



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

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

24/04/2025

**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

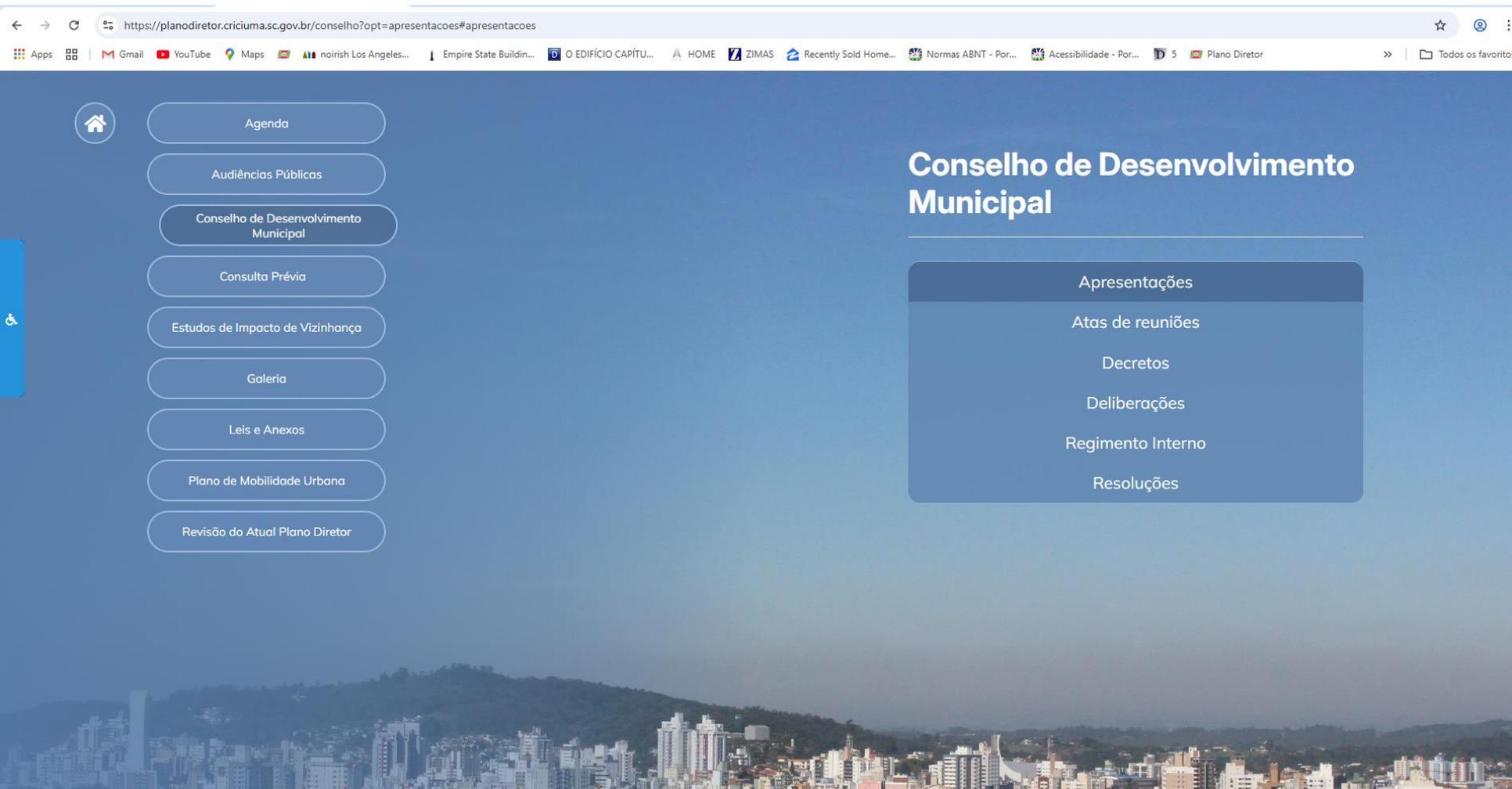
LEI DO *RETROFIT*
CÂMARA TEMÁTICA III - CDM

ABERTURA

E

INFORMES

1) PÁGINA DO PLANO DIRETOR JÁ RETORNOU AO FUNCIONAMENTO



The screenshot shows a web browser window with the URL <https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/conselho?opt=apresentacoes#apresentacoes>. The browser's address bar and tabs are visible at the top. The website's header is a dark blue gradient with a home icon on the left. Below the header is a vertical navigation menu with buttons for: Agenda, Audiências Públicas, Conselho de Desenvolvimento Municipal, Consulta Prévia, Estudos de Impacto de Vizinhança, Galeria, Leis e Anexos, Plano de Mobilidade Urbana, and Revisão do Atual Plano Diretor. The main content area is titled 'Conselho de Desenvolvimento Municipal' and contains a list of links: Apresentações, Atas de reuniões, Decretos, Deliberações, Regimento Interno, and Resoluções. The background of the page is a cityscape at dusk.

https://planodiretor.criciuma.sc.gov.br/conselho?opt=apresentacoes#apresentacoes

Apps Gmail YouTube Maps noirish Los Angeles... Empire State Buildin... O EDIFÍCIO CAPÍTU... HOME ZIMAS Recently Sold Home... Normas ABNT - Por... Acessibilidade - Por... 5 Plano Diretor Todos os favoritos

Agenda

Audiências Públicas

Conselho de Desenvolvimento Municipal

Consulta Prévia

Estudos de Impacto de Vizinhança

Galeria

Leis e Anexos

Plano de Mobilidade Urbana

Revisão do Atual Plano Diretor

Conselho de Desenvolvimento Municipal

- Apresentações
- Atas de reuniões
- Decretos
- Deliberações
- Regimento Interno
- Resoluções

LEI DO RETROFIT
CÂMARA TEMÁTICA III - CDM

Dispõe sobre a criação do Programa Municipal de Retrofit em edificações urbanas e dá outras providências.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Fica instituída, no Município de Criciúma, a modalidade de adequação de imóveis denominada *retrofit*, que compreende um conjunto de objetivos e regras voltados à requalificação edilícia.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se *retrofit* a adequação de imóveis por meio de processo de reforma em edificações já existentes, com o objetivo de adaptá-las, restaurá-las, modernizá-las e revitalizá-las, incluindo a possibilidade de atualização de seus sistemas estruturais, funcionais e operacionais, podendo ou não resultar em aumento da área construída, e admitindo a alteração de uso.

Art. 2º São objetivos do *retrofit*:

- I- reduzir a ociosidade de edificações existentes, promovendo seu reaproveitamento e reocupação;
- II- incentivar a reabilitação do patrimônio arquitetônico, estabelecendo diretrizes que simplifiquem sua adaptação para novos usos;
- III- adequar edificações existentes aos padrões contemporâneos de:

- a) segurança estrutural e contra incêndios;
- b) conforto ambiental e qualidade sanitária;
- c) acessibilidade universal;
- d) infraestrutura de saneamento básico; e
- e) sustentabilidade e eficiência no uso de recursos naturais;

IV- ampliar a disponibilidade de espaços aptos ao adensamento populacional, otimizando o uso da infraestrutura urbana existente;

V- promover a sustentabilidade urbano-ambiental, priorizando a reutilização de edificações e a maximização dos recursos já implantados;

VI- fomentar a reciclagem, reutilização e revitalização de construções subutilizadas ou degradadas;

VII- impulsionar a geração de empregos e novas oportunidades econômicas no setor da construção civil e afins;

VIII- reduzir a inadimplência fiscal associada a imóveis ociosos, estimulando sua reintegração ao mercado imobiliário ativo;

IX- tornar as edificações mais econômicas em sua operação, minimizando custos financeiros e impactos ambientais a longo prazo;

X- melhorar a eficiência energética das construções, reduzindo o consumo de recursos e incentivando o uso de soluções sustentáveis;

XI- ampliar a oferta de moradia a preços acessíveis, contribuindo para a diversidade habitacional e inclusão social; e

XII- criar ambientes urbanos mais seguros, promovendo a revitalização do espaço público e a melhoria da qualidade de vida.

~~Art. 3º A adequação de imóveis, por meio de retrofit, será admitida, desde que a edificação atenda a uma das seguintes condições: Será admitida a adequação de imóveis por meio de retrofit, desde que a edificação possua "habite-se" expedido até 31 de dezembro de 1999 ou, na ausência deste, outro documento hábil que comprove a existência da edificação naquela data ou em data anterior.~~

~~I a edificação possua "habite-se" expedido em data anterior ou igual a 31 de dezembro de 1999;~~

~~II independentemente da data do "habite-se", apresente características construtivas que impeçam sua regularização nos termos do Código de Obras ou do Plano Diretor vigente, sendo necessário parecer técnico favorável do órgão de planejamento municipal;~~

~~III esteja consolidada em áreas sujeitas a restrições construtivas, tais como locais sobre cursos d'água canalizados ou zonas de preservação, onde não sejam permitidas novas edificações ou ampliações, condicionada à manifestação técnica favorável do órgão municipal competente para prevenir deterioração e assegurar sua manutenção e adequação funcional.~~

§ 1º Não há limite para requalificações sucessivas sobre uma mesma edificação, desde que respeitados os requisitos estabelecidos nesta Lei.

§ 2º A área de aplicação desta Lei será delimitada pelo Poder Executivo por meio do polígono especificado no Anexo I, garantindo a aplicação das diretrizes e dispositivos desta norma às edificações existentes dentro do perímetro estabelecido.

§ 3º Para obras localizadas fora do perímetro delimitado, o enquadramento às disposições desta Lei dependerá de análise técnica fundamentada pelo órgão de planejamento municipal, mediante requerimento do interessado, conforme regulamento do Chefe do Poder Executivo, considerando, entre outros elementos, a localização, a tipologia da edificação, o interesse público e a compatibilidade com os objetivos e princípios desta Lei.

§4 Para edificações consolidadas em áreas sujeitas a restrições construtivas, tais como locais sobre cursos d'água canalizados ou zonas de preservação, onde não sejam permitidas novas edificações ou ampliações, a adequação será condicionada à manifestação técnica favorável do órgão municipal competente para prevenir deterioração e assegurar sua manutenção e adequação funcional.

Art. 4º A alteração de usos deverá respeitar os parâmetros urbanísticos do zoneamento previsto na legislação municipal vigente do qual está inserido o imóvel.

Art. 5º Na adequação de edificações existentes, as áreas acrescidas para fins de acessibilidade, segurança, higiene, sustentabilidade, eficiência e salubridade não serão computadas nos índices urbanísticos do zoneamento.

Parágrafo único. Para atender ao disposto no *caput*, será permitida, de forma excepcional, a implantação de rampas ou outros dispositivos de acesso que avancem sobre o logradouro público, desde que observados os seguintes critérios:

I- comprovação da impossibilidade técnica de implantação da rampa ou de outros dispositivos de acesso dentro dos limites do lote;

II- existência de calçada que:

a) permita a intervenção sem comprometer a circulação de pedestres, garantindo uma

faixa livre; e

b) esteja em conformidade com as normas municipais de padronização de calçadas .

Art. 6º As intervenções em edificações não poderão agravar os itens relativos à segurança, salubridade, higiene, saneamento e acessibilidade existentes.

Art. 7º O imóvel objeto de requalificação:

I- será autorizado a implantar saliências, varandas, sacadas e terraços, desde que respeitadas as normas edilícias e garantidas as condições adequadas de ventilação, iluminação natural e segurança dos usuários;

II- será dispensado da obrigatoriedade de oferta de vagas para estacionamento de veículos, quando não houver possibilidade de adequação;

III- quando localizado em via exclusivamente para pedestres ou em lotes onde a instalação for inviável, será dispensado da exigência de vagas para:

a) embarque e desembarque; e

b) carga e descarga.

Art. 8º A solicitação de requalificação realizada nos termos desta Lei poderá incluir a demolição parcial da edificação existente, desde que preservados elementos essenciais da edificação original.

Parágrafo único. Na reconstrução das áreas demolidas, conforme previsto no *caput*, será permitido restabelecer os parâmetros originais da edificação ou adequá-los aos limites estabelecidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DO PROJETO E LICENCIAMENTO DA OBRA

Art. 9º Para análise e aprovação do projeto e licenciamento da obra, o interessado apresentará ao órgão competente da municipalidade a seguinte documentação:

I- “habite-se” expedido até 31 de dezembro de 1999 ou, na ausência deste, outro documento hábil que comprove a existência da edificação naquela data ou em data anterior

II- termo de responsabilidade assinado pelo proprietário e pelo responsável técnico pela aprovação e execução da obra;

III- prancha simplificada a ser analisada, aprovada e fiscalizada pela municipalidade, contendo apenas as plantas de situação e implantação, incluindo a locação e dimensionamento das vagas de estacionamento, se houver, planta de cobertura e quadro de áreas com parâmetros urbanísticos, quadro de áreas computáveis para cálculo do estacionamento, sendo esses cálculos de responsabilidade integral do responsável técnico pelo projeto arquitetônico;

IV- pranchas do projeto arquitetônico completo apenas para fins de consulta.

V- comprovante de pagamentos das taxas correspondentes;

VI- documento de responsabilidade técnica com as atividades de projeto e documento de responsabilidade técnica referente aos projetos complementares (estrutural, elétrico e hidrossanitário), quando houver.

VII- documento de responsabilidade técnica referente a execução do projeto arquitetônico e dos projetos complementares, quando houver;

VIII- projeto hidrossanitário aprovado pelo órgão competente ou declaração emitida pelo responsável técnico atestando a dispensa;

IX- plano de gerenciamento de resíduos sólidos, aprovado pelo órgão competente para edificações acima de 150m² (cento e cinquenta metros quadrados), ou documento de responsabilidade técnica para edificações de até 150m² (cento e cinquenta metros quadrados);

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

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

~~XI- outros documentos que o órgão de análise de projetos entender necessários.~~

CAPÍTULO III DA APROVAÇÃO DO USO DA EDIFICAÇÃO

Art. 10. A ocupação de edificações cujos processos estejam em tramitação no âmbito da municipalidade somente será permitida após a realização de vistoria técnica pela Administração Municipal, com a devida comprovação de que a edificação se encontra em condições de habitabilidade ou utilização, nos termos da legislação vigente.

§ 1º Considera-se concluída a edificação que esteja em conformidade com o projeto aprovado, e que apresente condições de habitabilidade ou utilização, incluindo, a execução dos passeios ou calçadas, a definição das divisas do lote, a arborização em áreas públicas, quando regulamentada, bem como a implantação da área de infiltração prevista no respectivo projeto.

I- para reformas em edificações sem "habite-se", deverá **ser solicitado o "habite-se"**; ~~ser solicitada a Declaração de Conclusão de Obra;~~

II- nos casos com "habite-se", será exigido o Laudo de Conclusão de Obras ~~Reforma~~.

§ 2º Vistoria limitar-se-á à verificação das informações constantes da planta que trata inciso II do referido artigo.

CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11. Aplicam-se, no que couber, as disposições da Lei Federal nº 13.726 de 08 de outubro de 2018 e das Leis Municipais nº 7.609, de 12 de dezembro de 2019 e nº 8.308, de 16 de março de 2023.

Art. 12. Os casos duvidosos e omissos decorrentes da presente Lei serão solucionados pelo órgão de planejamento competente da municipalidade e pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal – CDM, nos termos da legislação urbanística em vigor.

Art. 13. Fica o Poder Executivo autorizado a instituir, mediante lei específica, incentivos fiscais destinados a estimular a execução de projetos de adequação de imóveis pelo retrofit, observadas as diretrizes e objetivos desta lei.

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

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

VAGNER ESPINDOLA RODRIGUES
Prefeito do Município de Criciúma

Criciúma, _____ de _____ de 2025.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

A presente Lei de Adequação de Edificações (*Retrofit*) tem como objetivo viabilizar a requalificação de imóveis situados na região central da cidade, especialmente aqueles que se encontram subutilizados ou em estado de abandono, devido às restrições impostas pelas legislações urbanísticas vigentes.

O Centro da cidade, historicamente um polo econômico, social e cultural, vem sofrendo um processo de esvaziamento e degradação, resultado de entraves normativos que dificultam a modernização e ocupação de edificações antigas. A falta de incentivos e a rigidez de certas exigências regulatórias impedem que muitos desses imóveis sejam readequados às necessidades contemporâneas, resultando em um cenário de imóveis ociosos e comprometendo a vitalidade urbana da região.

A presente proposta busca reverter esse quadro ao estabelecer diretrizes claras e mecanismos facilitadores para o *retrofit* dessas edificações. Entre os principais pontos abordados, destacam-se:

A possibilidade de adaptação de edificações existentes, mesmo aquelas que não atendem integralmente às normas atuais do Código de Obras e do Plano Diretor, desde que sejam adotadas medidas de segurança, acessibilidade e eficiência energética;

A flexibilização de exigências relacionadas a vagas de estacionamento e outros parâmetros urbanísticos, permitindo uma maior compatibilidade entre as edificações e o novo perfil de ocupação do centro da cidade;

A possibilidade de recuperação e reutilização de imóveis situados em áreas com restrições construtivas, garantindo que esses espaços não permaneçam inativos e sujeitos à deterioração;
O incentivo à habitação e ao uso misto, fomentando a diversidade de ocupação e dinamizando a economia local;

A promoção da sustentabilidade urbana, com o reaproveitamento de edificações existentes e a redução do impacto ambiental associado a novas construções.

Essa iniciativa não apenas beneficia o setor da construção civil e do mercado imobiliário, como também gera impactos positivos para a cidade como um todo, ao promover a revitalização do Centro, estimular o comércio local, aumentar a segurança urbana e oferecer novas oportunidades de moradia acessível.

Diante do exposto, esta proposta se apresenta como uma alternativa viável e necessária para resgatar a função social e econômica da região central da cidade, modernizando a legislação sem comprometer a segurança e a qualidade das edificações.

Dessa forma, submetemos este projeto à apreciação dos nobres vereadores, certos de que contribuirá significativamente para a requalificação da cidade e para o desenvolvimento urbano sustentável.

São essas, Senhor Presidente e Senhores Vereadores, as razões que nos levam a propor o encaminhamento do Projeto de Lei à apreciação, nos termos da Lei Orgânica Municipal.

VAGNER ESPINDOLA RODRIGUES
Prefeito do Município de Criciúma

Excelentíssimo Senhor
Vereador **MARCIO DAROS DA LUZ**
Presidente da Câmara Municipal de Criciúma
Nesta

PARECER DA CÂMARA TEMÁTICA III – REUNIÃO DE 16/04/2025:

Após a apresentação e discussões a respeito desta solicitação os membros da Câmara Temática III, colocaram em votação e a proposta foi apresentada com as modificações sugeridas foi aprovada.



CRICIÚMA DO AMANHÃ

PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO