



**MENSAGEM Nº 32/2025**

**“Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Dionísio Cerqueira, Santa Catarina, institui normas para o desenvolvimento urbano, e dá outras providências.”**

**Excelentíssimo Senhor Presidente, e membros da Câmara Municipal de Vereadores de Dionísio Cerqueira – SC**

Tem a presente o objetivo de levar ao conhecimento de Vossas Excelências, o teor do Projeto de Lei em epígrafe, para exame, apreciação e, aprovação do Plenário, se for do entendimento dos Senhores Edis.

**MUNICÍPIO DE DIONÍSIO CERQUEIRA - ESTADO DE SANTA CATARINA, 17 DE JULHO DE 2025.**

**ALCIR ALCEU SAWARIS**  
**Vice-Prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal**



## 1. SUMÁRIO

TÍTULO I .....	4
CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS .....	4
SEÇÃO I .....	5
DOS OBJETIVOS .....	5
TÍTULO II .....	6
DO PARCELAMENTO DO SOLO .....	6
SEÇÃO I .....	6
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	6
SEÇÃO II .....	10
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS .....	10
SUBSEÇÃO II.....	16
DAS QUADRAS E LOTES.....	16
SUBSEÇÃO III.....	18
DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO .....	18
SEÇÃO I .....	19
DA CONSULTA PRÉVIA .....	19
SEÇÃO II .....	20
DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO.....	20
SEÇÃO III .....	21
DO PROJETO DE LOTEAMENTO .....	21
SEÇÃO I .....	23
DA SOLICITAÇÃO DO PROJETO .....	23
SEÇÃO II .....	24
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO .....	24
CAPÍTULO IV.....	27
DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS .....	27
SEÇÃO I .....	27
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS .....	27
SEÇÃO II .....	31
DA APROVAÇÃO E REGISTRO DO PROJETO DE CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS.....	31
CAPÍTULO V .....	32
DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES .....	32
CAPÍTULO VI .....	35
DAS PENALIDADES .....	35
SEÇÃO I .....	37
DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO .....	37
SEÇÃO II .....	37
DAS INFRAÇÕES AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS .....	37



SEÇÃO II .....	38
DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO .....	38
TÍTULO III .....	39
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO .....	39
CAPÍTULO I .....	39
DOS ÍNDICES E DAS TAXAS .....	39
SEÇÃO I .....	41
DOS RECUOS E AFASTAMENTOS .....	41
SEÇÃO IV .....	42
DAS CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO .....	42
TÍTULO V .....	46
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS .....	46
APÊNDICE I – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DOS USOS DO SOLO .....	50
ANEXO I .....	52
ANEXO II .....	53
ANEXO III .....	54
ANEXO IV .....	55
ANEXO V .....	56
ANEXO VI .....	57
ANEXO VII .....	58
ANEXO VIII .....	59
ANEXO IX .....	60
ANEXO X .....	61
ANEXO XI .....	62
ANEXO XII .....	63
ANEXO XIII .....	64
ANEXO XIV .....	65
ANEXO XV .....	66



PROJETO DE LEI Nº \_\_\_\_\_/2025

**“Dispõe sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Dionísio Cerqueira, Santa Catarina, institui normas para o desenvolvimento urbano, e dá outras providências.”**

**ALCIR ALCEU SAWARIS, Vice Prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal de Dionísio Cerqueira- Estado de Santa Catarina**, no uso de suas atribuições legais, e com amparo na Lei Orgânica Municipal, faz saber a todos os habitantes deste Município, que encaminhei a Câmara de Vereadores o seguinte Projeto de Lei:

**TÍTULO I  
CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS  
CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art.1º O parcelamento do solo em Dionísio Cerqueira será feito por meio de loteamento ou desmembramento e será regido pela legislação municipal, pela Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e pela Lei Federal 9.785, de 29 de janeiro de 1999, e demais legislações vigentes.

Parágrafo único: Os parâmetros e delimitações sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Município de Dionísio Cerqueira, será definida por meio desta legislação. A legislação oferece aporte a Lei do Plano Diretor, instituindo os parâmetros para as áreas urbanas e rurais municipais.

Art 2º. São Leis e Códigos específicos que contribuem a esta legislação:

- I. Lei do Plano Diretor;
- II. Código de Obras;
- III. Código de Posturas;
- IV. Política de Mobilidade Urbana/rural;
- V. Política Municipal do Meio Ambiente;
- VI. Lei de Instituição e Revisão do Conselho de Desenvolvimento Municipal;
- VII. Plano Municipal de Habitação de Interesse Social de Dionísio Cerqueira;
- VIII. Plano Municipal de Saneamento Básico.

Art. 3º. Os seguintes documentos fazem parte desta Lei:

- I. APÊNDICE I: PARÂMETROS DOS USOS DO SOLO
- II. ANEXO I: Mapa do Macrozoneamento Municipal;
- III. ANEXO II: Mapa do Perímetro Urbano da Sede;



- IV. ANEXO III: Mapa do Perímetro Urbano do Distrito de Idamar;
- V. ANEXO IV: Mapa do Perímetro Urbano do Distrito de São Pedro Tobias;
- VI. ANEXO V: Mapa do Perímetro Urbano do Distrito de Jorge Lacerda;
- VII. ANEXO VI: Mapa dos Bairros da Sede;
- VIII. ANEXO VII: Mapa do Zoneamento Urbano da Sede;
- IX. ANEXO VIII: Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de Idamar;
- X. ANEXO IX: Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de São Pedro Tobias;
- XI. ANEXO X: Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de Jorge Lacerda;
- XII. ANEXO XI: Estradas e Rodovias principais do município;
- XIII. ANEXO XII: Mapa da Hierarquia Viária da Sede;
- XIV. ANEXO XIII: Mapa da Perimetral Futura;
- XV. ANEXO XIV: Rota Cicloviária;
- XVI. ANEXO XV: Rota Acessível Prioritária.

Art.4º. Para efetivação do controle ambiental deverá ser apresentado ao município:

- I. Estudos ambientais constituídos por diagnóstico sucinto da área e seu entorno, identificação de impactos e propostas de medidas mitigadoras e/ou compensatórias;
- II. Laudo geotécnico assinado por profissional habilitado, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), comprovando capacidade de suporte do solo;
- III. Parecer técnico prévio, emitido pelo órgão florestal competente, relativo ao meio biótico.

## **SEÇÃO I DOS OBJETIVOS**

Art. 5º. A presente Lei tem como objetivos:

- I. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;
- II. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagísticos-naturais ou culturais – próprios da região e da Sede do Município;
- III. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;



- IV. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;
- V. Aplicar os instrumentos jurídicos da Outorga Onerosa, do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, IPTU Progressivo, Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto Ambiental e Direito de Preempção conforme estabelecido nesta legislação em conjunto a Lei do Plano Diretor.

**TÍTULO II**  
**DO PARCELAMENTO DO SOLO**  
**SEÇÃO I**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 6º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos, na Macrozona Urbana (MZU) que trata dos perímetros urbanos e áreas de expansão urbana futura, que correspondem as Macrozonas de Expansão Urbana (MEU), Macrozona do Manancial de Abastecimento (MMA) de acordo com os parâmetros ambientais e no Eixo de Desenvolvimento Empresarial e Logístico (EDEL), em conformidade com a Lei do Plano Diretor. As normas gerais de parcelamento do solo prevista nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estas pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à Legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal N.º 6766/79 com alterações dadas pela Lei 9785/99, e Lei Estadual 17.492/2018 e suas alterações, bem ainda as demais normas que as substituam ou complementarem.

§1º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 2º As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

§3º Na zona rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência de Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

§ 4º Será considerado como de uso urbano o parcelamento ou desmembramento para fins de chaceamento de sítios e/ou de recreio que resultem em módulos mínimos abaixo do valor estipulado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), submetendo-se às legislações urbana e tributária pertinentes.

§ 5º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

- I. Área Total do Parcelamento: é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;
- II. Área de Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;
- III. Área Total de Lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;



- IV. Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;
- V. Loteamento: é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, ou prolongamento, modificação, ou ampliação das vias existentes;
- VI. Desmembramento: é a subdivisão de uma gleba urbana em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- VII. Remembramento: a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel, respeitadas as dimensões mínimas previstas nesta Lei.
- VIII. Condomínios imobiliários: divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;
- IX. Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- X. Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- XI. Faixa Não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
- XII. Via de Circulação: é a via destinada a circulação de veículos e pedestres;
- XIII. Lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe, que poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes;
- XIV. Fração ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio de Lotes, expresso na forma decimal, ordinária ou percentual;
- XV. Área destinada a uso comum dos condôminos: aquela referente ao sistema viário interno, áreas de convivência e lazer, áreas verdes, e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não definidos como unidades autônomas;
- XVI. Alvará de Construção: documento expedido pela Municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;
- XVII. Consulta de Viabilidade Técnica: documento indispensável, prioritário de encaminhamento à municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;
- XVIII. Equipamentos Comunitários: são os equipamentos de uso público de



educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;

- XIX. Equipamentos Urbanos: são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;
- XX. Faixa de Proteção e Drenagem: faixa paralela a um curso d'água medida a partir de sua margem, destinada à proteção de erosão e a amenizar o problema das cheias, definidas como as Áreas de Preservação Permanente (APP);
- XXI. Faixa de Domínio: área contígua marginal às vias de tráfego intermunicipal e interestadual, e paralelas às redes de energia de alta tensão, sendo vedada a construção;
- XXII. Faixa de Proteção das Linhas de Transmissão da CELESC - corresponde a uma faixa de 25,00m (vinte e cinco metros) de largura ao longo da linha de transmissão;

Art.7º. Os loteamentos e desmembramentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com o estabelecido no APÊNDICE I, desta legislação. É permitido o desmembramento de lote urbano encravado, desde que obedecida a área mínima estabelecida nesta lei, com acesso ao imóvel através de servidão de passagem, devidamente registrada, desde que atenda:

- I. A servidão de passagem deverá ter largura mínima de 3,00m (três metros);
- II. A localização da servidão deverá estar demarcada no mapa de parcelamento do solo, com averbação na matrícula do imóvel;
- III. A área da servidão não será computada a área total do lote dominante, devendo o lote possuir as dimensões mínimas exigidas no zoneamento;
- IV. Será considerada como testada a face do imóvel dominante que fizer divisa com os fundos do lote serviente, devendo respeitar todas as dimensões e condicionantes exigidas no zoneamento;
- V. Todos os cabeamentos e tubulações que visem ligar alguma instalação ao lote dominante devem obrigatoriamente passar pela servidão;
- VI. A servidão de passagem obrigatoriamente dará acesso a um único lote;
- VII. A manutenção da servidão é de responsabilidade exclusiva do proprietário do imóvel dominante;
- VIII. A servidão se destina exclusivamente a passagem, é proibida qualquer forma de edificação na mesma;
- IX. Nos lotes criados em novos loteamentos não será permitida a Servidão de Passagem.

Parágrafo único: É permitido via parcelamento de solo a compra de parte de lote menor que a área mínima prevista nesta legislação e estabelecido no Apêndice I



para fins de fusão em imóvel/lote confrontante.

Art. 8º. Os Loteamentos serão divididos em três categorias:

- I. Loteamentos Convencionais: são aqueles em que se exige a implantação de infra-estrutura básica.
- II. Loteamentos Populares: são aqueles em que se exige a implantação da infra-estrutura mínima e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.
- III. Loteamentos de Interesse Social: são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infra-estrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

§1º Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS). Em outras zonas, será permitido o uso de interesse social seguido dos parâmetros e permissões de cada zona de referência.

§2º Lei Municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o Loteamento Popular com infraestrutura básica.

Art. 9º. Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II. Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seguir a legislação ambiental e correlata vigente;
- III. Em terrenos, restrito ao local que tenham sido aterrados materiais nocivos à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV. Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);
- V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI. Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;
- VII. Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução da Legislação Federal e Estadual;
- VIII. Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX. Em faixa de cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, conforme legislação vigente, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;



- X. Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.
- XI. Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- XII. Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;
- XIII. Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.
- XIV. Em distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) das estações de tratamento de esgoto.

## **SEÇÃO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS**

Art. 10 Os lotes atenderão aos parâmetros estabelecidos no APÊNDICE I, assim como aos demais parâmetros urbanísticos instituídos por esta lei e deverão:

- I. Possuir pelo menos uma testada voltada para via pública, vedada a testada única para vias especiais;
- II. Não pertencerem a mais de um loteamento.
- III. Os parcelamentos situados ao longo de Rodovias Estaduais, deverão conter ruas marginais paralelas a faixa da domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros) salvo legislação municipal ou correlata vigente que determine largura diferenciada;
- IV. As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas no APÊNDICE I, desta legislação.
- V. Os requisitos mínimos de acessibilidade às áreas de uso público estão determinados no código de obras do Município.

§ 1º A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;

§ 2º Os lotes de esquina terão área mínima de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), além de observarem as regras previstas no art. 25 e no §2º do art. 27 desta lei complementar.

§ 3º Considera-se como área útil do loteamento, a área total deduzida às vias de circulação e as Áreas de Preservação Permanente - APP existentes no imóvel, nos casos em que houver.

Art. 11. O percentual total de áreas públicas corresponderá a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, excetuando-se os casos previstos no art. 36, 82 e 83.

§ 1º Não serão aceitos no cálculo do percentual de áreas públicas:



- I. As áreas de servidão de linhas de transmissão de energia elétrica e faixas de domínio de rodovias;
- II. As áreas não parceláveis e não edificáveis previstas no art. 9º desta lei.

§ 2º As áreas previstas no art. 97 poderão ser aceitas no cálculo do percentual de áreas públicas caso haja justificado interesse público, de ordem socioeconômica ou ambiental, sendo computada, para esse fim, três quartos de sua área total.

§ 3º Não serão computadas como áreas verdes os canteiros centrais ao longo de vias ou dentro das rotatórias de tráfego.

Art. 12 Nos parcelamentos realizados ao longo de qualquer curso hídrico e nascente é obrigatória a reserva para APP e de áreas não-edificáveis de acordo com a legislação ambiental vigente, e levando em consideração o estudo técnico sócioambiental nas áreas consolidadas, destacando-se:

§ 1º A supressão de vegetação nativa em área de preservação permanente só poderá ser autorizada de acordo com a legislação correlata vigente, devidamente caracterizado e motivado em procedimento administrativo próprio, quando não existir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto.

§ 2º A supressão de vegetação em área de preservação permanente situada em área efetivamente urbanizada dependerá de autorização do órgão competente, levando em consideração a legislação vigente.

Art. 13 Nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, deverá ter anuência do órgão e deve ser reservada faixa não-edificável de 15m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio, exceto se houver legislação principalmente no perímetro urbano que trata de faixa não edificável, salvo maiores exigências da legislação específica, onde podem ser implantadas vias marginais.

Art. 14 As áreas públicas dos loteamentos atenderão aos seguintes requisitos urbanísticos:

- I. As vias públicas de circulação articular-se-ão com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, conformando um sistema hierarquizado conforme as normas da classificação viária;
- II. O projeto do sistema viário obedecerá aos parâmetros estabelecidos no art. 23 e 24 desta legislação junto à Lei do Sistema Viário;
- III. A localização das vias principais e das áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público será determinada pelo Executivo municipal, com fundamento em critérios locacionais justificados;
- IV. O percentual de áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários será de, no mínimo, 10% (dez por cento) da gleba loteada, sendo que metade desse percentual apresentará declividade natural do terreno menor ou igual a 15% (quinze por cento);
- V. As áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários transferidas ao município terão, no mínimo 12m (doze metros) de frente para logradouro público, constando do projeto e do memorial descritivo;



- VI. O percentual de áreas destinadas às áreas verdes e espaços livres de uso público será de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da gleba lotada, sendo essas áreas separadas dos lotes por via pavimentada.

Art. 15. Em qualquer loteamento é obrigatória a execução, pelo loteador e à sua expensa, das seguintes obras de urbanização e infraestrutura, de acordo com os projetos aprovados pela Prefeitura, dentro do prazo de 2 (dois) anos fixado pelo respectivo alvará:

- I. Das vias de circulação interna e de articulação com a rede viária existente;
- II. Da pavimentação das vias de circulação interna e de articulação;
- III. Da demarcação no local de todas as áreas previstas no projeto, como lotes, logradouros, áreas públicas e comunitárias;
- IV. Das obras de escoamento das águas pluviais;
- V. Sistema de abastecimento d'água, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pela Prefeitura ou empresa concessionária dos serviços;
- VI. Sistema de esgotos sanitários, de acordo com as normas e os padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela Prefeitura ou empresa concessionária dos serviços;
- VII. Infraestrutura para fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT e pela concessionária;
- VIII. Arborização das vias e implemetação de calçada nas áreas de uso público (praças, áreas institucionais, áreas verdes e equipamentos públicos destinados a uso comunitário) conforme disponível em Norma (ABNT 9050/2020).

Parágrafo único: A Administração Pública poderá dispensar a exigência do Inciso V e VI deste artigo se houver formas alternativas se constatado a ausência de rede pública de esgotos e de abastecimento de água nas Macrozonas de Expansão Urbana (MEU), na Macrozona do Manancial de Abastecimento (MMA), e no Eixo de Desenvolvimento Logístico e Empresarial (EDEL). Porém, tal dispensa perdurará até a instalação da rede em questão, todavia a instalação interna na área de parcelamento é de responsabilidade exclusiva do loteador e a instalação entre a área de parcelamento e a infraestrutura já existente é da concessionária dos serviços.

Art. 16. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico-financeiro, aprovado pela Prefeitura Municipal.

§1º O parcelador terá o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura previstas nos art.15 desta Lei.

§2º Poderão ser feitas alterações na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.



Art. 17 Os parcelamentos com abertura de vias executados na Macrozona Rural (MZR), Macrozona do Manancial de Abastecimento (MMA), Macrozona Rural Especial (MZRE), Macrozona de Conservação Ambiental I (MCA I) e Macrozona de Conservação Ambiental II (MCA II) devem ser submetidos à aprovação do Executivo municipal, que expedirá diretrizes considerando:

- I. Os impactos do empreendimento sobre o município e ambientais;
- II. As características produtivas da área e/ou seu potencial turístico;
- III. As condicionantes ambientais da área e do entorno;
- IV. O sistema viário municipal;
- V. A adoção do módulo mínimo do Incra ou legislação correlata.

Parágrafo único: No caso de parcelamentos de bairros planejados e condomínios imobiliários em áreas rurais, devem ser apresentados Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA), ser aprovado pela Prefeitura Municipal e pela aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento (CMD). Essa medida foi adotada para expansão condicionada das áreas urbanas tendo em vista os condicionantes impostos pela Zona de Proteção do Aeródromo (ZPA), no perímetro da sede e outras legislações pertinentes. A orientação segue para que a ocupação seja feita em Macrozonas e Zonas de expansão urbana prioritariamente.

Art. 18 O parcelamento só será admitido e aprovado se, de acordo com o planejamento municipal:

- I. Subordinar-se às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento urbano sustentável, conforme as diretrizes do Plano Diretor;
- II. Não provocar sobrecarga na infraestrutura já instalada.

### **SUBSEÇÃO I DO SISTEMA VIÁRIO E DO ARRUAMENTO**

Art. 19. Os projetos de arruamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir uma rede hierarquizada de vias, integradas ao sistema viário existente e conforme previsto.

Art. 20. As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua a matéria das vias de circulação e arruamento, nesta legislação do município e seguindo as orientações do Código de Trânsito Brasileiro.

§1º A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário, fornecida pelo organismo municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e/ou SIE/SC.

§2º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§3º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.



§4º A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

§5º O mapeamento do sistema viário municipal e urbano que complementam esta legislação, está apresentado em:

- I. ANEXO XI: Estradas e Rodovias principais do município;
- II. ANEXO XII: Mapa da Hierarquia Viária da Sede;
- III. ANEXO XIII: Perimetral futura;
- IV. ANEXO XIV: Rota Cicloviária;
- V. ANEXO XV: Rota Acessível Prioritária.

Art. 21. Todas os projetos de arruamento a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:

- I. A declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);
- II. A declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra;
- III. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00 m (cinco metros) de raio mínimo;
- IV. As vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pela Secretaria Municipal responsável;
- V. A colocação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial previsto para esta via;
- VI. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras;
- VII. Quando da ocupação de terrenos lindeiros as vias do sistema viário básico, com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via;
- VIII. As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno com raio igual ou superior a largura da caixa de rua;
- IX. Os loteamentos com testada para o prolongamento asfáltico, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.
- X. Indicação das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos



urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser arruada;

XI. Memorial descritivo do terreno a arruar, mencionando a sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e as destinadas a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários e remanescentes, os limites, situações e confrontações, além das demais características que interessem.

XII. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária, ou quando a juízo da Secretaria Municipal responsável, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo único: Os acessos de que trata o Inciso V. deste artigo deverão ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 22. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida no Art. 23 desta Lei.

Art. 23. As vias que integram o sistema viário do Município de Dionísio Cerqueira, ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

- I. Via de Trânsito Rápido;
- II. Vias Arteriais;
- III. Vias Coletoras;
- IV. Vias Locais.

§1º. As vias rurais são classificadas conforme o Código de Trânsito Brasileiro, conforme o tráfego, pavimentação e dimensão:

- a) Vias municipais principais: corresponde aos prolongamentos das rodovias nas áreas de uso rural, no município de Dionísio Cerqueira sendo a Rodovia Federal BR-163 e a BR-280, que tem sua administração gerida pelo DNIT.
- b) Vias municipais secundárias: caracterizadas por um tráfego moderado, fazem a distribuição e a coleta do trânsito dentro de uma região, geralmente ligam pequenas comunidades, localidades ou povoações próximas, sendo o termo associado a uma via que liga dois pontos vizinhos;
- c) Via municipal vicinal: caracterizadas por vias de acesso as propriedades rurais, aquelas que fazem a ligação entre a estrada principal e ou secundária até as propriedades, não fazendo acesso entre comunidades/linhas, sendo mantidas pelo poder público.

Via Rural	Faixa de direção/largura mínima (m)	Faixa non aedificandi partindo da borda (m)
<b>Via municipal principal</b>	15	15
<b>Via municipal secundária</b>	15	15
<b>Via municipal vicinal</b>	8	10

§2º. Para loteamentos industriais, o dimensionamento das vias não poderá ser inferior



a 20,00 m (vinte metros) de largura;

§3º. Vias com 20,00 (vinte metros) ou mais, independentemente da sua hierarquia, devem manter as larguras mínimas das calçadas com 4,00 (quatro metros).

Art. 24. As vias no perímetro urbano a que se refere o Art. 23 deverão respeitar as seguintes dimensões:

- I. Via de Trânsito Rápido - Perimetral Acesso Porto Seco;
- II. Arterial – Largura da via  $\leq$  20,00 m (vinte metros);
- III. Coletora - Largura da Via  $\leq$  17,00m (dezesete metros);
- IV. Local - Largura da Via  $\leq$  12,00 m (doze metros);

Via Urbana	Seção Normal da Via (m)	Pista de rolamento mín/max por fluxo(m)	Faixa de Estacionamento min/max (m)	Calçada (m)
<b>Via Arterial</b>	20,00	3,80	2,20	4,0
<b>Via Coletora</b>	17,00	3,80	2,20	2,50
<b>Via Local</b>	12,00	2,00	2,00	2,00

§1º. Nos novos loteamentos de Interesse social as vias locais com seção transversal mínima de 11m (onze metros) e faixa de rolamento de 7m (sete metros), desde que articuladas por via coletora com seção transversal mínima de 15m (quinze metros).

§2º. Em Nucleos urbanos consolidados para fins de regularização fundiária deverá ser respeitada a Lei 13.465/2017 e suas alterações.

## **SUBSEÇÃO II DAS QUADRAS E LOTES**

Art. 25. Na área urbana, As quadras deverão ter largura mínima de 40m (quarenta metros) e comprimento máximo de 200m (duzentos metros) e serem concordadas nas esquinas por um arco circular mínimo de 5m (cinco metros).

Parágrafo Único: Para as quadras que excederem comprimento de 200,00 m (duzentos metros), deverão ser exigidas vias de pedestres – transversais.

Art. 26. Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido do APÊNDICE I.

Art. 27. O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município deve ser orientado pelo apresentado no APÊNDICE I de acordo com a Zona de inserção.

§1º Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testada não inferior a 12,00 m (doze metros) e profundidade média de 16,00 m (dezesesseis metros).



§2º Os lotes de esquina terão no mínimo uma testada acrescida em 20% (vinte por cento) e sua área mínima acrescida igualmente em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

§3º As chácaras urbanas terão área mínima de 2.500 m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) e testada mínima de 20m (vinte metros). As chácaras urbanas deverão satisfazer os seguintes parâmetros:

- I. conter uma unidade familiar, permitindo-se taxa de ocupação de 25% (vinte e cinco por cento).
- II. área verde em percentual não inferior à 7% (sete por cento) da área total.
- III. as ruas de acesso deverão ter largura mínima de 12 (doze) metros com pavimentação.
- IV. possuir as instalações de energia elétrica, água e tratamento de esgoto (fossa séptica individual).

Art. 28. Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabarito estabelecidos no APÊNDICE I.

Art. 29. Quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das Normas Técnicas desta Lei Complementar, sendo que:

- I. O lote mínimo poderá ter a área reduzida para até 200,00 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), com testada mínima de 10,00 m (dez metros);
- II. A localização deste deverá obedecer ao Mapa de Zoneamento Urbano da sede (ANEXO VII) e do Mapa de Macrozoneamento Municipal (ANEXO I), desta Lei, bem como ser aprovado pela Secretaria Municipal responsável.

Art. 30 Nos parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial, com lotes superiores a 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), aplicam-se os seguintes requisitos:

- I. As áreas destinadas ao uso público somarão, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba;
- II. Das áreas mencionadas no inciso anterior, 5% (cinco por cento) serão destinados aos equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público;
- III. Os parcelamentos destinados exclusivamente ao uso industrial serão separados de áreas vizinhas que forem destinadas ao uso residencial ou misto por uma faixa verde efetivamente vegetada.

Art. 31. Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

Parágrafo único: Este artigo não se aplica as ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.



Art. 32. Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão a testada e a área mínima.

Art. 33. Todo loteamento deverá prever, obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, as áreas específicas para usos institucionais, às áreas verdes, as necessárias aos equipamentos urbanos do Município e que a este serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§1º A Prefeitura não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas previstas neste artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar os usos institucionais ou recreacionais adequados, tais como: praças, parques, estabelecimentos educacionais, postos de saúde, ou ainda, de puericultura, postos policiais ou de bombeiro, agências telefônicas, mercados livres, abrigos para passageiros de transporte coletivo, instalações esportivas, ou outras que visem atender as necessidades da população residentes ou visitantes, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas e as repartições e serviços que não sejam de utilidade direta à população residente ou fluante.

§2º Excluem-se, da obrigatoriedade do parágrafo anterior, as permutas efetuadas para a implantação de equipamentos comunitários em outras áreas. Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das vias de circulação.

### **SUBSEÇÃO III DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO**

Art. 34. Nos casos de parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

- I. Áreas destinadas ao sistema viário;
- II. Áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Áreas verdes;
- IV. Áreas destinadas à habitação de interesse social.

§1º Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública e as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares.

§3º Consideram-se áreas verdes aqueles cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental.

§4º Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população com renda familiar mensal de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos.

Art. 35. As áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:



- I. Acesso a no mínimo uma estrada do lote gerado através do parcelamento;
- II. Atendimento às diretrizes expedidas pelo município para o sistema viário principal;

Parágrafo único: Os parcelamentos sob forma de desmembramento devem proceder a doação de áreas para o alargamento das vias, de acordo com a Lei Municipal do Sistema Viário e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo município.

Art. 36. Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas a serem transferidas inferior a 1.800 m<sup>2</sup> (mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, poderá haver transferência em área fora da área do parcelamento, desde que autorizada pela Municipalidade.

Parágrafo único: Em loteamentos industriais quando se tratar de interesse público, a porcentagem cedida à Prefeitura poderá ser inferior a 35% com mínimo de 20% após análise e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS**

#### **SEÇÃO I**

#### **DA CONSULTA PRÉVIA**

Art. 37 O projeto devidamente assinado pelo proprietário e por profissional habilitado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Arquitetura e Urbanismo (CAU), deverá conter:

- I. Cópia do título de propriedade do imóvel em que conste a correspondência entre a área real e a mencionada nos documentos;
- II. Certidão negativa dos tributos municipais;
- III. Projeto do parcelamento em planta na escala 1:1.000 ou 1:2.000 (nos casos de áreas maiores deverão ser apresentadas as plantas das quadras separadamente na escala 1:1.000) contendo:
  - a) A subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
  - b) O traçado do sistema viário;
  - c) Indicação das áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento);
  - d) indicação das áreas de cobertura vegetal e das áreas públicas que passarão ao domínio do município;
  - e) a denominação e a destinação de áreas remanescentes e as indicações dos marcos de alinhamento e nivelamento;
  - f) a legenda e o quadro-resumo das áreas com sua discriminação (área em metros quadrados e percentual em relação à área total parcelada).
- IV. memorial descritivo de cada unidade de lote com as medidas respectivas, áreas e os limites, indicando as servidões e restrições especiais que eventualmente gravem áreas de terrenos;
- V. planta de locação topográfica na escala 1:1.000 ou 1:2.000, contendo o



traçado do sistema viário; o eixo de locação das vias; as dimensões lineares e angulares do projeto; raios, cordas, arco, pontos de tangência e ângulos centrais das vias curvilíneas; quadro-resumo dos elementos topográficos; indicação dos marcos existentes;

- VI. perfis longitudinais (greides) tirados das linhas dos eixos de cada via pública em 3 (três) vias, na escala 1:100 vertical e 1:1000 horizontal;
- VII. seções transversais de todas as vias de circulação e praças, em número suficiente para cada uma delas, na escala 1:200;
- VIII. cronograma físico-financeiro de cada projeto.

Parágrafo único: As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 38 Além dos projetos relacionados no artigo anterior, o interessado apresentará, em 2 (duas) vias sendo uma cópia impressa e uma cópia digital, os projetos complementares compreendendo os projetos de terraplanagem, de pavimentação, de drenagem, do sistema de coleta de esgoto sanitário e do sistema de distribuição de água, acompanhado do respectivo cronograma físico-financeiro de execução.

Parágrafo único. Deverá ser apresentado documento comprobatório da capacidade, por parte das concessionárias de serviços públicos de abastecimento d'água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia elétrica, de estender seu atendimento à gleba objeto de parcelamento.

Art. 39. A Prefeitura se pronunciará no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias sobre a aceitação ou rejeição da concepção urbanística e sanitária do loteamento, interrompendo-se esse prazo durante o período utilizado pelo interessado para executar alterações, correções ou prestar informações solicitadas pela Prefeitura.

Art. 40 Caso a concepção urbanística e sanitária do loteamento seja aceita pela Prefeitura, o interessado será encaminhado ao órgão ambiental municipal, para obtenção de certidão, comprovando a sustentabilidade do empreendimento.

Parágrafo único. Os projetos de loteamento serão elaborados em conformidade com as diretrizes expedidas pelo Executivo municipal.

## **SEÇÃO II DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 41. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§1º. Planta de situação da área a ser loteada na escala exigida pelo Inciso III do art. 37 em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

- I. Orientação magnética e verdadeira;
- II. Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros);

§2º. Os desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala de 1:1000 (um por mil), em duas vias, com as seguintes informações:



- I. Orientação magnética e verdadeira;
- II. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
- III. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- IV. Sistema de vias com as respectivas larguras;
- V. Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
- VI. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- VII. Os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil)
- VIII. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

§3º. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I. Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da Prefeitura Municipal;

II. O proprietário cederá a Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área à lotear, que correspondem as áreas destinadas à sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como à espaços livres de uso público, salvo loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, assim distribuídas:

a) 8% (oito por cento) para as áreas institucionais destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;

c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

III. Em loteamentos industriais quando se tratar de interesse público, a percentagem cedida à Prefeitura poderá ser inferior a 35% com mínimo de 20% após análise e aprovação pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§4º. As pranchas de desenho devem obedecer a normalização da ABNT.

§5º. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de acordo com os parâmetros do Art. 166 e 167 da Lei do Plano Diretor e demais artigos pertinentes.

§6º. O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

### **SEÇÃO III DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 42. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:



§1º. Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do art. 41 desta Lei, em 04 (quatro) vias;

§2º. Memorial Descritivo, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

- I. Denominação de loteamento;
- II. A descrição sucinta do loteamento com suas características;
- III. As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- IV. Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- V. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
- VI. Limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total do destinado ao domínio público, discriminando as áreas de sistema viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública, com suas respectivas percentagens.

§3º. Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I. Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias a conservação dos novos logradouros;
- II. Anteprojeto da rede de abastecimento d`água;
- III. Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- IV. Anteprojeto de outras infraestruturas que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

§4º. As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT;

§5º. Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), Arquitetura e Urbanismo (CAU), desta região e o número de seu registro na Prefeitura.

§6º. Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- I. O compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- II. O prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei;



- III. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no §1º do art. 47. desta Lei;
- IV. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- V. O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§7º. Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- I. Título de propriedade;
- II. Certidões negativas de tributos municipais.

§8º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

### **CAPÍTULO III DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

#### **SEÇÃO I DA SOLICITAÇÃO DO PROJETO**

Art. 43 Aplica-se ao desmembramento e remembramento as condicionantes expressas nos art. 9º e 10 e os requisitos expressos nos art. 12 e 13 excetuados os Incisos I do art.14 e II do art.15.

Art.44. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I. requerimento assinado pelo proprietário da gleba, informando a que tipo de uso o desmembramento destinar-se-á;
- II. título de propriedade do imóvel ou certidão atualizada de matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca;
- III. histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- IV. certidão negativa de débitos municipais;
- V. proposta de desmembramento, assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico, na escala 1:500 ou 1:1.000, no formato padrão, em 3 (três) vias sendo 2 (duas) cópias impressas e uma cópia digital, contendo a situação atual da gleba e a subdivisão pretendida para a gleba, onde constem:
  - a) a indicação de cursos d'água, nascentes, mananciais, áreas de servidão e não-edificáveis, confrontações e divisas da área loteada e orientação;
  - b) os lotes com numeração e dimensões;



- c) as vias lindeiras com as respectivas seções transversais cotadas;
- d) a projeção das edificações existentes, se for o caso;
- e) as áreas a serem transferidas para o município, se for o caso;
- f) o comprovante da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) relativa aos projetos.

Parágrafo único: Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da ABNT.

Art. 45. A Prefeitura tem o prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data do protocolo, para aprovação do projeto, interrompendo-se esse prazo durante o período necessário ao atendimento de eventuais exigências que forem feitas ao loteador.

Parágrafo único. Os desmembramentos com área acima de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) propostos para áreas de interesse cultural, paisagístico e/ou ambiental, sujeitam-se à avaliação dos órgãos municipais competentes e dos conselhos de meio ambiente e de patrimônio histórico.

Art. 46. Licenciado, se for o caso, e aprovado, o projeto de desmembramento deverá ser protocolado pelo interessado no Cartório de Registros de Imóveis da Comarca, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data do decreto de aprovação, sob pena de caducidade da aprovação.

Art.47. Após examinada e aceita a documentação, será concedida "licença/aprovação de desmembramento e remembramento" para averbação no registro de imóveis.

§1º. Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

- I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme APÊNDICE I;
- II. A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

§2º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

## **SEÇÃO II**

### **DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

Art.48 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I. Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;
- II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência da Seção III.

§1º. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias;



§2º. A Prefeitura Municipal, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público.

Art.49. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo Único: No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art.50. O loteador deverá apresentar a Prefeitura Municipal antes da liberação do alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

- I. Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;
- II. Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;
- III. Projeto de abastecimento de água potável;
- IV. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V. Projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou do anteprojeto;
- VI. Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:
  - a) orçamentos;
  - b) cronograma físico-financeiro.
  - c) Licença ou Estudo Ambiental;

Art.51. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I. Executar as obras de infraestrutura referidas do art. 15 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- II. Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV. Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o art. 53, para garantia da execução das obras;
- V. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;
- VI. Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 6º do art. 42 desta Lei.

§1º. As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§2º. O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do projeto de loteamento, não poderá ser superior a 02 (dois) anos.



Art. 52. No termo de compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 53. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único: O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

- I. A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;
- II. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 54. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis, apresentando:

- I. Título de propriedade do imóvel;
- II. Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III. Certidões negativas:
  - a) de tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel;
  - b) em nome do proprietário (do casal, se for o caso);
  - c) de ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
  - d) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;
- IV. Certidões:
  - a) os cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, (do casal se for o caso) e em nome de todos os que tenham sido proprietários do imóvel nos últimos dez (10) anos;
  - b) de ações pessoais relativa ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
  - c) de ônus reais relativos ao imóvel;
  - d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.
- V. Cópia do ato de aprovação do loteamento;
- VI. Cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;
- VII. Exemplar do modelo de contrato de compra e venda;
- VIII. Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.
- IX. Planta do Loteamento, assinada por profissional habilitado;
- X. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinada por profissional habilitado.
- XI. Licença Ambiental Prévia (LAP), e a Licença Ambiental de Instalação (LAI), expedidas pelo Instituto do Meio Ambiente (IMA) ou pelo Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento Regional (CONDER), sendo facultado a apresentação da segunda quando expressamente dispensada pela primeira (Provimento 75/98).
- XII. Cópia do Edital de Publicação. (os desmembramentos até dez terrenos são dispensados de publicação de edital) Art. 6º do provimento nº 75/98 c/c as disposições da Circular 145/98 de 17/12/98, da Corregedoria Geral da justiça de Santa Catarina.
- XIII. Parecer favorável do Ministério Público.



§1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme art.34 desta Lei.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art.55. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá a Prefeitura através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§2º Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infraestrutura do loteamento.

§3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por Lei.

Art.56. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma de que se constituirão em bem público do Município.

Art.57. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto.

Art.58. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

## **CAPÍTULO IV DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS**

### **SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art.59. O parcelamento de solo, para fins de condomínio imobiliários, será admitido no território do município de Dionísio Cerqueira, observadas as demais disposições legais pertinentes.

§ 1º Na aplicação desta lei será observado, no que couber, a legislação federal, estadual e municipal vigente, em especial as leis municipais que tratam do ordenamento territorial.



§ 2º A implantação de condomínios imobiliários deverá observar, além das normas estabelecidas na presente lei, o regramento disposto nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no art. 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, art. 3º do Decreto-Lei nº 271/1967 e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor.

§ 3º Será considerado condomínio de lotes a divisão da gleba ou terreno em lotes, caracterizados como unidades autônomas destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado, com vedação à abertura de logradouros públicos internamente no seu perímetro.

§4º A execução de qualquer condomínio imobiliário para fins urbanos dependerá de aprovação da autoridade competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 60 A instalação de condomínios imobiliários destina-se a abrigar edificações residenciais assentadas em um terreno sob regime de co-propriedade, no perímetro urbano municipal.

Art. 61 A instalação de condomínios imobiliários dependerá de alvará e licenciamento ambiental do empreendimento, por parte do município.

Art. 62 O alvará e a licença de instalação de condomínios imobiliários serão precedidos pela análise da ocupação e uso do solo e só serão concedidos se o empreendimento estiver de acordo com as normas urbanísticas e ambientais vigentes.

§ 1º Só será permitida a instalação de condomínios imobiliários em glebas acessíveis por via pública.

Art. 63 Não será permitida a instalação de condomínios imobiliários em áreas com as características descritas nos Incisos I a XIV do art. 9º desta lei.

Art. 64 Os condomínios imobiliários não podem:

- I. Comprometer a continuidade do tecido urbano e a sua expansão, considerando a multiplicidade de usos característica da dinâmica urbana;
- II. Impedir a continuidade do sistema viário existente ou projetado;
- III. Impedir o acesso público a bens de domínio da União, estado ou município.

Art. 65 Os condomínios imobiliários obedecerão às seguintes diretrizes:

- I. Admitir apenas o uso habitacional e de lazer;
- II. Atender à taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);
- III. Atender à taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento);
- IV. Prever espaço para estacionamento de veículos de forma a não comprometer o sistema viário público;
- V. Prever sistema de circulação de pedestres separado do sistema de circulação de veículos;
- VI. Apresentar uma guarita de, pelo menos, 4m<sup>2</sup> (quatro metros quadrados) à



entrada;

- VII. Projetar e implantar a infra-estrutura necessária de acordo com os critérios estabelecidos nesta lei;
- VIII. Instalar um projeto de prevenção e combate a incêndios, devidamente aprovado;
- IX. Projetar e instalar um sistema de tratamento de esgoto sanitário;
- X. Apresentar proposta para destinação final adequada do lixo;
- IX. Reservar um espaço de lazer comum para os condôminos;
- XII. Apresentar uma convenção de condomínio registrada no Cartório de Registros da Comarca.

Art. 66. Os empreendimentos de condomínios imobiliários, fundamentam-se na propriedade condominial por unidades autônomas, sendo que sobre cada unidade (lote) incidirá o Imposto Predial e Territorial Urbano, independentemente de sua localização.

Art. 67. Para os efeitos desta Lei, o empreendimento imobiliário denominado condomínio de lotes é uma modalidade de parcelamento do solo urbano que apresenta as seguintes características:

- I. Perímetro fechado;
- II. Acesso restrito;
- III. Relações entre os proprietários reguladas pelas disposições da Lei federal nº 4.591, de 16 dezembro de 1964, pelo Código Civil Brasileiro, e pela Lei federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (ou as leis que as substituírem);
- IV. Propriedade conjunta, não podendo ter sua área formalmente subdividida;
- V. Divisão do imóvel em partes designadas de lotes (unidades autônomas) que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos (áreas de uso comum);
- VI. Convenção detalhada de Condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo.

Art. 68. Todo e qualquer condomínio de lotes deverá ter acesso por vias públicas conectadas à rede viária existente do Município, sendo que os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento das vias de acesso referidas no caput recairão sobre o empreendedor.

Parágrafo único: O acesso viário do condomínio ao sistema viário público será feito através de um único ponto.

Art. 69. Caberá ao instituidor, incorporador ou ainda ao proprietário, obrigatoriamente, apresentar ao registro de imóveis a convenção do condomínio e regimento interno, quando existente.

Art. 70. A cada unidade autônoma (lote) caberá como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e áreas comuns, proporcionais à área da unidade



autônoma, expressa sob forma de decimais ou ordinárias.

Art. 71. É vedado o desmembramento futuro de parte ou todo do condomínio.

Art. 72. O condomínio de lotes será cercado com tela, cerca, grade, muro ou outro meio, com altura máxima de 3,00 metros.

Art. 73. O Município de Dionísio Cerqueira fornecerá alvará de Construção e Conclusão de Obras das edificações localizadas nos condomínios imobiliários devidamente aprovados neste município e registradas no registro de imóveis.

Art. 74. Os equipamentos e os serviços aprovados serão mantidos exclusivamente pelo condomínio.

Art. 75. As benfeitorias (portaria, salão de festas, área de lazer, etc) que serão executadas no condomínio, quando existentes, deverão ser averbadas junto ao registro de imóveis.

Art. 76. Cada empreendedor fixará as áreas e equipamentos que pretende instalar no condomínio, ou aqueles espaços destinados ao seu uso, para que os condôminos possam instalar no futuro.

Art. 77. Não será permitida a implantação de condomínio de lotes:

- I. Em terrenos baixos ou alagadiços, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e em terrenos sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente sanados;
- III. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- IV. Em terrenos que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;
- V. Em áreas em que não seja permitida a implantação em função da legislação ambiental aplicável.

Art.78. Para a aprovação do fracionamento do solo na forma de condomínio de lotes, o Município exigirá as licenças ambientais quando previstas em lei.

Art. 79. Nos empreendimentos urbanos e rurais, que tratam esta lei, deverá ser seguida a legislação e exigências previstas para o parcelamento de solo urbano municipal.

Art. 80. Entre dois ou mais condomínios imobiliários vizinhos, o município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista a necessidade do sistema viário municipal.

Art. 81. As obras previstas de infraestrutura deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo de 2 (dois) anos, contados a partir da data de aprovação do condomínio, prorrogáveis a critério do Município, com no mínimo a apresentação do novo cronograma físico das obras.

Art. 82. A soma das área verde, área para sistema viário e área de uso comum dos condôminos totalizando 27%, não sendo necessário reserva de áreas para uso institucional que são relativas 8%.



Parágrafo único: Para computo da área de doação se considera o total da gleba menos as APP.

Art. 83. A propriedade do sistema viário relativo à 20%, não passará ao Município, permanecendo como propriedade dos condôminos e, portanto, o Poder Executivo Municipal não terá responsabilidade pela manutenção das áreas internas do condomínio de lotes.

Art. 84 Compete exclusivamente aos condomínios imobiliários:

- I. a coleta de lixo em sua área interna;
- II. as obras de manutenção e melhorias da sua infra-estrutura.

Art.85. Apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de acordo com os parâmetros do Art. 166 e 167 da Lei do Plano Diretor.

Parágrafo único: Apresentar Estudo de Impacto Ambiental (EIA) para condomínios de lotes com área superior à 1000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), aprovado pelos órgãos competentes, de acordo com parâmetros do Art. 176 e 177 do Plano Diretor.

## **SEÇÃO II**

### **DA APROVAÇÃO E REGISTRO DO PROJETO DE CONDOMÍNIOS IMOBILIÁRIOS**

Art. 86. Para aprovação do projeto do condomínio de lotes o interessado deverá encaminhar à municipalidade o pedido com os seguintes documentos, respectivamente:

- I. Consulta de viabilidade; e
- II. Projeto urbanístico.

Art. 87. Nos empreendimentos urbanos e rurais seguirá o mesmo padrão para o parcelamento de solo urbano.

Art. 88. Os projetos dos equipamentos urbanos a serem executados pelo interessado, referentes a abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, deverão estar previamente aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 89. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

§ 4º Por ocasião do término da implantação das obras de infraestrutura e construções, quando houver, o empreendedor deverá requerer aos departamentos técnicos da Prefeitura Municipal seu recebimento e solicitar o Termo de Vistoria de Conclusão de



Obras do Empreendimento, o qual deverá ser apresentado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o instrumento de instituição de condomínio de lotes urbanos, regimento interno e convenção do condomínio para o competente registro.

Art. 90. A concessão do certificado de conclusão das obras para o condomínio de lotes só será realizada quando concluídas todas as obras previstas no projeto definitivo.

Art. 91. A fiscalização dos condomínios será exercida em todas as etapas, desde as discriminações dos serviços de ordem técnica, até as fases da execução e entrega das obras de infraestrutura.

Art. 92. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do setor competente do Município, e acompanhada dos seguintes documentos:

- I. Requerimento solicitando a modificação;
- II. Memorial descritivo da modificação;
- III. Três vias de cópias do projeto de modificação.

Art. 93. Após a conclusão das obras de infraestrutura determinadas no ato de aprovação do condomínio, a municipalidade, após a realização da vistoria final, expedirá o certificado de conclusão de obras do empreendimento.

Art. 94. Após o registro do condomínio de lotes no Registro de Imóveis, a municipalidade procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas e serviços públicos.

## **CAPÍTULO V DOS LOTEAMENTOS IRREGULARES**

Art. 95 São irregulares os parcelamentos:

- I. Não aprovados;
- II. Aprovados e não registrados;
- III. Registrados e não executados no prazo legal;
- IV. Registrados e não executados de acordo com o projeto aprovado.

Parágrafo único: A não execução do projeto aprovado no prazo constante do cronograma de execução implicará caducidade da aprovação.

Art. 96 O proprietário de parcelamento irregular é obrigado a regularizá-lo.

Art. 97 De acordo com o interesse público, o município poderá promover a adequação a esta lei dos loteamentos inacabados ou clandestinos.

Parágrafo único: Na aferição do interesse público, para fins desta lei, levar-se-ão em conta os seguintes aspectos:

- I. Lesões aos padrões de desenvolvimento urbano do município decorrentes



quer da não conclusão das obras de infra-estrutura, quer de sua execução com descumprimento das normas de legislação aplicável ou das exigências específicas da Prefeitura;

- II. Os custos da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos;
- III. As condições sanitárias negativas decorrentes de obras não concluídas;
- IV. A defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;
- V. A impossibilidade de citação ou da execução do loteador inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo município ou pelos interessados.

Art. 98 Para fins de ressarcimento dos custos com as obras de conclusão de loteamento inacabado, o município promoverá, ainda, a imediata execução das garantias oferecidas pelo loteador por ocasião da concessão do alvará de aprovação do projeto com a imediata incorporação ao patrimônio municipal dos lotes vinculados.

Parágrafo único. Se a execução das garantias não for suficiente para o ressarcimento integral dos custos de urbanização, o município, com base na legislação federal:

- I. Requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas no Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária, e, se necessário, das prestações vencidas até o seu completo ressarcimento;
- II. Na falta de insuficiência de depósitos, exigirá o ressarcimento do loteador inadimplente ou, se necessário, de pessoa física ou jurídica beneficiária de qualquer forma e integrante do grupo econômico ou financeiro a que ele estiver vinculado.

Art. 99. O município, para assegurar a regulamentação do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas ou a despender poderá ainda promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 100 Nos casos de loteamento inacabados ou clandestinos, a Prefeitura poderá optar pela execução de regularização, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo único. Em casos especiais, o Poder Executivo local poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por loteamento inacabado, para ressarcimento integral dos custos da conclusão das obras de infra-estrutura, inclusive por doação em pagamento de imóveis no próprio loteamento em questão.

Art. 101. De acordo com o interesse público, o município poderá promover a adequação a esta lei dos loteamentos inacabados ou clandestinos.

Parágrafo único. Na aferição do interesse público, para fins desta lei, levar-se-ão em conta os seguintes aspectos:

- I. Lesões aos padrões de desenvolvimento urbano do município decorrentes quer da não conclusão das obras de infra-estrutura, quer de sua execução com descumprimento das normas de legislação aplicável ou das exigências específicas da Prefeitura;



- II. Os custos da conservação anual das vias e dos logradouros inclusos;
- III. As condições sanitárias negativas decorrentes de obras não concluídas;
- IV. A defesa dos direitos dos adquirentes dos lotes;
- V. A impossibilidade de citação ou da execução do loteador inadimplente, comprovada em procedimento judicial promovido pelo município ou pelos interessados.

Art. 102. Para fins de ressarcimento dos custos com as obras de conclusão de loteamento inacabado, o município promoverá, ainda, a imediata execução das garantias oferecidas pelo loteador por ocasião da concessão do alvará de aprovação do projeto com a imediata incorporação ao patrimônio municipal dos lotes vinculados.

Parágrafo único. Se a execução das garantias não for suficiente para o ressarcimento integral dos custos de urbanização, o município, com base na legislação federal:

- I. Requererá judicialmente o levantamento das prestações depositadas no Registro de Imóveis, com os respectivos acréscimos de juros e correção monetária, e, se necessário, das prestações vencidas até o seu completo ressarcimento;
- II. Na falta de insuficiência de depósitos, exigirá o ressarcimento do loteador inadimplente ou, se necessário, de pessoa física ou jurídica beneficiária de qualquer forma e integrante do grupo econômico ou financeiro a que ele estiver vinculado.

Art. 103. O município, para assegurar a regulamentação do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral das importâncias despendidas ou a despender poderá ainda promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários.

Art. 104 Nos casos de loteamento inacabados ou clandestinos, a Prefeitura poderá optar pela execução de regularização, nos termos da legislação aplicável.

Parágrafo único. Em casos especiais, o Poder Executivo local poderá celebrar acordos mediante transação com o proprietário responsável por loteamento inacabado, para ressarcimento integral dos custos da conclusão das obras de infra-estrutura, inclusive por doação em pagamento de imóveis no próprio loteamento em questão.

Art. 105. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da vigência desta lei, os titulares de loteamento abandonados ou clandestinos, seus sucessores a qualquer título ou qualquer dos beneficiários poderão requerer a regularização dos respectivos loteamentos à Prefeitura, de acordo com as seguintes condições:

- I. Em casos de loteamentos abandonados, o interessado requererá a conclusão das obras de infra-estrutura previstas no projeto aprovado e em cumprimento às obrigações anteriormente assumidas com o Poder Público local, comprometendo-se, mediante a celebração de termo próprio, à execução das referidas obras no prazo máximo de 2 (dois) anos, de acordo com o cronograma específico correspondente;
- II. Em caso de loteamento clandestino, o interessado requererá sua regularização mediante o compromisso de apresentar, no prazo então estabelecido pela Prefeitura, os projetos e a documentação exigida pela



legislação aplicável, inclusive o cronograma físico e financeiro de execução das obras de infra-estrutura e correspondente instrumento de garantia.

§ 1º Serão asseguradas às pessoas referidas no caput do presente artigo a suspensão das correspondentes ações judiciais já em curso, e, imediatamente após a aceitação das obras pela Prefeitura, a extinção das referidas ações, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis, após a execução das obras de infra-estrutura do loteamento.

§ 2º Findo o prazo estabelecido, ou verificado o descumprimento do compromisso assumido pelas pessoas de que trata o presente artigo, a Prefeitura tomará as seguintes providências:

- I. Promoverá a notificação do loteador inadimplente, bem como dos adquirentes de lotes, para que suspendam o pagamento das prestações ainda devidas ao loteador e efetuem o respectivo depósito no Registro de Imóveis competente;
- II. Oficiará ao Ministério Público Estadual, requerendo a promoção da responsabilidade criminal dos faltosos, de acordo com o Capítulo IX, artigo 50, da Lei Federal 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e demais leis pertinentes.

§ 3º Os adquirentes de lotes poderão, a qualquer tempo, substituir as pessoas referidas neste artigo na assunção dos encargos de conclusão das obras de infra-estrutura de loteamentos clandestinos, mediante acordo celebrado com o município, na forma do disposto nesta lei, ficando ainda dispensados do pagamento de quaisquer multas relativas ao descumprimento das obrigações do loteador.

Art. 106 Não será vendido ou prometido à venda o lote oriundo de parcelamento não registrado em cartório.

Art. 107 Todos os projetos de que trata esta lei serão executados por profissionais habilitados, comprovando-se esta habilitação pela apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT).

Art. 108. O Cartório de Registro de Imóveis comunicará à Prefeitura os pedidos de registro de parcelamento e condomínios, além da necessária publicação na imprensa, não sendo permitido o registro de frações ideais de condomínios não aprovados pela Prefeitura ou o registro de frações ideais de terreno com localização, numeração ou metragem, caracterizando parcelamento do solo.

Art. 109. A Prefeitura comunicará ao Cartório de Registro de Imóveis os casos de caducidade da aprovação de parcelamentos não executados no prazo constante do cronograma de execução, para que seja cancelada a respectiva matrícula.

Art. 110. Os prazos previstos nesta lei contar-se-ão por dias corridos, não sendo computados no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente, o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo ou feriado.

Art. 111. Os licenciamentos concedidos na vigência das leis anteriores para parcelamento cujas obras não tenham se iniciado até a data de promulgação desta lei estão cancelados.

## **CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES**

Art. 112. A infração ao disposto nesta lei implica a aplicação de penalidades ao agente



que lhe der causa nos termos deste capítulo.

Parágrafo único. O infrator de qualquer preceito desta lei deve ser previamente notificado, pessoalmente ou mediante via postal com aviso de recebimento, para regularizar a situação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, salvo nos casos de prazo menor fixados neste capítulo.

Art. 113. Em caso de reincidência, o valor da multa previsto nas seções seguintes será progressivamente aumentado, acrescentando-se ao último valor aplicado o valor básico respectivo.

§ 1º Para os fins desta lei, considera-se reincidência:

- I. O cometimento, pela mesma pessoa física ou jurídica, de nova infração da mesma natureza, em relação ao mesmo estabelecimento ou atividade;
- II. A persistência no descumprimento da lei, apesar de já punido pela mesma infração.

§ 2º O pagamento da multa não implica regularização da situação nem obsta nova notificação em 30 (trinta) dias, caso permaneça a irregularidade.

§ 3º A multa será automaticamente lançada a cada 30 (trinta) dias, até que o interessado solicite vistoria para comprovar a regularização da situação.

Art. 114. A aplicação de penalidades de qualquer natureza e o seu cumprimento em caso algum dispensa o infrator da obrigação a que esteja sujeito de cumprir a disposição infringida.

Art. 115 Sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas nesta lei, a Prefeitura representará ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA) e o Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) em caso de manifesta demonstração de incapacidade técnica ou inidoneidade moral do profissional infrator.

Art. 116. A aplicação da multa poderá ter lugar em qualquer época, durante ou depois de constatada a infração.

Art. 117. Pelo descumprimento de outros preceitos desta lei não especificados anteriormente, o infrator deve ser punido com multa no valor equivalente a 10 (dez) URM (Unidade de Referência Municipal), valor base para medida dos tributos cobrados pela Prefeitura.

Art. 118. Para efeito desta lei, a URM é aquela vigente na data em que a multa for aplicada.

Art. 119. Os prazos previstos nesta lei serão contados por dias corridos.

Parágrafo único. Não será computado no prazo o dia inicial e prorrogar-se-á para o primeiro dia útil subsequente o vencimento de prazo que incidir em sábado, domingo e feriado.

Art. 120 A multa não paga no prazo legal será inscrita em dívida, sendo que os infratores que estiverem em débito de multa não poderão receber quaisquer quantias ou créditos que tiverem com a Prefeitura, participar de licitações, celebrar contratos de qualquer natureza, ou transacionar, a qualquer título, com a administração municipal.



Art. 121. Os débitos decorrentes de multas não pagas no prazo previsto terão os seus valores atualizados com base nos índices de atualização monetária fixados pelo órgão federal competente, em vigor na data de liquidação da dívida.

Art. 122. Quando o infrator incorrer simultaneamente em mais de uma penalidade constante de diferentes disposições legais, aplicar-se-á a pena maior acrescida de 2/3 (dois terços) de seu valor.

Art. 123. Os licenciamentos concedidos na vigência das leis anteriores para parcelamento e edificação cujas obras não se tenham iniciado até a data de promulgação desta lei serão cancelados.

## **SEÇÃO I DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO**

Art. 124 O funcionamento de estabelecimento em desconformidade com os preceitos desta lei enseja a notificação para o encerramento das atividades irregulares em 10 (dez) dias.

§ 1º O descumprimento da obrigação referida no caput implica:

- I. Pagamento de multa diária no valor equivalente a:
  - a) 5 (cinco) URM, no caso dos usos de atendimento local e mistos;
  - b) 10 (dez) URM, no caso dos empreendimentos industriais não impactantes e dos usos de atendimento geral;
  - c) 50 (cinquenta) URM, no caso dos empreendimentos industriais impactantes e dos serviços ou atividades classificadas como de uso especial.
- II. Interdição do estabelecimento ou da atividade, após 5 (cinco) dias de incidência da multa.

§ 2º O valor da multa diária referida no parágrafo anterior é acrescido do valor básico:

- I. A cada 30 (trinta) dias de incidência daquela, caso não tenha havido interdição;
- II. A cada 5 (cinco) dias, por descumprimento da interdição.

§ 3º No caso de atividades poluentes, é cumulativa com a aplicação da primeira multa a apreensão ou a interdição da fonte poluidora.

§ 4º Para as atividades em que haja perigo iminente, enquanto esse persistir, o valor da multa diária é equivalente a 100 (cem) URM, podendo a interdição se dar de imediato, cumulativamente com a multa.

§ 5º Para os fins deste artigo, entende-se por perigo iminente a ocorrência de situações em que se coloque em risco a vida ou a segurança de pessoas, demonstrado no auto de infração respectivo.

## **SEÇÃO II DAS INFRAÇÕES AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS**

Art. 125. O acréscimo irregular de área em relação ao aproveitamento permitido sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa, calculada multiplicando-se o valor do metro quadrado da área construída pelo número de metros quadrados acrescidos, dividindo-se o produto por dois.

§ 1º Se a área irregularmente acrescida se situar em cobertura o valor da multa será aumentado em 50% (cinquenta por cento).



§ 2º O valor do metro quadrado da edificação deve ser definido conforme a Planta de Valores Imobiliários utilizados para o cálculo do ITBI.

Art. 126. A construção de mais unidades que o permitido sujeita o proprietário da edificação a multa correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de cada unidade acrescida, apurado conforme os critérios utilizados para cálculo do ITBI.

Art. 127. A desobediência aos parâmetros máximos referentes à Taxa de Ocupação sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) URM por metro quadrado, ou fração, de área irregular.

Art. 128. A desobediência às limitações do Coeficiente de Aproveitamento ou do número máximo de pavimentos sujeita o proprietário ao pagamento de multa no valor equivalente a 10 (dez) URM por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 129. O desrespeito às medidas correspondentes à altura máxima na divisa sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 10 (dez) URM por metro cúbico, ou fração, do volume superior ao permitido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 130. A invasão dos afastamentos e recuos mínimos estabelecidos nesta lei sujeita o proprietário do imóvel ao pagamento de multa no valor equivalente a 5 (cinco) URM por metro cúbico, ou fração, de volume invadido, calculado a partir da limitação imposta.

Art. 131 O descumprimento do número mínimo de vagas de estacionamento disposto nesta lei implica no pagamento de multa no valor equivalente a 100 (cem) URM por vaga a menos.

## **SEÇÃO II**

### **DAS INFRAÇÕES ÀS NORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 132. A realização de parcelamento sem aprovação do Executivo municipal enseja a notificação do seu proprietário ou de qualquer de seus responsáveis para paralisar imediatamente as obras, ficando ainda obrigado a entrar com o processo de regularização do empreendimento nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

§ 1º Em caso de descumprimento de qualquer das obrigações previstas no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa no valor equivalente a 5 (cinco) URM por metro quadrado do parcelamento irregular, considerada a área total a ser parcelada;
- II. Embargo da obra, caso ela continue após a aplicação da multa, com apreensão das máquinas, dos equipamentos e veículos em uso no local das obras;
- III. Multa diária no valor equivalente a 10 (dez) URM, em caso de descumprimento do embargo.

§ 2º Caso o parcelamento esteja concluído e não seja cumprida a obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa no valor equivalente a 25 (vinte e cinco) URM por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. Interdição do local;
- III. Multa diária no valor equivalente a 30 (trinta) URM, em caso de descumprimento da interdição.



Art. 133. A falta de registro do parcelamento do solo enseja a notificação do proprietário para que dê entrada ao processo junto ao cartório competente nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.

Parágrafo único. Em caso de descumprimento da obrigação prevista no caput, o notificado fica sujeito, sucessivamente, a:

- I. Pagamento de multa no valor equivalente a 10 (dez) URM por metro quadrado do parcelamento irregular;
- II. Embargo da obra ou interdição do local, conforme o caso, e aplicação simultânea de multa diária equivalente a 20 (vinte) URM.

Art. 134. A não conclusão da urbanização no prazo de validade fixado pelo alvará sujeita o proprietário do parcelamento ao pagamento de multa no valor equivalente a 500 (quinhentas) URM por mês, ou fração, de atraso.

### **TÍTULO III DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

Art.135. Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo. O zoneamento de Dionísio Cerqueira/SC, está apresentado nos ANEXOS VII (Mapa do Zoneamento Urbano da Sede), ANEXO VIII (Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de Idamar), ANEXO IX (Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de São Pedro Tobias), e (ANEXO X) Mapa do Zoneamento Urbano do Distrito de Jorge Lacerda; desta legislação.

Art.136. O Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como:

- I. Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;
- II. Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento Municipal;
- III. Uso Proibido: uso inadequado às zonas.

### **CAPÍTULO I DOS ÍNDICES E DAS TAXAS**

Art. 137. Os parâmetros urbanísticos destinados a controlar a ocupação e o uso do solo em cada zona, com o objetivo de garantir a preservação do meio ambiente e do patrimônio histórico e cultural, o conforto, a salubridade e a qualidade do meio ambiente e o seu usufruto por todos os cidadãos, são:

- I. Tamanho mínimo do lote e frente mínima;
- II. Taxa de ocupação (TO), que corresponde à relação entre a área de projeção horizontal da edificação e a área do terreno e que deve ser conjugada com as exigências de recuos e afastamentos, prevalecendo o valor mais restritivo;
- III. Coeficiente de aproveitamento (CA), que corresponde à relação entre a área do terreno e a área construída total, definida por um índice multiplicador aplicado à área do terreno;
- IV. Número máximo de pavimentos;



- V. Recuos e afastamentos, que são as faixas entre a edificação e os limites laterais e de fundos do lote (afastamentos laterais e de fundos) e entre a edificação e o alinhamento do lote no logradouro público (recoo frontal);
- VI. Taxa de permeabilidade (TP), que corresponde à porção do terreno que deverá sempre ser conservada em seu estado natural;

§1º. Dos índices urbanísticos:

- I. Coeficiente de Aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada Zona;

$$I = \frac{AC}{AT}$$

a) Onde:

*I = Índice de Aproveitamento*

*AC. = Área da Construção*

*AT = Área do Terreno*

b) Não se incluem no cálculo do coeficiente de aproveitamento:

- I. O pilotis em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar;
- II. A área de circulação coletiva;
- III. As áreas de uso comum em edificação total ou parcialmente destinada a residência multifamiliar;
- IV. As áreas destinadas à casa de máquinas, instalações de segurança contra incêndio, subestação, compartimento de lixo e caixa d'água;
- V. Sacadas e varandas balanceadas, quando vedadas externamente apenas por guarda-corpo ou peitoril, com área de até 5% (cinco por cento) da área do pavimento;
- VI. Sobreloja que faça parte da loja com pé direito máximo de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros) situada no primeiro pavimento da edificação e que não ocupe mais de 50% (cinquenta por cento) da área da loja;
- VII. O subsolo, quando destinado a estacionamento de veículos e desde que sua laje de cobertura não esteja situada em nível superior ao do ponto mais baixo de qualquer alinhamento do lote;
- VIII. A área coberta prevista para estacionamento e manobras de veículos não situada no subsolo, nas seguintes dimensões máximas:
  - a) Sem limite, para a edificação total ou parcialmente destinada a uso residencial;
  - b) Para a edificação destinada a uso não residencial, até 20% (vinte por cento) da área total construída.
- II. Número de Pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a



partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua.

- a) cálculo do número de pavimentos será definido segundo os itens a seguir:
- I. Pilotis, subsolo, casa de máquinas, caixa de escada, caixa d água e barrilete não serão computadas no número de pavimentos;
  - II. Cobertura com área construída de até 40% (quarenta por cento) não será computada como pavimento;
  - III. A laje de cobertura em cujo perímetro externo for prevista a construção de parede com altura superior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros) será considerada como um pavimento.
  - III. Recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;
  - IV. Taxa de Ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote.

$$TO = \frac{AP}{AT} \times 100$$

a) Onde:

*TO* = Taxa de Ocupação

*AP* = Área da Projeção da Edificação

*AT* = Área do Terreno

b) Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação: Hall de Entrada, Área de Escadaria e Poço de Elevador; Sacadas não vinculadas à área de serviço; Beiral com até 1,20m (um metro e vinte centímetros); Marquises; Pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura e Áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos.

- V. Taxa de Permeabilidade: é a proporção de área do lote que não recebe pavimentação para absorção de Águas Pluviais. Poderá ser considerada Área Permeável os recuos, faixas de domínio e faixa não edificável. A porção de terreno natural referente à TP deverá ter pelo menos metade localizada no recuo frontal das edificações residenciais, para ajardinamento.

## **SEÇÃO I DOS RECUOS E AFASTAMENTOS**

Art. 138. Os recuos frontais e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação, devendo ser respeitados, conforme o APÊNDICE I, desta legislação.

Art. 139. Para garantir a ventilação e a insolação das unidades, os recuos e afastamentos obedecerão aos seguintes parâmetros:



I. Nas edificações de até 2 (dois) pavimentos os recuos laterais e de fundos serão de, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

II. Nas edificações acima de 2 (dois) pavimentos, exclusive pilotis e subsolo, os recuos laterais e de fundos serão de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

§ 1º No caso das edificações de até 2 (dois) pavimentos, poderão ser dispensados os recuos laterais e de fundos, não sendo permitidas, nesse caso, aberturas para iluminação e ventilação.

§ 2º O pilotis a que se refere o caput deste artigo, de uso comum dos condôminos, poderá ser utilizado em até 50% (cinquenta por cento) como área de estacionamento de veículos e, no caso do subsolo, seu uso deverá destinar-se exclusivamente a estacionamento, respeitando-se as condições de iluminação e ventilação e a taxa de permeabilidade (TP).

Art. 140. Os recuos frontais serão de 3,00m (três metros) para todas as zonas, exceto na ZUM II onde não será exigido recuos frontais para uso diverso do uso residencial, exceto no acesso ao Porto Seco e na BR-163, onde os recuos frontais serão de 5,00m (cinco metros).

Parágrafo único. Nos recuos frontais das edificações de uso diverso do uso residencial, esses espaços serão incorporados ao passeio.

#### **SEÇÃO IV DAS CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

Art. 141. A ocupação e o uso do solo em cada zona estão regulamentados na classificação das atividades em categorias de uso e em sua distribuição entre as zonas utilizadas por este Plano Diretor, conforme APÊNDICE I.

Art. 142. São as seguintes as categorias de uso:

I. Uso Residencial, que se refere ao uso destinado à moradia, podendo ser:

a) Uso Residencial Unifamiliar, no caso de uma moradia por lote; §1º. Das atividades dos Usos do solo:

b) Uso Residencial Multifamiliar, no caso de várias moradias por lote, sendo que as moradias podem agrupar-se horizontalmente, em vilas ou casas geminadas, ou verticalmente, nos edifícios de apartamentos.

II. Uso Econômico, que engloba as atividades de comércio e serviços, podendo ser:

a) de atendimento local, com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), e que se destinam ao atendimento das necessidades cotidianas da população e não produzam poluição sonora, atmosférica ou ambiental de qualquer natureza e não sejam conflitantes com o uso residencial;

b) de atendimento geral, atividades com área construída acima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) e até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e cujos impactos sobre o espaço urbano sejam mitigados por dispositivos de controle da poluição sonora e atmosférica e da emissão de efluentes diversos.

III. Uso Misto, que corresponde à associação dos dois anteriores;



IV. Uso Institucional, que compreende os espaços e as instalações destinados à administração pública e às atividades de educação, cultura, saúde, assistência social, religião e lazer, com especial atenção na sua implantação quanto aos aspectos da segurança de seus usuários.

IV. Uso Industrial, que se subdivide em:

a) não impactante: estabelecimentos com área construída máxima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e cujo processo produtivo seja compatível com as atividades do meio urbano e não ocasionem, independentemente de uso de métodos especiais de controle da poluição, qualquer dano à saúde, ao bem-estar e à segurança das populações vizinhas;

b) impactante: estabelecimentos com área construída acima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), ou que, independentemente de seu porte, causem poluição atmosférica, hídrica ou sonora representem incômodo para as populações vizinhas e exijam em seu processo produtivo, a instalação de métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes.

Parágrafo único. Pequenas indústrias não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), são permitidas em todas as zonas, desde que apresentem autorização ou licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos municipais competentes, de acordo com a legislação ambiental e sanitária vigente.

MACROZONAS E ZONAS	Usos							
	Residencial		Econômico		Misto	Institucional	Industrial	
	Uni	Multi	Local	Geral			Não impactante	Impactante
Macrozona de Conservação Ambiental I (MCA I)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Macrozona de Conservação Ambiental II (MCA II)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Macrozona Rural Especial (MZRE)	A	NA	AC	AC	AC	AC	AC	AC
Macrozona Rural (MZR)	A	NA	AC	AC	AC	AC	AC	AC
Macrozona do Manancial de Abastecimento (MMA)	A	NA	AC	AC	AC	AC	AC	AC
Macrozona de Expansão Urbana (MEU)	A	AC	AC	AC	AC	AC	AC	AC
Eixo de Desenvolvimento Empresarial e Logístico (EDEL)	A	NA	AC	AC	NA	AC	A	AC
Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1) (1)	NA	NA	A	AC	NA	AC	A	AC
Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) (1)	AC	A	A	AC	A	AC	AC	NA
Zona de Uso Misto 3 (ZUM 3) (1)	A	A	A	AC	A	A	NA	NA
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	Parâmetros definidos a partir da zona de uso a ser instalada							
Zona de Uso Misto (ZUM)	A	A	A	AC	A	A	A	NA
Zona de Urbanização dos Distritos (ZUD)	A	A	A	AC	A	A	A	NA



Zona de Atividades Econômicas (ZAE)	NA	NA	AC	A	NA	AC	A	AC
Zona Expansão Empresarial e Logística (ZEEL)	NA	NA	AC	AC	NA	AC	A	AC
Áreas de Interesse Social I (AIS I)	A	AC	A	AC	A	A	NA	NA
Áreas de Interesse Social II (AIS II)	A	A	A	AC	A	A	NA	NA
Áreas de Interesse Ambiental I (AIA I)	AC (1)	NA	NA	NA	NA	AC	NA	NA
Áreas de Interesse Ambiental II (AIA II)	AC (1)	NA	NA	NA	NA	AC	NA	NA
Áreas de Interesse Ambiental III (AIA III)	AC	AC	NA	NA	NA	AC	NA	NA
Áreas de Interesse Ambiental IV (AIA IV)	NA	NA	NA	NA	NA	AC	NA	NA
Área Especial Aeroportuária (AEA)	AC	NA	AC	AC	NA	AC	NA	NA
Área Especial Aeroportuária 1 (AEA 1)	AC	NA	AC	AC	NA	AC	NA	NA
Zona de Operação Aeroportuária (ZOA)	NA	NA	NA	AC	A	AC	NA	NA
Áreas de Interesse Urbanístico (AIU)	AC	NA	NA	NA	NA	A	NA	NA
Área Especial de Ocupação Controlada I (AEOC I)	Utiliza parâmetros da zona que se sobrepõe.							
Área Especial de Ocupação Controlada II (AEOC II)	Utiliza parâmetros da zona que se sobrepõe.							

A – Admitido | AC - Admitido sob condições | NA - Não admitido

(1) Admitido apenas em caso de regularização, ou com o devido licenciamento ambiental.

Art. 143. Visando à redução de impactos que quaisquer empreendimentos causem ao ambiente urbano, pela geração de efluentes de qualquer natureza, pela atração de pessoas ou demanda de área de estacionamento e pela necessidade de movimento de veículos para carga e descarga, serão adotados os seguintes critérios:

- I. Reserva de área para estacionamento, carga e descarga dentro dos limites do próprio terreno, excetuando-se o recuo frontal;
- II. Implantação de sinalização dos acessos;
- III. Definição de trajeto de acesso dos veículos pesados de forma a compatibilizar a circulação com o sistema viário existente;
- IV. Para atividades atrativas de pessoas, reserva de área interna e coberta para filas;
- V. Para atividades que geram riscos de segurança:
  - a) aprovação de projeto específico de prevenção e combate a incêndio;
  - b) implantação de sistemas de alarme e segurança;
  - c) projeto de evacuação, inclusive de deficientes físicos.



VI. Para atividades geradoras de efluentes poluidores, odores, gases, ou radiações ionizantes:

- a) tratamento da fonte poluidora por meio de equipamentos e materiais;
- b) implantação de programa de monitoramento.

VII. Para atividades geradoras de ruídos e vibrações, implantação de sistemas de isolamento acústico e de vibrações.

Art. 144. As atividades econômicas e de prestação de serviços localizadas nas vias coletoras e arteriais respeitarão as limitações das zonas em que se situam e as medidas mitigadoras de impactos, de maneira que sua ocupação não prejudique o escoamento do fluxo de tráfego e a articulação viária.

Art. 145. A instalação, a construção, a ampliação e o funcionamento de indústrias e de quaisquer empreendimentos que venham sobrecarregar a infra-estrutura urbana ou repercutir significativamente no meio ambiente e no espaço urbano ficam sujeitos à avaliação do impacto urbanístico causado e ao licenciamento ambiental, a cargo dos órgãos competentes, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis, sempre priorizando o interesse público.

Parágrafo único. Nesses casos deverá ser exigida a elaboração de estudos ambientais e de impactos específicos na vizinhança, de acordo com a legislação urbanística e ambiental vigentes.

Art. 146. Ficam classificados como Usos Especiais aqueles causadores de impactos ao meio ambiente urbano, sendo sua implantação objeto de projeto e licenciamento específicos, aprovados pelos órgãos competentes:

- I. Estações e subestações de concessionárias de serviço público;
- II. Serviços governamentais;
- III. Estabelecimentos de ensino de 1º, 2º e 3º graus;
- IV. Hospitais, clínicas, maternidades e sanatórios;
- V. Hotéis e similares;
- VI. Atividades com horário de funcionamento noturno, após as 22 horas;
- VII. Conjuntos habitacionais de interesse social;
- VIII. Centros comerciais, mercados e supermercados com área construída acima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- IX. Postos de serviço com venda de combustível;
- X. Comercialização de explosivos, fogos de artifício e gás liquefeito;
- XI. Comércio atacadista, distribuidores e depósitos com área construída acima de 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- XII. Aterros sanitários e unidades de compostagem de resíduos sólidos;



- XIII. Cemitérios e necrotérios;
- XIV. Matadouros e abatedouros;
- XV. Centros de convenções;
- XVI. Terminais de passageiros e carga;
- XVII. Estádios esportivos;
- XVIII. Presídios;
- XIX. Quartéis e corpo de bombeiros;
- XX. Antenas de recepção e transmissão de sinais de televisão, de telefonia fixa e móvel, de rádio e similares.
- XXI. Pequenas indústrias não produtoras de ruídos, odores ou rejeitos poluentes, com área construída máxima de 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), são permitidas em todas as zonas, desde que apresentem autorização ou licenciamento ambiental aprovado pelos órgãos municipais competentes, de acordo com a legislação ambiental e sanitária vigente.

Art. 147. A ocupação e o uso já existentes à época da aprovação do Plano Diretor de construções situadas em áreas impróprias ou que não se enquadram nas definições estabelecidas podem permanecer no local como uso não conforme, adotando medidas que amenizem os impactos causados e sendo vedada sua expansão, permitindo-se apenas as obras necessárias à sua manutenção.

Art. 148. Na atualização do cadastro técnico municipal, as irregularidades com relação a este Plano Diretor, assim como aquelas relativas à legislação urbanística em geral, deverão ser registradas para adoção de medidas para sua correção ou minimização.

## **TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS**

Art. 149. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 150. Esta Lei estará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Art. 151. A implantação de todas as vias em novos parcelamentos, inclusive as do sistema viário básico, são de inteira responsabilidade do loteador, sem custos para o Município:

Parágrafo único: O loteador deverá solicitar, antecipadamente, as diretrizes de parcelamento onde constarão: a orientação para o traçado das vias e as dimensões mínimas, de acordo com esta Lei complementares ao Plano de Mobilidade;

Art. 152. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário e as Leis nº 1.124/1980, Lei nº 1.313/1983, Lei nº 1.426/1984, Lei nº 1.589/1988, Lei nº 1.767/1989, Lei nº 1.890/1991, Lei nº 2.104/1994, 2.104/1994.



**MUNICÍPIO DE DIONÍSIO CERQUEIRA - ESTADO DE SANTA CATARINA, 17 DE  
JULHO DE 2025.**

**ALCIR ALCEU SAWARIS**  
**Vice-Prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal**



## JUSTIFICATIVA

**Excelentíssimo Senhor Presidente, e membros da Câmara Municipal de Vereadores de Dionísio Cerqueira – SC.**

**Justificativa para o conjunto de Projetos de Leis Relativo ao Plano Diretor, Plano de Mobilidade, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Posturas se justifica conforme abaixo:**

A elaboração de um projeto de lei que integre e atualize os instrumentos de gestão territorial — **Plano Diretor, Plano de Mobilidade, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e Posturas**, e o embasamento no **Estatuto da Cidade** — é de suma importância para o desenvolvimento urbano ordenado, sustentável e equitativo de qualquer município. A desarticulação ou defasagem desses instrumentos legais gera impactos negativos significativos, comprometendo a qualidade de vida da população e a eficiência da gestão pública.

Conforme estabelece o art. 40, §3º do Estatuto da Cidade, a revisão do Plano Diretor deve ocorrer, obrigatoriamente, no máximo a cada 10 (dez) anos. Dessa forma, o plano atualmente vigente encontra-se defasado legal e tecnicamente, não refletindo mais de forma plena as demandas atuais da população nem os desafios contemporâneos da gestão municipal.

### **Necessidade de um Planejamento Integrado e Atualizado**

O rápido crescimento urbano, as mudanças demográficas, as novas tecnologias e as demandas sociais exigem um arcabouço legal que consiga responder a esses desafios de forma eficaz. Um projeto de lei que aborde todos esses temas de maneira conjunta e harmônica visa superar a fragmentação existente na legislação urbanística atual. Muitas vezes, as leis são aprovadas em momentos distintos, sem a devida correlação entre si, o que resulta em lacunas, sobreposições e, por vezes, contradições que dificultam a aplicação e fiscalização.

### **Promover o Desenvolvimento Sustentável e a Qualidade de Vida**

O **Plano Diretor** é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, e sua atualização é fundamental para definir as diretrizes do crescimento do município, garantindo o uso social da propriedade e a função social da cidade. Em conjunto com o **Plano de Mobilidade**, busca-se aprimorar o sistema viário, o transporte público e a mobilidade ativa, visando reduzir congestionamentos, diminuir a poluição e proporcionar maior acessibilidade para todos os cidadãos.

A **Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo** é essencial para regulamentar a divisão e o aproveitamento do solo urbano, evitando a especulação imobiliária predatória, combatendo a informalidade e garantindo a oferta de infraestrutura adequada nas novas áreas urbanizadas. O **Código de Obras e Posturas**, por sua vez, estabelece as normas técnicas e de segurança para as edificações, bem como as regras de convívio social, contribuindo para a segurança, salubridade e estética urbana.

### **Atendimento aos Princípios do Estatuto da Cidade**

Todos esses instrumentos devem estar em consonância com os princípios e diretrizes estabelecidos pelo **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**. Este marco legal



federal consagra o direito à cidade sustentável, à gestão democrática e participativa, e à função social da propriedade e da cidade. A atualização e integração desses dispositivos legais por meio de um novo projeto de lei garantem que o município esteja alinhado com as exigências da legislação nacional, evitando passivos jurídicos e promovendo a justiça social no acesso aos bens e serviços urbanos.

### **Fomentar a Participação Cidadã e a Transparência**

A revisão e a criação de um novo projeto de lei que englobe esses temas abrem a oportunidade para um amplo processo de participação social. Audiências públicas, consultas à população e debates com especialistas são cruciais para que as propostas reflitam as reais necessidades e aspirações da comunidade. Esse processo democrático fortalece a legitimidade do plano e dos demais instrumentos, tornando-os mais eficazes e representativos dos interesses coletivos.

### **Segurança Jurídica e Atração de Investimentos**

Um arcabouço legal moderno, claro e integrado proporciona maior **segurança jurídica** para investidores, empreendedores e cidadãos. A previsibilidade das regras de uso e ocupação do solo, aliada a um plano de mobilidade eficiente e um código de obras atualizado, desburocratiza processos e incentiva o desenvolvimento econômico de forma organizada, atraindo investimentos que geram emprego e renda.

**Em suma, este projeto de lei não é apenas uma atualização formal de documentos, mas uma iniciativa estratégica para garantir um futuro mais planejado, equitativo e sustentável para o município, em total conformidade com a legislação federal e as melhores práticas de gestão urbana.**

Isto posto, o Poder Executivo elaborou o incluso Projeto, que ora passa às mãos de Vossa Excelência e Excelentíssimos Pares, o qual aguardamos a tramitação, com seu debate e, ao final, aprovação pelo Excelentíssimos Edis.

**MUNICÍPIO DE DIONÍSIO CERQUEIRA - ESTADO DE SANTA CATARINA, 17 DE JULHO DE 2025.**

**ALCIR ALCEU SAWARIS**  
**Vice-Prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal**

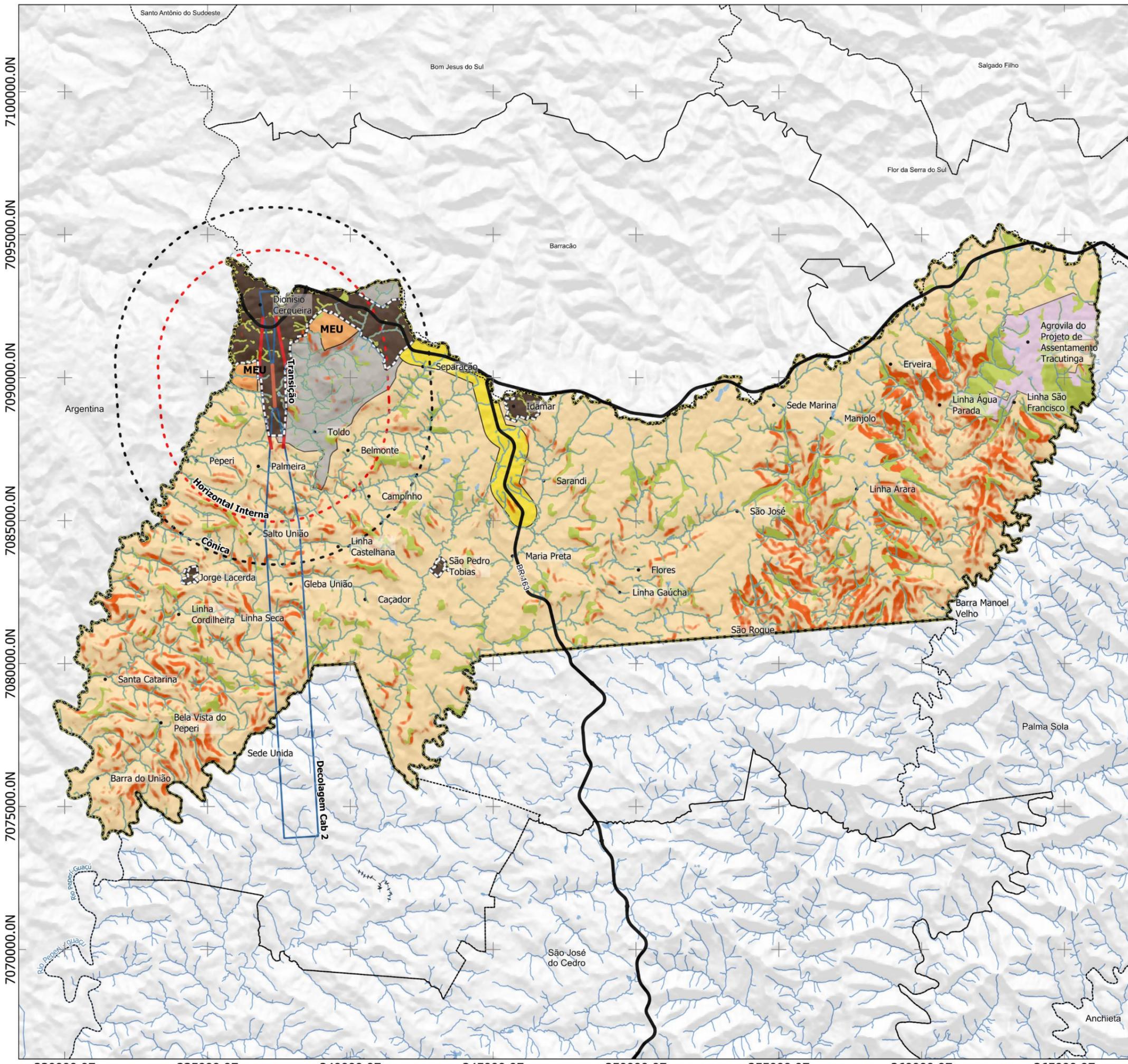


### APÊNDICE I – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DOS USOS DO SOLO

MACROZONAS E ZONAS	PARÂMETROS PARA CONSTRUÇÃO										PARAMETROS PARA PARCELAMENTO	
	CA min	CA b	CA max	taxa de ocupação máxima (%)	taxa de permeabilidade mínima (%)	recuo frontal mínimo a partir do alinhamento dos lotes(m)		afastamento mínimo lateral, a partir da divisa dos lotes (m)		Gabarito máximo (exclusive pilotis, subsolo e garagens)	testada mínima dos lotes	área mínima dos lotes
						Uso térreo Comercial/Serv.	Uso térreo Residencial	até 2 pav. (4)	acima de 2 pav.			
Macrozona de Conservação Ambiental I (MCA I)	Parcelamento do INCRA.											
Macrozona de Conservação Ambiental II (MCA II)	Parcelamento do INCRA.											
Macrozona Rural Especial (MZRE)	Parcelamento do INCRA.											
Macrozona Rural (MZR)	Parcelamento do INCRA.											
Macrozona de Expansão Urbana (MEU)	Parâmetros a serem definidos quando da transformação em perímetro urbano e definição da zona de uso a ser implementada.											
Eixo de Desenvolvimento Empresarial e Logístico (EDEL)	-	1	-	70	20	8	8	1,5	2,5	2	20	2500
Zona de Uso Misto 1 (ZUM 1) (1)	-	1,5	5	70	10	0 (5)	3	1,5	2,5	8	12	360
Zona de Uso Misto 2 (ZUM 2) (1)	0,2	6	10	90	5	0	3	1,5	2,5	12	10	200
Zona de Uso Misto 3 (ZUM 3) (1)(2)	-	2,0	6	80	10	0	3	1,5	2,5	8	10	200
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	Parâmetros a serem definidos a partir da zona de uso a ser implementada.										10	250
Zona de Uso Misto (ZUM)	-	1,5	2,5	60	20	3	3	1,5	2,5	4	12	240
Zona de Urbanização dos Distritos (ZUD)	-	1,2	-	60	20	3	3	1,5	2,5	2	12	250
Zona de Atividades Econômicas (ZAE)	-	1,5	-	70	10	5	-	1,5	2,5	2	20	1000
Zona Expansão Empresarial e Logística (ZEEL)	-	1,5	-	70	10	5	-	1,5	2,5		20	1000
Áreas de Interesse Social I (AIS I)	A depender do plano de regularização fundiária.											
Áreas de Interesse Social II (AIS II)	-	1,5	3	60	10	-	-	1,5	2,5	5	10	150
Áreas de Interesse Ambiental I (AIA I)	AE											
Áreas de Interesse Ambiental II (AIA II)	Áreas de Preservação Permanente regulamentadas por legislação federal e estadual, e estabelecidas pelo Estudo Técnico Socioambiental - ETSA.											
Áreas de Interesse Ambiental III (AIA III)	-	1,2 (3)	-	60	20	3	3	1,5	-	2	AE	AE
Áreas de Interesse Ambiental IV (AIA IV)	AE											
Área Especial Aeroportuária (AEA)	-	0,5	-	60	20	-	5	1,5	-	2	20	850
Área Especial Aeroportuária 1 (AEA 1)	-	0,5	-	60	20	-	5	1,5	-	2	10	200
Zona de Operação Aeroportuária (ZOA)	AE											
Áreas de Interesse Urbanístico (AIU)	AE											
Áreas de Interesse Cultural/Ambiental (AIC/A)	AE											
Área Especial de Ocupação Controlada I (AEOC I)	Utiliza parâmetros da zona que se sobrepõe.											
Área Especial de Ocupação Controlada II (AEOC II)	Utiliza parâmetros da zona que se sobrepõe.											
Condomínios em áreas urbanas	-	AE	-	80	10	-	-	1,5	2,5	AE	10 (min) / 30 (max)	250(min) / 2000 (max)
Macrozona do Manancial de Abastecimento (MMA)	Parcelamento do INCRA											



MMA - Chácaras Urbanas	-	1,5	-	60	25	5	-	1,5	2,5	2	20	2500
(1) O uso de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade poderá ampliar o aproveitamento dos terrenos.												
(2) somente serão permitidos 3 (três) pavimentos para lotes iguais ou maiores que 360m <sup>2</sup> em vias com largura mínima de 12m.												
(3) na quadra triangular entre a rua República Argentina e a Avenida Washington Luiz adota-se os parâmetros urbanísticos para a ZUM II.												
(4) Se não há aberturas, o afastamento é facultativo para os 2 primeiros pavimentos.												
(5) Para novos loteamentos de usos residenciais e mistos prever o tamanho testada mínima de 12 m e 300 m <sup>2</sup> para no mínimo de 70% dos lotes, e para o restante poderá ser utilizado o determinado pelo zoneamento.												
AE: necessita análise especial, mediante anuência do Conselho da Cidade – CA: "coeficiente de aproveitamento"												
Observações gerais:												
A faixa <i>non aedificandi</i> deve ser respeitada de acordo com Art. 23 e 24 desta legislação complementar ao Plano de Mobilidade Municipal.												
As zonas devem respeitar aos parâmetros de uso de acordo com as determinações da Força Aérea Brasileira (FAB), sendo eles: <b>perspectiva horizontal interna</b> regula sobre a ZUM 1, ZUM 2, ZUM 3, AIA/A, AIA I, AIA II, AIA III, AIA IV, AIS II, AEA, ZEU e ZAE <b>perspectiva cônica externa</b> regula sobre a ZUM 1, ZUM 2, ZUM 3, AIA/A, AIA I, AIA II, AIA III, AIA IV, AIS II, AEA, ZEU, ZAE e ZEEL e as <b>superfícies de aproximação, decolagem e transição</b> regula sobre a ZUM 1, ZUM 2, ZUM 3, AIA I, AIA IV, AIS II, AEA e ZOA.												

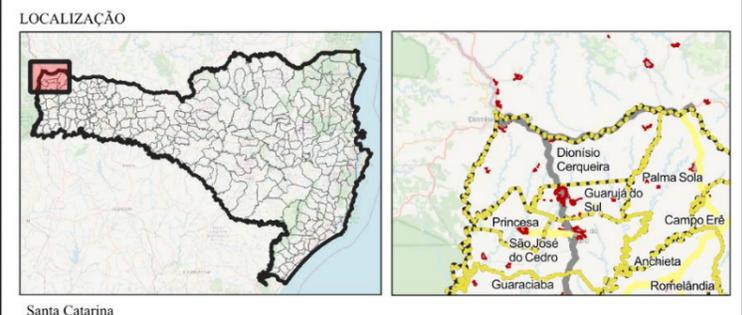


**LEGENDA:**

- Limite Municipal (IBGE, 2022)
- Perímetro Urbano
- Massa D'água (ANA, 2016)
- Curso d'água (ANA, 2016)
- Rodovia
- Macrozona de Conservação Ambiental I
- Macrozona de Conservação Ambiental II 99
- Macrozona Rural
- Macrozona Rural Especial
- Macrozona do Manancial de Abastecimento
- Macrozona Urbana
- Macrozona de Expansão Urbana
- Eixo de Desenvolvimento Empresarial e Logístico

**Aeroporto**

- Aproximação e Decolagem
- Aproximação e Decolagem
- Pista



0 1 2 km

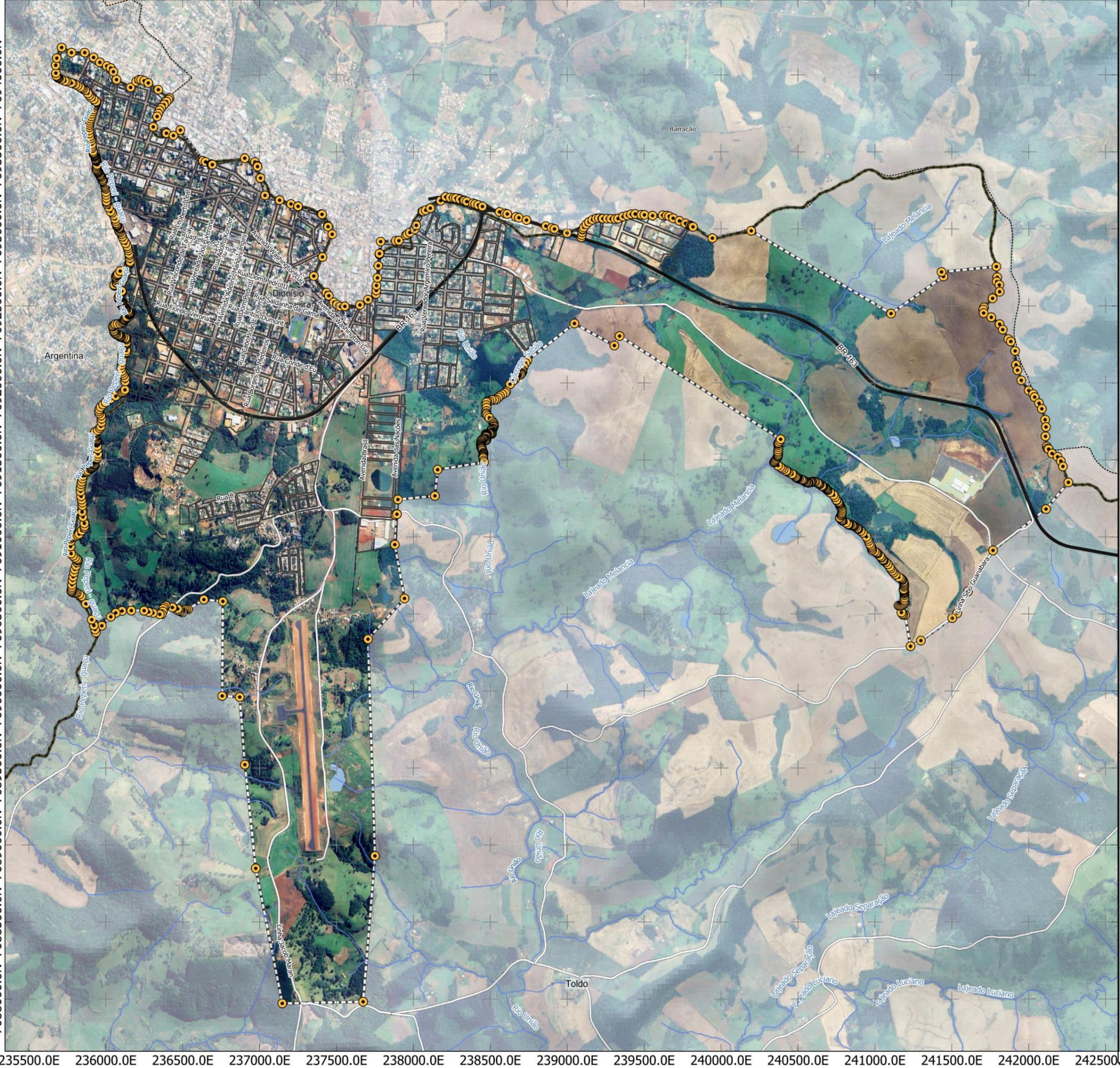
ESCALA: 1:130.000

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
 MAPA: Macrozoneamento Municipal  
 Prancha: **ANEXO I** Data: Maio/2025  
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti  
 Realização: Sheila P. de Andrade



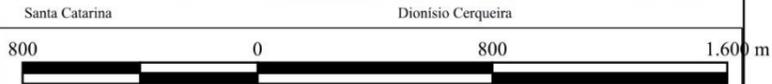
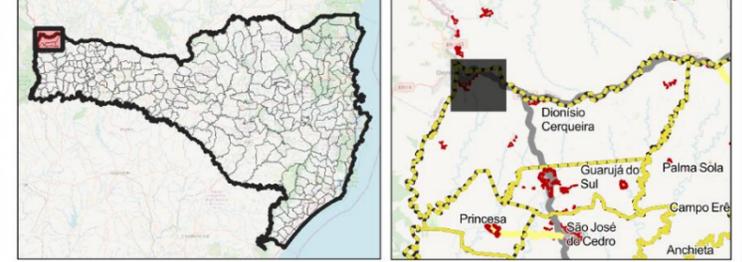
7088000.0N 7088500.0N 7089000.0N 7089500.0N 7090000.0N 7090500.0N 7091000.0N 7091500.0N 7092000.0N 7092500.0N 7093000.0N 7093500.0N 7094000.0N



LEGENDA:

- Limite Municipal (IBGE, 2022)
- Rodovias e Estradas (DNIT, 2023)**
- Estradas Municipais
- Estadual/Distrital
- Federal
- Massa D'água (ANA, 2016)
- Curso D'água (ANA, 2016)
- Perímetro Urbano
- Vértices Perímetro Urbano

LOCALIZAÇÃO



ESCALA: 1:24.068

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
Perímetro Urbano Sede

MAPA: Perímetro Urbano

Prancha: **ANEXO II**

Data: Maio/2025

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti

Realização: Sheila P. de Andrade



235500.0E 236000.0E 236500.0E 237000.0E 237500.0E 238000.0E 238500.0E 239000.0E 239500.0E 240000.0E 240500.0E 241000.0E 241500.0E 242000.0E 242500.0E



7089500.0N

7089000.0N

7088500.0N

245500.0E

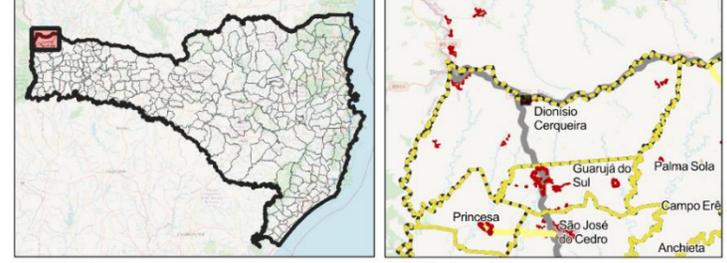
246000.0E

246500.0E

**LEGENDA:**

- Limite Municipal (IBGE, 2022)
- Rodovias e Estradas (DNIT, 2023)**
- Estradas Municipais
- Estadual/Distrital
- Federal
- Massa D'água (ANA, 2016)
- Curso D'água (ANA, 2016)
- Perímetro Urbano
- Vértices Perímetro Urbano

**LOCALIZAÇÃO**



ESCALA: 1:4.794

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
Perímetro Urbano Dist. Idamar

MAPA: Perímetro Urbano - Proposta

Prancha: **ANEXO III**

Data: Junho/2024

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti

Realização: Sheila P. de Andrade



7083500.0N

7083000.0N

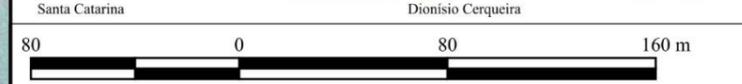
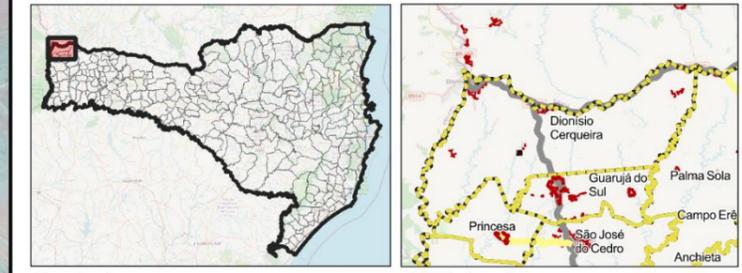
243000.0E

243500.0E



- LEGENDA:**
- Limite Municipal (IBGE, 2022)
  - Rodovias e Estradas (DNIT, 2023)**
  - Estradas Municipais
  - Estadual/Distrital
  - Federal
  - Massa D'água (ANA, 2016)
  - Curso D'água (ANA, 2016)
  - Perímetro Urbano
  - Vértices Perímetro Urbano

**LOCALIZAÇÃO**



**ESCALA: 1:2.691**  
 Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
 Datum SIRGAS 2000

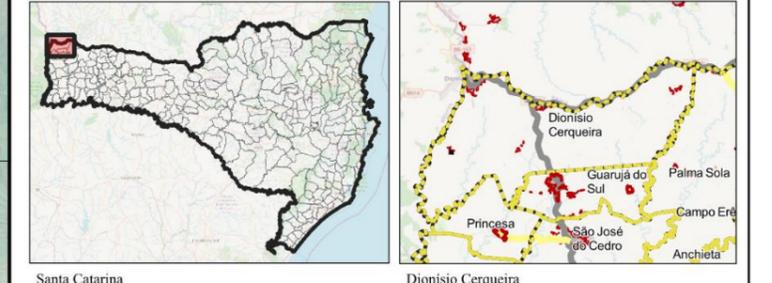
Município: Dionísio Cerqueira | **PLANO DIRETOR MUNICIPAL**  
 Perímetro Urb. S. Pedro Tobias  
 MAPA: Perímetro Urbano - Proposta  
 Prancha: **ANEXO IV** Data: Junho/2024  
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti  
 Realização: Sheila P. de Andrade





- LEGENDA:
- Limite Municipal (IBGE, 2022)
  - Rodovias e Estradas (DNIT, 2023)**
  - Estradas Municipais
  - Estadual/Distrital
  - Federal
  - Massa D'água (ANA, 2016)
  - Curso D'água (ANA, 2016)
  - Perímetro Urbano (proposta)
  - Perímetro Urbano Atual
  - Vértices Perímetro Urbano

LOCALIZAÇÃO



ESCALA: 1:2.421

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
Perímetro Urbano Jorge Lacerda

MAPA: Perímetro Urbano - Proposta

Prancha: **ANEXO V**

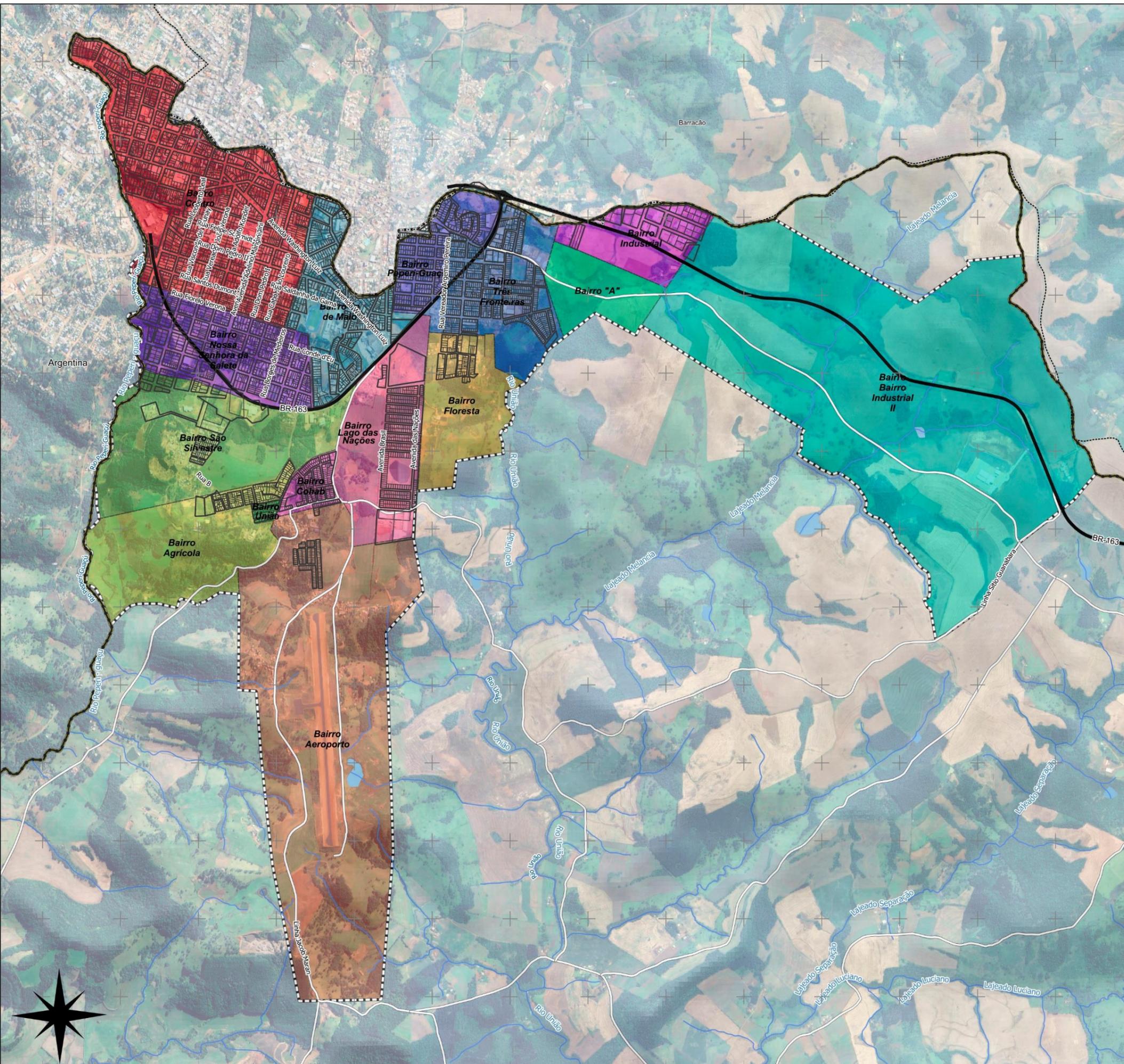
Data: Junho/2024

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti

Realização: Sheila P. de Andrade



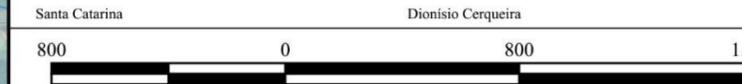
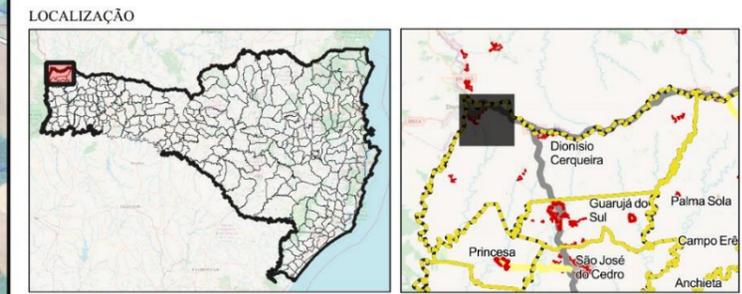
7088000.0N 7088500.0N 7089000.0N 7089500.0N 7090000.0N 7090500.0N 7091000.0N 7091500.0N 7092000.0N 7092500.0N 7093000.0N 7093500.0N 7094000.0N



235500.0E 236000.0E 236500.0E 237000.0E 237500.0E 238000.0E 238500.0E 239000.0E 239500.0E 240000.0E 240500.0E 241000.0E 241500.0E 242000.0E

**LEGENDA:**

Limite Municipal (IBGE, 2022)	<b>Bairros</b>
Estradas Municipais	"A"
Estadual/Distrital	1o de Maio
Federal	Aeroporto
Massa D'água (ANA, 2016)	Agrícola
Curso D'água (ANA, 2016)	Bairro Industrial II
Perímetro Urbano	Centro
	Cohab
	Floresta
	Industrial
	União
	Lago das Nações
	Nossa Senhora da Salete
	Peperi-Guaçu
	São Silvestre
	Três Fronteiras



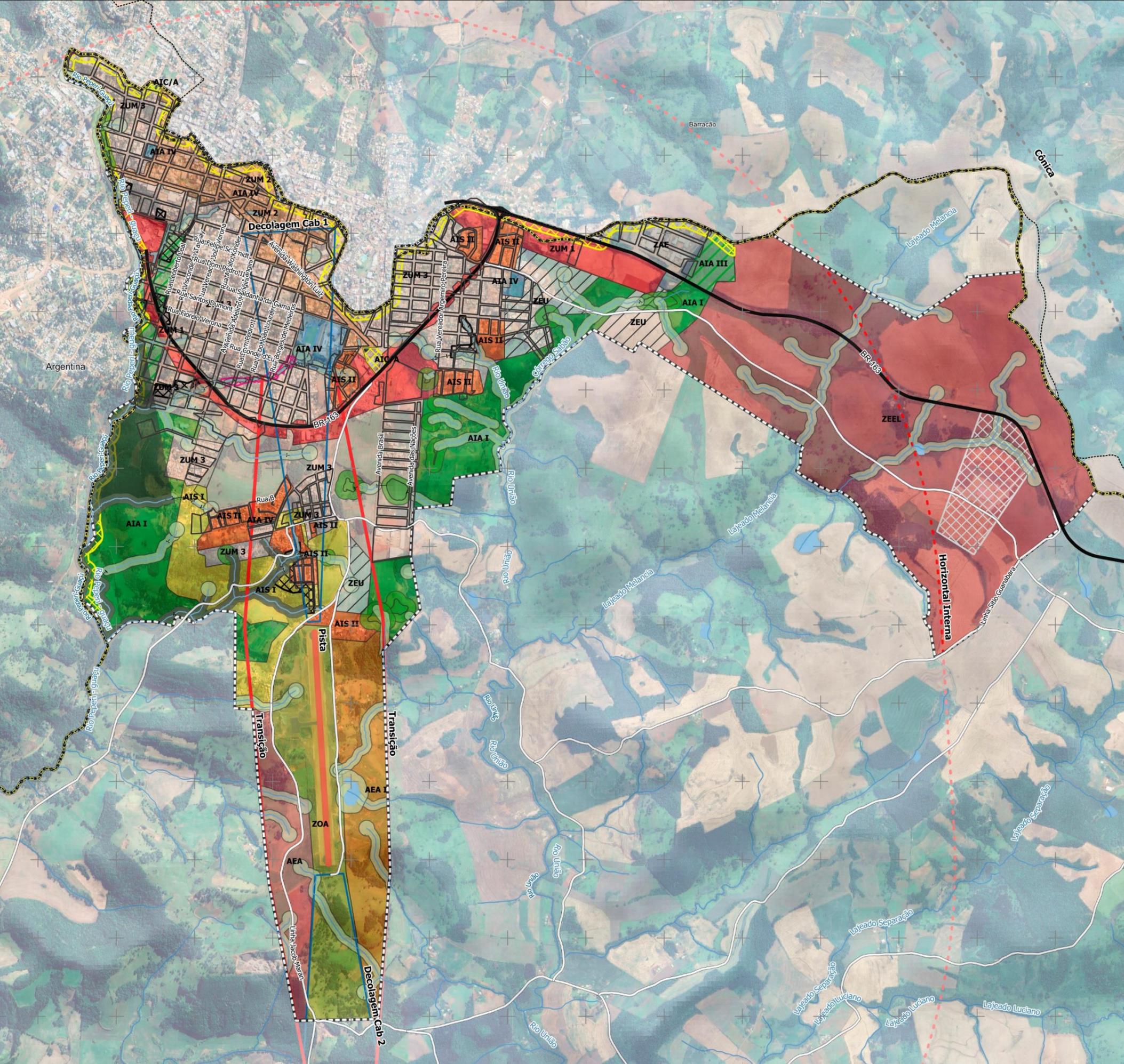
**ESCALA: 1:24.068**  
 Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
 Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL

MAPA: Bairros  
 Prancha: **ANEXO VI**  
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti  
 Realização: Sheila P. de Andrade



7088000.0N 7088500.0N 7089000.0N 7089500.0N 7090000.0N 7090500.0N 7091000.0N 7091500.0N 7092000.0N 7092500.0N 7093000.0N 7093500.0N 7094000.0N

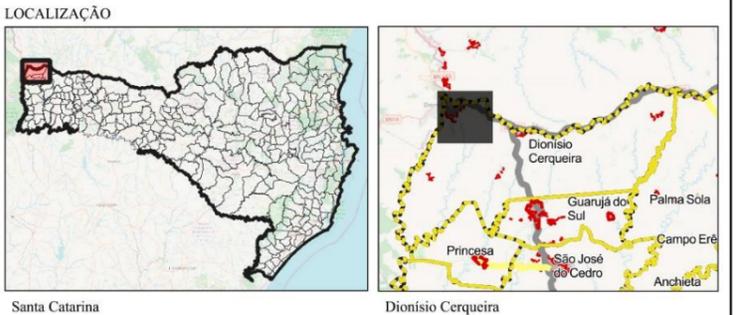


**LEGENDA:**

- Limite Municipal (IBGE, 2022)
- Rodovias e Estradas (DNIT, 2023)
  - Estradas Municipais
  - Estadual/Distrital
  - Federal
- Massa D'água (ANA, 2016)
- Curso D'água (ANA, 2016)
- Perímetro Urbano
- PBZPA: Superfícies Limitadoras de Obstáculos**
  - Cônica
  - Aproximação e Decolagem
  - Aproximação e Decolagem
  - Horizontal Interna
  - Pista
  - Transição

**Zoneamento Urbano**

AIA I	AIA II	AIA III	AIA IV	AIS I	AIS II	AIC/A	AEA	ZUM 1	AEA I
ZUM 2	ZUM 3	ZEU	ZOA	ZAE	ZEEL	AEOC I	AEOC II	AIU III	

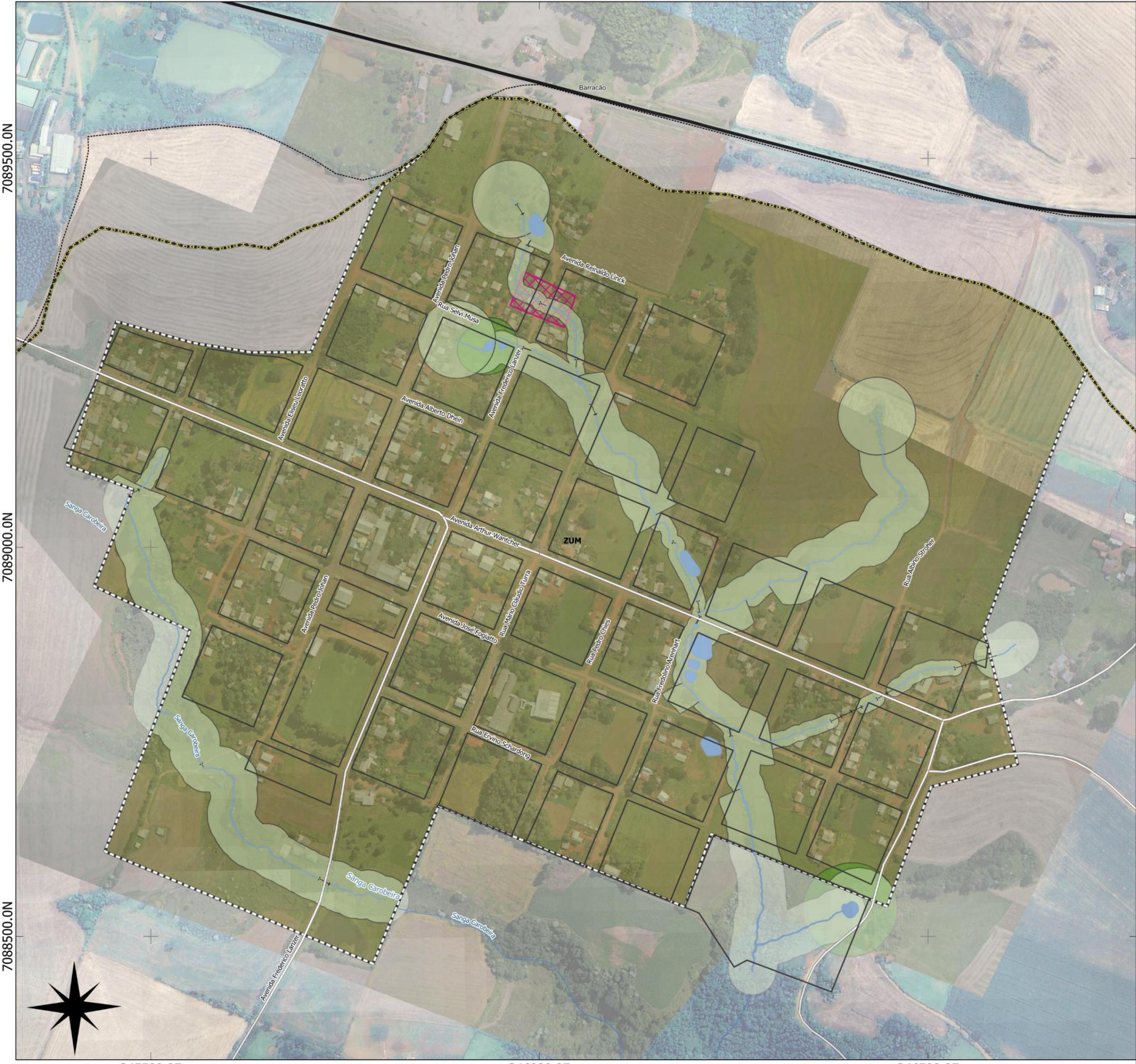


ESCALA: 1:24.068  
 Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
 Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
 Perímetro Urbano Sede  
 MAPA: Zoneamento Urbano  
 Prancha: **ANEXO VII** Data: Maio/2025  
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti  
 Realização: Sheila P. de Andrade



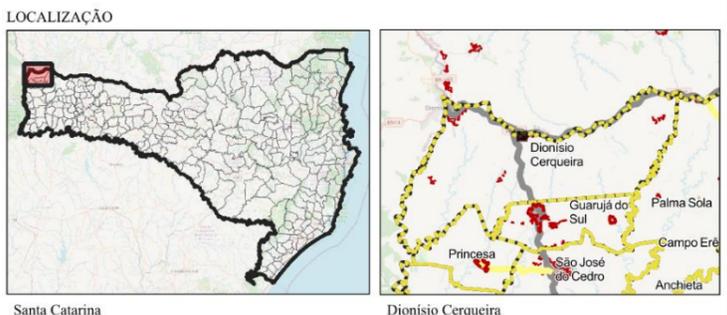
23550.0E 23600.0E 23650.0E 23700.0E 23750.0E 23800.0E 23850.0E 23900.0E 23950.0E 24000.0E 24050.0E 24100.0E 24150.0E 24200.0E



- LEGENDA:**
- Limite Municipal (IBGE, 2022)
  - Rodovias e Estradas (DNIT, 2023)**
    - Estradas Municipais
    - Estadual/Distrital
    - Federal
  - Massa D'água (ANA, 2016)
  - Curso D'água (ANA, 2016)
  - Perímetro Urbano

- PBZPA: Superfícies Limitadoras de Obstáculos**
- Cônica
  - Aproximação e Decolagem
  - Horizontal Interna
  - Pista
  - Transição

- Novo Zoneamento Urbano**
- ZUM
  - AEOC II



ESCALA: 1:4.794  
 Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
 Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
 Perímetro Urbano Dist. Idamar  
 MAPA: Zoneamento Urbano - Proposta  
 Prancha: **ANEXO VIII** Data: Junho/2024  
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti  
 Realização: Sheila P. de Andrade



7089500.0N

7089000.0N

7088500.0N

245500.0E

246000.0E

246500.0E





- LEGENDA:**
- Limite Municipal (IBGE, 2022)
  - Rodovias e Estradas (DNIT, 2023)**
  - Estradas Municipais
  - Estadual/Distrital
  - Federal
  - Massa D'água (ANA, 2016)
  - Curso D'água (ANA, 2016)
  - Perímetro Urbano
  - PBZPA: Superfícies Limitadoras de Obstáculos**
  - Cônica
  - Aproximação e Decolagem
  - Aproximação e Decolagem
  - Horizontal Interna
  - Pista
  - Transição
  - Novo Zoneamento Urbano**
  - ZUD
  - AEOC II

**LOCALIZAÇÃO**



ESCALA: 1:2.691

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
Perímetro Urb. S. Pedro Tobias  
MAPA: Zoneamento Urbano - Proposta  
Prancha: **ANEXO IX** Data: Junho/2024  
Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti  
Realização: Sheila P. de Andrade

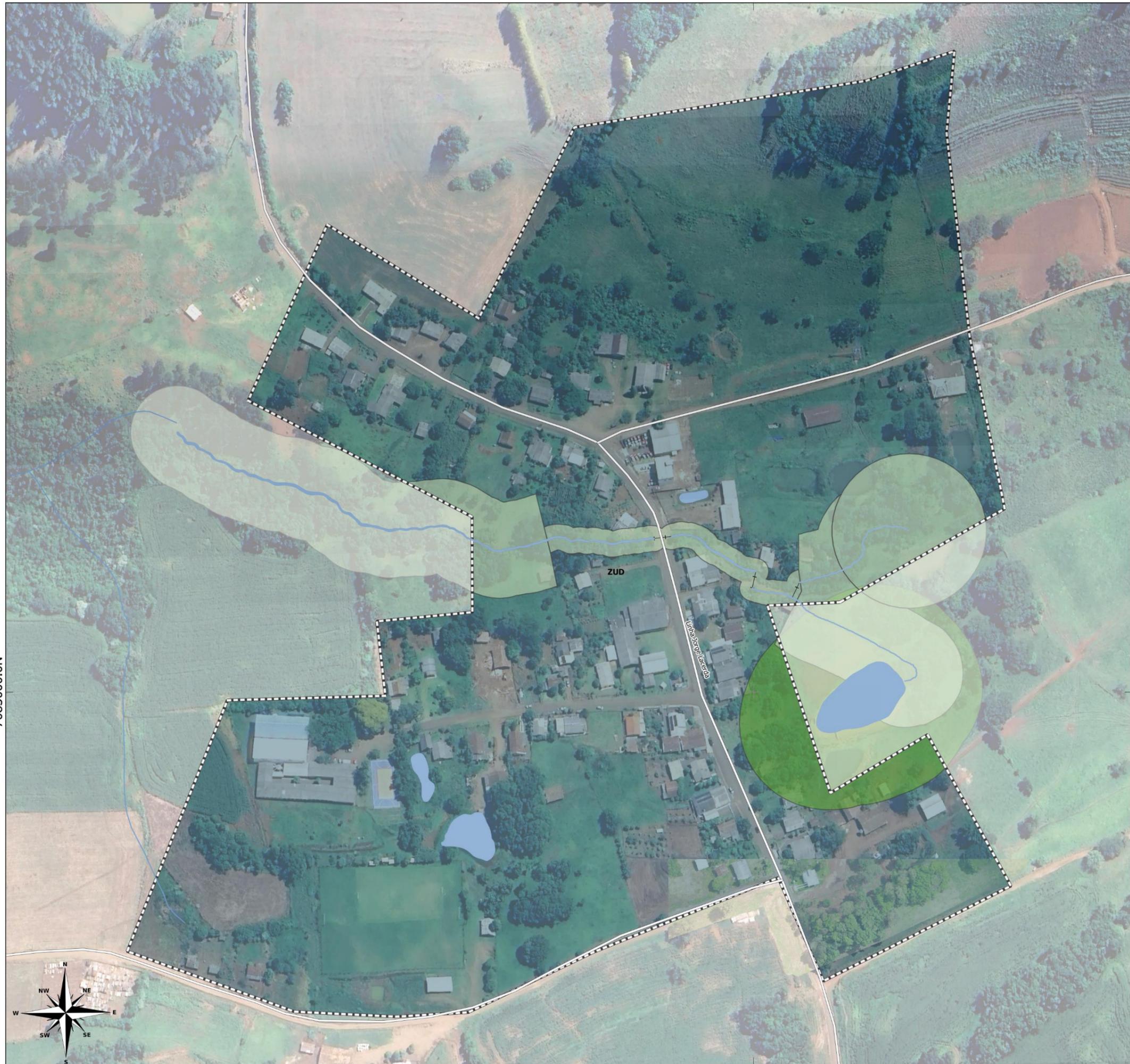


7083500.ON

7083000.ON

243000.OE

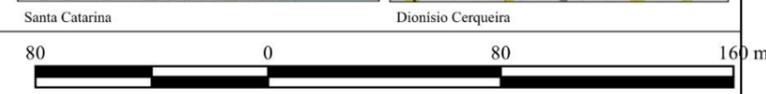
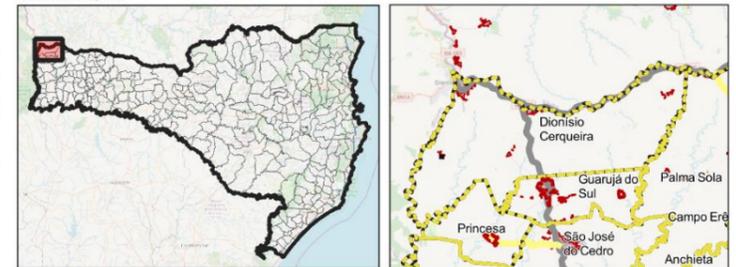
243500.OE



LEGENDA:

- Limite Municipal (IBGE, 2022)
- Estradas Municipais
- Estadual/Distrital
- Federal
- Massa D'água (ANA, 2016)
- Curso D'água (ANA, 2016)
- Perímetro Urbano (proposta)
- PBZPA: Superfícies Limitadoras de Obstáculos**
- Cônica
- Aproximação e Decolagem
- Horizontal Interna
- Pista
- Transição
- Novo Zoneamento Urbano**
- ZUD

LOCALIZAÇÃO



ESCALA: 1:2.421

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"  
Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
Perímetro Urbano Jorge Lacerda

MAPA: Zoneamento Urbano - Proposta

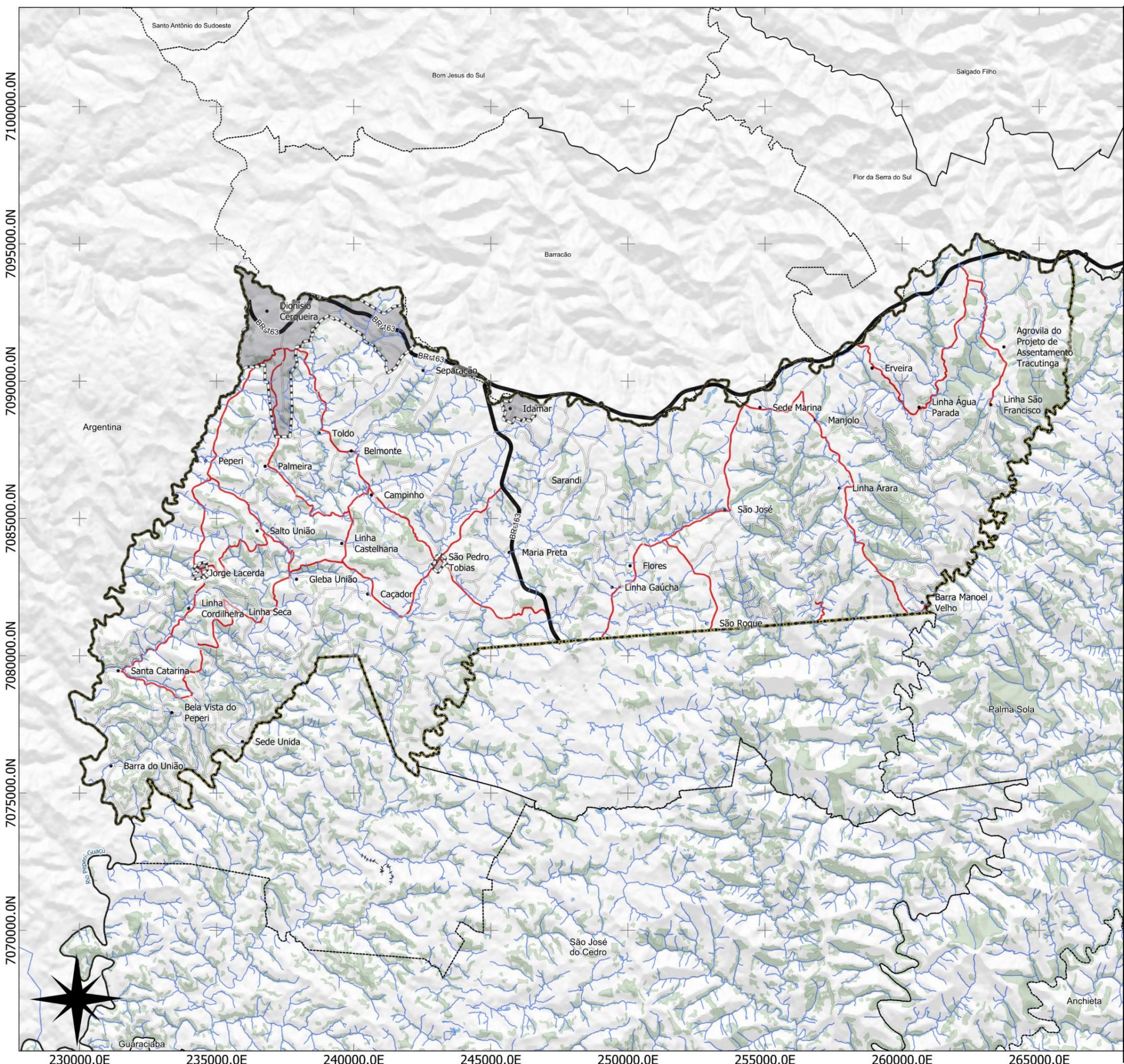
Prancha: **ANEXO X**

Data: Janeiro/2024

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti

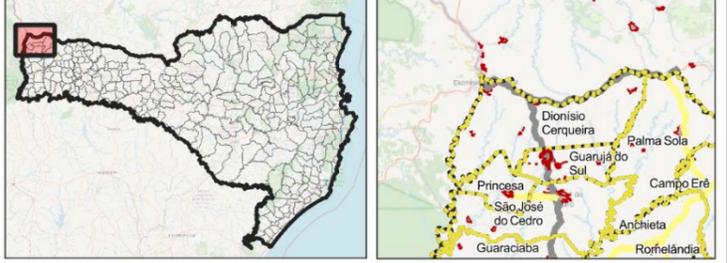
Realização: Sheila P. de Andrade





- LEGENDA:**
- Limite Municipal (IBGE, 2022)
  - Perímetro Urbano
  - Massa D'água (ANA, 2016)
  - Curso d'água (ANA, 2016)
  - Hierarquia Viária Municipal**
  - Rodovia
  - Principal
  - Secundária
  - Vegetação (SOS/MA, 2022)**
  - Veg. Natural, Mata, Restinga, Várzea

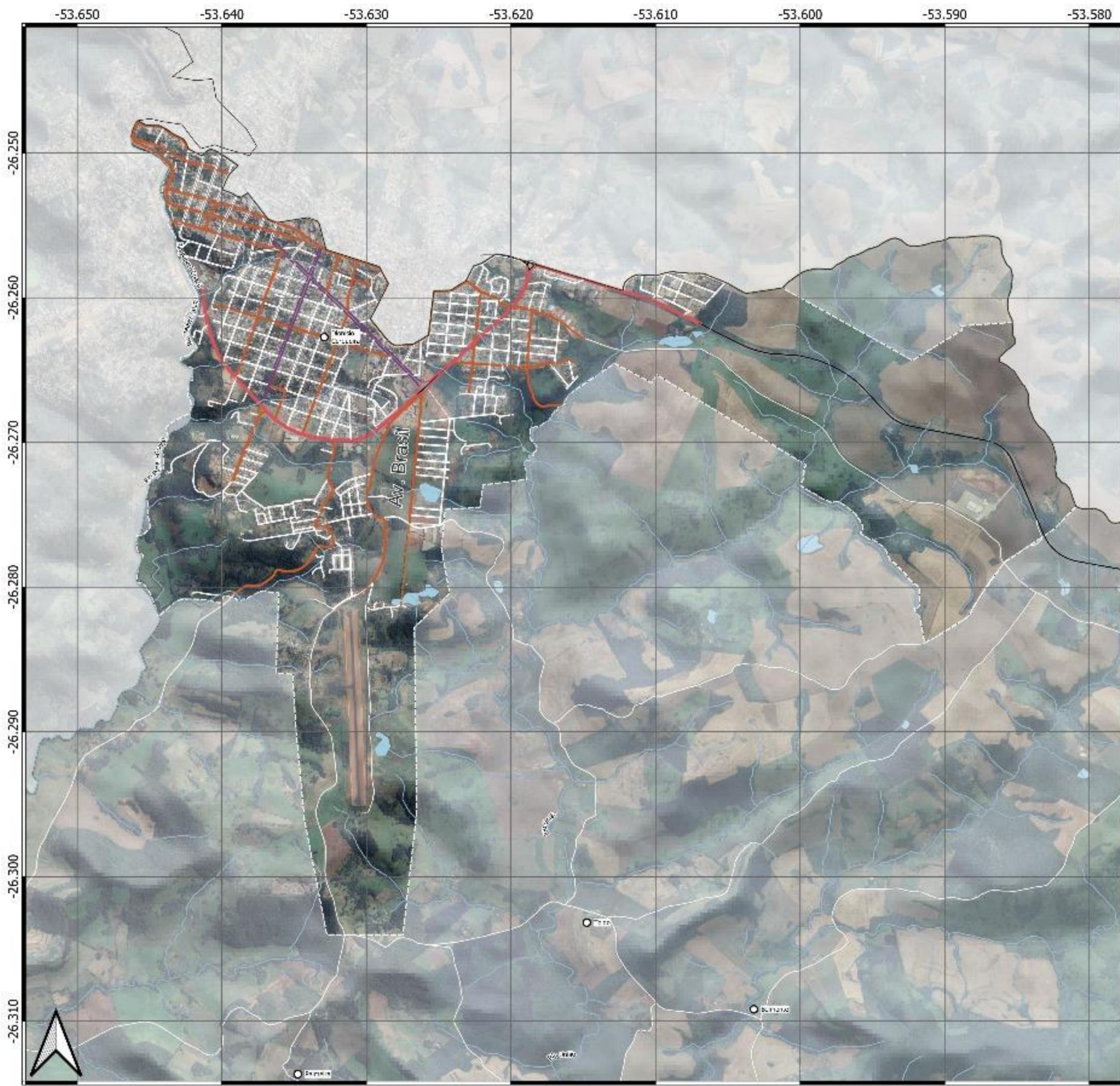
**LOCALIZAÇÃO**



Município: Dionísio Cerqueira | PLANO DIRETOR MUNICIPAL  
 MAPA: Hierarquia Viária Municipal  
 Prancha: **ANEXO XI** Data: Maio/2025  
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti  
 Realização: Sheila P. de Andrade



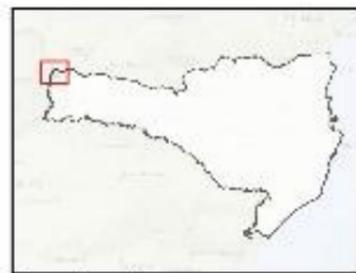
230000.0E 235000.0E 240000.0E 245000.0E 250000.0E 255000.0E 260000.0E 265000.0E



**LEGENDA:**

**Hierarquia Viária Dionísio Cerqueira**

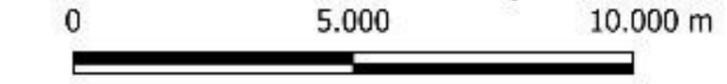
- ARTERIAL
- COLETORA
- VIA T. RÁPIDO
- Local
- Perímetro Municipal
- ⋯ Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Rodovias e Estradas**
- Desconhecida
- Estadual/Distrital
- Federal



Santa Catarina



Dionísio Cerqueira



Sistema de Projeção: SIRGAS 2011/UTM zona 22S  
 Datum: SIRGAS 2011

Município: Dionísio Cerqueira/SC | PLANMOB

ESCALA  
 1:20.000

MAPA: Hierarquia Viária Urbana

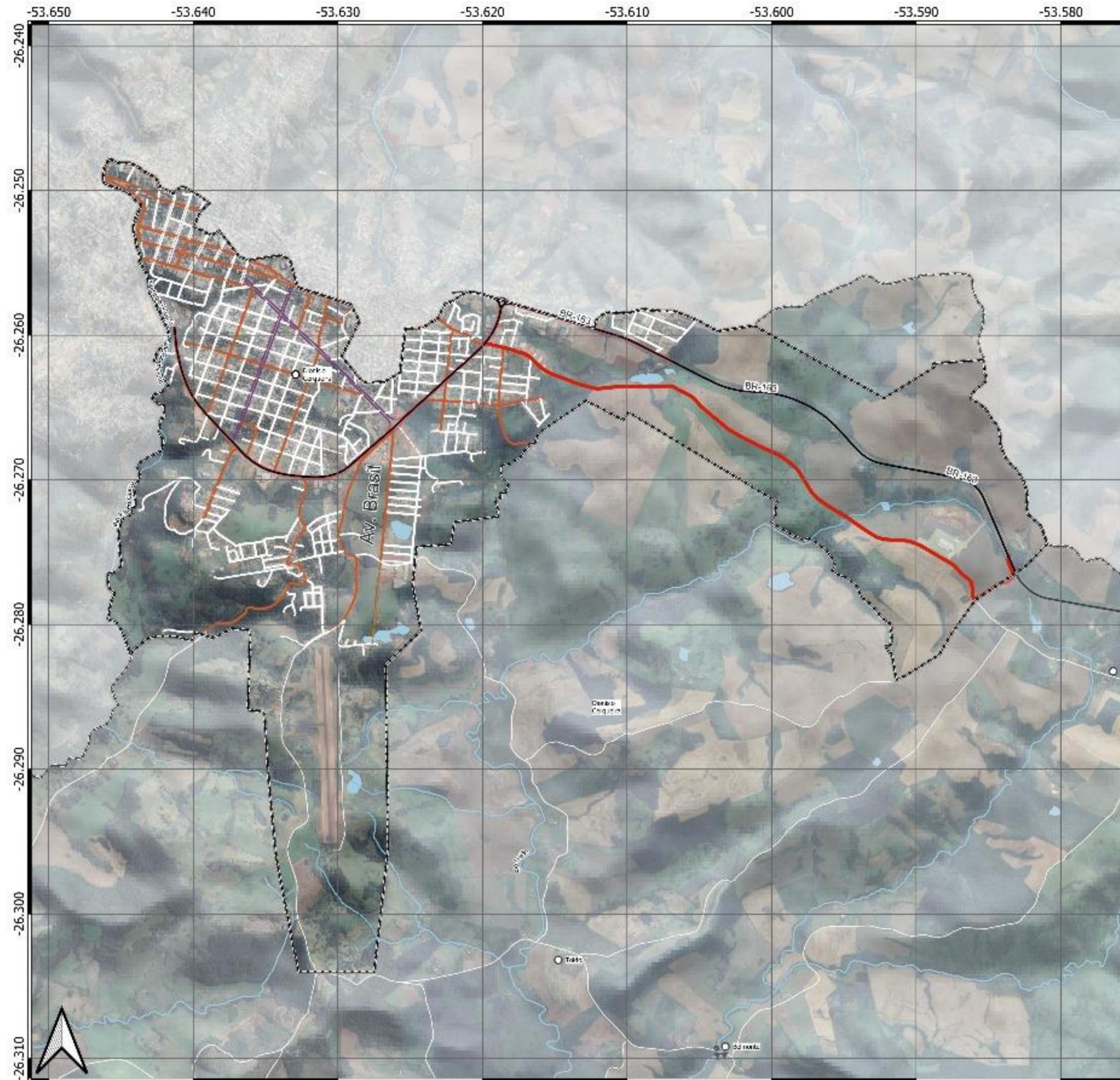
Prancha: **ANEXO XII**

Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsari

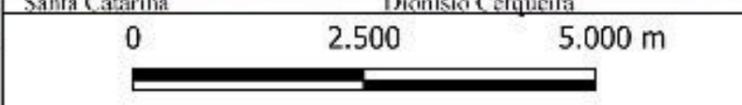
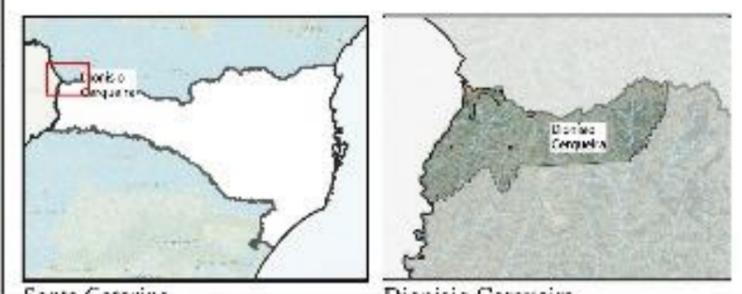
Realização: Diêmesson Hemerich

Data: Maio/2025





- LEGENDA:**
- PERIMETRAL FUTURA VEÍCULOS MENORES
  - Hierarquia Viária Dionísio Cerqueira
    - ARTERIAL
    - COLETORA
    - VIA T. RÁPIDO
    - LOCAL
  - Rodovias e Estradas
    - Estadual/Distrital
    - Federal
    - Estradas Municipais Secundárias
  - Perímetro Municipal
  - ⋯ Perímetro Urbano
  - Hidrografia



Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zona 22S"  
 Datum SIRGAS 2000

Município: Dionísio Cerqueira/SC | PLANMOB  
 MAPA: Rota Perimetral  
 Pranch **ANEXO XIII**  
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti  
 Realização: Diêmesson Hemerich  
 Data: Mai/2025

ESCALA  
 1:20.000



