



# CINCATARINA

*Inovação e Modernização  
na Gestão Pública*



**CONSÓRCIO INTERFEDERATIVO  
SANTA CATARINA**

# REVISÃO DO PLANO DIRETOR Fraiburgo - SC



@cincatarina



/cincatarina



www.cincatarina.sc.gov.br



cincatarina@cincatarina.sc.gov.br

## Equipe Técnica CINCATARINA - Planejamento de Cidades

### Ana Letícia S. Gonçalves

Superv. de Atuação Governamental  
CAU-SC A272796-0

### Camila Martins Botelho

Analista Técnica - IV  
CREA-SC 187477-9

### Celso Afonso P. Madrid

Assessor de Supervisão  
CREA-SC 186645-0

### Gesiane Heusser Lermen

Analista Técnica - IV  
CAU-SC A149454-6

### Guilherme Müller

Assessor Geral de Direção  
CRBio03 053021/03-D

### Gustavo Fernandes

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A268996-0

### Joselaine Tesk

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A193627-1

### Lucca Dias da Silva

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A296911-4

### Luiz Gustavo Pavelski

Gerente de Atuação Governamental  
CREA-SC 104797-2

### Maurício de Jesus

Analista Técnico - IV  
CREA-SC 147737-1

### Matheus Bianchin

Analista Técnico - II  
CAU-SC A286365-0

### Paulo Germano Z. Borges

Analista Técnico - IV  
OAB-SC 58.615

### Raphaela Menezes

Superv. de Atuação Governamental  
CREA-SC 138824-3

### Raquel Gomes de Almeida

Superv. de Atuação Governamental  
CREA-SC 118868-3

### Tainara Aparecida Xavier

Coord. de Atuação Governamental  
CAU-SC A288282-5

### Apoio Operacional:

### Enrique Fernandes Monquero

Estagiário de Arquitetura e Urbanismo

### Luana Rosa de Oliveira

Estagiária de Arquitetura e Urbanismo

## Grupo de Trabalho Municipal (GTM)

(Decreto nº 10, de 13 de janeiro de 2021)

### Paulo Steiwandter

### Daiani Betinelli

### Daniel Dresch

### Aldair Morais

### Flávio André de Oliveira

### Michelli Ribeiro

### Silvano Pelissaro

### Fernanda Nair Catarina Rosar

### Fabiano Leonhardt

### Rui Carlos Braun

## Conselho de Desenvolvimento de Fraiburgo – DESENFRAI

### MEMBROS TITULARES:

**Fernanda Nair C. Rosar Ferronato**  
Poder Executivo Municipal

**Natália Mendes Latrechia**  
Poder Executivo Municipal

**Rafael Benincá**  
Poder Executivo Municipal

**Rafael Valdir Gansalla**  
Poder Legislativo Municipal

**Aldair Antonio Moraes**  
Associação Fraiburguense de  
Beneficência

**Wolni Maciel**  
Sindicato dos Produtos Rurais de  
Fraiburgo – SPRF

**Luiz Gustavo Pavelski**  
Representantes dos Clubes de Serviço  
– Lions Club Fraiburgo “Terra da  
Maçã”

**Renata Riegert**  
Ordem dos Advogados do Brasil –  
Subseção de Fraiburgo

**Almir Granemann dos Reis**  
Universidade do Alto Vale do Rio do  
Peixe – UNIARP Núcleo de Fraiburgo

**Jeferson Argenton**  
Associação Empresarial de Fraiburgo –  
ACIAF

**Elizabeth Zenere**  
Associação Empresarial de Fraiburgo –  
ACIAF

**Antonio Marcos Xavier**  
Câmara de Dirigentes Logistas – CDL

**Moisés Lopes de Albuquerque**  
Associação Brasileira dos Produtores  
de Maçã – ABPM

**André Luis Zagonel**  
Associação dos Engenheiros,  
Arquitetos e Agrônomos de Fraiburgo  
– ASSEAF

### MEMBROS SUPLENTE

**Márcio Luís Machado**  
Poder Executivo Municipal

**Rui Carlos Braun**  
Poder Executivo Municipal

**Andréa Aparecida Rezzadori**  
Poder Executivo Municipal

**Elisandra Tiepo**  
Poder Legislativo Municipal

**Giordano Pasqual Petry**  
Associação Fraiburguense de  
Beneficência

**Alcides Meireles**  
Sindicato dos Produtos Rurais de  
Fraiburgo – SPRF

**Jordana Corrente**  
Representantes dos Clubes de Serviço  
– Lions Club Fraiburgo “Terra da  
Maçã”

**Fabiano José Deon**  
Ordem dos Advogados do Brasil –  
Subseção de Fraiburgo

**Aldair Marcondes**  
Universidade do Alto Vale do Rio do  
Peixe – UNIARP Núcleo de Fraiburgo

**Oziel Ribeiro**  
Associação Empresarial de Fraiburgo –  
ACIAF

**Angelica Tormen**  
Associação Empresarial de Fraiburgo –  
ACIAF

**Guilherme Emanuel Techio**  
Câmara de Dirigentes Logistas – CDL

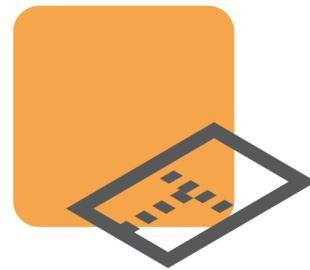
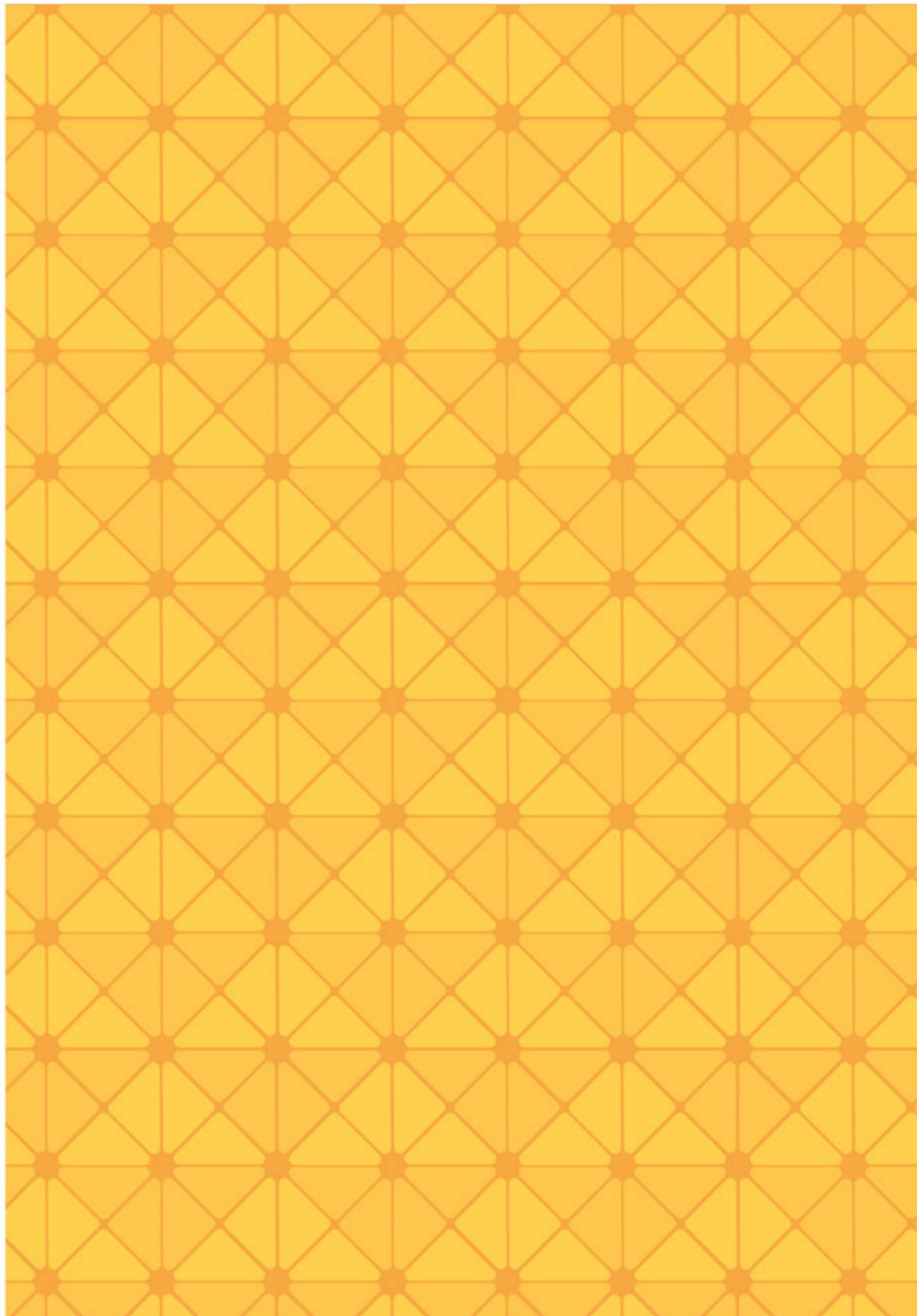
**Pierre Nicolas Pérès**  
Associação Brasileira dos Produtores  
de Maçã – ABPM

**Paulo Henrique Steinwandter**  
Associação dos Engenheiros,  
Arquitetos e Agrônomos de Fraiburgo  
– ASSEAF

**Revisão**

# **PARCELAMENTO DO SOLO**

**Lei Complementar nº 97/2008 (Plano Diretor)**



# Tipos de Loteamento



Loteamento  
Convencional



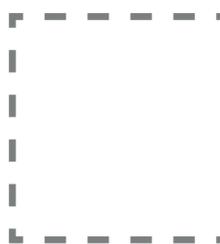
Loteamento  
de Interesse  
Social



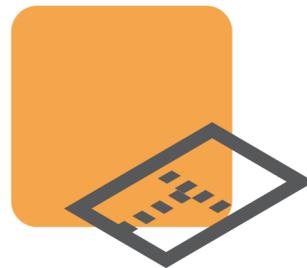
Loteamento  
Empresarial



Loteamento  
Industrial



Loteamento  
Popular  
**(revogado)**



# Tipos de Loteamento

## Loteamento Convencional

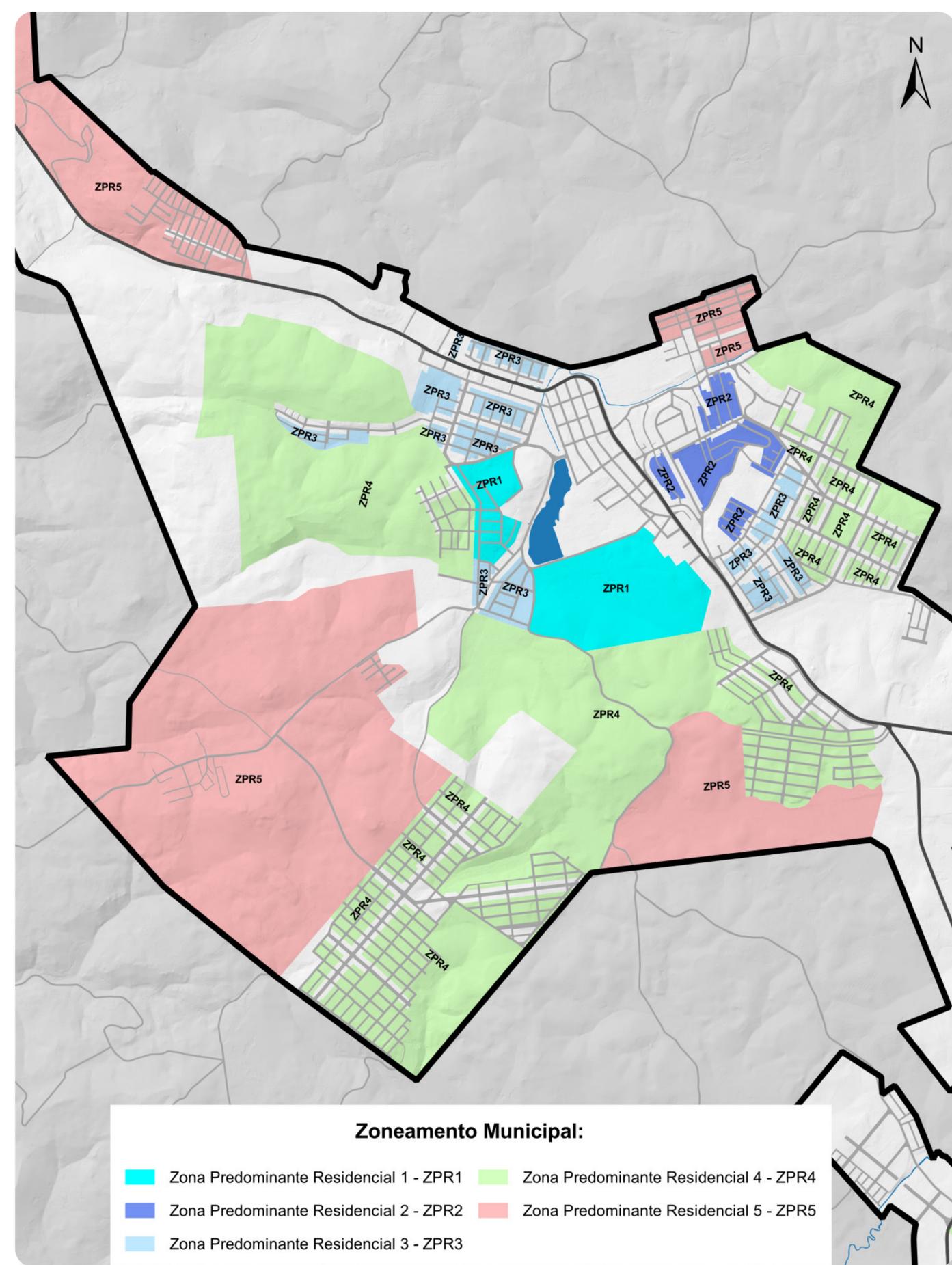
- Permitido em todas as zonas residenciais.

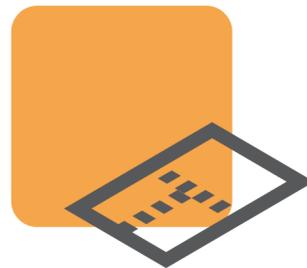


- Lotes condizentes com o zoneamento, dotados de infraestrutura básica conforme Lei Federal.



- Áreas de doação:





# Tipos de Loteamento

## Loteamento de Interesse Social

- Permitido apenas na ZEIS2. ■
- Produzido para atender às famílias inscritas no cadastro social do Município e com renda mensal a ser definida pela municipalidade.
- Lotes condizentes com o zoneamento, dotados de **infraestrutura básica** conforme Lei Federal.



- Áreas de doação:

35% →

7%



Dimensões mín. de lote

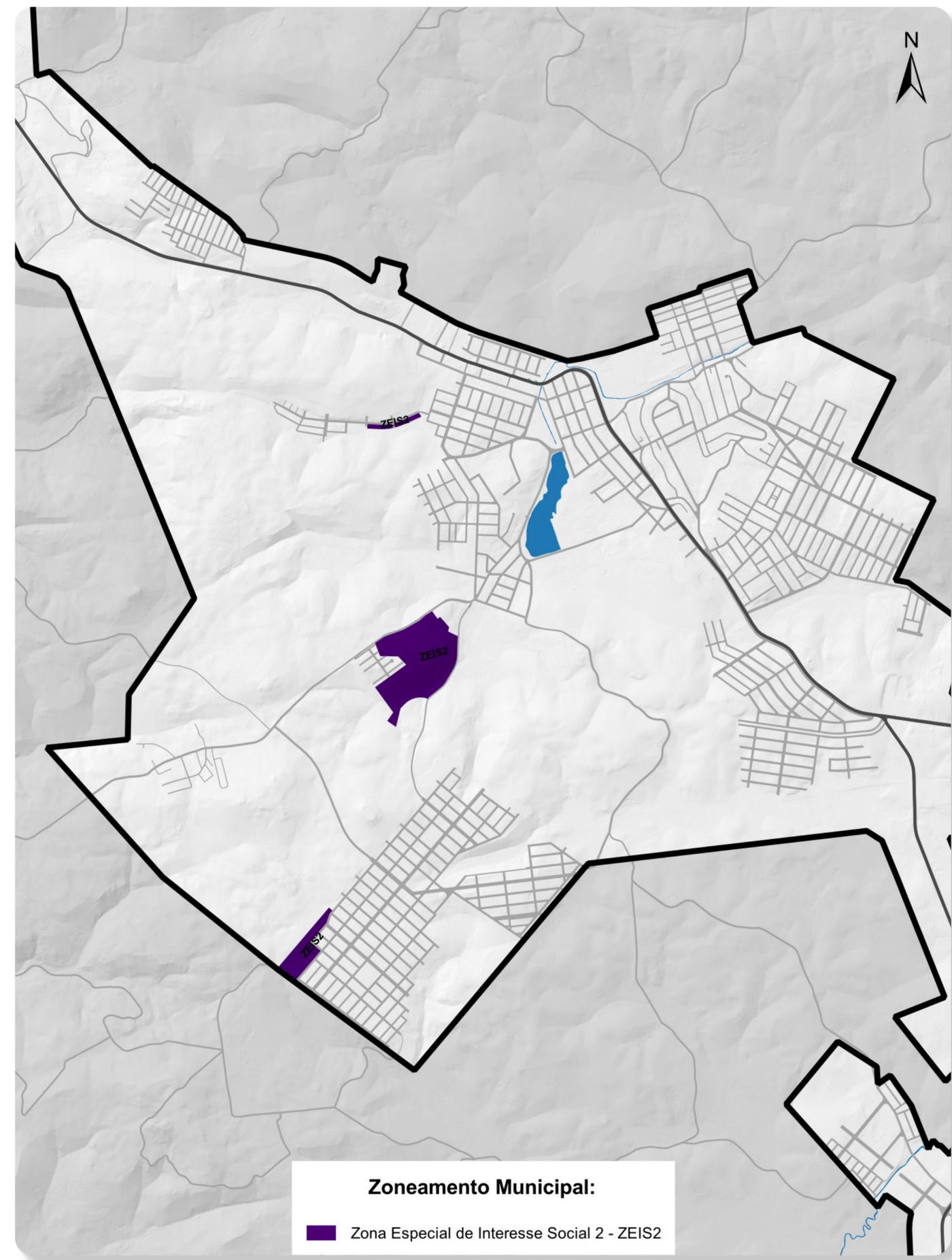
8%



Dimensões mín. de lote

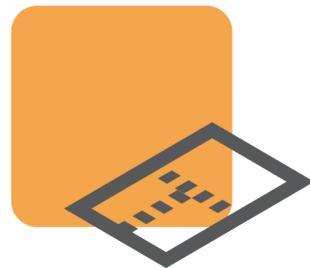


<20%



Zoneamento Municipal:

■ Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS2



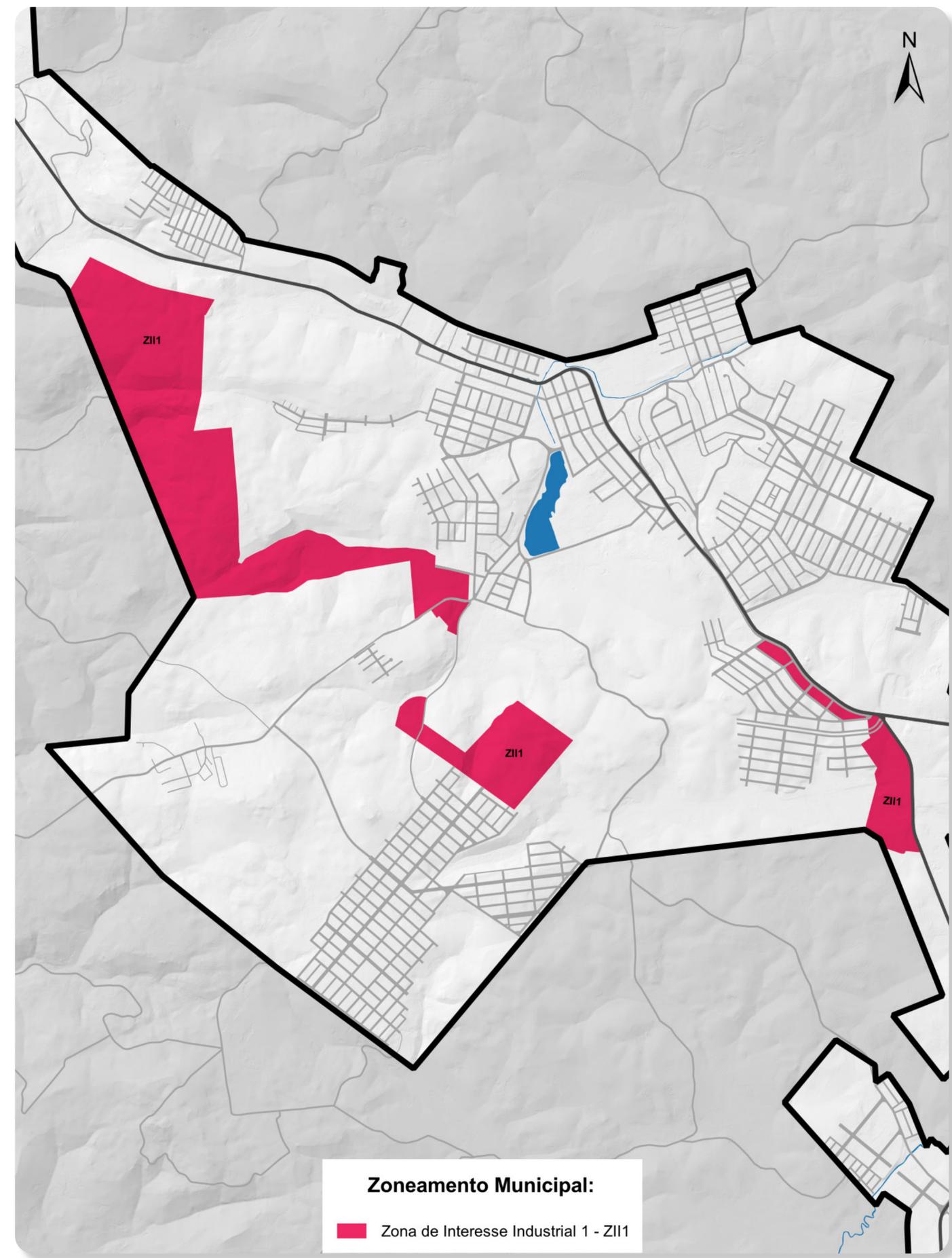
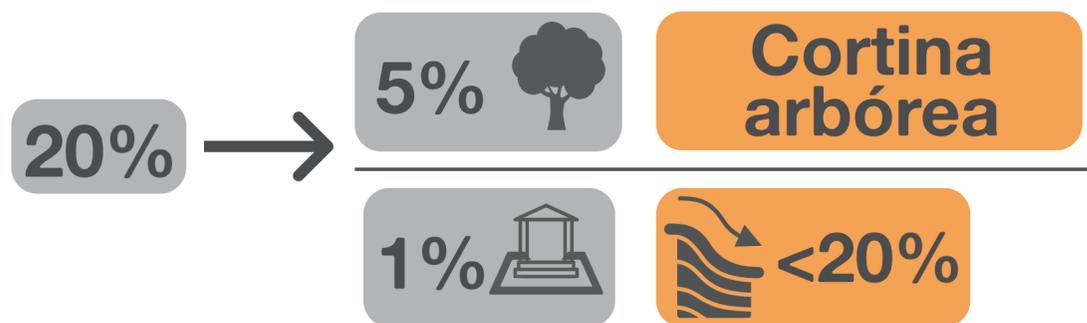
# Tipos de Loteamento

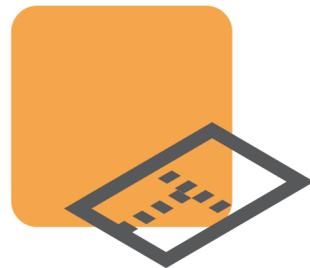
## Loteamento Empresarial

- Permitido apenas na ZII1. ■
- Lotes condizentes com o zoneamento, dotados de **infraestrutura básica** conforme Lei Federal.



- Vias com gabarito mínimo de 23 metros.
- Áreas de doação:





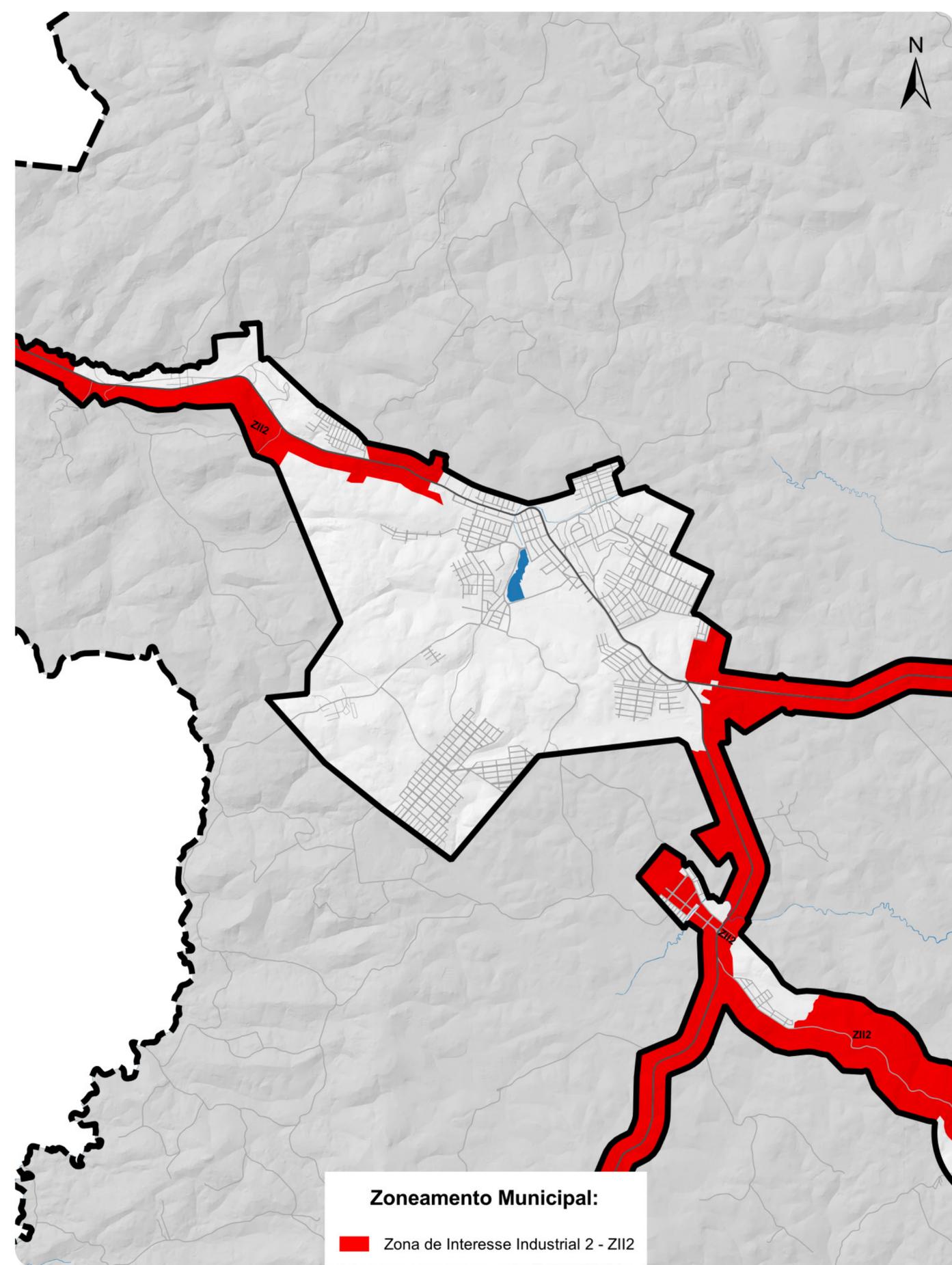
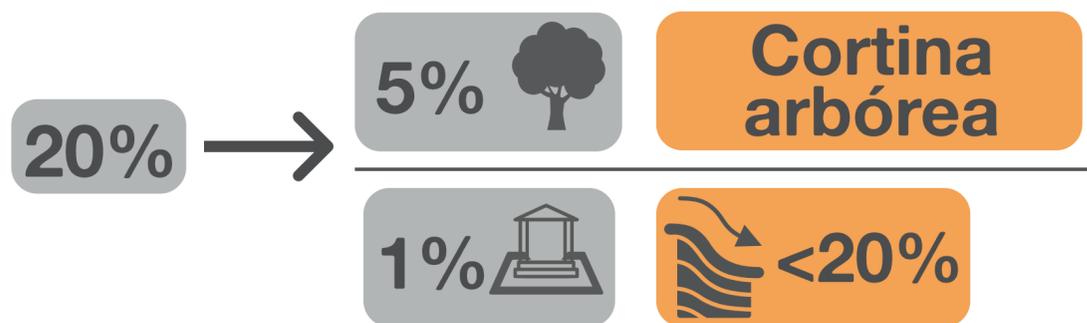
# Tipos de Loteamento

## Loteamento Industrial

- Permitido apenas na ZII2. ■
- Lotes condizentes com o zoneamento, dotados de **infraestrutura básica** conforme Lei Federal.



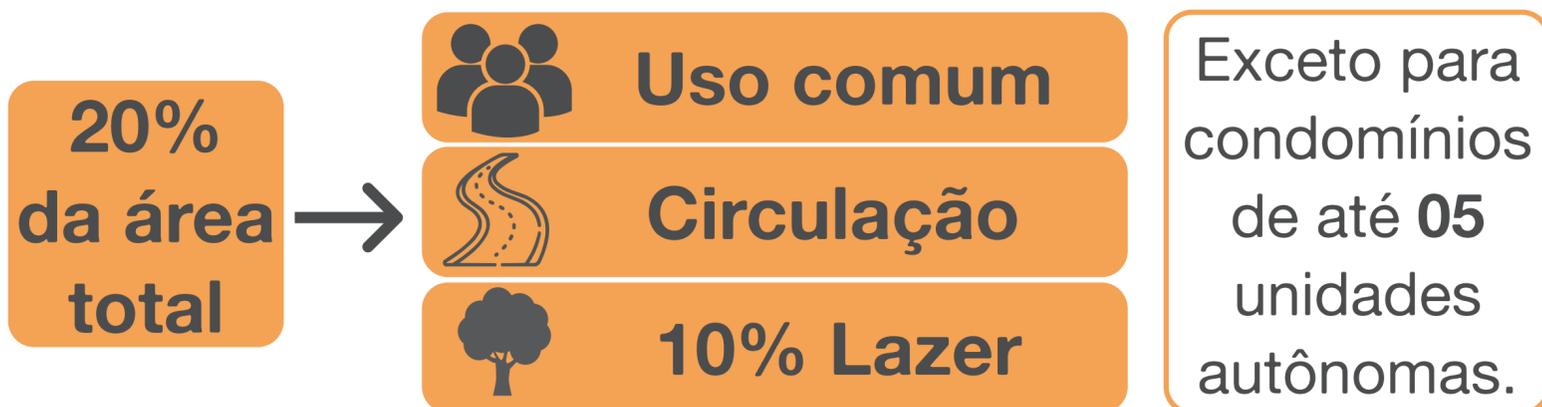
- Vias com gabarito mínimo de 23 metros.
- Áreas de doação:



# Condomínios Edifícios Horizontais

- Posse ou direito simultâneo, por duas ou mais pessoas, do lote, subdividido em unidades autônomas, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitidas as aberturas de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos dentro do seu perímetro e não constituindo parcelamento do solo.

- Área interna de no mínimo:

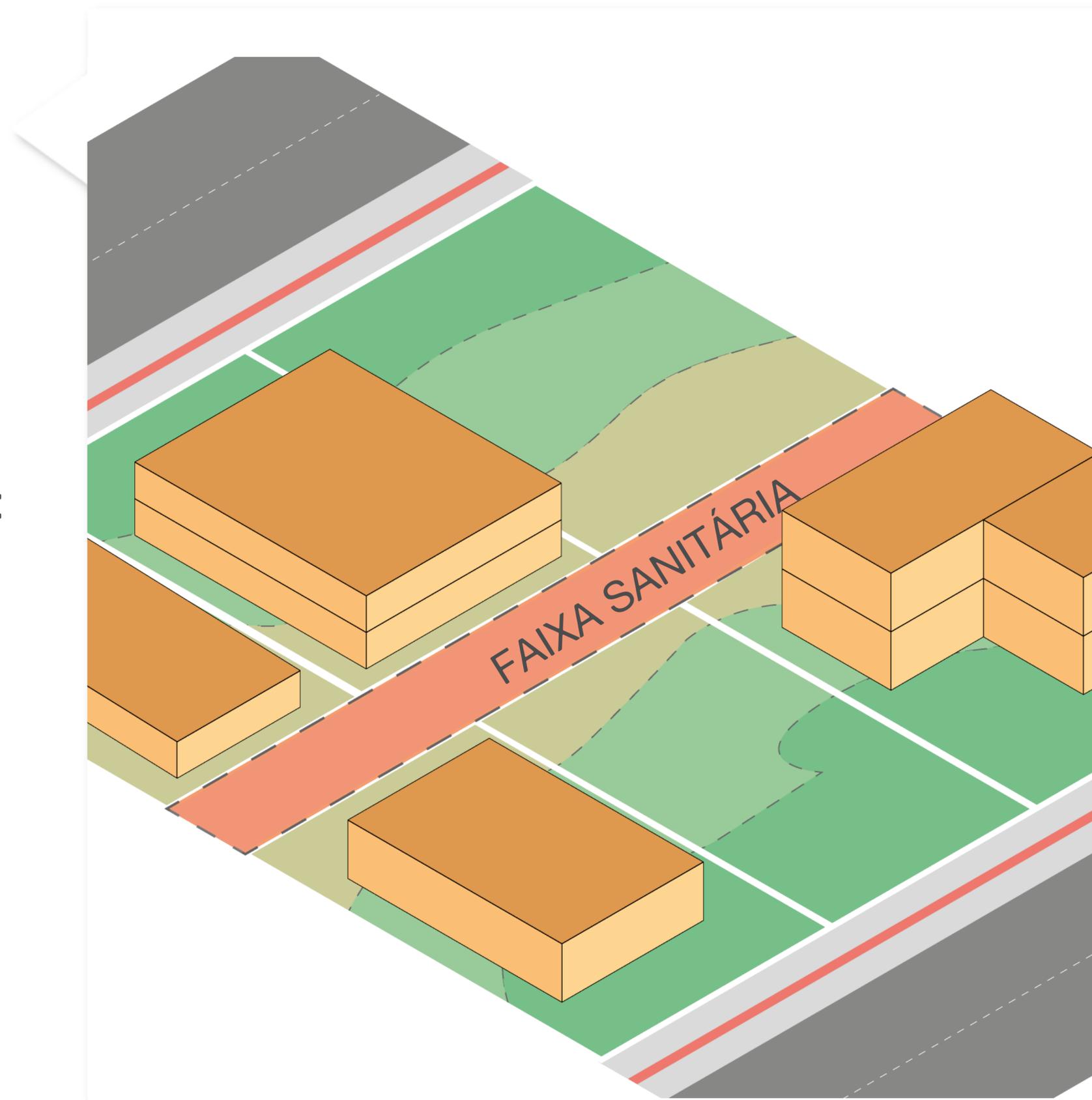


- As frações ideais mínimas das unidades autônomas deverão obedecer ao parâmetro de lote mínimo do zoneamento incidente.

- Doação de no mínimo 5% da área externa e contígua aos limites do condomínio, com mais de 100 unidades autônomas de fração ideal, para equipamentos comunitários de uso público.
- De acordo com o porte do empreendimento, poderá ser exigido **EIV** e **anuência do Conselho da Cidade**.

## Normas técnicas: faixa sanitária

- Nas quadras onde existir **lotes com soleira baixa**, fica obrigatória a reserva de faixas sanitárias para escoamento de águas pluviais e de rede de esgoto sanitário, destinados da seguinte forma:
  - Nos fundos de lote;
  - Nos talwegues.
- A faixa sanitária deve:
  - Ter acesso por meio das vias públicas;
  - Ser incorporada ao projeto urbanístico e memorial descritivo.
  - Ter largura mínima de **5 metros**.



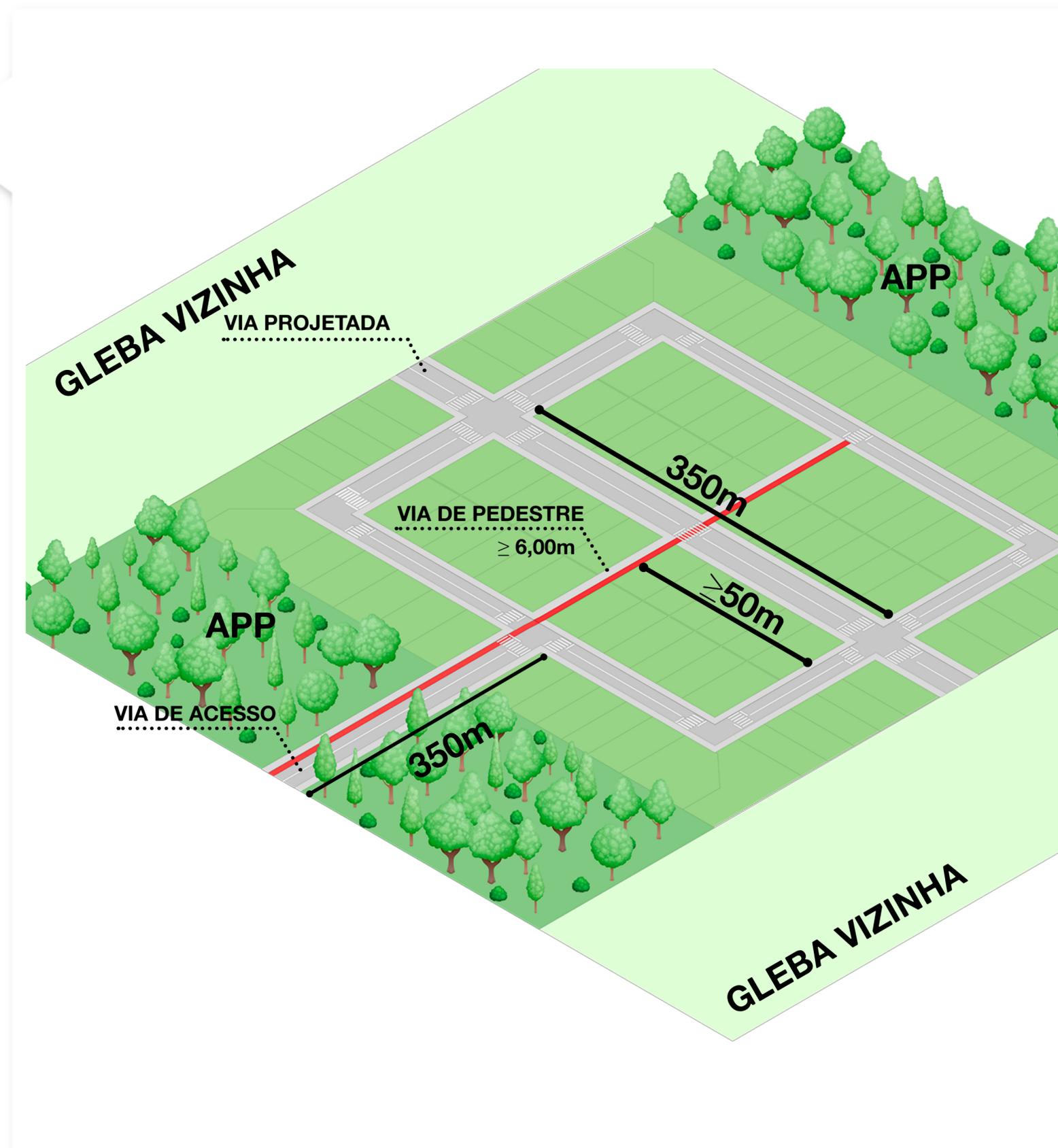
# Normas técnicas: quadras e lotes

■ Dimensão máxima da quadra:

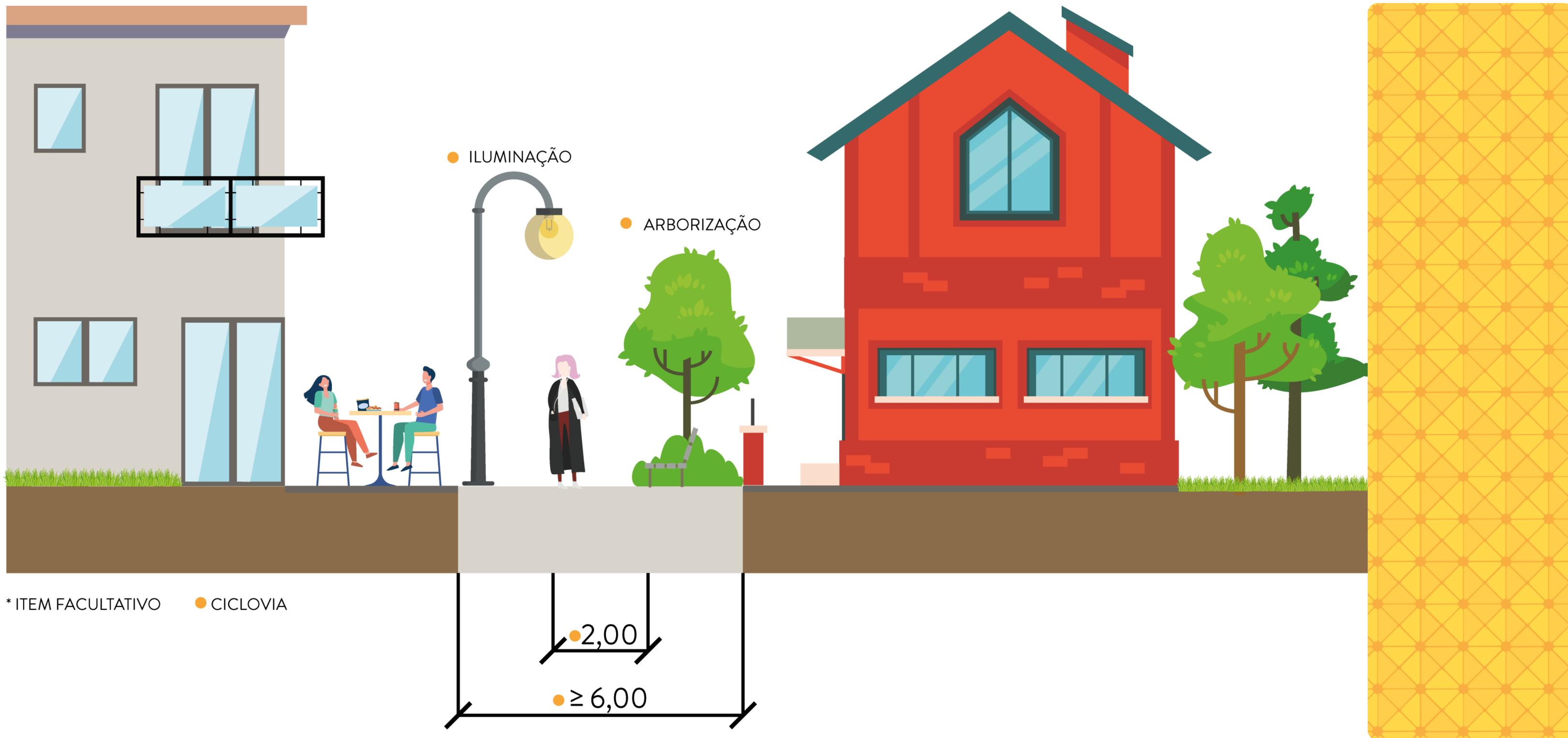
250m

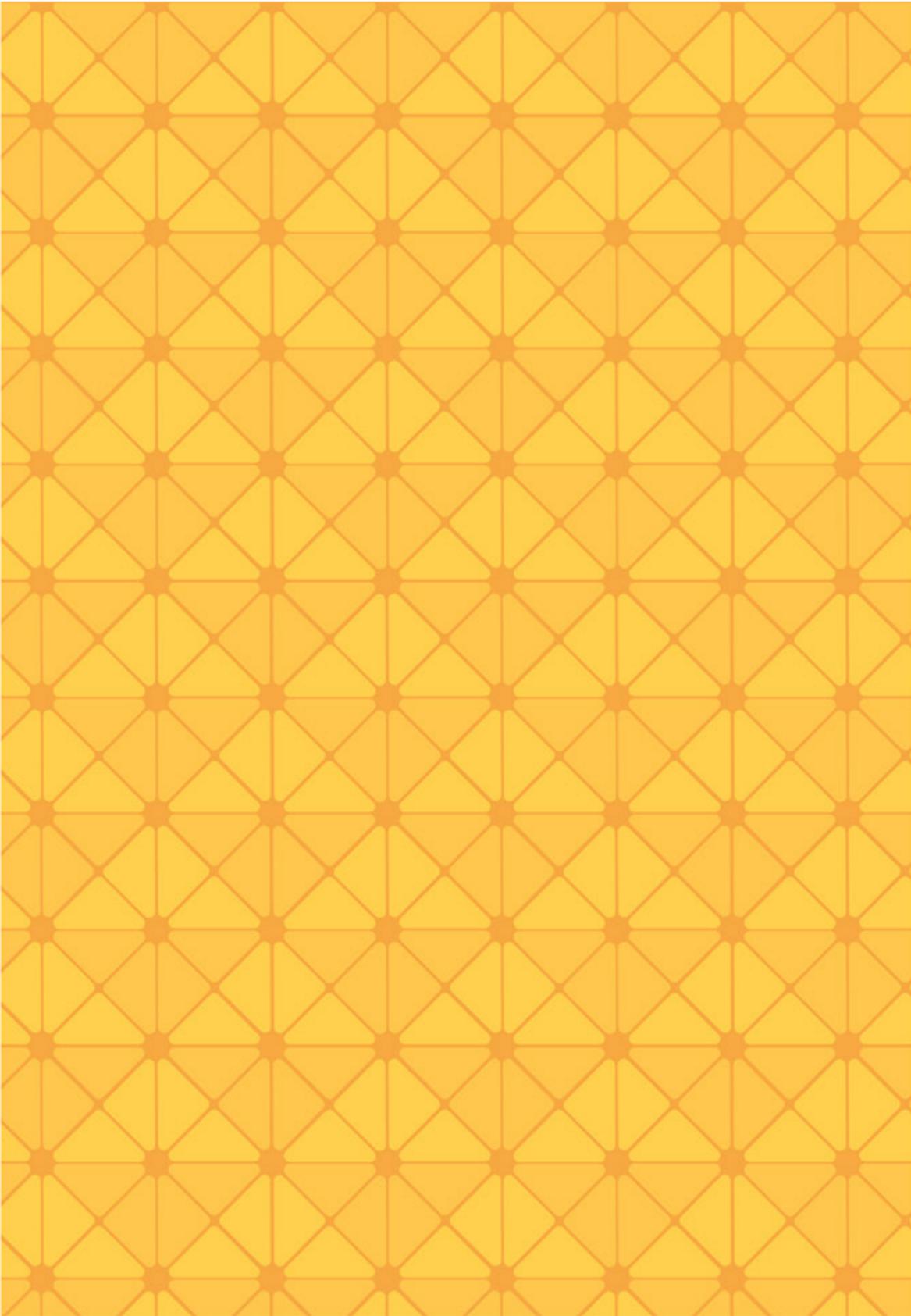
■ Admite-se **prolongamento para até 350m**, nas situações:

- Transpor áreas de proteção ambiental;
- Quando fizer confrontação com glebas vizinhas, através da via de espera;
- Houver a possibilidade de ligação perpendicular através da via de pedestre.



# Normas técnicas: gabarito mínimo de Via de Pedestre



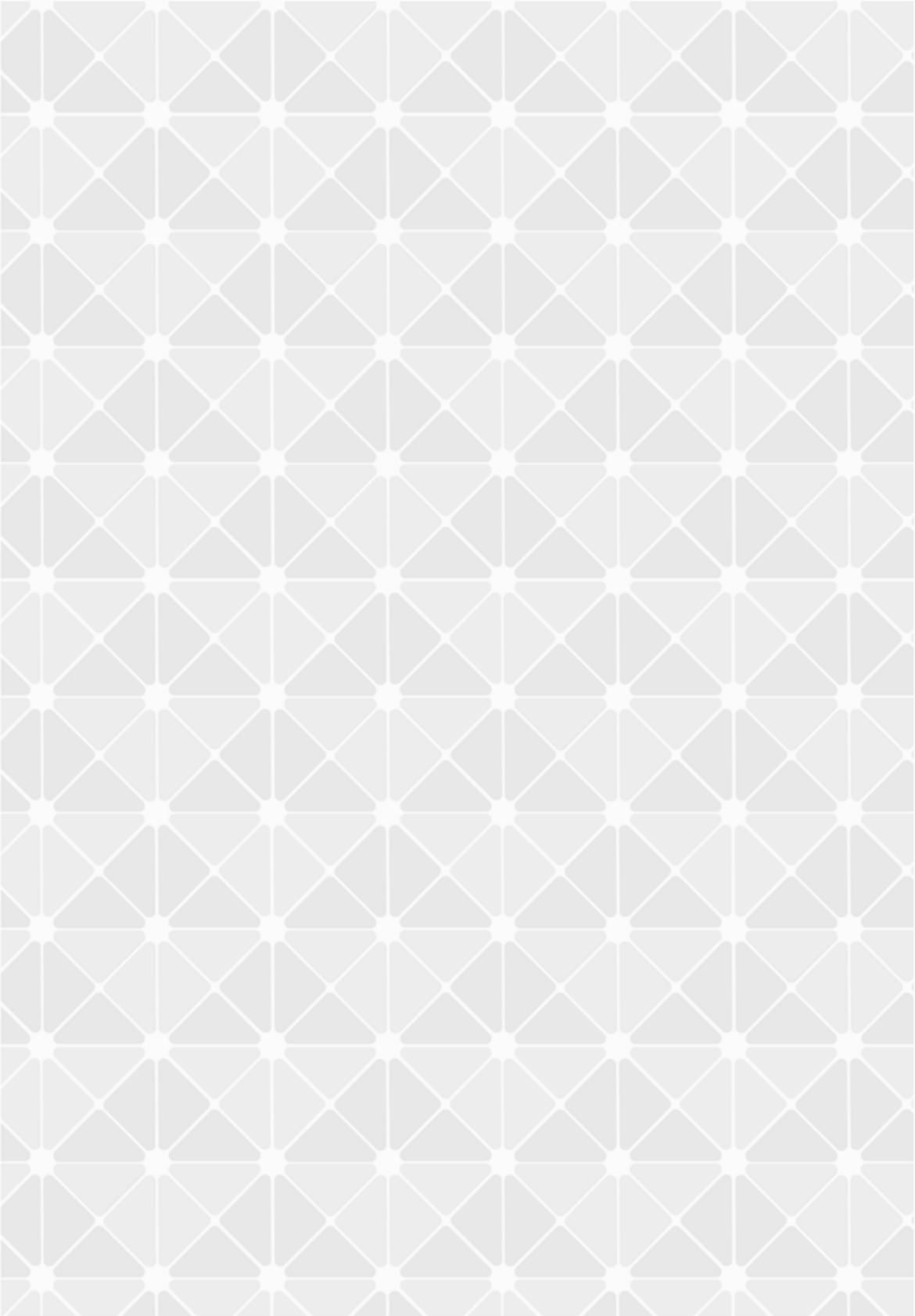


## Normas técnicas: rede viária

- As novas vias deverão dispor de **2 faixas de estacionamento**, não sendo admitida largura inferior a **2,50m**.
- O gabarito das vias deverá respeitar o disposto no Plano de Mobilidade Urbana.
- Nos novos loteamentos, deverá ser implantada malha cicloviária, devendo ter no mínimo a seguinte largura:
  - Via local: **1,50m**;
  - Via coletora, via arterial e via expressa: **2,50m**.

# Normas técnicas: rede viária

- As **vias projetadas** só poderão terminar nas divisas da gleba, sem praça de retorno, quando estiverem **previstas como parte de sistema viário projetado na lei de sistema viário do Município.**
- As praças de retorno são permitidas desde que respeitadas as diretrizes municipais e o limite de:
  - 150 m de extensão a partir da via mais próxima.**
- Em novos loteamentos deverão ser previstos pontos de embarque e desembarque, com a respectiva sinalização viária.



# Normas técnicas: infraestrutura

## ■ Infraestrutura básica:

- **Pavimentação** das vias;
- Escoamento das **águas pluviais**;
- Distribuição de **água potável**;
- **Esgotamento sanitário**;
- **Energia elétrica** e **iluminação pública** de LED.

## ■ Infraestrutura complementar:

- **Faixas não edificáveis**;
- Faixa sanitária;
- Redes de **telefonía** e outras redes;
- Rede de **gás canalizado**;
- Outros elementos.

# Normas técnicas: manutenção e prazos

■ Cabe ao empreendedor a implantação e manutenção dos seguintes elementos:

- **Demarcação:** quadras, lotes, áreas de uso público e limites de APP;
- Aterros, arrimos, pontes, pontilhões;
- **Meio-fio** de concreto com sarjeta;
- **Calçadas** pavimentadas conforme padrão municipal, respeitadas as normativas da ABNT;
- **Taludes**, se necessário;
- Fechamento de **áreas institucionais**;
- **Arborização** dos canteiros centrais, se houverem.
- **Arborização** das áreas verdes;
- **Recuperação das APP**, de acordo com o órgão ambiental;
- Manutenção de **todas as áreas públicas** e de uso comum do imóvel, até a publicação do decreto de recebimento do loteamento;

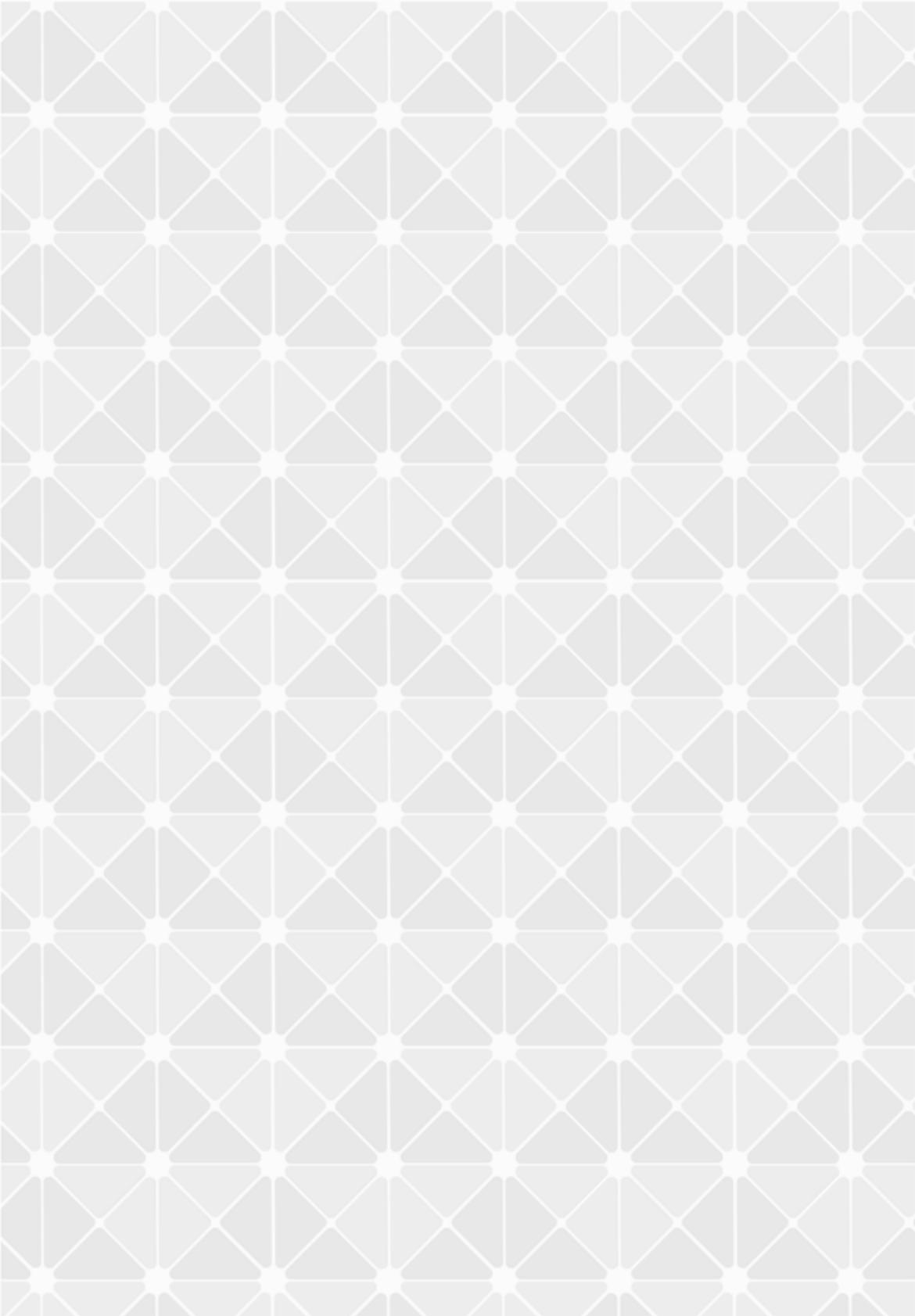


Prazo máximo de execução:

6  
anos



4+2  
anos



# Disposições Finais e Transitórias

- Os **parcelamentos aprovados, cujo alvarás não estejam vencidos**, mesmo que ainda não tenha sido iniciada às obras de execução, serão regulamentados pela legislação vigente na data de sua aprovação.
- Os **condomínios edilícios horizontais e parcelamentos aprovados**, mas cujas obras de execução ainda **não tenham sido iniciadas**, e desde que já transcorrido o prazo fixado nas respectivas licenças, deverão se adaptar às disposições da presente Lei Complementar, mediante a apresentação de novos projetos



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR

