos excessivos. Não utilizaremos solda, esmeril, furadeiras ou motores, garantindo assim que não haverá impacto sobre a tranquilidade da vizinhança.

Diante do exposto, acreditamos que a mudança de zoneamento será benéfica não apenas para a nossa empresa, mas também para a comunidade local.”

8) Processo N° CPU-814/2024 – RAFAEL ALANO PEREIRA

Realmente há algumas empresas instaladas, mas o requerente poderia solicitar ao DPU a viabilidade de uso para a abertura da empresa, informando e se responsabilizando por quaisquer prejuízos aos vizinhos que possam ocorrer.

A DPU é pelo indeferimento da alteração de zoneamento para este imóvel.

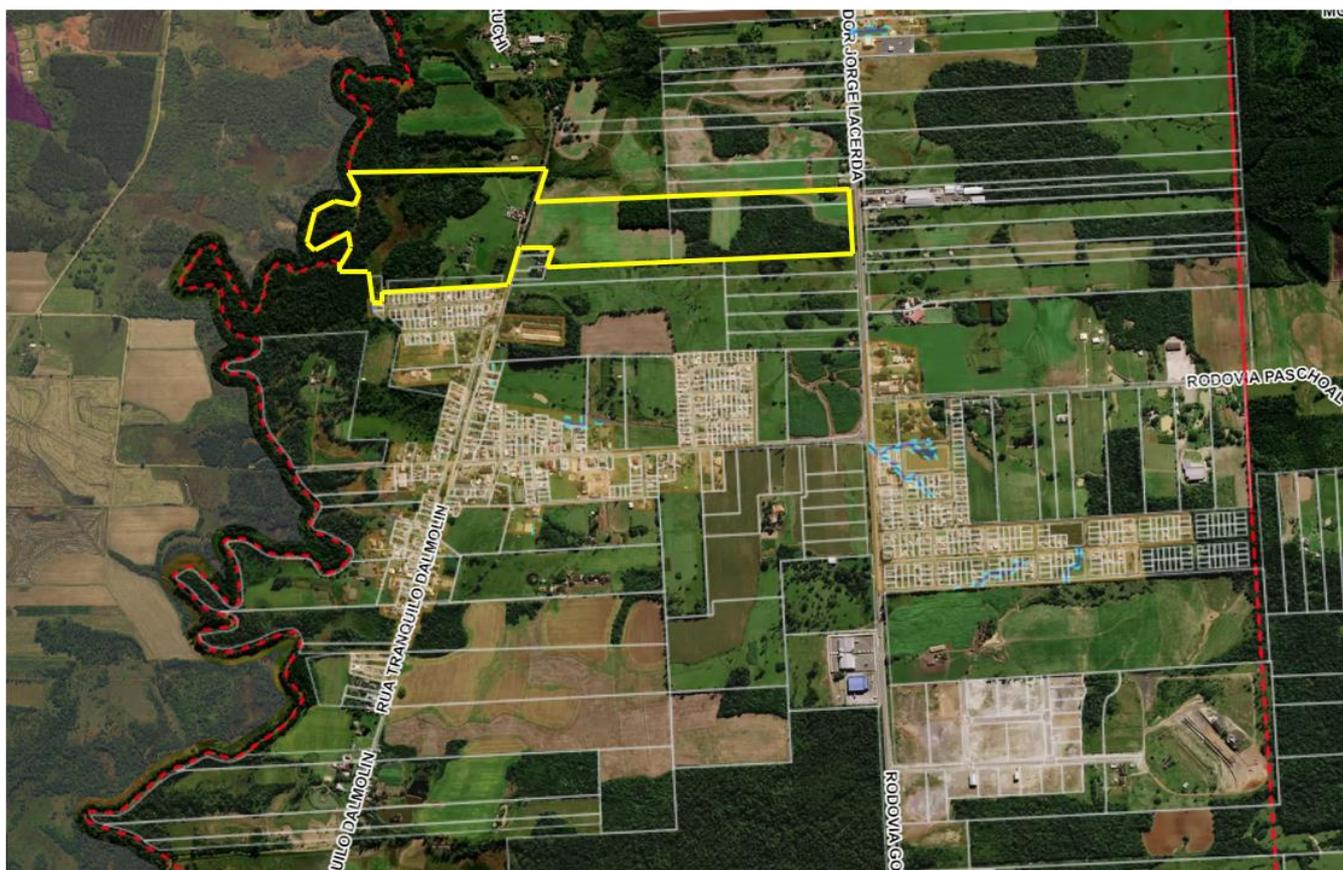
Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/11/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida por unanimidade.

9) Processo N° CPU-922/2024 – POSIÇÃO ENGENHARIA

Os requerentes solicitam a alteração do zoneamento de uso do solo em glebas assim descritas: referentes as Transcrições nº 21.664, nº 20.668, nº 21.403, nº 19.465, nº 25.388, oriundas do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca e Município de Criciúma/SC e transcrição nº 22.408 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca Araranguá/SC e Município de Criciúma, localizadas na Rodovia Gov. Jorge Lacerda e na Rodovia Domingos Peruchi, com área de 287.176,25 m² (duzentos e oitenta e sete mil, cento e setenta e seis metros e vinte e cinco centímetros quadrados).



Localização

9) Processo N° CPU-922/2024 – POSIÇÃO ENGENHARIA



2024

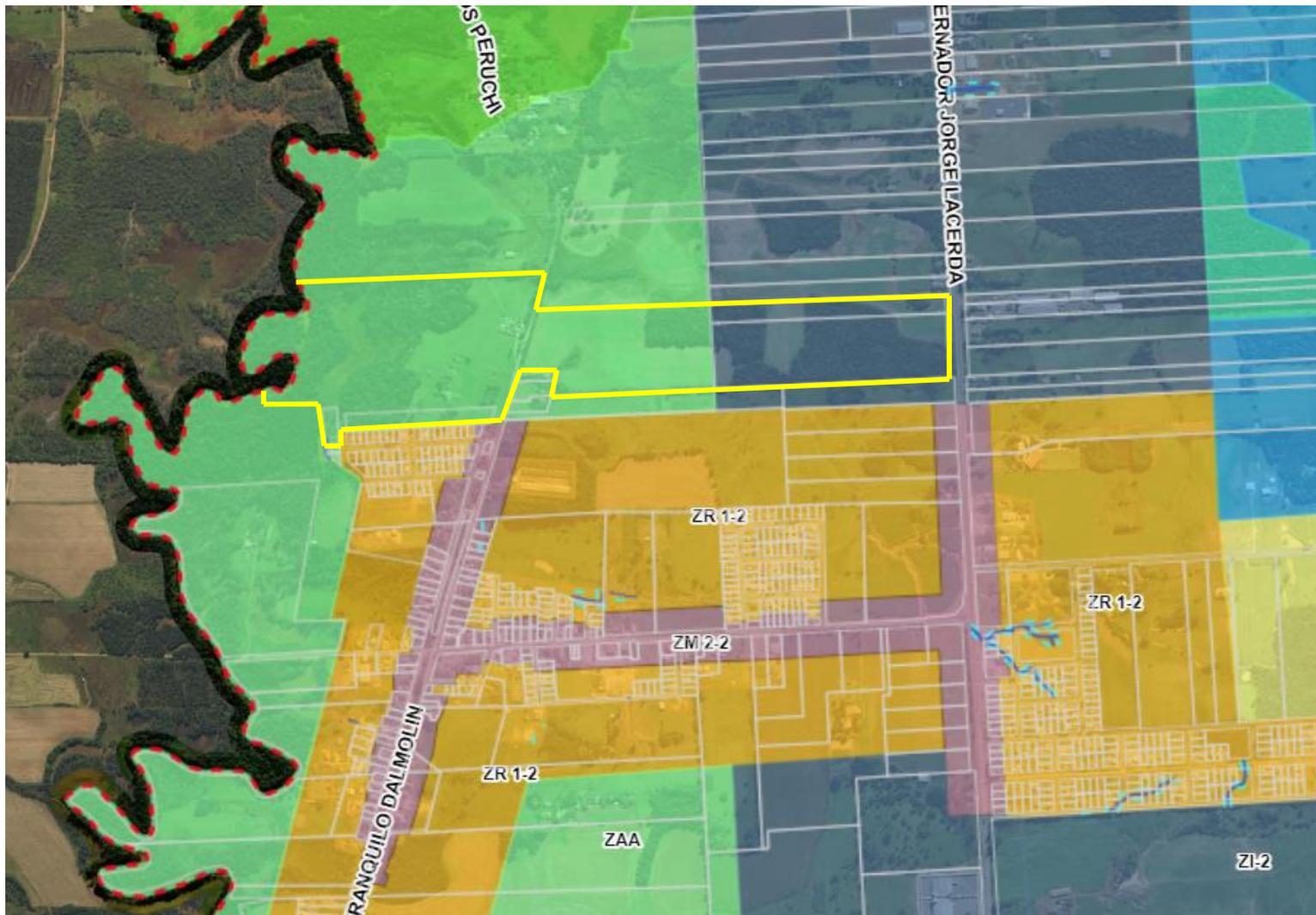


2024



9) Processo N° CPU-922/2024 – POSIÇÃO ENGENHARIA

Essas glebas estão localizadas na zona de uso do solo ZI-2 (zona industrial - 2) defronte a Rodovia Jorge Lacerda e ZAA (zona agropecuária e agroindustrial) nas proximidades da Rodovia Lucas Peruchi.

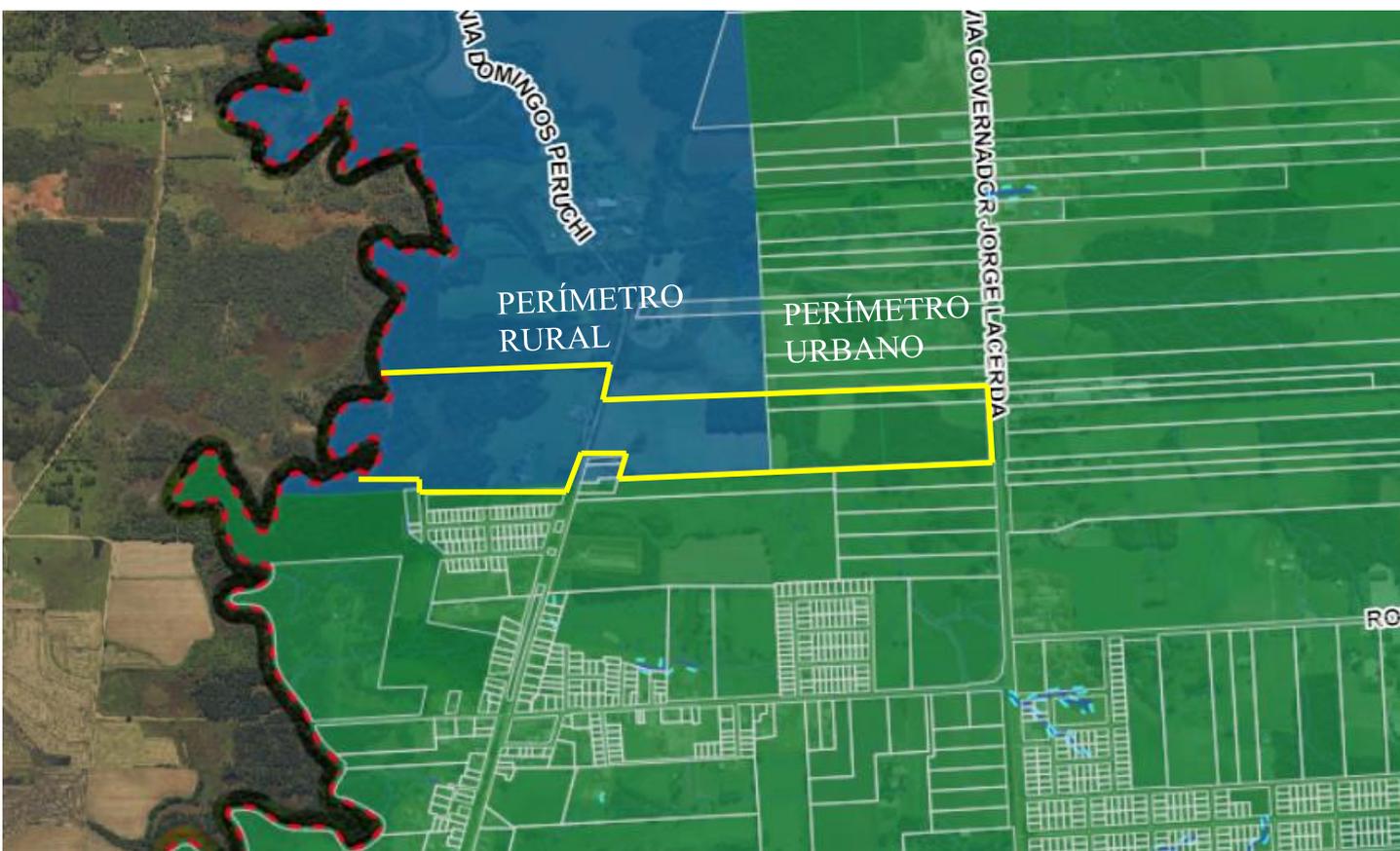


Zoneamento

9) Processo N° CPU-922/2024 – POSIÇÃO ENGENHARIA

A solicitação é de que a ZAA, nestas glebas, seja modificada para ZR0-2 (zona residencial 0 – 2 pavimentos) e a ZI-2 seja alterado o limite até o curso d'água existente. Pois, a intenção é o desenvolvimento de loteamento residencial e industrial.

Quanto a caracterização urbana daquela região, há muitas residências isoladas, vinculadas as atividades agrossilvipastoris, estando a aproximadamente 500 metros do centro do bairro Verdinho.



Mapa do Perímetro Urbano

9) Processo N° CPU-922/2024 – POSIÇÃO ENGENHARIA

Porém, grande parte da gleba está em Perímetro Rural, conforme mapa apresentado acima. Então a necessidade também é de se ampliar o perímetro urbano. Sendo assim definido:

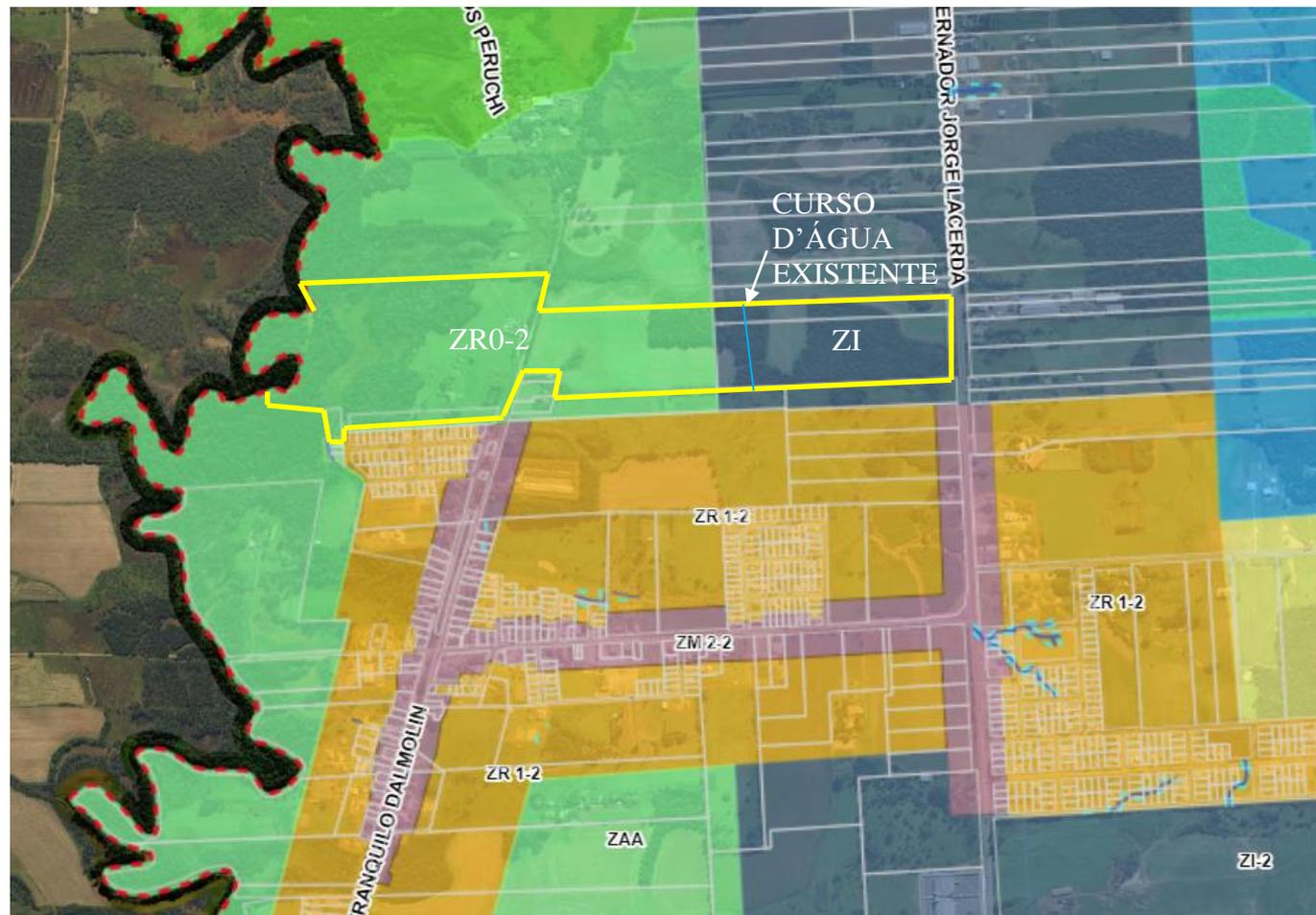


Mapa do Perímetro Urbano

9) Processo N° CPU-922/2024 – POSIÇÃO ENGENHARIA

A DPU é de parecer favorável a correção da zona de uso do solo de ZAA para ZR0-2 e o ajuste no zoneamento da ZI-2 até o curso d'água existente, para a implantação de loteamento residencial, assim como a ampliação do perímetro urbano para a possibilidade de se executar loteamento.

E quanto a aprovação deste loteamento esse deve ser objeto de análise da Comissão de Aprovação de Loteamentos e posteriormente da DPS.



Sugestão de correção do zoneamento

9) Processo N° CPU-922/2024 – POSIÇÃO ENGENHARIA

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 28/11/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi indeferida por unanimidade. Mas, os membros da Câmara Temática, sugeriram que o zoneamento de frente para a rua seja definido como zona mista 2-2, os membros da câmara temática também solicitaram que para dar continuidade ao processo para ser encaminhado ao CDM, o responsável deverá apresentar: Matrícula atualizada, autorização dos proprietários para esta solicitação.

OBS: a documentação foi apresentada

10) Processo Nº CPU-1011/2024 – CONCRETUR - SUN PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

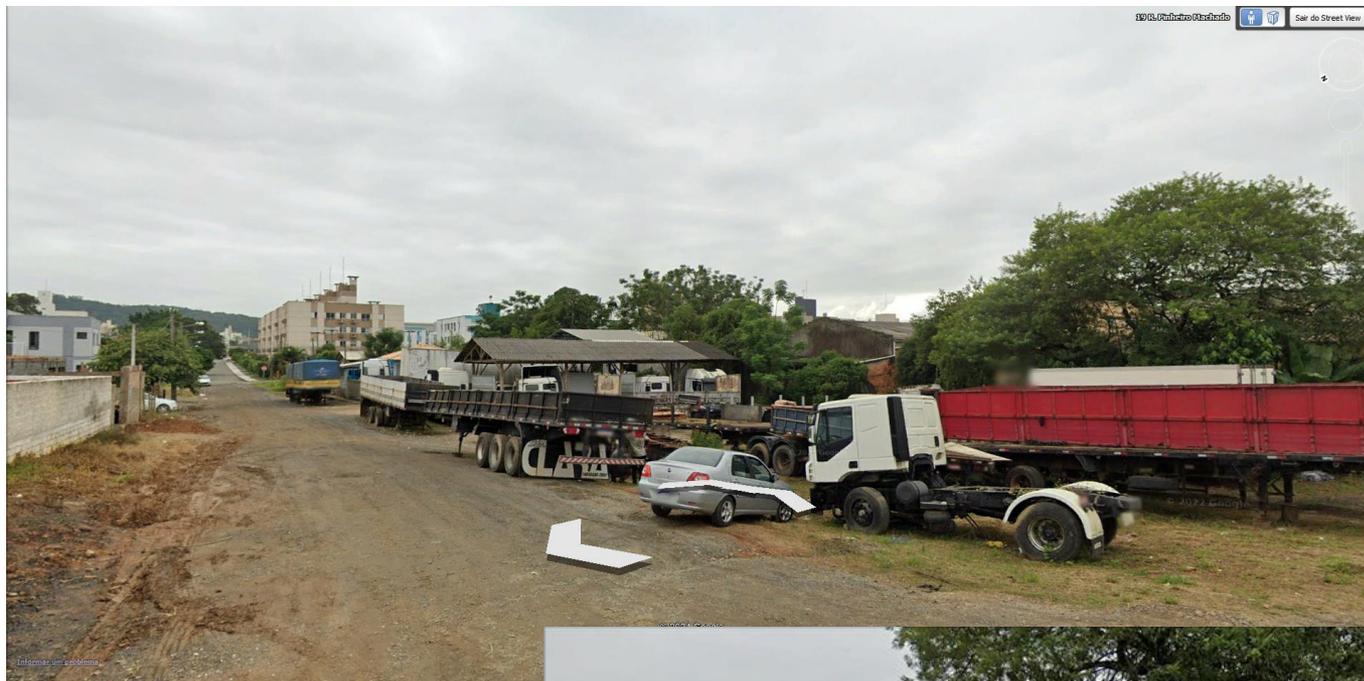
Há no imóvel a presença de córrego canalizado, porém não tamponado, o que ocorre ao longo do trajeto deste córrego.

O projeto arquitetônico obedeceu a faixa de serviço para esse local, conforme estudo realizado e aprovado na Câmara de Vereadores e sancionado pelo Prefeito Municipal.



Localização

10) Processo Nº CPU-1011/2024 – CONCRETUR - SUN PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA



2022



10) Processo Nº CPU-1011/2024 – CONCRETUR - SUN PARK EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Segundo o Art. 10 da Lei Complementar nº 164, e suas revisões: “Art. 10. O requerente poderá solicitar a permuta dos parâmetros desejados, em decorrência da realização da infraestrutura urbana de determinada área que atenda a coletividade, através de instrumento a ser firmado com o Município, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM e desde que o valor da infraestrutura permutada não seja inferior ao previsto no artigo anterior. (redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)”

A DPU é de parecer favorável a utilização do recurso financeiro nesta obra, porém deverá o requerente apresentar orçamento pormenorizado da obra a ser realizada, de acordo com o artigo acima descrito.

Encaminhamos este processo à **Câmara Temática de acompanhamento e controle do Plano Diretor** para conhecimento, discussão e parecer, a ser apresentado posteriormente ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA II – REUNIÃO DE 05/12/2024:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática II, colocaram em votação e a proposta foi aprovada por unanimidade.

CÂMARA TEMÁTICA III – CDM

CÓDIGO DE OBRAS

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS (Pontos principais)

- O projeto arquitetônico passará a ser analisado somente pela verificação dos parâmetros estabelecidos na legislação urbanística municipal vigente, sendo o restante das informações do projeto e atendimento às demais legislações estaduais, federais, normas técnicas, de responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto e execução da obra, isentando a municipalidade de qualquer ônus;
- Retirada a obrigatoriedade de apresentar contrato de compra e venda para aprovação do projeto e licenciamento da obra, devendo apresentar somente a autorização do proprietário;
- Alterado textos referentes a projetos físicos para processos *on line*;
- Obrigatoriedade de apresentação do levantamento planialtimétrico para todos os projetos, exceto autodeclaratório e licença sem projeto;
- Diminuição da faixa sanitária de drenos para o caso que estejam locados sobre a calçada;
- Aumento da área construída do Alvará Autodeclaratório de 60 m² para 80 m².

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS (Pontos principais):

- Inclusão na análise simplificada: edificações de uso comercial, depósito, oficina e serviço (exceto de saúde) com até 750,00 m² de área construída;**
- Descrição detalhada do procedimento para substituição de responsável técnico;**
- Supressão de artigos repetidos já existentes em normas técnicas, leis federais, exigências da vigilância sanitária;**
- LOFT: incluída a área mínima dos compartimentos, conforme quitinete/studio, afim de viabilizar empreendimentos desta tipologia;**
- Para área de lazer de até 50,00 m² foi permitida a instalação de somente 01 sanitário acessível ao invés de 02;**
- Incluída a opção de substituir 50% dos vasos sanitários por mictórios, em vários usos previstos no Código de Obras;**
- Correção de alguns artigos sobre a fiscalização dos imóveis;**
- Possibilidade de parcelamento de multas.**

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

LEI Nº 7609, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2019.

Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Criciúma, revoga a Lei nº 2847 de 27 de maio de 1993, suas alterações, e demais disposições em contrário.

Seção II Das Definições

Art. 5º Para efeito da presente Lei, serão adotadas as seguintes definições:

XXIII - BALANÇO Avanço suspenso, sem apoio, da edificação sobre os alinhamentos ou afastamentos regulamentares.

LXXV - GUARDA CORPO Elemento de segurança construído em escadas, rampas e em demais locais onde o desnível vertical seja a partir de 60 cm, seguindo as normas técnicas e do Corpo de Bombeiros. Elemento construtivo de proteção, com ou sem vidro, para bordas de sacadas, escadas, rampas, mezaninos e passarelas, instalados em locais com desníveis previstos nas normas técnicas e Corpo de Bombeiros. Para residência unifamiliar o guarda-corpo é opcional para desníveis de até 1,00 m.

CXLI - USO RESTRITO

Espaços, salas ou elementos internos ou externos, disponibilizados estritamente para pessoas autorizadas, (por exemplo, casas de máquinas, barriletes, depósitos, passagem de uso técnico e outros com funções similares).

Art. 6º No Município de Criciúma, para execução de toda e qualquer obra, seja construção, reforma ou ampliação, será necessário o licenciamento da municipalidade.

Parágrafo único. § 1º. Para os casos em que é exigido projeto arquitetônico, a aprovação do mesmo terá validade de 6 meses, podendo ser renovada esta aprovação por igual período, desde que atenda a legislação vigente.

§ 2º. Para análise dos projetos arquitetônicos pelo órgão de planejamento municipal deverá haver somente a verificação dos parâmetros estabelecidos na legislação urbanística municipal vigente, sendo o restante das informações do projeto e atendimento às demais legislações estaduais, federais, normas técnicas, de responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto e execução da obra, isentando a municipalidade de qualquer ônus.

órgão competente da municipalidade a seguinte documentação:

I - projeto arquitetônico;

II - consulta prévia do terreno, fornecida pelo órgão competente da municipalidade (com validade de 6 meses);

III - título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro, autorização do proprietário, cópias do contrato de aquisição e autorização para construção, ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde que a documentação possibilite a conferência de autenticidade por parte da Administração.

Art. 8º O projeto arquitetônico submetido à análise, deverá constar no mínimo de:

I - planta de situação do terreno em escala não inferior a 1:2000, com as dimensões e áreas do lote, indicação do Norte, distância a uma esquina, denominação e cota da (s) largura (s) da (s) rua (s) confinantes;

V – planta de cobertura.

§ 3º O projeto apresentado deverá ter as pranchas numeradas e espaço reservado para os carimbos de aprovação ao lado do selo, que deverá atender as especificações da ABNT, com espaço adicional para aprovação digital. A prancha deve ser anexada com espaço em branco, de 18,5 cm, em toda extensão do lado direito.

§ 4º O selo das pranchas conterá, no mínimo, a discriminação do(s) uso(s) da(s) edificação(ões), a(s) escala(s) dos desenhos, conteúdo, o(s) nome(s) do(s) proprietário(s), o endereço do imóvel e o(s) nome(s) e referências profissionais do autor e do executante.

§5º - Levantamento Planialtimétrico, elaborado conforme a NBR 13.133. Contendo no mínimo: Levantamento dos limites e confrontações de uma propriedade, pela determinação do seu perímetro, incluindo, quando houver, o alinhamento da via ou logradouro com o qual faça frente, bem como a sua orientação e a sua amarração a pontos materializados no terreno de uma rede de referência cadastral, ou, no caso de sua inexistência, a pontos notáveis e estáveis nas suas imediações, bem como, levantamento topográfico planimétrico acrescido da determinação altimétrica do relevo do terreno e da drenagem natural, apresentação de cursos d'água e/ou drenagens quando houver, bem como, linhas de alta tensão, traçados de ferrovia e informações pertinentes ao processo, quando necessário.

§6º - Atividades que devem constar no documento de responsabilidade técnica referente ao levantamento planialtimétrico:

ART

- Levantamento e Desenho Técnico: Geodésia

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

- Levantamento e Desenho Técnico: Topografia – levantamento planialtimétrico

TRT

- LEVANTAMENTO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> MEDIÇÃO DE TERRA -> IMPLANTAÇÃO -> #0653 - REDES GEODÉSICAS PLANIMÉTRICAS

RRT

- 4. MEIO AMBIENTE E PLANEJAMENTO REGIONAL E URBANO - 4.1. GEORREFERENCIAMENTO E TOPOGRAFIA

Art. 9º Na análise dos projetos em geral, os órgãos competentes da municipalidade observarão a ordem de entrada do processo no Protocolo Geral.

§ 3º A aprovação final dos projetos arquitetônicos após a análise, deverá ser efetuada pelo chefe do setor competente, e na sua falta pelo chefe superior, que analisará as correções apontadas e após poderá emitir documento de aprovação ou rejeição, e caso aprovado, assinar e deferir o processo de projeto arquitetônico para posterior licenciamento da obra.

§ 4º O interessado terá o prazo máximo de um ano, contado da data da última análise/reanálise do processo, para responder a eventuais exigências, sob pena de indeferimento e arquivamento do mesmo, devendo o interessado, caso queira, abrir novo processo para nova análise/reanálise. (Redação acrescida pela Lei nº 8477/2023)

Art. 14. O licenciamento da obra será concedido mediante a apresentação dos seguintes elementos:

I - requerimento solicitando o licenciamento da obra no qual conste o nome e assinatura do proprietário, ou de procurador, ou ainda assinatura do responsável técnico;

II - projeto arquitetônico aprovado há menos de seis meses;

III - prévia expedição, pelo CBMSC, dos respectivos documentos de aprovação, para todo imóvel que necessite observar às condições de segurança contra incêndio e pânico, exceto ocupação residencial privativa unifamiliar;

III - Termo de Compromisso assinado pelo proprietário e responsável técnico pela execução da obra, comprometendo-se em obter a aprovação junto ao Corpo de Bombeiros Militar de Santa Catarina antes de iniciar a obra.

IV - prova de haver sido o projeto aprovado pela Secretaria de Saúde do Estado, quando se tratar de estabelecimentos hospitalares, clínicas e congêneres;

V - documento probatório que o terreno possui abastecimento de água, quando

o imóvel não estiver localizado em solo parcelado devidamente aprovado pela municipalidade;

VI - projeto sanitário dimensionado e aprovado de acordo com as normas da ABNT;

VII - projeto de drenagem do terreno, quando solicitado pelo órgão responsável, que deverá ser executado antes da movimentação de terras, o qual deverá ser apresentado pelo requerente e aprovado pelo órgão responsável, sob pena de não emissão do alvará de construção, observado ainda:

a) em caso de eventuais tubulações preexistentes em lotes oriundos de parcelamento já aprovados, deverá ser previamente analisada a possibilidade de relocação dessas infraestruturas de saneamento, que mediante estudo técnico por profissional habilitado poderá ser aprovada, após análise dos órgãos competentes;

§ 1º Neste caso poderá ser feita a dispensa da faixa sanitária, desde que reservada(s) caixa(s) de inspeção para vistoria da referida rede, devendo solicitar vistoria após a implantação do sistema de drenagem e prosseguimento da obra, mediante projeto técnico elaborado por profissional habilitado e documento de responsabilidade técnica.

b) caso não haja possibilidade de relocação da preexistente rede de drenagem, por área pública, o interessado em edificar no lote oriundo de parcelamento do solo já aprovado deverá comprovar a eficiência desta infraestrutura de saneamento, mediante projeto técnico elaborado por profissional habilitado e documento de responsabilidade técnica, dispensada a faixa sanitária desde que reservada(s) caixa(s) de inspeção para vistoria da referida rede, devendo solicitar vistoria após a implantação do sistema de drenagem e prosseguimento da obra. (Redação dada pela Lei nº 8134/2022)

c) Quando a drenagem estiver sob calçadas de vias públicas, deverá ser respeitada a faixa sanitária de 5,00 (cinco) metros sobre a via e na lateral adjacente aos terrenos particulares deverá ser respeitada a faixa sanitária de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros).

XI - recibos de pagamentos das taxas correspondentes;

XII - título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro, cópias do contrato de aquisição e autorização para construção, autorização do proprietário, ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde que a documentação possibilite a conferência de autenticidade por parte da Administração. (Redação dada pela Lei nº 8477/2023)

XV - Apresentar, no mínimo, 02 (duas) vias dos projetos arquitetônico e sanitário devidamente aprovados.

XVII - Levantamento Planialtimétrico do terreno, quando solicitado.

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

§ 3º No termo de compromisso previsto no inciso IX, deverá constar a declaração de ciência de que não será expedido o Alvará de Uso até a apresentação do licenciamento ambiental. (Redação dada pela Lei nº 8321/2023)

§ 3º No termo de compromisso previsto no inciso XVI, deverá constar a declaração de ciência de que não será expedido o Alvará de Uso até a apresentação do licenciamento ambiental.

§ 4º O órgão de planejamento poderá exigir outros documentos que entender necessários.

§ 5º A critério do órgão de planejamento, poderá ser autorizada a apresentação posterior de algum documento que, por padrão, é exigido para o licenciamento de construção, desde que não implique em prejuízo para o interessado e terceiros, sendo obrigatória a apresentação de termo de compromisso o qual declarará o interessado que o documento em questão deve ser apresentado obrigatoriamente para expedição do alvará de uso (habite-se), isentando a municipalidade de qualquer ônus.

§ 6º Para os casos do parágrafo anterior, sob nenhuma hipótese será emitido o Alvará de Uso (Habite-se) sem a apresentação de documento elencado no termo de compromisso.

Art. 15. Fica dispensada a apresentação de projeto arquitetônico e complementares, para fins de licenciamento, nos seguintes casos:

I - Nas edificações com área total construída de até 60 m² (sessenta metros quadrados), independente do material construtivo, desde que tenham uso exclusivamente residencial unifamiliar e que seja a única edificação no lote. (Redação dada pela Lei nº 7996/2021)

I - Nas edificações com área total construída de até 80,00 m² (oitenta metros quadrados), independente do material construtivo, desde que tenham uso exclusivamente residencial unifamiliar e que seja a única edificação no lote.

II - a primeira ampliação das construções previstas no inciso I, desde que a área não ultrapasse 20,00 m² (vinte metros quadrados) e que o Alvará de Uso da construção tenha sido expedido há mais de 2 (dois) anos;

IV - a primeira ampliação das construções previstas nos incisos I, II e III desde que a área não ultrapasse 20,00 m² (vinte metros quadrados) e que o Alvará de Uso da construção tenha sido expedido há mais de 2 (dois) anos;

Parágrafo único. A demarcação do recuo frontal é de responsabilidade do responsável técnico pela execução da obra, caso exista alguma dúvida quanto ao alinhamento predial poderá solicitar licenciamento de muro.

Art. 15-A Especificamente para a aprovação de projetos, reformas e ampliações visando a emissão de alvará de licença de construção de

edificações que tenham uso **exclusivamente**-residencial unifamiliar e obra complementar ao uso unifamiliar, com área total construída superior à **60 m² (sessenta metros quadrados), 80,00 m² (oitenta metros quadrados), ou, ainda, comercial, depósito, oficina e serviço (exceto de saúde) que seja a única edificação no lote, com até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída e independente do** material construtivo, serão exigidos os seguintes documentos:

I - termo de responsabilidade (requerimento) assinado pelo(s) proprietário(s) e responsável(is) técnico(s) pela aprovação e execução da obra;

II - pranchas do projeto arquitetônico completo, conforme art. 8º desta Lei, que não serão analisadas/aprovadas pela municipalidade, mas que deverá obedecer todos os parâmetros urbanísticos e arquitetônicos da legislação;

III - comprovante de pagamentos das taxas correspondentes;

IV - **Para residência unifamiliar**, prancha simplificada a ser analisada/aprovada/fiscalizada pela municipalidade, onde constará apenas as plantas de situação e implantação, conforme incisos I e II do art. 8º desta Lei, planta de cobertura e quadro de áreas com parâmetros urbanísticos;

XII - título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro, **autorização do proprietário cópias do contrato de aquisição e autorização para construção**, ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde que a documentação possibilite a conferência de autenticidade por parte da Administração;

XIV - **Para comercial, depósito, oficina e serviço (exceto de saúde):** prancha simplificada a ser analisada/aprovada/fiscalizada pela municipalidade, onde constará apenas as plantas de situação e implantação, incluída a locação e dimensionamento das vagas de estacionamento, conforme incisos I e II do art. 8º desta Lei e Anexo 06 e 07 do Plano Diretor, planta de cobertura e quadro de áreas com parâmetros urbanísticos, quadro de áreas computáveis para cálculo do estacionamento, sendo esses cálculos de responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto arquitetônico;

§ 1º A demarcação do recuo frontal é de responsabilidade do responsável técnico pela execução da obra, caso exista alguma dúvida quanto ao alinhamento predial poderá solicitar licenciamento de muro.

§ 2º Por ocasião de fiscalização da municipalidade e constada alguma irregularidade da edificação em relação às legislações urbanísticas, o responsável técnico e proprietário ficam cientes que o não cumprimento das legislações implicará em embargos e/ou demolições da obra, penalidades previstas neste Código, bem como, poderá ocorrer a notificação, multa e posterior suspensão do responsável técnico em ingressar com processo nesta municipalidade pelo período de 1 (um) ano, contado a partir da data de constatação da irregularidade, o qual será regulamentado por Decreto Municipal.

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

§ 3º Nada impede a municipalidade de analisar, conferir e fiscalizar projetos e obras a qualquer momento, e em caso de irregularidade, o Alvará poderá ser suspenso ou cassado.

Art. 18. Especificamente para reformas, as mesmas deverão atender as seguintes exigências:

§ 1º Para reformas descritas ~~no artigo 18, sem alteração de uso~~, o Habite-se (Alvará de Uso) será substituído pelo Laudo de Conclusão de Obras.

Art. 22. A demolição de qualquer construção ou parte dela, muros de divisa com altura superior a 2,00 m (dois metros) e muros no alinhamento do logradouro público, somente poderão ser executados mediante licenciamento da municipalidade.

§ 1º O alvará de demolição terá validade de 12 (doze) meses, renovável por igual período, e será precedido de licenciamento mediante a apresentação dos seguintes documentos:

III - título de propriedade do imóvel expedido pelo Registro de Imóveis, e, caso o requerente não seja o proprietário constante do registro, ~~autorização do proprietário cópias do contrato de aquisição e autorização para construção~~, ambos com firma reconhecida ou assinatura digital, desde que a documentação possibilite a conferência de autenticidade por parte da Administração. (Redação dada pela Lei nº 8477/2023)

~~Art. 41. Em edificações com mais de 9,00m (nove metros) de altura, será exigido o uso de tela de proteção em todas as fachadas da edificação.~~

~~Art. 74. O profissional que substituir outro deverá comparecer ao órgão competente da municipalidade para assinar o projeto arquivado, munido de cópia aprovada que também será assinada, submetendo-a ao visto do responsável pelo órgão competente, sendo que esta substituição de profissional deverá ser precedida de requerimento assinado pelo proprietário e novo responsável técnico.~~

Art. 71. O profissional (responsável pela aprovação de projeto e/ou execução) que substituir outro deverá:

I – Em caso de substituição de profissional em processo de análise e aprovação prévia de projeto arquitetônico, o novo responsável técnico deverá ingressar com novo protocolo de análise, com a solicitação de cancelamento do processo anterior assinado pelo proprietário ou responsável técnico anterior;

II – Em caso de substituição de profissional em processo de licenciamento em trâmite, o novo responsável técnico deverá alterar o formulário do processo junto ao sistema, apresentando novo documento de responsabilidade técnica;

III – Em caso de substituição de profissional em processo de execução de obra, o novo responsável técnico deverá ingressar com novo protocolo de

substituição de responsável técnico, anexando cópia da baixa do documento de responsabilidade técnica do profissional anterior e o novo documento de responsabilidade técnica do novo profissional, assinado pelo proprietário ou o anterior responsável técnico.

III – Em caso de substituição de profissional em processo de execução de obra a pedido do proprietário, o mesmo deverá ingressar com protocolo de substituição de responsável técnico, anexando cópia da baixa do documento de responsabilidade técnica do profissional anterior e o novo documento de responsabilidade técnica do novo profissional;

IV – Para os casos em que o profissional responsável pela execução de obra deixar de ser o responsável por tal serviço, o mesmo deverá ingressar com protocolo de comunicação à municipalidade, a qual notificará o proprietário para que informe à municipalidade um novo responsável técnico, sob pena de embargo da obra e eventual autuação.

Art. 73. Os materiais de construção, seu emprego e técnica de utilização deverão atender o mínimo previsto para as especificações e normas oficiais da ABNT, sem prejuízo do atendimento dos demais critérios estabelecidos na legislação em vigor.

§ 1º Será permitido o uso de outros tipos de materiais nas paredes/estrutura das obras, como o uso de containers, ~~steel~~ frame, ~~wood~~ frame, placas de concreto, dentre outras novas tecnologias, desde que obedecidas as normas técnicas e demais legislação vigente, e acompanhada de documento de responsabilidade técnica firmado pelo técnico responsável.

§ 2º Não é de responsabilidade do Poder Público a análise/fiscalização do conforto, sustentabilidade das obras e desempenho dos materiais construtivos.

§ 3º ~~Excetua-se a aplicação da legislação em alguns casos, visto que os containers, por exemplo, não atendem ao pé-direito mínimo exigido para edificações comerciais.~~

Art. 79. A construção, a reforma, a ampliação ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem acessíveis.

§ 1º As entidades de fiscalização profissional das atividades de Engenharia, de Arquitetura e correlatas, ao anotarem a responsabilidade técnica de projetos, devem exigir a responsabilidade profissional declarada de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes.

§ 2º Para a aprovação, o licenciamento ou a emissão de certificado de projeto executivo arquitetônico, urbanístico e de instalações e equipamentos temporários ou permanentes e para o licenciamento ou a emissão de certificado de conclusão de obra ou de serviço, deve ser atestado o atendimento às regras de acessibilidade.

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

§ 3º O poder público, após certificar a acessibilidade de edificação ou de serviço, determinará a colocação, em espaços ou em locais de ampla visibilidade, do símbolo internacional de acesso, na forma prevista em legislação e em normas técnicas correlatas.

§ 4º Em todos os casos, será exigido o percentual mínimo de sanitários acessíveis com entrada independente, conforme normas de acessibilidade.

Art. 83. Orientam-se, na que couber, pelas regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas, observado o disposto na Lei nº 10.098, de 19 de dezembro de 2000, na Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e na Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012:

I - o plano diretor municipal e o plano municipal de mobilidade urbana;

II - este código de obras, o código de posturas, as leis de uso e ocupação do solo e do sistema viário;

III - os estudos prévios de impacto de vizinhança;

IV - as atividades de fiscalização e a imposição de sanções;

V - a legislação referente à prevenção contra incêndio.

§ 1º A concessão e a renovação de alvará de funcionamento para qualquer atividade são condicionadas à observação e à certificação das regras de acessibilidade, passando a ser obrigatório a apresentação da Certidão de Acessibilidade, a ser regulamentada por Decreto municipal.

§ 2º A emissão do habite-se ou de habilitação equivalente, bem como sua renovação, quando esta tiver sido emitida anteriormente às exigências de acessibilidade, fica condicionada à observação e à certificação das regras de acessibilidade.

Art. 88. As áreas de circulação deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - quando de uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço ou reunião de público com ou sem concentração, a largura mínima será de 1,20m (um metro e vinte centímetros) para circulação com extensão de até 10m (dez metros), e acima destes números, a largura mínima será de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros); para edificações de reunião de público com concentração, a largura mínima de 1,65 (um metro e sessenta e cinco centímetros); para hospitais e assemelhados que atendam pronto-socorro e/ou internação, largura mínima de 2,40 (dois metros e quarenta centímetros), ou superior caso exigido pelas normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militar.

II - quando em galerias comerciais, a largura será de 1/12 (um doze avos) do comprimento, observado o mínimo de 3,00 m (três metros);

III - quando em indústrias, fábricas, depósitos e oficinas, a largura total deverá corresponder a 0,01m (um centímetro) por operário, respeitando o mínimo de

1,20 m (um metro e vinte centímetros);

IV - quando em locais de reunião, a largura total deverá corresponder a 0,01 m (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado o mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

V - o espaço de acesso às portas dos elevadores deverá ter dimensão mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando se tratar de elevadores situados em linha, ou 3,00 m (três metros), quando se tratar de elevadores situados frente a frente, sendo esta dimensão medida perpendicularmente ao plano das portas.

VI - ter largura mínima de 1,00m (um metro) quando se tratar de circulação interna da habitação.

Parágrafo único. § 1º Todo estacionamento deve garantir uma faixa de circulação de pedestre que garanta um trajeto seguro e com largura mínima de 1,20 m até o local de interesse, sendo que tal trajeto irá compor a rota acessível, conforme figuras do artigo 170.

§ 2º Na área mínima do compartimento da área de convivência não será incluído a área do corredor de circulação.

Art. 89. As portas terão altura mínima de 2,10m (dois metros e dez centímetros) e deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

I - quando de acesso às edificações de uso residencial multifamiliar, comercial ou de serviço, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para edificações com até quatro pavimentos e 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) quando com mais de quatro pavimentos;

I - quando de acesso às edificações de uso residencial multifamiliar, comercial ou de serviço, a largura mínima será de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para edificações com até quatro pavimentos computáveis conforme o plano diretor e 1,40 m (um metro e quarenta centímetros) quando com mais de quatro pavimentos computáveis conforme o plano diretor, ou superior caso exigido pelas normas técnicas do Corpo de Bombeiros Militar.

II - quando de acesso às galerias comerciais, a largura mínima será de 90% (noventa por cento) do vão da galeria;

III - quando de acesso as indústrias, fábricas, depósitos e oficinas, a largura total deverá corresponder a 0,01 m (um centímetro) por operário, respeitado o mínimo de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) e abrirão no sentido do escoamento de saída.

IV - quando de acesso a locais de reunião, a largura total deverá corresponder a 0,01m (um centímetro) por pessoa da lotação prevista para o compartimento, respeitado ter o mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros), e abrirão no

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

sentido do escoamento de saída.

§ 1º As portas de acesso às unidades terão largura mínima de 0,90m (noventa centímetros), as portas dos compartimentos de permanência prolongada e cozinhas terão largura mínima de 0,80m (oitenta centímetros), e as demais de permanência transitória terão largura mínima de 0,70m (setenta centímetros).

§ 3º As portas secundárias e de banheiros terão largura mínima 0,70m (setenta centímetros).

§ 4º As portas especiais e de emergência deverão atender as normas específicas.

§ 5º Portas e paredes envidraçadas, localizadas nas áreas de circulação, devem ser claramente identificadas com sinalização visual de forma contínua, para permitir a fácil identificação visual da barreira física. Para isto também devem ser consideradas as diferentes condições de iluminação de ambos os lados das paredes ou portas de vidro.

§ 6º Em portas de correr, recomenda-se a instalação de trilhos na sua parte superior. Os trilhos ou as guias inferiores devem estar nivelados com a superfície do piso, e eventuais frestas resultantes da guia inferior devem ter largura de no máximo 15 mm.

§ 6º Será obrigatório que as edificações possuam acessos exclusivos para pedestres, independente dos acessos de veículos.

Art. 90. As escadas terão largura mínima de 0,90 m (noventa centímetros) e oferecerão passagem com altura mínima de 2,10 m (dois metros e dez centímetros), salvo o disposto nos parágrafos seguintes.

§ 1º Quando de uso residencial multifamiliar, comercial, de serviço ou em locais de reunião, as escadas deverão obedecer às seguintes exigências:

§ 2º ter largura mínima de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), para as galerias comerciais e os locais de reunião sem concentração de público, **e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para os demais tipos de ocupação;** para edificações de reunião de público com concentração, a largura mínima de 1,65m (um metro e sessenta e cinco centímetros); para hospitais e assemelhados que atendam pronto-socorro e/ou internação, largura mínima de 2,40m (dois metros e quarenta centímetros), e 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para os demais tipos de ocupação;(Redação dada pela Lei nº 8321/2023)

§ 3º ter um patamar intermediário com no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, quando o desnível a ser vencido for mais que 3,20m (três metros e vinte centímetros) de altura, quando houver mudança de direção, o patamar deve seguir com a largura da escada.

§ 4º Os degraus das escadas respeitarão as normas técnicas de acessibilidade, correlatas, com profundidade mínima de 0,27 m (vinte e sete centímetros) e altura máxima de 0,18 m (dezoito centímetros).

§ 5º As escadas de uso comum deverão ter guarda-corpo, corrimão e atender a todos os requisitos das normas atinentes ao Corpo de Bombeiros do Estado e normas de acessibilidade.

§ 6º **O parágrafo anterior O uso de guarda-corpo e corrimão** é opcional quando se tratar de residência unifamiliar, exceto quando se tratar de escadas externas de acesso ao pavimento superior que devem ter guarda-corpo **quando o desnível for superior a 55 cm.**(Redação dada pela Lei nº 8321/2023)

§ 7º **Poderá ser E** permitida a construção de escada sobre o recuo frontal, **somente para acesso ao pavimento térreo.**

§ 8º Nas escadas internas das unidades habitacionais em condomínios multifamiliares aplica-se as mesmas exigências previstas para residências unifamiliares.

§ 9º As demais definições e requisitos relacionados à segurança e acessibilidade nas edificações deverão seguir as normas estabelecidas pelo Corpo de Bombeiros e pela legislação vigente sobre acessibilidade, ficando dispensado o detalhamento adicional no projeto arquitetônico.

Art. 93. As rampas deverão ter guarda-corpo, conforme norma técnica vigente e norma do Corpo de Bombeiros do Estado e normas de acessibilidade.

Art. 93. As rampas para pedestres deverão atender as normas técnicas vigentes, normas do Corpo de Bombeiros Militar do Estado e normas de acessibilidade.

§ 1º O dimensionamento das rampas deverá observar o seguinte:

I – A inclinação das rampas, conforme figura abaixo deve ser calculada segundo a seguinte equação: $I = h \times 100 / c$, onde "I" é a inclinação, em porcentagem, "h" é a altura do desnível, e "c" é o comprimento da projeção horizontal;

II – As rampas devem ter inclinação de acordo com os limites estabelecidos na tabela abaixo. Para inclinação entre 6,25% e 8,33% devem ser previstas áreas de descanso nos patamares, a cada 25,00 m (vinte e cinco metros) de percurso. Excetuam-se deste requisito as rampas em plateia, palcos e piscinas, de acordo com norma técnica.

III – Em reformas, quando esgotadas as possibilidades de soluções que atendam integralmente a tabela abaixo, podem ser utilizadas inclinações superiores a 8,33% (1:12) até 12,5% (1:8), conforme tabela.

IV – Para rampas em curva, a inclinação máxima admissível é de 8,33% (1:12) e o raio mínimo de 3,00 m, medido no perímetro interno à curva, conforme

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

figura abaixo.

V - A inclinação transversal não pode exceder 2% em rampas internas e 3% em rampas externas.

VI - A projeção dos corrimãos pode incidir dentro da largura mínima admissível da rampa em até 10 cm de cada lado, exceto nos casos previstos em curva.

VII - A largura das rampas (L) deve ser estabelecida de acordo com o fluxo de pessoas. A largura livre mínima recomendável para as rampas em rotas acessíveis é de 1,50m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m.

VIII - Quando não houver paredes laterais as rampas devem incorporar guias de balizamento com altura mínima de 0,05 m, instaladas ou construídas nos limites da largura da rampa e na projeção dos guarda-corpos.

IX - Toda rampa deve possuir corrimão de duas alturas em cada lado.

X - Em edificações existentes, quando a construção de rampas nas larguras indicadas ou a adaptação da largura das rampas for impraticável, podem ser executadas rampas com largura mínima de 0,90 m com segmentos de no máximo 4,00 m, medidos na sua projeção horizontal.

§ 4º Nas edificações destinadas aos locais de reunião, as rampas poderão ser substituídas por elevadores ou meios mecânicos destinados ao transporte de pessoas com deficiência.

Art. 94. Para edifícios residenciais multifamiliares ou mistos com térreo de uso comercial, será obrigatória a instalação de, no mínimo, um elevador nas edificações entre cinco e oito paradas.

§ 1º Para efeito de cálculo de instalação de elevadores, serão computadas todas as paradas, exceto subsolos sem unidades habitacionais e comerciais.

§ 2º O ático será considerado no cômputo de paradas quando for de uso comum ou representar unidade autônoma independente.

§ 3º Para os casos acima de oito paradas, será exigido no mínimo 02 (dois) elevadores.

§ 4º Para todos os casos em que for obrigatória a instalação de elevadores, será exigido o cálculo de tráfego, que será aplicado o caso mais exigente que o determinado neste artigo.

§ 5º Para os edifícios acima de 8 (oito) paradas pavimentos é obrigatória a instalação de gerador para atendimento dos elevadores, portas de garagem e iluminação das áreas de acesso com autonomia mínima de 4 (quatro) horas.

Art. 95. As edificações multifamiliares a serem construídas com mais de um pavimento além do pavimento de acesso e que não estejam obrigados à instalação de elevador, deverão dispor de especificações técnicas e de projeto que facilitem a instalação de um elevador adaptado, devendo os demais elementos de uso comum destes edifícios atender aos requisitos de

acessibilidade. As especificações técnicas devem atender:

I - a indicação em planta aprovada pelo poder municipal do local reservado para a instalação do equipamento eletromecânico, devidamente assinada pelo autor do projeto;

II - a indicação da opção pelo tipo de equipamento (elevador, esteira, plataforma ou similar);

III - a indicação das dimensões internas e demais aspectos da cabine do equipamento a ser instalado; e

Art. 96. Para edifícios de uso comercial e/ou serviços, será obrigatória a apresentação de cálculo de tráfego elaborado por profissional que justifique a quantidade mínima de elevadores;

§ 1º Para o cálculo do número de elevadores nos edifícios comerciais e de serviços, serão consideradas todas as paradas.

§ 2º Para o cálculo do número de elevadores nos edifícios garagem, serão consideradas todas as paradas.

§ 3º No caso de edificação que possui mais de uma entrada e situadas em níveis diferentes, será considerada para efeito de obrigatoriedade de instalação de elevadores, a entrada de menor nível.

§ 4º Será obrigatória a instalação de equipamento eletromecânico, em edificações que possuírem mais de um nível de acesso ao público, e não possuam rampas para atendimento de circulação vertical, aqui considerados:

a) Local de reunião de público com concentração (2 pessoas/m²)

b) Local de reunião de público sem concentração (1 pessoa/m²)

c) Local com ocupação comercial, serviços, públicas (1 pessoa a cada 9m² de área bruta)

§ 5º O cálculo de tráfego, apresentado por profissional habilitado, deverá respeitar as normas técnicas da ABNT, aplicando-se às exigências do cálculo de tráfego ou dos parágrafos acima, o que for mais restritivo.

§ 6º Para os edifícios acima de 8 (oito) pavimentos de uso comercial e de serviços, nos termos do §1º, é obrigatória a instalação de gerador para atendimento dos elevadores, portas de garagem e iluminação das áreas de acesso com autonomia mínima de 4 (quatro) horas.

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

§ 7º São obrigatórios o sistema de ventilação e luzes de emergência em todos os elevadores.

Art. 96. Para edifícios de uso comercial e/ou serviços que possua mais de uma entrada e situadas em níveis diferentes, será considerada para efeito de obrigatoriedade de instalação de equipamentos eletromecânicos, a entrada de menor nível.

§ 1º Para os casos acima de oito paradas, será exigido no mínimo 02 (dois) elevadores.

§ 2º Para os edifícios acima de 8 (oito) pavimentos de uso comercial e de serviços, nos termos do §1º, é obrigatória a instalação de gerador para atendimento dos elevadores, portas de garagem e iluminação das áreas de acesso com autonomia mínima de 4 (quatro) horas.

Art. 100. Para os locais de utilização transitória, exceto para cozinhas e copas, a ventilação poderá ser feita por abertura para poços internos de ventilação, que tenham seção horizontal mínima de 1,00m² (um metro quadrado) e lado mínimo de 0,60m (sessenta centímetros) e sejam abertos em sua extremidade superior, podendo os poços de ventilação ser cobertos, desde que possuam uma abertura lateral.

§ 4º Nas áreas de convivência e banheiros das quitinetes, compact studio, quitinete/studio, loft, flat/apart hotel, as aberturas poderão ser direcionadas para as circulações de uso comum abertas.

Art. 103. Nas edificações residenciais unifamiliares e multifamiliares:

I - os compartimentos de permanência prolongada deverão:

e) ter área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados) quando se tratar de salas de estar e 7,50 m² (sete metros e cinquenta centímetros quadrados) a sala de jantar ou copa, e ter forma tal que permita a inscrição de um círculo de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros) de diâmetro para cada compartimento.

§ 1º A configuração mínima de uma unidade residencial, exceto quitinetes, compact studio, quitinete/studio, loft, flat/apart hotel, deverá conter cozinha, área de serviço, sala de estar, sala de jantar ou copa, dormitório e banheiro.

II - os compartimentos de utilização transitória deverão:

b) ter área mínima dos vãos de iluminação e ventilação igual a 1/12 (um doze avos) da área do compartimento, resguardada a área mínima quadrada da

esquadria de 1,00m², garantindo a ventilação e iluminação de no mínimo 50% da área da esquadria, com exceção dos banheiros, vestiários e congêneres que deverão ter o mínimo de 1/12 da área do compartimento. (Redação dada pela Lei nº 8321/2023)

VII - As edificações residenciais multifamiliares poderão ser do tipo loft, com as seguintes disposições:

a) deverá ter, obrigatoriamente, ambientes integrados de sala de estar, sala jantar ou copa e cozinha;

a) deverão ter, no mínimo, ambientes integrados de sala de estar e sala jantar ou copa, e cozinha, definido como área de convivência entre o mínimo de 20,00m² (vinte metros quadrados) e máxima de 40,00m² (quarenta metros quadrados) de área útil;

d) deverá ter altura total de piso a piso de no mínimo 5,60m e máximo de 6,50m, e, obrigatoriamente, um mezanino de no máximo 50% da área do pavimento inferior do loft;

d) deverá ter altura total de piso a piso de no mínimo 5,60m e máximo de 6,50m, e, obrigatoriamente, um mezanino de no máximo 50% da área do pavimento inferior do loft (excetuando-se a área da escada), destinado ao dormitório, permitindo-se área mínima de 10,00 m² (dez metros quadrados);

k) As áreas de lazer cobertas dos condomínios, com área superior a 50,00 m², deverão ter no mínimo 1 (um) sanitário acessível e 1 (um) unissex, e quando a área de lazer de até 50,00 m² deverá ter no mínimo um sanitário acessível unissex.

l) Para lavabos e banheiros a proporção da área de ventilação poderá ser substituída por equipamentos de renovação de ar mecânica e da área de iluminação por iluminação artificial.

m) Os sanitários acessíveis exigidos por lei deverão ser localizados nas áreas de acesso comum das áreas de lazer, sendo que sanitários excedentes podem ser instalados dentro dos compartimentos específicos.

n) As áreas de lazer deverão ter área mínima dos vãos de iluminação e ventilação igual a 1/12 (um doze avos) da área do compartimento, podendo ser substituída por equipamentos de renovação de ar mecânica e da área de iluminação por iluminação artificial.

§4º Para construção de mais de uma casa em um mesmo terreno, desde que seja para uso próprio (titular(es) da matrícula) e não para comercialização e comprovado que o terreno seja da mesma família, as casas a serem construídas não serão consideradas como de uso multifamiliar, caso em que

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

poderão ser excepcionadas as medidas mínimas dos compartimentos previstas neste código, a critério do órgão responsável pela aprovação de projetos.

Art. 104. As edificações destinadas a hotéis, motéis, pousadas, albergues e congêneres, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão possuir:

I - sala de estar de utilização comum e vestíbulo de entrada com local de portaria, com **exceção de motéis**;

Art. 106. São considerados locais de reunião, **com ou sem concentração de público**, os auditórios, teatros, cinemas, clubes, associações, salas de exposições, centros de convenções, boates, igrejas, salas para culto, ginásios esportivos, estádios, piscinas públicas e congêneres.

Art. 107. As edificações destinadas a locais de reunião, **com ou sem concentração de público**, deverão:

VI - ter **projeto de** tratamento de isolamento acústico, **com respectivo documento de responsabilidade técnica, aprovado pelo órgão competente** quando destinados a clubes, locais para festas, boates, salas para cultos e igrejas, **sendo o projeto totalmente de responsabilidade do responsável técnico, isentando a municipalidade de qualquer ônus.**

Art. 108. Os auditórios, teatros e cinemas, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis e de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros e normas de acessibilidade, deverão:

I - ter pé direito mínimo de 6,00 m (seis metros);

II - ter equipamentos de condicionamento de ar, quando com capacidade superior a 300 (trezentas) pessoas. Quando a lotação for inferior a 300 (trezentas) pessoas, bastará a existência de sistema de renovação de ar;

III - ter assistência dividida em setores separados por corredores transversais e longitudinais com no máximo 200 (duzentos) assentos;

IV - ter circulação com tamanho de 0,01m por pessoa, podendo ser dividida entre o número de corredores existentes, obedecendo a largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

V - ter informação da lotação máxima que deverá ser fixada próximo a entrada do local de reunião de público.

VI - quando houver séries (conjuntos) de assentos, deve ser previsto:

a) Entre as séries de cadeiras deve existir uma largura mínima de 1,20m (um metro e vinte centímetros);

b) O número máximo de assentos por fila é de 15 (quinze) e por coluna 20 (vinte), constituindo séries de 300 (trezentos) assentos no máximo.

c) São permitidas séries de assentos que terminem junto às paredes, devendo ser mantido um espaço de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura, quando a série de assentos da fila for superior a 8 (oito) assentos.

VII - ter o espaçamento mínimo de 1,00 m (um metro) entre as filas de assento, medido de encosto a encosto, e o vão livre entre as poltronas de, no mínimo, 0,50 m (cinquenta centímetros);

VIII - ter a circulação longitudinal em rampa quando a declividade máxima for de 12% (doze por cento);

IX - ter a circulação longitudinal em degraus quando a declividade for superior a 12% (doze por cento), todos com largura mínima de 0,50 m (cinquenta centímetros) e altura máxima de 0,15 m (quinze centímetros);

X - ter sala de espera contígua e de fácil acesso à sala destinada aos eventos, com área maior ou igual a 10% (dez por cento) da mesma;

XI - ter piso satisfazendo o gráfico demonstrativo da perfeita visibilidade da tela de projeção e palco por parte do espectador em qualquer ponto da assistência;

XII - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, calculadas em relação à lotação máxima e à base de uma pessoa para cada 1,60 m² (um metro quadrado e sessenta decímetros quadrados) de área de piso de salão, nas seguintes proporções:

a) para o sexo masculino, um vaso sanitário e um lavatório para cada 400 (quatrocentos) lugares ou fração, e um mictório para cada 200 (duzentos) lugares ou fração;

a) Para o sexo masculino, deverá haver um vaso sanitário e um lavatório para cada 400 (quatrocentos) lugares ou fração. Parte dos vasos sanitários poderá ser substituída por mictórios, na proporção de 1 (um) mictório para cada 200 (duzentos) lugares ou fração;

b) para o sexo feminino, um vaso sanitário e um lavatório para cada 100 (cem) lugares ou fração.

c) Incluir no cálculo dos banheiros, o sanitário para pessoas com deficiência.

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

Art. 112. As boates, locais de shows e eventos, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros);

II - ter equipamentos de condicionamento e renovação de ar;

III - **ter isolamento e condicionamento acústico** ter projeto de tratamento de isolamento acústico, com respectivo documento de responsabilidade técnica, **sendo o projeto totalmente de responsabilidade do responsável técnico, isentando a municipalidade de qualquer ônus.**

IV - sanitários para funcionários separados para cada sexo;

V - Para o cálculo dos sanitários o público será considerado a proporção de uma pessoa para cada 5,00 m² (cinco metros quadrados) de área de piso de salão, e, definido o público, será calculado o número de sanitários na proporção de um conjunto (sanitário, lavatório, **e acrescido de mictório podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório** quando masculino) para cada 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração em cada sanitário (masculino e feminino).

VI - Sendo os dois sanitários, masculino e feminino, acessíveis, não haverá necessidade de um terceiro sanitário acessível.

Art. 113. Os locais para culto, tanto as salas como as igrejas, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter pé-direito mínimo de 4,00 m (quatro metros);

II - ter sanitários separados para cada sexo, sendo que para o cálculo dos sanitários o público será considerado a proporção de uma pessoa para cada 5,00 m² (cinco metros quadrados) de área de piso de salão. Definido o público, será calculado o número de sanitários na proporção de um conjunto (sanitário, lavatório, **e acrescido de mictório podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório** quando masculino) para cada 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração em cada sanitário (masculino e feminino), bem como deverá ser observado:

- Sendo os dois sanitários, masculino e feminino, acessíveis, não haverá necessidade de um terceiro sanitário acessível.
- Incluir no cálculo dos banheiros, o sanitário para pessoas com deficiência.

V - ter área mínima dos vãos de iluminação e ventilação igual a 1/10 (um

décimo) da área do piso de salão.

VI - **ter o isolamento acústico aprovado pelo órgão competente,** ter projeto de tratamento de isolamento acústico, com respectivo documento de responsabilidade técnica, **sendo o projeto totalmente de responsabilidade do responsável técnico, isentando a municipalidade de qualquer ônus.**

Art. 114. Os ginásios esportivos, quando destinados a competições oficiais, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis deverão possuir:

- para o sexo masculino, **1 (um) vaso sanitário e 1 (um) mictório 2 vasos sanitários, podendo 1 ser substituído por mictório** para cada 250 (duzentos e cinquenta) lugares ou fração e 1 (um) lavatório para cada 400 (quatrocentos) lugares ou fração;
- para o sexo feminino, 1 (um) vaso sanitário para cada 125 (cento e vinte e cinco) lugares ou fração e 1 (um) lavatório para cada 200 (duzentos) lugares ou fração;

IV - ter instalações sanitárias com vestiário contíguo, para uso exclusivo dos atletas, com um mínimo de 4 (quatro), obedecendo às seguintes proporções:

- 5 (cinco) vasos sanitários, 5 (cinco) lavatórios, 2 (dois) mictórios 7 (sete) vasos sanitários, podendo substituir 2(dois) por mictório, 5 (cinco) lavatórios e 06 (seis) chuveiros;**
- vestiários com área mínima de 16,00 m² (dezesesseis metros quadrados), permitindo a inscrição de um círculo de 2,00 m (dois metros) de diâmetro;

Art. 115. As academias e locais para prática de esportes além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis deverão possuir:

I - instalações sanitárias separadas para cada sexo, sendo que para o cálculo dos sanitários o público será considerado a proporção de uma pessoa para cada **10,00 m² (dez metros quadrados) 5,00 m² (cinco metros quadrados)** de área de piso de salão, e, definido o público, será calculado o número de sanitários na proporção de um conjunto de vaso sanitário, lavatório (**podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório quando masculino**) para cada 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração em cada sanitário (masculino e feminino), bem como deverá ser observado:

- Sendo os dois sanitários, masculino e feminino, acessíveis, não haverá necessidade de um terceiro sanitário acessível.
- Possuir no mínimo 01 (um) sanitário acessível quando com área construída**

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

de até 1.000,00 m² (mil metros quadrados) e, acima disso, no mínimo 02 (dois) sanitários acessíveis;

possuir instalações sanitárias para pessoas com deficiência de acordo com as normas de acessibilidade;

IV - vestiários separados para cada sexo, contíguos ou não aos sanitários, com no mínimo 01 (um) chuveiro, área mínima de 9m² (nove metros quadrados), sendo que a área dos equipamentos (vasos, lavatórios, chuveiros) serem utilizados no cálculo da área mínima do vestiário.

V - vestiários para pessoas com deficiência de acordo com as normas de acessibilidade, podendo a superfície para troca de roupa ser substituída por banco em área seca, bem como, ser contíguo ao sanitário acessível com entrada e saída independente.

Art. 116. Os estádios, além das exposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão possuir:

I - Instalações sanitárias para uso do público com fácil acesso para ambos os sexos, em relação à lotação máxima, calculadas à base de uma pessoa para cada 1,60 m² (um metro quadrado e sessenta decímetros quadrados), de área de arquibancadas e gerais, nas seguintes proporções:

- para o sexo masculino, um vaso sanitário, um lavatório e um mictório dois vasos sanitários, (podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório quando masculino), um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração;
- para o sexo feminino, um vaso sanitário e um lavatório para cada 500 (quinhentos) lugares ou fração.
- Incluir no cálculo dos banheiros, o sanitário para pessoas com deficiência.

II - instalações sanitárias com vestiário contíguo, para uso exclusivo dos atletas, com um mínimo de 4 (quatro), obedecendo as seguintes proporções:

- 10 (dez) vasos sanitários, 10 (dez) lavatórios, 10 (dez) mictórios e 15 (quinze) chuveiros; podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório.

b) vestiários com área mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados), permitindo a inscrição de um círculo de 3,00 m (três metros) de diâmetro;

III - instalações sanitárias com vestiário contíguo, para uso exclusivo do árbitro, com um mínimo de 2 (dois), obedecendo às seguintes proporções:

- 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório, 1 (um) mictório e 2 (dois) chuveiros,

(podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório quando masculino).

Art. 117. As piscinas públicas, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão possuir:

III - instalações sanitárias com fácil acesso para ambos os sexos, calculadas em relação a lotação máxima na proporção de:

- para o sexo masculino, 1 (um) vaso sanitário, 2 (dois) mictórios, 2 (dois) lavatórios, e 5 (cinco) chuveiros, para cada 150 (cento e cinquenta) banhistas, podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório.
- para o Sexo feminino, 2 (dois) vasos sanitários, 2 (dois) lavatórios e 5 (cinco) chuveiros para cada 150 (cento e cinquenta) banhistas.

Art. 120. As edificações destinadas a estabelecimentos escolares e congêneres obedecerão às condições estabelecidas pela Secretaria de Educação do Estado, Vigilância Sanitária e Corpo de Bombeiro, observando-se a legislação vigente.

Seção V

Das Edificações Comerciais e de Prestação de Serviços

Art. 121. As edificações destinadas ao comércio e serviço em geral, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

VII - ter em cada pavimento, quando com área superior a 100,00m² (cem metros quadrados), instalações sanitárias separadas para cada sexo, calculadas em relação à lotação máxima e à base de uma pessoa para cada 10,00m² (dez metros quadrados), de área de piso de acesso ao público (áreas de vendas e circulações), nas seguintes proporções:

- Para o sexo masculino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada 40 (quarenta) pessoas ou fração; a partir do segundo conjunto, poderá haver a substituição de vasos sanitários por mictórios. (Redação dada pela Lei nº 8321/2023) poderá haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios.

Art. 122. As galerias comerciais, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

IV - ter instalações sanitárias para uso do público, por pavimento, separadas para cada sexo, calculadas à base de uma pessoa para cada 7,00m² (sete metros quadrados), do somatório das áreas de piso das salas, nas seguintes

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

proporções:

- a) para o sexo masculino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário, lavatório e mictório para cada 40 (quarenta) pessoas ou fração, podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios;
- b) para o sexo feminino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada 40 (quarenta) pessoas ou fração.

Art. 123. Os shoppings centers, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

III - ter instalações sanitárias para uso público, por pavimento, separadas para cada sexo, calculadas à base de uma pessoa para cada 7,00m² (sete metros quadrados), do somatório das áreas de piso das salas, nas seguintes proporções:

- a) para o sexo masculino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário, lavatório e mictório para cada 40 (quarenta) pessoas ou fração podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório;

Art. 124. Os bares, cafés, lanchonetes, restaurantes e estabelecimentos congêneres, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter áreas de manipulação e depósitos, pisos, parede e teto revestidos com material liso, lavável e impermeável;

II - ter lavatórios exclusivos para a higiene das mãos na área de manipulação;

III - As portas e as janelas devem ser mantidas ajustadas aos batentes. As portas da área de preparação e armazenamento de alimentos devem ser dotadas de fechamento automático. As aberturas externas das áreas de armazenamento e preparação de alimentos, inclusive o sistema de exaustão, devem ser providas de telas milimetradas para impedir o acesso de vetores e pragas urbanas. As telas devem ser removíveis para facilitar a limpeza periódica.

IV - As caixas de gordura e de esgoto devem possuir dimensão compatível ao volume de resíduos, devendo estar localizadas fora da área de preparação e armazenamento de alimentos e apresentar adequado estado de conservação e funcionamento.

V - Quando presentes, os ralos devem ser sifonados e as grelhas devem possuir dispositivo que permitam seu fechamento.

VI - Para o cálculo dos sanitários o público será considerado a proporção de uma pessoa para cada 5,00 m² (cinco metros quadrados) de área de piso de salão. Definido o público, será calculado o número de sanitários na proporção de um conjunto (sanitário, lavatório, e acrescido de mictório quando masculino) para cada 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração em cada sanitário (masculino e feminino), podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório, bem como deverão observar:

Art. 125. As confeitarias, panificadoras, açougues, peixarias e armazéns, além das disposições deste Código que lhe forem aplicáveis, deverão:

I - ter os pisos, parede e teto revestidos com material, liso, lavável e impermeável na área de manipulação e depósitos;

II - Devem existir lavatórios exclusivos para a higiene das mãos na área de manipulação

III - As portas e as janelas devem ser mantidas ajustadas aos batentes. As portas da área de preparação e armazenamento de alimentos devem ser dotadas de fechamento automático. As aberturas externas das áreas de armazenamento e preparação de alimentos, inclusive o sistema de exaustão, devem ser providas de telas milimetradas para impedir o acesso de vetores e pragas urbanas. As telas devem ser removíveis para facilitar a limpeza periódica.

IV - As caixas de gordura e de esgoto devem possuir dimensão compatível ao volume de resíduos, devendo estar localizadas fora da área de preparação e armazenamento de alimentos e apresentar adequado estado de conservação e funcionamento.

V - Quando presentes, os ralos devem ser sifonados e as grelhas devem possuir dispositivo que permitam seu fechamento.

VI - Para o cálculo dos sanitários o público será considerado a proporção de uma pessoa para cada 5,00 m² (cinco metros quadrados) de área de piso de salão. Definido o público, será calculado o número de sanitários na proporção de um conjunto (sanitário, lavatório, e acrescido de mictório quando masculino) para cada 25 (vinte e cinco) pessoas ou fração em cada sanitário (masculino e feminino), podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório, bem como deverão observar:

a) Sendo os dois sanitários, masculino e feminino, acessíveis, não haverá necessidade de um terceiro sanitário acessível;

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

b) ter sanitários acessíveis para funcionários separados por sexo quando houver homens e mulheres no local de trabalho;

~~IX - não ter caixa de gordura na área de manipulação e depósitos;~~

X - ter assegurado a incomunicabilidade das instalações sanitárias com os locais de trabalho.

~~XI - ter torneiras e ralos, na proporção de um conjunto para cada 40,00m² (quarenta metros quadrados) de área útil ou fração;~~

~~XII - ser observadas as normas utilizadas pela Vigilância Sanitária e Ministério do Trabalho;~~

~~XIII - ter sanitários acessíveis para funcionários separados por sexo quando houver homens e mulheres no local de trabalho;~~

XIV - os açougues e as peixarias devem ter área mínima de 20,00m² (vinte metros quadrados).

~~XV - os vestiários e instalações sanitárias para trabalhadores deverão seguir normas específicas da Vigilância Sanitária e Ministério do Trabalho;~~

~~XVI - ser observadas as normas utilizadas pela Vigilância Sanitária e Ministério do Trabalho;~~

Art. 126. Os mercados e supermercados, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

~~I - ter o piso, parede e teto revestido com material liso, lavável e impermeável nas áreas de manipulação e depósitos;~~

~~II - existir lavatórios exclusivos para a higiene das mãos na área de manipulação;~~

~~III - as portas e as janelas devem ser mantidas ajustadas aos batentes. As portas da área de preparação e armazenamento de alimentos devem ser dotadas de fechamento automático. As aberturas externas das áreas de armazenamento e preparação de alimentos, inclusive o sistema de exaustão, devem ser providas de telas milimetradas para impedir o acesso de vetores e pragas urbanas. As telas devem ser removíveis para facilitar a limpeza periódica.~~

~~IV - as caixas de gordura e de esgoto devem possuir dimensão compatível ao volume de resíduos, devendo estar localizadas fora da área de preparação e~~

~~armazenamento de alimentos e apresentar adequado estado de conservação e funcionamento.~~

~~V - quando presentes, os ralos devem ser sifonados e as grelhas devem possuir dispositivo que permitam seu fechamento.~~

VI - ter entrada especial para veículos destinados à carga e descarga de mercadorias, em pátio ou compartimento interno, independente do acesso do público;

VII - ter acesso dos funcionários independente do acesso do público;

VIII - ter instalações sanitárias para uso do público, para cada sexo, calculadas em relação à lotação máxima e à razão de uma pessoa para cada 7,00m² (sete metros quadrados) de área de vendas, incluída eventual área destinada a praça de alimentação, na proporção de:

a) para o sexo masculino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário, lavatório e mictório para cada 200 (duzentas) pessoas ou fração, podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório;

b) para o sexo feminino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada 200 (duzentas) pessoas ou fração;

IX - ter instalações sanitárias com vestiário contíguo, para uso exclusivo dos funcionários, separados para cada sexo, calculados em relação ao número máximo de funcionários nas seguintes proporções:

a) para o sexo masculino, 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório, 1 (um) chuveiro e 1 (um) mictório para cada 100 (cem) pessoas ou fração, podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório;

b) para o sexo feminino, 1 (um) vaso sanitário, 1 (um) lavatório e 1 (um) chuveiro para cada 100 (cem) pessoas ou fração;

c) vestiário com área de 1,50m² (um metro quadrado e cinquenta decímetros quadrados) por funcionário, respeitada a área mínima de 9,00m² (nove metros quadrados), permitindo a inscrição de um círculo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de diâmetro.

d) Sendo os dois sanitários masculino e feminino acessíveis, não haverá necessidade de um terceiro sanitário acessível.

X - incluir no cálculo dos banheiros, o sanitário para pessoas com deficiência.

XI - ter estimativa de seu número de funcionários definida em projeto.

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

XII – deverão ser observadas as normas utilizadas pela Vigilância Sanitária e Ministério do Trabalho.

Art. 127. As farmácias de manipulação, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I – ter os compartimentos destinados à guarda de drogas e aviamento de receitas quando houver piso e paredes revestidos com material liso, lavável e impermeável, sendo que as paredes deverão ser revestidas até a altura mínima de 2,00m (dois metros);

II - ter ao menos um sanitário unissex acessível, quando não localizadas em centros comerciais, de acordo com as normas de acessibilidade.

Parágrafo único. As farmácias de manipulação deverão observar as normas utilizadas pela Vigilância Sanitária. (Redação acrescida pela Lei nº 8321/2023)

Art. 128. As drogarias, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - possuir, no mínimo, ambientes para atividades administrativas, recebimento e armazenamento dos produtos, dispensação de medicamentos, depósito de material de limpeza com tanque e sanitário;

II – as instalações devem possuir superfícies internas (piso, paredes e teto) lisas, laváveis e impermeáveis;

III – os ambientes devem ser mantidos em boas condições de higiene e protegidos contra a entrada de insetos, roedores ou outros animais;

Art. 129. As salas de vacina e salas de prestação de serviço farmacêutico de aplicação de vacina somente serão credenciadas e licenciadas quando:

I - ser de uso exclusivo, identificadas, de fácil acesso para esta atividade com metragem mínima de 9m²;

II – os vidros das janelas apresentarem proteção adequada contra luz solar direta, providos de película de cor prata, do tipo reflexiva, anti-risco, com visibilidade luminosa transmitida de até 15%, visibilidade luminosa refletida de no mínimo 60%, total de energia solar rejeitada de no mínimo 79% e rejeição de raios ultra violeta de no mínimo 95%;

III – a temperatura ambiente ser mantida entre 18°C e 20°C;

IV – parede revestida de material liso, lavável e impermeável que facilite sua

higienização;

V – piso lavável, impermeável, com baixo grau de absorção água, não escorregadio, com alto grau de resistência e durabilidade e com rejunte de igual característica;

VI – parede na parte superior com provisão destinada a instalação de climatizador;

VII – tomadas elétricas individuais para geladeira/câmaras de conservação, equipamento de ar refrigerado e computador, instaladas a altura de pelo menos 1,0 m (um metro) do piso;

VIII – disjuntor elétrico da sala de vacina ou sala de prestação de serviço farmacêutico de aplicação de vacina, devidamente identificado com a orientação "NÃO DESLIGUE/VACINAS", e preferencialmente manter o acesso restrito.

Parágrafo único. As salas de vacina e salas de prestação de serviço farmacêutico de aplicação de vacina deverão observar as normas utilizadas pela Vigilância Sanitária (Redação acrescida pela Lei nº 8321/2023)

Art. 130. As edificações destinadas a postos de abastecimento de combustíveis, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter os dispositivos de prevenção contra incêndio de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros do Estado;

II – ter um raio mínimo de 500,00m (quinhentos metros) de distância de qualquer outro posto existente ou licenciado a partir das extremas do terreno;

III - ter um raio mínimo de 100,00m (cem metros) 200,00m (duzentos metros) de hospitais, escolas, igrejas (exceto as locadas), estabelecimentos que abriguem crianças com idade menor que sete anos, tais como: creches, jardins de infância e congêneres, a partir das bombas de abastecimento e tanques de armazenamento extremidades dos terrenos;

X - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, para uso do público, calculadas em relação à lotação máxima e à razão de uma pessoa para cada 7,00m² (sete metros quadrados) de área de vendas (excluída a área de cobertura de bombas), na proporção de:

a) para o sexo masculino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário, lavatório e mictório para cada 20 (vinte) pessoas ou fração, podendo haver a substituição

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório;

b) para o sexo feminino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário e lavatório para cada 20 (vinte) pessoas ou fração;

XI - ter instalações sanitárias separadas para cada sexo, para uso dos funcionários contendo, no mínimo, vaso sanitário, lavatório, ~~chuveiro e~~ **acrescido de mictório, quando se tratar do sexo masculino, podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório.**

Art. 134. Para edificações sem uso e atividade definida, deverão ter: (Redação dada pela Lei nº **8321/2023**)

I - quando com área até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), no mínimo as seguintes instalações sanitárias:

a) para o sexo masculino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário e lavatório; (Redação dada pela Lei nº **8321/2023**)

b) para o sexo feminino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário e lavatório; (Redação dada pela Lei nº **8321/2023**)

c) um terceiro sanitário seguindo as normas de acessibilidade, de acesso independente.

d) sendo os dois sanitários masculino e feminino acessíveis, não haverá necessidade de um terceiro sanitário acessível.

e) espaço para armários;

f) ter assegurada a incomunicabilidade das instalações sanitárias com os locais de trabalho;

II - quando com área superior à 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) ou de usos específicos, as instalações sanitárias deverão seguir as demais exigências legais, **sob responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto e execução da obra, isentando a municipalidade de qualquer ônus, especialmente as do Ministério do Trabalho.**

Art. 137. As edificações destinadas a indústrias, fábricas, depósitos e oficinas, além das disposições deste Código, da Consolidação das Leis do Trabalho, normas do Ministério do Trabalho e Vigilância Sanitária que lhes forem aplicáveis, deverão:

III - ter pé-direito mínimo de:

d) 2,20 m (dois metros e vinte centímetros) quando se tratar de banheiros e copas.

IV - ter os locais de trabalho, vãos de iluminação e ventilação, **podendo ser mecânicos**, com área não inferior a 1/10 (um décimo) da superfície do piso, admitindo-se para este efeito, iluminação e ventilação por meio de lanternins, ~~sheds~~ ou similares;

Art. 138. As indústrias e fábricas, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

II - quando com área até 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), no mínimo as seguintes instalações sanitárias:

a) para o sexo masculino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário, lavatório, ~~mictório e~~ **chuveiro, podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório;**

b) para o sexo feminino, 1 (um) conjunto de vaso sanitário, lavatório e chuveiro;

c) um terceiro sanitário seguindo as normas de acessibilidade, de acesso independente.

d) sendo os dois sanitários masculino e feminino acessíveis, não haverá necessidade de um terceiro sanitário acessível;

e) espaço para armários.

f) ter assegurada a incomunicabilidade das instalações sanitárias com os locais de trabalho;

III - quando com área superior à 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) ou de usos específicos, as instalações sanitárias deverão seguir as demais exigências legais, **sob responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto e execução da obra, isentando a municipalidade de qualquer ônus especialmente as do Ministério do Trabalho.**

Art. 139. As fábricas de produtos alimentícios, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter nos recintos de fabricação, as paredes revestidas, com material liso, lavável e impermeável até o teto na área de manipulação e depósitos;

II - ter o piso com material liso, lavável, e impermeável e com resistência ao tráfego;

III - ter os vãos de iluminação e ventilação dotados de proteção com tela milimétrica;

IV - Possuir lavatórios exclusivos para a higiene das mãos na área de manipulação;

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

V - as portas e as janelas devem ser mantidas ajustadas aos batentes. As portas da área de preparação e armazenamento de alimentos devem ser dotadas de fechamento automático. As aberturas externas das áreas de armazenamento e preparação de alimentos, inclusive o sistema de exaustão, devem ser providas de telas milimetradas para impedir o acesso de vetores e pragas urbanas. As telas devem ser removíveis para facilitar a limpeza periódica.

VI - as caixas de gordura e de esgoto devem possuir dimensão compatível ao volume de resíduos, devendo estar localizadas fora da área de preparação e armazenamento de alimentos e apresentar adequado estado de conservação e funcionamento.

VII - quando presentes, os ralos devem ser sifonados e as grelhas devem possuir dispositivo que permitam seu fechamento.

VIII - deverão ser observadas as normas utilizadas pela Vigilância Sanitária, Ministério do Trabalho e Ministério da Agricultura e Pecuária (MAPA).

IX - ter área de depósito de matéria-prima e de expedição separada da área de fabricação.

Art. 141. Os depósitos, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

II - ter, quando com área igual ou superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), sanitários separados para cada sexo, e um acessível, na proporção de um conjunto de vaso sanitário, **lavatório e acrescido de mictório quando masculino** calculados em relação ao número máximo de funcionários e à razão de um sanitário para cada 20 (vinte) funcionários ou fração, **podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório;**

Art. 144. As oficinas, além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis, deverão:

I - ter, quando com área igual ou superior a 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), sanitários separados para cada sexo, além de ao menos um acessível, na proporção de um conjunto de vaso sanitário, lavatório, chuveiro **e acrescido de mictório**, quando masculino, calculados em relação ao número máximo de funcionários e à razão de um sanitário para cada 20 (vinte) funcionários ou fração, **podendo haver a substituição de 50% dos vasos sanitários por mictórios, não sendo obrigatório possuir mictório;**

Art. 145. A instalação de equipamentos de águas pluviais obedecerá às

normas da ABNT e prescrições do órgão local competente.

§ 1º As águas pluviais provenientes de telhados, sacadas, terraços, marquises ou outros espaços cobertos, quando forem encaminhadas à rede pública, deverão ser providas de cisternas de retardo sendo posteriormente canalizadas sob o passeio, devendo ser ligada a rede pública pluvial. Na inexistência de rede pluvial, a tubulação canalizada sob o passeio poderá ser descarregada diretamente na guia do meio-fio.

$$V=0,15 \times A_i \times IP \times T$$

Onde:

V = volume do reservatório (m³)

A_i = área impermeabilizada (m²)

IP = índice pluviométrico igual a 0,12 m/h

T = tempo de duração da chuva igual a 1h

Art. 146. A instalação dos equipamentos de coleta de esgotos obedecerá às normas da ABNT e as do órgão local competente, **sob responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto e execução da obra, isentando a municipalidade de qualquer ônus.**

Art. 147. A instalação dos equipamentos para distribuição hidráulica nas edificações será projetada e executada de acordo com as normas da ABNT e regulamentos do órgão local responsável pelo abastecimento, **sob responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto e execução da obra, isentando a municipalidade de qualquer ônus.**

Art. 148. A instalação de equipamentos para distribuição de gás liquefeito de petróleo obedecerá às normas contra incêndio do Corpo de Bombeiros do Estado e da Concessionária Estadual, **sob responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto e execução da obra, isentando a municipalidade de qualquer ônus.**

Art. 161. As saliências em balanço tais como brise-soleil, floreiras, jardineira, entre outros; quando obrigatórios os afastamentos de frente, lados e fundos deverão possuir no máximo 0,30m (trinta centímetros), situarem-se no mínimo a 2,20m (dois metros e vinte centímetros) acima do nível do terreno e não poderão ser usadas como área de piso.

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

acabamento desempenado, texturizado ou estampado, desde que seja observado o inciso II do "caput" deste artigo e de cor cinza; (Redação dada pela Lei nº 8321/2023)

b) bloco de concreto intertravado de cor cinza; (Redação dada pela Lei nº 8321/2023)

Art. 219. A arborização das calçadas deverá ser feita observando as normas pertinentes e sob consulta ao órgão municipal do meio ambiente, e quando existente observar-se-á o Plano de Arborização.

Parágrafo único: O responsável técnico deverá informar em nota, junto ao projeto arquitetônico, que a calçada atende a Seção XIV deste Código e as normas técnicas (NBRs) nºs 9050 e 16.537, bem como cotar a largura total da calçada e dimensionamento do rebaixo do meio-fio.

Art. 220. Constatado o não cumprimento das obrigações previstas nos artigos anteriores, o proprietário ou possuidor do imóvel a qualquer título e as concessionárias de serviços, serão notificados e terão o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar defesa por escrito e o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para satisfazê-lo.

Art. 221. Decorridos 90 (noventa) dias da data de recebimento da notificação ou da data de publicação no Diário Oficial do Município, bem como de eventual prorrogação, e/ou protocolo, e não tendo o autuado providenciado a regularização do passeio, será o mesmo autuado com multa no valor de 0,72UFM (zero vírgula sessenta e dois Unidade Fiscal do Município) por metro linear quadrado de passeio testada do terreno, ou seja: Valor da multa = 0,72 x valor da UFM x testada do terreno. (Redação dada pela Lei nº 8321/2023).

Art. 223. Pela execução dos serviços efetuados pela municipalidade, o proprietário será notificado para pagamento do valor apurado, no prazo máximo de 30 dias (trinta dias).

Parágrafo único. A notificação prevista no "caput" deste artigo será sempre acompanhada de demonstrativo do débito, segundo o valor apresentado no art. 220 desta Lei e dirigida ao proprietário ou representante legal.

Seção II Da Notificação

Art. 236. Verificada a infração a este Código, será expedida ao infrator notificação para que paralise a obra e que compareça no órgão municipal responsável pela fiscalização de obras e posturas no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas, para que seja informado ao mesmo as providências a

serem tomadas, bem como estipulado o prazo máximo para tal, 60 (sessenta) dias úteis.

Art. 236. Verificada a infração a este Código, será expedida ao infrator notificação e ficará informado das providências a serem tomadas, bem como estipulado o prazo para cumprimento, através órgão municipal responsável pela fiscalização de obras e posturas.

Parágrafo único. O não cumprimento da notificação implicará em todas as penalidades previstas em lei.

Art. 245. Lavrado o auto de infração, o infrator poderá apresentar defesa escrita no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da data de seu recebimento ou da data de sua publicação no Diário Oficial do Município, a qual deverá ser protocolada pelo interessado no Protocolo Geral do Município (presencial ou on line), acompanhada da cópia da notificação e do respectivo auto de infração.

I - O órgão competente terá um prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir da data do recebimento do recurso no protocolo geral, para apreciação e julgamento do mesmo. (Redação dada pela Lei nº 8321/2023)

Parágrafo único. O órgão competente terá um prazo de 15 (quinze) dias, contado a partir da data do recebimento do recurso no protocolo geral, para apreciação e julgamento do mesmo.

Parágrafo único. O órgão competente terá um prazo de 30 (trinta) dias, contado a partir da data do recebimento do recurso no protocolo geral, para apreciação e julgamento do mesmo.

Art. 247. Pela infração a este Código, aplicar-se-á à firma construtora ou profissional responsável pela execução das obras, ao autor do projeto e/ou ao proprietário, conforme o caso, as seguintes multas vinculadas à Unidade Fiscal do Município (UFM):

III - pelo início de execução de obra sem licenciamento - ao profissional infrator de 20 (vinte) UFM e ao construtor e/ou proprietário 30 (trinta) UFM, ou demolição sem licenciamento, da seguinte forma; (Redação dada pela Lei nº 8321/2023)

a) até 80,00 m² (oitenta metros quadrados) de área demolida - 2,5 UFM;
b) acima de 80,00 m² (oitenta metros quadrados) até 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) de área demolida - 5,0 UFM;
c) acima de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área demolida - 10,0 UFM;
d) acima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) até 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área demolida - 20,0 UFM;

1) REVISÕES NA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS

e) acima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área demolida – 30,0 UFM;

a) até 80,00 m² (oitenta metros quadrados) de área demolida – 1,0 UFM;

b) acima de 80,00 m² (oitenta metros quadrados) até 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) de área demolida – 2,0 UFM;

c) acima de 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados) até 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área demolida – 3,0 UFM;

d) acima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) até 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área demolida – 4,0 UFM;

e) acima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área demolida – 5,0 UFM.

§ 1º Para continuidade dos processos de aprovação de projeto, licenciamento e Habite-se é obrigatório o pagamento da multa aplicada ao profissional e/ou proprietário e/ou construtora, quando houver.

§ 2º A multa poderá ser parcelada em até 10x sem juros sem acréscimo, com parcela mínima no valor de 1 UFM (unidade fiscal do município).

§ 3º O processo pode ser liberado com o pagamento de no mínimo o pagamento da primeira parcela da multa e demais taxas correspondentes.

Art. 255. No caso previsto no inciso IV do artigo anterior, a demolição será precedida de vistoria efetuada por uma comissão de 03 (três) profissionais legalmente habilitados, designados pelo Prefeito Municipal e pertencentes ao quadro de funcionários da municipalidade.

Parágrafo único. §1º. A comissão procederá do seguinte modo:

I - designará data e hora para a vistoria, fazendo intimar o proprietário para assistir a mesma; não sendo ele encontrado, far-se-á intimação por edital com prazo de 10 (dez) dias;

II - a comissão fará os exames que julgar necessários, concluído os quais darão seu laudo dentro de 03 (três) dias, devendo constar no mesmo o que foi verificado, e quando for o caso, o que o proprietário deve fazer para evitar a demolição;

III - o laudo será encaminhado ao Prefeito Municipal, que determinará ou não a demolição, baseado nas informações contidas neste;

IV - será encaminhada cópia do laudo ao proprietário e aos moradores da edificação, acompanhada da intimação para o cumprimento das decisões nela contidas;

V - a cópia do laudo e intimação do proprietário, serão entregues mediante recibo e se não for encontrado ou recusar recebê-los, serão publicados em resumo, por 03 (três) vezes, pela imprensa local e afixados no local de costume;

VI - no caso de ruína iminente, a vistoria será feita logo, dispensando-se a presença do proprietário, se não puder ser encontrado de pronto, levando-se ao conhecimento do Prefeito Municipal as conclusões do laudo, para que ordene a demolição.

§2º. Quando a demolição for realizada diretamente pelo município, os custos com a demolição serão lançados junto ao carnê anual de pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, em nome do (a) proprietário (a).

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, colocaram em votação e a proposta foi aprovada por unanimidade.

2) ATUALIZAÇÃO DA LEI DA OUTORGA E TRANSFERÊNCIA

O que modificou:

- Troca dos termos “ Lei Complementar nº 095/2012 para Lei nº 8.634/2024;**
- Troca dos anexos X para anexo 03 da Lei nº 8.634/2024;**
- Complementação das possibilidades de uso na Transferência do Direito de Construir aos já definidos na Outorga Onerosa;**
- Apresentação da tabela de proporcionalidade entre as áreas transferidoras e áreas receptoras;**

3) ATUALIZAÇÃO DA LEI DA OUTORGA E TRANSFERÊNCIA

Versão consolidada, com alterações até o dia 08/01/2020

LEI COMPLEMENTAR Nº 164, DE 9 DE DEZEMBRO DE 2015.

INSTITUI, NOS TERMOS DA LEI FEDERAL Nº 10.257 DE 10 DE JULHO DE 2001 - ESTATUTO DA CIDADE E ~~DA LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 095 DE 28 DE DEZEMBRO DE 2012~~ LEI Nº 8634 DE 08 DE AGOSTO DE 2024 - PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO, A OUTORGA ONEROSA E A TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRICIÚMA. Faço saber a todos os habitantes deste Município, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a presente Lei Complementar:

CAPÍTULO I DA OUTORGA ONEROSA

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 1º Fica instituída no Município de Criciúma a outorga onerosa do direito de construir, enquanto instrumento de Indução ao Desenvolvimento Urbano, emitida pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelo índice básico, até o máximo da tabela do anexo ~~X-03 da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024 - Plano Diretor Participativo de Criciúma, mediante contrapartida do beneficiário.

§ 1º A outorga onerosa permite a edificação acima dos limites permitidos, aí incluídos os parâmetros do índice de aproveitamento, taxa de ocupação e número de pavimentos, conforme tabela do Anexo ~~X-03~~ do Plano Diretor Participativo de Criciúma.

§ 2º O Órgão de Planejamento, legalmente instituído, será responsável pelos procedimentos para a emissão da outorga onerosa.

Art. 2º O Município de Criciúma, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com base na disponibilidade de infraestrutura, equipamentos, serviços urbanos, e dos condicionantes ambientais presentes, deverá compatibilizar os princípios da função social da cidade e da propriedade, com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

Art. 4º Considera-se outorga onerosa do direito de construir a concessão emitida pelo Município, para fins de edificação que estejam acima dos índices básicos e abaixo dos índices de aproveitamento máximo previsto no anexo ~~X-03 da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 5º Constituem fundamentos para a concessão da outorga onerosa do direito de construir e para a alteração do uso do solo:

- I - a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II - propiciar contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;
- III - a geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;
- IV - a geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais, ambientais e sociais.

Seção II Das áreas e Aplicação

Art. 6º São áreas passíveis de utilização do instrumento de outorga onerosa do direito de construir, as seguintes Zonas definidas no ~~Anexo IX da Lei Complementar 095/2012~~ na Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024:

- a) Zona Residencial - ZR 2-4;
- b) Zona Residencial - ZR 3-8;
- c) Zona Mista - ZM 1-16;
- d) Zona Mista - ZM 1-8;
- e) Zona Mista - ZM 2-4;
- f) Zona Mista - ZM 2-8;
- g) Zona Central - ZC 1-4 8;
- h) Zona Central - ZC 2-16;
- i) Zona Central - ZC 3-8;
- j) Zona Industrial - ZI 1;
- k) Zona Industrial - ZI 2;
- l) Zona Especial de Interesse Histórico Cultural - ZEIHC.

§ 1º Para a utilização do instrumento da outorga onerosa é necessário atender a pelo menos um dos seguintes requisitos:

- I - estar localizado em ruas pavimentadas, com faixa de domínio de 15 (quinze) metros ou superior;
- II - estar localizado em vias públicas com projetos específicos de intervenção viária com recurso garantido;
- III - estar situado em vias coletoras e/ou arteriais;

IV - estar situado em rodovias, no anel de contorno viário e na via expressa.

§ 2º Excepcionalmente, para as ruas com faixa de domínio existentes menores de 15 metros, o Órgão de Planejamento poderá, após análise técnica, aprovar a outorga onerosa do direito de construir, desde que haja condição de alargamento viário para a via.

Art. 7º As Zonas do Plano Diretor citadas no artigo retro, possuem índices máximos próprios que definirão a quantidade de solo criado para cada empreendimento, conforme Anexo ~~X-03 da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024.

Seção III

Da Contrapartida do Beneficiário, Fórmula de Cálculo e Cobrança.

Art. 8º O cálculo da outorga onerosa será realizado a partir dos índices máximos, conforme Tabela do Anexo ~~X-03 da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024.

Parágrafo único. A concessão da outorga onerosa autoriza a utilização da taxa de ocupação máxima prevista na Tabela do Anexo X da Lei Complementar nº 95/2012, bem como a construção de dois pavimentos acima do mínimo permitido, sendo que estes não serão computados para o cálculo do afastamento e de cone de sombra.

§ 1º A concessão da outorga onerosa autoriza a utilização, quando possível, da taxa de ocupação máxima, índice de aproveitamento máximo e/ou a construção de pavimentos extras, conforme previsto na Tabela do Anexo ~~X-03 da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024. (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)

§ 2º Somente os pavimentos extras não serão computados para o cálculo do afastamento, exceto nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4 e ~~ZC-1-4~~, onde somente o primeiro pavimento extra não contará para o cálculo de afastamento. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 346/2020)

Art. 9º Os valores da outorga deverão ser calculados na forma abaixo descrita, e recolhidos diretamente ao Fundo de Desenvolvimento Municipal - FUNDEM.

~~§ 1º Para a aquisição dos índices máximos nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4, ZC 1-4, ZI 1, ZI 2 e ZEIHC, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição;~~

§ 1º Para a aquisição de parâmetros excedentes ao básico até ao máximo permitido, o adquirente deverá:

- Em caso de pavimento (s) extra (s) utilizado (s) com a outorga, pagar pela área computada da área construída deste (s) pavimento (s);
- Em caso de excedente aos parâmetros básicos (taxa de ocupação e índice de aproveitamento), pagar pela metragem da área construída excedente total na T.O. e área computável excedente no I.A. (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)

~~§ 2º Para a aquisição dos índices máximos nas Zonas ZR 3-8, ZM 1-8, ZM 2-8 e ZC 3-8, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 9% (nove por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição;~~

§ 2º Para a aquisição destes parâmetros excedentes nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4, ~~ZC-1-4~~, ZI 1, ZI 2 e ZEIHC, o adquirente pagará por metro quadrado excedente o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição; (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)

§ 3º Para a aquisição dos índices máximos na Zona ZM 1-16 e ZC 2-16, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 11% (onze por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição.

§ 3º Para a aquisição destes parâmetros excedentes nas Zonas ZR 3-8, ZM 1-8, ZM 2-8, ~~ZC1-8 e ZC 3-8~~, o adquirente pagará por metro quadrado excedente o equivalente a 9% (nove por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição; (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020).

§ 4º Poderá haver a aquisição de área quadrada para fins exclusivos de taxa de ocupação máxima nas zonas acima descritas, independente da aquisição do índice de aproveitamento e do número de pavimentos, seguindo a proporcionalidade descrita nos §§ 1º, 2º e 3º deste artigo e os parâmetros da ~~tabela do Anexo X do Plano Diretor.~~

§ 4º Para a aquisição destes parâmetros excedentes nas Zonas ZM 1-16 e ZC 2-16, o adquirente pagará por metro quadrado excedente o equivalente a 11% (onze por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição. (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)

~~§ 5º No caso do parágrafo anterior, esta aquisição será cobrada por área quadrada excedente, independente de esta ser computável. (Revogado pela Lei Complementar nº 346/2020)~~

Art. 10 O requerente poderá solicitar permuta dos índices desejados, em decorrência da realização da infraestrutura urbana de determinada área que atenda a coletividade, através de instrumento a ser firmado com o Município, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, e desde que o valor da infraestrutura permutada não seja inferior ao previsto no artigo anterior.

Art. 10. O requerente poderá solicitar permuta dos parâmetros desejados, em decorrência da realização da infraestrutura urbana de determinada área que atenda a coletividade, através de instrumento a ser firmado com o Município, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM, e desde que o valor da infraestrutura permutada não seja inferior ao previsto no artigo anterior. (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)

Art. 11 Os valores referentes à outorga onerosa serão pagos ao final do processo de compra, e anteriormente à assinatura da escritura pública pelo Município, mediante guia a ser emitida pela municipalidade, com creditamento diretamente na conta do FUNDEM.

Parágrafo único. A escritura pública de outorga onerosa deverá ser registrada na respectiva matrícula do imóvel, junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, e apresentada anteriormente à expedição do alvará de licença para construção. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 346/2020)

CAPÍTULO II DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 12 - Fica instituída no Município de Criciúma a Transferência de Direito de Construir, enquanto instrumento de Indução ao Desenvolvimento Urbano, autorizada pelo Município, mediante escrituração pública, para fins de permitir edificações acima do limite estabelecido pelos índices básico até o máximo de transferências previstas na tabela do Anexo X da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012 (Plano Diretor Participativo de Criciúma).

§ 1º O instrumento referido nesta Lei permite ao proprietário transferir a metragem do seu potencial

construtivo do seu terreno para que em outro(s) terreno(s) sejam aplicados os índices para construção acima dos limites básicos, afiluídos os parâmetros do índice de aproveitamento, taxa de ocupação e número de pavimentos, conforme tabela de Anexo X do Plano Diretor Participativo de Criciúma.

§ 2º O Órgão de Planejamento, legalmente instituído, será responsável pelos procedimentos para a emissão da Transferência do Direito de Construir.

§ 3º A Transferência do Direito de Construir terá por finalidade:

I - Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico (inventariado ou tombado), ambiental (áreas de preservação, proteção ou verdes), paisagístico, social ou cultural;

III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

IV - Manutenção das características gerais de imóvel lindeiro ou defrontante a parques, praças, cemitérios, instituições de ensino e saúde, públicas e privadas.

V - Redução da densidade urbana, desde que consultado o Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

§ 4º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que permutar com o Município seu imóvel, ou parte dele, recebendo o índice de aproveitamento máximo, para os fins previstos neste artigo.

§ 5º O proprietário da área urbana que desejar preservar, parcial, ou integralmente, imóvel de sua propriedade de interesse histórico, cultural ou ambiental, deverá apresentar proposta à administração pública, para fazer jus à transferência do direito de construir, devendo ser submetido à análise de aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

§ 6º Quando da transferência do direito de construir de imóvel preservado, nos termos do parágrafo anterior, o proprietário deverá manter a edificação em perfeitas condições de uso, bem como as principais características arquitetônicas externas, estando sujeito, caso descumpra, as sanções da legislação específica.

O cálculo da Transferência do Direito de Construir será realizado a partir dos índices máximos, conforme Tabela do Anexo 03 da Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024.

§ 1º A concessão da Transferência do Direito de Construir autoriza a utilização, quando possível, da taxa de ocupação máxima, índice de aproveitamento máximo e/ou a construção de pavimentos extras, conforme previsto na Tabela do Anexo 03 da Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024.

§ 2º Somente os pavimentos extras não serão computados para o cálculo do afastamento, exceto nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4 e ZC 1-4, onde somente o primeiro pavimento extra não contará para o cálculo de afastamento.

Art. 12. Fica instituída no Município de Criciúma a Transferência do Direito de Construir, enquanto instrumento de Indução ao Desenvolvimento Urbano, autorizada pelo Município, mediante escrituração pública, para fins de permitir edificações acima do limite estabelecido pelos parâmetros básicos até os máximos da transferência prevista na tabela do anexo 10 03 da ~~Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024 (Plano Diretor Participativo de Criciúma).

§ 1º O instrumento referido nesta Lei permite ao proprietário transferir a metragem do potencial construtivo do seu terreno para que em outro(s) terreno(s) das zonas informadas no art. 6º desta lei sejam aplicados os parâmetros para construção acima dos limites básicos, conforme tabela do anexo 10 03 da ~~Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024 do Plano Diretor Participativo de Criciúma.

§ 2º Deverá ser considerada a proporcionalidade dos índices de Aproveitamento Máximo (IAM) de transferência entre as áreas Transferidoras e as áreas Receptoras, observando as respectivas áreas, setores e zonas urbanas constantes do anexo 10 03 da ~~Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024.

§ 3º Para cálculo da metragem recebida por transferência do direito de construir será aplicada a seguinte fórmula:

$AR = MPC \times CP$

Área Receptora (AR) = Área efetivamente recebida para utilização no terreno receptor

Metragem do potencial construtivo oriundo do terreno transferidor (MPC) = metragem do terreno transferidor x índice de aproveitamento máximo do terreno transferidor (Anexo 10 03 do Plano Diretor em observação (2))

Coefficiente de Proporcionalidade (CP) = índice de aproveitamento máximo da área transferidora / índice de aproveitamento máximo da área receptora (Anexo 10 03 do Plano Diretor em observação (2))

RECEPTORA

		0,35	1,00	1,50	2,00	3,50	4,50	6,00
TRANSFERIDORA	0,35	1	0,3500	0,2333	0,1750	0,1000	0,0777	0,0583
	1,00	2,8571	1	0,6666	0,5000	0,2857	0,2222	0,1666
	1,50	4,2857	1,5000	1	0,7500	0,4285	0,3333	0,2500
	2,00	5,7142	2,0000	1,3333	1	0,5714	0,4444	0,3333
	3,50	10,0000	3,5000	2,3333	1,7500	1	0,7777	0,5833
	4,50	12,8571	4,5000	3,0000	2,2500	1,2857	1	0,7500
	6,0	17,1428	6,0000	4,0000	3,0000	1,7142	1,3333	1

§ 4º Deverão ser respeitados os parâmetros máximos definidos pelo instrumento da transferência do direito de construir, conforme descritos no anexo 10 03 da ~~Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024.

§ 5º O Órgão de Planejamento, legalmente instituído, será responsável pelos procedimentos para a emissão da Transferência do Direito de Construir.

§ 6º A Transferência do Direito de Construir terá por finalidade:

I - Implantação de equipamentos urbanos,

II - comunitários, criação ou alargamento do sistema viário;

II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico (inventariado ou tombado), ambiental (áreas de preservação, proteção ou verdes), paisagístico, social ou cultural;

III - Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social;

IV - Manutenção das características gerais de imóvel lindeiro ou defrontante a parques, praças, cemitérios, instituições de ensino e saúde, públicas e privadas.

V - Redução da densidade urbana, desde que consultado o Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

§ 7º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que permutar com o Município seu imóvel, ou parte dele, recebendo o índice de aproveitamento máximo, para os fins previstos neste artigo, firmando as partes a respectiva escritura pública de permuta independente de autorização específica e pagamento de ITBI.

§ 8º O proprietário da área urbana que desejar preservar, parcial, ou integralmente, imóvel de sua propriedade de interesse histórico, cultural ou ambiental, deverá apresentar proposta à administração pública, para fazer jus à transferência do direito de construir, devendo ser submetido à análise de aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

§ 9º Quando da transferência do direito de construir de imóvel preservado, nos termos do parágrafo anterior, o proprietário deverá manter a edificação em perfeitas condições de uso, bem como as principais características arquitetônicas externas, estando sujeito, caso descumpra, as sanções da legislação específica.

§ 10 De toda a metragem excedente utilizada no empreendimento receptor, até o limite de 50% da referida metragem poderá ser oriunda da Transferência do Direito de Construir, devendo o restante até o máximo permitido ser utilizado através de Outorga Onerosa e obedecidos os índices de aproveitamento máximos de Outorga e Transferência dispostas no anexo ~~10 03 da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024. (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)

Art. 13 O Município de Criciúma, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com base na disponibilidade de infraestrutura de equipamentos e serviços urbanos, e nos condicionantes ambientais presentes, deverá compatibilizar os princípios da função social da cidade e da propriedade, com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

Seção II Das áreas e Aplicação

Art. 14 As áreas transferidoras (consideradas passíveis de transferência) e receptoras (que recebem o potencial construtivo) do direito de construir observarão as seguintes condições:

I - o potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar aquele definido pelos índices máximos do lote para o zoneamento em que estará previsto;

II - imóveis receptores deverão ser providos de infraestrutura urbana básica;

III - o potencial total construtivo poderá ser transferido uma única vez e será vinculado ao(s) imóvel (is) receptor(es), depois de consumada a transferência do direito de construir junto à matrícula do imóvel.

IV - o imóvel transferidor poderá transferir seu potencial construtivo para um ou mais imóveis receptores, e o imóvel receptor poderá receber o potencial construtivo de um ou mais imóveis transferidores, respeitado sempre o índice de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. Nos casos excepcionais onde for constatada a necessidade da realocação da Transferência de Potencial Construtivo, esta dependerá de análise e aprovação do Órgão de Planejamento Municipal legalmente instituído em conjunto com o Conselho de Desenvolvimento Municipal - CDM.

Art. 15 Para a utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir será necessário atender a pelo menos um dos seguintes requisitos:

I - estar localizados em ruas pavimentadas com faixa de domínio de 15 (quinze) metros ou superior;

II - estar localizados em vias públicas com projetos específicos de intervenção viária (túneis, viadutos, pontes, alargamentos, duplicações, binários e/ou outros) com recurso garantido;

III - estar situados em vias coletoras e/ou arteriais;

IV - estar situadas em rodovias, no anel de contorno viário e na via expressa.

Parágrafo único. Excepcionalmente, para as ruas com faixa de domínio existentes menores de 15 metros,

desde que haja previsão legal de alargamento viário para via.

Art. 16 ~~O uso da Transferência de Direito de Construir autoriza a utilização da taxa de ocupação máxima também prevista na tabela do Anexo 10 da Lei complementar nº 95, bem como a construção de dois pavimentos acima do básico permitido, sendo que estes não serão computados para o cálculo de afastamento de cone de sombra.~~

Art. 16. O uso da Transferência do Direito de Construir autoriza a utilização, quando possível, da taxa de ocupação máxima, índice de aproveitamento máximo e/ou a construção dos pavimentos extras, conforme previsto na Tabela do anexo ~~10 03 da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024. (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020).

Art. 17 O Município deverá manter registro das transferências do direito de construir nos respectivos cadastros imobiliários do município, nos quais constará se o imóvel é transferidor ou receptor, bem como respectivos potenciais construtivos.

Art. 18 As áreas transferidoras deverão ser avaliadas pelo órgão de planejamento e identificadas como áreas inviabilizadas de usufruir do potencial construtivo previsto para o local.

Art. 19 Os imóveis receptores deverão atender aos demais parâmetros da legislação vigente, especialmente os informados no anexo ~~X 03 da Lei Complementar nº 95 de 28 de dezembro de 2012~~ Lei nº 8634 de 08 de agosto de 2024.

Parágrafo único. A escritura pública de transferência deverá ser registrada nas respectivas matrículas dos imóveis transferidor e receptor, junto ao Office de Registro de Imóveis competente, e apresentadas quando da análise do projeto arquitetônico da obra que será construída no imóvel receptor.

Art. 20 O Município também poderá alienar o potencial construtivo de seus imóveis, mediante aprovação do CDM e posterior processo licitatório com escritura pública, sendo os recursos obtidos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Municipal - FUNDEM.

Parágrafo único. A aprovação da alienação do potencial construtivo referido no caput deste artigo deverá ser precedida de projeto de utilização do recurso a ser apresentada pelo Órgão de Planejamento e aprovado pelo CDM.

Art. 21 ~~As imóveis residenciais preservados, nos termos do § 2º do art. 1º, poderá ser concedida isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, de acordo com a Lei Municipal nº 3700/1998 (Dispõe Sobre A Proteção Do Patrimônio Histórico, Artístico E Natural Do Município) e a Lei Federal 12.651/2008 (Código Florestal Brasileiro), mediante requerimento do proprietário, sendo que este benefício entrará em vigor a partir do exercício seguinte ao da concessão e será mantido enquanto o lote/edificação permanecer com o mesmo uso/conservação.~~

Art. 21. Aos imóveis residenciais preservados, nos termos do §3º do art. 1º, poderá ser concedida isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, de acordo com a Lei Municipal que dispõe sobre a proteção do patrimônio histórico, artístico e natural do Município e legislação ambiental, mediante requerimento do proprietário, sendo que este benefício entrará em vigor a partir do exercício seguinte ao da concessão e será mantido enquanto o lote/edificação permanecer com o mesmo uso/conservação. (Redação dada pela Lei Complementar nº 346/2020)

Art. 22 A aprovação de projetos de reforma e restauração de imóveis preservados fica isenta do pagamento de taxas.

Art. 23 Caso haja a demolição ou não conservação do(s) imóvel(is) preservado(s) que permitiria a Transferência do Direito de Construir, o interessado perderá automaticamente a faculdade da transferência do potencial construtivo.

Seção III
Da Contrapartida do Beneficiário

Art. 24 Será efetuada a Transferência do Direito de Construir mediante escritura pública, precedida de autorização expedida pelo Município através de:

I - Certidão de transferência do direito de construir para imóvel transferidor - expedição de certidão, onde a transferência é garantida ao proprietário, a partir do preenchimento do requerimento expedido pelo Município e pagamento da respectiva taxa ao Município, no valor correspondente a 05 (cinco) Unidades Fiscais do Município - UFM's;

II - Certidão de transferência do direito de construir para imóvel receptor - expedição de certidão especial para a utilização do potencial transferido, quando da análise do projeto arquitetônico, onde o recebimento da Transferência é garantido ao proprietário a partir do preenchimento do requerimento expedido pelo Município e pagamento de taxa ao Município, no valor correspondente a 05 (cinco) Unidades Fiscais do Município - UFM's.

Art. 25 Será averbada no registro de imóveis competente a transferência do potencial construtivo junto às matriculas dos imóveis que cedem e recebem o referido potencial.

Art. 26 No imóvel transferidor a averbação deverá conter as condioes de proteao, preservação e conservação do mesmo quando este se fizer necessário.

Art. 27 ~~Para os casos do art. 99, o valor do metro quadrado do terreno transferidor será avaliado pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município de Criciúma. (Revogado pela Lei Complementar não 346/2020)~~

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIOES FINAIS

Art. 28 Os recursos auferidos com a adoao da outorga onerosa do direito de construir, e de alteração de uso, serão aplicados nas finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expanso urbana;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI - criação de espaos públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX - outras definidas pelo órgão de Planejamento Municipal e aprovadas em Lei.

Art. 29 Os recursos auferidos com a taxa da transferência do direito de construir e de alteração de uso serão transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Municipal - FUNDEM.

Art. 29-A O número de pavimentos extras deverá obedecer ao limite máximo da Tabela anexo 40 03 da Lei Complementar não 95 de 28 de dezembro de 2012 Lei não 8634 de 08 de agosto de 2024, não podendo ser cumulativo entre Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir. (Redação acrescida pela Lei Complementar não 346/2020)

Art. 30 As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotaoes orçamentárias próprias.

Art. 31 A presente Lei poderá ser regulamentada por Decreto Municipal, e os casos omissos serão resolvidos pelo órgão de Planejamento Municipal, com a aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

Art. 32 Ficam revogados os anexos II e III da Lei Complementar não 95 de 28 de dezembro de 2012.

Art. 33 Fica alterado o anexo X da Lei Complementar não 95 de 28 de dezembro de 2012, que passa a vigorar com a redação do Anexo nico da presente Lei.

Art. 32 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 33 Revogam-se as disposioes em contrário.

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, colocaram em votação e a proposta foi aprovada por unanimidade.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO