



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CHAPECÓ

### LEI COMPLEMENTAR Nº 847, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2024.

*Aprova o Plano Diretor de Chapecó - PDC.*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE CHAPECÓ**, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal de Chapecó aprovou e fica sancionada a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Fica aprovado nos termos desta Lei Complementar, o Plano Diretor de Chapecó - PDC, em atendimento às disposições do artigo 182, da Constituição Federal; da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, e do artigo 50, inciso VII, da Lei Orgânica do Município de Chapecó.

Art. 2º. O Plano Diretor de Chapecó - PDC, aplicável à totalidade do seu território, é o instrumento básico e estratégico da Política de Desenvolvimento Territorial do Município e integra o sistema de planejamento municipal.

Parágrafo único. O Plano Plurianual - PPA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO, a Lei Orçamentária Anual - LOA e os planos setoriais e específicos, orientar-se-ão pelos princípios fundamentais, diretrizes, objetivos gerais e ações estratégicas prioritárias contidas neste PDC.

Art. 3º. Para efeitos de aplicação deste PDC, adota-se como conceito de território, o espaço físico de domínio do Município constituído pelos elementos de estruturação que o compõe, sendo:

- I - patrimônio natural;
- II - sistema de circulação;
- III - atividades de produção econômica;
- IV - sistema de relações socioculturais;
- V - elementos físico-espaciais.

§ 1º. O patrimônio natural é constituído pelos elementos ar, água, solo e subsolo, fauna, flora e ecossistemas existentes, indispensáveis à manutenção da biodiversidade e à proteção das espécies.

§ 2º. O sistema de circulação é composto pela estrutura de circulação que se refere à parte do ambiente construído, que permite a movimentação física de pessoas e mercadorias, como: vias públicas, calçadas, vias férreas e terminais de passageiros e cargas e pelos meios de deslocamentos, seja a pé ou utilizando outro equipamento de transporte.

§ 3º. As atividades de produção econômica são responsáveis pelo crescimento econômico do Município e pela geração de oportunidades de desenvolvimento, sendo organizadas através de setores territoriais, linhas principais do sistema viário e pólos de desenvolvimento.

§ 4º. O sistema de relações socioculturais é constituído pelas diversas manifestações étnicas e culturais existentes no território, devendo ser observado para o processo de transformação dos espaços, priorizando a inclusão social e a incorporação destes elementos no desenvolvimento equitativo e equilibrado do Município.

§ 5º. Os elementos físico-espaciais compreendem os elementos naturais e os produzidos pela ação humana na transformação do território.

§ 6º. A utilização do termo cidade, neste Plano Diretor, corresponde ao conceito de território, como elemento fundamental da sua organização.

#### TÍTULO I

#### DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA E DOS OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR

##### CAPÍTULO I

##### DOS PRINCÍPIOS FUNDAMENTAIS DA POLÍTICA URBANA

Art. 4º. Este Plano Diretor rege-se pelos seguintes princípios:

- I - função social da cidade;
- II - função social da propriedade;
- III - gestão democrática da política de desenvolvimento urbano;
- IV - desenvolvimento sustentável.

Art. 5º. A função social da cidade corresponde ao direito à cidade para todos e regula o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo acima dos interesses individuais, tendo como componentes:

- I - a justiça social e redução das desigualdades sociais;
- II - inclusão social com equidade, compreendida como garantia de acesso a bens, serviços e políticas públicas a todos os munícipes;
- III - o direito à terra e à moradia digna, respeitadas as diversidades étnicas e culturais;
- IV - ao saneamento ambiental;
- V - a infraestrutura e serviços públicos para todo o território do município;
- VI - direito à mobilidade, ao transporte coletivo e individual e à acessibilidade universal;
- VII - direito ao trabalho, à cultura, ao esporte e ao lazer;
- VIII - o direito à informação e à participação da sociedade nas decisões da política urbana.

Art. 6º. A propriedade cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

- I - suprimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, o acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;
- II - compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, com os equipamentos e os serviços públicos disponíveis;
- III - compatibilidade do uso da propriedade com a conservação dos recursos naturais, assegurando o desenvolvimento econômico e social sustentável do Município;
- IV - compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários.

Art. 7º. A gestão da cidade será democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução e acompanhamento, garantindo:

- I - acesso público e irrestrito às informações referentes à política urbana;
- II - participação popular na formulação, implementação, avaliação, monitoramento e revisão da política urbana;
- III - capacitação da população e segmentos da sociedade para participação no planejamento e gestão da cidade.

Art. 8º. O Princípio do desenvolvimento sustentável fundamenta-se no equilíbrio e harmonização entre o desenvolvimento econômico, a preservação do meio ambiente, a justiça social e o uso eficiente e conservacionista dos recursos da natureza, garantindo a qualidade de vida às presentes e futuras gerações.

## **CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS GERAIS DO PLANO DIRETOR**

Art. 9º. Constituem objetivos gerais do PDC:

- I - ordenar e controlar o uso e ocupação do solo urbano, de forma a promover áreas para as diferentes atividades urbanas, sem que haja incompatibilidades de usos, observando a capacidade de suporte do meio físico, a infraestrutura de saneamento ambiental e as características do sistema viário;
- II - garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização, recuperando investimentos do Poder Público de que tenham resultado na valorização de imóveis urbanos, através dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano;
- III - assegurar o acesso à habitação, especialmente de interesse social, a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda;
- IV - promover a acessibilidade e a mobilidade universal, facilitando o deslocamento de todos os cidadãos com segurança a qualquer local do território, priorizando o transporte público coletivo e o transporte alternativo;
- V - identificar as potencialidades naturais do Município, promovendo a revitalização e qualificação ambiental, com a proteção, preservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- VI - promover o saneamento básico, de modo a conservar e recuperar os potenciais hídricos, os mananciais de abastecimento de água potável, superficiais e subterrâneos do Município;
- VII - fortalecer a participação da iniciativa privada no financiamento dos custos de urbanização, mediante o uso de instrumentos urbanísticos compatíveis com o interesse público e com as funções sociais da cidade;
- VIII - promover o desenvolvimento e ordenamento das áreas de produção primária do município, fortalecendo a reestruturação de comunidades, cooperativas, entidades associativas e propriedades de produção agrofamiliar existentes;
- IX - promover a requalificação de espaços urbanos estratégicos, que se encontram abandonados, subutilizados ou degradados, direcionando ações que possibilitem a sua recuperação;
- X - articular a integração regional e metropolitana;
- XI - proteger, preservar e recuperar o patrimônio histórico e cultural do Município;
- XII - estimular o desenvolvimento de atividades turísticas e consolidar a cidade de Chapecó como Capital Catarinense dos Eventos de Negócios;
- XIII - garantir a gestão democrática da cidade, por meio da participação da população, representados pelos vários segmentos da comunidade presentes no Conselho da Cidade de Chapecó-ConCidade de Chapecó e demais instâncias de controle social.

## **TÍTULO II DAS POLÍTICAS E PROGRAMAS DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL**

Art. 10. O modelo de desenvolvimento territorial do Município de Chapecó se consubstancia pela implementação das Políticas e

## **CAPÍTULO I DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

Art. 11. O Município promoverá o ordenamento territorial, com o objetivo de atender à função social da cidade e da propriedade, com a subordinação e a organização do uso e ocupação do solo ao interesse coletivo, satisfazendo as demandas econômicas, sociais, culturais, turísticas e ambientais.

Parágrafo único. A estruturação territorial está explicitada no Macrozoneamento, o qual abrange as áreas urbana e rural do Município.

Art. 12. Para implementação do programa, o Município desenvolverá ações, como:

I - realização de levantamentos, estudos e pesquisas, visando o planejamento e elaboração de estratégias territoriais integradas para o desenvolvimento nos diferentes âmbitos espaciais do Município;

II - ordenação do território, observando os diferentes condicionantes ambientais, tendo como referência as bacias e sub-bacias hidrográficas;

III - distribuição de usos e intensificação do aproveitamento do solo de forma equilibrada, em relação à infraestrutura, a mobilidade urbana, a ordem pública e ao meio ambiente, de modo a evitar sua ociosidade ou sobrecarga, otimizando os investimentos coletivos, a fim de atender aos interesses e necessidades da população atual e projetada;

IV - recuperação, pelos instrumentos da política de desenvolvimento urbano, dos recursos advindos da valorização imobiliária, resultante da ação do Poder Público, assegurando a sua aplicação em obras de infraestrutura, recuperação ambiental e habitação de interesse social;

V - indução da adequada utilização dos imóveis ociosos e ocupação dos vazios urbanos, mediante a aplicação dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano, para o cumprimento da função social da propriedade;

VI - estabelecimento de sistema de zoneamento municipal, para subsidiar a regulação e estruturação do território, consideradas a capacidade de suporte do ambiente e das redes de infraestrutura, para o adensamento populacional e a atividade econômica, sem prejuízo do conforto ambiental urbano;

VII - promoção do desenvolvimento econômico dos bairros e regiões da cidade, com vista à descentralização das atividades econômicas e à criação de novos polos geradores de serviços, empregos e rendas;

VIII - integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município;

IX - coexistência de usos e atividades diversificadas, compatíveis entre si e com o uso residencial, evitando-se segregação dos espaços, diminuindo os deslocamentos e contribuindo com o processo de descentralização das atividades econômicas e sociais;

X - reconhecimento dos assentamentos informais consolidados, através da aplicação de parâmetros mínimos tecnicamente adequados para sua regularização, prevendo mecanismos de integração entre a cidade formal e a informal;

XI - fiscalização permanente para adoção de medidas corretivas e punitivas aos infratores;

XII - implantação de Sistema de Informações Geográficas - SIG Chapecó, para o planejamento e monitoramento das políticas de desenvolvimento territorial.

## **CAPÍTULO II DO ACESSO A HABITAÇÃO E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

Art. 13. O Município promoverá o direito à moradia digna, através da reestruturação e qualificação dos espaços territoriais informais, da ampliação da oferta, da democratização do acesso e do reconhecimento e regularização das ocupações habitacionais consolidadas, tendo como objetivos:

I - reconhecer a cidade ilegal no processo de planejamento municipal;

II - promover a integração territorial, a recuperação da identidade cultural e o combate às desigualdades e à segregação social;

III - coordenar e ampliar a oferta de Habitação de Interesse Social - HIS, potencializando e diversificando a produção habitacional pública e privada, integrada aos elementos estruturadores do território, visando a diminuição de conflitos e a melhoria da qualidade de vida nos assentamentos;

IV - promover a regularização fundiária e a urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda, como favelas e parcelamentos irregulares ou clandestinos, incorporando-os às áreas urbanas regulares, garantindo o acesso à moradia e aos serviços públicos essenciais, a recuperação ambiental dos espaços territoriais degradados e a simplificação da legislação do parcelamento do solo e das normas edículas;

V - assegurar o adensamento compatível e adequado.

Parágrafo único. O Município, na implementação da política de Habitação de Interesse Social - HIS e Regularização Fundiária, obedecerá às diretrizes estabelecidas no Plano Municipal de Habitação e demais legislações específicas vigentes.

## **CAPÍTULO III DA MOBILIDADE URBANA, TRANSPORTE, TRÂNSITO E ACESSIBILIDADE**

Art. 14. O Município promoverá a organização e o planejamento do Sistema de Mobilidade Urbana, através do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, com a participação popular, contemplando o sistema de trânsito, transporte e acessibilidade, implantando programas e projetos que promovam a humanização, eficiência e a segurança do sistema, garantindo:

I - o incentivo ao transporte coletivo municipal, de forma integrada aos elementos estruturadores do território, promovendo:

a) reorganização dos fluxos do sistema de transporte coletivo, urbano, rural e metropolitano, através da implantação de terminais de

transbordo e linhas alimentadoras que integrem o transporte e possibilitem a reestruturação das localidades do entorno urbano, conforme Plano Municipal de Mobilidade Urbana;

b) adoção do desenho universal para todos os espaços urbanos, de uso público ou coletivo, com a priorização de acessibilidade de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, pedestres em geral, ciclistas e transporte coletivo;

c) monitoramento permanente da capacidade do sistema em relação ao custo e demanda, com utilização de equipamentos e novas tecnologias que demonstrem o número de usuários, linhas, horários críticos, frequência, qualidade dos serviços, renovação da frota, custos e planilha de cálculo, disponíveis a todos os cidadãos;

d) ações planejadas que permitam a otimização dos investimentos e a consequente redução dos custos do sistema transporte de coletivo, resultando em tarifa justa e condizente com as características sociais e territoriais;

e) priorização na manutenção, recuperação ou pavimentação das vias dos trajetos de transporte coletivo.

II - valorização e otimização dos locais de uso público e sua integração territorial, priorizando o convívio, a interação social e acessibilidade universal aos espaços e aos equipamentos de uso público;

III - viabilização de sistemas alternativos de transporte e integração entre os diferentes modais, possibilitando uma nova forma de conexão territorial, priorizando a locomoção de pedestres e modalidades de baixo consumo energético e impacto ambiental, promovendo:

a) implementação de novas alternativas para o deslocamento aos locais de trabalho, com segurança, eficiência e prioridade de implantação de sistema cicloviário para deslocamentos;

b) integração do sistema de circulação aos demais modais de transporte e aos elementos do patrimônio natural e valorização cultural da modalidade ciclista, abrangendo todo o território;

c) criação, diversificação e ampliação dos modais, com incentivo aos transportes alternativos, em especial, veículo leve sobre trilhos - VLT;

IV - reorganização do sistema e fluxos de todas as modalidades de transporte de cargas no Município, que garantam o adequado abastecimento e escoamento da produção, a conservação das vias municipais, a acessibilidade territorial e a segurança dos usuários e da população local;

V - reestruturação do sistema viário urbano e rodoviário municipal de forma a integrar e valorizar as localidades do interior;

VI - requalificação ambiental dos espaços abertos e vias de circulação;

VII - monitoramento permanente dos dados relativos aos acidentes de trânsito, visando à promoção de medidas preventivas e fiscalizatórias.

#### **CAPÍTULO IV DO MEIO AMBIENTE**

Art. 15. Este programa visa a requalificação da paisagem natural, através da preservação das áreas existentes qualificadas e da redescoberta de áreas e ambiências territoriais com potencial de uso para a coletividade, proporcionando a melhoria da qualidade de vida da população residente.

Art. 16. Para implementação do programa, o Município desenvolverá as seguintes ações:

I - identificação, caracterização e conceituação do patrimônio ambiental, como elemento significativo da valorização da paisagem, do fortalecimento das identidades culturais e naturais e da estruturação dos espaços públicos;

II - compatibilização do desenvolvimento econômico, social, cultural, étnico e dos saberes tradicionais, com a preservação e conservação dos sistemas socioambientais, promovendo políticas de desenvolvimento sustentável para a cidade;

III - qualificação e conservação de praças, parques, áreas de lazer e áreas verdes, direcionados ao lazer, ao convívio social e atividades culturais e esportivas, através de projetos públicos ou em parcerias com entidades profissionais ou acadêmicas ou na modalidade de concurso público;

IV - redução e monitoramento dos níveis de poluição sonora, visual, do ar, das águas e do solo, com promoção de ações de fiscalização e saneamento;

V - estímulo ao uso de fontes de energia não poluidoras, otimização do consumo energético, e incentivo aos sistemas de coleta e aproveitamento de água da chuva e de outros sistemas que promovam a sustentabilidade;

VI - aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento urbano com vista ao incentivo à conservação e proteção do patrimônio ambiental;

VII - identificação, classificação, regulamentação e fiscalização das atividades que produzam impactos ambientais no espaço territorial do Município, estabelecendo formas de monitoramento e aplicando os competentes estudos e medidas mitigadoras para a minimização ou a solução dos conflitos causados;

VIII - fortalecimento de parcerias entre o poder público e sociedade civil, para a defesa, preservação, conservação e manejo do meio ambiente, como parques, praças, programa de arborização de quintais, entre outros;

IX - compatibilidade com as diretrizes constantes na política municipal de Meio Ambiente, no Código Municipal do Meio Ambiente, no Plano Municipal de Arborização Urbana, no Diagnóstico Socioambiental e outras legislações correlatas.

Art. 17. O Município poderá criar unidades de conservação ambiental municipal para proteção de áreas representativas de ecossistemas naturais, ainda não degradadas ou recuperáveis, mediante Lei Municipal específica, com a aprovação pelo Conselho da Cidade de Chapecó e obedecida a legislação federal pertinente.

Parágrafo único. O ato de criação da unidade municipal de conservação ambiental definirá a sua denominação, a categoria de manejo, os objetivos, os limites, a área da unidade e o órgão responsável por sua administração.

Art. 18. O Município poderá mediante a aprovação de Lei específica, instituir limitações administrativas em áreas que possuir interesse

em criar unidade de conservação, com o objetivo de garantir a proteção da área, até que sejam elaborados os estudos técnicos para criação da unidade, não sendo permitida a implantação de empreendimento potencialmente causador de degradação ambiental.

## **CAPÍTULO V DO GERENCIAMENTO DAS BACIAS HIDROGRÁFICAS E DOS RECURSOS HÍDRICOS**

Art. 19. Este programa objetiva a implantação de um sistema de gestão para uso e conservação dos potenciais naturais do Município, em especial os mananciais de abastecimento de água potável, cursos d'água, áreas alagadiças, nascentes e as reservas de água subterrânea, definindo as bacias hidrográficas como unidades territoriais de gestão.

Art. 20. Para implementação do programa, o Município desenvolverá as seguintes ações:

- I - identificação das atividades existentes nas bacias com potencial para captação de água potável;
- II - identificação, reconhecimento e mapeamento da situação ambiental dos recursos hídricos do município, urbano e rural, em especial, dos córregos localizados em áreas urbanas consolidadas a fim de promover sua reestruturação e qualificação ambiental;
- III - aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento urbano que visem a conservação e a requalificação do ambiente natural;
- IV - fiscalização e aplicação de sanções às ações de poluição e degradação dos potenciais hídricos do Município;
- V - definição de critérios que possibilitem o uso do solo adequado às características ambientais de locais ambientalmente frágeis e com potencial hídrico;
- VI - adoção de parâmetros mínimos que garantam a qualidade ambiental local, em especial a cobertura vegetal de espécies nativas;
- VII - identificação, monitoramento e o controle da perfuração de poços de extração de água subterrânea.

## **CAPÍTULO VI DO SANEAMENTO BÁSICO**

Art. 21. O Município promoverá a organização e o planejamento do sistema de saneamento básico, que engloba o conjunto dos serviços, infraestruturas e instalações operacionais de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, limpeza urbana, manejo dos resíduos sólidos, drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, através do Plano Municipal de Saneamento.

Parágrafo único. O Plano Municipal de Saneamento deverá ser revisado conforme prazo estabelecido na Lei Federal nº 14.026, de 15 de julho de 2020.

Art. 22. Para implementação do programa, o Município desenvolverá as seguintes ações:

- I - diagnóstico da situação do Município e de seus impactos nas condições de vida, utilizando sistema de indicadores sanitários, hídricos, epidemiológicos, ambientais e socioeconômicos;
- II - universalização do acesso às políticas de saneamento básico, de forma adequada à saúde pública e à segurança da vida, comprometendo os agentes públicos e privados responsáveis pela urbanização;
- III - garantia de integralidade, compreendida como o conjunto de todas as atividades e componentes do saneamento básico, propiciando à população o acesso na conformidade de suas necessidades, maximizando a eficácia das ações e resultados;
- IV - melhoria da eficiência e sustentabilidade econômica na prestação do saneamento básico, sob responsabilidade direta do Município ou por concessão, garantindo segurança, qualidade, regularidade e manutenção dos serviços públicos prestados;
- V - articulação das políticas de desenvolvimento territorial e regional, de habitação, de proteção ambiental, de promoção da saúde e outras de relevante interesse social, voltadas para a melhoria da qualidade de vida, para as quais o saneamento básico seja fator determinante;
- VI - adoção de métodos, técnicas e processos que considerem as peculiaridades locais e a capacidade de pagamento dos usuários na prestação dos serviços públicos;
- VII - adoção de metas de curto, médio e longo prazo, visando a solução gradual e progressiva no acesso ao saneamento básico, com o monitoramento dos resultados alcançados, através de sistema de indicadores;
- VIII - transparência e controle social das ações e do sistema de informações e processos;
- IX - estímulo às alternativas que garantam o tratamento ou destino final, ambientalmente sustentável, dos diferentes tipos de resíduos produzidos.

Art. 23. O Município realizará diagnóstico da situação atual do sistema de drenagem urbana, a fim de identificar as situações em que existam canalizações clandestinas de esgoto diretamente no sistema de drenagem pluvial e outros dispositivos, sem obediência às normatizações pertinentes, aplicando as devidas notificações, penalidades e soluções.

## **CAPÍTULO VII DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO**

Art. 24. Este programa objetiva a organização das atividades produtivas do Município, através da definição de áreas para sua implantação e expansão, baseada em estudos, informações e dados socioeconômicos, promovendo a descentralização do crescimento e a sua distribuição, de forma diversificada e equilibrada no território, minimizando as diferenças entre as localidades.

Parágrafo único. O Município disponibilizará à população de forma pública e irrestrita os dados socioeconômicos municipais.

Art. 25. Este programa se implementa por meio das seguintes ações:

- I - definição de áreas adequadas à implantação e expansão das atividades econômicas, observando o ambiente natural, a infraestrutura disponível e as condições de mobilidade;
- II - promoção de parcerias público-privadas para o desenvolvimento econômico, visando a promoção e a justa distribuição das oportunidades do desenvolvimento e a valorização do bem coletivo acima dos interesses individuais;
- III - definição de critérios especiais e aplicação de mecanismos compensatórios e de ajustamento para os empreendimentos geradores de impactos na estrutura urbana e no meio ambiente;
- IV - diversificação das atividades econômicas no território municipal, aproveitando fatores propícios à atração de novas cadeias produtivas, ao desenvolvimento do turismo, ao adensamento dos serviços e a maior qualificação do comércio;
- V - estímulo às atividades produtivas em núcleos populacionais, acessos viários e novas áreas de expansão urbana;
- VI - elaboração de planos e projetos que proporcionem a implantação de atividades produtivas em bairros, periferias e agrupamentos urbanos carentes de atividades econômicas e serviços públicos;
- VII - otimização dos imóveis territoriais subutilizados ou não utilizados, que se encontram providos de infraestrutura para a implantação de atividades econômicas nos diversos setores da cidade;
- VIII - estímulo e apoio ao empreendedorismo, fortalecimento do segmento das micro e pequenas empresas e às atividades de economia solidária, inclusive em sua organização institucional e associativa, como alternativa de geração de trabalho e renda;
- IX - incentivo à formação ou instalação de cooperativas de produção, incubadoras de empresas, loteamentos e condomínios industriais, segregados por atividades econômicas afins, estabelecimentos comerciais de pequeno e médio porte, centros de entretenimento e lazer e a realização de feiras e convenções;
- X - suporte e apoio técnico-institucional à exportação de produtos, mediante a realização de convênios ou parcerias com entidades privadas e poderes públicos;
- XI - consolidação da cidade de Chapecó como pólo regional de comércio atacadista e varejista, prestação de serviços, educação, ensino técnico e superior, serviços de saúde, entretenimento, cultura e eventos;
- XII - articulação da economia local à regional, à nacional e à internacional, consolidando o modelo agroindustrial exportador.
- Parágrafo único. Além das ações previstas neste artigo, serão observadas as diretrizes e decisões do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.

Art. 26. O Município de Chapecó viabilizará a implantação de Parques ou Distritos de natureza científica e tecnológica, como instrumento estratégico para o desenvolvimento econômico local.

§1º. Para viabilização dos Parques ou Distritos o Poder Público promoverá articulações, parcerias, convênios com instituições de ensino e pesquisa, entidades sem fins lucrativos, empresas privadas e órgãos públicos regionais, estaduais e federais.

§2º. O Município poderá estabelecer legislação tributária específica para as áreas consideradas aptas a sediar os Parques.

## **CAPÍTULO VIII DO DESENVOLVIMENTO DA PRODUÇÃO PRIMÁRIA**

Art. 27. Este programa objetiva promover o desenvolvimento, fortalecimento e ordenamento da produção primária, com a identificação, integração e inclusão de suas potencialidades naturais, culturais, étnicas, turísticas e econômicas ao contexto de cidade e do território.

Art. 28. Para o atendimento deste programa, o Município desenvolverá as seguintes ações:

- I - integração e desenvolvimento de atividades de produção econômica que proporcionem o melhor aproveitamento dos potenciais naturais e culturais locais;
- II - ordenamento e diversificação das atividades econômicas produtivas em função da aptidão do solo, potenciais naturais e dos elementos estruturadores do território, priorizando as atividades agrofamiliares, associativas e cooperativas;
- III - reconhecimento e definição das localidades rurais estratégicas, direcionando serviços e programas de infraestrutura e fortalecimento das atividades locais, melhorando o atendimento para a população residente nas áreas de influência;
- IV - integração e valorização das reservas indígenas existentes e suas características socioculturais;
- V - ordenamento dos usos e das atividades econômicas, nas margens dos rios Uruguai e Irani, com a priorização para a preservação ambiental, o desenvolvimento de atividades agrofamiliares, sendo permitido, de forma controlada, atividades de turismo, lazer e usos residenciais urbanos na forma de condomínios horizontais e chácaras de lazer e recreio;
- VI - criação de mecanismos que visem a organização dos produtores rurais e a comercialização direta do produtor para o consumidor, melhorando o sistema de abastecimento municipal, com o incentivo a produção agrícola e comercialização de produtos agroecológicos;
- VII - elaboração de estudos e levantamentos para criação de cinturões verdes no entorno da área urbanizada, com o objetivo de produção sustentável de alimentos agroecológicos;
- VIII - parcerias com organizações que atuam com pesquisas visando orientar os produtores a promoverem o aproveitamento adequado dos recursos naturais, associados aos critérios de preservação ambiental, implementando um modelo de produção agrícola que repercuta em benefícios para a sociedade;
- IX - articulação entre os sistemas de infraestrutura rural, assistência técnica, comercialização e fiscalização fitossanitária;
- X - estabelecimento de critérios para implantação de atividades turísticas, recreativas e culturais na zona rural, respeitando o módulo mínimo e considerando os impactos ambientais decorrentes.
- XI - estimular a agricultura regenerativa e sustentável com adoção de práticas agrícolas de baixa emissão de carbono, oferecendo suporte técnico e subsídios para que os agricultores implementem essas práticas.

Art. 29. O Município elaborará o Plano de Desenvolvimento Rural, incluindo;

I - o zoneamento de uso e ocupação do solo rural;

II - projetos de recuperação de matas ciliares e proteção ambiental, por meio de campanhas educativas com a participação dos cidadãos;

III - levantamento e identificação das sedes de comunidades rurais e áreas especiais, como a Baronesa da Limeira, promovendo a regularização fundiária e reconhecimentos das atividades urbanas existentes;

IV - formas de inibir e fiscalizar os parcelamentos irregulares e clandestinos na Macrozona Rural.

§1º. O Plano poderá incluir a aplicação de mecanismos e ferramentas de compensação financeira para manutenção e recomposição de áreas de florestas nos imóveis rurais, disponíveis na legislação ambiental, como o Pagamento por Serviços Ambientais - PSA, mediante legislação específica.

§2º. O Plano de Desenvolvimento Rural deverá ser elaborado no prazo improrrogável de 1 (um) ano, a partir da publicação desta Lei Complementar.

Art. 30. Sempre que possível, e no que couber, o Município priorizará a contratação de produtos e serviços de empresas ou organizações constituídas nas respectivas localidades ou comunidades rurais, onde as ações serão desenvolvidas, como forma de valorização comunitária.

## **CAPÍTULO IX DA INTEGRAÇÃO REGIONAL E METROPOLITANA**

Art. 31. O Município fomentará ações de planejamento e gerenciamento integrados com políticas de desenvolvimento regional e metropolitano, que orientem as ações para o desenvolvimento e fortalecimento equânime dos Municípios da região de Chapecó, a conservação dos potenciais naturais e a minimização dos conflitos sociais decorrentes do desenvolvimento.

Art. 32. Este programa se implementa por meio das seguintes ações:

I - monitoramento do desenvolvimento regional através de indicadores que demonstrem a realidade atual e as tendências do crescimento, servindo de suporte para o desenvolvimento de planos, programas e projetos de interesse comum;

II - articulação entre órgãos governamentais, não governamentais, sociedade civil e entidades de ensino e pesquisa, com o objetivo de desenvolver estudos e debates sobre temas e questões do desenvolvimento territorial regional e suas consequências benéficas ou nocivas à região e ao ambiente natural;

III - incorporação e criação de políticas integradas entre os Municípios, como os consórcios intermunicipais, para a promoção da preservação e conservação do ambiente natural, saneamento básico, mobilidade, desenvolvimento econômico e social e outros;

IV - participação do Município na estrutura de gestão regional, visando equacionar as questões de interesse comum, através do planejamento das ações, em conjunto com os demais municípios da região metropolitana de Chapecó;

V - gestão da ocupação urbana nas áreas limítrofes a outros municípios, visando a regulação de possível conurbação, e o planejamento da ocupação de áreas de mananciais de captação de água potável, objetivando a preservação das bacias hidrográficas;

VI - articulação e integração da região de Chapecó na dinâmica do Mercosul, com o aproveitamento de sua estrutura para o escoamento da produção, para o turismo, e em especial, a preservação e utilização da Bacia do Rio Uruguai.

## **CAPÍTULO X DAS POTENCIALIDADES CULTURAIS E DE INTERESSE TURÍSTICO**

Art. 33. Este programa promove a identificação das potencialidades, o resgate e a valorização do patrimônio cultural e de interesse turístico do Município, objetivando a preservação e o desenvolvimento dos espaços diversificados ambientalmente, culturalmente e etnicamente.

Art. 34. Este programa se implementa por meio das seguintes ações:

I - integração da população, especialmente das regiões mais carentes da cidade, através da criação, produção e usufruto de bens culturais;

II - identificação e classificação dos elementos de valor cultural, promovendo a revitalização dos espaços onde se encontram instalados;

III - integração, valorização e incorporação do território indígena ao processo de planejamento territorial do Município;

IV - valorização das potencialidades locais turísticas, do patrimônio cultural material, imaterial e natural do território com ações que promovam a integração social em localidades rurais e a criação de rotas culturais, gastronômicas, turísticas, étnicas e ambientais;

V - apoio a movimentos e manifestações culturais que contribuam para a qualidade da vida, diversidade e pluralidade da cidade;

VI - identificação e definição de formas de incentivos para a promoção e divulgação de roteiros turísticos estabelecidos a partir de parcerias com proprietários locais e investidores privados;

VII - utilização do instrumento de tombamento visando a preservação de bens naturais e construídos, mediante legislação específica;

VIII - identificação, resgate e valorização de elementos culturais e manifestações étnicas presentes no território municipal, proporcionando a integração desses elementos ao processo de desenvolvimento e ao patrimônio ambiental do Município e da humanidade;

IX - investimento e incentivo a implantação de infraestrutura de suporte às atividades turísticas, a diversificação dos equipamentos de apoio ao turismo e o desenvolvimento do turismo ecológico, ampliando a extensão territorial das áreas aptas a captar investimentos direcionados a esse setor da economia;

X - fortalecimento do segmento do turismo, explorando economicamente os potenciais do território para este fim, especialmente o turismo em área rural e de eventos e negócios.

Parágrafo único. Além das ações previstas neste artigo, serão observadas as diretrizes e ações previstas no Plano Municipal de Cultura e

as decisões do Conselho Municipal de Turismo.

Art. 35. Fica instituída a Política Municipal de Arte Pública com vista a promover intervenções artísticas, de caráter permanente ou efêmero, inseridas na paisagem urbana ou natural do município.

§ 1º. Entende-se por Arte Pública toda intervenção artística, de caráter permanente ou efêmero, inserida na paisagem urbana ou natural do município, enquadrada em:

I - grupos escultóricos, incluindo memoriais e monumentos;

II - painéis murais;

III - instalações; e

IV - intervenções provenientes do campo expandido de Arte Pública, incluindo jardins, mobiliário urbano, arte conceitual e demais categorias de novo gênero;

§ 2º. A Política Municipal de Arte Pública será coordenada pela Secretaria de Cultura.

§ 3º. O Município deverá regulamentar através de Decreto as condicionantes de inserção e aprovação para as intervenções artísticas previstas neste Capítulo.

### **TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL**

#### **CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL**

Art. 36. O Macrozoneamento fixa regras fundamentais para o ordenamento do território, tendo como base as características do patrimônio ambiental, sistemas de circulação e infraestrutura, atividades de produção econômica, polos de indução do desenvolvimento e relações socioculturais das diversas regiões do município.

##### **Seção I Da Macrozona Rural e Urbana**

Art. 37. O território do Município de Chapecó é composto por duas Macrozonas, delimitadas no Mapa Anexo I, parte integrante desta Lei Complementar e descrita a seguir:

I - Macrozona Rural - MR;

II - Macrozona Urbana - MU.

Art. 38. A Macrozona Rural - MR, corresponde à porção do território que, por suas características naturais, econômicas e culturais se destina às atividades produtivas extrativas, agrícolas, hortifrutigranjeiras, pecuárias e turísticas, predominantemente ligadas à produção agrofamiliar.

Parágrafo único. Este PDC reconhece a Macrozona Rural como área destinada aos usos previstos no *caput*, sendo permitidos somente os usos urbanos constantes na Subseção I da Seção I do Capítulo I, deste Título.

Art. 39. A Macrozona Urbana - MU, corresponde às áreas do território caracterizadas pelo processo de urbanização e transformação das características naturais do território, onde deve ser implantado um modelo de ordenamento que promova a reestruturação e qualificação de bairros, periferias e agrupamentos urbanos, viabilizando a otimização do uso da infraestrutura e dos investimentos públicos e privados através de uma melhor densificação da cidade.

Art. 40. As Macrozonas possuem padrões e características específicas que permitem uma leitura mais aproximada dos elementos de estruturação do território, e são constituídas pelas macroáreas, áreas e unidades territoriais a seguir:

I - macroáreas;

II - áreas;

III - áreas especiais;

IV - unidades funcionais;

V - unidades ambientais;

VI - unidades de conservação;

VII - unidade industrial.

##### **Subseção I Das Macroáreas, Áreas e Unidades Territoriais que Compõem a Macrozona Rural - MR**

Art. 41. A Macrozona Rural - MR, é formada pelas seguintes macroáreas, área e unidades territoriais:

I - Macroárea da Orla dos Rios - MOR;

II - Macroárea de Desenvolvimento Rural - MDR;

III - Macroárea de Proteção do Patrimônio Cultural Indígena - MPPCI;

IV - Área de Urbanização Específica - AUE;

V - Unidade de Conservação Florestal - UCF;

VI - Unidade Ambiental de Monitoramento e Proteção do Aterro Sanitário - UAMPAS;

VII - Unidade de Desenvolvimento Turístico - UDT.

Parágrafo único. O Poder Público realizará no prazo de 180 (cento e oitenta dias) contados da data de publicação desta Lei Complementar, os levantamentos e estudos necessários no Distrito do Goio-ên, para posterior implantação do Plano de Desenvolvimento do Goio-ên e definição dos índices e parâmetros de urbanização a serem utilizados na área do Distrito.

Art. 42. A Macroárea da Orla dos Rios - MOR, é formada por setores territoriais organizados ao longo das margens dos rios Uruguai e Irani e alguns de seus afluentes, onde o uso do solo prioriza a preservação ambiental e o desenvolvimento de atividades agrofamiliares e de turismo rural.

§ 1º. Os usos e atividades permitidas na Macroárea da Orla dos Rios - MOR, estão discriminados na Tabela Anexo II-A, e os índices e parâmetros de ocupação encontram-se definidos na Tabela Anexo II -B, integrantes desta Lei Complementar.

§ 2º. Serão permitidas de forma controlada, atendidos os critérios do ordenamento territorial, as atividades de turismo, lazer e usos residenciais urbanos na forma de condomínios horizontais, loteamentos de chácaras de lazer e recreio e condomínios empresariais para uso comercial, logística e serviços.

§ 3º. Os empreendimentos na forma de condomínios horizontais, loteamentos de chácaras de lazer e recreio e condomínios empresariais para uso comercial, logística e serviços serão delimitados como Área de Urbanização Específica - AUE, gravada através de Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal, ouvido previamente o ConCidade de Chapecó, que definirá as condições e parâmetros para a urbanização proposta, observadas as diretrizes da Tabela Anexo II -B, para posterior aprovação do empreendimento.

§ 4º. Todo empreendimento, localizado na MOR e que possa se transformar em polo atrativo de trânsito somente será autorizado com anuência prévia do ConCidade de Chapecó.

Art. 43. A Macroárea de Desenvolvimento Rural - MDR, é aquela constituída por glebas que por suas características de ocupação tradicional são destinadas a atividades produtivas extrativas, agrícolas, hortifrutigranjeiras, pecuárias, agroindustriais, industriais, uso residencial e outras atividades urbanas para atendimento das comunidades rurais.

Parágrafo único. Os usos e atividades permitidas na Macroárea de Desenvolvimento Rural - MDR, estão discriminados na Tabela Anexo II -A, e os índices e parâmetros de ocupação encontram-se definidos na Tabela Anexo II -B, integrantes desta Lei Complementar.

Art. 44. A Macroárea de Proteção do Patrimônio Cultural Indígena - MPPCI, constitui-se nas reservas indígenas Toldo Chimbangue e Aldeia Kondá, existentes no território do Município, onde devem ser respeitadas as características culturais indígenas e a conservação do ambiente natural, observada a regulamentação e o planejamento do órgão federal competente e a interrelação social equilibrada com os demais setores do Município.

Art. 45. As Áreas de Urbanização Específica -AUE, são porções do território localizadas na Macrozona Rural, gravadas por Lei específica, cuja urbanização obedece a critérios específicos de uso e ocupação do solo, estabelecidos em função das características físicas e socioambientais locais.

Art. 46. Consideram-se também Áreas de Urbanização Específica, as sedes dos distritos de Alto da Serra, Goio-ên, Figueira e Marechal Bormann, demarcadas no Mapa Anexo II, sendo o uso e ocupação do solo nestas Áreas definidos na Tabela Anexo II-C, estando permitidos os usos urbanos nas referidas sedes.

§ 1º. Os índices e parâmetros de urbanização a serem utilizados na sede do distrito da Figueira, serão definidos através de Lei específica, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, após levantamento cadastral dos imóveis.

§ 2º. Lei municipal específica, de origem do Poder Executivo Municipal poderá gravar novas Áreas de Urbanização Específica para o ordenamento do uso e ocupação do solo nas sedes de comunidades ou linhas rurais existentes.

§ 3º. Os loteamentos aprovados, registrados e implantados até a data de 26 de novembro de 2014, localizados na Macrozona Rural e demarcados no Mapa Anexo II, são considerados para os fins deste PDC como Áreas de Urbanização Específica, devendo atender aos índices e parâmetros urbanísticos definidos no ato de sua aprovação ou em Lei específica posterior.

Art. 47. A Unidade de Conservação Florestal - UCF, compreende a floresta nacional localizada no distrito de Marechal Bormann, onde o uso do solo deve estar adequado ao plano de manejo do órgão federal responsável pela sua manutenção e conservação.

Art. 48. A Unidade Ambiental de Monitoramento e Proteção do Aterro Sanitário - UAMPAS, é constituída pela área do aterro sanitário municipal, que deve ser permanentemente monitorada para garantir a conservação do ambiente natural, a qualidade de vida e o bem estar da população residente na área de influência imediata.

Art. 49. A Unidade de Desenvolvimento Turístico - UDT, é formada pelas porções do território situadas às margens da SC-480, a partir da divisa do Distrito de Goio-ên com o Distrito de Marechal Bormann, estendendo-se até a Área de Urbanização Específica da sede do Distrito de Goio-ên, conforme demarcação no Mapa Anexo II, cujos índices e parâmetros de ocupação estão definidos na Tabela Anexo II-B e as atividades permitidas na Tabela Anexo II-A.

Parágrafo único. Serão permitidas de forma controlada, atendidos os critérios do ordenamento territorial, as atividades de turismo, lazer e usos residenciais urbanos unifamiliares, condomínios horizontais, loteamentos de chácaras de lazer e recreio e uso comercial, logística e serviços.

Art. 50. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, na Macrozona Rural:

I - nas Áreas de Urbanização Específica delimitadas neste Plano Diretor ou definidas por Lei específica;

II - na Macroárea da Orla dos Rios, na forma de condomínios horizontais, loteamentos de chácaras de lazer e recreio e condomínios empresariais para uso comercial, logística e serviços;

III - na Unidade de Desenvolvimento Turístico, na forma de condomínios horizontais e loteamentos de chácaras de lazer e recreio.

Art. 51. Na Macrozona Rural, os parcelamentos do solo para fins rurais, devem observar o módulo mínimo e estar de acordo com as normas estabelecidas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

## **Subseção II**

### **Das Macroáreas, Áreas e Unidades Territoriais que Compõem a Macrozona Urbana - MU**

Art. 52. A Macrozona Urbana - MU é formada pelas macroáreas, áreas e demais unidades territoriais a seguir:

- I - Macroárea de Expansão Urbana Futura - MEUF;
- II - Macroárea da Bacia de Captação de Água Potável do Lajeado São José - MBCAP;
- III - Macroárea Especial do Aeroporto - MEA;
- IV - Área Urbana Central - AUC;
- V - Área Urbana de Transição - AUT;
- VI - Área de Preservação Permanente - APP;
- VII - Área Especial de Interesse Ambiental - AEIA;
- VIII - Área Especial de Preservação do Ambiente Cultural - AEPAC;
- IX - Área Especial de Interesse Ambiental e Moradia - AEIAM;
- X - Área Especial de Urbanização e Ocupação Prioritária - AEUOP;
- XI - Área Especial de Interesse Institucional - AEIT;
- XII - Área Especial de Interesse Social - AEIS;
- XIII - Área de Parque Científico e Tecnológico - APCT;
- XIV - Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento da Bacia - UFDDB;
- XV - Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 1 - UFDD1;
- XVI - Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 2 - UFDD2;
- XVII - Unidade de Conservação Ambiental e Moradia - UCAM;
- XVIII - Unidade de Moradia - UM;
- XIX - Unidade Ambiental de Moradia - UAM;
- XX - Unidade Industrial Consolidada - UIC;
- XXI - Unidade Funcional de Atividades Agroindustriais e de Serviços - UFAAS;
- XXII - Unidade Funcional de Produção Industrial Prioritária - UFPIP;
- XXIII - Unidade Funcional de Requalificação Territorial - UFRT;
- XXIV - Unidade Funcional de Desenvolvimento de Serviços de Saúde - UFDSS;
- XXV - Unidade Industrial Consolidada da Bacia - UICB.
- XXVI - Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Perimetral - UFDDP;
- XXVII - Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Leste - UFDDL.
- XXVIII - Unidade Funcional de Distrito Industrial - UFDI;
- XXIX - Unidade Residencial - UR.

Art. 53. A Macroárea de Expansão Urbana Futura - MEUF, é constituída pelas áreas definidas por este PDC com potencial de urbanização futura, localizadas principalmente à leste e sul da malha urbana atual e região de expansão a oeste, nas proximidades do campus da Universidade Federal da Fronteira Sul, onde a expansão do assentamento urbano poderá ocorrer mediante a realização de estudos técnicos, análise e aprovação do órgão municipal responsável.

§ 1º. As áreas de expansão urbana futura são determinadas a partir das seguintes características territoriais:

- I - predominância de áreas naturais, ao sul do bairro EFAPI;
- II - disponibilidade de áreas passíveis de urbanização nos setores territoriais localizados entre a SC-480 e o prolongamento da Avenida Nereu Ramos, e nas regiões à leste e oeste da malha urbana atual;
- III - novos polos indutores de desenvolvimento, em especial na região do Campus da Universidade Federal da Fronteira Sul, do Contorno Viário Extremo Oeste e da Avenida Leste, caracterizada por serem áreas periféricas pouco densificadas, de uso residencial unifamiliar, com infraestrutura deficiente, carente de equipamentos urbanos e áreas de lazer, sendo seus objetivos:
  - a) reestruturar o sistema viário existente;
  - b) qualificar os assentamentos existentes;
  - c) garantir transformações urbanísticas, melhorias sociais, valorização ambiental, em decorrência da implantação da Universidade Federal da Fronteira Sul, do Contorno Viário Extremo Oeste e da Avenida Leste;
  - d) propor novos usos e atividades, incentivando a diversificação;

- e) implantar novos equipamentos e serviços urbanos;
- f) regular a tendência de aumento da ocupação em função dos pólos atratores.

§ 2º. A Macroárea de Expansão Urbana Futura - MEUF poderá ser ampliada a critério e interesse do Poder Público Municipal, sem a necessidade de submissão à audiência pública, desde que observadas as características estabelecidas no §1º deste artigo.

§ 3º. A ampliação da Macroárea de Expansão Urbana Futura - MEUF poderá ser autorizada dentro de uma mesma gleba para a implantação de parcelamento do solo na modalidade de loteamento ou condomínio, ficando o Município autorizado a promover as devidas atualizações nos Mapas Anexos desta Lei Complementar.

§ 4º. O parcelamento do solo na MEUF, na modalidade de desmembramento, será autorizado desde que atendidos os seguintes requisitos:

- I - não se enquadrar como parcelamento do solo na modalidade de loteamento;
- II - o imóvel deve ter área total inferior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), ou seja, menor do que o módulo rural;
- III - estar localizado em distância rodoviária não superior a 500,00m (quinhentos metros) de loteamento já implantado;
- IV - atender ao disposto nos artigos 227 e 228 deste Plano Diretor.

Art. 54. A Macroárea da Bacia de Captação de Água Potável - MBCAP, compreende as áreas da Bacia do Lajeado São José representadas no Mapa Anexo V deste PDC, com área total aproximada de 5.700,00ha (cinco mil e setecentos hectares), onde o processo de uso e ocupação do solo deve ser controlado a partir de critérios de desenvolvimento sustentável que priorizem a conservação dos potenciais hídricos do Município e permitam o desenvolvimento de atividades que não comprometam a preservação e conservação do ambiente natural existente.

Parágrafo único. O parcelamento do solo na MBCAP, na modalidade de desmembramento, será autorizado desde que atendidos os seguintes requisitos:

- I - não se enquadrar como parcelamento do solo na modalidade de loteamento;
- II - o imóvel deve ter área total inferior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), ou seja, menor do que o módulo rural;
- III - estar localizado em distância rodoviária não superior a 500,00m (quinhentos metros) de loteamento já implantado;
- IV - atender ao disposto nos artigos 227 e 228 deste Plano Diretor.

Art. 55. A Macroárea Especial do Aeroporto - MEA, é formada pelas áreas localizadas no entorno do Aeroporto Municipal Serafin Enoss Bertaso, delimitada com base na Portaria nº 256/GC5, de 13 de maio de 2011, do Comando da Aeronáutica, no Plano Básico de Proteção de Aeródromos, Plano Básico de Zona de Ruídos e em condições topográficas favoráveis que permitam o desenvolvimento de atividades compatíveis com o funcionamento do aeroporto.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal realizará no prazo de um ano contado da data de publicação desta Lei Complementar, a revisão dos zoneamentos, usos e ocupação do solo na Macroárea Especial do Aeroporto - MEA, em consonância com as normas vigentes do Comando da Aeronáutica e observando o atual Plano de Proteção do Aeroporto Municipal.

Art. 56. A Área Urbana Central - AUC, é formada pelas áreas urbanas centrais melhor atendidas pela infraestrutura, pelos serviços públicos e pelas oportunidades geradas a partir da urbanização do Município, apresentando alta densidade de edificações e maior concentração de atividades econômicas.

§ 1º. A Área Urbana Central tem por objetivo promover o equilíbrio entre a promoção das atividades econômicas e o uso residencial, priorizando a qualificação físico - espacial e o melhor aproveitamento da infraestrutura instalada.

§ 2º. Os imóveis localizados no trecho hachurado da Área Urbana Central - AUC compreendido entre as Ruas Humaitá, Luiz Francisco Sabadin, Xanxerê e Fernando Machado, demonstrado no Mapa Anexo III deste Plano Diretor, somente poderão utilizar os índices urbanísticos previstos para a AUC no Anexo III-A, desde que comprovem que o lote é atendido por rede pública de coleta de esgoto sanitário aprovada pela CASAN.

§ 3º. Enquanto não implantada a rede coletora pública de esgoto sanitário no trecho da AUC descrito no parágrafo anterior, aplicar-se-á aos imóveis inseridos nessa região os índices e parâmetros urbanísticos previstos para a Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento da Bacia - UFDDB.

Art. 57. A Área Urbana de Transição - AUT, é formada pela faixa de transição entre a Área Urbana Central - AUC e a Unidade de Moradia - UM, sendo destinada ao uso residencial qualificado e atividades econômicas complementares, apresentando média densidade de edificações.

Art. 58. A faixa limite da Área Urbana Central - AUC e da Área Urbana de Transição - AUT, fica definida em 60,00m (sessenta metros) contados a partir da testada do lote lindeiro à via que a delimita.

Art. 59. A Área de Preservação Permanente - APP, é constituída pelas áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

§ 1º. Para os efeitos desta Lei Complementar, considera-se Área de Preservação Permanente:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

- a) 30,00m (trinta metros), para os cursos d'água de menos de 10,00m (dez metros) de largura;
- b) 50,00m (cinquenta metros), para os cursos d'água que tenham de 10,00m (dez metros) a 50,00m (cinquenta metros) de largura;
- c) 100,00m (cem metros), para os cursos d'água que tenham de 50,00m (cinquenta metros) a 200,00m (duzentos metros) de largura;

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) 100,00m (cem metros), na Macrozona Rural, exceto para o corpo d'água com até 20,00ha (vinte hectares) de superfície, cuja faixa marginal será de 50,00m (cinquenta metros);

b) 30,00m (trinta metros), na Macrozona Urbana.

III - as áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais, na faixa definida na licença ambiental do empreendimento;

IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50,00m (cinquenta metros);

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45° (quarenta e cinco graus), equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - no topo de morros, montes, montanhas e serras, com altura mínima de 100,00m (cem metros) e inclinação média maior que 25° (vinte e cinco graus), as áreas delimitadas a partir da curva de nível correspondente a 2/3 (dois terços) da altura mínima da elevação sempre em relação à base, sendo esta definida pelo plano horizontal determinado por planície ou espelho d'água adjacente ou, nos relevos ondulados, pela cota do ponto de sela mais próximo da elevação.

§ 2º. Na implantação de reservatório d'água artificial destinado a geração de energia ou abastecimento público, é obrigatória a aquisição, desapropriação ou instituição de servidão administrativa pelo empreendedor das Áreas de Preservação Permanente criadas em seu entorno, conforme estabelecido no licenciamento ambiental, observando-se a faixa mínima de 30,00m (trinta metros) e máxima de 100,00m (cem metros) para imóveis localizados na Macrozona Rural, e a faixa mínima de 15,00m (quinze metros) e máxima de 30,00m (trinta metros) para imóveis localizados na Macrozona Urbana.

§ 3º. Será, ainda, considerada como Área de Preservação Permanente, quando declarada de interesse social e devidamente desapropriada por ato do Chefe do Poder Executivo, a área coberta com florestas ou outras formas de vegetação destinada a proteger o bem-estar geral, bem como:

I - conter a erosão do solo e mitigar riscos de enchentes e deslizamentos de terra;

II - proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico, cultural ou histórico;

III - formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias.

§ 4º. Nas acumulações naturais ou artificiais de água com superfície inferior a 1,00 ha (um hectare) fica dispensado a reserva da faixa de proteção prevista nos incisos II e III do § 1º deste artigo, vedada nova supressão de áreas de vegetação nativa, salvo autorização do órgão ambiental competente do Sistema Nacional do Meio Ambiente - SISNAMA.

§ 5º. Para os cursos d'água localizados dentro dos limites da Macrozona Urbana - MU e que já se encontram canalizados, com canalização fechada, será obrigatória a reserva de uma área *non aedificandi* com largura não inferior a 5,00m (cinco metros) para cada lado das bordas, para fins sanitários e de manutenção.

Art. 60. O Município de Chapecó considera área urbana consolidada, aquela situada dentro dos limites da Macrozona Urbana - MU, delimitada neste Plano Diretor ou através de legislação específica, com base em diagnóstico socioambiental, devendo possuir sistema viário implantado, estar organizada em quadras e lotes predominantemente edificados, apresentar uso predominantemente urbano e dispor de, no mínimo 2 (dois) dos seguintes equipamentos de infraestrutura urbana implantados:

I - drenagem de águas pluviais;

II - esgotamento sanitário;

III - abastecimento de água potável;

IV - distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e

V - limpeza urbana, coleta e manejo de resíduos sólidos.

§ 1º. Ficam reconhecidas e delimitadas por este Plano Diretor, como áreas urbanas consolidadas, nos Termos do Diagnóstico Socioambiental constante do Anexo XVII desta Lei Complementar, as áreas urbanas representadas no Mapa Anexo XVII - A, deste Plano Diretor.

§ 2º. As faixas marginais das Área de Preservação Permanente - APP ao longo dos cursos d'água localizadas dentro dos limites da área urbana consolidada são as indicadas no Mapa Anexo XVII - B desta Lei Complementar, observados os riscos de inundação, deslizamento e a delimitação das áreas de relevante interesse ecológico constantes do diagnóstico socioambiental, ficando assim definidas:

I - As faixas de APP de cursos hídricos existentes nas áreas classificadas como de risco 1 e 2, tanto para processos hídricos quanto para movimentos de massa, são passíveis de flexibilização para o mínimo de 15,00 m (quinze metros) em ambas as margens a partir do leito regular, sendo mantida a faixa de APP em 30 metros nas áreas classificadas como de risco 3 e 4;

II - Nas faixas indicadas como de relevante interesse ecológico, a largura da APP será definida entre 15,00m (quinze metros) e 30m (trinta metros) para cada lado do leito, desde que não classificadas como sendo de risco 3 e 4, devendo ser observada a dimensão do gravame definido no diagnóstico;

III - Os locais que não forem classificados como de risco 3 e 4 e não estejam gravados como de relevante interesse ecológico, terão as faixas de APP fixadas em 15,00m (quinze metros) em ambas as margens a partir do leito regular.

IV - Não são passíveis de flexibilização as faixas de APP de cursos hídricos localizados dentro da Macroárea da Bacia de Captação de Água Potável do Lajeado São José - MBCAP e as existentes ao longo de nascentes, áreas com declividade acentuada e outras áreas legalmente protegidas.

§ 3º. A supressão de vegetação em faixa de APP somente será autorizada para os casos previstos em lei.

§ 4º. Deverá ser realizada a recuperação ambiental das áreas remanescentes de APP que se encontrem desprovidas de vegetação.

§ 5º. Serão regulamentadas por Decreto, as situações passíveis de correções ou modificação das faixas de APP definidas no Anexo XVII - B deste Plano Diretor, desde que reconhecidas e autorizadas previamente pelo órgão ambiental Municipal.

Art. 61. A Área Especial de Interesse Ambiental - AEIA, é a porção do território de interesse paisagístico, ecológico e educativo,

caracterizada pela predominância da fauna e da flora, sendo restringido o uso e a ocupação do solo nessa unidade de modo a proporcionar a conservação ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população.

§ 1º. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental, demarcadas nos Mapas Anexos II e III desta Lei Complementar, se sobrepõem aos demais zoneamentos, sendo vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas AEIAS sobrepostas no Anexo II deste Plano Diretor.

§ 2º. Para efeito de comprovação das Áreas Especiais de Interesse Ambiental, gravadas na presente Lei Complementar, utilizar-se-á a imagem do satélite Quickbird, datada de setembro de 2002 e levantamento aerofotogramétrico do Estado de Santa Catarina, datado de janeiro de 2011, arquivados na Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes.

Art. 62. A Área Especial de Interesse Ambiental - AEIA poderá ser desgravada mediante requerimento, inclusive em imóveis que ainda não tiveram parcelamento do solo aprovado, observadas as disposições deste Plano Diretor.

§ 1º. O requerimento de que trata o *caput* será submetido para apreciação do órgão ambiental municipal que emitirá parecer conclusivo sobre o deferimento ou não do pedido de desgrave.

§ 2º. O requerimento para desgrave será instruído com os seguintes documentos:

I - laudo técnico, assinado por profissional competente habilitado;

II - comprovação da inexistência de características ambientais que gravaram como AEIA a área objeto do pedido de desgrave, observadas as imagens Quickbird datada de setembro de 2002 e levantamento aerofotogramétrico do Estado de Santa Catarina datado de janeiro de 2011; ou

III - autorização de supressão de vegetação emitida pelo órgão ambiental competente.

§ 3º. Autorizado o desgrave da área requerida, a mesma será incorporada à unidade territorial adjacente ou contígua em que o imóvel estiver localizado, sendo o Mapa Anexo III desta Lei Complementar atualizado em conformidade com o previsto neste Plano Diretor.

Art. 63. Existindo lotes gravados como Áreas Especiais de Interesse Ambiental, com área total inferior a 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), que no conjunto com outros lotes contíguos constituam uma mancha de AEIA, poderá ser autorizado o desgrave mediante a realização de estudo técnico pelo órgão ambiental municipal, que demonstrará ou não a relevância ambiental de cada área.

Parágrafo único. O estudo técnico previsto no *caput* será enviado para análise e deliberação pela Câmara Técnica de Meio Ambiente e Saneamento do ConCidade de Chapecó, que emitirá parecer conclusivo sobre a autorização ou não do pedido de desgrave.

Art. 64. Para as Áreas Especiais de Interesse Ambiental gravadas em loteamentos aprovados anterior a data de 6 de janeiro de 2004, serão aplicados os índices urbanísticos da AEIAM.

Parágrafo único. As Áreas Especiais de Interesse Ambiental, gravadas em loteamentos aprovados após a data de 6 de janeiro de 2004, observarão os índices urbanísticos para AEIA, previstos na Tabela Anexo III -A.

Art. 65. O imóvel gravado como Área Especial de Interesse Ambiental que for utilizado para fins de proteção ou recuperação ambiental, poderá transferir o direito de construir potencial definido pelo zoneamento do local onde está inserido o imóvel, unidade adjacente ou contígua, conforme disposto neste PDC.

Art. 66. Na Área Especial de Interesse Ambiental poderá ser autorizada supressão de vegetação em no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do lote que está gravada como AEIA, para os usos permitidos neste Plano Diretor, devendo o restante da vegetação ser preservada.

Parágrafo único. Qualquer intervenção na cobertura vegetal de imóveis inseridos em AEIA deverá obedecer às legislações federais, estaduais e municipais pertinentes e obter o devido licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente.

Art. 67. A Área Especial de Preservação do Ambiente Cultural - AEPAC, é constituída pelo imóvel ou área tombada por legislação municipal, estadual ou federal, destinada à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como monumento, sítio, edifício ou conjunto urbano.

Parágrafo único. Aplica-se às edificações particulares localizadas em Área Especial de Preservação do Ambiente Cultural - AEPAC, a transferência do potencial construtivo, conforme disposto neste PDC.

Art. 68. A Área Especial de Interesse Ambiental e Moradia - AEIAM é formada pelas áreas dotadas de vegetação, demarcadas no Mapa Anexo III desta Lei Complementar, destinada à proteção e preservação de vegetação, podendo parte da área ser usada para construção, respeitados os índices e parâmetros urbanísticos definidos na Tabela Anexo III-A e os usos previstos na Tabela III-B.

Parágrafo único. As mesmas regras de supressão e desgrave definidas para a AEIA serão utilizadas para AEIAM.

Art. 69. A Área Especial de Urbanização e Ocupação Prioritária - AEOUP, compreende a gleba ou lote não edificado, subutilizado ou não utilizado, identificado neste PDC para ocupação, utilização ou urbanização prioritária, através de projetos que atendam as necessidades territoriais do local e da cidade, tais como:

I - conservação e qualificação ambiental;

II - produção de locais destinados à habitação de interesse social e usos residenciais;

III - implantação de atividades de produção e desenvolvimento econômico;

IV - criação de espaços de lazer e convívio social, integrados aos espaços de conservação e qualificação ambiental;

V - implantação de polos de reestruturação e desenvolvimento local;

VI - otimização dos investimentos públicos e privados.

Parágrafo único. Os imóveis que forem notificados para utilização, parcelamento do solo e ou edificação compulsória, destinar-se-ão, preferencialmente, à qualificação ambiental, à empreendimentos destinados à habitação e atividades de produção econômica para o desenvolvimento local, podendo, para tanto, o Município combinar o gravame de Áreas Especiais de Interesse Social sobre imóveis notificados e localizados em AEUOP.

Art. 70. Nas Áreas Especiais de Urbanização e Ocupação Prioritária que ainda não sofreram parcelamento do solo, os índices urbanísticos aplicados sobre essas áreas serão os mesmos previstos para as áreas ou unidades territoriais contíguas a estas.

§ 1º. Em parcelamentos do solo aprovados nas AEUOP, aplicar-se-ão os mesmos índices e parâmetros urbanísticos previstos para as áreas ou unidades territoriais contíguas a esta, observando a continuidade da organização espacial já existente.

§ 2º. As AEUOP gravadas como Área Especial de Interesse Social terão índices urbanísticos próprios, definidos em Lei específica para a área.

Art. 71. A Área Especial de Interesse Institucional - AEIT, corresponde às áreas públicas, demarcadas no Mapa Anexo III, destinada à implantação e manutenção de equipamentos públicos urbanos e comunitários e a execução de projetos, programas e ações previstas neste PDC, sendo permitido índices e parâmetros urbanísticos, previstos na Tabela Anexo III-A ou outros definidos em Lei específica, justificado o interesse público.

Parágrafo único. As Áreas Institucionais doadas ao Município quando da aprovação de parcelamento do solo na modalidade de loteamento serão gravadas como Áreas Especiais de Interesse Institucional.

Art. 72. A Área Especial de Interesse Social - AEIS, é a unidade territorial destinada, prioritariamente a recuperação urbanística, à regularização fundiária e a produção de Habitação de Interesse Social - HIS, compreendendo:

I - Área Especial de Interesse Social para fins de regularização fundiária, ocupada prioritariamente por população de baixa renda, abrangendo as ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizados em áreas urbanas, públicas ou privadas, utilizada predominantemente para fins de moradia, em que haja interesse público em promover a recuperação urbanística e ambiental, a regularização fundiária, a produção e manutenção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local;

II - Área Especial de Interesse Social para fins de produção de Habitação de Interesse Social, caracterizada pela predominância de gleba ou lote não edificado, subutilizado ou não utilizado, conforme estabelecido neste PDC, adequado à urbanização, onde haja interesse público para a produção de HIS, incluindo equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviços e comércio de caráter local.

§ 1º. A demarcação de novas Áreas Especiais de Interesse Social para fins de regularização fundiária observará as seguintes condições:

- a) áreas ocupadas por favelas, aptas a urbanização;
- b) áreas passíveis de usucapião ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda;
- c) loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda;
- d) loteamentos produzidos pelo Município de Chapecó que se encontram em situação irregular;
- e) bairros ou agrupamentos tradicionais instalados sem processo de regularização.

§ 2º. Considera-se empreendimento de Habitação de Interesse Social - HIS a edificação ou o conjunto de edificações executadas pelo Município ou pela iniciativa privada, destinado prioritariamente à população de baixa renda, implantado total ou parcialmente para fins habitacionais e usos complementares.

§ 3º. A demarcação de novas AEIS para fins de produção habitacional deverá observar a concentração de glebas ou lotes não edificados, não utilizados ou subutilizados servidos por infraestrutura urbana, além das demais condições estabelecidas para os loteamentos de Interesse Social, previstos neste Plano Diretor.

§ 4º. Nas AEIS para fins de produção habitacional, os proprietários de edificações subutilizadas que as reformarem e as destinarem à Habitação de Interesse Social em programas e projetos de recuperação urbana, conveniados com a União, Estado ou Município, poderão transferir para outro imóvel localizado na Macrozona Urbana, o potencial construtivo expresso pelo Coeficiente de Aproveitamento básico da AEIS, observadas as normas estabelecidas neste PDC, em especial àquelas referentes à Transferência do Direito de Construir, desde que autorizado pelo ConCidade de Chapecó.

§ 5º. Nas Áreas Especiais de Interesse Social instituídas para fins de produção habitacional, o Município poderá autorizar o exercício gratuito do direito de construir adicional, como forma de incentivo para a construção de HIS por agentes públicos e privados, respeitando-se o Coeficiente de Aproveitamento máximo e os estoques de direito de construir adicional, vigentes nas respectivas unidades territoriais, desde que autorizado pelo ConCidade de Chapecó.

Art. 73. A Área de Parque Científico e Tecnológico - APCT, é o espaço destinado à empresas, centros públicos e privados de pesquisa, desenvolvimento e inovação, prestadores de serviços de base tecnológicas e de apoio às atividades tecnológicas, demarcadas no Mapa Anexo III e as instituídas por Lei específica.

§ 1º. Os índices e parâmetros urbanísticos aplicados nas APCT estão definidos na Tabela Anexo III-A.

§ 2º. Cada APCT deverá ser objeto de Projeto Específico de Urbanização elaborado pelo Comitê ou instituição responsável pela gestão do Parque, que será submetido à análise e aprovação pelas Câmaras Técnicas de Planejamento e Gestão do Solo Urbano, Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade e de Meio Ambiente e Saneamento e pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, que definirão as diretrizes e exigências para a implantação do empreendimento.

§ 3º. Nas APCT poderão ser permitidas atividades e usos complementares como agências bancárias e de correios, restaurantes, lanchonetes, academias, creches e outros estabelecimentos comerciais e de serviços necessários para dar suporte ao Parque.

§ 4º. A implantação das APCT poderá ocorrer na forma de condomínio horizontal ou vertical, atendidas as indicações e determinações das Câmaras Técnicas de Planejamento e Gestão do Solo Urbano, Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade e de Meio Ambiente e Saneamento e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, observadas, no que couber, as diretrizes deste PDC.

§ 5º. Deixando a APCT de atender a finalidade para a qual foi gravada, o imóvel passará a ter os mesmos índices e parâmetros urbanísticos previstos para as áreas ou unidades territoriais contíguas.

Art. 74. A Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento da Bacia - UFDDB, é a unidade territorial urbana localizada sobre a bacia de captação de água potável do Lajeado São José, destinada à promoção de atividades econômicas, científicas, tecnológicas de ensino e inovação e ao desenvolvimento dos bairros e agrupamentos urbanos, priorizando a conservação ambiental dos potenciais hídricos.

Parágrafo único. A Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento da Bacia terá proibições para atividades consideradas de grande e médio potencial poluidor.

Art. 75. A Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 1 - UFDD1, é a unidade territorial urbana organizada preferencialmente em vias arteriais e coletoras, com o objetivo de promover a descentralização das atividades de desenvolvimento econômico junto às Unidades de Moradia - UM.

Parágrafo único. A Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 1, é direcionada preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de pequeno e médio porte que atendam as necessidades das Unidades de Moradia e Unidades Ambientais de Moradia do entorno, permitindo ainda, a partir de análise prévia, a instalação de atividades de grande porte.

Art. 76. A Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 2 - UFDD2, é a unidade territorial urbana localizada preferencialmente em vias principais de estruturação do sistema viário, tendo como objetivo promover a organização e a descentralização do desenvolvimento econômico.

Parágrafo único. A Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Nível 2, é direcionada preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de médio e grande porte.

Art. 77. Quando as Unidades Funcionais de Descentralização do Desenvolvimento, UFDDB, UFDD1, UFDD2 e UFDDL, forem definidas em função da via onde estão localizadas, será adotado como limite da referida unidade territorial, uma linha paralela distante 30,00m (trinta metros) da testada da quadra quando se tratar de UFDDB e 90,00m (noventa metros) da testada da quadra em UFDD1, UFDD2 e UFDDL.

§ 1º. Para os lotes com profundidade superior à indicada no *caput*, o uso do solo será definido pela unidade funcional de descentralização do desenvolvimento em que o imóvel estiver localizado e os índices urbanísticos serão fixados através da média aritmética ponderada entre as unidades territoriais incidentes em cada porção do lote.

§ 2º. Serão considerados imóveis pertencentes às UFDDB, UFDD1, UFDD2 e UFDDL quando estas forem definidas em função da via, somente aqueles que possuírem ligação direta com esta, através de testada mínima prevista para o zoneamento em que estiver inserido o imóvel, observadas as distâncias de 30,00m (trinta metros) e 90,00m (noventa metros) previstas no *caput* deste artigo.

§ 3º. Aplica-se o disposto no parágrafo anterior aos lotes originados de parcelamentos regulares do solo aprovados em data anterior à publicação deste Plano Diretor, ainda que os mesmos não possuam a testada mínima prevista para o zoneamento em que estiverem inseridos, desde que existente a ligação direta do lote com a via.

Art. 78. A Unidade de Conservação Ambiental e Moradia - UCAM, é a área localizada ao norte da barragem de armazenamento de água potável do Município, local de predominância de sítios e atividades de lazer, devendo ser priorizada a manutenção das características existentes, a conservação do ambiente natural e o uso residencial qualificado, inclusive na forma de Condomínio Horizontal de Unidades Residenciais, sendo vedado o uso industrial.

§ 1º. Na Unidade de Conservação Ambiental e Moradia deverá ser garantido, no mínimo, 30% (trinta por cento) da área do lote para cobertura vegetal de espécies nativas.

§ 2º. Qualquer intervenção na cobertura vegetal existente sobre a área, deverá estar em acordo com as legislações federais, estaduais e municipais pertinentes e possuir autorização do órgão ambiental competente.

Art. 79. A Unidade de Moradia - UM, é a área destinada ao uso residencial qualificado e ao desenvolvimento de atividades econômicas de pequeno potencial poluidor, garantida a qualidade de vida e o bem-estar da população residente.

§ 1º. A Unidade de Moradia deve ser organizada com a preferência do uso residencial qualificado integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores.

§ 2º. A organização do sistema de circulação dessas áreas deverá, preferencialmente, atender as demandas locais e o acesso às residências, devendo servir nas horas de menor circulação como espaços alternativos para a promoção das atividades culturais, esportivas e para o convívio social dos moradores.

Art. 80. A Unidade Ambientais de Moradia - UAM, é a área localizada no Bairro Jardins, destinada ao uso residencial qualificado e ao desenvolvimento de atividades econômicas de pequeno potencial poluidor, garantida a qualidade de vida, bem-estar da população residente em equilíbrio com a preservação do meio ambiente.

Art. 81. A Unidade Industrial Consolidada - UIC, compreende as indústrias implantadas e consolidadas em área urbanizada, localizada próximo aos locais de moradia, estando sujeita às regulamentações de recuos frontais, laterais e viários incidentes nas vias e unidades territoriais onde está instalada.

Parágrafo único. As atividades de que trata este artigo deverão adotar medidas mitigadoras quando houver conflito causado ao ambiente natural e ao entorno.

Art. 82. A Unidade Funcional de Atividades Agroindustriais e de Serviços - UFAAS, é constituída pelas regiões territoriais definidas neste PDC e organizada ao longo de vias principais do sistema de circulação do Município, com o objetivo de promover o desenvolvimento das atividades de produção econômica e a articulação de atividades entre os espaços de produção primária e as áreas urbanizadas.

§ 1º. Fica definida a faixa limite da UFAAS em 300,00m (trezentos metros) para cada lado, a partir do eixo das rodovias BR-282, SC-  
Lei Complementar 0018921 SEI 24.0.000003004-6 / pg. 15

283, na Rodovia Ângelo Baldissera - Acesso à Linha Água Amarela e no futuro acesso da BR-282 a SC-283, conforme Mapa Anexo III.

§ 2º. Deverá ser garantida cobertura vegetal mínima de 20% (vinte por cento) nos imóveis localizados na unidade territorial prevista neste artigo.

Art. 83. A Unidade Funcional de Produção Industrial Prioritária - UFPIP, é caracterizada pelo setor em transformação situado em trechos ao longo da SC-480, entre a divisa do Distrito de Goio-ên até a sede do Distrito de Marechal Bormann, entre a sede do Distrito de Marechal Bormann e o trevo do acesso Fidélis Líbero Grandó e no Distrito Industrial Flávio Baldissera, onde o desenvolvimento deve ser implementado através da diversificação, multiplicidade e priorização de atividades industriais de médio e grande porte, desde que viabilizada a infraestrutura necessária e garantida a conservação ambiental do local.

§ 1º. Deverá ser garantida cobertura vegetal mínima de 20% (vinte por cento) nos imóveis localizados na unidade territorial prevista neste artigo.

§ 2º. Serão considerados imóveis pertencentes à Unidade Funcional de Produção Industrial Prioritária - UFPIP, somente aqueles que possuírem ligação direta com a via que os delimitam, ficando limitados a largura das faixas previstas neste Plano Diretor.

§ 3º. Para os lotes com profundidade superior à prevista para a UFPIP, o uso do solo será definido pela unidade funcional e os índices urbanísticos serão fixados através da média aritmética ponderada entre as unidades territoriais incidentes em cada porção do lote.

Art. 84. A Unidade Funcional de Requalificação Territorial - UFRT, refere-se ao setor desenvolvido ao longo do Acesso Plínio Arlindo de Nês, localizado na Bacia de captação de água potável e em parte do Distrito de Marechal Bormann onde deve ser promovida uma reorganização de usos que proporcionem a requalificação dos ambientes e a minimização dos impactos ambientais existentes.

§ 1º. Será adotado como limite da referida unidade territorial uma linha paralela distante 155,00m (cento e cinquenta e cinco metros) para cada lado, contada a partir da testada dos lotes, ao longo do Acesso Plínio Arlindo de Nês e de 100,00m (cem metros) para a UFRT localizada na sede do Distrito de Marechal Bormann.

§ 2º. Deverá ser garantida cobertura vegetal mínima de 20% (vinte por cento) nos imóveis localizados na unidade territorial prevista neste artigo.

§ 3º. Nos parcelamentos do solo a serem realizados na UFRT, os lotes deverão ter profundidade máxima de 155,00m (cento e cinquenta e cinco metros).

§ 4º. Existindo lotes na UFRT com área inferior a 4.000m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), originados de parcelamentos regulares do solo, serão aplicados os mesmos índices e padrões urbanísticos previstos para a Unidade de Moradia - UM.

§ 5º. Serão considerados imóveis pertencentes à Unidade Funcional de Requalificação Territorial - UFRT, somente aqueles que possuírem ligação direta com a via que os delimitam, ficando limitados a largura das faixas previstas neste Plano Diretor.

§ 6º. Para os lotes com profundidade superior à prevista para a UFRT, o uso do solo será definido pela unidade funcional e os índices urbanísticos serão fixados através da média aritmética ponderada entre as unidades territoriais incidentes em cada porção do lote.

Art. 85. A Unidade Funcional de Desenvolvimento de Serviços de Saúde - UFDSS, é a unidade territorial organizada obrigatoriamente no entorno do Hospital Regional do Oeste, direcionada preferencialmente ao desenvolvimento de atividades econômicas de prestação de serviços na área da saúde, para habitação e também à produção econômica de baixo impacto ambiental,

Parágrafo único. As atividades previstas no *caput*, não poderão gerar ruídos, que não possam ser corrigidos mediante tratamento acústico e ou grande fluxo de veículos, especialmente de grande porte.

Art. 86. A Unidade Industrial Consolidada da Bacia - UICB, compreende as indústrias implantadas e consolidadas em região territorial situada na Bacia de captação de água potável do Lajeado São José, que deverá ter suas atividades desenvolvidas em conformidade com a legislação ambiental federal, estadual e municipal, estando sujeita a aplicação de mecanismos para a correção dos conflitos e dos danos causados ao ambiente natural e ao entorno.

Art. 87. A Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Perimetral - UFDDP - é a unidade territorial urbana organizada ao longo do Contorno Viário Extremo Oeste, com o objetivo de promover o desenvolvimento de atividades industriais, comerciais e de serviço, descentralizar o fluxo de veículos pesados da área urbanizada e promover o escoamento da produção.

§ 1º. Será adotado como limite da referida unidade territorial uma linha paralela distante 460,00m (quatrocentos e sessenta metros), para cada lado, contada a partir da testada dos lotes ao longo do Contorno Viário Extremo Oeste.

§ 2º. Serão considerados imóveis pertencentes à Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Perimetral - UFDDP, somente aqueles que possuírem ligação direta com a via que os delimitam, ficando limitados a largura das faixas previstas neste Plano Diretor.

§ 3º. Para os lotes com profundidade superior à prevista para a UFDDP, o uso do solo será definido pela unidade funcional e os índices urbanísticos serão fixados através da média aritmética ponderada entre as unidades territoriais incidentes em cada porção do lote.

§ 4º. Deverá ser garantida cobertura vegetal mínima de 20% (vinte por cento) nos imóveis localizados na unidade territorial prevista neste artigo.

§ 5º. Nos parcelamentos do solo a serem realizados no zoneamento que trata este artigo, os lotes deverão ter profundidade máxima de 220,00m (duzentos e vinte metros).

§ 6º. Fica vedada a aprovação de parcelamentos do solo para fins residenciais na UFDDP, ainda que sejam para uso residencial concomitante com a atividade econômica.

§ 7º. Somente será admitido o uso residencial na UFDDP para as edificações já existentes até a data da publicação da Lei Complementar nº 720 de 23 de julho de 2021, que instituiu este zoneamento.

§ 8º. Fica autorizada a regularização orientada pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes de construções fora dos parâmetros exigidos se já existentes à época da data da lei que autorizou a criação deste zoneamento.

§ 9º. Sendo necessárias intervenções na estrutura viária do contorno para a implantação de parcelamentos do solo ou instalação de novos empreendimentos, caberá ao empreendedor submeter o projeto para análise e aprovação prévia pelo setor de mobilidade e trânsito do Município.

§ 10. Os loteamentos empresariais a serem implantados na UFDDP que possuam testada para a Rodovia Municipal Vespasiano Zandavalli, ficam dispensados do cumprimento da exigência prevista no § 1º do art. 184 deste Plano Diretor.

Art. 88. Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento Leste - UFDDL - é a unidade territorial urbana organizada na projeção viária da Avenida Leste, demarcada nos Anexos III, VI e VIII deste Plano Diretor, com o objetivo de promover a organização e a descentralização do desenvolvimento econômico da região através de atividades residenciais, industriais, comerciais e de serviço.

§ 1º. O zoneamento que trata este artigo somente será admitido, para os fins que trata este Plano Diretor, após a aprovação do parcelamento do solo que admita, em seu projeto, a implantação da projeção viária da Avenida Leste.

§ 2º. A projeção viária da Avenida Leste, que trata este artigo, poderá ser modificada, após análise e deliberação da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes, em decorrência de motivos técnicos justificados, obstáculos e outros elementos naturais que impeçam ou dificultem a implantação da Avenida.

Art. 89. Unidade Funcional de Distrito Industrial - UFDI - é a unidade territorial constituída pelos Distritos Industriais produzidos exclusivamente pelo Poder Público, sendo permitida uma ocupação diferenciada nesses locais em função da infraestrutura existente, como forma de incentivar a implantação de atividades industriais, de comércio e serviços de apoio à indústria e empreendimentos voltados à inovação tecnológica, com o objetivo de promover o desenvolvimento econômico e geração de novos empregos no Município.

§ 1º. Ficam dispensadas da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, às atividades e empreendimentos que se instalarem nos Distritos Industriais localizados na Unidade Funcional de Distrito Industrial - UFDI.

§ 2º. A dispensa de apresentação de EIV prevista no parágrafo anterior não exonera os empreendimentos do cumprimento das demais disposições e exigências legais para a sua instalação, inclusive a obtenção do devido licenciamento ambiental para o seu funcionamento.

Art. 90. A Unidade Residencial - UR é a unidade destinada ao uso residencial unifamiliar qualificado e ao desenvolvimento de atividades de pequeno potencial poluidor, garantindo o bem-estar e a qualidade de vida da população residente.

§ 1º. Na Unidade Residencial serão autorizados os usos residenciais unifamiliares e atividades de pequeno potencial poluidor, limitados a no máximo 03 (três) pavimentos.

§ 2º. Em novos loteamentos, poderá o loteador solicitar o gravame automático de Unidade Residencial nas quadras de interesse.

§ 3º. Nos loteamentos ou parcelamentos do solo já implantados e registrados, os proprietários dos imóveis de uma mesma quadra poderão requerer ao poder público o gravame de Unidade Residencial, com adesão total dos lotes integrantes da quadra, ainda que já existam lotes ou edificações em desacordo com os parâmetros urbanísticos previstos para este zoneamento, sendo vedado o gravame parcial de zoneamento na quadra.

§ 4º. Os proprietários de imóveis de uma quadra gravada como Unidade Residencial podem requerer ao poder público o desgrave de Unidade Residencial, com adesão total dos proprietários dos lotes integrantes da quadra, sendo os imóveis reinseridos no zoneamento anterior ou existente no entorno, vedado o desgrave parcial sobre a quadra.

§ 5º. O gravame de Unidade Residencial somente poderá ser autorizado em quadras que estejam inseridas totalmente nos zoneamentos MEUF, AUC, AUT, UM, UAM, UFDDB, UFDD1, UFDD2, UFDDL e UMA.

Art. 91. Fica o Município autorizado a promover as devidas atualizações nos Mapas Anexos desta Lei Complementar, sempre que proceder a inclusão de zoneamento quando da aprovação de novos parcelamentos do solo ou condomínios, localizados na MEUF e na AEUOP e quando ocorrer novos gravames de AEIS.

§ 1º. Aplicar-se-á nos novos parcelamentos do solo e condomínios o zoneamento predominante no entorno do empreendimento, inclusive quanto ao prolongamento das Unidades Funcionais de Descentralização do Desenvolvimento.

§ 2º. Somente poderá ser definido zoneamento diverso do existente no entorno após análise e parecer das Câmaras Técnicas e aprovação do ConCidade de Chapecó.

§ 3º. Na aprovação de loteamentos poderão ser gravadas novas Unidades Funcionais de Descentralização do Desenvolvimento a critério e interesse do Município ou a requerimento do empreendedor, que serão definidas após análise urbanística e observadas as projeções e conexões viárias já existentes e o sistema viário proposto nos futuros empreendimentos, devendo a via beneficiada com o zoneamento de UFDD1 ou UFDDB possuir largura mínima de 20,00m (vinte metros) ou 25,00m (vinte e cinco metros).

§ 4º. As vias previstas com largura mínima de 20,00m (vinte metros) e 25,00m (vinte e cinco metros) que integram loteamentos já aprovados poderão ser gravadas como UFDD1 e UFDDB, a critério e interesse do Município, ficando autorizada a imediata correção e atualização dos Mapas Anexos deste Plano Diretor sempre que o Município proceder com o gravame de uma nova UFDD definida em função da via.

## Seção II

### Do Uso e Ocupação do Solo na Macroárea da Bacia de Captação de Água Potável do Lajeado São José - MBCAP

Art. 92. A Macroárea da Bacia de Captação de Água Potável do Lajeado São José - MBCAP, representada no Mapa Anexo V, tem o objetivo de regulamentar o uso e a ocupação do solo e assegurar a proteção ambiental do manancial do Lajeado São José, seus afluentes e demais cursos d'água, bem como todos os sistemas naturais ali existentes, especialmente no que se refere a qualidade e quantidade de água para fins de abastecimento público no Município de Chapecó.

Parágrafo único. As disposições previstas nesta Seção não se aplicam à Unidade Funcional de Requalificação Territorial - UFRT, Unidade de Conservação Ambiental e Moradia - UCAM, Unidade de Moradia - UM, Unidade Ambiental de Moradia - UAM, Unidade Funcional de Descentralização de Desenvolvimento da Bacia - UFDDB, Área Especial de Interesse Institucional - AEIT, Unidade Industrial Consolidada - UIC, Unidade Industrial Consolidada da Bacia - UICB, Unidade Funcional de Desenvolvimento Nível 1 - UFDD1 e Unidade Funcional de Desenvolvimento Nível 2 - UFDD2, localizadas dentro dos limites da Macroárea da Bacia de Captação de Água Potável do Lajeado São José, já consolidadas e demarcadas no Mapa Anexo III.

Art. 93. A Macroárea da Bacia de Captação de Água Potável do Lajeado São José é composta pelas seguintes áreas e unidades territoriais indicadas no Mapa Anexo V, a seguir caracterizadas:

- I - Área de Preservação Permanente - APP;
- II - Área Passível de Inundação - API;
- III - Faixa de Conservação do Lajeado São José - FCLSJ;
- IV - Unidade de Conservação Ambiental de Moradia - UCAMLSJ;
- V - Unidade de Conservação Ambiental de Moradia e Serviços - UCAMSLSJ;
- VI - Unidade Ambiental de Moradia do Lajeado São José - UAMLSJ;
- VII - Área Especial de Interesse Ambiental do Lajeado São José - AEIALSJ;
- VIII - Unidade Industrial da Bacia - UIBLSJ.

Parágrafo único. Os índices e parâmetros urbanísticos e as condições para o desenvolvimento de atividades na MBCAP estão previstos na Tabela Anexo III-A e III-B.

Art. 94. A Área de Preservação Permanente - APP, é aquela destinada a permitir a regeneração ou manutenção de cobertura florestal ao longo dos corpos hídricos visando manter o ecossistema natural e a qualidade da água, conforme estabelecido no artigo 59 deste PDC.

Art. 95. A Área Passível de Inundação - API, é a área que está sujeita a inundações em decorrência da existência de lâmina de água proveniente do Lajeado São José e seus afluentes, bem como aquela área que possui afloramento do nível freático, identificada através de mapas e levantamentos planialtimétricos onde constem as distâncias dos cursos d'água e curvas de nível, comprovadas através de visita *in loco* e sondagem do solo.

Parágrafo único. Nas API será permitida apenas a construção de equipamentos e instalações destinados a estudos e pesquisas científicas, sendo indispensável para a sua autorização, a análise e parecer prévio favorável das Câmaras Técnicas de Meio Ambiente e Saneamento Ambiental e de Planejamento e Gestão do Solo Urbano.

Art. 96. A Faixa de Conservação do Lajeado São José - FCLSJ, corresponde à faixa de terras com largura de 10,00m (dez metros) ao longo de toda área de APP do Lajeado São José, contada do término desta, destinada a implantação de ciclovia e pista de caminhada.

Art. 97. A Unidade de Conservação Ambiental e Moradia do Lajeado São José - UCAMLSJ, caracteriza-se pela faixa de terras com largura de 130,00m (cento e trinta metros) contada a partir do limite da Faixa de Conservação do Lajeado São José - FCLSJ, composta por uma via com largura de 15,00m (quinze metros), área para implantação de lotes com profundidade total de 100,00m (cem metros), mais uma via com 15,00m (quinze metros) de largura.

Parágrafo único. Os lotes inseridos nesta unidade territorial deverão atender a área mínima prevista na Tabela Anexo III-A e serão implantados após respeitar as Áreas de Preservação Permanente, a Faixa de Conservação do Lajeado São José e a via pública de 15,00m (quinze metros).

Art. 98. A Unidade de Conservação Ambiental de Moradia e Serviços do Lajeado São José - UCAMSLSJ, compreende a faixa de terras com largura de 110,00m (cento e dez metros) contada a partir do limite da Área de Preservação Permanente ao longo do Lajeado São José, seus afluentes e nascentes localizados na MBCAP, composta por uma via com largura de 15,00m (quinze metros), área para implantação de lotes com profundidade total de até 80,00m (oitenta metros), mais uma via com 15,00m (quinze metros) de largura, onde o uso e a ocupação do solo são permitidos para os fins previstos nesta Lei Complementar.

Parágrafo único. Os lotes inseridos nesta unidade territorial deverão atender a área mínima prevista na Tabela Anexo III-A e serão implantados após respeitar as Áreas de Preservação Permanente ao longo dos afluentes e nascentes da MBCAP e via pública de 15,00m (quinze metros).

Art. 99. A Unidade Ambiental de Moradia do Lajeado São José - UAMLSJ, abrange as áreas destinadas prioritariamente ao uso residencial qualificado e ao desenvolvimento de atividades econômicas complementares, garantida a qualidade de vida, o bem-estar da população residente em equilíbrio com a preservação do meio ambiente.

Art. 100. A Área Especial de Interesse Ambiental do Lajeado São José - AEIALSJ, caracteriza-se pela predominância da fauna e da flora, devendo ser utilizadas de modo a proporcionar a conservação ambiental e a melhoria da qualidade de vida da população.

§ 1º. Os imóveis localizados nas áreas previstas neste artigo somente poderão ser desgravadas mediante laudo técnico apresentado pelo interessado e assinado por profissional competente habilitado, que será submetido à apreciação prévia do órgão ambiental municipal e da Câmara Técnica de Meio Ambiente e Saneamento que emitirá parecer a ser submetido a aprovação pelo ConCidade de Chapecó.

§ 2º. Somente será autorizado o desgrave de AEIA quando demonstrada a inexistência de características ambientais que a gravaram como tal, observadas as imagens do satélite Quickbird, datada de setembro de 2002 e levantamento aerofotogramétrico do Estado de Santa Catarina, datado de janeiro de 2011, arquivados na Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes.

§ 3º. Autorizado o desgrave, mediante aprovação de Lei específica, o imóvel será incorporado à unidade territorial adjacente ou contígua em que estiver localizado.

Art. 101. A Unidade Industrial da Bacia do Lajeado São José - UIBLSJ, compreende as áreas localizadas no entorno da estrada municipal EMC Faxinal dos Rosas, indicada no Mapa Anexo V deste PDC, destinadas prioritariamente à implantação de indústrias e outras atividades econômicas, e também para uso residencial concomitante à atividade econômica, devendo ser implantadas em consonância com a legislação ambiental vigente, de forma a evitar danos ao ambiente natural existente na MBCAP.

§ 1º. Os lotes implantados nesta unidade territorial deverão atender a área mínima prevista na Tabela Anexo III-A, mais a distância de 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros) que serão contados do eixo da estrada municipal referida no *caput*.

§ 2º. Poderão ser autorizadas atividades de médio potencial poluidor na UIBLSJ, desde que analisado e aprovado previamente pelas Câmaras Técnicas de Planejamento e Gestão do Solo, de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade e de Meio Ambiente e Saneamento.

§ 3º. Para os fins deste PDC, fica definido que a estrada municipal EMC Faxinal dos Rosas deverá ter largura total de 25,00m (vinte e cinco metros), devendo a pista de rolamento ser asfaltada e as áreas para estacionamento pavimentadas com material semipermeável.

Art. 102. Visando a garantia da permeabilidade do solo, o favorecimento do ciclo natural da água e a melhoria da qualidade ambiental do meio urbano, deverá ser assegurado em toda a MBCAP um índice verde definido na Tabela Anexo III-A.

Art. 103. Todas as edificações executadas na MBCAP devem atender as disposições previstas na legislação que trata do reuso das águas pluviais.

Art. 104. Para garantir o efetivo controle dos efluentes sanitários e resíduos poluentes eventualmente gerados na MBCAP, será obrigatória a implantação de sistema de tratamento de efluentes e gestão de resíduos, aprovados pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes e pelo órgão municipal de Vigilância Sanitária.

Parágrafo único. Nos parcelamentos do solo previstos nesta lei, nos condomínios verticais e nas edificações para qualquer uso, o esgoto sanitário deverá ter destinação na rede pública de coleta e tratamento.

Art. 105. A expedição do Habite-se e a Autorização para Funcionamento de qualquer atividade na MBCAP somente serão concedidos após o Município se certificar que a edificação está conectada a rede pública de coleta e tratamento de efluentes e tenha atendido as demais exigências ambientais previstas em lei.

Parágrafo único. Excetua-se do previsto no *caput* deste artigo, os empreendimentos e parcelamentos do solo já aprovados pelo Poder Público.

Art. 106. A autorização para implantação de loteamentos e a instalação de atividades industriais na MBCAP ficam condicionadas a apresentação da Licença Ambiental Prévia - LAP e Licença Ambiental de Instalação - LAI emitidas pelo órgão ambiental competente.

Art. 107. Fica proibida a instalação de atividades de grande potencial poluidor na MBCAP.

Art. 108. Para a aprovação de parcelamentos do solo e implantação de condomínios horizontais e verticais na MBCAP, além dos documentos exigidos no Título IV deste PDC, que trata do parcelamento do solo urbano, o empreendedor deverá anexar ao pedido os seguintes documentos:

I - levantamento georreferenciado em coordenadas UTM (*Universal Transversal Mercator*) com a localização do Lajeado São José, nascentes, sangas, banhados e áreas verdes existentes dentro da área do empreendimento e, também, dos elementos naturais nas áreas adjacentes, até a distância de 70,00m (setenta) metros;

II - teste de sondagem e infiltração do solo através do sistema SPT (*Standard Penetration Test*), conforme NBR 6484/2001;

III - projeto detalhado do sistema de tratamento de efluentes que comprove a eficiência do mesmo em 80% (oitenta por cento), inclusive quanto ao nível de percolação do solo;

IV - programa de gestão de resíduos sólidos, especificando o tipo de resíduo, volume e destinação final dos mesmos, sendo ainda de sua responsabilidade, a realização dos serviços especificados no programa no interior do empreendimento, inclusive para os resíduos gerados pela construção civil e outros que venham a ser produzidos na execução das obras.

Art. 109. Além das obrigações previstas neste Plano Diretor para implantação de parcelamentos do solo ou de condomínios horizontais e verticais, o empreendedor deverá atender as seguintes condições:

I - implantar lagoas de decantação das águas pluviais coletadas pelas vias públicas antes do seu lançamento direto no Lajeado São José, podendo estar localizadas nas áreas verdes do loteamento, sendo vedada sua implantação nas áreas públicas destinadas a equipamentos comunitários;

II - a via a ser implantada ao longo da Faixa de Conservação do Lajeado São José - FCLSJ, deverá ter pavimentação semipermeável, sendo permitidos desvios onde não for possível dar continuidade ao traçado devido a existência de elementos naturais ou topográficos, desde que a via não seja interrompida;

III - nas vias paralelas às curvas de nível e em trechos irregulares do terreno não serão permitidos cortes superiores a 2,00m (dois metros);

IV - em aterros mais espessos que 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) será obrigatória a implantação de muros de arrimo na sua base;

V - em terrenos com declividade superior a 12% (doze por cento) deverá ser adotado o traçado paralelo às curvas de nível e quando inferior, a implantação se dará preferencialmente em vias perpendiculares às curvas de nível;

VI - nos cortes e aterros das vias, a diferença entre o nível da frente do lote não poderá exceder a 2,00m (dois metros), evitando, assim, o desenvolvimento de sulcos erosivos e conseqüente risco de instabilização do solo;

VII - a pavimentação dos passeios e vias públicas deverá ser realizada com pavimentação semipermeável, com exceção da estrada municipal localizada na UIB, vias coletoras com 25,00m (vinte e cinco metros) e corredores de ônibus que deverão ter pavimentação asfáltica.

§ 1º. As áreas destinadas à implantação de Faixas de Conservação ao longo do Lajeado São José - FCLSJ poderão ser doadas ao Município para o cômputo de áreas reservadas à malha viária, desde que não estejam caracterizadas como AEIA.

§ 2º. As Áreas Passíveis de Inundação - API, poderão ser doadas ao Município para o cômputo de áreas públicas como área verde até o limite de 10% (dez por cento) sobre o total das API existentes na gleba a ser loteada, desde que o empreendedor promova a qualificação destes espaços para o desenvolvimento de atividades de lazer e convívio social.

§ 3º. A emissão do Alvará de aprovação de parcelamento do solo e de condomínio horizontal fica condicionada à implantação dos equipamentos públicos e comunitários e sistema de coleta de resíduos previstos neste Plano Diretor.

Art. 110. Somente serão permitidas obras de terraplenagens na MBCAP desde que devidamente autorizadas e licenciadas pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo único. Executadas as obras de terraplenagens, ficam os responsáveis obrigados a promover a imediata cobertura vegetal das áreas descobertas a fim de evitar focos de erosão.

Art. 111. Sem prejuízo de outras penalidades, o Município promoverá a notificação e posterior embargo, às custas do proprietário, de qualquer parcelamento do solo ou outro uso em desacordo com o estabelecido neste Plano Diretor, realizados na MBCAP.

Art. 112. O Poder Público Municipal realizará no prazo de um ano contado da data da publicação desta Lei Complementar, os levantamentos e estudos necessários, visando a revisão, adequação e atualização das normas incidentes na MBCAP, previstas neste Plano Diretor, inclusive as alterações necessárias em seus Anexos.

### **Seção III**

#### **Do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo na Macroárea Especial do Aeroporto Municipal Serafin Enoss Bertaso**

##### **Subseção I**

##### **Das Áreas e Unidades que compõem a Macroárea Especial do Aeroporto - MEA**

Art. 113. Para os fins desta Lei Complementar, a Macroárea Especial do Aeroporto Municipal Serafin Enoss Bertaso - MEA, é formada pelas seguintes áreas e unidades aeroportuárias:

- I - Unidade de Moradia Aeroportuária - UMA;
- II - Área de Ruído Aeroportuária - ARA;
- III - Área Especial Aeroportuária 1 - AEA1;
- IV - Área Especial Aeroportuária 2 - AEA2;
- V - Unidade Funcional de Desenvolvimento Aeroportuário 1 - UFDA1;
- VI - Unidade Funcional de Desenvolvimento Aeroportuário 2 - UFDA2;
- VII - Unidade de Recreação e Lazer Aeroportuária - URLA.

§ 1º. Os parâmetros constantes nas Áreas e Unidades territoriais indicadas no *caput* deste artigo estão definidos conforme o estabelecido no Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromos e dos Auxílios à Navegação Aérea, consideradas as características do Aeroporto Municipal de Chapecó.

§ 2º. O zoneamento constante nesta Seção visa eliminar ou impedir a instalação e implantação de parcelamentos do solo, edificações e atividades na Macroárea Especial do Aeroporto - MEA que se constituam em perigo à segurança aeroviária ou à saúde das pessoas que exercem atividades ou residam no entorno do Aeroporto.

§ 3º. O parcelamento do solo na MEA, na modalidade de desmembramento, será autorizado desde que atendidos os seguintes requisitos:

- I - não se enquadrar como parcelamento do solo na modalidade de loteamento;
- II - o imóvel deve ter área total inferior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados), ou seja, menor do que o módulo rural;
- III - estar localizado em distância rodoviária não superior a 500,00m (quinhentos metros) de loteamento já implantado;
- IV - atender ao disposto nos artigos 227 e 228 deste Plano Diretor.

Art. 114. A Unidade de Moradia Aeroportuária - UMA, é a área destinada prioritariamente à ocupação residencial, sendo permitida ainda atividades complementares, desde que de pequeno porte, de pequeno potencial poluidor e que não causem incômodo à população residente ou à segurança aeroportuária.

Parágrafo único. As atividades localizadas nesta unidade territorial com potencial de geração de ruído de nível 1, serão objeto de análise prévia pelas Câmaras Técnicas de Planejamento e Gestão do Solo Urbano e de Meio Ambiente e Saneamento, quanto a localização do empreendimento e os imóveis confinantes, sendo exigido, nestes casos, um percentual de 50% (cinquenta por cento) de uso não habitacional.

Art. 115. A Área de Ruído Aeroportuária - ARA, compreende a área localizada próximo à cabeceira 29 (vinte e nove) da pista do Aeroporto Municipal, que, por estar sujeita a níveis críticos de incômodo causado pelo ruído das aeronaves, poderá ser utilizada apenas para usos não prolongados, sendo vedado o uso residencial e a realização de atividades que gerem exposição demasiada aos ruídos.

Parágrafo único. Somente serão autorizados na Área de Ruído Aeroportuária - ARA as atividades e usos previstos no Regulamento Brasileiro de Aviação Civil nº 161 da ANAC ou outro regulamento que venha a substituí-lo.

Art. 116. A Área Especial Aeroportuária 1 - AEA1, caracteriza-se pelas áreas localizadas no entorno do Aeroporto Municipal e que devido às condições topográficas favoráveis, à proximidade com o aeroporto e com os eixos viários existentes e projetados, são destinadas às atividades previstas na Tabela Anexo III-B, sendo vedado o uso residencial nesta área.

Art. 117. A Área Especial Aeroportuária 2 - AEA2, destina-se às atividades de apoio ao funcionamento do aeroporto, sendo permitidos os usos comerciais e de prestação de serviços previstos na Tabela Anexo III-B, podendo o uso residencial ser autorizado quando concomitante ao uso comercial e de serviço.

Art. 118. A Unidade Funcional de Desenvolvimento Aeroportuário 1 - UFDA1, é formada pelo setor urbano localizado ao longo do Contorno Viário Oeste, no trecho próximo ao Aeroporto conforme demarcação no Mapa Anexo IV, destinada ao desenvolvimento econômico da região através de usos direcionados à implantação de serviços de apoio ao Contorno Viário, sendo vedado o uso residencial nesta unidade territorial.

Parágrafo único. Será adotado como limite da Unidade Funcional de Desenvolvimento Aeroportuário 1, uma linha paralela distante 60,00m (sessenta metros) para cada lado, contada a partir da testada dos lotes, ao longo da faixa de domínio do Contorno Viário Oeste.

Art. 119. A Unidade Funcional de Desenvolvimento Aeroportuário 2 - UFDA 2, compreende o setor urbano organizado ao longo do Acesso Florenal Ribeiro com o objetivo de promover a descentralização das atividades econômicas junto a Unidade de Moradia - UM e Unidade de Moradia Aeroportuária - UMA, destinada aos usos comerciais e de serviços em geral, limitado ao pequeno e médio porte e funcionamento diurno, sendo vedado o uso residencial nesta unidade territorial.

Parágrafo único. Será adotado como limite da Unidade Funcional de Desenvolvimento Aeroportuário 2, uma linha paralela distante 60,00m (sessenta metros) para cada lado, contada a partir da testada dos lotes, ao longo do Acesso Florenal Ribeiro.

Art. 120. A Unidade de Recreação e Lazer Aeroportuária - URLA, é formada pela unidade territorial destinada aos usos de recreio e lazer, através de chácaras, clubes associativos e demais usos previstos na Tabela Anexo III- B.

Art. 121. A Área Especial de Interesse Institucional - AEIT refere-se a área pública onde está localizado o Aeroporto Municipal Serafin Enoss Bertaso e também aquela destinada à futura ampliação do Terminal de Passageiros.

## **Subseção II**

### **Das Disposições Gerais para a Macroárea Especial do Aeroporto - MEA**

Art. 122. Os índices e parâmetros urbanísticos aplicados na Macroárea Especial do Aeroporto estão previstos na Tabela Anexo III-A, que integra a presente Lei Complementar.

Art. 123. A autorização para a implantação, uso e o desenvolvimento de atividades nas áreas e unidades territoriais localizadas na Macroárea Especial do Aeroporto - MEA deverão obrigatoriamente atender às exigências e restrições previstas nas legislações aeroportuárias federais em vigor.

§ 1º. Todas as atividades, edificações ou parcelamentos do solo urbano a serem implantados dentro das superfícies de aproximação, decolagem e transição, deverão obrigatoriamente ser submetidas à autorização prévia do V Comando Aéreo Regional - V COMAR.

§ 2º. Para os casos previstos no parágrafo anterior, o Poder Executivo Municipal somente expedirá o respectivo alvará para construção ou funcionamento após a anuência do V COMAR.

Art. 124. Fica proibida em qualquer área ou unidade da Macroárea Especial do Aeroporto - MEA as instalações e edificações temporárias ou permanentes, fixas ou móveis que possam comprometer as manobras das aeronaves, as atividades que produzam fumaça e as atividades e culturas nocivas, perigosas ou que atraiam pássaros.

Parágrafo único. São consideradas atividades de natureza perigosa, todas aquelas que produzam ou armazenem material explosivo ou inflamável, ou cause perigosos reflexos, irradiações, fumo ou emanações que possam proporcionar riscos à navegação aérea.

Art. 125. As atividades e edificações já existentes quando da aprovação desta Lei Complementar poderão ser regularizadas no local e na forma como se encontram, ainda que localizadas em áreas ou unidades da Macroárea Especial do Aeroporto - MEA em que não seja mais permitido o uso dado ao imóvel até então.

§ 1º. Poderão ser regularizadas as edificações que comprovem sua implantação até 13 de maio de 2011, utilizando-se para este fim a data de referência da imagem aerofotogramétrica fornecida pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável do Estado de Santa Catarina, e ou as atividades que comprovarem seu funcionamento através da cópia do Alvará para Localização e Funcionamento expedido pelo Município até a publicação desta Lei Complementar.

§ 2º. As atividades e edificações localizadas nas superfícies de aproximação, decolagem e transição, somente poderão ser regularizadas após a obtenção de autorização prévia emitida pelo V Comando Aéreo Regional - V COMAR.

§ 3º. Para a regularização de atividades e edificações já existentes, o Município poderá exigir do proprietário ou interessado o tratamento acústico adequado nos locais em que exista a permanência de pessoas.

§ 4º. É vedado qualquer tipo de ampliação das atividades e edificações existentes nas áreas ou unidades da Macroárea Especial do Aeroporto - MEA onde o uso até então dado ao imóvel não seja mais permitido a partir da vigência deste PDC.

§ 5º. As atividades de natureza perigosa, já existentes dentro da Macroárea Especial do Aeroporto - MEA, poderão ser regularizadas desde que sejam realizadas as adequações necessárias à sua operação, de modo a minimizar seus efeitos atrativos ou de risco, em conformidade com as exigências normativas de segurança ou ambientais, sendo vedada a regularização de atividades de natureza perigosa nas superfícies de aproximação, decolagem e transição.

Art. 126. Poderá ser autorizado o desenvolvimento de atividades religiosas e a construção de edificações para esta finalidade na Macroárea Especial do Aeroporto - MEA após parecer favorável das Câmaras Técnicas competentes, que analisarão o impacto que a atividade ocasionará

no entorno do empreendimento.

## **CAPÍTULO II DO MODELO ESPACIAL**

Art. 127. O modelo espacial refere-se ao conjunto de diretrizes de desenvolvimento territorial, visando a organização espacial das atividades no Município, com vistas ao desenvolvimento sustentável, garantindo ainda a função social da cidade e da propriedade.

Parágrafo único. A organização espacial das áreas urbanizadas, representada no Mapa Anexo III, define o modelo de desenvolvimento e a forma de organização das atividades.

Art. 128. Com o objetivo de estabelecer o uso racional e equilibrado da infraestrutura e dos equipamentos urbanos, a diminuição de deslocamentos de pessoas e veículos e à qualificação do sistema urbano, o modelo espacial adota o princípio do adensamento populacional do território, definindo a seguinte classificação:

I - Áreas de grande adensamento;

II - Áreas de médio adensamento;

III - Áreas de baixo adensamento.

§ 1º. Consideram-se áreas de grande adensamento, as áreas que possuam mais de 400hab./ha (quatrocentos habitantes por hectare), estando caracterizadas na Área Urbana Central - AUC, na Área Urbana de Transição - AUT e nas Unidades Funcionais de Descentralização de Desenvolvimento Nível 1 e Nível 2 -UFDD1 e UFDD2.

§ 2º. Consideram-se áreas de médio adensamento, as áreas que possuam entre 151hab./ha (cento e cinquenta e um habitantes por hectare) a 400hab./ha (quatrocentos habitantes por hectare), estando caracterizadas na Unidade Funcional de Descentralização do Desenvolvimento da Bacia - UFDDB, Unidade Funcional de Desenvolvimento Aeroportuário 1 - UFDA1 e Área Especial de Interesse Ambiental e Moradia - AEIAM.

§ 3º. Consideram-se áreas de baixo adensamento, as áreas que possuam até 150hab./ha (cento e cinquenta habitantes por hectare), estando caracterizadas nas demais áreas e unidades territoriais, inclusive na Macrozona Rural - MR.

### **Seção Única Dos Índices Urbanísticos**

Art. 129. O limite de ocupação do solo, no território do Município, é definido pelos índices urbanísticos de que tratam os dispositivos deste PDC e pela Tabela Anexo III-A da presente Lei Complementar, compreendendo:

I - Coeficiente de Aproveitamento - CA;

II - Taxa de Ocupação - TO;

III - Recuos e Afastamentos;

IV - Taxa de Permeabilidade - TP e Índice Verde;

VI - Número de Pavimentos.

Art. 130. A definição dos índices urbanísticos para imóveis que estiverem inseridos em mais de um zoneamento, será fixada através da média aritmética ponderada, proporcional entre os zoneamentos incidentes em cada porção do lote.

Art. 131. Integram também o Anexo III-A da presente Lei Complementar, os parâmetros urbanísticos referentes à área mínima dos lotes, testadas mínimas para os lotes de esquina e meio de quadra e dimensão máxima das quadras.

§ 1º. Nos parcelamentos do solo em que incidir mais de um zoneamento sobre o lote projetado, a definição de suas dimensões e área mínima será fixada através da média aritmética ponderada, proporcional entre os zoneamentos incidentes.

§ 2º. A regra prevista no parágrafo anterior não se aplica aos lotes localizados nas UFDD1, UFDD2, UFDDB, UFDA1 e UFDA2 quando estes zoneamentos forem definidos em função das vias.

### **Subseção I Do Coeficiente de Aproveitamento**

Art. 132. O Coeficiente de Aproveitamento - CA, é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote na unidade territorial em que está inserido, através do produto entre este e a área do lote, sendo:

Potencial construtivo= área do lote x coeficiente de aproveitamento

Art. 133. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

I - Coeficiente de Aproveitamento mínimo - CA mín.;

II - Coeficiente de Aproveitamento básico - CA básico;

III - Coeficiente de Aproveitamento máximo - CA máx.

§ 1º. O Coeficiente de Aproveitamento mínimo, refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano e de cumprimento da função social da propriedade.

§ 2º. O Coeficiente de Aproveitamento básico, refere-se ao índice construtivo permitido para a unidade territorial.

§ 3º. O Coeficiente de Aproveitamento máximo, é o índice urbanístico obtido através da soma do CA básico com a outorga onerosa do

direito de construir máxima permitida para a unidade territorial.

Art. 134. São consideradas áreas não computáveis, para o cálculo do potencial construtivo:

- I - aquelas destinadas às garagens e uso comum da edificação desde que estejam localizadas no subsolo, térreo e mais 4 (quatro) pavimentos;
  - II - pavimentos sob pilotis de uso comum e garagens, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
  - III - sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento, não sendo computado inclusive, no número de pavimentos da edificação;
  - IV - parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
  - V - áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
  - VI - casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, instaladas na edificação;
  - VII - o somatório das áreas de sacadas em até 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiver situada;
  - VIII - ático ou andar de cobertura de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 (um terço) da superfície do último pavimento da edificação;
  - IX - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00m (seis metros) de balanço e 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada;
  - X - a área destinada à infraestrutura de lazer, independente do pavimento em que estiver situada;
  - XI - as centrais de GLP e os abrigos para acondicionamento de lixo, desde que localizados fora dos locais destinados à permeabilidade.
- Parágrafo único. Nos edifícios comerciais será autorizada a construção de no máximo mais 4 pavimentos de garagem além do previsto no inciso I deste artigo, sem cômputo de área, desde que esses pavimentos sejam destinados exclusivamente ao uso de estacionamento rotativo.

## **Subseção II Da Taxa de Ocupação**

Art. 135. Taxa de Ocupação - TO, corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote, dividindo-se em:

- I - Taxa de Ocupação da base;
- II - Taxa de Ocupação da torre.

Parágrafo único. Os percentuais de Taxa de Ocupação da base e da torre estão previstos na Tabela Anexo III-A.

Art. 136. A Taxa de Ocupação da base corresponde à máxima projeção ortogonal permitida para o embasamento da construção, limitada pela altura máxima de 14,40m (quatorze metros e quarenta centímetros) em relação ao nível do térreo.

Parágrafo único. Na AUC e na AUT fica autorizada a construção de até 4 (quatro) pavimentos de garagens acima do embasamento com Taxa de Ocupação de 80% (oitenta por cento), desde que respeitado o afastamento mínimo lateral de 7% (sete por cento) da testada do lote ou 1,20m (um metro e vinte centímetros), o que resultar maior, devendo as demais áreas e unidades territoriais respeitar a Taxa de Ocupação prevista na Tabela Anexo III-A.

Art. 137. A Taxa de Ocupação da torre corresponde à máxima projeção ortogonal permitida para os demais pavimentos da construção sobrepostos ao embasamento, ou para qualquer pavimento da construção quando não for caracterizada a situação de embasamento.

Parágrafo único. Na AUC e na AUT a Taxa de Ocupação da torre será aplicada após o embasamento e os pavimentos destinados a garagens, quando houver.

Art. 138. Não serão computadas no cálculo da Taxa de Ocupação, as projeções dos seguintes elementos da construção:

- I - piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados no nível natural do terreno;
- II - pérgolas descobertas;
- III - marquises;
- IV - beirais de até 80,00cm (80 centímetros);
- V - o somatório das áreas de sacadas em até 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiver situada;
- VI - estacionamentos descobertos;
- VII - projeções de coberturas e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00m (seis metros) de balanço e 60,00m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada;
- VIII - centrais de GLP;
- IX - abrigo para acondicionamento de lixo.

## **Subseção III Da Taxa de Permeabilidade e do Índice Verde**

Art. 139. Considera-se Taxa de Permeabilidade - TP, a proporção entre a área permeável do lote e a área total desse mesmo lote, definidas conforme a área ou unidade territorial em que o imóvel estiver situado, estabelecida na Tabela Anexo III-A.

Art. 140. Deverá ser reservada em todos os lotes inseridos na Macrozona Urbana, uma área permeável mínima definida na Tabela Anexo III-A, livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber nenhum tipo de pavimentação, revestimento impermeável ou cobertura, exceto revestimentos para piso do tipo “concregrama”, “pisograma” ou “piso drenante”.

Parágrafo único. No caso de serem utilizados revestimentos do tipo “concregrama”, “pisograma” ou “piso drenante”, será acrescido ao total utilizado por estes revestimentos, um percentual de 25% (vinte e cinco por cento) para efeito de cálculo na Taxa de Permeabilidade estabelecida para a respectiva área ou unidade territorial.

Art. 141. Entende-se por Índice Verde, o percentual da área total do lote que deverá obrigatoriamente possuir cobertura vegetal, visando a melhoria da qualidade ambiental do meio urbano.

Parágrafo único. Os percentuais de Índice Verde aplicados nas áreas e unidades territoriais da Macrozona Urbana estão previstos na Tabela Anexo III-A.

#### **Subseção IV Dos Recuos de Ajardinamento**

Art. 142. Considera-se recuo de ajardinamento a distância entre a projeção ortogonal da edificação e o alinhamento predial do imóvel, tendo como objetivo a reserva de áreas para ampliação visual, iluminação e ventilação dos espaços públicos, podendo ser utilizado para futuro alargamento viário.

§ 1º. Os recuos de ajardinamento asseguram áreas necessárias à valorização da paisagem da cidade, podendo ser utilizados para a implantação de jardins, em locais de moradia, ou para a ampliação da calçada e desenvolvimento de atividades ao ar livre, em áreas comerciais e de serviços, sendo permitido, ainda, o uso dos recuos para a construção de escadas e rampas descobertas para acesso de pedestres e veículos à edificação.

§ 2º. A dimensão mínima dos recuos nas áreas e unidades territoriais está prevista na Tabela Anexo III-A deste Plano Diretor.

§ 3º. Em todos os lotes de esquina com duas testadas, será autorizada a redução de um dos recuos de ajardinamento pela metade, mantendo-se a dimensão total do recuo previsto na Tabela Anexo III-A para a outra testada do lote.

§ 4º. Em todos os lotes de esquina com três testadas, fica autorizada a redução dos recuos de ajardinamento pela metade em duas das testadas, desde que mantido o recuo previsto na Tabela Anexo III-A para a testada com maior extensão.

§ 5º. Os lotes que possuírem duas testadas mas que não formem ou configurem esquina, deverão respeitar o recuo mínimo previsto na Tabela Anexo III-A em cada uma das testadas do imóvel.

§ 6º. Fica autorizado o recuo de ajardinamento zero para todas as edificações destinadas aos serviços públicos de educação, saúde, cultura, assistência social, esporte, lazer, segurança pública e similares, executadas por qualquer ente da federação em imóveis públicos.

§ 7º. Os lotes com formato irregular terão seus recuos definidos pela Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes, observadas as peculiaridades de cada caso, podendo, nestas situações, ser aplicada a redução dos recuos em até duas testadas.

Art. 143. As marquises poderão constituir-se de elementos avançados da edificação sobre os afastamentos e recuos, observadas as exigências estabelecidas no Código de Obras do Município.

Art. 144. Junto às vias do sistema rodoviário municipal localizadas na Macrozona Rural, deverá ser observado um recuo mínimo para as edificações e outros elementos descritos a seguir, medido para cada lado da pista a partir do limite externo da faixa de domínio, sendo:

I - 5,00m (cinco metros) para edificações de uso residencial, comercial e de serviços;

II - 20,00m (vinte metros), para edificações de uso industrial, para guarda de equipamentos e estocagem de produtos;

III - 40,00m (quarenta metros), para depósitos de produtos químicos, adubos ou fertilizantes em grande quantidade;

IV - 40,00m (quarenta metros), para edificações destinadas a criação ou uso de animais;

V - 15,00m (quinze metros), para implantação de açudes.

Art. 145. Será adotado o recuo mínimo obrigatório de 5,00m (cinco metros), contado a partir do limite externo da faixa de domínio, para as edificações em imóveis localizados de frente para as rodovias federais, estaduais e contornos viários, independente do zoneamento em que estejam inseridas, observadas as legislações federal e estadual vigentes, no que contempla as faixas não edificantes ao longo das rodovias.

#### **Subseção V Dos Afastamentos**

Art. 146. Entende-se por afastamentos, o índice urbanístico necessário à qualificação ambiental das áreas construídas, em especial a garantia de parâmetros mínimos à ventilação e iluminação natural, obtidos pela projeção ortogonal das laterais e do fundo da edificação às divisas do lote.

§ 1º. A dimensão mínima dos afastamentos das áreas e unidades territoriais está prevista na Tabela Anexo III-A.

§ 2º. Na AUC, AUT, UFDD1, UFDD2, UFDDB, UFDSS e UM, após o embasamento (14,40 metros), o afastamento mínimo lateral será definido em 7% (sete por cento) da testada do lote ou 1,20 (um metro e vinte centímetros), o que resultar maior e nas demais unidades territoriais o afastamento mínimo lateral será definido em 8% (oito por cento) da testada do lote ou 1,20m (um metro e vinte centímetros) o que resultar maior.

§ 3º. Nas sacadas, o afastamento lateral e de fundos sempre será medido da projeção final deste elemento, sendo entendida a sacada como uma abertura que deverá atender aos afastamentos definidos em lei.

§ 4º. As saliências e beirais poderão constituir-se de elementos avançados da edificação sobre os afastamentos e recuos, observadas as exigências estabelecidas no Código de Obras do Município.

**Subseção VI**  
**Do Número de Pavimentos e do Limite de Altura das Edificações**

Art. 147. O limite da altura das edificações é definido pelo número máximo de pavimentos ou pela altura máxima das edificações, considerando-se, para efeito desta Lei Complementar, o menor valor.

§ 1º. Considera-se altura da edificação a distância vertical entre o nível do piso do pavimento térreo e a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º. Para efeito da análise da altura da edificação, não serão consideradas as lajes de casa-de-máquinas e reservatórios.

§ 3º. O nível do piso do pavimento térreo deve atender ao seguinte:

- a) Estar no máximo a 0,50 metros acima do nível do meio-fio em frente a qualquer entrada de pedestres do empreendimento;
- b) Estar no máximo a 1,50 metros acima do nível do meio-fio em frente a qualquer entrada de veículos do empreendimento.

Art. 148. As edificações destinadas ao uso industrial específico, tais como unidades de armazenamento de grãos, chaminés ou similares, com mais de 33,00m (trinta e três metros) de altura, constituem-se em exceção, devendo ser analisadas, caso a caso, pela Câmara Técnica de Planejamento e Gestão do Solo Urbano.

Art. 149. O número de pavimentos e a altura máxima das edificações localizadas em vias com largura inferior a 15,00m (quinze metros) e inseridas na Área Urbana Central - AUC, Área Urbana de Transição - AUT e nas Unidades Funcionais de Descentralização do Desenvolvimento nível 1 e 2 - UFDD1 e UFDD2, serão calculados com base na seguinte fórmula:  $H < \text{ou} = 1,5(L+Re)$ , sendo, H = altura da edificação, L = largura da via fronteiriça considerado o alinhamento e Re = recuo frontal efetivo do corpo do prédio.

§ 1º. Entende-se por recuo frontal efetivo, para os fins deste artigo, a distância do alinhamento predial ao início da edificação.

§ 2º. Excetuam-se da aplicação da fórmula prevista no *caput* deste artigo, os lotes que possuem mais de uma testada e que uma das testadas seja voltada para via com largura igual ou superior a 15,00m (quinze metros), desde que os acessos sejam feitos exclusivamente por esta via.

Art. 150. A definição do número de pavimentos ou da altura das edificações em imóveis onde incidir mais de um zoneamento, obedecerão parâmetro estabelecido para o zoneamento de maior incidência sobre o imóvel.

**CAPÍTULO III**  
**DO REGIME DAS ATIVIDADES**

Art. 151. A organização das atividades, sua classificação e as restrições de uso do solo para a sua implantação nas áreas e unidades territoriais, estão definidas neste Capítulo e na Tabela Anexo III-B.

Art. 152. Este Plano Diretor promove o ordenamento das atividades objetivando a conservação dos potenciais naturais do Município e o desenvolvimento equânime de todo o seu território, incorporando, para tanto, uma forma de classificação que analisa o que as atividades produzem e os conflitos que podem causar ao meio ambiente e às populações do entorno.

Art. 153. A classificação de qualquer atividade no território do Município será efetuada mediante análise e enquadramento da mesma nos dispositivos de classificação deste PDC, tendo como diretrizes:

I - conservação dos potenciais naturais do Município;

II - qualificação do uso residencial através das Unidades de Moradia e Unidades Ambientais de Moradia;

III - indução do crescimento a todos os setores urbanos, através das Unidades Funcionais de Descentralização do Desenvolvimento, sem que haja o comprometimento da conservação ambiental e da qualificação do uso da moradia;

IV - organização das atividades de produção econômica de grande porte, perigosas e de grande potencial poluidor preferencialmente nas Unidades Funcionais de Produção Industrial Prioritária - UFPIP e nas Unidades Funcionais de Atividades Agroindustriais e de Serviços - UFAAS.

Art. 154. Quanto ao potencial poluidor, as atividades são classificadas conforme o potencial de contaminação ao meio ambiente, nas categorias a seguir:

I - pequeno potencial poluidor;

II - médio potencial poluidor;

III - grande potencial poluidor.

Art. 155. A emissão de ruídos, em decorrência de quaisquer atividades exercidas em ambiente confinado, coberto ou não, obedecerá aos padrões, critérios e diretrizes estabelecidos pelas legislações federal, estadual, municipal e normas técnicas que tratem da emissão de ruídos em ambientes urbanos e nas demais localidades do território municipal.

Parágrafo único. As atividades instaladas deverão efetuar a adequada correção dos níveis de ruído gerados que estiverem fora dos padrões de qualidade ambiental e causando mal-estar ou impacto à qualidade de vida da população.

Art. 156. Quanto à periculosidade, são consideradas atividades perigosas - PE, aquelas que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam colocar em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

Parágrafo único. As atividades definidas em função da periculosidade estão previstas na Lista Anexo III-C deste Plano Diretor.

Art. 157. Quanto ao horário de funcionamento, as atividades classificam-se em:

I - horário diurno, das 7:00h às 22:00h;

II - horário noturno, das 22:00h às 8:00h.

§ 1º. Fica autorizado o funcionamento de atividades em horário diurno em todos os zoneamentos estabelecidos por este Plano Diretor.

§ 2º. O funcionamento de atividades em horário noturno será permitido nos zoneamentos UFAAS, UFPIP, UFRT, UFDA1, UFDA2 e UFDI, estando sujeito à análise da Secretaria Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes nos demais zoneamentos.

Art. 158. Quanto ao porte, as atividades são classificadas em porte pequeno, porte médio 1, porte médio 2 e grande porte, observados os seguintes parâmetros:

I - porte pequeno: edificações com área construída até 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), sendo  $A < 500,00m^2$ ;

II - porte médio 1: edificações com área construída entre 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados), sendo  $500,00m^2 \leq A < 1.500m^2$ ;

III - porte médio 2: edificações com área construída entre 1.500m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), sendo  $1.500m^2 \leq A < 10.000m^2$ ;

IV - porte grande: edificações com área construída igual ou maior que 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), sendo  $10.000m^2 \leq A$ .

Art. 159. Para que a atividade possa ser implantada nas áreas e unidades territoriais de que trata este Plano Diretor, é necessário a análise e o enquadramento da mesma nos dispositivos definidos neste Capítulo e na Tabela AnexoIII-B, resultando no seguinte enquadramento:

I - Permitido, quando a instalação da atividade for permitida para a referida área ou unidade territorial;

II - Proibido, quando a instalação da atividade não for condizente com os princípios de organização espacial definidos para a referida área ou unidade territorial;

III - Sujeito a análise, quando a instalação da atividade necessitar maiores estudos técnicos e análise prévia da Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUG, para ser implantada.

§ 1º. As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do conflito potencial eminente, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

§ 2º. Por se tratar de bens e serviços de utilidade pública e relevante interesse social, fica autorizada a instalação de Estação Transmissora de Radiocomunicação, - ETR, de qualquer porte, em todos os zoneamentos previstos nesta Lei Complementar.

Art. 160. As atividades existentes que, em decorrência deste PDC, ficarem em desacordo com as exigências previstas nesta Lei Complementar, terão prazo de 5 (cinco) anos para adaptarem-se à nova organização espacial.

Art. 161. Em caso de indeferimento da instalação de atividade solicitada, o interessado poderá recorrer da análise efetuada pelos técnicos da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes, em primeira instância à Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUG e em segunda e última instância ao ConCidade de Chapecó.

Parágrafo único. Caberá à Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUG, analisar e autorizar as situações de funcionamento de estabelecimentos comerciais em que determinada atividade conste no CNAE da empresa, porém comprovadamente não seja desenvolvida no local.

#### **CAPÍTULO IV DA CRIAÇÃO E DIVISÃO DE BAIROS E DISTRITOS DE CHAPECÓ**

Art. 162. Este Plano Diretor reconhece a atual composição espacial e denominação dos distritos e bairros, conforme Mapas Anexos II e XIII, os quais possuem seus perímetros delimitados através de Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 163. A criação, organização, supressão ou fusão de distritos, são normatizadas pelas legislações Municipal, Estadual e Federal pertinentes.

Art. 164. A criação, extinção e fusão de bairros serão constituídas através de Lei específica, precedida de manifestação coletiva expressa das comunidades envolvidas e posterior audiência pública com a participação destas, desde que atendidos, simultaneamente, os seguintes parâmetros:

I - área superior a 1,60km<sup>2</sup> (um vírgula sessenta quilômetros quadrados);

II - população de 6.000 (seis mil) habitantes.

§ 1º. A organização e a distribuição espacial dos equipamentos públicos urbanos e comunitários são definidas pelas características sociais, ambientais e pela estrutura urbana instalada no espaço territorial do Município, bem como os fluxos de deslocamento da população aos locais de atendimento, independentemente da composição existente dos bairros.

§ 2º. Poderá ser permitida a criação de novo bairro, sem o atendimento ao inciso II, desde que a projeção ou estimativa das novas ocupações atendam este número, em função de loteamentos ou condomínios já aprovados e autorizado pelo ConCidade de Chapecó.

§ 3º. A ampliação de bairros e o ajuste de limites entre bairros poderá ser realizada pelo poder público municipal, para atender a

## TÍTULO IV DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS

### CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES PARA PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 165. Este título estabelece normas para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizado na Macrozona Urbana, Sedes dos Distritos do Município e Áreas de Urbanização Específicas, observadas, no que couberem, as disposições das legislações federal e estadual pertinentes.

Art. 166. Entende-se por parcelamento do solo urbano, a divisão de área de terra sob a forma de loteamento, desmembramento, unificação, fracionamento ou condomínio.

§ 1º. Estão sujeitas a regulamentação própria os casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município.

§ 2º. Todas as modalidades de parcelamento do solo urbano serão instruídas mediante processo tramitado e aprovado pelo Município, com a emissão do Alvará contendo a tipologia do respectivo parcelamento do solo.

Art. 167. O Poder Executivo Municipal poderá limitar a aprovação de parcelamento de áreas para evitar excessivo número de lotes e consequente aumento de investimentos utilizados em obras de infraestrutura e custeio dos serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental ou desequilíbrio no desenvolvimento sustentável.

Art. 168. A partir da constatação da implantação de parcelamento do solo irregular ou clandestino, o Município exercerá atividade fiscalizadora e repressiva quanto a sua execução, aplicando as penalidades previstas neste Plano Diretor, bem como o desfazimento de edificações, inclusive com auxílio de força policial, se necessário.

#### Seção I Dos Requisitos Urbanísticos e Ambientais

Art. 169. As ações de parcelamento do solo no Município de Chapecó deverão estar adequadas aos elementos estruturadores do território, detalhados neste Plano Diretor, em especial:

- I - a conservação das condições hidrológicas originais das bacias e alternativas de amortecimento da vazão pluvial;
- II - as áreas verdes, principalmente aquelas com cobertura vegetal;
- III - as nascentes e os cursos d'água existentes;
- IV - as características geológicas e a topografia do terreno;
- V - o traçado urbanístico e malha viária adequados ao sistema de circulação existente.

§ 1º. A implantação e adequação do traçado urbanístico proposto com o sistema de circulação existente, deve assegurar que o prolongamento das novas vias respeite no mínimo a mesma largura das vias existentes ou projetadas, ou superior, quando definido nas diretrizes expedidas pelo Município e harmonizar-se com a topografia local, curvas de nível e os demais elementos naturais existentes.

§ 2º. Será obrigatória a implantação de ciclovias em todos os loteamentos aprovados a partir da publicação desta Lei Complementar.

§ 3º. Nas quadras em que ocorrer divisa entre loteamentos e o sistema viário existente não atender a largura mínima prevista nesta Lei, a via poderá continuar com a sua largura até atingir o tamanho de quadra máximo previsto para o zoneamento, sendo limitada a no mínimo 12,00m (doze metros) de largura.

Art. 170. O parcelamento do solo observará os padrões urbanísticos definidos nos dispositivos deste PDC e na Tabela Anexo III-A, que integra esta Lei Complementar.

§ 1º. Os projetos de parcelamento do solo identificarão o imóvel titulado em sua totalidade, mesmo que a área a ser parcelada seja menor que a área total.

§ 2º. Para a aprovação de parcelamento do solo, o Município poderá exigir o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA, levando em conta a repercussão sobre vizinhança, mobilidade urbana, equipamentos urbanos e comunitários, acessos aos serviços públicos, ao saneamento ambiental, às condições físico -ambientais e outros aspectos técnicos, sociais e ambientais relevantes.

Art. 171. Fica vedado o parcelamento do solo, para fins urbanos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra as cheias e inundações;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos ou parcelas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo nos imóveis localizados na Macroárea da Orla dos Rios - MOR e na Unidade de Desenvolvimento Turístico - UDT, que poderão ser parcelados desde que comprovem intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas e hidrológicas não são adequadas a edificação;
- V - em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, nomeadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo nos condomínios horizontais que ficará a cargo dos condôminos;

- VI - em Áreas de Proteção do Ambiente Natural, após análise e detalhamento de que resulte em preservação permanente;
- VII - em áreas onde a poluição ambiental impeça condições sanitárias, salvo se houver correções de acordo com as normas oficiais;
- VIII - em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos neste Plano Diretor;
- IX - em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais;
- X - em áreas protegidas por Legislação Federal, Estadual ou Municipal;
- XI - em áreas de risco definidas como não edificáveis, neste Plano Diretor ou legislação dele derivada.

Parágrafo único. O parcelamento do solo nas áreas indicadas não será autorizado, a menos que sejam asseguradas as condições que permitam a sua ocupação.

Art. 172. Para a aprovação dos parcelamentos de solo será obrigatória a apresentação do projeto de arborização e a reserva de uma faixa *non aedificandi* ao longo das águas correntes e dormentes, sem que caiba aos proprietários qualquer direito à indenização.

§ 1º. As dimensões das faixas *non aedificandi* previstas no *caput* serão definidas pelo Poder Executivo Municipal, observando os termos indicados pelos órgãos ambientais competentes, respeitada as legislações federais vigentes, em especial o Código Florestal Brasileiro.

§ 2º. Não se considera edificação, para efeito de que trata o § 1º, a implantação de equipamentos de uso comum com caráter sustentável, conforme previsto em normas específicas.

§ 3º. Nenhum curso d'água poderá ser desconsiderado, retificado, aterrado ou canalizado, sem a apresentação prévia do competente Laudo técnico acompanhado do devido documento de responsabilidade técnica, autorização emitida pelo Município e licenciamento ambiental emitido pelos órgãos ambientais competentes.

Art. 173. A aprovação de projeto de parcelamento do solo ocorrerá no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de apresentação dos projetos urbanísticos e complementares, quando necessários, e desde que sejam cumpridas pelo empreendedor todas as determinações legais.

§ 1º. Na hipótese da necessidade de complementação de documentação ou realização de diligência, o prazo será contado da data do pleno atendimento da solicitação.

§ 2º. Aprovado o projeto de parcelamento do solo, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do Alvará de Aprovação.

§ 3º. Vencido o prazo estabelecido no parágrafo anterior e não tendo sido registrado o parcelamento do solo aprovado, poderá o interessado apresentar justificativa e requerer a revalidação do Alvará de Aprovação de Parcelamento do solo pelo prazo de até 2 anos a contar da data de emissão do Alvará de Aprovação que aprovou o Projeto, desde que não alterada neste período a legislação que autorizou a sua aprovação.

Art. 174. Efetuado o registro imobiliário de parcelamento do solo, caberá ao Cartório de Registro de Imóveis competente, a emissão e envio ao Município de Certidão informando acerca do efetivo registro do parcelamento para os fins de atualização do Cadastro Imobiliário e incidência dos tributos municipais devidos.

Parágrafo único. É facultado ao empreendedor ou pessoa interessada, apresentar Certidão ao Município informando acerca do efetivo registro do parcelamento do solo.

Art. 175. Os parcelamentos do solo de interesse social executados pelo Poder Executivo Municipal diretamente, ou com a sua interveniência, quando executados pela iniciativa privada, poderão admitir padrões urbanísticos diferenciados quanto à destinação de áreas públicas e parâmetros de urbanização.

## **Seção II**

### **Das Áreas Destinadas ao Uso Público**

Art. 176. Nos parcelamentos do solo serão destinadas áreas à malha viária e à implantação de equipamentos públicos urbanos, comunitários e áreas verdes, obedecendo ao traçado e ao regime urbanístico estabelecidos neste Plano Diretor.

§ 1º. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, de energia elétrica, de comunicação, iluminação pública, gás canalizado, os serviços de esgoto e drenagem pluvial.

§ 2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança pública e similares.

§ 3º. As áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes, bem como os espaços livres e de uso público, devem ser proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, cabendo ao Poder Público a escolha da conformação e localização destas áreas que passarão a integrar o domínio do Município desde a data do registro do loteamento.

§ 4º. Entende-se por área parcelável, a área objeto do parcelamento do solo urbano, excluindo-se do total as áreas de preservação permanente, quando houver.

§ 5º. A percentagem de áreas públicas previstas no *caput* deste artigo não pode ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área parcelável, devendo as áreas destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários e áreas verdes serem iguais ou superiores a 15% (quinze por cento), com exceção das seguintes situações que devem atender aos critérios e percentuais mínimos assim definidos:

a) no loteamento de interesse social, fica permitida a doação de áreas públicas inferiores à prevista no *caput*, sendo devido no mínimo de 12% (doze por cento) da área parcelável, com o mínimo 5% (cinco por cento) destinado à instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e mais 5% (cinco por cento) no mínimo para a implantação de áreas verdes e mais as áreas necessárias ao sistema viário;

b) no loteamento empresarial, fica permitida a doação de áreas públicas inferiores à prevista no *caput*, sendo devido no mínimo 5% (cinco por cento) da área parcelável como área verde, 1% (um por cento) da área parcelável destinada à implantação de equipamentos públicos e mais as áreas necessárias ao sistema viário.

§ 6º. Dentro do percentual de 15% (quinze por cento) definido no parágrafo anterior, serão doadas ao Município as seguintes áreas:

I - 7,0% (sete por cento), no mínimo, para áreas destinadas à conservação ou implantação de áreas verdes, localizadas preferencialmente onde já exista mata ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas como reserva legal;

II - 6,0% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos públicos comunitários;

III - as áreas necessárias para a implantação de equipamentos públicos urbanos;

§ 7º. Poderão ser recebidas também como áreas verdes, as áreas com declividade entre 30% (trinta por cento) à 45º (quarenta e cinco graus), em percentual não superior à 50% (cinquenta por cento) do total da área verde doada.

§ 8º. Fica vedado o recebimento de áreas verdes e sistemas de lazer cuja localização configure situação de confinamento, devendo ser evitado, ainda, a sua fragmentação.

§ 9º. Fica autorizada a execução de lote com área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinado à implantação dos equipamentos públicos urbanos previstos no § 1º deste artigo.

Art. 177. A partir da data de registro no Cartório de Registro de Imóveis de parcelamento do solo na modalidade de loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, as áreas verdes e áreas de preservação permanente, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos e comunitários constantes do projeto e do memorial descritivo.

§ 1º. Aprovado o loteamento, as áreas referidas no *caput* deste artigo não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, nem pelo Poder Público, salvo nas hipóteses de caducidade do ato de aprovação, alteração do loteamento registrado ou cancelamento do registro de loteamento, observado, neste caso, o previsto nos artigos 18, 23 e 28 da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 2º. Em caso de inobservância, pelo promotor do parcelamento do solo, do que prescreve este artigo, fica o mesmo sujeito a indenizar integralmente o Município de eventuais danos e prejuízos ocasionados ao patrimônio municipal, sem prejuízo do cancelamento do Alvará de parcelamento do solo e demais sanções previstas neste Plano Diretor.

Art. 178. Enquanto o parcelamento de solo estiver na condição de implantação da infraestrutura, é dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a execução e conservação das vias de circulação e passeios públicos.

Art. 179. O promotor do parcelamento do solo urbano submete-se à fiscalização do Município durante todo o período de implantação do parcelamento, obrigando-se a facilitar por todos os meios o seu exercício.

Art. 180. Poderá o Poder Executivo Municipal receber imóvel por doação de pessoa física ou jurídica, a título de antecipação de área institucional ou sistema viário, em futuro parcelamento do solo.

§ 1º. No caso de antecipação de área institucional, a doação a que se refere o *caput* deste artigo fica limitada a 50% (cinquenta por cento) do total da área institucional destinada a equipamentos públicos comunitários e áreas verdes devidos no futuro parcelamento.

§ 2º. A área recebida, nos termos do *caput* do presente artigo, poderá estar situada em local distinto ao do futuro parcelamento do solo, desde que a propriedade do imóvel doado e a da área do futuro parcelamento do solo sejam do mesmo titular ou sucessor na data da homologação da doação.

§ 3º. A área doada em local distinto ao do futuro parcelamento do solo, conforme prevê o parágrafo anterior, deverá, obrigatoriamente, estar localizada em área contígua ao empreendimento.

## **CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS**

Art. 181. Loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Parágrafo único. Entende-se por gleba, a área total de imóvel ainda não parcelado para fins urbanos.

Art. 182. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente - APP de todos os loteamentos deverá ser implantada uma via com largura mínima estabelecida nesta lei, delimitando toda a extensão destas faixas.

Parágrafo único. Será admitida a implantação de via de circulação de pedestres composta por passeio e ciclovia, com no mínimo, 5,00 (cinco) metros e largura, desde que a extensão total não exceda a dimensão máxima de quadra estabelecida no Anexo III-A para o zoneamento em que está inserida.

Art. 183. Os loteamentos, atendidas as demais disposições desta Lei Complementar, poderão ser implantados segundo as tipologias a seguir discriminadas:

I - Loteamento Convencional;

II - Loteamento de Interesse Social;

III - Loteamento Popular;

VI - Loteamento Empresarial.

§ 1º. A implantação de novo loteamento somente será autorizada desde que o mesmo esteja localizado contiguamente ou em distância não superior a 1.000,00m (um mil metros) de outro loteamento já aprovado pelo Município.

§ 2º. A infraestrutura básica a ser executada nos loteamentos, os procedimentos para aprovação dos projetos e as garantias, estão previstos nas Seções V, VI e VII deste Capítulo.

**Seção I**  
**Do Loteamento Convencional**

Art. 184. Para a aprovação dos loteamentos convencionais devem ser observadas as disposições constantes neste PDC e os parâmetros urbanísticos definidos na Tabela Anexo III-A.

Art. 185. Os casos em que a área total da gleba a ser parcelada seja igual ou inferior a 20.000,00m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e não tenha sido realizado processo de desmembramento posterior à data de publicação da presente Lei Complementar, fica autorizada a doação de áreas públicas em percentual inferior a 35% previsto no artigo 176 desta Lei Complementar, devendo ser aplicadas as seguintes regras:

I - doação total ao Município de no mínimo 5% (cinco por cento) da área parcelável, destinada à implantação de equipamentos públicos comunitários e área verde;

II - doação ao Município das áreas necessárias ao sistema viário.

**Seção II**  
**Do Loteamento de Interesse Social**

Art. 186. Loteamento de interesse social é aquele produzido para atender às famílias com renda mensal não superior a 3 (três) salários mínimos, inscritas em Cadastro Público da Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação.

Art. 187. Os Loteamentos de Interesse Social somente serão autorizados nas porções do território delimitadas como Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS, definidas neste Plano Diretor, podendo, ainda, serem implantados nas AEUOP e MEUF, quando houver interesse do Município.

§ 1º. Os loteamentos de interesse social não poderão ser implantados de forma contígua no espaço com outros empreendimentos da mesma modalidade e na modalidade de Loteamento Popular;

§ 2º. O Município poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança para a implantação de loteamentos de interesse social, de acordo com deliberação do ConCidade de Chapecó.

Art. 188. Os Loteamentos de Interesse Social podem ser produzidos diretamente pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender os índices e parâmetros urbanísticos previstos na Tabela Anexo III-A.

Art. 189. Fica permitido a execução de projeto de habitação de interesse social multifamiliar, desde que previamente aprovado pelo ConCidade de Chapecó e financiadas por órgão financiador.

Art. 190. Fica autorizada a unificação e o parcelamento de lotes em loteamentos de interesse social, após o prazo de 4 (quatro) anos contados da data de emissão do Termo de Recebimento de Loteamento previsto no art. 224 desta Lei Complementar.

Parágrafo único. Serão aplicados aos parcelamentos do solo previstos no *caput* deste artigo os índices urbanísticos estabelecidos à época da aprovação do loteamento, implantados na quadra em que se pretende unificar ou parcelar lotes.

Art. 191. A área institucional a ser doada será proporcional à densidade de ocupação, não podendo ser inferior a 12% (doze por cento) da área parcelável, garantindo-se um mínimo de 5% (cinco por cento) para a instalação de equipamentos públicos urbanos e comunitários e um mínimo de 5% (cinco por cento) para a implantação de áreas verdes.

Parágrafo único. Os empreendimentos produzidos exclusivamente pela iniciativa privada doarão ao Município, além da área institucional prevista no *caput*, no mínimo mais 3% (três por cento) da área de lotes que serão destinados às famílias incluídas em projetos de regularização fundiária, que residam em áreas públicas ou de risco e que necessitam ser relocadas.

Art. 192. A largura mínima das ruas exigida será de 12,00m (doze metros), devendo ser previsto no loteamento ao menos uma via coletora com 18,00m (dezoito metros), passeios públicos com no mínimo 2,00m (dois metros) de largura e implantação de ciclovias em conformidade com o Plano Diretor de Chapecó.

§ 1º. Nas vias coletoras, serão respeitados os índices construtivos e urbanísticos do respectivo zoneamento gravado para a via, permitindo-se a criação de lotes maiores destinados a implantação de atividades comerciais.

§ 2º. Nos casos em que uma via dentro do loteamento atender até dois quarteirões e comprovadamente existam condicionantes naturais ou não seja possível o prolongamento, poderá ser autorizada a largura mínima da via com 10,00m (dez metros) de largura.

§ 3º. As áreas institucionais deverão estar localizadas prioritariamente na via coletora.

Art. 193. Os loteamentos de interesse social produzidos exclusivamente pelo Poder Público podem ser implantados em sua totalidade apenas com os lotes urbanizados, sem necessidade de edificação vinculada ao lote.

Art. 194. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada terão, obrigatoriamente, sua demanda definida pelo Município através do Cadastro Público da Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação e deverão possuir agente financiador.

§ 1º. A autorização para a implantação de novos loteamentos de interesse social ficará vinculada a existência de demanda indicada pela Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação, devendo ser observado, ainda, o local de interesse ou de residência dos interessados cadastrados.

§ 2º. Verificado que num raio de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento existam mais da metade do número de lotes propostos em imóveis de interesse social não utilizados ou subutilizados, o empreendimento não será autorizado.

§ 3º. Será obrigatória a execução de lotes vinculados à edificação em 70% (setenta por cento) do empreendimento, sendo permitida a comercialização exclusiva de lotes urbanizados de apenas 30% (trinta por cento) das unidades restantes produzidas.

Art. 195. Fica permitida a realização de atividades comerciais e de serviços de pequeno porte e baixo potencial poluidor nos empreendimentos de interesse social.

### **Seção III Do Loteamento Popular**

Art. 196. Loteamento Popular é aquele destinado às famílias com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos e inscritas em Cadastro Público específico da Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação, que atuará como parceira indicando a demanda por este tipo de empreendimento, quando houver.

§ 1º. A autorização para a implantação de novos loteamentos populares ficará vinculada, necessariamente, à existência de demanda definida pela Diretoria de Regularização Fundiária e Habitação com base no cadastramento existente, que indicará os locais de interesse para a implantação desta modalidade de loteamento.

§ 2º. Verificado que num raio de 500,00m (quinhentos metros) no entorno do empreendimento existam mais da metade do número de lotes propostos em imóveis populares e ou de interesse social não utilizados ou subutilizados, o empreendimento não será autorizado.

§ 3º. Os loteamentos populares não poderão ser implantados de forma contígua no espaço com outros empreendimentos da mesma modalidade e na modalidade de loteamento de interesse social.

Art. 197. A área institucional a ser doada ao Município não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) da área parcelável, garantindo-se um mínimo de 7% (sete por cento) para a implantação de áreas verdes e de 6% (seis por cento) de área livre destinada a implantação de equipamentos públicos comunitários.

Art. 198. A largura mínima exigida para vias locais será de 12,00m (doze metros), devendo ser previsto vias locais de 15,00m (quinze metros) quando as mesmas se prolonguem aos loteamentos ou glebas lindeiras e, ao menos, uma via coletora com 18,00m (dezoito metros), além da implantação de ciclovias em conformidade com o Plano Diretor de Chapecó.

Art. 199. Os Loteamentos Populares podem ser produzidos dentro dos limites da Macrozona Urbana - MU, diretamente pelo Poder Público ou pela iniciativa privada, devendo, em ambos os casos, atender os parâmetros urbanísticos previstos na Tabela Anexo III-A.

§ 1º. Os índices construtivos para este tipo de loteamento estão previstos na Tabela Anexo III-A, de acordo com o zoneamento em que o empreendimento estiver implantado.

§ 2º. O Município poderá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança para a implantação de loteamentos populares.

Art. 200. Fica permitida a realização de atividades comerciais e de serviços compatíveis com o uso residencial e adequado à mobilidade urbana nos empreendimentos populares, de acordo com o respectivo zoneamento.

### **Seção IV Do Loteamento Empresarial**

Art. 201. Considera-se Loteamento Empresarial aquele destinado a absorver atividades industriais, comerciais, de serviços e logística, preferencialmente de mesmo segmento e potencial de degradação ambiental, complementares e compatíveis entre si, sendo proibido o uso residencial neste tipo de loteamento.

§ 1º. Fica autorizada a implantação de loteamentos empresariais na UFPIP, UFAAS, ao longo dos Contornos Viários, na AEA1, AEA2, UFDA1, UFDA2, UFDDP e ARA, conforme delimitação no Mapa Anexo III desta Lei Complementar.

§ 2º. As atividades permitidas e os parâmetros urbanísticos para a aprovação do parcelamento do solo e implantação de loteamento empresarial estão previstas nas Tabelas Anexos III-A e III-B deste PDC, devendo ser observado o zoneamento em que a gleba a ser parcelada está inserida.

§ 3º. A implantação de loteamento empresarial dentro de uma mesma gleba poderá ser ampliada, além dos limites dos zoneamentos previstos no § 1º, desde que o processo de solicitação tramite e obtenha parecer favorável nas respectivas Câmaras Técnicas e aprovado no ConCidade de Chapecó.

Art. 202. Para a aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e Estudo Específico de Ocupação, que serão analisados pelas Câmaras Técnicas de Meio Ambiente e Saneamento Ambiental, de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade de Planejamento e Gestão do Solo Urbano, e aprovado posteriormente pelo ConCidade de Chapecó.

Parágrafo único. O Estudo Específico de Ocupação, previsto no caput deste artigo, será regulamentado por Decreto, no prazo de 90 (noventa) dias após a aprovação desta Lei Complementar.

Art. 203. Para aprovação do loteamento empresarial, o empreendedor deverá doar ao Município as áreas necessárias ao sistema viário e a título de área verde, no mínimo de 5% (cinco por cento) do total da área parcelável da gleba, que deverá estar localizada preferencialmente no entorno do empreendimento, em dimensões suficientes para a criação de anéis verdes e proteção das áreas circunvizinhas contra possíveis efeitos residuais ou acidentais ou de qualquer risco à saúde ou segurança, permitindo, assim, um isolamento em relação às demais funções e atividades urbanas.

Art. 204. Será devida também, a doação de no mínimo 1% (um por cento) da área total parcelável da gleba, destinada à instalação de

equipamentos públicos comunitários, devendo o lote doado ter área mínima de 600,00 m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados), sendo vedado o cômputo de áreas destinadas à equipamento público urbano neste percentual.

Art. 205. Será garantida a largura mínima de 20,00m (vinte metros) para as vias de circulação localizadas nos loteamentos empresariais, permitido, assim, o acesso, manobra e deslocamento de veículos pesados no interior do loteamento.

Art. 206. Os loteamentos empresariais serão gravados em seu Alvará de aprovação de parcelamento do solo, que posteriormente será averbado na Matrícula Imobiliária do Loteamento, informação sobre a impossibilidade de alteração do uso para o qual o loteamento foi aprovado.

## **Seção V** **Da Aprovação dos Loteamentos**

Art. 207. O procedimento para a aprovação dos projetos de loteamento obedecerá às seguintes fases:

- I - Certidão de Viabilidade para implantação de loteamento;
- II - Diretrizes para o parcelamento;
- III - Projeto Geométrico Definitivo.

Parágrafo único. O Município analisará todos os Projetos e Memoriais Descritivos, procedendo a aprovação do Projeto Definitivo e anuência e carimbo dos projetos complementares.

Art. 208. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá requerer ao Município a Certidão de Viabilidade para implantação de loteamento, apresentando no mínimo os seguintes documentos:

- a) requerimento devidamente protocolado, contendo o tipo de loteamento que pretende implantar;
- b) matrícula original e atualizada do imóvel;
- c) levantamento topográfico georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas de 2000), impresso e em arquivo digital no formato shapefile (.shp), drawing (.dwg), drawing interchange format (.dxf) ou outro definido pelo Município, contendo a localização, divisas e área total da gleba a ser loteada;
- d) indicação e locação do acesso oficial à referida gleba com a largura existente;
- e) atestado de viabilidade técnica fornecida pelo Município ou pela concessionária de águas e saneamento para o abastecimento de água, no empreendimento pretendido;
- f) atestado de viabilidade técnica fornecida pelo Município ou pela concessionária de águas e saneamento para a coleta e tratamento de esgoto sanitário no empreendimento pretendido;
- g) atestado de viabilidade técnica fornecida pelo órgão público competente ou pela concessionária de energia elétrica para o fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, no empreendimento pretendido;

Parágrafo único. É condição essencial para aprovação do loteamento pretendido, a existência de acesso oficial.

Art. 209. Em resposta ao requerimento previsto no artigo anterior, o Município expedirá Certidão, com validade de 1 (um) ano, contado da data de sua expedição, informando a viabilidade ou não de ser loteada a gleba pretendida.

Parágrafo único. No caso de viabilidade, o Município informará, ainda:

- a) o zoneamento a que pertence a gleba;
- b) a hierarquização das vias, com as respectivas larguras mínimas;
- c) as vias ou estradas, existentes e ou projetadas, que compõem a malha viária da cidade, incidentes no loteamento pretendido, garantido-se a continuidade em futuros loteamentos.

Art. 210. Atestada a viabilidade, o interessado solicitará ao Município a expedição das Diretrizes para Parcelamento, que conterá as diretrizes para o uso do solo pretendido, devendo apresentar, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos em via única e formato digital:

- I - levantamento topográfico georreferenciado contendo a área total da gleba a ser loteada e suas divisas, conforme matrícula imobiliária;
- II - locação de todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas verdes e áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão, entendido como valetas e voçorocas e demais elementos significativos existentes;
- III - curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues, juntamente com perfis transversais e longitudinais da gleba, especialmente abrangendo as áreas de doação e em áreas próximas as APPs;
- IV - indicação e localização das vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área, faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local e entorno, contendo as respectivas distâncias da área a ser loteada;
- V - teste de sondagem e infiltração do solo através do sistema SPT (Standart Penetration Test), conforme normas vigentes, para identificação do solo e nível freático, sendo admitidos, no mínimo, 01 (um) furo por quadra projetada e ainda 01 (um) furo para cada área de equipamento público comunitário projetada;

VI - projeto geométrico básico georreferenciado, contendo a proposta do traçado básico do sistema viário do loteamento pretendido, a subdivisão das quadras e lotes com as respectivas dimensões e numeração e a indicação da localização das áreas destinadas a equipamentos urbanos, comunitários e áreas verdes, para análise;

VII - Licença Ambiental Prévia- LAP;

VIII - ART e/ou RRT de todos os projetos e atividades pertinentes.

§ 1º. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o loteador deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes da expedição do Termo de Compromisso do Loteamento.

§ 2º. O Município exigirá do loteador, laudo geoambiental abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser loteada, contendo, entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa.

Art. 211. Constará nas Diretrizes para Parcelamento do Solo expedida pelo Município as seguintes diretrizes:

I - o zoneamento territorial predominante na área a ser loteada;

II - o traçado do sistema viário contendo a hierarquização e o dimensionamento das vias;

III - tamanho dos lotes e o respectivo zoneamento a ser gravado;

IV - definição, conforme os testes de sondagem e infiltração do solo e tipo de tratamento de esgoto sanitário adotado, das porções do imóvel passíveis de serem loteadas;

V - definição e indicação das áreas institucionais destinadas a equipamentos públicos urbanos e comunitários, áreas verdes, áreas livres de interesse e uso público e dos equipamentos de recreação e lazer, conforme o tamanho e tipo de loteamento a ser implantado;

VI - definição completa de todos os padrões e larguras dos passeios públicos, tipos de pavimentação das pistas de rolamento, canteiros e outras exigências pertinentes a acessibilidade e mobilidade urbana;

VII - a infraestrutura urbana exigida para o loteamento, faixas sanitárias necessárias ao escoamento das águas pluviais e faixas não edificáveis;

VIII - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 1º. Para os loteamentos que possuem Estudo de Impacto de Vizinhança, o requerente deverá apresentar toda documentação de aprovação do referido estudo no ConCidade de Chapecó.

§ 2º. As informações expedidas nas diretrizes para parcelamento vigorarão pelo prazo máximo de 18 (dezoito) meses, podendo este prazo ser prorrogado por uma única vez em igual período, não caracterizando, de forma alguma, expectativa de aprovação de projeto de parcelamento do solo, ou direito adquirido para o requerente.

§ 3º. Enquanto o processo estiver em tramitação e os retornos estiverem obedecendo aos prazos, as diretrizes para parcelamento permanecerão válidas.

§ 4º. Caso a legislação seja alterada durante a vigência das diretrizes para parcelamento do solo, o interessado deverá aprovar os projetos no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da alteração da legislação, sob pena de invalidação definitiva das diretrizes e arquivamento dos projetos.

Art. 212. Recebidas as Diretrizes de Parcelamento do Solo, o loteador deverá fixar em local visível do futuro empreendimento, para garantir informação de forma clara, precisa e ostensiva aos possíveis adquirentes, placa informando que a venda de lotes é proibida, enquanto o loteamento não estiver aprovado pelo Município e registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Município.

§ 1º. A placa prevista neste artigo deverá ser confeccionada segundo o padrão definido pelo Município, conforme Placa Anexo XV, ficando também sob responsabilidade do loteador, a fixação e manutenção da mesma.

§ 2º. O Município somente dará andamento ao processo de aprovação do loteamento, se o empreendedor provar o cumprimento das disposições constantes no *caput* deste artigo.

Art. 213. Sendo recebida denúncia e comprovada a comercialização de lotes, o Município imediatamente noticiará o fato ao Ministério Público.

Art. 214. Emitidas as Diretrizes para o Parcelamento, o loteador apresentará ao Município para aprovação final do loteamento e expedição do Alvará de parcelamento do solo:

I - Projeto Geométrico Definitivo, em 1 (uma) via física e em formato digital, a ser definido pelo Município, contendo:

a) projeto geométrico do loteamento composto pelo mapa do parcelamento, contendo a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, largura das vias, numeração das quadras fornecida pelo Cadastro Municipal e indicação das curvas de nível que incidem no loteamento, mapa de localização do empreendimento, orçamento da execução do levantamento topográfico e demarcações;

b) memorial descritivo do projeto geométrico do loteamento, contendo a denominação e descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação das unidades territoriais de usos predominantes, descrição de cada lote com sua numeração, dimensões lineares e angulares, área e confrontações, condições urbanísticas do loteamento e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas, indicação das áreas públicas que devem passar ao domínio do Município no ato de registro do loteamento, planilha contendo o conjunto de lotes, equipamentos públicos urbanos e comunitários, usos livres e vias de circulação, quadro de áreas com percentuais e identificação de ângulo e grau das áreas públicas;

c) projeto completo do sistema viário com a respectiva hierarquia e dimensionamento, perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, praças e áreas de uso comum, com cotas do terreno natural e de projeto, projeto de pavimentação das vias composto de planta geral das ruas com nomes e suas respectivas larguras, memorial descritivo do projeto especificando materiais e detalhes técnicos, cálculo das espessuras das camadas de pavimentação baseadas em "N" e CBR para um horizonte de projeto mínimo de 10 (dez) anos, detalhamento dos passeios públicos conforme padrões constantes no Anexo X, inteiramente adaptados às especificações da NBR 9050 e especificações e detalhamento do meio-fio;

d) projeto de sinalização viária contendo no mínimo, pintura e sinalização, conforme Código de Trânsito Brasileiro, memorial

descritivo e prancha com o posicionamento das placas, seção transversal do passeio com a placa implantada, termo de compromisso que contemple a colocação de placas de indicação com os nomes das ruas quando estes forem oficiais e orçamento da sinalização;

e) projeto completo do sistema de drenagem pluvial, especificando a diâmetragem, materiais e demais detalhes técnicos necessários, indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais sobre vias públicas, sendo vedado qualquer dano à áreas lindeiras;

f) projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas *non aedificandi*, áreas verdes e áreas destinadas a espaços públicos de lazer e convívio social, contendo no mínimo uma planta da arborização viária com legenda e diferenciação das espécies, projeto da praça e ou áreas de lazer com indicação dos equipamentos de lazer, mobiliário urbano, arborização, forrações, pavimentações e iluminação a ser implantada, memorial descritivo do projeto contendo a descrição das espécies vegetais e dos demais elementos construtivos do projeto;

g) projetos das redes de energia elétrica e iluminação pública e da rede de abastecimento d'água, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes ou concessionárias;

h) projeto de obra de arte, quando houver;

i) orçamento detalhado de todos os projetos apresentados, contendo relação de materiais e suas especificações técnicas e orçamento global;

j) Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT;

k) cronograma físico-financeiro;

l) Licença Ambiental de Instalação - LAI ou documento correspondente emitido pelo órgão ambiental.

§ 1º. Após análise e aceite do projeto geométrico definitivo e projetos complementares, deverá o requerente anexar 03 (três) vias completas para a emissão do Alvará e apresentar os seguintes documentos:

a) título de propriedade;

b) certidão de ônus reais atualizada;

c) certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais, emitidas com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do Projeto Geométrico Definitivo;

d) certidão negativa de protestos de títulos, emitida com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do Projeto Geométrico Definitivo;

e) certidão negativa de execuções, concordatas e falências, emitida com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do Projeto Geométrico Definitivo;

f) lista com os lotes a serem caucionados como garantia de execução dos serviços de infraestrutura, previstos neste Plano Diretor.

§ 2º. Recebida e analisada a documentação exigida neste artigo, será emitido o Termo de Compromisso do Loteamento.

Art. 215. Qualquer modificação nos projetos aprovados ou na execução do empreendimento deverá ser submetida a novo licenciamento pelo Poder Público a pedido do interessado.

## **Seção VI**

### **Da Execução das Obras em Loteamentos**

Art. 216. O promotor do loteamento, dentro do prazo de 2 (dois) anos do seu registro, deve, no mínimo executar:

I - a abertura das vias de circulação, respeitando integralmente o projeto do parcelamento do solo urbano, devendo o sistema viário ser executado sem prejuízo às áreas vizinhas, em especial, em relação à topografia, nas situações de cortes e aterros, e nos casos de continuidade de ruas;

II - a demarcação de todas as quadras com a fixação no solo de marcos de concreto, e de todos os lotes;

III - a implantação da rede de distribuição e abastecimento de água, de acordo com as normas do Município ou da concessionária dos serviços;

IV - as redes de energia elétrica e iluminação pública, de acordo com as normas do órgão público competente ou pela concessionária do serviço;

V - o sistema de drenagem pluvial sobre vias públicas, sendo vedado sua implantação sobre lotes particulares ou áreas institucionais, bem como, qualquer dano às áreas lindeiras;

VI - as obras de arte, quando houver;

VII - a pavimentação de todas as vias de circulação do loteamento, de acordo com o projeto, inclusive a execução do meio-fio e de sinalização de trânsito;

VIII - a movimentação de terra necessária a dar condições de uso a toda a área, incluindo as destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

IX - a arborização das vias, das áreas *non aedificandi*, das Áreas Verdes, das Áreas de Preservação Permanente e áreas destinadas a espaços públicos de lazer e convívio social, de acordo com as normas técnicas e projeto aprovado do loteamento, além do fornecimento e instalação das placas de denominação de logradouros;

X - coleta e tratamento de esgoto sanitário conforme previsto neste Plano Diretor.

XI - a sinalização viária vertical e horizontal em conformidade ao Código Brasileiro de Trânsito, sendo que nenhuma via pavimentada poderá ser entregue após sua construção, ou reaberta ao trânsito após a realização de obras ou de manutenção enquanto não estiver devidamente sinalizada, de forma a garantir as condições adequadas de segurança na circulação;

XII - a implantação dos equipamentos de recreação e lazer, definidos na consulta prévia, observado o tamanho do loteamento, sendo no mínimo, um parque infantil com caixa de areia, bancos de praça, área esportiva com demarcação e academias ao ar livre.

§ 1º. Fica autorizada a execução das obras de infraestrutura nos loteamentos, somente após o seu registro imobiliário.

§ 2º. Nos loteamentos de interesse social, previstos neste PDC, o prazo para execução das obras estabelecidas no *caput* deste artigo será de até 04 (quatro) anos.

§ 3º. Ao término da implantação das redes de energia elétrica e iluminação pública e da rede de abastecimento de água, o empreendedor deverá solicitar às respectivas concessionárias e ou aos órgãos públicos competentes, o Termo de Recebimento das referidas redes, que será entregue ao Município.

§ 4º. Somente será autorizada a construção de qualquer edificação sobre a área loteada, quando integralmente implantadas as redes de água e energia elétrica no loteamento e apresentados os respectivos Termos de Recebimento pelas concessionárias ou órgãos públicos competentes e após a obtenção da Licença Ambiental de Operação - LAO junto ao órgão ambiental, observadas e permitidas ainda as hipóteses de recebimentos parciais dos referidos sistemas pelas respectivas concessionárias em decorrência de empreendimentos realizados em fases devidamente previstas na aprovação junto ao Município e às concessionárias, bem como no caso de emissão de LAO parcial pelo órgão ambiental, a partir da qual as construções das edificações podem também ser autorizadas.

§ 5º. Quando um trecho de via estiver em obras deverá ser afixada sinalização específica e adequada às normas brasileiras de trânsito e aos manuais brasileiros sinalização de trânsito.

Art. 217. Os loteamentos deverão possuir rede coletora interligada ao sistema público de coleta e tratamento de efluentes sanitários.

§1º. Nos casos em que houver impossibilidade comprovada de interligação da rede do loteamento com a rede pública de coleta e tratamento de esgoto e constatada a impossibilidade de implantação de tratamento individual, atestada pelos testes de sondagem e infiltração/percolação do solo, deverá o loteador implantar rede de coleta e estação de tratamento própria que atenda ao loteamento, a qual deverá ser aprovada e operada pela concessionária municipal;

§2º. Nos casos em que for constatada, em parte da gleba, a impossibilidade de implantação de tratamento individual, atestada pelos testes de sondagem e infiltração/percolação do solo, poderá o loteador delimitar a área afetada e gravá-la como lotes não edificantes até que sejam atendidos pela rede de coleta e tratamento pública de efluentes.

§3º. Somente será autorizada a implantação de tratamento de esgoto individual quando constatada a impossibilidade de interligação na rede pública de coleta e tratamento de esgoto e verificada, através dos testes de sondagem e infiltração/percolação do solo, um nível freático e de solo impenetrável mínimo de 4,00 (quatro) metros.

Art. 218. Quando o projeto de loteamento exigir obra de terraplenagem em que a cota natural do terreno seja alterada, deverá ser demonstrada e assegurada:

I - a inexistência de prejuízo ao meio físico e paisagístico da área externa à gleba, em especial no que se refere à erosão do solo e assoreamento dos corpos d'água, quer durante a execução das obras relativas ao loteamento, quer após sua conclusão;

II - a proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplenagem;

III - as condições de segurança para implantação de edificações nas áreas terraplenadas.

Parágrafo único. Compete ao loteador adotar as medidas técnicas necessárias para evitar que a movimentação de terra e os resíduos provenientes do loteamento, sejam depositados em vias e áreas públicas, ou venham danificar áreas de preservação ambiental ou áreas lindeiras, durante o período de realização das obras de urbanização.

Art. 219. A demonstração referida no artigo anterior será feita por meio de projeto de engenharia elaborado com base nas Normas e Especificações para Execução de Serviços de Terraplenagem, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e deverá conter:

I - curvas de nível naturais de metro em metro;

II - relatórios de inspeção e sondagem geológica e geotécnica que caracterizem perfeitamente as condições do terreno relacionadas com a erosão do solo e presença do lençol freático;

III - perfis longitudinais das vias: greide natural e projetado;

IV - seções transversais das vias a cada 20,00m (vinte metros);

V - curvas de nível finais de metro em metro;

VI - planta com a definição dos volumes e delimitação das áreas de corte e aterro e projeção dos taludes;

VII - estruturas de contenção;

VIII - relatório fotográfico com a caracterização da vegetação preexistente;

IX - relatório fotográfico dos córregos existentes na propriedade e em seu entorno até uma distância de 70,00m (setenta metros);

X - memorial descritivo com os critérios e especificações técnicas do projeto e da obra os quais deverão observar as Normas e Especificações para Execução de Serviços de Terraplenagem, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, contendo no mínimo:

a) medidas que garantam a estabilidade das obras de terraplenagem executadas;

b) medidas a serem tomadas para a proteção contra erosão dos terrenos submetidos a obras de terraplenagem;

c) tipo de controle geotécnico de solo que será executado durante as obras de abertura de arruamento;

d) sequência da execução das obras que impeça a instauração do processo erosivo e seu desenvolvimento;

e) cálculo dos volumes de corte e aterro;

f) orçamento das obras de terraplenagem;

g) cronograma de execução das obras e serviços.

XI - Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT referente aos projetos e relatórios.

§ 1º. As especificações de execução das obras referidas no inciso X do *caput* devem ser elaboradas considerando:

I - a implantação do sistema viário, ajustando a conformação do terreno, reduzindo-se ao máximo o movimento de terra e assegurando proteção adequada às áreas vulneráveis;

II - a execução das obras relativas ao loteamento em sequência que impeça a instauração do processo erosivo e seu desenvolvimento;

III - o regime pluviométrico considerado para a elaboração do cronograma dessas obras;

IV - a valorização dos recursos naturais e paisagísticos existentes no local, buscando a sua preservação;

V - a reposição da camada superficial do solo nos locais terraplenados e o plantio de vegetação rasteira nas áreas públicas e nas quadras, após as obras de terraplenagem, de acordo com a legislação vigente.

§ 2º. As obras de terraplenagem que resultarem em taludes de corte ou aterro deverão atender as seguintes especificações:

I - o talude deverá possuir inclinação máxima atendendo à relação vertical e horizontal de 2/3 (dois para três) para aterros e 3/2 (três para dois) para corte, ou maior, caso as condições geotécnicas do terreno o permitam, quando as obras de corte ou aterro resultarem em taludes com altura superior a 5,00m (cinco metros);

II - deverão ser criadas bermas escalonadas no máximo a cada 5,00m (cinco metros) de diferença de cota altimétrica, com largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), providas de canaletas de drenagem nos pés do talude e inclinação da plataforma na seção transversal de 1% (um por cento) a 2% (dois por cento) no sentido de seu interior e na seção longitudinal de 1% (um por cento) a 5% (cinco por cento), quando as obras de corte ou aterro resultarem em taludes com altura superior a 5,00m (cinco metros);

III - as bermas deverão ser dotadas de escadas hidráulicas e canaletas de drenagem pluvial;

IV - quando não for possível vencer os desníveis do terreno com taludes, poderão ser projetadas estruturas de contenção, que serão dimensionadas em projetos específicos, em função das sondagens locais e de forma a garantir vida útil da obra;

V - as estruturas de contenção não poderão conter, em hipótese alguma, soluções que comprometam o subsolo de lotes, áreas institucionais ou terrenos de terceiros.

§ 3º. Qualquer obra de adequação, alargamento, integração e/ou concordância do projeto do loteamento à malha viária existente será de responsabilidade do loteador, devendo ser incluídas no cronograma físico-financeiro.

§ 4º. Não serão admitidas saias de taludes e soleiras sobre lotes e Áreas de Preservação Permanente, definidas pela legislação federal em vigor.

Art. 220. Os loteamentos serão submetidos à fiscalização do Município, durante todo o período de execução dos serviços de infraestrutura e obras de urbanização.

Parágrafo único. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas pelo loteador, sob pena de embargo do serviço de infraestrutura ou obra de urbanização, sem prejuízo de outras cominações legais previstas neste PDC.

Art. 221. O Município poderá intervir em loteamento durante o prazo para execução dos serviços de infraestrutura e obras de urbanização, nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre que constatar a paralisação das mesmas por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias.

§ 1º. Para fins de aplicação do disposto no *caput*, o Município notificará o loteador para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no loteamento.

§ 2º. Esgotado o prazo concedido sem que o loteador cumpra a determinação administrativa referida no parágrafo anterior, o Município dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o loteador e informará ao Ministério Público.

§ 3º. Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do loteador retomar a plena execução do loteamento, o Município, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos superiores às garantias dadas, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades.

§ 4º. A execução das garantias ou dos lotes caucionados ocorrerá de acordo com as disposições previstas na legislação federal pertinente.

Art. 222. O prazo para execução das obras do loteamento referido no artigo 219 deste PDC poderá ser prorrogado, desde que requerido na vigência deste prazo, por mais 02 (dois) anos e desde que comprovada a conclusão de 70% (setenta por cento) das obras previstas, exigindo-se neste caso, a apresentação de novo cronograma de execução das obras ao Município.

§ 1º. A prorrogação será concedida a critério do Poder Público apenas a empreendedores que não estiverem com outros empreendimentos em situação irregular junto ao Município.

§ 2º. Esgotado o prazo para execução das obras e verificado pelo Município que as mesmas não foram executadas em conformidade com os projetos ou não executadas integralmente, o promotor do loteamento será notificado pelo Município, para que promova as adequações necessárias ou conclua em definitivo as obras, no prazo de 60 (sessenta) dias.

§ 3º. Desatendida a notificação prevista no parágrafo anterior, poderá o Poder Público intervir no loteamento e regularizar as obras para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, ressarcindo-se de despesas de implantação das obras de urbanização, junto ao loteador ou por meio da execução das garantias dadas quando da aprovação do loteamento, utilizando-se necessário, a via judicial.

Art. 223. Decorrido o prazo de 4 (quatro) anos, sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor, ficará ele ainda:

I - sujeito às penalidades e multas previstas nesta Lei Complementar;

II - impedido de obter a aprovação de diretrizes de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

Art. 224. Ao término das obras de infraestrutura do loteamento, mediante solicitação do interessado, o Município procederá a vistoria final das obras de urbanização, no prazo de 30 (trinta) dias e constatada a regularidade das obras expedirá o Termo de Recebimento de Loteamento.

Parágrafo único. Somente será emitido o Termo de Recebimento de Loteamento, após o loteador apresentar ao Município ao final da execução das obras de urbanização, laudo da empresa executora atestando a qualidade das obras e que as mesmas foram executadas conforme os projetos aprovados, com as devidas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT.

## **Seção VII**

### **Das Garantias de Execução das Obras em Loteamentos**

Art. 225. O loteador, no ato de aprovação do projeto do loteamento, constituirá por instrumento público, em valor equivalente ao custo orçado das obras, garantia de execução da infraestrutura e serviços de urbanização, por meio de uma das seguintes modalidades:

I - garantia hipotecária, correspondente a no mínimo 1/3 (um terço) da área total dos lotes, ou mais, quando o seu valor não corresponder ao custo real da implantação definitiva do loteamento;

II - caução real mediante hipoteca de imóveis situados no município de Chapecó, desde que livres de quaisquer ônus;

III - caução em dinheiro ou em títulos da dívida pública;

§ 1º. A garantia deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor, sendo vedada a substituição da garantia após o registro do Loteamento.

§ 2º. Os imóveis hipotecados ao Município em garantia de obras de urbanização, não poderão ser objeto de aprovação de projeto de edificação, enquanto perdurar esta condição sobre o bem.

§ 3º. Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados.

§ 4º. A garantia hipotecária poderá ser prestada sob a forma de segunda hipoteca nas seguintes condições:

I - o valor do bem oferecido para segunda hipoteca deve ser superior ao da dívida garantida pela primeira hipoteca;

II - comprovação, pelo loteador, de que a primeira hipoteca vincula-se ao financiamento para a execução das obras do próprio loteamento e de que haja a anuência da entidade financeira.

§ 5º. Não serão aceitas em garantia as áreas de destinação pública constantes do projeto de loteamento, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

§ 6º. A garantia poderá ser liberada parcialmente pelo Município até o limite de 70% (setenta por cento), na medida em que forem entregues as obras e desde que não desfigure a efetiva garantia para a conclusão integral das obras, sendo o restante liberado somente após a finalização de todas as obras e entrega do loteamento ao Município.

## **CAPÍTULO III**

### **DO DESMEMBRAMENTO**

Art. 226. Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 1º. Para a aprovação de desmembramento deverão ser respeitados os prolongamentos naturais do sistema viário existente no entorno do imóvel e as projeções e conexões viárias previstas no Mapa Anexo VIII deste Plano Diretor.

§ 2º. O imóvel a ser desmembrado deverá respeitar o tamanho de quadra definido para o zoneamento em que estiver inserido.

§ 3º. Não será autorizado o desmembramento em situações em que os lotes desmembrados e remanescentes possuam testada apenas para final de rua e/ou que caracterizem prolongamentos naturais de projeções viárias, independentemente da largura da via.

§ 4º. Fica proibido o desmembramento quando na situação proposta existir edificações regulares ou não, localizadas parcialmente em dois ou mais lotes.

§ 5º. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio das estradas municipais incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como áreas *non aedificandi*, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Art. 227. A aprovação do projeto de desmembramento de imóvel urbano fica condicionada à prévia existência, em todas as vias que fazem testada com o imóvel, da seguinte infraestrutura mínima:

I - rede de abastecimento de água potável;

II - rede de energia elétrica;

III - drenagem de águas pluviais;

IV - pavimentação asfáltica.

§ 1º. A comprovação da existência da infraestrutura exigida se fará mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - declaração ou outro documento emitido pelas concessionárias dos serviços públicos atestando que o imóvel é atendido com água e luz;

II - relatório fotográfico demonstrando a existência de drenagem e pavimentação asfáltica nas vias que confrontam com o imóvel, podendo ser exigido, neste caso, a apresentação de laudo emitido por responsável técnico, acompanhado da devida ART ou RRT, atestando a existência de drenagem e pavimentação asfáltica nas vias lindeiras ao imóvel, nas situações em que restar dúvida quanto à existência ou não da infraestrutura necessária.

§ 2º. Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura mínima indicada no *caput* deste artigo, em qualquer das vias confrontantes ao imóvel, o proprietário deverá providenciar às suas expensas a execução da infraestrutura faltante para posterior aprovação do projeto de desmembramento.

§ 3º. A execução da infraestrutura referida no parágrafo anterior deverá ser realizada somente após a aprovação dos projetos e

licenciamento pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 4º. Caso seja demonstrada a impossibilidade técnica na execução de qualquer das obras de infraestrutura indicadas no *caput* deste artigo, o proprietário deverá anexar ao processo de desmembramento certidão do órgão municipal competente ou da concessionária do respectivo serviço, atestando tal impossibilidade ou impedimento.

Art. 230. Para aprovação do projeto de desmembramento, o interessado deve apresentar requerimento e projeto à Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes, em 3 (três) vias, sem prejuízo de outras vias de interesse do promotor do parcelamento do solo urbano e de outros órgãos, acompanhado do título de propriedade original e atualizado, dos documentos e da planta do imóvel a ser desmembrado, contendo:

I - indicação do sistema viário existente e dos loteamentos próximos;

II - indicação das divisas de lotes pretendida na área desmembrada;

IV - localização de edificações sobre o imóvel, caso houver;

V - localização sobre o imóvel de cursos d'água, matas nativas, nascentes, banhados e demarcação de Áreas de Preservação Permanente, se houver;

VI - georreferenciamento da área com coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas de 2000) ou outro a ser definido pelo Município;

VII - projeto planialtimétrico com curvas de nível;

VIII - indicação da orientação Norte verdadeira;

IX - apresentação de memorial descritivo contendo a situação conforme Matrícula Imobiliária e situação proposta;

X - apresentação de certidão emitida por órgão público competente ou concessionárias de água e energia elétrica comprovando a existência dos respectivos serviços no lote a ser desmembrado

XI - manifestação do órgão ambiental municipal.

§ 1º. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área desmembrada, o Município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação do desmembramento proposto.

§ 2º. Se do processo de desmembramento da gleba resultarem áreas remanescentes com dimensões inferiores ao previsto no módulo rural, tais áreas também estarão sujeitas à urbanização, devendo ser incluídas no processo de desmembramento para a constituição de novo lote urbano, conforme as normas previstas neste Plano Diretor.

§ 3º. Os lotes resultantes do desmembramento devem atender aos índices e parâmetros urbanísticos previstos para respectiva unidade territorial em que estão inseridos, devendo respeitar, obrigatoriamente, a dimensão mínima em todas as testadas do imóvel que confrontam com o sistema viário oficial.

Art. 229. É vedado vender ou prometer vender parcela de desmembramento não registrado.

§ 1º. Verificando que o desmembramento não se acha licenciado, foi executado em desacordo com os projetos aprovados ou em desacordo com o traçado, com o regime urbanístico e com os equipamentos públicos instituídos em Lei, o Município notificará o seu promotor para que promova a regularização do parcelamento no prazo de 60 (sessenta) dias, sob pena de embargo e multa, sem prejuízo de outras penalidades.

§ 2º. Desatendida a notificação, poderá o Poder Executivo Municipal regularizar o desmembramento para evitar lesões aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos de adquirentes de lotes, na forma do artigo 40 e seus parágrafos, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999 e legislação municipal pertinente, ressarcindo-se de despesas de implantação de infraestrutura necessária junto ao promotor do desmembramento, inclusive por via judicial.

#### **CAPÍTULO IV DA UNIFICAÇÃO**

Art. 230. Considera-se unificação, a fusão ou reagrupamento de dois ou mais lotes contíguos de mesmo proprietário, para a formação de novo lote, constituindo-se em terreno único maior e com matrícula própria.

Art. 231. Para a aprovação do projeto de unificação, o interessado deve apresentar requerimento e projeto ao Município, em 3 (três) vias, acompanhado dos títulos de propriedade originais e atualizados, dos documentos e da planta dos imóveis a serem unificados, contendo:

I - indicação do sistema viário existente;

II - localização de edificações sobre o imóvel, caso houver;

III - localização sobre o imóvel de cursos d'água, matas nativas, nascentes, banhados e demarcação de Áreas de Preservação Permanente, se houver;

IV - apresentação de memorial descritivo contendo a situação conforme Matrícula Imobiliária e situação proposta, indicando em projeto o Norte verdadeiro;

V - manifestação do órgão ambiental municipal.

Parágrafo único. No caso de existência de edificação não regularizada sobre a área unificada, o Município emitirá notificação ao proprietário para a sua regularização, constituindo-se, porém, em processo à parte que não impedirá a aprovação da unificação proposta.

#### **CAPÍTULO V DO FRACIONAMENTO**

Art. 232. O fracionamento se constitui na divisão de um lote em dois ou mais, com aproveitamento do sistema viário oficial existente e sem o objetivo de urbanização, constituindo-se em novos lotes com matrículas distintas.

§ 1º. Os lotes resultantes do fracionamento devem atender aos índices e parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento em que estão inseridos, devendo, ainda, respeitar a dimensão mínima em todas as testadas do imóvel que confrontam com sistema viário oficial.

§ 2º. Não serão permitidos os processos de fracionamento em situações onde os lotes fracionados e a área remanescente possuam testada somente para final de rua, que caracterizem prolongamentos naturais ou projeções viárias, independentemente da largura da via.

§ 3º. Não será autorizado o fracionamento nas situações em que a proposta final resulte em lote com edificações (regularizadas ou não) localizadas parcialmente em dois ou mais lotes.

§ 4º. Para a aprovação de fracionamento, deverão ser preservadas e gravadas como área *non aedificandi*, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio de estradas municipais incidentes sobre os lotes fracionados e áreas remanescentes, não sendo computáveis, inclusive, para fins de índices e parâmetros urbanísticos previstos para o zoneamento em que lote estiver inserido.

Art. 233. Considera-se também fracionamento, desde que não implique na alteração do traçado, na organização espacial urbana, no regime urbanístico e nos equipamentos públicos urbanos e comunitários da unidade territorial, a divisão amigável ou judicial, bem como a partilha de imóveis, nomeadamente nas hipóteses de:

I - dissolução da sociedade conjugal;

II - sucessão "*causa mortis*";

III - dissolução de sociedade ou associações constituídas anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

IV - extinção de condomínio constituído anteriormente à data de vigência da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 1º. Do fracionamento devem resultar lotes com testadas e áreas compatíveis com os padrões urbanísticos estabelecidos para a respectiva unidade territorial.

§ 2º. Na impossibilidade de todos os lotes resultantes do fracionamento atenderem aos padrões urbanísticos estabelecidos para a respectiva unidade territorial, um destes lotes poderá conter dimensões diferenciadas, o qual deverá respeitar, ao menos, os padrões mínimos de testada e área estabelecidos neste PDC para os parcelamentos destinados à habitação de interesse social.

Art. 234. Para a aprovação do projeto de fracionamento, o interessado deve apresentar requerimento e projeto ao Município, em 3 (três) vias, acompanhado do título de propriedade original e atualizado, dos documentos e da planta do imóvel a ser fracionado, contendo:

I - indicação do sistema viário existente;

II - indicação do fracionamento de lotes pretendido na área;

III - localização de edificações sobre o imóvel, caso houver;

IV - localização sobre o imóvel de cursos d'água, matas nativas, nascentes, banhados e demarcação de Áreas de Preservação Permanente, se houver;

V - apresentação de memorial descritivo contendo a situação conforme Matrícula Imobiliária e situação proposta, indicando em projeto o Norte verdadeiro;

VI - manifestação do órgão ambiental municipal.

## **CAPÍTULO VI DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS PARA PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 235. Para os fins desta Lei Complementar, somente profissionais legalmente habilitados poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos, com atribuições definidas e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

§ 2º. A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas executoras.

§ 3º. Os dados contidos nos documentos previstos no *caput* deste artigo e demais documentos apresentados pelo promotor do parcelamento do solo serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

§ 4º. O Município não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento do solo.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS DO PARCELAMENTO DO SOLO**

Art. 236. Quando numa mesma quadra já aprovada ocorrer divisa entre loteamentos, com tamanhos de lotes diferentes, serão autorizados os processos de unificação, desmembramento, fracionamento ou regularização, tendo como referência o lote mínimo definido à época da aprovação dos loteamentos na quadra em questão.

Art. 237. Em situações consolidadas, em que uma quadra pertence integralmente a um loteamento aprovado até a data da publicação deste Plano Diretor, ficam permitidos os processos de unificação, fracionamento, desmembramento ou regularização, com tamanho mínimo de lote definido à época da aprovação do loteamento na quadra em questão.

Parágrafo único. Para fins do disposto no *caput* deste artigo, considera-se situação consolidada todos os loteamentos aprovados até a data de 26 de novembro de 2014.

Art. 238. Em lotes urbanos regularmente constituídos e consolidados até 06 de janeiro de 2024, localizados na UFDD1 ou UFDD2, fica permitido o processo de unificação, desmembramento, fracionamento ou regularização, desde que os lotes resultantes tenham área igual ou superior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros), quando estiver no meio de quadra, e 15,00m (quinze metros), quando estiver em esquina.

Art. 239. O Município somente emitirá documento concordando com os desmembramentos requeridos com fundamento no Decreto Federal nº 62.504/68, se o imóvel que se pretende parcelar estiver localizado efetivamente na Macrozona Rural e desde que a atividade a ser implantada seja permitida por este Plano Diretor.

Art. 240. O registro do parcelamento do solo e as disposições relativas aos contratos de compra e venda previstas na Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979 e alterações dadas pela Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999, são de observância obrigatória para atendimento dos objetivos do presente PDC.

## **CAPÍTULO VIII DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

Art. 241. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Legislação Federal, a aplicação das seguintes sanções:

I - advertência, que consiste na notificação escrita ao infrator da irregularidade constatada, de pequena gravidade, para correção imediata;

II - embargo, que determina a paralisação imediata de parcelamento do solo ou serviços de infraestrutura ou obra de urbanização em loteamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei Complementar ou aos projetos aprovados, exigindo-se do promotor a sua aprovação ou retificação;

III - intervenção, que consiste na interferência direta do Poder Público na execução de parcelamento do solo;

IV - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar risco à vida, danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança;

V - multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 0,50 UFRM/m<sup>2</sup> (zero virgula cinco) Unidade Fiscal de Referência Municipal por metro quadrado) de área total do parcelamento do solo, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal;

VI - cassação do alvará de licença para parcelamento do solo.

§ 1º. Sempre que aplicadas as penas de embargo, intervenção e interdição, será aplicada, cumulativamente, a pena de multa nos valores previstos no inciso V deste artigo.

§ 2º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo, intervenção, interdição ou cassação do alvará de licença para parcelamento do solo, inclusive a reposição dos danos causados.

§ 3º. Todas as sanções serão comunicadas ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

§ 4º. O cancelamento do embargo ou interdição de que trata este artigo, dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização do parcelamento do solo, mediante obtenção da licença junto ao Município.

Art. 242. Será aplicada pena de advertência quando a infração puder ser corrigida de imediato e for de pequena gravidade, nos seguintes casos:

I - descumprimento de prazos administrativos;

II - descumprimento das especificações técnicas do projeto, da execução e dos materiais aplicados;

III - não atendimento à fiscalização.

§ 1º. A pena de advertência será aplicada por escrito.

§ 2º. A reincidência na conduta acarretará a aplicação de pena de embargo e multa prevista nesta Lei Complementar.

Art. 243. A execução de parcelamento do solo que não estiver em conformidade com os projetos aprovados acarretarão o embargo do empreendimento pelo Poder Público, que consiste na suspensão temporária, total ou parcial, da atividade, obra ou serviço.

Art. 244. O embargo também será expedido, quando:

I - o Município constatar a qualquer momento a execução de obras em parcelamento do solo não aprovado;

II - as solicitações da fiscalização do Poder Público não forem atendidas;

III - descumpridas as especificações técnicas previstas em projeto e materiais aplicados, na execução das obras de urbanização.

Parágrafo único. A aplicação do embargo não exime as outras sanções legais cabíveis.

Art. 245. O Poder Público fará intervenção em parcelamento do solo licenciado, sempre que constatar:

I - paralisação das obras durante o prazo de execução;

II - execução parcial das obras com descumprimento dos prazos previstos no cronograma físico-financeiro;

§ 1º. A autoridade licenciadora notificará o empreendedor para que, no prazo de 30 (trinta) dias e nas condições fixadas, regularize a situação, sem prejuízo da aplicação de outras sanções administrativas.

§ 2º. Não sendo encontrado o empreendedor ou estando este em lugar incerto e não sabido, a autoridade licenciadora providenciará a sua notificação, mediante edital publicado em jornal oficial do Município, por duas vezes, no período de 15 (quinze) dias.

§ 3º. Decorrido o prazo da notificação de que trata o § 1º, sem o atendimento ao estabelecido, o Município determinará a intervenção no empreendimento na forma prevista nos artigos 221 e 222 deste PDC, notificará o proprietário do parcelamento e comunicará o Ministério Público.

Art. 246. Determinada a intervenção e averbada no Cartório de Registro de Imóveis, o Município notificará os adquirentes para suspender o pagamento das prestações contratuais ainda remanescentes e a efetuar o seu respectivo depósito em conta específica, em conformidade com a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. Se as garantias oferecidas pelo empreendedor não forem suficientes, as quantias depositadas na forma do *caput* serão utilizadas para o custeio das providências necessárias à regularização do parcelamento ou da execução das obras previstas.

Art. 247. Será aplicada pena de interdição quando for constatado risco à vida, danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança, proibindo-se o uso e a ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento do solo.

Art. 248. O descumprimento das exigências contidas no termo de interdição no prazo solicitado implicará na cassação do alvará de licença para parcelamento do solo.

Art. 249. Será aplicada pena de multa, na forma de penalidade pecuniária prevista nesta Lei Complementar, sempre que constatado o descumprimento às disposições deste Plano Diretor, concomitante com as demais penalidades estabelecidas neste Capítulo, à exceção da pena de advertência.

Art. 250. A cassação da Licença para parcelamento do solo será aplicada nos casos de descumprimento das exigências contidas nos termos de interdição ou de embargo, no prazo solicitado.

Art. 251. Verificando que o loteamento ou o desmembramento não se encontram licenciados, o Município notificará o promotor do parcelamento do solo, para que promova sua regularização no prazo de 90 (noventa) dias, aplicando imediatamente a pena de multa e embargo das obras, conforme previsto neste PDC e encaminhará a denúncia ao Ministério Público para as cominações legais.

Parágrafo único. O Município poderá prorrogar o prazo previsto no *caput*, por igual período, a pedido do promotor do parcelamento clandestino, desde que os projetos encontrem-se em tramitação no Município.

## **CAPÍTULO IX DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS**

### **Seção I**

#### **Das Disposições Gerais para os Condomínios Horizontais**

Art. 252. Além das formas de parcelamento do solo previstas neste PDC, será admitido, também, o uso do solo na forma de Condomínio Horizontal de unidades residenciais ou Condomínio Horizontal de unidades empresariais.

Art. 253. Entende-se por Condomínio Horizontal, a divisão de gleba ou lote em unidades isoladas entre si, constituindo, cada unidade, propriedade autônoma destinada à edificação futura, às quais correspondem áreas privativas e comuns dos condôminos, formando a fração ideal da unidade, expressa sob a forma decimal ou ordinária, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

§ 1º. Cada unidade do Condomínio será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinalada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre a qual se erguerá edificação.

§ 2º. Os Condomínios Horizontais deverão ser registrados com esta nomenclatura no Cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, sem necessidade de vinculação com edificação, indicando a fração ideal, área de uso comum e área privativa de cada condômino.

§ 3º. Uma vez registrado o Condomínio Horizontal no Cartório de Registro de Imóveis, não será permitido o seu desmembramento.

Art. 254. As exigências estabelecidas na presente Seção deverão ser observadas por todos os Condomínios Horizontais, salvo disposições em contrário constantes nas Subseções específicas.

Art. 255. Os Condomínios Horizontais poderão ser constituídos sob a forma de Condomínio Horizontal de Unidades Residenciais e Condomínio Horizontal de Unidades Empresariais.

§ 1º. No Condomínio Horizontal de Unidades Empresariais fica vedado o uso residencial.

§ 2º. No Condomínio Horizontal de Unidades Residenciais poderão ser permitidos, além do uso residencial, os usos comerciais, desde que permitidos para o zoneamento no qual o empreendimento está localizado e atenda ao disposto na convenção do condomínio.

Art. 256. O Condomínio Horizontal deve atender ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, aos parâmetros de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e às demais disposições previstas neste PDC, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Art. 257. Fica autorizada a implantação de Condomínio Horizontal de Unidades Residenciais na MOR, MEUF, UCAM, UM, UDT, AEUOP, AEIA, AEIAM, UCAMLSJ, UCAMLSJ, UAMLSJ, AEIALSJ, UMA, URLA, UFDDL, UFDD1, UFDD2 e UFDDB.

Art. 258. A implantação de Condomínio Horizontal Empresarial, para uso comercial, logístico e de serviço, somente será autorizado na MOR, MEUF, UDT, AEUOP, UMA, AEA1, AEA2, UFDA1, UFDA2, UIBLSJ, UFPIP, UFAAS, UFRT e UFDDP.

Art. 259. Na MBCAP serão admitidos apenas Condomínios Horizontais de Unidades Residenciais, com exceção dos zoneamentos da UIBLSJ e UFRT, onde poderão ser implantados Condomínios Horizontais Empresariais para uso comercial, logístico e de serviços.

Art. 260. A implantação de Condomínio Horizontal Empresarial para uso exclusivo de atividades industriais somente será admitido na UFAAS, na UFPIP, na AEA 1, na UFDA 1 e UFDA 2, na UFDDP e nos Contornos Viários.

## **Seção II**

### **Dos Requisitos Comuns aos Condomínios Horizontais**

Art. 261. Todos os Condomínios Horizontais deverão atender as seguintes condições e exigências para sua implantação:

I - não poderão interromper o sistema viário existente ou projetado previsto nos Mapas Anexos VII e VIII deste PDC;

II - não poderão ultrapassar a distância de 600,00m (seiscentos metros) entre duas ruas arteriais e coletoras, com exceção dos condomínios empresariais, que poderão ter distância máxima de 800,00m (oitocentos metros) entre as respectivas vias e nos empreendimentos localizados na Macroárea da Orla dos Rios - MOR, que terão as distâncias definidas na Lei que a gravar como Área de Urbanização Específica;

III - proceder com a doação de área pública não inferior a 8% (oito por cento) da área total do empreendimento, externa aos limites do condomínio e com testada para a via pública, sendo, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da área sem cobertura vegetal e sem qualquer restrição ou limitação ambiental, permitindo-se, a critério do Município:

a) o recebimento da área devida em qualquer outro local da Macrozona Urbana, em valor equivalente ao da área devida no empreendimento;

b) doação em pecúnia em valor equivalente ao da área devida no empreendimento, sendo os valores recebidos aplicados no Fundo Especial de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 714, de 16 de junho de 2021.

IV - as dimensões mínimas das áreas privativas em todo o condomínio deverão atender ao definido neste PDC para as respectivas zonas em que se encontram, sendo vedada a aprovação de área privativa inferior a área mínima de lote definida para a zona onde se situar o condomínio;

V - será reservada área interna ao condomínio não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do empreendimento, para a implantação das vias de circulação interna e áreas de uso comum dos condôminos, devendo, no mínimo 3% (três por cento) desta área, ser destinada para lazer, não podendo estar localizado em área de APP;

VI - os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, com altura máxima de 3,00m (três metros), devendo, nos casos em que os mesmos façam frente para o sistema viário, constituir-se de elementos vazados com o objetivo de amenizar o impacto visual;

VII - implantar, nos pontos de controle de acesso ao condomínio, praças e ou áreas verdes externas à área de fechamento, para acesso de veículos, contendo círculo mínimo de 20,00 (vinte metros) de diâmetro e área total não inferior a 1% (um por cento) da área do empreendimento, servindo esta área para o cálculo de área comum do condomínio;

VIII - os acessos ao condomínio deverão ser feitos através de faixas de aceleração e desaceleração definidas na aprovação do empreendimento;

IX - a portaria e portões de acesso ao condomínio deverão ter altura mínima de 4,00m (quatro metros) e serem compatíveis com as dimensões exigidas pelo Corpo de Bombeiros para o acesso de seus veículos;

X - será prevista pelo menos uma área de recreação coberta que contenha um salão de festas, cozinha e sanitários, devendo o acesso à mesma atender as normas técnicas de acessibilidade universal;

XI - as dimensões das vias de circulação interna e passeios atenderão no mínimo ao seguinte:

a) nos condomínios horizontais para uso exclusivo residencial, as vias de circulação interna terão largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo 8,00m (oito metros) para a pista de rolamento e 2,00m (dois metros) para os passeios de cada lado da pista, no padrão, conforme Perfil Anexo VII-H deste PDC;

b) nos condomínios horizontais para uso exclusivo residencial, constituídos com mais de 50 (cinquenta) unidades autônomas, deverá ser prevista uma via de acesso principal interna ao empreendimento com no mínimo 15,00m (quinze metros), no padrão, conforme Perfil Anexo VII-G deste PDC;

c) em casos especiais, poderá ser autorizada a implantação de via de circulação interna de mão única com largura mínima de 10,00m (dez metros), sendo 6,00m (seis metros) para a pista de rolamento e 2,00m (dois metros) para os passeios de cada lado da pista, conforme padrão previsto neste Plano Diretor.

XII - deverão ser executadas, no mínimo, as seguintes obras de urbanização interna aos condomínios:

a) meio-fio e pavimentação dos passeios e vias internas;

b) rede de abastecimento de água interna;

c) redes de distribuição de energia e iluminação pública;

d) rede de drenagem pluvial;

e) sistema de tratamento de esgoto;

f) paisagismo das áreas comuns e vias internas.

§ 1º. A área pública de que trata o inciso III deste artigo, será doada diretamente ao Município quando do registro do Condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, sendo necessário, nos casos em que a área doada fizer parte da gleba em que se pretende implantar o condomínio, proceder com o prévio parcelamento do solo.

§ 2º. Nos casos em que a área pública devida for doada em outro local, a transferência desta área será realizada através de Escritura Pública de Doação ao Município, a ser apresentada previamente à expedição do Alvará, sendo registrada no Cartório de Registro de Imóveis em ato concomitante com o registro do condomínio.

§ 3º. Fica dispensado da doação da área pública prevista no inciso III deste artigo, as glebas ou lotes já parcelados e que comprovadamente tenham contribuído com áreas públicas.

§ 4º. A rede de drenagem pluvial prevista na alínea “d”, inciso XII deste artigo, deve ser implantada obrigatoriamente nas vias de acesso internas ao condomínio, sendo vedada a sua execução sobre as áreas privativas e áreas comuns de lazer.

§ 5º. Os Condomínios Horizontais implantados em logradouros dotados de rede coletora pública de esgoto sanitário devem ter sua instalação de esgoto ligada à mesma.

§ 6º. Na ausência de rede coletora pública de esgoto sanitário, o empreendedor deve executar rede interna de coleta de efluentes e estação de tratamento coletiva de esgoto, dentro dos limites do condomínio, sendo os condôminos responsáveis pela sua manutenção e conservação.

§ 7º. O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

Art. 262. Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas áreas privativas dos Condomínios Horizontais de Unidades Residenciais deverão atender aos índices urbanísticos específicos do zoneamento de sua implantação, sendo permitido até 3 (três) pavimentos e vedadas as edificações multifamiliares.

Parágrafo único. A implantação de Condomínios Horizontais de Unidades Residenciais em zoneamentos que não possuam índices urbanísticos definidos neste PDC, obedecerão aos índices estabelecidos para o zoneamento predominante no entorno do empreendimento.

Art. 263. A entrada de acesso ao condomínio deve respeitar, no mínimo, a testada mínima para a via pública exigida para o zoneamento em que o empreendimento estiver inserido.

Art. 264. Sendo necessária a abertura ou projeção de sistema viário sobre a área em que se pretende implantar o Condomínio, o interessado deverá aprovar previamente loteamento, dividindo o imóvel em tantas quadras e lotes quantos forem necessários, para posteriormente ser implantando o condomínio pretendido.

Art. 265. Existindo imóveis confinados ou lindeiros a acidentes geográficos que impeçam ou obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, serão permitidos condomínios urbanísticos em distância superior a 600,00m (seiscentos metros) estabelecidos no inciso II, do artigo 261, ficando limitado apenas às diretrizes do sistema viário.

§ 1º. Para fins do disposto no *caput*, caracteriza-se confinamento:

I - a existência de acidentes geográficos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) ou rios com mais de 10,00m (dez metros) de largura;

II - a existência de parques ambientais e áreas verdes com potencial ambiental significativo, atestado por laudo emitido pelo órgão municipal competente.

§ 2º. Para os casos previstos no *caput*, o empreendedor deverá resguardar faixa sanitária e acesso, para fins de prevenção e controle a incêndio e outros sinistros.

§ 3º. O Município definirá a área de fechamento para os casos de imóveis confinados, após manifestação da Câmara Técnica de Planejamento e Gestão do Solo Urbano.

Art. 266. É vedada a aprovação de Condomínios Horizontais nas áreas previstas no artigo 173 deste Plano Diretor.

Art. 267. Fica estabelecido que a distância mínima entre dois ou mais Condomínios Horizontais não poderá ser inferior a 25,00 (vinte e cinco metros).

§ 1º. Poderá ser autorizada a implantação de dois ou mais Condomínios Horizontais adjacentes, desde que o somatório da extensão dos empreendimentos não ultrapasse a distância de 600,00m (seiscentos metros) para os Condomínios de Unidades Residenciais ou 800,00m (oitocentos metros) para Condomínios Empresariais e inexistir abertura ou projeção de sistema viário sobre as áreas envolvidas.

§ 2º. Fica autorizada a implantação de dois ou mais Condomínios Horizontais sem observância às distâncias mínimas previstas neste artigo, desde que os empreendimentos estejam localizados em lados opostos da via.

Art. 268. Os Condomínios Horizontais destinados exclusivamente para uso residencial e que possuam duas ou mais faces voltadas para vias públicas, deverão implantar lotes abertos em no mínimo uma das faces para a via, observando as dimensões e tipos de ocupação estabelecidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

§ 1º. Os Condomínios que fizerem frente para rodovias estaduais ou federais devem observar, ainda, as exigências dos respectivos órgãos competentes.

§ 2º. Exceção das exigências previstas no *caput* deste artigo, os condomínios residenciais que forem executados sobre imóvel inserido em loteamento já aprovado e implantado ou em fase de implantação.

Art. 269. Os critérios de uso e ocupação do solo no interior dos condomínios horizontais, deverão obedecer às limitações impostas por este PDC, pelo Código de Obras e demais legislações pertinentes, devendo, ainda, obter a autorização do Município.

§ 1º. O empreendedor e ou os condôminos poderão estabelecer condições específicas de uso e ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que as legais, por meio de convenção do condomínio, contrato ou outra forma de conhecimento entre as partes.

§ 2º. A municipalidade respeitará o acordado entre os condôminos, desde que as regras específicas não firam nenhuma disposição legal.

§ 3º. A observância e o cumprimento da legislação é de exclusiva responsabilidade dos proprietários, estando sujeitos às penalidades previstas em Leis.

Art. 270. Será de responsabilidade dos condôminos a obrigação de desempenhar:

I - os serviços de conservação e manutenção da arborização, áreas verdes, áreas de preservação permanente, áreas de lazer e edificações de uso comum, internas ao condomínio;

II - a conservação e manutenção das vias de circulação internas, dos passeios e da sinalização de trânsito;

III - a conservação e manutenção das redes de abastecimento de água potável, de iluminação pública, tratamento de esgoto e demais infraestruturas existentes no empreendimento;

IV - a coleta e remoção dos resíduos sólidos, devendo os mesmos serem depositados na portaria ou em outro local indicado pelo poder público para entrega ao serviço de coleta pública;

V - a manutenção e limpeza de sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais, quando houver;

VI - outros serviços que se fizerem necessários.

Art. 271. São consideradas áreas e edificações de propriedade comum dos condôminos, as vias de acesso aos lotes e as demais áreas de uso comum, as áreas de lazer e recreação, os muros e cercas externas, as guaritas, as obras previstas neste PDC e outras que forem de uso comum de todos os condôminos, constantes na convenção de condomínio e especificadas em planta e memorial descritivo.

Parágrafo único. Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à fração ideal correspondente.

Art. 272. As áreas de uso comum, destinadas ao lazer, recreação, vias internas ou outros fins, depois de aprovadas pelo Município e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo empreendedor ou pelos condôminos.

Art. 273. As Áreas de Preservação Permanente - APP, porventura existentes dentro dos limites do Condomínio deverão ser circundadas por uma via de acesso interna.

§ 1º. As Áreas de Preservação Permanente serão descontadas da área total da gleba para o cálculo da doação de área pública e áreas de uso comum.

§ 2º. As Áreas de Preservação Permanente serão consideradas de uso comum dos condôminos, porém, não serão utilizadas no cômputo dos 25% (vinte e cinco por cento) de áreas comuns exigidas para a aprovação dos condomínios.

Art. 274. Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços, dentro dos limites do condomínio, para as fiscalizações devidas e demais serviços necessários.

Parágrafo único. Os condomínios horizontais deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponha em contrário.

Art. 275. Junto ao acesso principal do condomínio, no limite com o sistema viário, deverá ser destinado espaço para localização de medidores, coletores de correspondências e demais equipamentos necessários de suporte condominial.

### **Seção III**

#### **Do Condomínio Horizontal de Unidades Empresariais**

Art. 276. Os Condomínios Horizontais de Unidades Empresariais deverão atender às diretrizes gerais estabelecidas neste PDC para todos os condomínios e as disposições especiais constantes nesta Seção.

Art. 277. Consideram-se condomínios empresariais aqueles destinados ao uso comercial, industrial, logístico e de serviços, implantados nos locais definidos nos artigos 258, 259 e 260 deste PDC.

Art. 278. Poderá ser autorizado o uso misto no Condomínio Horizontal Empresarial, desde que as atividades de comércio, logística, indústria e serviços que se pretendam implantar sejam compatíveis entre si, devendo ser observado ainda, os potenciais de degradação ambiental dos respectivos usos.

§ 1º. Fica proibida a incompatibilidade de usos e atividades industriais em unidades autônomas contíguas dentro do mesmo condomínio.

§ 2º. Os condomínios empresariais destinados exclusivamente para fins industriais deverão ser implantados atendendo a segmentos industriais compatíveis, a fim de evitar a interferência ou prejuízo a outras atividades existentes e o conflito de vizinhança.

Art. 279. Para a implantação dos Condomínios Horizontais Empresariais deverão ser atendidas as seguintes exigências especiais, além das diretrizes gerais previstas neste Plano Diretor, no que não for contrário:

I - nos condomínios empresariais destinados exclusivamente para atividades comerciais, logísticas e de serviços, o tamanho mínimo da área privativa será de 600,00m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 15,00m (quinze metros) e, quando situados em esquina, a área mínima será de 800,00m<sup>2</sup> (oitocentos metros quadrados) e testada mínima de 20,00m (vinte metros), com exceção nos casos em que o zoneamento prever lotes

maiores;

II - será devida a doação de área pública não inferior a 8% (oito por cento) da área total do empreendimento, externa aos limites do Condomínio e com testada para a via pública, permitindo-se, a critério do Município:

a) o recebimento da área devida em qualquer outro local da Macrozona Urbana, em valor equivalente ao da área devida no empreendimento;

b) doação em pecúnia em valor equivalente ao da área devida no empreendimento, sendo os valores recebidos aplicados no Fundo Especial de Habitação de Interesse Social e Regularização Fundiária, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 714, de 16 de junho de 2021.

III - as vias de circulação interna nos condomínios empresariais devem ter largura mínima de 20,00m (vinte metros), sendo 15,00m (quinze metros) para pista de rolamento e 2,50m (dois metros e meio) para passeio em cada lado da pista;

IV - se o condomínio for composto por uma única via, esta deverá ter largura mínima de 25,00m (vinte e cinco metros), sendo 20,00m (vinte metros) para pista de rolamento e 2,50m (dois metros e meio) para passeio em cada lado da pista;

V - em todos os condomínios horizontais empresariais deverá ser prevista uma área sócio recreativa calculada na proporção de 1,00m<sup>2</sup> (um metro quadrado) para cada 30,00m<sup>2</sup> (trinta metros quadrados) de área das unidades autônomas, localizada na área comum do condomínio;

VI - deverá ser prevista uma área de estacionamento para veículos dos condôminos e ou visitantes no interior do condomínio, na proporção de 1 (um) vaga para cada 600m<sup>2</sup> (seiscentos metros quadrados) de área construída, calculada pelo Coeficiente de Aproveitamento básico relativo a cada área privativa, sendo:

a) o resultado será aproximado para mais, quando a fração for igual ou superior a 0,5 (cinco décimos);

b) nos casos de condomínios industriais uma das laterais internas aos muros, caracterizada como área verde comum, poderá ser utilizada como estacionamento descoberto, desde que mantida a vegetação.

VII - na aprovação das edificações deverão ser previstos os locais destinados ao estacionamento de veículos de carga, transporte coletivo a serviço das empresas, independente das áreas associadas às plataformas de carga e descarga.

Art. 280. Os parâmetros urbanísticos a serem aplicados nas áreas privativas dos Condomínios Horizontais de Unidades Empresariais deverão atender aos índices urbanísticos específicos do zoneamento de sua implantação, sendo permitido até 6 (seis) pavimentos e vedado o uso residencial.

Art. 281. Os condomínios empresariais destinados total ou parcialmente ao uso industrial deverão ser contornados por área verde localizada externamente aos muros, limitado à largura mínima dos recuos obrigatórios, utilizando preferencialmente espécies arbóreas nativas, conforme orientação do órgão municipal responsável pela aprovação do projeto de arborização, além de ciclovias implantadas junto ao sistema viário.

§ 1º. As áreas verdes previstas no *caput* serão utilizadas no cômputo das áreas públicas devidas.

§ 2º. Dentro dos limites do condomínio deverá ser prevista área verde paralela aos muros, limitada à largura mínima dos recuos obrigatórios.

#### **Seção IV Da Aprovação dos Condomínios Horizontais**

Art. 282. O procedimento para a aprovação dos projetos de condomínios horizontais obedecerá às seguintes fases:

I - Certidão de Viabilidade de implantação;

II - Diretrizes para o Parcelamento;

III - Projeto Geométrico Definitivo do condomínio.

IV - Projetos Complementares do Condomínio;

Parágrafo único. O Município analisará todos os Projetos e Memoriais Descritivos, procedendo com a aprovação apenas do Projeto Geométrico Definitivo e o arquivamento dos demais projetos complementares.

Art. 283. Para receber a Certidão de Viabilidade de implantação de Condomínio Horizontal, o interessado deverá apresentar ao Município requerimento e planta do imóvel, contendo no mínimo:

a) requerimento devidamente protocolado, indicando o tipo de condomínio que se pretende implantar;

b) matrícula original e atualizada do imóvel;

c) levantamento topográfico georreferenciado com coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), sistema de referência SIRGAS2000 (Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas de 2000), impresso e em arquivo digital no formato shapefile (.shp), drawing (.dwg), drawing interchange format (.dxf), ou outro definido pelo Município, contendo a localização, divisas e a área total da gleba onde será implantado o condomínio;

d) indicação e locação do acesso oficial à referida gleba com a largura existente;

e) atestado de viabilidade técnica fornecido pelo Município ou pela concessionária de águas e saneamento para o abastecimento de água, no empreendimento pretendido;

f) atestado de viabilidade técnica fornecido pelo Município ou pela concessionária de águas e saneamento para a coleta e tratamento do esgoto sanitário, no empreendimento pretendido;

g) atestado de viabilidade técnica fornecido pelo órgão público competente ou pela concessionária de energia elétrica para o fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, no empreendimento pretendido;

Parágrafo único. É condição essencial para aprovação do condomínio pretendido, a existência de acesso oficial.

Art. 284. Em resposta ao requerimento previsto no artigo anterior, o Município expedirá Certidão, com validade de 1 (um) ano, contado da data de sua expedição, informando o zoneamento a que pertence a gleba, as diretrizes do sistema viário municipal e a viabilidade ou não para implantação do condomínio horizontal pretendido.

Art. 285. Atestada a viabilidade, o interessado solicitará ao Município a expedição das Diretrizes para Parcelamento, que conterá as informações necessárias para o uso do solo pretendido, devendo apresentar, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos em via única impressa e formato digital:

I - levantamento topográfico georreferenciado contendo a área total da gleba com suas divisas, conforme matrícula imobiliária;

II - locação de todos os elementos naturais, contendo, cursos d'água, áreas verdes e áreas de preservação permanente, nascentes, bosques, banhados e locais sujeitos a inundação e com grande potencial de erosão, entendido como valetas e voçorocas e demais elementos significativos existentes;

III - curvas de nível de 1,00m (um metro) de equidistância e locação dos talwegues, juntamente com perfis transversais e longitudinais da gleba, especialmente abrangendo as áreas próximas às APPs;

IV - indicação e localização das vias de acesso e arruamentos contíguos a todo o perímetro da área, faixas de domínio de rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no entorno, contendo as respectivas distâncias da área do empreendimento e indicação e localização dos espaços de uso comum dos condôminos;

V - teste de sondagem e infiltração do solo através do sistema SPT (Standart Penetration Test), conforme as normas vigentes, para identificação do solo e nível freático, sendo admitidos, no mínimo, 01(um) furo por quadra projetada e ainda 01 (furo) para cada área pública doada;

VI - projeto geométrico básico georreferenciado, contendo a proposta do traçado do sistema viário interno do condomínio pretendido, a subdivisão das quadras e lotes com as respectivas dimensões e numeração e a indicação da localização das áreas comuns e áreas de doação, para análise;

VII - Licença Ambiental Prévia - LAP;

VIII - ART e/ou RRT de todos os projetos e atividades pertinentes.

§ 1º. O Município poderá exigir do empreendedor, laudo geoambiental abrangendo faixas externas de 50,00m (cinquenta metros) de largura ao longo das divisas da gleba a ser implantado o condomínio, contendo entre outros elementos, a demarcação de toda hidrologia e curvas de nível existentes nos limites desta faixa.

§ 2º. Havendo discrepância entre as dimensões da gleba constantes na matrícula imobiliária e na situação existente, ou se o registro do imóvel for omissivo ou impreciso quanto a existência de estradas ou vias sobre o imóvel, o empreendedor deverá providenciar a retificação administrativa do imóvel, que deverá ser apresentada antes da expedição do Alvará de aprovação do condomínio.

Art. 286. O Município expedirá as Diretrizes do Parcelamento contendo as seguintes informações:

I - zoneamento territorial predominante na área a ser implantado o condomínio;

II - projeto geométrico básico, contendo o traçado do sistema viário interno e o dimensionamento das vias, o tamanho dos lotes e a geometria das quadras e a definição das áreas comuns;

III - definição conforme os testes de sondagem e infiltração do solo e tipo de tratamento de esgoto sanitário adotado, das porções do imóvel passíveis de serem parceladas;

IV - definição e indicação da localização da área pública devida, localizada externamente ao condomínio;

V - definição completa de todos os padrões e larguras dos passeios, pavimentação das pistas de rolamento, canteiros e outras informações pertinentes a caracterização das vias de acesso internas ao condomínio e acessibilidade;

VI - a infraestrutura exigida para o condomínio;

VII - outros elementos pertinentes e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 1º. Para os condomínios que possuem Estudo de Impacto de Vizinhança, o requerente deverá apresentar toda a documentação de aprovação do referido estudo no ConCidade de Chapecó.

§ 2º. As informações expedidas nas Diretrizes para Parcelamento vigorarão pelo prazo máximo de 18 (dezoito) meses, podendo este prazo ser prorrogado por uma única vez em igual período, não caracterizando, de forma alguma, expectativa de aprovação do projeto de condomínio ou direito adquirido para o requerente.

§3º. Enquanto o processo estiver em tramitação e os retornos estiverem obedecendo aos prazos, a consulta prévia permanecerá válida.

§ 4º. Caso a legislação seja alterada durante a vigência das diretrizes para parcelamento, o interessado deverá aprovar os projetos no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da alteração da legislação, sob pena de invalidação definitiva das diretrizes e arquivamento dos projetos.

§ 5º. O Município poderá exigir do empreendedor a apresentação de outros documentos e projetos necessários à análise e arquivamento dos projetos complementares.

§ 6º. Os projetos complementares serão apenas conferidos e arquivados no Município, acompanhados da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT, sob total responsabilidade do profissional e do proprietário do empreendimento.

Art. 287. Após a emissão das Diretrizes para Parcelamento do Solo, o empreendedor apresentará ao Município para aprovação e expedição do Alvará, Projeto Geométrico Definitivo de implantação do condomínio, contendo, no mínimo:

I - Projeto Geométrico Definitivo, em 1 (uma) via física para análise e em formato digital, a ser definido pelo Município, contendo:

a) projeto geométrico do condomínio contendo as unidades autônomas, áreas de uso comum, destinadas a circulação interna e ao lazer, quadro de áreas das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando houver, com as devidas porcentagens e os seus totais, as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias, largura das vias de acesso internas, indicação das curvas de nível que incidem no condomínio e mapa de localização do empreendimento;

b) memorial descritivo contendo a descrição das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes, quando

houver, área total do condomínio e remanescentes, se houver, a denominação do condomínio e indicação das áreas públicas que devem passar ao domínio do Município no ato de registro do condomínio;

c) projeto completo do sistema viário interno, perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação internas, áreas de uso comum, com cotas do terreno natural e de projeto, projeto de pavimentação das ruas composto de planta geral com as respectivas larguras, memorial descritivo do projeto especificando materiais e detalhes técnicos, cálculo das espessuras das camadas de pavimentação baseadas em "N" e CBR para um período de validade especificado de mínimo de 10 anos, detalhamento dos passeios conforme padrão do município, inteiramente adaptado às especificações da NBR 9050 e especificações e detalhamento do meio-fio, somente para conferência e arquivo;

d) projeto de sinalização viária interno ao condomínio, contendo no mínimo, pintura e sinalização conforme Código de Trânsito Brasileiro, memorial descritivo e prancha com o posicionamento das placas, seção transversal do passeio com a placa implantada, somente para conferência e arquivo;

e) projeto completo do sistema de drenagem pluvial, especificando a diâmetragem, materiais e demais detalhes técnicos necessários, indicação, em planta e perfis, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais sobre vias públicas, sendo vedado qualquer dano à áreas lindeiras, somente para conferência e arquivo;

f) projeto urbanístico e paisagístico de qualificação ambiental das áreas non aedificandi, áreas verdes e áreas destinadas a espaços públicos e de lazer e convívio social internos ao condomínio, contendo no mínimo planta da arborização viária com legenda e diferenciação das espécies, projeto da praça e ou áreas de lazer, com indicação dos equipamentos de lazer, mobiliário urbano, arborização, forrações, pavimentações e iluminação a ser implantada, memorial descritivo do projeto contendo a descrição das espécies vegetais e dos demais elementos construtivos do projeto, somente para conferência e arquivo;

g) projetos das redes de energia elétrica e rede de abastecimento de água e coleta e tratamento de esgoto, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes ou concessionárias, somente para conferência e arquivo;

h) projeto de obra de arte quando houver, somente para conferência e arquivo;

i) Anotações de Responsabilidade Técnica - ART e RRT;

j) Licença Ambiental de Instalação - LAI ou documento correspondente emitido pelo órgão ambiental.

§ 1º Inexistindo rede pública de abastecimento de água ou negativa dos órgãos públicos competentes ou concessionárias responsáveis quanto a sua instalação no empreendimento, poderá ser autorizada a perfuração de poço tubular profundo, desde que atendidas as disposições da Lei municipal nº 4.413, de 30 de abril de 2002, sendo de inteira responsabilidade dos condôminos a sua implantação e manutenção.

§ 2º. Após análise e aceite do projeto geométrico definitivo e projetos complementares, deverá o requerente anexar 03 (três) vias completas para a emissão do Alvará e apresentar no mínimo os seguintes documentos:

a) título de propriedade original e atualizada;

b) certidão de ônus reais atualizada;

c) certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais e INSS, quando Pessoa Jurídica, válidas, na data de aprovação do Projeto Geométrico Definitivo;

d) certidão negativa de protestos de títulos, emitida com prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de apresentação do Projeto Geométrico Definitivo;

e) certidão de ações cíveis e criminais, execuções, concordatas e falências, válidas na data de aprovação do Projeto Geométrico Definitivo.

Art. 288. Qualquer modificação no Projeto Geométrico aprovado ou na execução do empreendimento, deverá ser submetida a novo licenciamento pelo Poder Público a pedido do interessado.

## **Seção V**

### **Das Disposições Finais para Condomínios Horizontais**

Art. 289. Aprovado o Projeto Geométrico Definitivo de Condomínio Horizontal e expedido o Alvará autorizando a sua implantação, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato.

Parágrafo único. A comprovação da providência mencionada neste artigo será feita mediante Certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 290. Os prazos para conclusão das obras de infraestrutura nas áreas comuns e demais obras do condomínio, constantes nos projetos, será determinado pelo interessado, na Convenção de Condomínio, que deverá anexar uma cópia da minuta da Convenção ao processo de aprovação pelo município e constar os prazos das obras nos contratos de Compra e Venda.

Art. 291. Concluídas as obras de urbanização e as edificações existentes nas áreas comuns constantes nos projetos, dentro do prazo previsto no artigo anterior, o empreendedor apresentará laudo de execução acompanhado da devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT, atestando que as obras de infraestrutura foram executadas em conformidade com os projetos apresentados ao Município, podendo ser realizada vistoria para verificação a qualquer tempo.

Parágrafo único. Para a emissão do Termo de Conclusão de Obras previsto neste artigo, o interessado deverá apresentar laudo da firma executora do empreendimento atestando que as obras foram executadas conforme os projetos apresentados ao Município, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou RRT.

Art. 292. A instituição do Condomínio Horizontal por unidades autônomas ocorrerá na forma prevista no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou Lei que a suceder, devendo atender ainda, aos padrões urbanísticos previstos neste PDC.

## DA MALHA VIÁRIA

Art. 293. Para fins deste Plano Diretor, considera-se malha viária o conjunto de vias do Município, classificadas e hierarquizadas segundo critérios funcionais e estruturais, observados os padrões urbanísticos estabelecidos nesta Lei Complementar.

§ 1º. A função da via é determinada pelo seu desempenho de mobilidade, considerados os aspectos da infraestrutura, do uso e ocupação do solo, dos modais de transporte e do tráfego veicular.

§ 2º. Aplica-se à malha viária a legislação federal e estadual, em especial, o Código de Trânsito Brasileiro e legislação complementar.

Art. 294. Integram a malha viária do Município o sistema rodoviário municipal e o sistema viário urbano, descritos e representados nos Mapas Anexos VI e VII, respectivamente.

§ 1º. Alterações na hierarquia das vias, no sistema rodoviário municipal ou sistema viário urbano, de que trata o presente artigo, podem ser efetuadas pelo Poder Executivo, através de Lei Municipal, mediante prévio parecer da Câmara Técnica de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade e aprovação pelo ConCidade de Chapecó, observadas as diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

§ 2º. As vias e as suas projeções não poderão ser interrompidas por condomínios ou outros empreendimentos.

§ 3º. Mediante justificativa técnica apresentada pelo loteador e verificado pelos técnicos do Município a impossibilidade de obedecer ao alinhamento do eixo de prolongamento de via existente, poderá ser autorizado a alteração do mesmo, desde que mantida a largura da via.

### CAPÍTULO I DO SISTEMA RODOVIÁRIO MUNICIPAL

Art. 295. Considera-se Sistema Rodoviário Municipal, para fins deste PDC, as rodovias existentes no Município, demarcadas no Mapa Anexo VI, cujas características estão definidas na Tabela Anexo VI-A.

Art. 296. Compõem o Sistema Rodoviário Municipal, para fins deste Plano Diretor:

I - rodovias de ligação regional e metropolitana, compreendendo aquelas de responsabilidade da União ou do Estado, com a função de interligação do Município de Chapecó com os Municípios e Estados vizinhos;

II - contornos viários, compreendendo as vias de projeto especial, com a função de interligação entre as rodovias de ligação regional, desvio dos fluxos de veículos das áreas urbanas, garantido escoamento da produção e o abastecimento da cidade;

III - Estradas Municipais de Chapecó - EMC, localizadas na Macrozona Rural, compreendendo aquelas de responsabilidade do Município, com a função de interligação das diversas partes do território municipal, sendo organizadas em:

a) vias principais, promovendo a ligação entre as unidades territoriais da Macrozona Rural com a Macrozona Urbana;

b) vias secundárias, promovendo a distribuição dos fluxos, entre os locais de produção e moradia, com as Vias Principais.

§ 1º. Paralelamente às rodovias federais, estaduais e contornos viários, em toda a sua extensão, deve ser projetada uma via, com gabarito definido conforme projetos específicos, sendo de no mínimo de 15,00 metros (quinze metros) de largura, conforme Perfil Anexo VI-D, respeitados os pontos de articulação com as vias arteriais.

§ 2º. A via paralela descrita no parágrafo anterior poderá ser implantada nas áreas destinadas às faixas de domínio das rodovias estaduais ou federais mediante autorização prévia do órgão responsável pela via, que fornecerá as diretrizes para a sua implantação ficando o projeto e a execução, a cargo do empreendedor.

Art. 297. As faixas de domínio das Estradas Municipais de Chapecó, oficializadas no Mapa Anexo VI, devem atender as seguintes dimensões:

I - 12,50 metros (doze metros e cinquenta centímetros), a partir do eixo da via, para as vias principais, conforme Perfil Anexo VI-E;

II - 10,00 metros (dez metros), a partir do eixo da via, para as vias secundárias, conforme Perfil Anexo VI-F.

§ 1º. Define-se como faixa de domínio a porção do solo, de utilização pública, medida a partir do eixo da via para cada uma de suas laterais.

§ 2º. As Estradas Municipais - EMCs caracterizadas no Mapa Anexo VI desta Lei Complementar que estejam localizadas dentro dos limites da Macrozona Urbana e que em determinados trechos não possam ser implantadas com as faixas de domínio previstas neste artigo em decorrência de edificações existentes ao longo da via, poderão ter suas características e largura reduzida no trecho específico, sendo definido em Decreto Municipal a largura da faixa de domínio e extensão do trecho alterado, mediante a realização prévia de levantamento topográfico.

Art. 298. As edificações ou ocupações junto ao sistema rodoviário municipal obedecerão aos recuos e afastamentos previstos neste Plano Diretor e legislação pertinente.

Art. 299. Quando do parcelamento do solo urbano, as Estradas Municipais que confrontam ou que o seu traçado se sobreponha a gleba a ser parcelada, serão redimensionadas tendo como parâmetro os seguintes elementos:

I - Via Principal, passará a ser caracterizada como Via Arterial, com caixa viária de 25,00m (vinte e cinco metros), sendo dois passeios de 3,00m (três metros);

II - Via Secundária, passará a ser caracterizada como Via Coletora Principal, com caixa viária de 20,00m (vinte metros), conforme Perfil Anexo VII -C.

§ 1º. O traçado das Estradas Municipais de Chapecó somente poderá ser alterado mediante parecer da Câmara Técnica de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade e aprovado pelo ConCidade de Chapecó.

§ 2º. Quando a gleba a ser parcelada não for contígua a outras áreas previamente parceladas e urbanizadas e o acesso ao

empreendimento for por estrada municipal principal ou secundária, poderá ser autorizado o redimensionamento do trecho do acesso até o início da testada da gleba a ser parcelada, conforme perfil anexo VI - E e VI - F deste Plano Diretor.

§ 3º. Se o acesso a novo empreendimento já estiver parcialmente pavimentado, ainda que de forma diversa da prevista neste Plano Diretor, ficará o empreendedor obrigado a executar somente o restante da pavimentação, conforme perfil Anexo VI-E e VI-F, até o início da gleba a ser parcelada.

§ 4º. O traçado das Estradas Municipais assim como sua pavimentação, devem respeitar o eixo existente *in loco*.

## **CAPÍTULO II DO SISTEMA VIÁRIO URBANO**

Art. 300. É considerado Sistema Viário Urbano, para fins deste Plano Diretor, o conjunto de vias e logradouros públicos definidos no Mapa Anexo VII, apresentado por uma macro hierarquia, constituindo o suporte físico da circulação do Município, cujos eixos de estruturação viária estão apresentados nos Perfis Anexos VII -B, VII -C, VII -D, VII -E e VII -F e classificados da seguinte forma:

I - Vias Arteriais - são os principais eixos viários, com função de atender aos fluxos de ligação entre os diferentes setores urbanos, os fluxos do transporte coletivo e do abastecimento e escoamento da cidade, promovendo a descentralização das atividades de produção econômica;

II - Vias Coletoras Principais e Secundárias - são os eixos viários com função de interligar os fluxos provenientes das Vias Locais às Vias Arteriais, atender os fluxos do transporte coletivo e promover a descentralização das atividades de produção econômica aos diferentes setores urbanos, diferenciando-se as Vias Coletoras Secundárias das Principais, por atender especialmente ao tráfego local dos bairros ou setores urbanos;

III - Vias Locais - são as vias caracterizadas pelo baixo volume de tráfego e pela função prioritária de acesso às propriedades, servindo como espaços urbanos qualificados, destinados às atividades culturais, de lazer e convívio social, principalmente nas horas de menor circulação de veículos, podendo ter seu término em *cul de sac* ou praça de retorno, a critério da Gerência de Mobilidade Urbana.

IV - Via Central Especial - definida pela extensão da Avenida Getúlio Vargas, caracterizada pela predominância de atividades comerciais e de serviços, devendo ser reestruturada com prioridade ao pedestre, aos espaços abertos de convívio social e à solução de conflitos de estacionamento.

V - Acesso Urbano - corresponde aos segmentos viários existentes e consolidadas até a data de publicação deste Plano Diretor, localizados na Macrozona Urbana e executados em primeira abertura, ou seja, sem observância aos padrões viários definidos em lei, não se enquadrando, portanto, em nenhuma das classes viárias estabelecidas por este Plano Diretor e que, por suas características diferenciadas e implantação precária quando da ocupação e urbanização de determinados locais do território, servem para promover a integração territorial e permitir a acessibilidade de núcleos urbanos à malha viária oficial.

§ 1º. A hierarquização da via, pressupõe o seu porte e função, sendo o seu uso definido pelo tipo e volume de tráfego e pelas atividades nela permitida.

§ 2º. Somente será autorizada a instalação de qualquer empreendimento, quando garantido o acesso ao sistema viário oficial.

§ 3º. Todo empreendimento que possa se transformar em polo atrativo de trânsito somente será aprovado com anuência prévia da Câmara Técnica de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade e com projeto que conste área de estacionamento e indicação de vias de acesso adequadas.

Art. 301. As ruas consolidadas, com dimensão inferior ao mínimo previsto neste PDC, mas em conformidade com os projetos de parcelamento do solo aprovados, são classificadas e hierarquizadas de acordo com a funcionalidade que exercem no sistema viário municipal, constantes no Mapa Anexo VII.

Art. 302. Para a aprovação de novos parcelamentos do solo, quanto a definição e dimensionamento das faixas de domínio, faixas de rolamento, passeios públicos, canteiros centrais, ciclovias ou ciclo faixas e demais elementos, deverão ser observados os parâmetros constantes na Tabela Anexo VII-A e nos Perfis Anexos VII-B, VII-C, VII-D, VII-E e VII-F.

Parágrafo único. Mediante justificativa apresentada pelo empreendedor e após análise e aprovação pelas Gerências de Parcelamento do Solo e Informações Cartográficas e Gerência de Mobilidade Urbana, poderá ser autorizada a execução dos elementos previstos no *caput* deste artigo de forma diversa do previsto nos Anexos supracitados, desde que seja mantida a largura total oficial da via.

Art. 303. As vias públicas na Macrozona Urbana deverão ser dimensionadas tendo como parâmetro os seguintes elementos:

I - pista de rolamento para veículo leve com, no mínimo, 3,40m (três metros e quarenta centímetros);

II - pista de rolamento para veículos de carga com, no mínimo, 3,60m (três metros e sessenta centímetros);

III - pista de estacionamento para veículos leves com, no mínimo, 2,40m (dois metros e quarenta centímetros);

IV - pista de estacionamento para veículos de carga com, no mínimo, 2,60m (dois metros e sessenta centímetros);

V - ciclovia com, no mínimo, 1,60m (um metro e sessenta centímetros) quando unidirecional e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) quando bidirecional;

VI - passeio para pedestre com, no mínimo, 2,00m (dois metros).

Art. 304. Compete ao Município estabelecer as diretrizes para o sistema viário urbano, contemplando as projeções de vias a serem implantadas e integradas ao sistema viário oficial, especialmente nas áreas de urbanização incompleta, conforme Mapa Anexo VIII.

Parágrafo único. As projeções viárias, indicadas no Mapa Anexo VIII, poderão sofrer alterações, por determinação do Plano Municipal de Mobilidade Urbana, quando da sua aprovação ou quando constatada impossibilidade técnica para sua implantação, mediante manifestação do órgão municipal competente e posterior aprovação pelo ConCidade de Chapecó.

Art. 305. Nas Vias Arteriais e Coletoras deverão ser previstos os fluxos de transporte coletivo, bem como, de abrigos para embarque e

desembarque de passageiros e de cicloviás, de acordo com o Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 306. A determinação das vias preferenciais, do sentido dos fluxos nas vias, da organização e das limitações das condições de tráfego, serão definidas pela Gerência de Mobilidade Urbana, observadas as diretrizes do Plano Municipal de Mobilidade Urbana.

Art. 307. O sistema de circulação viária urbana do Município de Chapecó está estruturado através do sistema de anéis viários definidos no Mapa Anexo IX, cujos objetivos são:

I - a distribuição dos fluxos do sistema viário através de vias preferenciais;

II - a estruturação de sistemas cicloviários e implantação de corredores exclusivos para o transporte coletivo urbano.

Parágrafo único. O município deverá desenvolver no sistema de anéis viários, de forma prioritária, intervenções no trânsito, programas de acessibilidade urbana, ampliação de caixas viárias, revitalização e implantação de passeios e cicloviás.

#### **CAPÍTULO IV DOS PASSEIOS PÚBLICOS**

Art. 308. Os loteadores, quando da execução do loteamento e os proprietários de imóveis onde as ruas sejam pavimentadas, ficam obrigados a executar a construção, reforma ou substituição dos passeios públicos em todas as testadas de terrenos edificadas ou não, de acordo com os Padrões Anexo X deste PDC.

§ 1º. Deverá ser reservada faixa de circulação exclusiva para pedestres livre de qualquer obstáculo, de no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura e 2,10m (dois metros e dez centímetros) de altura, denominada "Faixa Livre", além de respeitar as demais condições de acessibilidade previstas nas normas vigentes.

§ 2º. O desnível transversal do passeio não poderá ser superior a 3% (três por cento) e o meio fio deve ter altura entre 10cm (dez centímetros) e 18 cm (dezoito centímetros).

§ 3º. A inclinação transversal junto à área de mobiliário urbano, denominada de "Faixa de Serviço", deverá ser de no máximo 8,33% (oito vírgula trinta e três por cento) e eventuais ajustes de soleiras devem ser executados sempre dentro dos limites dos lotes.

§ 4º. O desnível longitudinal do passeio deverá acompanhar o perfil longitudinal da via pública.

§ 5º. O acesso de veículos aos lotes e seus espaços de circulação, manobra e estacionamento devem ser executados de modo que não interfiram na faixa livre para circulação de pedestres, não sendo permitida também, a existência de degraus ou desníveis.

§ 6º. O rebaixo de meio fio para acesso de veículos aos lotes poderá ser realizado somente no espaço destinado à "Faixa de Serviço" (mobiliário urbano), devendo observar a largura máxima prevista em lei.

§ 7º. Não será permitida qualquer saliência, desnível abrupto ou reentrância no passeio público.

§ 8º. Fica expressamente proibido a execução de qualquer elemento construtivo estranho ao passeio, exceto caixas de passagens e inserção de serviços de energia, água, telefonia, esgotos, bombeiros, televisão ou qualquer outro que faça parte de infraestrutura urbana.

§ 9º. Em cada quadra, junto às travessias de pedestres, deverão ser executadas rampas para acesso de acordo com as especificações das normas de acessibilidade vigentes, inclusive quanto à paginação de piso e a disposição de mobiliário nos passeios públicos.

Art. 309. Todos os parcelamentos do solo aprovados a partir da publicação desta Lei Complementar deverão executar passeios públicos com largura mínima de 2,00m (dois metros) e obedecerão aos padrões estabelecidos no Anexo X deste Plano Diretor.

Art. 310. Nos loteamentos aprovados anteriormente à publicação desta Lei Complementar, os passeios devem ser executados conforme especificações definidas no termo de compromisso do loteamento.

Parágrafo único. Inexistindo especificação dos passeios quando da aprovação do loteamento, ou no caso de substituição da pavimentação, os passeios públicos obedecerão aos modelos constantes nos Padrões I, II, III, IV ou V, previstos no Anexo X deste PDC.

Art. 311. Em casos especiais e nas situações em que fique caracterizada a impossibilidade de cumprimento dos parâmetros estabelecidos nesta Lei, o proprietário responsável pela execução do passeio público deverá informar a situação para a Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes, que, confirmando a impossibilidade e após estudo do caso específico, fornecerá critérios e padrões próprios para a execução do passeio público, garantindo ao máximo a observância às normas de acessibilidade universal.

#### **TÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

Art. 312. O Município promoverá a gestão, o planejamento, o controle, o desenvolvimento urbano e a garantia do cumprimento da função social da cidade e da propriedade, através da aplicação dos seguintes instrumentos da política de desenvolvimento urbano:

I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;

II - IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com pagamento em Títulos da Dívida Pública;

III - Consórcio Imobiliário;

IV - Direito de Superfície;

V - Direito de Preempção ou Direito de Preferência;

VI - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

VII - Transferência do Direito de Construir;

- VIII - Operação Urbana Consorciada;
- IX - Instrumentos de Regularização Fundiária;
- X - Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV

Art. 313. Além dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano previstos no artigo anterior, o Município adotará políticas e ações necessárias ao cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade.

§ 1º. O Município elaborará o Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei Orçamentária Anual, e os planos setoriais de cada área da Administração, planos específicos e regionais, em conformidade com a legislação vigente, respeitados os respectivos Conselhos gestores;

§ 2º. Poderá ser exigido o pagamento de Contribuição de Melhoria, sempre que a construção de obra pública acarrete valorização imobiliária ao patrimônio do particular;

§ 3º. O Município poderá, mediante estudo técnico e aprovação dos respectivos Conselhos Gestores, conceder incentivos e benefícios fiscais e financeiros a proprietários de imóveis que cumprirem com a função social da propriedade, podendo inclusive, definir áreas técnicas ou de interesse municipal para futuras instalações de equipamentos, empreendimentos ou preservação ambiental, cultural ou histórica;

§ 4º. Visando a preservação de bens de valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental para a população, o Município poderá, mediante Lei específica, promover o inventário e tombamento de imóveis, conjuntos urbanos, sítios urbanos ou rurais, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados;

§ 5º. O Município poderá mediante Lei específica, criar espaços territoriais especialmente protegidos pelo Poder Público Municipal, tais como áreas de proteção do ambiente natural e cultural, unidades de conservação e áreas especiais;

Art. 314. O Município promoverá a justa distribuição dos ônus e benefícios decorrentes do processo de urbanização e transformação do território, em especial, a atualização da Planta genérica de valores, de acordo com o sistema de Zoneamento deste Plano Diretor, aplicando-se as respectivas correções.

## **CAPÍTULO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 315. O Município poderá exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente de:

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 316. As áreas passíveis de aplicação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, são aquelas fixadas neste PDC e em Leis específicas, compreendendo imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, para os quais os respectivos proprietários serão notificados a dar melhor aproveitamento, de acordo com esta Lei Complementar, em prazo determinado, sob pena de sujeitar-se ao IPTU progressivo no tempo e à desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis, de que trata este artigo, propor ao Município o estabelecimento de Consórcio Imobiliário ou outros instrumentos, conforme disposições deste PDC.

Art. 317. São considerados passíveis de Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios, IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados em Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS para fins de produção habitacional, nas Áreas Especiais de Urbanização e Ocupação Prioritárias - AEUOP, na Área Urbana Central - AUC e Área Urbana de Transição - AUT.

Art. 318. Para fins desta Lei Complementar, consideram-se:

I - Solo urbano não edificado, os terrenos e glebas com área superior ou igual a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e igual ou superior a 140,00m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados) para lotes inseridos em loteamentos de interesse social, sendo em ambos os casos o Coeficiente de Aproveitamento utilizado igual a zero;

II - Solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior ou igual a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), onde a edificação não atingir o Coeficiente de Aproveitamento mínimo definido para a unidade territorial onde estes se encontram, conforme Tabela Anexo III-A.

III - Imóvel não utilizado, a unidade imobiliária autônoma que tenha sua área construída, na totalidade ou "em osso", e desocupada há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a desocupação decorra de impossibilidades técnicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 1º. Considera-se edificação "em osso", aquela que se encontra com sua estrutura e demais elementos construtivos principais finalizados, aguardando apenas por revestimentos, acabamentos ou instalações de equipamentos necessários ao funcionamento da mesma.

§ 2º. Para efeito de aferição do tempo relativo ao inciso III deste artigo, no que se refere aos casos de não utilização do imóvel de edificação "em osso", considera-se como data inicial aquela da expedição do respectivo alvará de construção.

Art. 319. Fica excluído das obrigações de Parcelar, Edificar ou Utilizar Compulsoriamente, nos termos estabelecidos nesta Lei Complementar, o imóvel que:

I - o lote com área igual ou inferior a 2.400,00m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos metros quadrados), é oriundo de parcelamento regular do solo urbano e desde que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel;

II - não esteja edificado ou parcialmente ocupado, desde que seja utilizado para atividade econômica regularmente inscrita no órgão

municipal competente que requeira espaços livres para seu funcionamento;

III - esteja inserido em área declarada de utilidade pública para fins de desapropriação, em função de projeto ou programa municipal, estadual ou federal;

IV - esteja localizado em Áreas de Preservação Permanente, Áreas Especiais de Interesse Ambiental, Unidade de Conservação Ambiental ou em áreas que sejam objeto de estudos que visem sua transformação em qualquer destas categorias ou que estejam exercendo função ambiental essencial, atestada pelo órgão de gestão ambiental do Município;

V - esteja cedido para atividades coletivas ou comunitárias de recreação, esporte, lazer e cultura e outras áreas de lazer descobertas, ou quando constituir em atividade econômica licenciada para o imóvel;

VI - seja utilizado como estação ou equipamento de captação, tratamento e distribuição de água e esgoto, bem como linhas de transmissão de energia ou dados, trilhos e assemelhados, quando operados por concessionária ou permissionária de serviços públicos ou característicos da atividade econômica licenciada para o imóvel;

VII - esteja sujeito a inundações ou onde exista contaminação do solo ou subsolo ativa ou em processo de remediação;

VIII - for utilizado por clubes ou associações de classe;

IX - seja de interesse do patrimônio cultural, tombado, provisória ou definitivamente, por órgão competente;

X - possua área tecnicamente considerada *non aedificandi* ou que possua área ambientalmente protegida.

§ 1º. Poderão ser também considerados como subutilizados, os imóveis com edificação em ruínas ou que tenham sido objeto de demolição, situação de abandono, desabamento ou incêndio.

§ 2º. No caso das Operações Urbanas Consorciadas, as respectivas Leis poderão determinar regras e prazos específicos para a aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.

§ 3º. Os imóveis tombados e preservados que se encontram abandonados estarão sujeitos a utilização compulsória, conforme regulamentação específica.

Art. 320. Para a aplicação do instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios o Poder Executivo Municipal deverá expedir notificação ao proprietário, acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel como não edificado, subutilizado ou não utilizado.

§ 1º. O laudo técnico a ser elaborado por servidor do município, será embasado em vistoria.

§ 2º. A notificação de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis e far-se-á:

I - por servidor do município, ao proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital, quando frustrada por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior.

§ 3º. Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar do recebimento da notificação, protocolar e aprovar a execução de parcelamento do solo ou edificação.

§ 4º. As edificações ou obras em parcelamentos deverão ser iniciados no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da aprovação do projeto pelo Município.

§ 5º. As edificações enquadradas como não utilizadas, deverão ser ocupadas ou terem suas obras reiniciadas no prazo máximo de 01 (um) ano, a partir do recebimento da notificação.

§ 6º. Empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, poderão concluir o parcelamento ou a edificação em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo, desde que apresentado cronograma de execução das obras devidamente aprovado pelo ConCidade de Chapecó.

§ 7º. A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios previstas no *caput*, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 8º. Lei Municipal específica poderá estabelecer prazos e condições diferenciados para a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios em imóveis localizados nas áreas definidas no artigo 378 deste PDC.

## CAPÍTULO II

### DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 321. Em caso de descumprimento das condições e prazos para o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, estabelecidos no Capítulo anterior ou em Lei específica, o Município procederá à aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU Progressivo no Tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de até 5 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º. Lei específica estabelecerá o escalonamento anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto, com base no artigo 7º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, respeitando-se o limite máximo pré-estabelecido de 15% (quinze por cento) e mínimo de 5% (cinco por cento).

§ 2º. Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 5 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança da alíquota máxima de 15% (quinze por cento), até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo seguinte.

§ 3º. É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 322. Decorridos os cinco anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade.

## CAPÍTULO III

### DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 323. Considera-se Consórcio Imobiliário o instrumento de cooperação entre o Poder Público e a iniciativa privada, previsto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, para fins de viabilização de planos de urbanização ou edificação, por meio do qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras pelo Município, recebe como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º. É facultado ao Poder Executivo Municipal a realização de Consórcios Imobiliários para viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social, assim como para a recuperação de imóveis tombados ou identificados como de interesse de preservação e urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos e que contenham imóveis urbanos subutilizados e não utilizados.

§ 2º. O Poder Executivo Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência, nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

Art. 324. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar previstos no Capítulo I deste Título, quanto àqueles não abrangidos pelo Consórcio Imobiliário, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas neste PDC.

§ 1º. A recusa do Município em aprovar o Consórcio Imobiliário não desobriga o proprietário a cumprir o disposto no Capítulo I deste Título.

§ 2º. O prazo de aplicação de instrumentos compulsórios ficará suspenso até o município responder à solicitação de Consórcio Imobiliário proposto pelo proprietário, presumindo-se a negativa no prazo máximo de 90 (noventa) dias.

Art. 325. O proprietário, dentro do prazo de um ano após receber a notificação para aproveitamento compulsório, poderá notificar o Poder Público de sua intenção de consorciar-se para fins de viabilizar o aproveitamento da área.

Art. 326. Recebida a notificação, o Município realizará, em 30 (trinta) dias corridos, um estudo de viabilidade financeira, abrangendo no mínimo:

I - uma avaliação do valor do imóvel;

II - uma estimativa de valor das obras de infraestrutura básica e ou complementar, conforme exigido por este PDC, referente ao parcelamento e ou uso do solo urbano;

III - uma estimativa do custo da edificação possível ou pretendida no local, permitindo-se a utilização de cálculo expedito baseado no Custo Unitário Básico da construção, devidamente afetado de coeficiente aplicável ao tipo de edificação pretendido;

IV - estimativa do percentual de unidades imobiliárias cabíveis ao Poder Público e ao proprietário da área.

§ 1º. Concluído o estudo de que trata o *caput* deste artigo o Município e a parte interessada terão 30 (trinta) dias corridos para decidir pela formação ou não do Consórcio Imobiliário, devendo neste prazo, o ConCidade de Chapecó manifestar-se sobre a sua viabilidade.

§ 2º. Depois de tomada a decisão de que trata o parágrafo anterior, o Município publicará, no jornal onde são divulgados os atos oficiais, edital onde conste o recebimento da proposta, o resumo do estudo preliminar de viabilidade e a decisão proferida pelo Prefeito Municipal.

§ 3º. No prazo de até 30 (trinta) dias após a publicação de que trata o parágrafo anterior, poderá qualquer munícipe com domicílio eleitoral no Município de Chapecó, apresentar objeções ao estudo preliminar de viabilidade, cabendo manifestação do ConCidade de Chapecó, que se reunirá, extraordinariamente se necessário, dentro de 15 (quinze) dias corridos após o decurso do prazo para a apresentação das objeções.

§ 4º. No caso do recálculo do percentual de unidades imobiliárias divergirem em mais de 2% (dois por cento) da estimativa preliminar, após o anteprojeto definitivo, o cálculo deverá ser refeito e novamente publicado, correndo novamente os prazos de que trata o parágrafo anterior.

Art. 327. Sendo a decisão das partes favorável à formação do Consórcio Imobiliário, as condições para sua execução serão fixadas por Lei Municipal e firmadas em contrato entre as partes envolvidas, contendo, no mínimo:

I - a justificativa do interesse público para aplicação do instrumento;

II - a descrição das melhorias que serão executadas, o valor do imóvel, índices e critérios utilizados para avaliação do empreendimento, a repartição e descrição das partes correspondentes ao Município e ao proprietário do imóvel após a urbanização;

III - a destinação que será dada a parcela do imóvel que passará a ser de propriedade pública;

IV - o projeto de urbanização e ou edificação da área;

V - o cronograma físico-financeiro das obras;

VI - a incidência ou não do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, bem como a aplicação de tributos e ou taxas diferenciadas.

Art. 328. Após a aprovação da Lei Municipal e assinatura do contrato, o Município providenciará a lavratura de escritura pública e registro da transferência do imóvel ao Município de Chapecó, constando do documento as obrigações de cada parte, os valores envolvidos, os prazos para o término das obras e entrega das unidades imobiliárias ao interessado.

Parágrafo único. Poderão constar do documento de transferência, as penalidades pelo não cumprimento de obrigações por parte do Município, estipuladas sob a forma de entrega de unidades imobiliárias adicionais ao interessado, a título de multa, limitadas a 1% (um por cento) das unidades originalmente contratadas.

Art. 329. Concluídas as obras, o Município transferirá ao particular as unidades imobiliárias contratadas, acrescidas, se for o caso, das unidades adicionais como penalidade por eventual atraso nas obras.

Art. 330. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será equivalente ao valor do imóvel antes da execução das

obras, observando ainda:

- I - a avaliação prévia efetuada pelo Município, quando do estabelecimento do Consórcio;
- II - o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Município no local;
- III - a exclusão de expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 331. A individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte consorciada será efetuada através de sorteio público, devidamente notificado por edital no jornal onde são publicados os atos oficiais do Município, com antecedência mínima de sete dias corridos.

#### **CAPÍTULO IV DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

Art. 332. O proprietário de solo urbano público ou privado poderá conceder a outrem o Direito de Superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território do Município.

Art. 333. O Município poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta Lei Complementar, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

§ 1º. O Direito de Superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendidas as normas e diretrizes deste PDC.

§ 2º. A concessão do Direito de Superfície poderá ser gratuita ou onerosa.

§ 3º. Este instrumento poderá ser utilizado onerosamente pelo Município também em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação dos programas previstos neste PDC.

§ 4º. O Direito de Superfície poderá ser utilizado pelo proprietário notificado para Parcelamento, Utilização ou Edificação Compulsórios, visando o cumprimento da função social da propriedade, o qual poderá conceder a outrem o direito de parcelar e edificar em seu terreno.

§ 5º. Por morte, dissolução, fusão ou incorporação do superficiário, os seus direitos e deveres transmitem-se a seus herdeiros ou sucessores.

Art. 334. Será objeto de remuneração ao Município todo o uso do espaço público, superficial, aéreo ou subterrâneo, que implique benefício financeiro para o usuário, especialmente a implantação de fontes e redes distribuidoras e condutoras de energia elétrica, telecomunicações, TV a cabo, gás natural e de captação e distribuição de água e esgoto, mediante concessão do Direito de Superfície e respectivo regulamento municipal.

§ 1º. Para os fins do disposto no *caput* deste artigo, deverá o Município observar procedimento que assegure igualdade de condições entre os possíveis interessados.

§ 2º. Fica autorizada a concessão do Direito de Superfície de bens de uso comum do povo e de uso especial para os fins de que trata o *caput* deste artigo.

§ 3º. Havendo extinção, dissolução, fusão ou incorporação da empresa e ou concessionária superficiária, os direitos e deveres estabelecidos nos contratos de concessão do Direito de Superfície, transmitem-se a seus herdeiros ou sucessores.

Art. 335. Em caso de venda da área, ou do Direito de Superfície, o superficiário e o proprietário, respectivamente, terão direito de preferência, em igualdade de condições à oferta de terceiros.

Art. 336. O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente, à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do Direito de Superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

Art. 337. Extingue-se o Direito de Superfície:

- I - pelo advento do termo;
- II - pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário.

Art. 338. Extinto o Direito de Superfície, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário no respectivo contrato.

§ 1º. Antes do termo final do contrato, extinguir-se-á o Direito de Superfície se o superficiário der ao imóvel destinação diversa daquela para a qual for concedida.

§ 2º. A extinção do Direito de Superfície será averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

#### **CAPÍTULO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO OU DIREITO DE PREFERÊNCIA**

Art. 339. O Direito de Preempção ou Direito de Preferência, é o instituto jurídico previsto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, no qual o Município tem a preferência para adquirir imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, em razão dos princípios da política urbana estabelecida neste PDC, mediante legislação municipal específica.

Art. 340. O Direito de Preempção, aplicável aos imóveis indicados em planos urbanísticos ou setoriais, com base em critérios estabelecidos nesta Lei Complementar, poderá ser exercido para atendimento das seguintes finalidades:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes em áreas de grande densidade habitacional e de ocupação do solo ou nas quais o processo de estruturação ainda não está consolidado e cujo adensamento é preferencial;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico.

Art. 341. O Município aplicará o Direito de Preempção prioritariamente nas áreas indicadas no Mapa Anexo XI, destinadas à futuras implantações de Parques.

§ 1º. Além das áreas constantes no Mapa Anexo XI, Lei Municipal, mediante prévia aprovação do ConCidade de Chapecó, poderá delimitar novas áreas em que incidirá o Direito de Preempção para a consecução dos objetivos da política urbana e para as finalidades previstas no artigo anterior.

§ 2º. Os imóveis colocados à venda, nas áreas de incidência do Direito de Preempção, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de 5 (cinco) anos, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art. 342. O Município notificará o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do Direito de Preempção, dentro do prazo de 90 (noventa) dias a partir da homologação da Lei que o delimitou.

§ 1º. Havendo terceiros interessados na compra de imóvel integrante da área referida no *caput*, o proprietário deverá comunicar imediatamente, no prazo de 30 (trinta) dias ao Município sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º. A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:

- I - proposta de compra, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da Lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 343. Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Município poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

Art. 344. O Município deliberará sobre a aquisição do imóvel e, havendo interesse, determinará à Procuradoria Geral do Município que, por intermédio do seu Procurador Geral:

- I - manifeste ao proprietário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data de protocolização da notificação no Município, o interesse em adquirir o imóvel;
- II - solicite ao proprietário a apresentação, nos termos da Lei, dos documentos necessários à aquisição do imóvel livre de ônus e encargos de qualquer natureza;
- III - exerça o Direito de Preempção em nome do Município, tomando as demais providências necessárias para a boa e perfeita aquisição do imóvel.

§ 1º. A Procuradoria-Geral do Município fará publicar, em jornal onde são publicados os atos oficiais, edital de aviso da notificação recebida e da intenção de aquisição do imóvel, nas condições da proposta apresentada.

§ 2º. Dentro do prazo de 7 (sete) dias corridos da publicação do edital, poderá qualquer cidadão com domicílio eleitoral no Município de Chapecó, apresentar objeção quanto à decisão de que trata o § 1º deste artigo, cabendo ao Prefeito Municipal convocar extraordinariamente o ConCidade de Chapecó para que profira decisão definitiva dentro do prazo de 7 (sete) dias corridos, contados em sequência ao término do prazo de apresentação de objeções.

§ 3º. Recebida a notificação por meio da qual o Município manifesta o interesse na aquisição do imóvel, o proprietário deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar os documentos necessários para realização da transferência da propriedade do imóvel.

§ 4º. Estando a documentação em termos, a escritura pública de compra e venda deverá ser lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da entrega dos documentos previstos no *caput* deste artigo.

§ 5º. A Procuradoria-Geral do Município poderá exigir, quando for o caso, a complementação da documentação, que deverá ser feita em até 15 (quinze) dias, especificando, de uma só vez, todos os documentos faltantes.

§ 6º. O proprietário assumirá, por sua conta e risco, as despesas relativas às providências de sua responsabilidade, relacionadas direta ou indiretamente, com a venda do imóvel.

Art. 345. No caso do Município não se manifestar no prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário,

o imóvel poderá ser alienado onerosamente ao proponente interessado nas condições da proposta originalmente apresentada, sem prejuízo do Município exercer a preferência em face de outras propostas de aquisições onerosas futuras dentro do prazo legal de vigência do Direito de Preempção.

Art. 346. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar, ao órgão competente do Município, cópia do instrumento particular ou público de alienação do imóvel, dentro do prazo de 30 (trinta) dias após sua assinatura, sob pena de pagamento de multa diária em valor equivalente a 0,1% (zero vírgula um por cento) do valor total da alienação.

§ 1º. O Município promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada, para a adjudicação do imóvel alienado a terceiros em condições diversas das apresentadas ao Município, ou que não respeite o Direito de Preferência manifestado e para a cobrança da multa a que se refere o *caput*.

§ 2º. Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU, ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

## **CAPÍTULO VI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 347. A Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, constitui-se na autorização emitida pelo Município para que se possa edificar acima dos limites estabelecidos pelos Coeficientes de Aproveitamento básico até o limite estabelecido pelos Coeficientes de Aproveitamento máximo, de cada área ou unidade territorial onde será utilizado, definidos neste Plano Diretor, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 348. A Outorga Onerosa do Direito de Construir somente poderá ser exercida nas unidades territoriais que possuem Coeficiente de Aproveitamento máximo, definidos no Mapa Anexo III deste Plano Diretor e definidas em Lei específica nos casos de Operações Urbanas Consorciadas e projetos especiais.

Art. 349. O direito de construir adicional, passível de ser obtido mediante Outorga Onerosa, será limitado:

I - nos lotes, pelo Coeficiente de Aproveitamento máximo definido para as respectivas áreas, unidades, área de Operação Urbana Consorciada ou área de projeto especial;

II - nas áreas, parte delas ou unidades territoriais destas, nas áreas de Operação Urbana Consorciada e nas áreas de projetos especiais, pelo estoque de direito de construir adicional.

Art. 350. Os estoques de direito de construir adicional das áreas e unidades territoriais devem ser estabelecidos por Lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal.

§ 1º. Os estoques serão periodicamente calculados e reavaliados em função da capacidade do sistema de circulação, da infraestrutura disponível, da acessibilidade a equipamentos e serviços, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano e territorial, podendo ser diferenciados por uso residencial e não residencial.

§ 2º. Os estoques de potencial construtivo adicional estabelecidos nos termos das disposições deste artigo vigorarão por período não inferior a 2 (dois) anos e serão atualizados, após aprovação pelo ConCidade de Chapecó, em função da capacidade de infraestrutura disponível e das limitações ambientais.

Art. 351. O impacto da concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir na infraestrutura, no meio ambiente e seu entorno, deverá ser monitorado permanentemente pelo Sistema de Informações Geográficas territorial - SIG Chapecó, que semestralmente, deverá tornar público os relatórios deste monitoramento, destacando as áreas próximas da saturação.

Art. 352. Os Coeficientes de Aproveitamento básicos e máximos serão periodicamente avaliados e em caso de se constatar impacto negativo na infraestrutura decorrente da sua aplicação, ou quando se verificar a inviabilidade de sua aplicação em face dos limites urbanísticos estabelecidos neste PDC, os mesmos serão revistos e as vendas de direito de construir adicional serão suspensas mediante Lei Municipal.

Art. 353. Quando o direito de construir adicional não estiver diretamente vinculado à aprovação de projeto de edificação, o Poder Executivo municipal poderá expedir certificado de Outorga Onerosa do Direito de Construir adicional vinculado a determinado lote ou lotes, que será convertido em direito de construir com a aprovação do respectivo projeto de edificação.

Parágrafo único. Os Certificados de Outorga Onerosa do Direito de Construir adicional não convertidos no direito de construir, poderão ser negociados a critério do Município, desde que sejam atendidas todas as condições estabelecidas neste Capítulo para o lote que passará a receber o direito de construir adicional, sendo vedado este tipo de transferência para as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

Art. 354. A contrapartida a ser prestada pelo beneficiário da Outorga Onerosa do Direito de Construir ocorrerá na forma de pecúnia, sendo o cálculo dos valores devidos e a forma de pagamento definidos na Lei Municipal que regulamentar o instrumento.

Parágrafo Único. Independente da natureza da contrapartida a ser prestada, o montante em dinheiro sempre será utilizado como referência para o cálculo do equivalente econômico a ser pago pelo beneficiário, através da regulamentação em Lei Municipal de fórmula de cálculo para a cobrança da Outorga.

Art. 355. A Outorga Onerosa do Direito de Construir adicional poderá ser aplicada na regularização de edificações na forma que for estabelecida pelas Leis específicas ou determinações deste PDC.

Art. 356. A contrapartida financeira obtida com a Outorga Onerosa do Direito de Construir será destinada ao Fundo Municipal de

Desenvolvimento Territorial - FMDT, e será aplicada, de acordo com as prioridades estabelecidas e aprovadas pelo ConCidade de Chapecó, em:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 357. As demais condições e procedimentos a serem observados para aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir adicional determinando a fórmula para a cobrança e a natureza da contrapartida pelo beneficiário, os casos de isenção do pagamento, bem como a taxa relativa a serviços administrativos, serão estabelecidas por regulamentação específica.

Art. 358. A aquisição do potencial construtivo deverá ser averbada pelo beneficiário no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 359. Lei Municipal específica, aprovada previamente pelo ConCidade de Chapecó, estabelecerá áreas onde poderá ser aplicada a Outorga Onerosa de alteração de uso do solo, definindo as condições e as contrapartidas a serem prestadas pelo beneficiário.

## **CAPÍTULO VII DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

Art. 400. Transferência do Direito de Construir é o instrumento pelo qual o Poder Público Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio imóvel, até o limite do Coeficiente de Aproveitamento básico previsto neste PDC, quando o referido imóvel for utilizado para os fins de:

- I - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- II - criação de parques, espaços públicos e imóveis localizados em Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA;
- III - preservação de imóvel considerado de interesse histórico, ambiental, cultural, paisagístico ou social;
- IV - implantação de programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º. Lei Municipal estabelecerá as condições relativas à aplicação da Transferência do Direito de Construir, especificando a forma de cálculo do potencial construtivo a ser transferida e as áreas passíveis de receber a transferência do potencial construtivo.

§ 2º. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 3º. O imóvel que possuir edificação considerada de interesse público para preservação do patrimônio histórico e cultural poderá transferir a totalidade do seu potencial construtivo básico.

§ 4º. No caso de ocorrer demolição ou destruição de imóvel preservado ou tombado, fica extinta a faculdade de transferência do potencial construtivo.

§ 5º. As transferências de potencial construtivo de que trata este Capítulo, que resultarem em área a ser transferida maior que 4.000,00m<sup>2</sup> (quatro mil metros quadrados), deverão ser submetidas a apreciação do ConCidade de Chapecó.

Art. 401. O imóvel inserido em Área Especial de Interesse Ambiental - AEIA e localizado na Macrozona Urbana poderá transferir o direito de construir não utilizado, tendo como referência para o cálculo da Transferência do Direito de Construir, o Coeficiente de Aproveitamento básico definido para a área adjacente, sendo utilizado o de maior potencial, nos casos em que o imóvel tenha em seu entorno mais de um zoneamento.

Parágrafo único. Deverá ser garantida a preservação e manutenção ambiental nos imóveis inseridos em Área Especial de Interesse Ambiental que transferirem o seu potencial construtivo.

Art. 402. O imóvel inserido em Área Especial de Urbanização e Ocupação Prioritária - AEUOP, desde que utilizado para os fins previstos no artigo 421 deste PDC, poderá transferir o direito de construir não utilizado, tendo como referência para o cálculo, o Coeficiente de Aproveitamento básico definido para a área adjacente, sendo utilizado o de maior potencial, nos casos em que o imóvel tenha em seu entorno mais de um zoneamento.

Art. 403. São passíveis de receber o potencial construtivo transferido de outros imóveis, os lotes em que o respectivo Coeficiente de Aproveitamento básico possa ser ultrapassado, excluídas as áreas de Operações Urbanas Consorciadas.

Parágrafo único. O potencial construtivo do imóvel receptor não poderá ultrapassar o Coeficiente de Aproveitamento máximo do lote para a unidade territorial em que o mesmo está inserido, respeitando-se os estoques de direito de construir adicional, estabelecido para a respectiva área ou unidade territorial.

Art. 404. Áreas não passíveis de serem parceladas, conforme previsto nesta Lei Complementar, não são consideradas para efeito de transferência do direito de construir.

Art. 405. A Transferência do Direito de Construir deverá ser averbada junto a matrícula do imóvel que transfere e na do que recebe o potencial.

Parágrafo único. Cabe ao proprietário de imóvel que transferir o potencial, obrigatoriamente, promover a averbação de todas as certidões de Transferência do Direito de Construir emitidas, no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 406. A Transferência do Direito de Construir para imóveis em condomínio fica condicionada à concordância de todos os proprietários, tanto para imóveis geradores quanto receptores.

Art. 407. O órgão municipal competente manterá cadastro atualizado dos imóveis que transferem e dos que recebem potencial construtivo.

## **CAPÍTULO VIII DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

Art. 408. A Operação Urbana Consorciada compreende um conjunto de medidas e intervenções coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, em determinada área, contígua ou não.

Parágrafo único. A Operação Urbana Consorciada será criada por Lei específica, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, mediante prévia aprovação do ConCidade de Chapecó.

Art. 409. A Operação Urbana Consorciada têm como finalidades:

- I - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II - renovação urbana e intervenções urbanísticas em áreas estratégicas e ou consideradas subutilizadas;
- III - implantação de programas de Habitação de Interesse Social e ou de regularização fundiária;
- IV - ampliação e melhoria da rede de transporte público coletivo;
- V - implantação de espaços públicos;
- VI - valorização e qualificação do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII - melhoria e ampliação da infraestrutura e da rede viária estruturadora;
- VIII - reestruturação de bairros, periferias e agrupamentos urbanos, visando a geração de empregos.

Art. 410. Poderão ser previstas nas Operações Urbanas Consorciadas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações das normas edículas, considerado o impacto ambiental e de vizinhança decorrentes;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

Parágrafo único. A modificação de índices urbanísticos e Coeficientes de Aproveitamento, na área definida para a Operação Urbana Consorciada, ficará limitada pela máxima capacidade construtiva correspondente à totalidade da área de abrangência da operação, não podendo ultrapassar os limites urbanísticos máximos definidos para a Área Urbana Central.

Art. 411. Cada Operação Urbana Consorciada terá o respectivo Plano de Operação Urbana Consorciada, que será aprovado por Lei específica e conterá no mínimo:

- I - delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II - finalidade da operação;
- III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- IV - estudos prévios de impacto ambiental e de impacto de vizinhança;
- V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI - solução habitacional localizada preferencialmente dentro de seu perímetro, ou em vizinhança próxima, no caso da necessidade de remoção de moradores de áreas ocupadas para fins de habitação de interesse social;
- VII - garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou Lei;
- VIII - instrumentos urbanísticos a serem utilizados na operação;
- IX - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;
- X - definição do estoque de direito de construir adicional;
- XI - forma de controle da operação, obrigatoriamente com a representação da sociedade civil;
- XII - conta ou fundo específico que receberá os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos;
- XIII - eventual modificação de índices construtivos e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alteração de normas edículas, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

§ 1º. Os recursos obtidos pelo Município, com a contrapartida prevista no inciso IX deste artigo, serão depositados no Fundo Municipal

de Desenvolvimento Territorial e aplicados exclusivamente na própria Operação Urbana Consorciada, de acordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada, devendo o ConCidade de Chapecó, acompanhar e fiscalizar o recebimento e aplicação dos recursos.

§ 2º. A partir da aprovação da Lei específica de que trata o *caput*, são nulas as licenças e autorizações expedidas pelo Município em desacordo com o Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 412. A Lei que criar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras ou desapropriações necessárias à própria Operação Urbana ou para aquisição de áreas destinadas à construção de habitação de interesse social na área de abrangência da operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.

§ 1º. O CEPAC é uma forma de contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir adicional, alteração de uso e de parâmetros urbanísticos, para uso específico nas operações urbanas consorciadas.

§ 2º. O CEPAC será livremente negociado, mas convertido em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 3º. Apresentado o projeto de construção ou de modificação de uso, o Certificado de Potencial Adicional de Construção será utilizado no pagamento da contrapartida correspondente aos benefícios urbanísticos concedidos ou para o pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pelas normas de uso, ocupação e parcelamento do solo, respeitados os limites estabelecidos nas Leis de cada Operação Urbana Consorciada.

§ 4º. A Lei a que se refere o *caput* deste artigo deverá estabelecer ainda:

I - a quantidade de Certificados de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPAC, a ser emitidos, obrigatoriamente, de forma proporcional ao estoque de direito de construir adicional previsto para a operação;

II - o valor mínimo do CEPAC;

III - as formas de conversão e equivalência do CEPAC em metros quadrados de direito de construir adicional e em metros quadrados de terreno de alteração de uso;

IV - o limite do valor de subsídio previsto no *caput* deste artigo para aquisição de terreno para construção de Habitação de Interesse Social.

Art. 413. O Poder Executivo Municipal regulamentará todas as operações relativas ao Certificado de Potencial Construtivo Adicional de Construção - CEPAC.

Art. 414. Em relação às áreas compreendidas no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, a Outorga Onerosa será aplicada exclusivamente, conforme as disposições de suas Leis específicas.

Art. 415. Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas, não são passíveis de receber o potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.

## **CAPÍTULO IX DO ESTUDO E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV/RIV**

Art. 416. Fica instituído o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, nos termos deste Plano Diretor e em conformidade com os arts. 36, 37 e 38 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 417. O EIV é o documento prévio e necessário à aprovação de empreendimento ou atividade geradora de impacto, no qual constará o conjunto dos estudos e informações técnicas relativas à identificação, avaliação, prevenção, mitigação e compensação dos impactos na vizinhança, de forma a permitir a avaliação das diferenças entre as condições existentes e as que existirão com a sua implantação na vizinhança imediata e no seu entorno.

§ 1º. O EIV tem por objetivo identificar e avaliar previamente os impactos urbanísticos positivos e negativos decorrentes da implantação de empreendimentos e atividades sobre determinada área de influência, definindo medidas mitigadoras e compensatórias sempre que não for possível a eliminação integral dos impactos negativos, podendo resultar na aprovação ou rejeição da proposta.

§ 2º. O EIV será acompanhado de Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, documento formal sob a responsabilidade do proponente e dos técnicos que o firmaram, no qual constará de forma resumida o EIV, a fim de tornar públicas as características e repercussões significativas do empreendimento ou atividade sobre o meio ambiente urbano e as medidas mitigadoras ou compensatórias dos impactos gerados pela atividade ou empreendimento.

§ 3º. O Município deverá indicar a necessidade de realização do EIV, conforme o empreendimento ou atividade pretendido, quando da expedição de consulta prévia de construção ou funcionamento ou da certidão de viabilidade para implantação de loteamentos e condomínios.

§ 4º. As medidas de que trata o *caput* deste artigo deverão estar relacionadas aos impactos gerados pelo empreendimento e serem cumpridas na área de vizinhança identificada no EIV do empreendimento proposto.

§ 5º. As obras e instalações destinadas a mitigar, compensar e potencializar os impactos decorrentes da implantação de empreendimentos deverão ser utilizadas para o uso previsto conforme EIV aprovado, vedados o desvio de finalidade ou a mudança do beneficiário.

Art. 418. Estão obrigados a apresentar o EIV os seguintes empreendimentos e atividades:

I - aeroportos, heliportos e helipontos;

II - autódromos e kartódromos;

III - barragens para contenção de rejeitos ou resíduos;

IV - cemitérios, necrotérios e crematórios;

V - centros de convenções, casas de show, casas de festas e eventos, clubes e similares com área construída acima de 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados);

VI - hospitais;

VII - condomínios verticais com mais de 100 unidades ou acima de 200 unidades no caso de condomínios verticais destinados a habitação popular, financiados por programas públicos de produção de moradia;

VIII - edifícios não residenciais com área construída igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros);

IX - estabelecimentos prisionais e similares;

X - garagem e estacionamento de empresas de transporte de passageiros e cargas;

XI - locais destinados a escolas, faculdades, universidades ou outros cursos com área construída igual ou superior a 5.000m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados);

XII - matadouros e abatedouros;

XIII - oleodutos, gasodutos, minerodutos;

XIV - shoppings, centros de compras e similares;

XV - terminais rodoviários, ferroviários e aviários;

XVI - usinas de incineração de resíduos e usinas de asfalto;

XVII - usinas de geração de eletricidade, qualquer que seja a fonte de energia;

XVIII - rede de transmissão de energia elétrica e estação de distribuição de energia elétrica de alta tensão;

XIX - estádio ou ginásio de esportes com capacidade para cinco mil pessoas ou mais;

XX - garagem ou estacionamento geral em terreno com área superior a 3.000,00m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados);

XXI - parques temáticos;

XXII - loteamentos com área superior a 20,00ha (vinte hectares);

XXIII - condomínio horizontais com área vendável superior a 20,00ha (vinte hectares);

XXIV - estações coletivas públicas de tratamento de água e esgoto;

XXV - aterros sanitários, estações de transbordo de lixo, usinas ou centrais de reciclagem de resíduos sólidos e depósitos de materiais recicláveis.

§ 1º. Poderão ser passíveis de EIV, a critério da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes e do ConCidade de Chapecó, as atividades e empreendimentos que se enquadrarem nas seguintes situações:

a) similaridade a outros empreendimentos e atividades;

b) ocorrência de diversas atividades num mesmo empreendimento;

c) as construções, demolições ou alterações de qualquer porte, em área de relevante valor arqueológico, arquitetônico, etnográfico, histórico ou paisagístico, sendo ou não objeto de ato de preservação promovida por qualquer entidade pública, quando representar um impacto na paisagem, segundo critérios da Fundação Cultural de Chapecó.

§ 2º. Fica a Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUG, autorizada a realizar análise prévia e dispensar a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança para os empreendimentos e atividades previstas no *caput* deste artigo, desde que de interesse público e iniciativa da Administração Pública Federal, Estadual ou Municipal e suas autarquias e fundações.

§ 3º. A critério da Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUG e verificando a sua necessidade, poderá ser exigido a apresentação de EIV para os empreendimentos e atividades previstas no *caput* deste artigo, ainda que de interesse e iniciativa dos Poderes Públicos.

§ 4º. Para os casos de aprovação de projetos de ampliação de edificações com EIV aprovado, aprovação de projetos de ampliação ou modificação de edificações que não tiveram EIV aprovado mas que com a área acrescida passe a se enquadrar neste artigo bem como para regularização de edificações que se enquadram neste artigo, será consultada a Comissão de Análise Urbanística e Gerenciamento - CAUG, que fica autorizada a realizar análise prévia e solicitar ou dispensar a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança nesses casos.

§ 5º. O presidente do ConCidade e os coordenadores das câmaras técnicas poderão dispensar a reanálise do EIV já aprovado e para os casos em que haja alterações de projeto durante a aprovação do empreendimento.

Art. 419. O Estudo de Impacto de Vizinhança deverá contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno, devendo incluir, no mínimo, análise das seguintes questões:

I - adensamento populacional;

II - equipamentos urbanos e comunitários;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, acessibilidade, estacionamentos, carga e descarga, embarque e desembarque, geração de tráfego e demanda por transporte público;

VI - ventilação e iluminação;

VII - áreas de interesse histórico, paisagístico, cultural e ambiental;

VIII - riscos ambientais, geração de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, poluição sonora, atmosférica e hídrica, periculosidade e vibração;

IX - impacto socioeconômico na população residente no local e entorno;

X - definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, bem como daquelas intensificadoras dos impactos positivos;

§ 1º. A ampliação e modificação de empreendimentos e atividades atualmente em funcionamento e considerados potencialmente ou geradoras de impactos, estão sujeitas à elaboração prévia de Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV, como condição para obtenção de alvarás, licenças e outras autorizações municipais.

§ 2º. A elaboração do EIV/RIV não substitui a elaboração do EIA/RIMA, quando previsto em legislação pertinente.

§ 3º. Os estudos ambientais referidos neste Capítulo, bem como os documentos que os integram, ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

Art. 420. A análise do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser requerida pelo proprietário do imóvel, seu representante legal ou interessado, e deverá ser elaborado e instruído, no mínimo, com os seguintes documentos:

I - identificação do empreendimento:

a) identificação do empreendedor ou interessado com nome completo, endereço ou sede, CPF ou CNPJ, contrato social, contatos telefônicos e e-mail;

b) identificação e qualificação técnica dos autores do EIV;

c) descrição resumida do projeto;

d) título de propriedade do imóvel;

e) consulta prévia ou certidão de viabilidade deferida; e

f) características objetivas do projeto arquitetônico a ser aprovado.

II - caracterização da área de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade:

a) definição da área de influência do empreendimento ou atividade com delimitação do espaço onde se localiza o imóvel com os acessos gerais;

b) descrição dos usos e volumes das construções existentes;

c) características populacionais da área de influência;

d) estimativa de população fixa e flutuante que usará o empreendimento ou atividade;

e) dimensionamento do sistema viário e identificação dos fluxos de circulação;

f) indicação de áreas de valor arqueológico, arquitetônico, etnográfico, histórico ou paisagístico.

III - caracterização, descrição e localização do empreendimento ou atividade nas fases de implantação e operação, indicando:

a) previsão dos prazos de implantação e de início de operação;

b) volumes de movimentos de terra, cortes/aterros e de geração de entulhos;

c) atividades previstas com número de usuários;

d) áreas, dimensões e volumetria do empreendimento;

e) número de vagas de estacionamento previsto;

f) demanda de equipamentos urbanos e comunitários; e

g) demarcação e reserva de área para carga e descarga de caminhões nos limites do empreendimento.

IV - descrição da demanda e da capacidade de atendimento das redes de drenagem pluvial, abastecimento de água e energia, coleta de esgoto e programa de gerenciamento de resíduos recicláveis e orgânicos;

V - identificação dos recursos hídricos disponíveis, sempre que for o caso e a demanda sugerida;

VI - identificação da permeabilidade do solo e influência no lençol freático, sempre que for o caso;

VII - identificação de riscos potenciais; e

VIII - identificação e avaliação dos impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade na área de influência relacionada durante as obras de implantação, quando for o caso, e após a entrada em operação, considerando os seguintes conteúdos:

a) nova estruturação e modificação na dinâmica da mobilidade urbana;

b) necessidade de inserção de novos equipamentos públicos comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo eventual incremento populacional;

c) relação do empreendimento ou atividade com o patrimônio ambiental natural e construído, patrimônio cultural, histórico e artístico com seus respectivos entornos no que se refere à conservação, à apreensão visual, à valorização dos bens já consolidados e os de interesse à preservação, elementos de arte pública, ambiências urbanas criadas e consolidadas que formam o espírito e a identidade do lugar;

d) relação do empreendimento ou atividade com o patrimônio ambiental natural e construído, arqueológico, arquitetônico, etnográfico, histórico ou paisagístico, com seus entornos no que se refere à conservação, à apreensão visual, à valorização dos bens já consolidados e os de interesse à preservação, elementos de arte pública, ambiências urbanas criadas;

e) demanda gerada para a infraestrutura urbana, no que se refere a equipamentos e redes de água, esgoto, drenagem, energia, comunicação, coleta e tratamento de resíduos sólidos, entre outras;

f) influência sobre bens ambientais, no que se refere à qualidade do ar, do solo e subsolo, das águas, da flora, da fauna, e poluições ambiental, visual e sonora decorrentes da atividade; e

g) impacto na estrutura socioeconômica e cultural, no que se refere a produção, consumo, emprego, renda e demanda por habitação.

IX - consulta à população atingida, quando exigido, através de reuniões, audiências públicas e outros meios; e,

X - indicação e detalhamento das medidas mitigadoras e compensatórias previstas para resolver os impactos negativos com cronograma de execução.

§ 1º. Serão de responsabilidade do empreendedor ou interessado as despesas e custos referentes à:

I - realização do EIV, RIV e estudos complementares exigidos pelo Município; e

II - obras e serviços conforme previsto em Termo de Compromisso.

§ 2º. O Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV deverá ser elaborado por profissional ou empresa habilitada junto aos Conselhos Profissionais.

Art. 421. Por solicitação das Câmaras Técnicas, o Município poderá realizar audiência pública para apresentação do EIV e RIV pelo proponente de empreendimento ou atividade geradora de impacto com a finalidade de esclarecimento de dúvidas e recebimento de considerações da população atingida.

Parágrafo único. Qualquer interessado poderá apresentar por escrito críticas, registros ou documentos sobre o empreendimento ou atividade e seus impactos, que farão parte integrante do EIV, independente de pagamento de taxas.

Art. 422. Recebido o EIV, o Município terá o prazo de 60 (sessenta dias) para analisar, aprovar ou rejeitar, podendo este prazo ser prorrogado, através de decisão motivada, nos casos de complementação de documentação ou alteração ou nos casos de grande complexidade do estudo.

Art. 423. Para eliminar ou minimizar os impactos gerados pelo empreendimento ou atividade, o Município poderá exigir do empreendedor, com base na análise dos estudos e relatórios ambientais apresentados, a execução, às suas expensas, de medidas mitigadoras, compatibilizadoras, recuperadoras, compensatórias e similares, bem como, a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, mediante termo de compromisso devidamente firmado.

§ 1º. As medidas mitigadoras, compatibilizadoras, recuperadoras, compensatórias e similares apresentadas pelo empreendedor serão analisadas, estando sujeitas às respectivas e necessárias adequações, após análise e parecer das Câmaras Técnicas.

§ 2º. Para os fins deste PDC, consideram-se medidas mitigadoras aquelas destinadas a prevenir impactos negativos ou reduzir sua magnitude e medidas compensatórias aquelas destinadas a compensar eventual dano causado.

Art. 424. Quando a atividade ou empreendimento exigir a adoção de medidas mitigadoras ou compensatórias, deverá ser firmado Termo de Compromisso entre o interessado e o Município, contendo, no mínimo, o seguinte:

I - o parecer das Câmaras Técnicas e deliberação do ConCidade de Chapecó a respeito do empreendimento ou atividade;

II - a descrição das medidas compensatórias ou mitigadoras, em havendo, a serem realizadas às expensas do interessado;

III - o comprometimento legal do interessado, sucessor ou pessoa jurídica constituída, de atendimento ao disposto no inciso II deste artigo, sob pena das cominações legais quanto à quebra ou não atendimento do Termo de Compromisso.

§ 1º. O Termo de Compromisso previsto neste artigo deverá ser elaborado pelo Secretário do ConCidade e firmado pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano e pelo interessado no empreendimento ou atividade e por duas testemunhas, o qual servirá de título executivo extrajudicial, nos termos do inciso II do artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

§ 2º. O descumprimento das medidas mitigadoras ou compensatórias previstas no Termo de Compromisso dará ensejo ao cancelamento ou não liberação das licenças e o embargo administrativo pelo Município do empreendimento ou atividade.

§ 3º. O habite-se ou a licença de funcionamento do empreendimento ou atividade só serão emitidos mediante laudo de vistoria comprovando a conclusão das obras e serviços previstos no Termo de Compromisso conforme cronograma de implantação referido no *caput* deste artigo.

§ 4º. No caso de execução parcial ou em desacordo das obras e compromissos firmados, o Município promoverá a notificação extrajudicial do responsável sem prejuízo da execução judicial do Termo de Compromisso, conforme o caso.

Art. 425. O Município reserva-se o direito de exigir, a qualquer tempo, quaisquer esclarecimentos relativos às características, operações, matérias-primas e outros detalhes ligados à atividade instalada ou a ser instalada.

Art. 426. O EIV será analisado pelas Câmaras Técnicas, que emitirão parecer fundamentado opinando pela aprovação ou não do empreendimento ou atividade, para posterior aprovação pelo ConCidade de Chapecó.

§ 1º. As Câmaras Técnicas poderão exigir do interessado, laudos técnicos específicos e complementares para o EIV, os quais deverão ser elaborados por profissionais qualificados em cada uma das especialidades demandadas, devidamente habilitados e registrados nos respectivos Conselhos de Classe.

§ 2º. A expedição de parecer contrário ao EIV pelas Câmaras Técnicas acarretará no indeferimento da pretensão da atividade ou do empreendimento, cabendo, neste caso, recurso ao ConCidade de Chapecó, que aprovará ou não o EIV ou solicitará alterações.

Art. 427. O EIV e o RIV com parecer final do ConCidade de Chapecó integrarão o processo de licenciamento e, havendo necessidade de alteração nos projetos aprovados, este será submetido à nova análise.

Art. 428. O Poder Executivo Municipal regulamentará o procedimento de análise, rejeição e aprovação do EIV, no que não estiver previsto neste PDC, no prazo de 90 (noventa dias) após a publicação da presente Lei Complementar.

## **TÍTULO VII DA GESTÃO DEMOCRÁTICA E DO CONTROLE SOCIAL**

Art. 429. O Município promoverá a gestão democrática do planejamento territorial municipal, de forma dinâmica, contínua, integrada e participativa, articulando as políticas públicas com os interesses da sociedade, embasado especialmente pela constituição de:

I - Conselho da Cidade de Chapecó - ConCidade de Chapecó;

II - Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT;

III - Câmaras Técnicas:

- a) de Habitação e Regularização Fundiária;
- b) de Meio Ambiente e Saneamento;
- c) de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade;
- d) de Planejamento e Gestão do Solo Urbano.

IV - Implantação do Sistema de Informações Geográficas - SIG Chapecó;

V - Conferência da Cidade de Chapecó.

Art. 430. O Conselho da Cidade de Chapecó - ConCidade de Chapecó, normatizará por Resolução, a aplicação e as formas de participação democrática da sociedade, na gestão urbana e territorial do Município de Chapecó, através dos instrumentos de participação popular, como:

I - Consulta pública;

II - Audiência pública;

III - Conferência da Cidade de Chapecó;

IV - Referendo e Plebiscito.

§ 1º. A consulta pública é uma instância consultiva que poderá ocorrer na forma presencial e ou por meio eletrônico, nas quais a Administração Pública tomará decisões baseadas no conjunto de opiniões expressas pela população interessada.

§ 2º. A audiência pública é uma instância de discussão, na qual os participantes são convidados a exercer o direito à informação e à manifestação sobre planos e projetos públicos ou privados que possam atingir, direta ou indiretamente, interesses locais ou da coletividade.

§ 3º. A realização de audiências públicas são condicionantes para aprovação de planos, programas e projetos que afetem a ordem urbanística, tais como empreendimentos que gerem impacto ambiental e ou impacto de vizinhança, alteração de zoneamento e normas de parcelamentos, uso e ocupação do solo.

§ 4º. O referendo e o plebiscito são formas de assegurar a participação popular na definição de questões fundamentais e de relevância ao interesse público, devendo-se observar a legislação vigente e termos da Lei Orgânica Municipal.

## **CAPÍTULO I DO CONSELHO DA CIDADE DE CHAPECÓ**

Art. 431. Fica criado o Conselho da Cidade de Chapecó - ConCidade de Chapecó, órgão colegiado de natureza permanente, de caráter deliberativo, normativo e consultivo, formado por representantes do Poder Público e da sociedade civil, através de seus diferentes segmentos, integrado pelas políticas de planejamento, ordenamento territorial e gestão do solo urbano, de habitação e regularização fundiária, saneamento e meio ambiente, mobilidade, trânsito e transporte urbano, com o objetivo de garantir a gestão democrática e controle social das políticas de desenvolvimento territorial.

§ 1º. O exercício das funções de conselheiro é considerado de relevante interesse público e não poderá, por qualquer forma, ser remunerado.

§ 2º. O ConCidade de Chapecó integrará a estrutura da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes e deliberará em reuniões plenárias, através de Resoluções, na forma do seu Regimento Interno.

Art. 432. Com a constituição do Conselho da Cidade de Chapecó, das Câmaras Técnicas e do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, integrando as áreas de Habitação e Regularização Fundiária, de Meio Ambiente e Saneamento Ambiental, de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade e de Planejamento e Gestão do Solo Urbano, ficam extintos os respectivos Conselhos Gestores setoriais e respectivos fundos municipais, relacionados às áreas previstas neste artigo.

### **Seção I Das Atribuições do Conselho da Cidade de Chapecó**

Art. 433. São atribuições do Conselho da Cidade de Chapecó:

I - formular, estudar e propor políticas, estratégias, diretrizes, programas, projetos e ações para o desenvolvimento territorial, incluídas as áreas de planejamento, ordenamento territorial e gestão do solo urbano, de habitação e regularização fundiária, saneamento e meio ambiente, mobilidade, transporte, trânsito e no que couber, ao desenvolvimento metropolitano e regional;

II - monitorar a aplicação dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano previstos no PDC e aprovar a metodologia para a definição dos valores e estoques anuais previstos nos instrumentos da política de desenvolvimento urbano;

III - apreciar os Projetos de Lei dos planos setoriais integrantes da política de desenvolvimento territorial e outros instrumentos regulatórios, bem como acompanhar, fiscalizar e avaliar as suas implementações;

IV - propor a edição de normas gerais de direito urbanístico e manifestar-se sobre propostas de criação e de alteração da legislação pertinente ao desenvolvimento territorial;

V - definir critérios para o atendimento habitacional e os programas e projetos a serem financiados com os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial;

VI - aprovar normas e diretrizes técnicas para o licenciamento ambiental no Município;

VII - propor a criação de unidades de conservação, estabelecer as diretrizes de sua preservação e as atividades que poderão ser desenvolvidas nas áreas circundantes;

VIII - declarar determinados atributos naturais como de importância significativa para manutenção da qualidade ambiental, sujeitos à proteção especial, nos termos da legislação ambiental em vigor;

IX - emitir orientações e recomendações referentes à aplicação do PDC e demais atos normativos relacionados ao desenvolvimento territorial;

X - opinar sobre as omissões e casos não definidos pela legislação municipal, relacionados ao desenvolvimento territorial;

XI - elaborar e editar resoluções normativas que estabeleçam diretrizes para a atuação do Poder Executivo na execução da política de desenvolvimento territorial;

XII - aprovar e fiscalizar os planos de aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial de acordo com as prioridades definidas neste PDC, obtidos pelos instrumentos da política de desenvolvimento urbano e demais receitas definidas;

XIII - monitorar as ações do Sistema de Informações Geográficas - SIG Chapecó;

XIV - articular políticas e ações com os demais órgãos municipais e com outros organismos governamentais e não-governamentais, estabelecendo formas de integração entre os participantes;

XV - aprovar a criação e implementação de programas e projetos através da aplicação dos instrumentos da política de desenvolvimento urbano e de regulação territorial e da promoção de convênios ou acordos públicos, privados e consorciados;

XVI - propor e promover estudos, debates, consultas públicas, audiências, sobre matérias de relevante interesse coletivo, relacionados com o desenvolvimento territorial municipal;

XVII - analisar e aprovar projetos de empreendimentos de impactos significativos, bem como indicar medidas compensatórias, mitigadoras e alterações que entender necessárias, sem prejuízo das demais aprovações previstas na legislação;

XVIII - promover a cada dois anos, a Conferência da Cidade de Chapecó, objetivando a ampliação da participação da sociedade e avaliação das políticas de desenvolvimento territorial;

XIX - elaborar e fazer cumprir seu Regimento Interno e normatizar sobre a composição, organização e funcionamento das Câmaras Técnicas;

XX - implantar fluxos permanentes de informação e processo dinâmico e atualizado para o monitoramento, avaliação e decisões sobre o desenvolvimento territorial do município;

XXI - constituir comissões e subcomissões de caráter temporário ou permanente, com finalidades específicas de acordo com suas necessidades;

XXII - promover capacitações permanentes dos Conselheiros, sobre as temáticas que envolvem o ConCidade de Chapecó;

XXIII - deliberar ou manifestar-se nos demais casos previstos neste PDC.

## **Seção II**

### **Da Composição do Conselho da Cidade de Chapecó**

Art. 434. O Conselho da Cidade de Chapecó - ConCidade de Chapecó será composto pelo Presidente e 36 (trinta e seis) membros titulares e seus respectivos suplentes, eleitos ou indicados pelos respectivos órgãos, entidades ou categorias, e homologados pelo Prefeito Municipal, com mandato de quatro anos e renovação bianual, obedecendo a seguinte composição:

I - 12 (doze) representantes do Poder Público vinculados ao desenvolvimento territorial, assim distribuídos:

a) 10 (dez) representantes do Poder Público Municipal;

b) 1 (um) representante do Poder Público Estadual;

c) 1 (um) representante do Poder Público Federal;

II - 12 (doze) representantes de Movimentos Sociais, como associações comunitárias, de moradores ou de movimentos por moradia, entre outros;

III - 3 (três) representantes de Entidades Empresariais relacionadas ao desenvolvimento urbano;

IV - 2 (dois) representantes de Entidades Sindicais de Trabalhadores com atuação na área de desenvolvimento urbano;

V - 3 (três) representantes de Entidades Profissionais ou Conselhos profissionais com atuação na área de desenvolvimento urbano;

VI - 2 (dois) representantes de Entidades Acadêmicas e de Pesquisas com atuação na área de desenvolvimento urbano;

VII - 1 (um) representante de Organizações Não Governamentais - ONGs;

VIII - 1 (um) representante de Clubes de Serviço.

§ 1º. Fica garantido o direito de participação no processo de escolha, nos diferentes segmentos previstos no inciso II deste artigo, das entidades organizadas de pessoas com deficiência e de transporte alternativo, dentre outros.

§ 2º. Os trabalhos do ConCidade de Chapecó serão presididos pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano ou, na ausência ou impedimento deste, por membro da Secretaria, de sua livre escolha, cabendo ao mesmo voto de desempate se necessário.

Art. 435. Os representantes do Poder Público Municipal serão indicados pelo Prefeito Municipal, priorizando as áreas de Desenvolvimento Urbano, Fazenda, Procuradoria, Habitação e Regularização Fundiária, Desenvolvimento Rural e Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico e Turismo, Cultura, Educação, Saúde e Serviços Urbanos e Infraestrutura.

Parágrafo único. O Poder Público Municipal deverá prioritariamente ser representado pelo titular das áreas indicadas no *caput*.

Art. 436. O representante do Poder Público Estadual será indicado pela Secretaria de Desenvolvimento Regional de Chapecó ou órgão que a suceder, priorizando as áreas de meio ambiente, saneamento, infraestrutura, pesquisa e desenvolvimento rural, habitação e de segurança pública.

Art. 437. Representarão o Poder Público Federal os órgãos diretamente relacionados com a política de desenvolvimento territorial, meio ambiente e infraestrutura.

Art. 438. Os representantes de Movimentos Sociais, como de associações comunitárias, de moradores ou de movimentos por moradia, entre outros, serão eleitos nas regiões geográficas definidas conforme Mapa Anexo XII, através de plenárias realizadas com as comunidades, na ocasião das audiências públicas de revisão do Plano Diretor, da Conferência Municipal ou audiência pública convocada para esta finalidade.

Art. 439. Os representantes das Entidades Empresariais, das Entidades Sindicais de Trabalhadores, das Entidades Profissionais, Entidades Acadêmicas e de Pesquisas, Clubes de Serviço e das Organizações Não Governamentais - ONGs, serão escolhidos pelos respectivos segmentos, na ocasião da revisão do Plano Diretor, da Conferência Municipal ou audiência pública convocada para esta finalidade.

Art. 440. A organização e o funcionamento do Conselho da Cidade de Chapecó, a perda do mandato e a substituição de conselheiros, serão disciplinadas pelo seu Regimento Interno, devendo ser aprovado pela maioria de seus membros e homologado pelo Chefe do Executivo Municipal.

Parágrafo único. O ConCidade de Chapecó será implantado e iniciará suas atividades em prazo não superior a 90 (noventa) dias da data de publicação desta Lei Complementar.

## **CAPÍTULO II DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL**

Art. 441. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial - FMDT, com a finalidade de apoiar e realizar investimentos de acordo com as políticas, estratégias, objetivos, diretrizes, planos, programas, projetos e ações para o desenvolvimento territorial, integrantes ou decorrentes deste PDC, em obediência às prioridades nele estabelecidas e pelo Conselho da Cidade de Chapecó.

§ 1º. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial será administrado pelo Poder Executivo Municipal, através da Secretaria de Desenvolvimento Sustentável e Obras Estruturantes.

§ 2º. O plano de aplicação de recursos financeiros do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial será aprovado pelo Conselho da Cidade de Chapecó, homologado pelo Prefeito Municipal e encaminhado anualmente, anexo à Lei Orçamentária, para aprovação da Câmara Municipal.

§ 3º. Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial serão depositados em conta corrente específica, mantida em instituição financeira designada pela Secretaria Municipal da Fazenda, especialmente aberta para esta finalidade, com aplicação prioritária:

- I - na infraestrutura e gestão da mobilidade, priorizando o transporte coletivo;
- II - no ordenamento e direcionamento do desenvolvimento territorial, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- III - na implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- IV - na proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico e paisagístico;
- V - na criação de unidades de conservação e proteção de áreas de interesse ambiental;
- VI - na modernização da base cartográfica e do controle urbanístico;
- VII - na realização de conferências, congressos, seminários, encontros, oficinas, cursos e capacitações relacionados à política de desenvolvimento territorial;
- VIII - em outras finalidades previstas neste Plano Diretor.

Art. 442. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial integrará a estratégia de financiamento da cidade que tem por objetivo a justa distribuição dos benefícios gerados pelo processo de desenvolvimento urbano e de transformação territorial, promovendo a equidade social e o fortalecimento de espaços territoriais carentes e desqualificados.

Art. 443. O Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial será constituído de recursos provenientes de:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado de Santa Catarina a ele destinados;
- III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V - contribuições ou doações de entidades internacionais;
- VI - receitas decorrentes de acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VII - rendimentos obtidos com a aplicação do seu próprio patrimônio e receitas operacionais e patrimoniais realizadas;
- VIII - recursos obtidos da aplicação de instrumentos da política de desenvolvimento urbano;
- IX - percentuais de arrecadação relativa a taxas decorrentes da prestação de serviços ou obras públicas;
- X - multas, correção monetária e juros recebidos em decorrência de suas aplicações;
- XI - rendas decorrentes de alienação de bens públicos;
- XII - retornos e resultados de suas aplicações;
- XIII - preço público da permissão de uso;
- XIV - outras receitas eventuais.

Parágrafo único. O ConCidade de Chapecó poderá constituir Conselho Gestor próprio para aprovar e fiscalizar a aplicação dos recursos específicos destinados a implementação das políticas habitacionais e de regularização fundiária de interesse social.

## **CAPÍTULO III DAS CÂMARAS TÉCNICAS**

Art. 444. Para dar suporte às decisões técnico-administrativas do Conselho da Cidade de Chapecó e aos órgãos da administração pública, serão criadas Câmaras Técnicas permanentes, de caráter interdisciplinar, orientando e realizando estudos e pesquisas necessárias ao desenvolvimento das ações, planos e projetos:

- I - de Habitação e Regularização Fundiária;
- II - de Meio Ambiente e Saneamento Ambiental;
- III - de Mobilidade Urbana, Trânsito, Transporte e Acessibilidade;
- IV - de Planejamento e Gestão do Solo Urbano.

Art. 445. O ConCidade de Chapecó normatizará a composição, organização, funcionamento e atribuições das Câmaras Técnicas, que serão integradas pelos respectivos servidores municipais e técnicos indicados pelos demais segmentos que compõem o Conselho.

#### **CAPÍTULO IV DA CONFERENCIA DA CIDADE DE CHAPECÓ**

Art. 446. O ConCidade de Chapecó promoverá, a cada dois anos, a Conferência da Cidade de Chapecó, com o objetivo de ampliar a participação da comunidade em canais de debate que tratem das questões de desenvolvimento territorial do Município, instalando um processo permanente para a participação da sociedade civil, em especial para:

- I - propor a interlocução entre autoridades e gestores públicos com os diversos segmentos da sociedade, sobre assuntos relacionados à política Municipal, e quando couber, à política estadual e nacional de desenvolvimento territorial;
- II - sensibilizar e mobilizar os munícipes para o estabelecimento de agendas, metas e planos de ações na busca de soluções aos problemas existentes no município;
- III - propiciar a participação popular de diversos segmentos da sociedade, considerando as diferenças de sexo, idade, raça e etnia, para a formulação de proposições, realização de avaliações sobre as formas de execução da política municipal de desenvolvimento territorial e suas áreas estratégicas;
- IV - avançar na construção e consolidação das políticas públicas de desenvolvimento territorial, indicando as prioridades de ação municipal e de consolidação do PDC.

#### **CAPÍTULO V DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS - SIG CHAPECÓ**

Art. 447. O planejamento territorial municipal será fomentado pelas informações referentes ao território e seu desenvolvimento, provenientes do Sistema de Informações Geográficas - SIG Chapecó, estruturado através do desenvolvimento de tecnologia de geoprocessamento interligada a uma base cartográfica municipal unificada e associada a um banco de dados com informações territoriais referentes às diferentes áreas de desenvolvimento do Município, tendo como objetivos:

- I - criar a base cartográfica territorial e banco de dados municipal unificado, garantindo o acesso às informações;
- II - gerenciar e integrar os dados de informação, provenientes de órgãos da administração pública direta e indireta, governamentais e não governamentais;
- III - desenvolver tecnologia e qualidade da informação, subsidiando o Conselho da Cidade de Chapecó e as ações governamentais na identificação, planejamento e no monitoramento do território e seus elementos de constituição, auxiliando no processo de tomada de decisões;
- IV - implantar um processo permanente, dinâmico e atualizado para a coleta e armazenamento dos dados, monitoramento do crescimento e transformação do território, com a revisão e a adequação dos parâmetros da legislação do PDC, visando a leitura fiel da cidade real, a melhoria dos indicadores e a qualidade de vida dos munícipes, podendo para tal, constituir parcerias com Instituições de Ensino e Pesquisa;
- V - qualificar o pessoal técnico para o gerenciamento, desenvolvimento e atualização do sistema, com a aquisição periódica de levantamentos geográficos e materiais técnicos que representem as características territoriais do Município em transformação.

Art. 448. O Município observará, no monitoramento do seu desenvolvimento territorial, os parâmetros referentes à infraestrutura, aos elementos físico-espaciais, ao desenvolvimento econômico, aos indicadores de desenvolvimento humano e à qualificação ambiental do Município.

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

Art. 449. Os condomínios horizontais que comprovem estar implantados até a data de 26 de novembro de 2014 e os loteamentos já aprovados e consolidados até a mesma data, caracterizados como condomínios horizontais, poderão ser regularizados nesta modalidade, através de Lei específica de iniciativa do Poder Executivo Municipal, ouvido previamente o ConCidade de Chapecó, que definirá as condições e parâmetros para a sua regularização.

Parágrafo único. Os empreendimentos localizados na Macrozona Rural, serão gravados como Área de Urbanização Específica - AUE, e observarão as disposições previstas no *caput* para sua regularização.

Art. 450. Quando da conclusão da duplicação da Avenida Deputado Federal Ernesto José de Marco, a mesma passará automaticamente do zoneamento de UFDDDB para UFDD1.

Art. 451. Fica declarado de interesse público as áreas declaradas no Mapa Anexo XVI deste PDC, conforme o artigo 94 da Portaria nº 256/GC5, de 13 de maio de 2011, com redação dada pela Portaria nº 271/GC5, de 06 de junho de 2012, permitindo a implantação de novos objetivos ou extensão até o limite de 765,00m(setecentos e sessenta e cinco metros) acima do nível do mar, na região hachurada dentro dos limites da Superfície

Horizontal Interna, em até o limite de 795,00 m (setecentos e noventa e cinco metros), acima do nível do mar, dentro dos limites da superfície cônica.

Art. 452. O Município poderá autorizar, de forma excepcional, a execução de Projetos Especiais, caracterizados por empreendimentos destinados ao uso público ou privado que, não obstante sua relevância e singularidade, não são compatíveis com os padrões urbanísticos de ocupação do solo determinados por este PDC.

Parágrafo único. Os Projetos Especiais serão declarados de interesse público pelo Chefe do Poder Executivo, através de Lei Municipal específica, que definirá ainda, os índices e parâmetros urbanísticos e de ocupação do solo, mediante prévio parecer técnico emitido pelas Câmaras Técnicas e aprovação pelo Conselho da Cidade de Chapecó.

Art. 453. Os projetos regularmente protocolados anteriormente à data de publicação desta Lei Complementar, serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo, desde que atendidas as exigências da legislação anterior, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação deste PDC.

Parágrafo único - Os projetos de que trata este artigo, poderão, a pedido do interessado, ser examinados conforme as disposições desta Lei Complementar.

Art. 454. Os protocolos para parcelamento do solo na modalidade de loteamento ou condomínio, apresentados anteriormente à data da publicação desta Lei Complementar e que possuam consulta prévia para parcelamento já emitida, serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo, desde que atendidas as exigências da legislação anterior, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação deste PDC.

Art. 455. Os protocolos para parcelamento do solo na modalidade de desmembramento, unificação e fracionamento apresentados anteriormente à data da publicação desta Lei Complementar, serão analisados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo, desde que atendidas as exigências da legislação anterior, num prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data de publicação deste PDC.

Art. 456. Ficam assegurados, pelo prazo máximo de um ano, os direitos de alvarás de aprovação já concedidos, observados os prazos constantes nas respectivas licenças, e pelo prazo de 120 dias, as certidões municipais expedidas, antes da publicação desta Lei Complementar.

Parágrafo único. As obras não iniciadas no prazo previsto no *caput*, terão seus alvarás cancelados, necessitando enquadramento na nova legislação vigente.

Art. 457. Serão objeto de Lei Complementar Municipal de iniciativa do Poder Executivo, as matérias previstas neste PDC e as que tratem de:

I - criação, modificação ou extinção de macrozonas, macroáreas, áreas e unidades territoriais;

II - alteração nos tamanhos mínimos de lotes, dimensões das quadras e percentual de áreas de destinação pública em parcelamento do solo;

III - ajustes do sistema viário básico;

IV - correções e adequações nos Mapas Anexos deste PDC, inclusive referentes à inclusão, alteração de localização ou inexistência de recursos hídricos, Áreas Especiais de Interesse Ambiental e demais elementos naturais, mediante levantamento, estudos e laudos técnicos, com parecer fundamentado das Câmaras Técnicas e aprovação prévia do ConCidade de Chapecó.

Art. 458. Serão objeto de decreto do Poder Executivo Municipal, as matérias previstas neste PDC e as que tratem de:

I - regulamentações referentes a procedimentos para a aprovação de parcelamento do solo e obras em geral;

II - detalhamento da tabela de classificação de atividades, conforme Lista Anexo III-C, com alteração ou inclusão de novas atividades, por similaridade, observadas as normatizações estaduais e federais pertinentes.

Art. 459. Os índices urbanísticos definidos na Tabela Anexo III-A desta Lei Complementar, só poderão ser alterados quando da revisão deste PDC.

Art. 460. Esta Lei Complementar deverá ser revista no prazo máximo de 10 (dez) anos a partir de sua publicação, conforme prevê o artigo 40, da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Art. 461. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 462. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 541, de 26 de novembro de 2014 e suas alterações posteriores e a Lei Complementar nº 429, de 21 de dezembro de 2010.

**JOÃO RODRIGUES**

**PREFEITO MUNICIPAL**



Documento assinado eletronicamente por **JOAO RODRIGUES, Prefeito (a)**, em 20/12/2024, às 14:21, conforme Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 45.314, de 30/05/2023.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.chapeco.sc.gov.br/> informando o código verificador **0018921** e o código CRC **B6041F36**.

Av. Getúlio Dorneles Vargas, 957S - Bairro Palmital - CEP 89812-000 - Chapecó - SC - [www.chapeco.sc.gov.br](http://www.chapeco.sc.gov.br)

24.0.000003004-6

0018921v4