

COMPILAÇÃO DAS CONTRIBUIÇÕES REFERENTES ÀS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS REALIZADAS EM 17 E 18 DE MARÇO DE 2026

Nos dias 17 e 18 de março de 2026, no Auditório Odilon Luiz Weirich, foram realizadas as Audiências Públicas referentes às minutas de lei de Plano Diretor, Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo, Código de Edificações e Código de Posturas, documentos integrantes do processo de Revisão do Plano Diretor de Quilombo. A terceira parte das Audiências foi destinada à manifestação da população sobre os documentos em pauta. Na Audiência Pública do dia 17 de março, dois participantes se inscreveram para apresentar suas contribuições, enquanto na Audiência Pública do dia 18 de março três participantes se inscreveram na segunda. Além disso, a população teve até o dia 27 de março de 2026 para encaminhar novas contribuições por *e-mail*, por meio do endereço eletrônico pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br, no qual foram recebidas 17 contribuições.

Considerando que algumas contribuições continham mais do que uma proposta, após o devido processamento, contabilizou-se um total de 147 contribuições, conforme apresentado no documento “Compilação das Contribuições” referente às Audiências Públicas realizadas em 17 e 18 de março de 2026. As deliberações sobre essas contribuições estão disponíveis no Apêndice I – Situação das Contribuições.

Para garantir a imparcialidade na tomada de decisões, cada contribuição foi identificada por um número. Além disso, nas contribuições que apresentaram mais de uma proposta ou sugestão, foi atribuído um código composto por número e letra e o assunto referido.

CONTRIBUIÇÕES PRESENCIAIS - AUDIÊNCIA PÚBLICA - 17 DE MARÇO DE 2026 (FICHA DE INSCRIÇÃO E ATA)

| | |
|-----------|---|
| 1. | <p>Contribuição na íntegra:</p> <p><input checked="" type="radio"/> Manifestação verbal <input type="radio"/> Manifestação por escrito (leitura pela mesa)</p> <p>Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão: (número do artigo, anexo, mapa, página, outros)</p> <p><u>Uso e ocupação Anexo III</u></p> <p>Texto da proposta/dúvida:</p> <p><u>Alterar as taxas mínimas dos</u> <u>Zonamentos ZRPI e ZRPE para 12m</u> <u>visto impactar novos loteamentos</u> <u>aumentando o custo dos lotes em</u> <u>até 45%.</u></p> <p>_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____ _____</p> <p>Contribuição por assunto:</p> <p>Manifestação escrita:</p> |
|-----------|---|

1A. Alterar as testadas mínimas dos zoneamentos ZRP1 e ZRP2 para 12m visto impactar novos loteamentos acrescentando o custo dos lotes em até 45%.

Manifestação oral:

1B. Realizou sua manifestação relacionada às Zonas Residencial Predominante Um e Dois. Mencionou que a proposta estabelece área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados por lote e testada mínima de quinze metros. Sugeriu a redução da testada mínima para doze metros, argumentou que este é o padrão já adotado. Justificou que a exigência de testada de quinze metros implicaria no aumento do comprimento das vias em aproximadamente vinte e cinco por cento, em comparação ao padrão de doze metros, e que a ampliação resultaria no aumento dos custos de implantação da infraestrutura, impactando diretamente o valor final dos lotes. Acrescentou que, a área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados associada à testada de quinze metros, os lotes passariam a ter profundidade média de vinte e quatro metros, e com testada de doze metros, essa profundidade seria de aproximadamente trinta metros. Falou que essa alteração implicaria em maior necessidade de vias para atender a mesma quadra, o que geraria um aumento aproximado de vinte por cento no adensamento. Falou que o impacto resultaria em um acréscimo de quarenta e cinco por cento no custo total dos lotes. Estendeu sua manifestação tanto para a Zona Residencial Predominante Dois quanto para a Zona Residencial Predominante Um, ressaltou que, nesta última, a manutenção da testada de quinze metros poderia gerar dificuldades no parcelamento e desmembramento de lotes já existentes, uma vez que a configuração atualmente apresenta, em sua maioria, testadas de doze metros.

2. Contribuição na íntegra:

Manifestação verbal Manifestação por escrito (leitura pela mesa)

Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão:
(número do artigo, anexo, mapa, página, outros)

Texto da proposta/dúvida:

SOLICITO ALTERAÇÃO DO
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO
DO MEU TERRENO "LOTE 22 DA
QUADRA 39
ALTERAR O COEFICIENTE DE 4
PAVIMENTO PARA 15 PAVIMENTOS

Contribuição por assunto:

Manifestação escrita:

2A. Solicito alteração do coeficiente de aproveitamento do meu terreno lote 22 da quadra 39. Alterar o coeficiente de 1 pavimento para 15 pavimentos.

Manifestação oral:

2B. Solicitou a alteração do coeficiente de aproveitamento do lote vinte e dois da quadra trinta e novo, entre a Rua Sérgio Darci Lunardi e Avenida Primo Alberto Bonadese, de um pavimento para construção de 15 pavimentos. Falou da existência de desnível acentuado entre as ruas que delimitam o terreno. Informou que a frente do lote se dá pela Rua Sérgio Darci Lunardi, em cota mais elevada, e pela Avenida Primo Alberto Bodanese, em cota inferior. Falou que realizou levantamento planialtimétrico do terreno e identificou a possibilidade de aproveitamento do desnível para a implantação de até três pavimentos de garagem abaixo do nível da Rua Sérgio Darci Lunardi, com o pavimento térreo situado no mesmo nível da referida via. Acrescentou que pretende manter a vegetação existente na porção inferior do terreno, voltada para a Avenida Primo Alberto Bodanese. Mencionou que o imóvel está inserido, possivelmente, na Zona Residencial Predominante Um e solicitou o aumento do potencial construtivo, falou que, embora considere viável edificações com 10 pavimentos, solicitou a ampliação para até 15 pavimentos.

CONTRIBUIÇÕES PRESENCIAIS - AUDIÊNCIA PÚBLICA - 18 DE MARÇO DE 2026 (FICHA DE INSCRIÇÃO E ATA)

3. Contribuição na íntegra:

Manifestação verbal Manifestação por escrito (leitura pela mesa)

Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão:
 (número do artigo, anexo, mapa, página, outros)

ART DE PARCELAMENTO DE SOLO

Texto da proposta/dúvida:

1- PREVISÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR

2- PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREA VERDE E EQUIPAMENTOS EM NO MÍNIMO 15% SOMATÓRIOS

3- CONSIDERAÇÃO TOTAL DA RESERVA LEGAL COM. ÁREA VERDE

4- PERMISSÃO DE 1/0 ACIMA DE 30' DE DEPENDÊNCIA EM ÁREA VERDE, LIMITADO A 30% DO 1/0 DA ÁREA VERDE.

Contribuição por assunto:

Manifestação escrita:

3A. Previsão da modalidade de loteamento popular.

3B. Percentual de doação de área verde e equipamentos em no mínimo 15% somatórios.

3C. Consideração total da reserva legal como área verde.

3D. Permissão de % acima de 30% de declividade em área verde, limitado a 50% da % da área verde.

Manifestação oral:

3E. Explanou sobre a exclusão da modalidade de loteamento popular. Falou que o instrumento é essencial para o desenvolvimento social, uma vez que possibilita a participação da iniciativa privada na oferta de habitação de interesse social, e que a retirada dessa modalidade poderia dificultar a solução dos problemas habitacionais do município.

3F. Falou sobre a doação de áreas públicas. Mencionou que a proposta estabelece os percentuais de quinze por cento para áreas verdes e oito por cento para equipamentos comunitários. Argumentou que, na maioria dos municípios do Estado, adota-se o percentual mínimo de quinze por cento sobre o total dessas áreas, e que a configuração proposta elevaria a exigência para mais de trinta e cinco por cento da área do loteamento, o que poderia encarecer os empreendimentos e, eventualmente, inviabilizá-los.

3G. Explanou sobre áreas verdes. Falou sobre a exclusão do cômputo de cinquenta por cento da área de reserva legal dentro do percentual de áreas verdes, e que tal medida obriga o loteador a destinar uma área adicional superior a dez por cento do total do loteamento, o que contribuiria para o aumento de custos e a inviabilidade dos projetos.

3H. Explanou sobre a declividade das áreas verdes. Criticou a definição de limite máximo de dez por cento de inclinação. Falou que áreas verdes, por sua natureza, podem apresentar declividades mais acentuadas.

4. Contribuição na íntegra:

Manifestação verbal Manifestação por escrito (leitura pela mesa)

Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão:
 (número do artigo, anexo, mapa, página, outros)

Parcelamento do solo - terrenos e declividade

Texto da proposta/dúvida:

*Por mais que, foi prevista uma área mínima -
 por vezes, teóricas, em função de loteamen-
 to, é necessária que seja analisado quanto
 a declividade de terreno sendo assim,
 sugere-se que a área de terreno seja calcula-
 da em função da declividade do terreno,
 como por ex:*

| | |
|--------------|----------------------|
| até 25% | - 360 m ² |
| de 25% - 27% | - 450 m ² |
| de 27% - 30% | - 600 m ² |

*Assim é possível para terrenos maiores e/ou
 áreas "sub-úteis", dispor de maior área
 "útil" livre.*

Contribuição por assunto:

Manifestação escrita:

4A. Por mais que foi prevista uma área mínima nos novos loteamentos em função do loteamento, é necessária que haja análises quanto à declividade de terreno, sendo assim, sugere-se que a área do terreno seja acrescida em função da declividade do terreno, exemplo:

Até 25% - 360m²

De 25 – 27% - 450m²

De 27% - 30% - 600m²

Assim é possível prever terrenos maiores para áreas acidentadas, dispondo de maior área “útil” livre.

Manifestação oral:

4B. Falou que, na legislação vigente, havia previsão específica para a zona de expansão, na qual os loteamentos deveriam observar a variação da área mínima dos lotes conforme a declividade do terreno. Falou que nesse modelo, os lotes iniciavam com área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados, e poderia ser ampliado em função da declividade do terreno. Explicou que, conforme a legislação vigente, terrenos com declividade de zero a vinte e cinco por cento possuíam área mínima de trezentos e sessenta metros quadrados; entre vinte e cinco e vinte e sete por cento, a área mínima passava para quatrocentos e cinquenta metros quadrados; e entre vinte e sete e trinta por cento, a área mínima era de seiscentos metros quadrados. Ressaltou que, na proposta, foi definido zoneamento para todo o perímetro urbano, e que foi estabelecido áreas mínimas fixas para os lotes, sem considerar a variação conforme a declividade. Apontou que diversas áreas do município apresentam declividade acentuada, o que poderia comprometer o adequado aproveitamento dos terrenos. Argumentou que, em áreas inclinadas, parte do lote se tornaria pouco utilizável, de modo que a ampliação da área mínima, conforme previsto na legislação vigente, contribuiria para garantir melhor aproveitamento do terreno e viabilidade das edificações.

5. Contribuição na íntegra:

Manifestação verbal Manifestação por escrito (leitura pela mesa)

Indicação do dispositivo do documento a que se refere a sugestão:
(número do artigo, anexo, mapa, página, outros)

Texto da proposta/dúvida:

Qual a ~~altura~~ largura mínima das ruas dos lotiamentos?

Com Relação a Altura mínima das marquises

Com Relação a Altura dos toldos

Contribuição por assunto:

Manifestação escrita:


5A. Qual a largura mínima das ruas dos lotiamentos?

5B. Com relação a altura mínima das marquises.

5C. Com relação a altura dos toldos.

CONTRIBUIÇÕES VIA E-MAIL

6. Contribuição na íntegra:

As imagens externas não são exibidas. [Exibir imagens](#)
Sempre exibir imagens enviadas de 

Boa tarde

Prezados,

Encaminho, em anexo, o documento referente à proposta de ampliação da zona de expansão urbana do Município.

A proposta contempla a ampliação em dois locais distintos, conforme detalhado no material anexo, visando o crescimento ordenado e o desenvolvimento sustentável.

Grato!

ANEXO:

**AUDIÊNCIA PÚBLICA – PROPOSTA DE AMPLIAÇÃO DA ZONA
DE EXPANSÃO URBANA**

No âmbito da realização de Audiência Pública, destinada à discussão do planejamento e desenvolvimento urbano do Município, **apresenta-se a proposta de ampliação da área/zona de expansão urbana**, considerando a necessidade de crescimento ordenado e sustentável da cidade.

A medida justifica-se diante do aumento da demanda por moradia, instalação de empreendimentos e expansão das atividades econômicas, tornando essencial a adequação do perímetro urbano às novas realidades do Município.

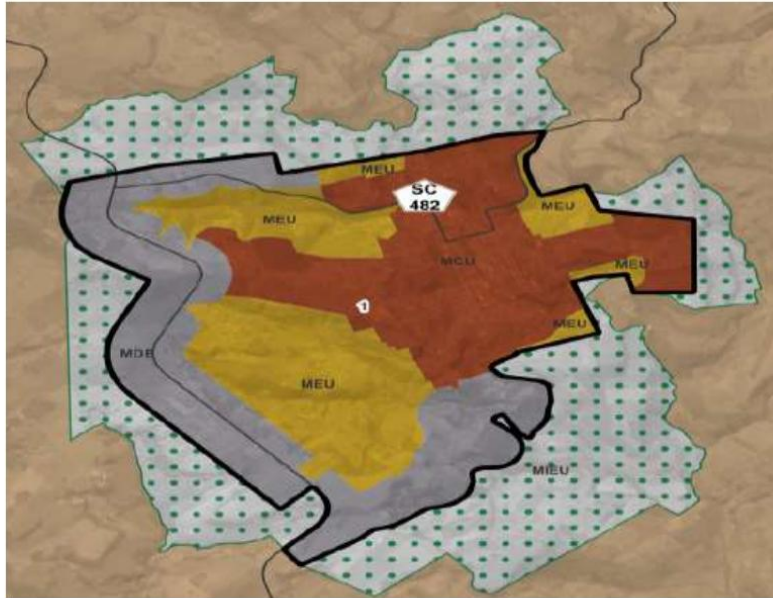
A proposta de ampliação será realizada em **dois locais distintos, conforme demonstrado na imagem/mapa anexo**, os quais foram definidos com base em critérios técnicos de viabilidade, logística, infraestrutura e potencial de desenvolvimento.

A ampliação da zona de expansão tem como objetivo:

- Permitir o crescimento planejado da malha urbana;
- Garantir melhor distribuição de infraestrutura e serviços públicos;
- Incentivar novos investimentos e o desenvolvimento econômico local;
- Evitar ocupações irregulares e promover o uso adequado do solo.

Assim, encaminha-se a presente proposta para apreciação, discussão e posterior deliberação, contribuindo para o crescimento ordenado, sustentável e estruturado do Município.

SITUAÇÃO PROPOSTA NO MOMENTO 01 - URBANO



SOLICITAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DA ZONA DA ÁREA:



Que seja ampliado para esses pontos/locais.

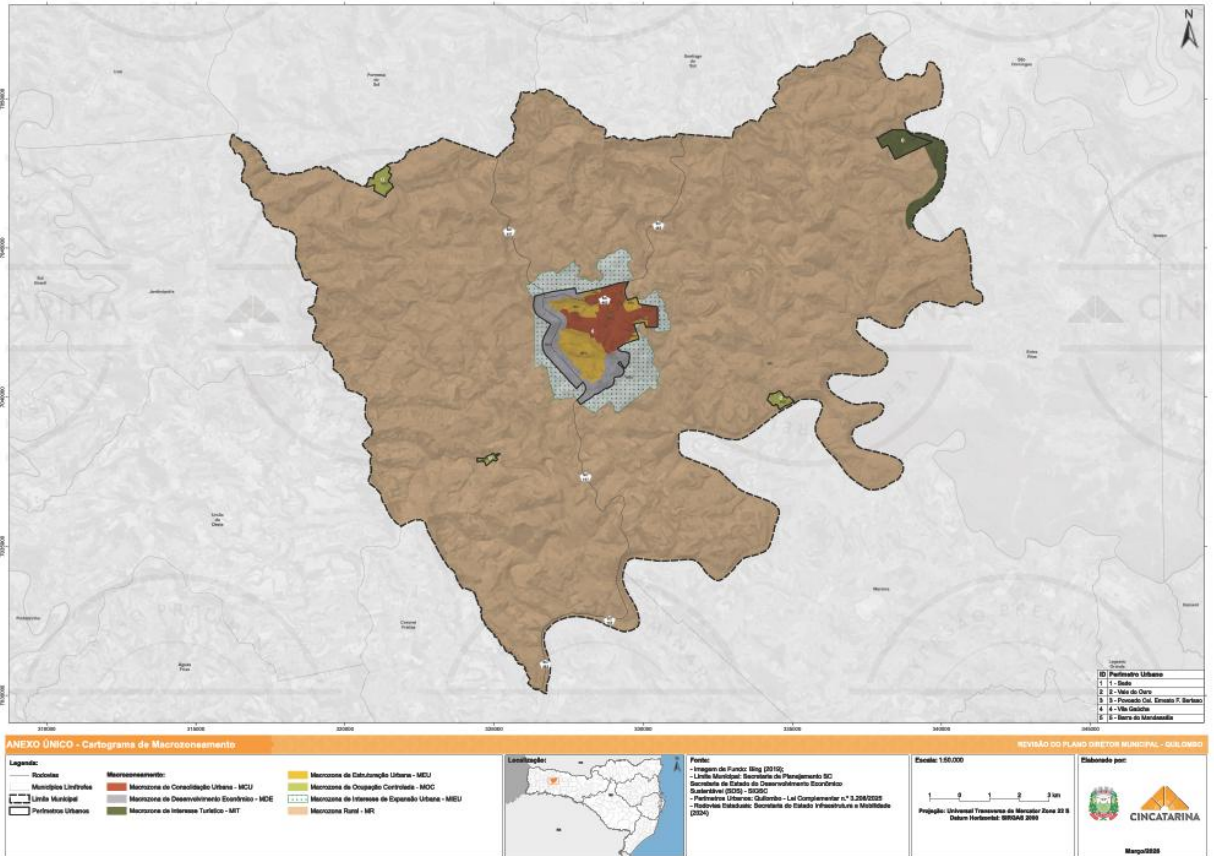
SITUAÇÃO PROPOSTA NO MOMENTO 02 – SALTO SAUDADES



SOLICITAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DA ZONA DA ÁREA:



Que seja ampliado para esses pontos/locais.



Contribuição por assunto:

6. Apresenta-se a proposta de ampliação da área/zona de expansão urbana, considerando a necessidade de crescimento ordenado e sustentável da cidade. A proposta de ampliação será realizada em dois locais distintos, conforme demonstrado na imagem/mapa anexo, os quais foram definidos com base em critérios técnicos de viabilidade, logística, infraestrutura e potencial de desenvolvimento.

SOLICITAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DA ZONA DA ÁREA:

Que seja ampliado para esses pontos/locais.

SOLICITAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DA ZONA DA ÁREA:

Que seja ampliado para esses pontos/locais.

7. Contribuição na íntegra:

[estudo popular...d quilombo \(1\).pdf \(579 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)

Solicito que as sugestões propostas sejam atendidas.

Nome: Telefone: CPF: bairro

Atenciosamente

ANEXO:





ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

PROPOSTA TÉCNICA DE APERFEIÇOAMENTO DAS MINUTAS DE LEI DO PLANO DIRETOR, PARCELAMENTO DO SOLO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE QUILOMBO-SC

INTRODUÇÃO E FINALIDADE DO DOCUMENTO

O presente estudo tem por finalidade apresentar uma análise técnica das minutas de revisão do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Quilombo-SC, com foco na **identificação de pontos passíveis de aperfeiçoamento sob a ótica do desenvolvimento urbano sustentável e da viabilidade técnica de novos empreendimentos.**

A análise ora desenvolvida parte do princípio de que o ordenamento territorial deve conciliar o controle urbanístico com a promoção do crescimento econômico e social, assegurando condições adequadas para a expansão urbana planejada. **Nesse contexto, busca-se contribuir com proposições que promovam maior clareza normativa, segurança jurídica e eficiência nos processos de parcelamento do solo, sem comprometer os objetivos de organização do território municipal.**

Durante a avaliação das minutas, foram identificados dispositivos pontuais que, em sua redação atual, podem representar **graves entraves ao desenvolvimento urbano**, especialmente no que se refere à expansão da malha urbana e à implantação de novos loteamentos. **Ressalta-se que os loteamentos constituem, na prática, o principal instrumento de expansão urbana formal, sendo responsável pela estruturação do território, pela implantação de infraestrutura básica e pela viabilização do acesso a imóveis próprios regulares.**

Paralelamente, o presente documento foi estruturado com a finalidade específica de subsidiar tecnicamente os trabalhos do Conselho Municipal e/ou da Comissão responsável pela revisão do Plano Diretor e das legislações urbanísticas correlatas. Trata-se de uma proposta de aprimoramento das minutas atualmente em análise, elaborada com base em critérios técnicos, urbanísticos e jurídicos, visando contribuir de forma propositiva para o aperfeiçoamento do arcabouço normativo municipal.

As sugestões apresentadas buscam não apenas apontar inconsistências ou limitações normativas, mas, sobretudo, **propor soluções objetivas que viabilizem o crescimento ordenado do município, ampliando suas possibilidades de desenvolvimento, atração de investimentos e melhoria da qualidade urbana**, sempre em consonância com os princípios do planejamento urbano e da legislação vigente.

Dessa forma, **almeja-se que o presente estudo seja devidamente analisado pela Comissão Revisora, e que suas contribuições sejam, acolhidas e incorporadas ao texto final das legislações em revisão**, promovendo um ambiente normativo mais eficiente, equilibrado e favorável ao desenvolvimento do Município de Quilombo-SC.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO E LEITURA DO ESTUDO

O presente estudo foi estruturado de forma comparativa, sendo apresentados os trechos das minutas originais acompanhados das respectivas propostas de alteração, destacadas por meio de grifos e/ou cores distintas, de modo a permitir a rápida identificação das modificações sugeridas.

Cada alteração será acompanhada de nota explicativa, contendo a fundamentação técnica da proposta, incluindo a justificativa da modificação, os eventuais problemas identificados na redação original e os objetivos pretendidos com o ajuste normativo.

Ressalta-se que, em razão do caráter pontual das alterações propostas, serão apresentados exclusivamente os dispositivos que demandam revisão. Os demais trechos não demonstrados neste estudo permanecem inalterados, devendo ser considerados conforme a redação constante nas minutas originais.

A representação gráfica (Layout) do estudo será convencionada da seguinte forma:

Nº ALTERAÇÃO – TÍTULO RESUMO (AS ALTERAÇÕES POSSUEM GRANDE RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO SÃO DE EXTREMA IMPORTANCIA)

Nº SUGESTÃO – TÍTULO RESUMO (AS SUGESTÕES POSSUEM MENOS RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO DEVE FAVORECER DE FORMA POSITIVA O MUNICÍPIO)

TEXTO DA MINUTA

Os textos em vermelho e tachados, representam trechos da minuta que devem ser removidos ou alterados.

Os textos em verde, representam trechos que devem ser incluídos nas minutas.

Os textos em preto, representam trechos inalterados ou mantidos conforme minuta.

Motivo da alteração: O texto descrito nesta caixa vermelha, refere-se à identificação dos entraves técnicos, jurídicos, urbanísticos ou operacionais decorrentes da redação atual (ex.: insegurança jurídica, inviabilidade de implantação, conflito com normas superiores, rigidez excessiva, dificuldade de aprovação/licenciamento, impacto econômico).

Benefício da alteração: O texto descrito na caixa verde, refere-se a demonstração dos ganhos decorrentes da proposta (ex.: viabilidade técnica, alinhamento com boas práticas urbanísticas, flexibilização controlada, estímulo ao desenvolvimento urbano, segurança jurídica, eficiência no processo de aprovação).

ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO

O estudo foi estruturado em análises pontuais e específicas de cada minuta de lei, estando dividido e ordenado conforme descrito abaixo:

- Aperfeiçoamento da Lei De Parcelamento de Solo _____ Pág. 03.
- Aperfeiçoamento da Lei De Uso e Ocupação do Solo _____ Pág. 19.
- Aperfeiçoamento da Lei Do Plano Diretor _____ Pág. 21.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais no Município de Quilombo

1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 16. O desdobro, desmembramento ou remembramento somente poderá ser aprovado quando atendidos os seguintes requisitos:

I – for comprovado que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento;

II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

III - os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 17. É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra, nos termos desta lei.

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA

Art. 18. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando for comprovado que o remembramento ou novo parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Novas solicitações de desmembramento, desdobros e remembramentos em um mesmo terreno, lote ou matrícula deverão respeitar a conclusão do processo de licenciamento urbanístico.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; ou
- III – loteamento empresarial e industrial.

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

- I – loteamento convencional;
- II – loteamento popular;
- III – loteamentos de interesse social;
- IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 22. Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas da previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 23. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central;
- II – Zona Residencial Predominante 1;
- III – Zona Residencial Predominante 2; e
- IV – Zona de Complexo Turístico.

Seção

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo **prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo**, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art. #. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.
- II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Seção III

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 24. Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – reassentada de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente;



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

III – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 25. A execução de loteamentos de interesse social poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

Art. 26. Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e Industrial

Art. 27. Considera-se loteamento empresarial e industrial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 28. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Mista Diversificada; e

II – Zona Industrial.

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina vegetal em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as divisas com a Zona Mista Diversificada e Zona Industrial.

§ 2º A cortina vegetal disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, **transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais**. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. **Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica.** Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 38. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas públicas destinadas:

- I – ao sistema viário;
- II – à implantação de equipamentos comunitários; e
- III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao poder público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 38. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

- I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e
- II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual **significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros**, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência **impõe maior ônus em condições injustificadas**, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. **Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes**, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo **desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares**, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, **alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional**, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e **contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes**. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. **Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco**. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e **limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente**.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados **a custos mais acessíveis**. Como resultado, **favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco**



REVISÃO DO
**PLANO
DIRETOR**
QUILOMBO

ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. **Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano.** Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Art. 40. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes constituem patrimônio do município a partir do registro do loteamento ou condomínio horizontal.

~~**Art. 41.** Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~

~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, **sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada**, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, **a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico**. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 42. O município não poderá alienar, permutar ou alterar o uso das áreas públicas doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, **sendo inadequado vinculá-las dessa forma**. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, **somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei**. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e **inviabiliza economicamente os empreendimentos**. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, **favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental**. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Art. 47. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanentes deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a **declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental**, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, **gerando custos adicionais e impactos ambientais**. Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total aruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, **as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC**. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, **podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis**. Essa ausência de definição específica e otimizada



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS

CAPÍTULO V

DAS QUADRAS

Art. 70. Para os fins desta Lei, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 71. Os lotes e unidades autônomas em esquinas terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para sua respectiva zona.

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

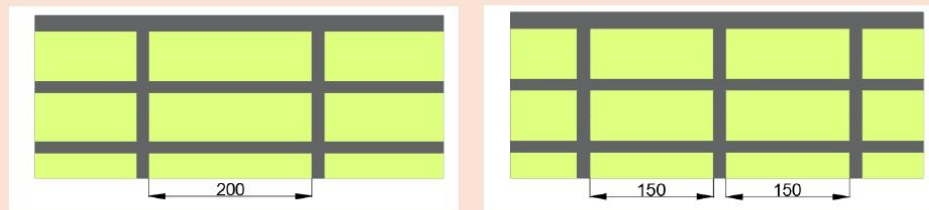
Art. 73. A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo município por meio de consulta prévia.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. **Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura** (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, **resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos.**

A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, **atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais**, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, **contribuindo para a moderação do preço final dos lotes.** Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Seção I Da Consulta Prévia



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:

...

~~V — licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

...

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

...

Seção II

Do Projeto de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

...

~~**Art. 89.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

...

Seção III

Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 91.** Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

...

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

...

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 93.** Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

...

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

...

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

...

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

...

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

~~indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

...

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
 IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
 SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Quilombo.

16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

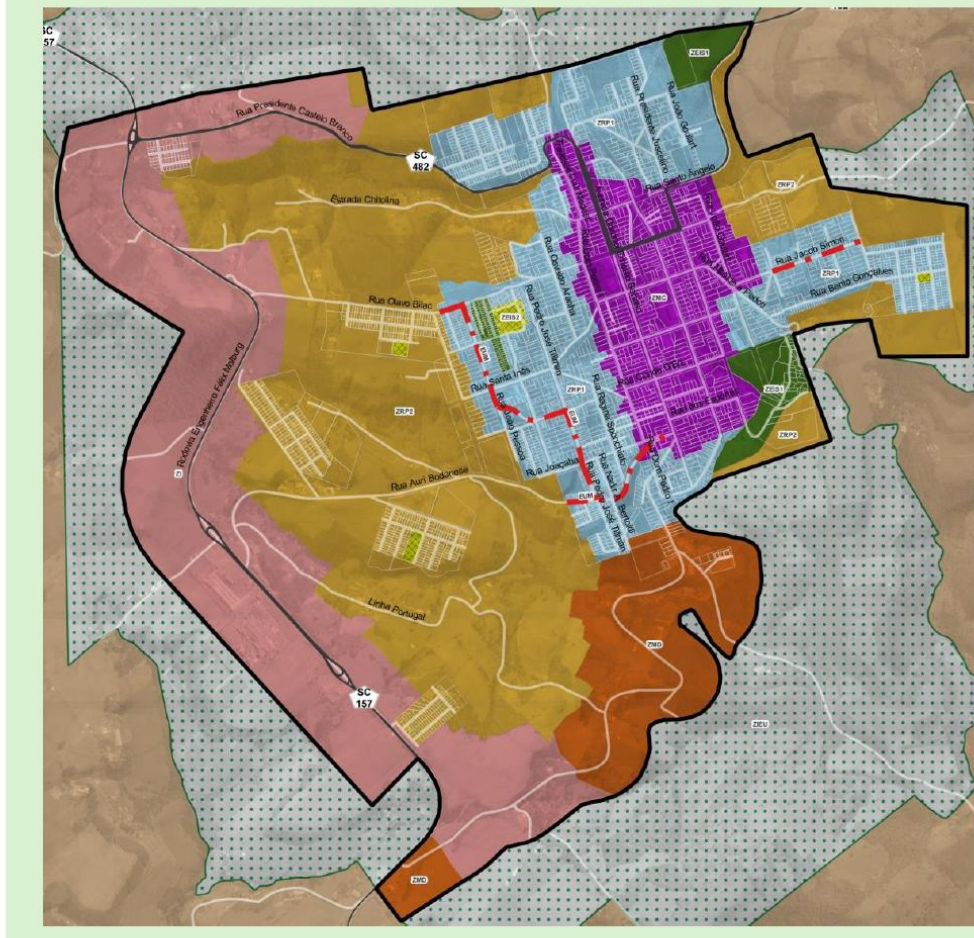
Legenda:
 N/A: Não se aplica;
 (1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo da exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel;
 (2) O recuo e os afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;
 (3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;
 (4) Quando implantando loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. **Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes.** Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e **desestimula a implantação de novos empreendimentos.**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em **menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes**. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos. A medida **contribui para a produção de lotes mais acessíveis**, fomenta a participação da iniciativa privada e **auxilia no enfrentamento do déficit habitacional**, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.





ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO LEI DO PLANO DIRETOR

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Quilombo, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências

17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, **amplia-se a capacidade de atração de investimentos**, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e **assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.**

7A. 1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS (...)

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTO (...)

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

7B. 2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA (...)

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

7C. 3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR (...)

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

I – loteamento convencional;

II – loteamento popular;

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção #

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único;

II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art.#. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica. Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa

Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

7D. 4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (...)

~~Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:~~

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e

II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência impõe maior ônus em condições injustificadas, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

7E. 5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PUBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (...)

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas

públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados a custos mais acessíveis. Como resultado, favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

7F. 6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL (...)

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano. Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

7G. 7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos~~

~~comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~
~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

7H. 8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA (...)

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das

dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

71. 9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetua-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, sendo inadequado vinculá-las dessa forma. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e inviabiliza economicamente os empreendimentos. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.

7J. 10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE (...)

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com áreas mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

7K. 11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (...)

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente poderá

ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, gerando custos adicionais e impactos ambientais.

Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

7L. 12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS (...)

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis. Essa ausência de definição específica e otimizada ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade

urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

7M. 13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO (...)

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

7N. 14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (...)

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos. A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, contribuindo para a moderação do preço final dos lotes. Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

70. 15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (...)

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:
 (...)

~~V) licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

(...)

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

~~Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:~~

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

(...)

~~Art. 89. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 91. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

(...)

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 93. Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

(...)

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

(...)

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

(...)

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

(...)

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

(...)

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.

7P. 16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m ²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| | | | |

| | | | |
|--|---------|-------------------------|-----|
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

N/A: Não se aplica;

(1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do imóvel;

(2) O recuo e aos afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;

(3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;

 (4) Quando implantado loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes. Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e desestimula a implantação de novos empreendimentos.

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade

técnica e econômica dos empreendimentos. A medida contribui para a produção de lotes mais acessíveis, fomenta a participação da iniciativa privada e auxilia no enfrentamento do déficit habitacional, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.

7Q. 17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, amplia-se a capacidade de atração de investimentos, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.

8. Contribuição na íntegra:

[estudo popular_...do pd quilombo.pdf \(579 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)

CPF contato telefônico Natural de Quilombo, encaminhado em Pdf estudo com sugestões para revisão da minuta do plano Diretor e demais leis

ANEXO:



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

PROPOSTA TÉCNICA DE APERFEIÇOAMENTO DAS MINUTAS DE LEI DO PLANO DIRETOR, PARCELAMENTO DO SOLO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE QUILOMBO-SC

INTRODUÇÃO E FINALIDADE DO DOCUMENTO

O presente estudo tem por finalidade apresentar uma análise técnica das minutas de revisão do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Quilombo-SC, com foco na **identificação de pontos passíveis de aperfeiçoamento sob a ótica do desenvolvimento urbano sustentável e da viabilidade técnica de novos empreendimentos.**

A análise ora desenvolvida parte do princípio de que o ordenamento territorial deve conciliar o controle urbanístico com a promoção do crescimento econômico e social, assegurando condições adequadas para a expansão urbana planejada. **Nesse contexto, busca-se contribuir com proposições que promovam maior clareza normativa, segurança jurídica e eficiência nos processos de parcelamento do solo, sem comprometer os objetivos de organização do território municipal.**

Durante a avaliação das minutas, foram identificados dispositivos pontuais que, em sua redação atual, podem representar **graves entraves ao desenvolvimento urbano**, especialmente no que se refere à expansão da malha urbana e à implantação de novos loteamentos. **Ressalta-se que os loteamentos constituem, na prática, o principal instrumento de expansão urbana formal, sendo responsável pela estruturação do território, pela implantação de infraestrutura básica e pela viabilização do acesso a imóveis próprios regulares.**

Paralelamente, o presente documento foi estruturado com a finalidade específica de subsidiar tecnicamente os trabalhos do Conselho Municipal e/ou da Comissão responsável pela revisão do Plano Diretor e das legislações urbanísticas correlatas. Trata-se de uma proposta de aprimoramento das minutas atualmente em análise, elaborada com base em critérios técnicos, urbanísticos e jurídicos, visando contribuir de forma propositiva para o aperfeiçoamento do arcabouço normativo municipal.

As sugestões apresentadas buscam não apenas apontar inconsistências ou limitações normativas, mas, sobretudo, **propor soluções objetivas que viabilizem o crescimento ordenado do município, ampliando suas possibilidades de desenvolvimento, atração de investimentos e melhoria da qualidade urbana**, sempre em consonância com os princípios do planejamento urbano e da legislação vigente.

Dessa forma, **almeja-se que o presente estudo seja devidamente analisado pela Comissão Revisora, e que suas contribuições sejam, acolhidas e incorporadas ao texto final das legislações em revisão**, promovendo um ambiente normativo mais eficiente, equilibrado e favorável ao desenvolvimento do Município de Quilombo-SC.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO E LEITURA DO ESTUDO

O presente estudo foi estruturado de forma comparativa, sendo apresentados os trechos das minutas originais acompanhados das respectivas propostas de alteração, destacadas por meio de grifos e/ou cores distintas, de modo a permitir a rápida identificação das modificações sugeridas.

Cada alteração será acompanhada de nota explicativa, contendo a fundamentação técnica da proposta, incluindo a justificativa da modificação, os eventuais problemas identificados na redação original e os objetivos pretendidos com o ajuste normativo.

Ressalta-se que, em razão do caráter pontual das alterações propostas, serão apresentados exclusivamente os dispositivos que demandam revisão. Os demais trechos não demonstrados neste estudo permanecem inalterados, devendo ser considerados conforme a redação constante nas minutas originais.

A representação gráfica (Layout) do estudo será convencionada da seguinte forma:

Nº ALTERAÇÃO – TÍTULO RESUMO (AS ALTERAÇÕES POSSUEM GRANDE RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO SÃO DE EXTREMA IMPORTANCIA)

Nº SUGESTÃO – TÍTULO RESUMO (AS SUGESTÕES POSSUEM MENOS RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO DEVE FAVORECER DE FORMA POSITIVA O MUNICÍPIO)

TEXTO DA MINUTA

Os textos em vermelho e tachados, representam trechos da minuta que devem ser removidos ou alterados.

Os textos em verde, representam trechos que devem ser incluídos nas minutas.

Os textos em preto, representam trechos inalterados ou mantidos conforme minuta.

Motivo da alteração: O texto descrito nesta caixa vermelha, refere-se à identificação dos entraves técnicos, jurídicos, urbanísticos ou operacionais decorrentes da redação atual (ex.: insegurança jurídica, inviabilidade de implantação, conflito com normas superiores, rigidez excessiva, dificuldade de aprovação/licenciamento, impacto econômico).

Benefício da alteração: O texto descrito na caixa verde, refere-se a demonstração dos ganhos decorrentes da proposta (ex.: viabilidade técnica, alinhamento com boas práticas urbanísticas, flexibilização controlada, estímulo ao desenvolvimento urbano, segurança jurídica, eficiência no processo de aprovação).

ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO

O estudo foi estruturado em análises pontuais e específicas de cada minuta de lei, estando dividido e ordenado conforme descrito abaixo:

- Aperfeiçoamento da Lei De Parcelamento de Solo _____ Pág. 03.
- Aperfeiçoamento da Lei De Uso e Ocupação do Solo _____ Pág. 19.
- Aperfeiçoamento da Lei Do Plano Diretor _____ Pág. 21.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais no Município de Quilombo

1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 16. O desdobro, desmembramento ou remembramento somente poderá ser aprovado quando atendidos os seguintes requisitos:

I – for comprovado que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento;

II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

III - os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 17. É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra, nos termos desta lei.

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA

Art. 18. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando for comprovado que o remembramento ou novo parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Novas solicitações de desmembramento, desdobros e remembramentos em um mesmo terreno, lote ou matrícula deverão respeitar a conclusão do processo de licenciamento urbanístico.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; ou
- III – loteamento empresarial e industrial.

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

- I – loteamento convencional;
- II – loteamento popular;
- III – loteamentos de interesse social;
- IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 22. Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas da previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 23. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central;
- II – Zona Residencial Predominante 1;
- III – Zona Residencial Predominante 2; e
- IV – Zona de Complexo Turístico.

Seção

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo **prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo**, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art. #. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.
- II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Seção III

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 24. Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – reassentada de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente;



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

III – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 25. A execução de loteamentos de interesse social poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

Art. 26. Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e Industrial

Art. 27. Considera-se loteamento empresarial e industrial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 28. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Mista Diversificada; e

II – Zona Industrial.

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina vegetal em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as divisas com a Zona Mista Diversificada e Zona Industrial.

§ 2º A cortina vegetal disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, **transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais**. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. **Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica.** Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 38. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas públicas destinadas:

- I – ao sistema viário;
- II – à implantação de equipamentos comunitários; e
- III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao poder público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 38. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

- I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e
- II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual **significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros**, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência **impõe maior ônus em condições injustificadas**, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. **Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes**, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo **desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares**, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, **alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional**, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e **contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes**. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. **Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco**. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e **limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente**.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados **a custos mais acessíveis**. Como resultado, **favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. **Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano.** Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Art. 40. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes constituem patrimônio do município a partir do registro do loteamento ou condomínio horizontal.

~~**Art. 41.** Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~

~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, **sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada**, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, **a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico**. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 42. O município não poderá alienar, permutar ou alterar o uso das áreas públicas doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, **sendo inadequado vinculá-las dessa forma**. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, **somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei**. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e **inviabiliza economicamente os empreendimentos**. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, **favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental**. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Art. 47. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanentes deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a **declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental**, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, **gerando custos adicionais e impactos ambientais**. Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, **as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC**. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, **podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis**. Essa ausência de definição específica e otimizada



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS

CAPÍTULO V

DAS QUADRAS

Art. 70. Para os fins desta Lei, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 71. Os lotes e unidades autônomas em esquinas terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para sua respectiva zona.

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

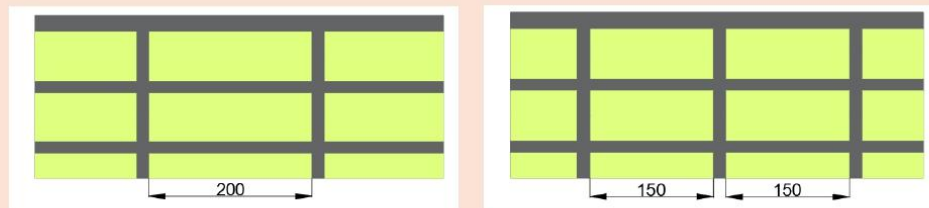
Art. 73. A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo município por meio de consulta prévia.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. **Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura** (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, **resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos.**

A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, **atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais**, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, **contribuindo para a moderação do preço final dos lotes.** Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Seção I Da Consulta Prévia



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:

...

~~V — licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

...

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

...

Seção II

Do Projeto de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

...

~~**Art. 89.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

...

Seção III

Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 91.** Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

...

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

...

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 93.** Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

...

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

...

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

...

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

...

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

~~indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

...

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
 IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
 SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Quilombo.

16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

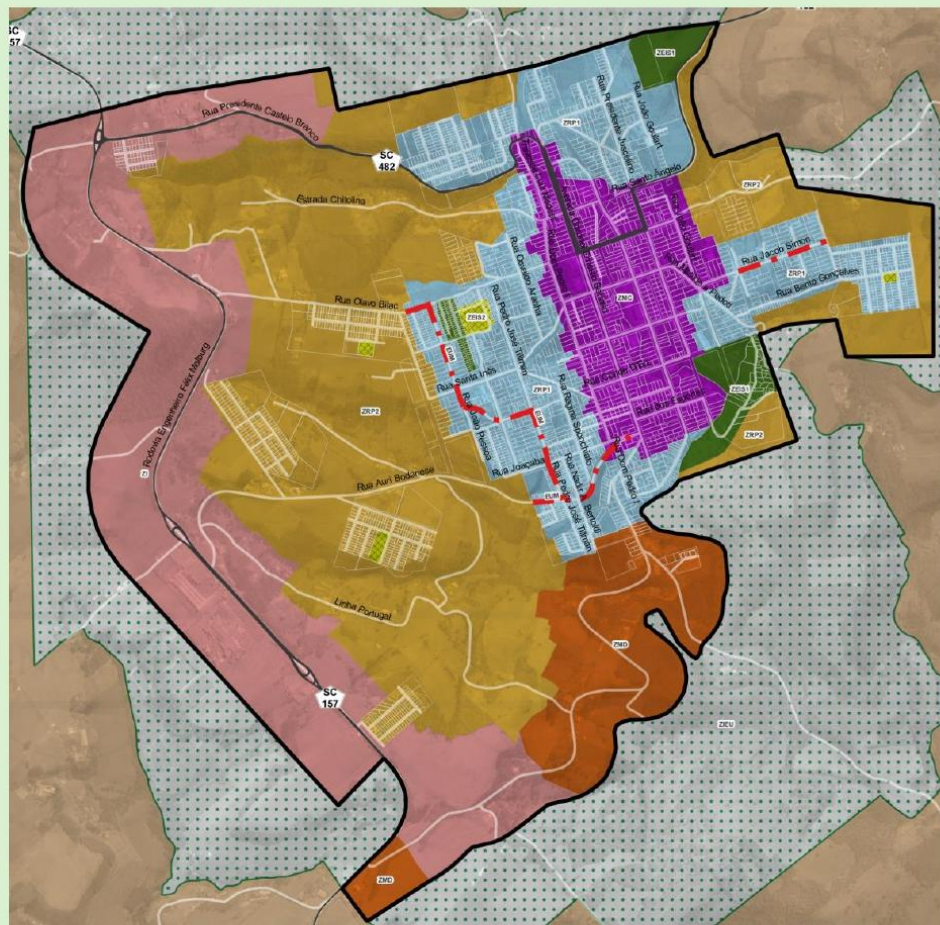
Legenda:
 N/A: Não se aplica;
 (1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo da exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel;
 (2) O recuo e os afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;
 (3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;
 (4) Quando implantando loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. **Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes.** Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e **desestimula a implantação de novos empreendimentos.**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em **menor custo de implantação da infraestrutura e, consequentemente, em redução do valor final dos lotes**. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos. A medida **contribui para a produção de lotes mais acessíveis**, fomenta a participação da iniciativa privada e **auxilia no enfrentamento do déficit habitacional**, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.





ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO LEI DO PLANO DIRETOR

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Quilombo, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências

17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, **amplia-se a capacidade de atração de investimentos**, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e **assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.**

8A. 1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS (...)

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTO (...)

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

8B. 2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA (...)

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

8C. 3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR (...)

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

I – loteamento convencional;

II – loteamento popular;

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção #

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único;

II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art.#. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica. Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa

Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

8D. 4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (...)

~~Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:~~

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e

II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência impõe maior ônus em condições injustificadas, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

8E. 5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PUBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (...)

§ 1º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas

públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados a custos mais acessíveis. Como resultado, favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

8F. 6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL (...)

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano. Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

8G. 7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos~~

~~comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~
~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

8H. 8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA (...)

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das

dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

81. 9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetua-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, sendo inadequado vinculá-las dessa forma. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e inviabiliza economicamente os empreendimentos. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.

8J. 10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE (...)

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com áreas mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

8K. 11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (...)

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente poderá

ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, gerando custos adicionais e impactos ambientais.

Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

8L. 12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS (...)

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis. Essa ausência de definição específica e otimizada ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade

urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

8M. 13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO (...)

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

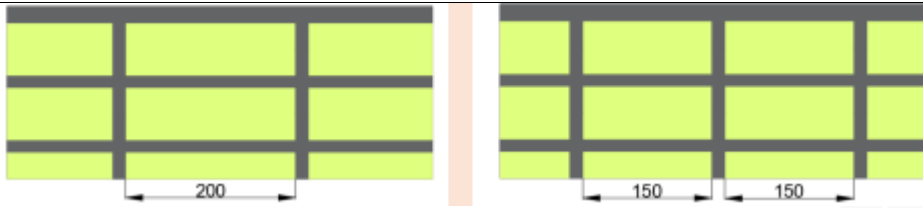
Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

8N. 14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (...)

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos. A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, contribuindo para a moderação do preço final dos lotes. Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

80. 15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (...)

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:
 (...)

~~V) licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

(...)

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

~~Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:~~

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

(...)

~~Art. 89. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 91. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

(...)

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 93. Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

(...)

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

(...)

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

(...)

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

(...)

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

(...)

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.

8P. 16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m ²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |

| | | | |
|--|---------|-------------------------|-----|
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

N/A: Não se aplica;

(1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do imóvel;

(2) O recuo e aos afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;

(3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;

 (4) Quando implantado loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes. Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e desestimula a implantação de novos empreendimentos.

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade

técnica e econômica dos empreendimentos. A medida contribui para a produção de lotes mais acessíveis, fomenta a participação da iniciativa privada e auxilia no enfrentamento do déficit habitacional, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.

8Q. 17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, amplia-se a capacidade de atração de investimentos, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.

9. Contribuição na íntegra:

[estudo popular_...do pd quilombo.pdf \(579 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)

Ao
Cincatarina
Município de Quilombo

CPF [REDACTED] natural de Quilombo, contato telefônico [REDACTED] apresento e encaminho em PDF estudo com sugestões para revisão da Minuta do Plano Diretor e demais leis.

ANEXO:



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

**PROPOSTA TÉCNICA DE APERFEIÇOAMENTO DAS MINUTAS DE LEI DO PLANO
DIRETOR, PARCELAMENTO DO SOLO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE
QUILOMBO-SC**

INTRODUÇÃO E FINALIDADE DO DOCUMENTO

O presente estudo tem por finalidade apresentar uma análise técnica das minutas de revisão do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Quilombo-SC, com foco na **identificação de pontos passíveis de aperfeiçoamento sob a ótica do desenvolvimento urbano sustentável e da viabilidade técnica de novos empreendimentos.**

A análise ora desenvolvida parte do princípio de que o ordenamento territorial deve conciliar o controle urbanístico com a promoção do crescimento econômico e social, assegurando condições adequadas para a expansão urbana planejada. **Nesse contexto, busca-se contribuir com proposições que promovam maior clareza normativa, segurança jurídica e eficiência nos processos de parcelamento do solo, sem comprometer os objetivos de organização do território municipal.**

Durante a avaliação das minutas, foram identificados dispositivos pontuais que, em sua redação atual, podem representar **graves entraves ao desenvolvimento urbano**, especialmente no que se refere à expansão da malha urbana e à implantação de novos loteamentos. **Ressalta-se que os loteamentos constituem, na prática, o principal instrumento de expansão urbana formal, sendo responsável pela estruturação do território, pela implantação de infraestrutura básica e pela viabilização do acesso a imóveis próprios regulares.**

Paralelamente, o presente documento foi estruturado com a finalidade específica de subsidiar tecnicamente os trabalhos do Conselho Municipal e/ou da Comissão responsável pela revisão do Plano Diretor e das legislações urbanísticas correlatas. Trata-se de uma proposta de aprimoramento das minutas atualmente em análise, elaborada com base em critérios técnicos, urbanísticos e jurídicos, visando contribuir de forma propositiva para o aperfeiçoamento do arcabouço normativo municipal.

As sugestões apresentadas buscam não apenas apontar inconsistências ou limitações normativas, mas, sobretudo, **propor soluções objetivas que viabilizem o crescimento ordenado do município, ampliando suas possibilidades de desenvolvimento, atração de investimentos e melhoria da qualidade urbana**, sempre em consonância com os princípios do planejamento urbano e da legislação vigente.

Dessa forma, **almeja-se que o presente estudo seja devidamente analisado pela Comissão Revisora, e que suas contribuições sejam, acolhidas e incorporadas ao texto final das legislações em revisão**, promovendo um ambiente normativo mais eficiente, equilibrado e favorável ao desenvolvimento do Município de Quilombo-SC.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO E LEITURA DO ESTUDO

O presente estudo foi estruturado de forma comparativa, sendo apresentados os trechos das minutas originais acompanhados das respectivas propostas de alteração, destacadas por meio de grifos e/ou cores distintas, de modo a permitir a rápida identificação das modificações sugeridas.

Cada alteração será acompanhada de nota explicativa, contendo a fundamentação técnica da proposta, incluindo a justificativa da modificação, os eventuais problemas identificados na redação original e os objetivos pretendidos com o ajuste normativo.

Ressalta-se que, em razão do caráter pontual das alterações propostas, serão apresentados exclusivamente os dispositivos que demandam revisão. Os demais trechos não demonstrados neste estudo permanecem inalterados, devendo ser considerados conforme a redação constante nas minutas originais.

A representação gráfica (Layout) do estudo será convencionada da seguinte forma:

Nº ALTERAÇÃO – TÍTULO RESUMO (AS ALTERAÇÕES POSSUEM GRANDE RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO SÃO DE EXTREMA IMPORTANCIA)

Nº SUGESTÃO – TÍTULO RESUMO (AS SUGESTÕES POSSUEM MENOS RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO DEVE FAVORECER DE FORMA POSITIVA O MUNICÍPIO)

TEXTO DA MINUTA

Os textos em vermelho e tachados, representam trechos da minuta que devem ser removidos ou alterados.

Os textos em verde, representam trechos que devem ser incluídos nas minutas.

Os textos em preto, representam trechos inalterados ou mantidos conforme minuta.

Motivo da alteração: O texto descrito nesta caixa vermelha, refere-se à identificação dos entraves técnicos, jurídicos, urbanísticos ou operacionais decorrentes da redação atual (ex.: insegurança jurídica, inviabilidade de implantação, conflito com normas superiores, rigidez excessiva, dificuldade de aprovação/licenciamento, impacto econômico).

Benefício da alteração: O texto descrito na caixa verde, refere-se a demonstração dos ganhos decorrentes da proposta (ex.: viabilidade técnica, alinhamento com boas práticas urbanísticas, flexibilização controlada, estímulo ao desenvolvimento urbano, segurança jurídica, eficiência no processo de aprovação).

ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO

O estudo foi estruturado em análises pontuais e específicas de cada minuta de lei, estando dividido e ordenado conforme descrito abaixo:

- Aperfeiçoamento da Lei De Parcelamento de Solo _____ Pág. 03.
- Aperfeiçoamento da Lei De Uso e Ocupação do Solo _____ Pág. 19.
- Aperfeiçoamento da Lei Do Plano Diretor _____ Pág. 21.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais no Município de Quilombo

1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 16. O desdobro, desmembramento ou remembramento somente poderá ser aprovado quando atendidos os seguintes requisitos:

I – for comprovado que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento;

II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

III - os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 17. É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra, nos termos desta lei.

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA

Art. 18. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando for comprovado que o remembramento ou novo parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Novas solicitações de desmembramento, desdobros e remembramentos em um mesmo terreno, lote ou matrícula deverão respeitar a conclusão do processo de licenciamento urbanístico.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; ou
- III – loteamento empresarial e industrial.

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

- I – loteamento convencional;
- II – loteamento popular;
- III – loteamentos de interesse social;
- IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 22. Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas da previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 23. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central;
- II – Zona Residencial Predominante 1;
- III – Zona Residencial Predominante 2; e
- IV – Zona de Complexo Turístico.

Seção

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo **prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo**, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art. #. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.
- II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Seção III

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 24. Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – reassentada de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente;



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

III – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 25. A execução de loteamentos de interesse social poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

Art. 26. Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e Industrial

Art. 27. Considera-se loteamento empresarial e industrial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 28. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Mista Diversificada; e

II – Zona Industrial.

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina vegetal em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as divisas com a Zona Mista Diversificada e Zona Industrial.

§ 2º A cortina vegetal disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, **transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais**. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. **Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica.** Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 38. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas públicas destinadas:

- I – ao sistema viário;
- II – à implantação de equipamentos comunitários; e
- III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao poder público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 38. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

- I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e
- II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual **significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros**, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência **impõe maior ônus em condições injustificadas**, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. **Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes**, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo **desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares**, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, **alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional**, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e **contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes**. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. **Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco**. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e **limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente**.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados **a custos mais acessíveis**. Como resultado, **favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco**



REVISÃO DO
**PLANO
DIRETOR**
QUILOMBO

ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. **Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano.** Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Art. 40. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes constituem patrimônio do município a partir do registro do loteamento ou condomínio horizontal.

~~**Art. 41.** Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~

~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, **sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada**, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, **a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico**. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 42. O município não poderá alienar, permutar ou alterar o uso das áreas públicas doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, **sendo inadequado vinculá-las dessa forma**. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, **somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei**. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e **inviabiliza economicamente os empreendimentos**. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, **favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental**. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45°, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Art. 47. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanentes deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a **declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental**, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, **gerando custos adicionais e impactos ambientais**. Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total aruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, **as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC**. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, **podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis**. Essa ausência de definição específica e otimizada



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS

CAPÍTULO V

DAS QUADRAS

Art. 70. Para os fins desta Lei, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 71. Os lotes e unidades autônomas em esquinas terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para sua respectiva zona.

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

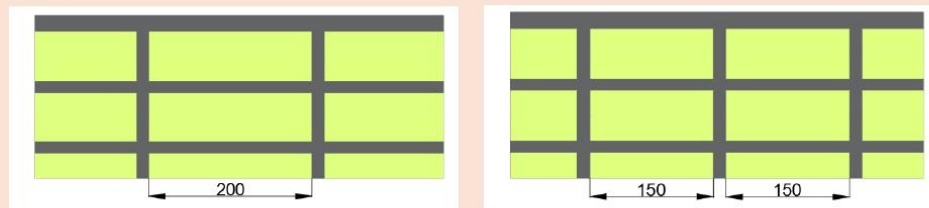
Art. 73. A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo município por meio de consulta prévia.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. **Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura** (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, **resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos.**

A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, **atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais**, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, **contribuindo para a moderação do preço final dos lotes.** Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Seção I Da Consulta Prévia



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:

...

~~V — licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

...

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

...

Seção II

Do Projeto de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

...

~~**Art. 89.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

...

Seção III

Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 91.** Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

...

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

...

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 93.** Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

...

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

...

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

...

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

...

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

~~indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

...

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
 IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
 SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Quilombo.

16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

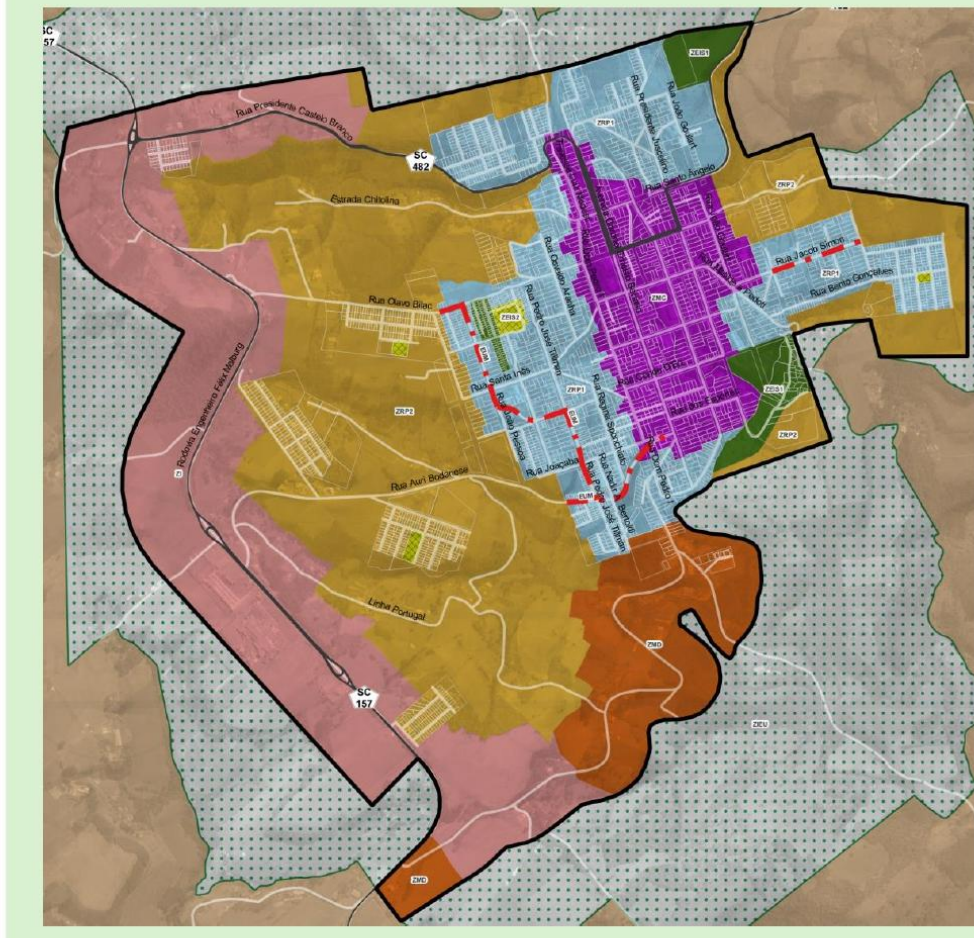
Legenda:
 N/A: Não se aplica;
 (1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo da exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel;
 (2) O recuo e os afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;
 (3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;
 (4) Quando implantando loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. **Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes.** Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e **desestimula a implantação de novos empreendimentos.**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em **menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes**. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos. A medida **contribui para a produção de lotes mais acessíveis**, fomenta a participação da iniciativa privada e **auxilia no enfrentamento do déficit habitacional**, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.





ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO LEI DO PLANO DIRETOR

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Quilombo, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências

17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, **amplia-se a capacidade de atração de investimentos**, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e **assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.**

9A. 1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS (...)

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTO (...)

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

9B. 2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA (...)

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

9C. 3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR (...)

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

I – loteamento convencional;

II – loteamento popular;

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção #

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único;

II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art.#. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica. Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa

Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

9D. 4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (...)

~~Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:~~

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e

II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência impõe maior ônus em condições injustificadas, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

9E. 5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PUBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (...)

§ 1º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas

públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados a custos mais acessíveis. Como resultado, favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

9F. 6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL (...)

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano. Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

9G. 7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos~~

~~comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~
~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

9H. 8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA (...)

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das

dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

91. 9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetua-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, sendo inadequado vinculá-las dessa forma. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e inviabiliza economicamente os empreendimentos. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.

9J. 10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE (...)

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com áreas mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

9K. 11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (...)

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente poderá

ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, gerando custos adicionais e impactos ambientais.

Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

9L. 12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS (...)

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis. Essa ausência de definição específica e otimizada ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade

urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

9M. 13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO (...)

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

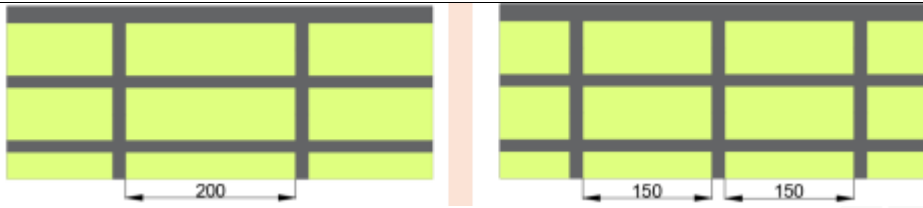
Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

9N. 14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (...)

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos. A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, contribuindo para a moderação do preço final dos lotes. Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

90. 15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (...)

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:
(...)

~~V) licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

(...)

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

~~Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:~~

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

(...)

~~Art. 89. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 91. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

(...)

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 93. Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

(...)

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

(...)

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

(...)

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

(...)

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

(...)

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.

9P. 16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m ²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |

| | | | |
|--|---------|-------------------------|-----|
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

N/A: Não se aplica;

(1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do imóvel;

(2) O recuo e aos afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;

(3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;

 (4) Quando implantado loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes. Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e desestimula a implantação de novos empreendimentos.

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade

técnica e econômica dos empreendimentos. A medida contribui para a produção de lotes mais acessíveis, fomenta a participação da iniciativa privada e auxilia no enfrentamento do déficit habitacional, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.

9Q. 17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, amplia-se a capacidade de atração de investimentos, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.

10. Contribuição na íntegra:

[estudo popular_...do pd quilombo.pdf \(579 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)

Ao Cincatarina, Município de Quilombo.

Nome Completo, Assinatura e Endereço, CPF, Telefone e E-mail
CPF: [REDACTED] telefone: [REDACTED]
[REDACTED] natural de Quilombo, encaminho em PDF estudo com sugestões para revisão da Minuta do Plano Diretor e demais leis.

ANEXO:



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

PROPOSTA TÉCNICA DE APERFEIÇOAMENTO DAS MINUTAS DE LEI DO PLANO DIRETOR, PARCELAMENTO DO SOLO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE QUILOMBO-SC

INTRODUÇÃO E FINALIDADE DO DOCUMENTO

O presente estudo tem por finalidade apresentar uma análise técnica das minutas de revisão do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Quilombo-SC, com foco na **identificação de pontos passíveis de aperfeiçoamento sob a ótica do desenvolvimento urbano sustentável e da viabilidade técnica de novos empreendimentos.**

A análise ora desenvolvida parte do princípio de que o ordenamento territorial deve conciliar o controle urbanístico com a promoção do crescimento econômico e social, assegurando condições adequadas para a expansão urbana planejada. **Nesse contexto, busca-se contribuir com proposições que promovam maior clareza normativa, segurança jurídica e eficiência nos processos de parcelamento do solo, sem comprometer os objetivos de organização do território municipal.**

Durante a avaliação das minutas, foram identificados dispositivos pontuais que, em sua redação atual, podem representar **graves entraves ao desenvolvimento urbano**, especialmente no que se refere à expansão da malha urbana e à implantação de novos loteamentos. **Ressalta-se que os loteamentos constituem, na prática, o principal instrumento de expansão urbana formal, sendo responsável pela estruturação do território, pela implantação de infraestrutura básica e pela viabilização do acesso a imóveis próprios regulares.**

Paralelamente, o presente documento foi estruturado com a finalidade específica de subsidiar tecnicamente os trabalhos do Conselho Municipal e/ou da Comissão responsável pela revisão do Plano Diretor e das legislações urbanísticas correlatas. Trata-se de uma proposta de aprimoramento das minutas atualmente em análise, elaborada com base em critérios técnicos, urbanísticos e jurídicos, visando contribuir de forma propositiva para o aperfeiçoamento do arcabouço normativo municipal.

As sugestões apresentadas buscam não apenas apontar inconsistências ou limitações normativas, mas, sobretudo, **propor soluções objetivas que viabilizem o crescimento ordenado do município, ampliando suas possibilidades de desenvolvimento, atração de investimentos e melhoria da qualidade urbana**, sempre em consonância com os princípios do planejamento urbano e da legislação vigente.

Dessa forma, **almeja-se que o presente estudo seja devidamente analisado pela Comissão Revisora, e que suas contribuições sejam, acolhidas e incorporadas ao texto final das legislações em revisão**, promovendo um ambiente normativo mais eficiente, equilibrado e favorável ao desenvolvimento do Município de Quilombo-SC.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO E LEITURA DO ESTUDO

O presente estudo foi estruturado de forma comparativa, sendo apresentados os trechos das minutas originais acompanhados das respectivas propostas de alteração, destacadas por meio de grifos e/ou cores distintas, de modo a permitir a rápida identificação das modificações sugeridas.

Cada alteração será acompanhada de nota explicativa, contendo a fundamentação técnica da proposta, incluindo a justificativa da modificação, os eventuais problemas identificados na redação original e os objetivos pretendidos com o ajuste normativo.

Ressalta-se que, em razão do caráter pontual das alterações propostas, serão apresentados exclusivamente os dispositivos que demandam revisão. Os demais trechos não demonstrados neste estudo permanecem inalterados, devendo ser considerados conforme a redação constante nas minutas originais.

A representação gráfica (Layout) do estudo será convencionada da seguinte forma:

Nº ALTERAÇÃO – TÍTULO RESUMO (AS ALTERAÇÕES POSSUEM GRANDE RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO SÃO DE EXTREMA IMPORTANCIA)

Nº SUGESTÃO – TÍTULO RESUMO (AS SUGESTÕES POSSUEM MENOS RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO DEVE FAVORECER DE FORMA POSITIVA O MUNICÍPIO)

TEXTO DA MINUTA

Os textos em vermelho e tachados, representam trechos da minuta que devem ser removidos ou alterados.

Os textos em verde, representam trechos que devem ser incluídos nas minutas.

Os textos em preto, representam trechos inalterados ou mantidos conforme minuta.

Motivo da alteração: O texto descrito nesta caixa vermelha, refere-se à identificação dos entraves técnicos, jurídicos, urbanísticos ou operacionais decorrentes da redação atual (ex.: insegurança jurídica, inviabilidade de implantação, conflito com normas superiores, rigidez excessiva, dificuldade de aprovação/licenciamento, impacto econômico).

Benefício da alteração: O texto descrito na caixa verde, refere-se a demonstração dos ganhos decorrentes da proposta (ex.: viabilidade técnica, alinhamento com boas práticas urbanísticas, flexibilização controlada, estímulo ao desenvolvimento urbano, segurança jurídica, eficiência no processo de aprovação).

ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO

O estudo foi estruturado em análises pontuais e específicas de cada minuta de lei, estando dividido e ordenado conforme descrito abaixo:

- Aperfeiçoamento da Lei De Parcelamento de Solo _____ Pág. 03.
- Aperfeiçoamento da Lei De Uso e Ocupação do Solo _____ Pág. 19.
- Aperfeiçoamento da Lei Do Plano Diretor _____ Pág. 21.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais no Município de Quilombo

1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 16. O desdobro, desmembramento ou remembramento somente poderá ser aprovado quando atendidos os seguintes requisitos:

I – for comprovado que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento;

II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

III - os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 17. É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra, nos termos desta lei.

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA

Art. 18. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando for comprovado que o remembramento ou novo parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Novas solicitações de desmembramento, desdobros e remembramentos em um mesmo terreno, lote ou matrícula deverão respeitar a conclusão do processo de licenciamento urbanístico.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; ou
- III – loteamento empresarial e industrial.

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

- I – loteamento convencional;
- II – loteamento popular;
- III – loteamentos de interesse social;
- IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 22. Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas da previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 23. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central;
- II – Zona Residencial Predominante 1;
- III – Zona Residencial Predominante 2; e
- IV – Zona de Complexo Turístico.

Seção

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo **prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo**, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art. #. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.
- II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Seção III

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 24. Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – reassentada de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente;



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

III – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 25. A execução de loteamentos de interesse social poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

Art. 26. Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e Industrial

Art. 27. Considera-se loteamento empresarial e industrial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 28. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Mista Diversificada; e

II – Zona Industrial.

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina vegetal em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as divisas com a Zona Mista Diversificada e Zona Industrial.

§ 2º A cortina vegetal disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, **transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais**. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. **Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica.** Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 38. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas públicas destinadas:

- I – ao sistema viário;
- II – à implantação de equipamentos comunitários; e
- III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao poder público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 38. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

- I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e
- II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual **significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros**, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência **impõe maior ônus em condições injustificadas**, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. **Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes**, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo **desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares**, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, **alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional**, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e **contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes**. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. **Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco**. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e **limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente**.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados **a custos mais acessíveis**. Como resultado, **favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. **Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano.** Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Art. 40. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes constituem patrimônio do município a partir do registro do loteamento ou condomínio horizontal.

~~**Art. 41.** Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~

~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, **sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada**, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, **a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico**. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 42. O município não poderá alienar, permutar ou alterar o uso das áreas públicas doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, **sendo inadequado vinculá-las dessa forma**. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, **somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei**. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e **inviabiliza economicamente os empreendimentos**. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, **favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental**. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Art. 47. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanentes deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a **declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental**, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, **gerando custos adicionais e impactos ambientais**. Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, **as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC**. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, **podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis**. Essa ausência de definição específica e otimizada



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS

CAPÍTULO V

DAS QUADRAS

Art. 70. Para os fins desta Lei, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 71. Os lotes e unidades autônomas em esquinas terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para sua respectiva zona.

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

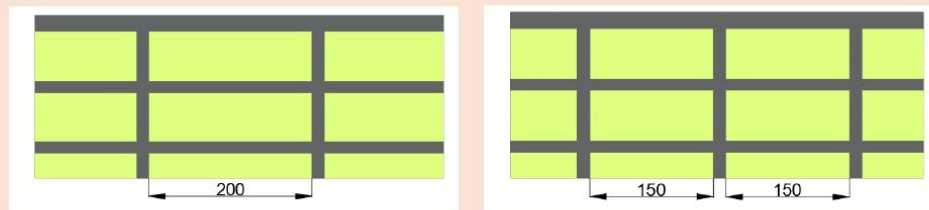
Art. 73. A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo município por meio de consulta prévia.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. **Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura** (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, **resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos.**

A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, **atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais**, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, **contribuindo para a moderação do preço final dos lotes.** Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Seção I Da Consulta Prévia



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:

...

~~V — licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

...

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

...

Seção II

Do Projeto de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

...

~~**Art. 89.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

...

Seção III

Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 91.** Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

...

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

...

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 93.** Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

...

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

...

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

...

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

...

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

~~indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

...

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
 IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
 SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Quilombo.

16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

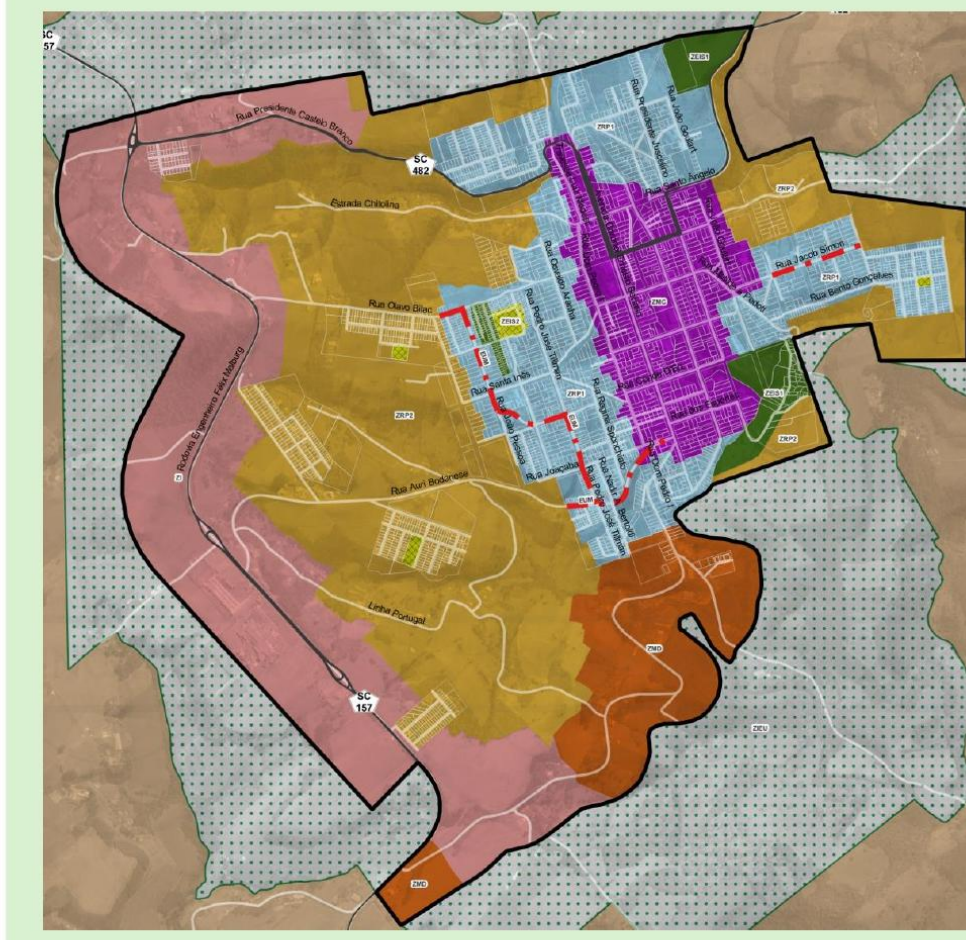
Legenda:
 N/A: Não se aplica;
 (1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo da exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel;
 (2) O recuo e os afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;
 (3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;
 (4) Quando implantando loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. **Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes.** Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e **desestimula a implantação de novos empreendimentos.**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em **menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes**. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos. A medida **contribui para a produção de lotes mais acessíveis**, fomenta a participação da iniciativa privada e **auxilia no enfrentamento do déficit habitacional**, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.





ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO LEI DO PLANO DIRETOR

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Quilombo, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências

17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, **amplia-se a capacidade de atração de investimentos**, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e **assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.**

10A. 1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS (...)

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTO (...)

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

10B. 2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA (...)

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

10C. 3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR (...)

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

I – loteamento convencional;

II – loteamento popular;

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção #

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único;

II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art.#. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica. Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa

Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

10D. 4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (...)

~~Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:~~

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e

II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência impõe maior ônus em condições injustificadas, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

10E. 5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PUBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (...)

§ 2º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas

públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados a custos mais acessíveis. Como resultado, favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

10F. 6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL (...)

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano. Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

10G. 7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos~~

~~comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~
~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

10H. 8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA (...)

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das

dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

101. 9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetua-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, sendo inadequado vinculá-las dessa forma. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e inviabiliza economicamente os empreendimentos. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.

10J. 10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE (...)

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com áreas mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

10K. 11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (...)

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente poderá

ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, gerando custos adicionais e impactos ambientais.

Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

10L. 12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS (...)

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis. Essa ausência de definição específica e otimizada ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade

urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

10M. 13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO (...)

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

10N. 14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (...)

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos. A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, contribuindo para a moderação do preço final dos lotes. Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

100. 15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (...)

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:
 (...)

~~V) licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

(...)

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

~~Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:~~

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

(...)

~~Art. 89. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 91. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

(...)

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 93. Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

(...)

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

(...)

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

(...)

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

(...)

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

(...)

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.

10P. 16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m ²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| | | | |

| | | | |
|--|---------|-------------------------|-----|
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

N/A: Não se aplica;

(1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do imóvel;

(2) O recuo e aos afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;

(3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;

 (4) Quando implantado loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes. Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e desestimula a implantação de novos empreendimentos.

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade

técnica e econômica dos empreendimentos. A medida contribui para a produção de lotes mais acessíveis, fomenta a participação da iniciativa privada e auxilia no enfrentamento do déficit habitacional, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.

10Q. 17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, amplia-se a capacidade de atração de investimentos, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.

11. Contribuição na íntegra:

[estudo popular_...do pd quilombo.pdf \(579 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)

Olá, solicito a análise do documento anexo a fim de que as sugestões propostas sejam atendidas referente a Proposta de Revisão do Plano Diretor Municipal.

Att,



Bairro residencial: 

ANEXO:



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

PROPOSTA TÉCNICA DE APERFEIÇOAMENTO DAS MINUTAS DE LEI DO PLANO DIRETOR, PARCELAMENTO DO SOLO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE QUILOMBO-SC

INTRODUÇÃO E FINALIDADE DO DOCUMENTO

O presente estudo tem por finalidade apresentar uma análise técnica das minutas de revisão do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Quilombo-SC, com foco na **identificação de pontos passíveis de aperfeiçoamento sob a ótica do desenvolvimento urbano sustentável e da viabilidade técnica de novos empreendimentos.**

A análise ora desenvolvida parte do princípio de que o ordenamento territorial deve conciliar o controle urbanístico com a promoção do crescimento econômico e social, assegurando condições adequadas para a expansão urbana planejada. **Nesse contexto, busca-se contribuir com proposições que promovam maior clareza normativa, segurança jurídica e eficiência nos processos de parcelamento do solo, sem comprometer os objetivos de organização do território municipal.**

Durante a avaliação das minutas, foram identificados dispositivos pontuais que, em sua redação atual, podem representar **graves entraves ao desenvolvimento urbano**, especialmente no que se refere à expansão da malha urbana e à implantação de novos loteamentos. **Ressalta-se que os loteamentos constituem, na prática, o principal instrumento de expansão urbana formal, sendo responsável pela estruturação do território, pela implantação de infraestrutura básica e pela viabilização do acesso a imóveis próprios regulares.**

Paralelamente, o presente documento foi estruturado com a finalidade específica de subsidiar tecnicamente os trabalhos do Conselho Municipal e/ou da Comissão responsável pela revisão do Plano Diretor e das legislações urbanísticas correlatas. Trata-se de uma proposta de aprimoramento das minutas atualmente em análise, elaborada com base em critérios técnicos, urbanísticos e jurídicos, visando contribuir de forma propositiva para o aperfeiçoamento do arcabouço normativo municipal.

As sugestões apresentadas buscam não apenas apontar inconsistências ou limitações normativas, mas, sobretudo, **propor soluções objetivas que viabilizem o crescimento ordenado do município, ampliando suas possibilidades de desenvolvimento, atração de investimentos e melhoria da qualidade urbana**, sempre em consonância com os princípios do planejamento urbano e da legislação vigente.

Dessa forma, **almeja-se que o presente estudo seja devidamente analisado pela Comissão Revisora, e que suas contribuições sejam, acolhidas e incorporadas ao texto final das legislações em revisão**, promovendo um ambiente normativo mais eficiente, equilibrado e favorável ao desenvolvimento do Município de Quilombo-SC.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO E LEITURA DO ESTUDO

O presente estudo foi estruturado de forma comparativa, sendo apresentados os trechos das minutas originais acompanhados das respectivas propostas de alteração, destacadas por meio de grifos e/ou cores distintas, de modo a permitir a rápida identificação das modificações sugeridas.

Cada alteração será acompanhada de nota explicativa, contendo a fundamentação técnica da proposta, incluindo a justificativa da modificação, os eventuais problemas identificados na redação original e os objetivos pretendidos com o ajuste normativo.

Ressalta-se que, em razão do caráter pontual das alterações propostas, serão apresentados exclusivamente os dispositivos que demandam revisão. Os demais trechos não demonstrados neste estudo permanecem inalterados, devendo ser considerados conforme a redação constante nas minutas originais.

A representação gráfica (Layout) do estudo será convencionada da seguinte forma:

Nº ALTERAÇÃO – TÍTULO RESUMO (AS ALTERAÇÕES POSSUEM GRANDE RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO SÃO DE EXTREMA IMPORTANCIA)

Nº SUGESTÃO – TÍTULO RESUMO (AS SUGESTÕES POSSUEM MENOS RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO DEVE FAVORECER DE FORMA POSITIVA O MUNICÍPIO)

TEXTO DA MINUTA

Os textos em vermelho e tachados, representam trechos da minuta que devem ser removidos ou alterados.

Os textos em verde, representam trechos que devem ser incluídos nas minutas.

Os textos em preto, representam trechos inalterados ou mantidos conforme minuta.

Motivo da alteração: O texto descrito nesta caixa vermelha, refere-se à identificação dos entraves técnicos, jurídicos, urbanísticos ou operacionais decorrentes da redação atual (ex.: insegurança jurídica, inviabilidade de implantação, conflito com normas superiores, rigidez excessiva, dificuldade de aprovação/licenciamento, impacto econômico).

Benefício da alteração: O texto descrito na caixa verde, refere-se a demonstração dos ganhos decorrentes da proposta (ex.: viabilidade técnica, alinhamento com boas práticas urbanísticas, flexibilização controlada, estímulo ao desenvolvimento urbano, segurança jurídica, eficiência no processo de aprovação).

ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO

O estudo foi estruturado em análises pontuais e específicas de cada minuta de lei, estando dividido e ordenado conforme descrito abaixo:

- Aperfeiçoamento da Lei De Parcelamento de Solo _____ Pág. 03.
- Aperfeiçoamento da Lei De Uso e Ocupação do Solo _____ Pág. 19.
- Aperfeiçoamento da Lei Do Plano Diretor _____ Pág. 21.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais no Município de Quilombo

1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 16. O desdobro, desmembramento ou remembramento somente poderá ser aprovado quando atendidos os seguintes requisitos:

I – for comprovado que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento;

II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

III - os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 17. É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra, nos termos desta lei.

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA

Art. 18. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando for comprovado que o remembramento ou novo parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Novas solicitações de desmembramento, desdobros e remembramentos em um mesmo terreno, lote ou matrícula deverão respeitar a conclusão do processo de licenciamento urbanístico.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; ou
- III – loteamento empresarial e industrial.

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

- I – loteamento convencional;
- II – loteamento popular;
- III – loteamentos de interesse social;
- IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 22. Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas da previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 23. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central;
- II – Zona Residencial Predominante 1;
- III – Zona Residencial Predominante 2; e
- IV – Zona de Complexo Turístico.

Seção

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo **prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo**, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art. #. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.
- II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Seção III

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 24. Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – reassentada de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente;



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

III – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 25. A execução de loteamentos de interesse social poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

Art. 26. Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e Industrial

Art. 27. Considera-se loteamento empresarial e industrial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 28. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Mista Diversificada; e

II – Zona Industrial.

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina vegetal em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as divisas com a Zona Mista Diversificada e Zona Industrial.

§ 2º A cortina vegetal disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, **transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais**. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. **Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica.** Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 38. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas públicas destinadas:

- I – ao sistema viário;
- II – à implantação de equipamentos comunitários; e
- III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao poder público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 38. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

- I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e
- II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual **significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros**, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência **impõe maior ônus em condições injustificadas**, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. **Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes**, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo **desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares**, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, **alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional**, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e **contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes**. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. **Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco**. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e **limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente**.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados **a custos mais acessíveis**. Como resultado, **favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco**



REVISÃO DO
**PLANO
DIRETOR**
QUILOMBO

ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarrina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. **Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano.** Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Art. 40. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes constituem patrimônio do município a partir do registro do loteamento ou condomínio horizontal.

~~**Art. 41.** Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~

~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, **sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada**, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, **a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico**. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 42. O município não poderá alienar, permutar ou alterar o uso das áreas públicas doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, **sendo inadequado vinculá-las dessa forma**. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, **somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei**. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e **inviabiliza economicamente os empreendimentos**. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, **favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental**. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Art. 47. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanentes deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a **declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental**, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, **gerando custos adicionais e impactos ambientais**. Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, **as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC**. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, **podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis**. Essa ausência de definição específica e otimizada



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS

CAPÍTULO V

DAS QUADRAS

Art. 70. Para os fins desta Lei, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 71. Os lotes e unidades autônomas em esquinas terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para sua respectiva zona.

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

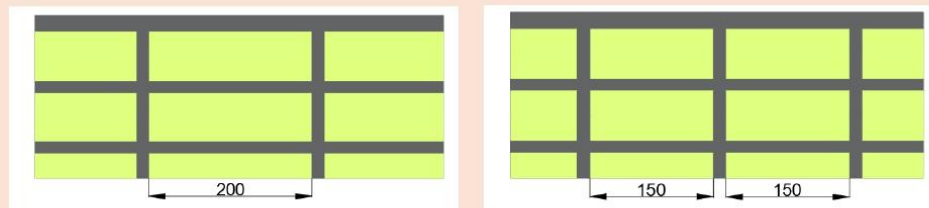
Art. 73. A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo município por meio de consulta prévia.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. **Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura** (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, **resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos.**

A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, **atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais**, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, **contribuindo para a moderação do preço final dos lotes.** Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Seção I Da Consulta Prévia



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:

...

~~V — licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

...

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

...

Seção II

Do Projeto de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

...

~~**Art. 89.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

...

Seção III

Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 91.** Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

...

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

...

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 93.** Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

...

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

...

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

...

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

...

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

~~indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

...

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
 IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
 SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Quilombo.

16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

- N/A: Não se aplica;
 (1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo da exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel;
 (2) O recuo e os afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;
 (3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;
 (4) Quando implantando loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. **Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes.** Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e **desestimula a implantação de novos empreendimentos.**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO LEI DO PLANO DIRETOR

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Quilombo, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências

17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, **amplia-se a capacidade de atração de investimentos**, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e **assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.**

11A. 1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS (...)

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTO (...)

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

11B. 2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA (...)

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

11C. 3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR (...)

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

I – loteamento convencional;

II – loteamento popular;

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção #

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único;

II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art.#. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica. Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa

Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

11D. 4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (...)

~~Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:~~

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e

II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência impõe maior ônus em condições injustificadas, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

11E. 5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PUBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (...)

§ 1º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas

públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados a custos mais acessíveis. Como resultado, favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

11F. 6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL (...)

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano. Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

11G. 7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos~~

~~comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~
~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

11H. 8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA (...)

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das

dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

11I. 9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetua-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, sendo inadequado vinculá-las dessa forma. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e inviabiliza economicamente os empreendimentos. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.

11J. 10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE (...)

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

11K. 11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (...)

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente poderá

ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, gerando custos adicionais e impactos ambientais.

Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

11L. 12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS (...)

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis. Essa ausência de definição específica e otimizada ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade

urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

11M. 13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO (...)

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

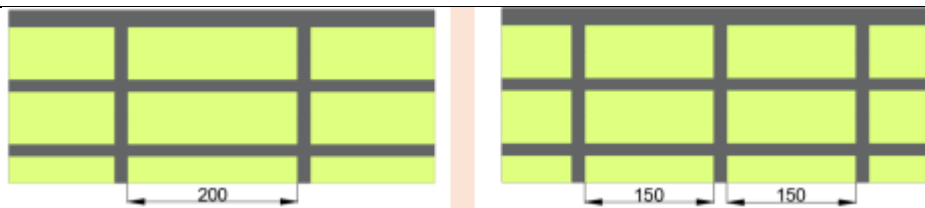
Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

11N. 14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (...)

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos. A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, contribuindo para a moderação do preço final dos lotes. Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

110. 15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (...)

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:
 (...)

~~V) licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

(...)

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

~~Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:~~

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

(...)

~~Art. 89. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 91. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

(...)

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 93. Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

(...)

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

(...)

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

(...)

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

(...)

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

(...)

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.

11P. 16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m ²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| | | | |

| | | | |
|--|---------|-------------------------|-----|
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

N/A: Não se aplica;

(1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do imóvel;

(2) O recuo e aos afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;

(3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;

 (4) Quando implantado loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes. Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e desestimula a implantação de novos empreendimentos.

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade

técnica e econômica dos empreendimentos. A medida contribui para a produção de lotes mais acessíveis, fomenta a participação da iniciativa privada e auxilia no enfrentamento do déficit habitacional, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.

11Q. 17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, amplia-se a capacidade de atração de investimentos, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.

12. Contribuição na íntegra:

[estudo popular_...do pd quilombo.pdf \(579 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)

Nome completo (opcional)

CPF: *000.000.000-00*

Rua General Ernesto Francisco Soares, 100, 44100-000 Quilombo,

Solicito que sejam atendidas as sugestões

ANEXO:



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

PROPOSTA TÉCNICA DE APERFEIÇOAMENTO DAS MINUTAS DE LEI DO PLANO DIRETOR, PARCELAMENTO DO SOLO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE QUILOMBO-SC

INTRODUÇÃO E FINALIDADE DO DOCUMENTO

O presente estudo tem por finalidade apresentar uma análise técnica das minutas de revisão do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Quilombo-SC, com foco na **identificação de pontos passíveis de aperfeiçoamento sob a ótica do desenvolvimento urbano sustentável e da viabilidade técnica de novos empreendimentos.**

A análise ora desenvolvida parte do princípio de que o ordenamento territorial deve conciliar o controle urbanístico com a promoção do crescimento econômico e social, assegurando condições adequadas para a expansão urbana planejada. **Nesse contexto, busca-se contribuir com proposições que promovam maior clareza normativa, segurança jurídica e eficiência nos processos de parcelamento do solo, sem comprometer os objetivos de organização do território municipal.**

Durante a avaliação das minutas, foram identificados dispositivos pontuais que, em sua redação atual, podem representar **graves entraves ao desenvolvimento urbano**, especialmente no que se refere à expansão da malha urbana e à implantação de novos loteamentos. **Ressalta-se que os loteamentos constituem, na prática, o principal instrumento de expansão urbana formal, sendo responsável pela estruturação do território, pela implantação de infraestrutura básica e pela viabilização do acesso a imóveis próprios regulares.**

Paralelamente, o presente documento foi estruturado com a finalidade específica de subsidiar tecnicamente os trabalhos do Conselho Municipal e/ou da Comissão responsável pela revisão do Plano Diretor e das legislações urbanísticas correlatas. Trata-se de uma proposta de aprimoramento das minutas atualmente em análise, elaborada com base em critérios técnicos, urbanísticos e jurídicos, visando contribuir de forma propositiva para o aperfeiçoamento do arcabouço normativo municipal.

As sugestões apresentadas buscam não apenas apontar inconsistências ou limitações normativas, mas, sobretudo, **propor soluções objetivas que viabilizem o crescimento ordenado do município, ampliando suas possibilidades de desenvolvimento, atração de investimentos e melhoria da qualidade urbana**, sempre em consonância com os princípios do planejamento urbano e da legislação vigente.

Dessa forma, **almeja-se que o presente estudo seja devidamente analisado pela Comissão Revisora, e que suas contribuições sejam, acolhidas e incorporadas ao texto final das legislações em revisão**, promovendo um ambiente normativo mais eficiente, equilibrado e favorável ao desenvolvimento do Município de Quilombo-SC.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO E LEITURA DO ESTUDO

O presente estudo foi estruturado de forma comparativa, sendo apresentados os trechos das minutas originais acompanhados das respectivas propostas de alteração, destacadas por meio de grifos e/ou cores distintas, de modo a permitir a rápida identificação das modificações sugeridas.

Cada alteração será acompanhada de nota explicativa, contendo a fundamentação técnica da proposta, incluindo a justificativa da modificação, os eventuais problemas identificados na redação original e os objetivos pretendidos com o ajuste normativo.

Ressalta-se que, em razão do caráter pontual das alterações propostas, serão apresentados exclusivamente os dispositivos que demandam revisão. Os demais trechos não demonstrados neste estudo permanecem inalterados, devendo ser considerados conforme a redação constante nas minutas originais.

A representação gráfica (Layout) do estudo será convencionada da seguinte forma:

Nº ALTERAÇÃO – TÍTULO RESUMO (AS ALTERAÇÕES POSSUEM GRANDE RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO SÃO DE EXTREMA IMPORTANCIA)

Nº SUGESTÃO – TÍTULO RESUMO (AS SUGESTÕES POSSUEM MENOS RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO DEVE FAVORECER DE FORMA POSITIVA O MUNICÍPIO)

TEXTO DA MINUTA

Os textos em vermelho e tachados, representam trechos da minuta que devem ser removidos ou alterados.

Os textos em verde, representam trechos que devem ser incluídos nas minutas.

Os textos em preto, representam trechos inalterados ou mantidos conforme minuta.

Motivo da alteração: O texto descrito nesta caixa vermelha, refere-se à identificação dos entraves técnicos, jurídicos, urbanísticos ou operacionais decorrentes da redação atual (ex.: insegurança jurídica, inviabilidade de implantação, conflito com normas superiores, rigidez excessiva, dificuldade de aprovação/licenciamento, impacto econômico).

Benefício da alteração: O texto descrito na caixa verde, refere-se a demonstração dos ganhos decorrentes da proposta (ex.: viabilidade técnica, alinhamento com boas práticas urbanísticas, flexibilização controlada, estímulo ao desenvolvimento urbano, segurança jurídica, eficiência no processo de aprovação).

ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO

O estudo foi estruturado em análises pontuais e específicas de cada minuta de lei, estando dividido e ordenado conforme descrito abaixo:

- Aperfeiçoamento da Lei De Parcelamento de Solo _____ Pág. 03.
- Aperfeiçoamento da Lei De Uso e Ocupação do Solo _____ Pág. 19.
- Aperfeiçoamento da Lei Do Plano Diretor _____ Pág. 21.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais no Município de Quilombo

1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 16. O desdobro, desmembramento ou remembramento somente poderá ser aprovado quando atendidos os seguintes requisitos:

I – for comprovado que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento;

II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

III - os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 17. É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra, nos termos desta lei.

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA

Art. 18. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando for comprovado que o remembramento ou novo parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Novas solicitações de desmembramento, desdobros e remembramentos em um mesmo terreno, lote ou matrícula deverão respeitar a conclusão do processo de licenciamento urbanístico.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; ou
- III – loteamento empresarial e industrial.

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

- I – loteamento convencional;
- II – loteamento popular;
- III – loteamentos de interesse social;
- IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 22. Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas da previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 23. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central;
- II – Zona Residencial Predominante 1;
- III – Zona Residencial Predominante 2; e
- IV – Zona de Complexo Turístico.

Seção

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo **prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo**, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art.#. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.
- II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Seção III

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 24. Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – reassentada de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente;



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

III – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 25. A execução de loteamentos de interesse social poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

Art. 26. Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e Industrial

Art. 27. Considera-se loteamento empresarial e industrial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 28. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Mista Diversificada; e

II – Zona Industrial.

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina vegetal em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetua-se do *caput* as divisas com a Zona Mista Diversificada e Zona Industrial.

§ 2º A cortina vegetal disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, **transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais**. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. **Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica.** Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 38. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas públicas destinadas:

- I – ao sistema viário;
- II – à implantação de equipamentos comunitários; e
- III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao poder público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

- I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e
- II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual **significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros**, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência **impõe maior ônus em condições injustificadas**, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. **Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes**, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo **desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares**, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, **alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional**, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e **contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes**. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. **Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco**. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e **limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente**.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados **a custos mais acessíveis**. Como resultado, **favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarrina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. **Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano.** Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Art. 40. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes constituem patrimônio do município a partir do registro do loteamento ou condomínio horizontal.

~~**Art. 41.** Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~

~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, **sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada**, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, **a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico**. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 42. O município não poderá alienar, permutar ou alterar o uso das áreas públicas doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, **sendo inadequado vinculá-las dessa forma**. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, **somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei**. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e **inviabiliza economicamente os empreendimentos**. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, **favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental**. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Art. 47. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanentes deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a **declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental**, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, **gerando custos adicionais e impactos ambientais**. Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total aruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, **as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC**. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, **podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis**. Essa ausência de definição específica e otimizada



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS

CAPÍTULO V

DAS QUADRAS

Art. 70. Para os fins desta Lei, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 71. Os lotes e unidades autônomas em esquinas terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para sua respectiva zona.

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

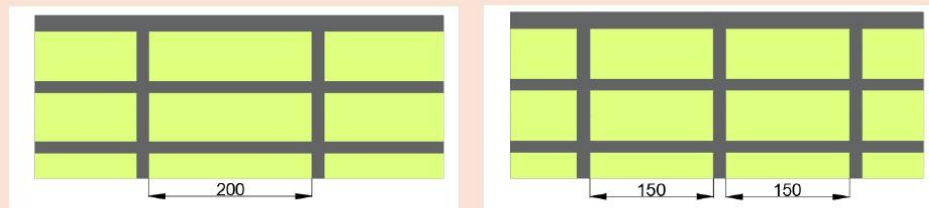
Art. 73. A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo município por meio de consulta prévia.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. **Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura** (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, **resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos.**

A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, **atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais**, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, **contribuindo para a moderação do preço final dos lotes.** Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Seção I
Da Consulta Prévia

Página 15 de 21

Este documento é de iniciativa popular e não possui vínculo com a administração municipal



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:

...

~~V — licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

...

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

...

Seção II

Do Projeto de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

...

~~**Art. 89.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

...

Seção III

Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 91.** Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

...

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

...

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 93.** Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

...

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

...

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

...

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

...

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

~~indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

...

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
 IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
 SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Quilombo.

16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

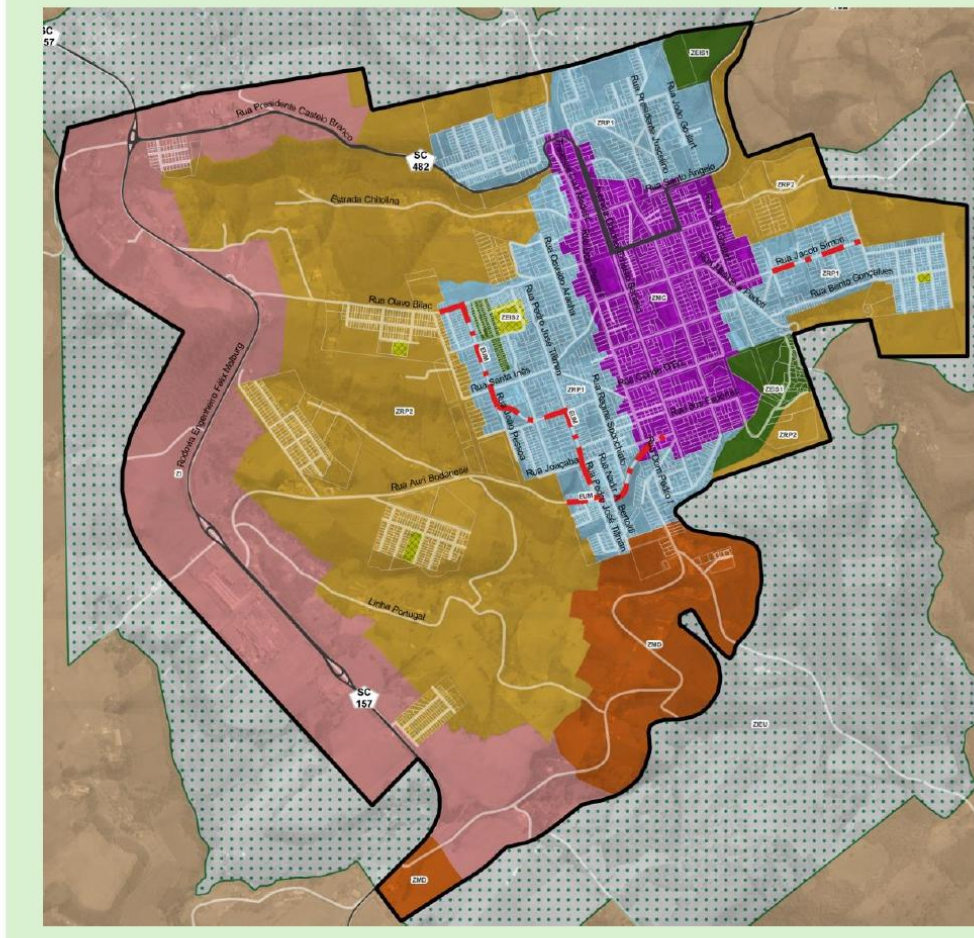
Legenda:
 N/A: Não se aplica;
 (1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo da exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel;
 (2) O recuo e os afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;
 (3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;
 (4) Quando implantando loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. **Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes.** Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e **desestimula a implantação de novos empreendimentos.**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em **menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes**. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos. A medida **contribui para a produção de lotes mais acessíveis**, fomenta a participação da iniciativa privada e **auxilia no enfrentamento do déficit habitacional**, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.





ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO LEI DO PLANO DIRETOR

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Quilombo, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências

17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, **amplia-se a capacidade de atração de investimentos**, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e **assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.**

12A. 1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS (...)

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTO (...)

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

12B. 2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA (...)

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

12C. 3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR (...)

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

I – loteamento convencional;

II – loteamento popular;

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção #

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único;

II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art.#. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica. Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa

Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

12D. 4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (...)

~~Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:~~

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e

II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência impõe maior ônus em condições injustificadas, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

12E. 5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PUBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (...)

§ 1º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas

públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados a custos mais acessíveis. Como resultado, favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

12F. 6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL (...)

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano. Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

12G. 7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos~~

~~comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~
~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

12H. 8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA (...)

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das

dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

121. 9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetua-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, sendo inadequado vinculá-las dessa forma. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e inviabiliza economicamente os empreendimentos. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.

12J. 10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE (...)

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

12K. 11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (...)

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente poderá

ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, gerando custos adicionais e impactos ambientais.

Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

12L. 12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS (...)

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis. Essa ausência de definição específica e otimizada ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade

urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

12M. 13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO (...)

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

12N. 14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (...)

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos. A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, contribuindo para a moderação do preço final dos lotes. Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

120. 15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (...)

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:
 (...)

~~V) licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

(...)

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

~~Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:~~

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

(...)

~~Art. 89. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 91. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

(...)

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 93. Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

(...)

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

(...)

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

(...)

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

(...)

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

(...)

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.

12P. 16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m ²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |

| | | | |
|--|---------|-------------------------|-----|
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

N/A: Não se aplica;

(1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do imóvel;

(2) O recuo e aos afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;

(3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;

 (4) Quando implantado loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes. Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e desestimula a implantação de novos empreendimentos.

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade

técnica e econômica dos empreendimentos. A medida contribui para a produção de lotes mais acessíveis, fomenta a participação da iniciativa privada e auxilia no enfrentamento do déficit habitacional, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.

12Q. 17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, amplia-se a capacidade de atração de investimentos, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.

13. Contribuição na íntegra:

[estudo popular...do pd quilombo.pdf \(579 KB\)](#) [Fazer download](#) | [Remover](#)

Bom dia.

Solicito, por gentileza, que as sugestões propostas no estudo em anexo sejam analisadas e atendidas.

Eng. Engenharia
Rua 1000, 1000
10.000-000
Assessoria Cultural Francisco Beltrão nº 1000

At.te

Eng. Engenharia 1000-000
Rua 1000, 1000
Eng. Engenharia
1000 1000-000
Rua 1000 1000-000

Quilombo-SC

ANEXO:



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

PROPOSTA TÉCNICA DE APERFEIÇOAMENTO DAS MINUTAS DE LEI DO PLANO DIRETOR, PARCELAMENTO DO SOLO E DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE QUILOMBO-SC

INTRODUÇÃO E FINALIDADE DO DOCUMENTO

O presente estudo tem por finalidade apresentar uma análise técnica das minutas de revisão do Plano Diretor, da Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Quilombo-SC, com foco na **identificação de pontos passíveis de aperfeiçoamento sob a ótica do desenvolvimento urbano sustentável e da viabilidade técnica de novos empreendimentos.**

A análise ora desenvolvida parte do princípio de que o ordenamento territorial deve conciliar o controle urbanístico com a promoção do crescimento econômico e social, assegurando condições adequadas para a expansão urbana planejada. **Nesse contexto, busca-se contribuir com proposições que promovam maior clareza normativa, segurança jurídica e eficiência nos processos de parcelamento do solo, sem comprometer os objetivos de organização do território municipal.**

Durante a avaliação das minutas, foram identificados dispositivos pontuais que, em sua redação atual, podem representar **graves entraves ao desenvolvimento urbano**, especialmente no que se refere à expansão da malha urbana e à implantação de novos loteamentos. **Ressalta-se que os loteamentos constituem, na prática, o principal instrumento de expansão urbana formal, sendo responsável pela estruturação do território, pela implantação de infraestrutura básica e pela viabilização do acesso a imóveis próprios regulares.**

Paralelamente, o presente documento foi estruturado com a finalidade específica de subsidiar tecnicamente os trabalhos do Conselho Municipal e/ou da Comissão responsável pela revisão do Plano Diretor e das legislações urbanísticas correlatas. Trata-se de uma proposta de aprimoramento das minutas atualmente em análise, elaborada com base em critérios técnicos, urbanísticos e jurídicos, visando contribuir de forma propositiva para o aperfeiçoamento do arcabouço normativo municipal.

As sugestões apresentadas buscam não apenas apontar inconsistências ou limitações normativas, mas, sobretudo, **propor soluções objetivas que viabilizem o crescimento ordenado do município, ampliando suas possibilidades de desenvolvimento, atração de investimentos e melhoria da qualidade urbana**, sempre em consonância com os princípios do planejamento urbano e da legislação vigente.

Dessa forma, **almeja-se que o presente estudo seja devidamente analisado pela Comissão Revisora, e que suas contribuições sejam, acolhidas e incorporadas ao texto final das legislações em revisão**, promovendo um ambiente normativo mais eficiente, equilibrado e favorável ao desenvolvimento do Município de Quilombo-SC.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

METODOLOGIA DE APRESENTAÇÃO E LEITURA DO ESTUDO

O presente estudo foi estruturado de forma comparativa, sendo apresentados os trechos das minutas originais acompanhados das respectivas propostas de alteração, destacadas por meio de grifos e/ou cores distintas, de modo a permitir a rápida identificação das modificações sugeridas.

Cada alteração será acompanhada de nota explicativa, contendo a fundamentação técnica da proposta, incluindo a justificativa da modificação, os eventuais problemas identificados na redação original e os objetivos pretendidos com o ajuste normativo.

Ressalta-se que, em razão do caráter pontual das alterações propostas, serão apresentados exclusivamente os dispositivos que demandam revisão. Os demais trechos não demonstrados neste estudo permanecem inalterados, devendo ser considerados conforme a redação constante nas minutas originais.

A representação gráfica (Layout) do estudo será convencionada da seguinte forma:

Nº ALTERAÇÃO – TÍTULO RESUMO (AS ALTERAÇÕES POSSUEM GRANDE RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO SÃO DE EXTREMA IMPORTANCIA)

Nº SUGESTÃO – TÍTULO RESUMO (AS SUGESTÕES POSSUEM MENOS RELEVANCIA, E SUA APLICAÇÃO DEVE FAVORECER DE FORMA POSITIVA O MUNICÍPIO)

TEXTO DA MINUTA

Os textos em vermelho e tachados, representam trechos da minuta que devem ser removidos ou alterados.

Os textos em verde, representam trechos que devem ser incluídos nas minutas.

Os textos em preto, representam trechos inalterados ou mantidos conforme minuta.

Motivo da alteração: O texto descrito nesta caixa vermelha, refere-se à identificação dos entraves técnicos, jurídicos, urbanísticos ou operacionais decorrentes da redação atual (ex.: insegurança jurídica, inviabilidade de implantação, conflito com normas superiores, rigidez excessiva, dificuldade de aprovação/licenciamento, impacto econômico).

Benefício da alteração: O texto descrito na caixa verde, refere-se a demonstração dos ganhos decorrentes da proposta (ex.: viabilidade técnica, alinhamento com boas práticas urbanísticas, flexibilização controlada, estímulo ao desenvolvimento urbano, segurança jurídica, eficiência no processo de aprovação).

ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO DO DOCUMENTO

O estudo foi estruturado em análises pontuais e específicas de cada minuta de lei, estando dividido e ordenado conforme descrito abaixo:

- Aperfeiçoamento da Lei De Parcelamento de Solo _____ Pág. 03.
- Aperfeiçoamento da Lei De Uso e Ocupação do Solo _____ Pág. 19.
- Aperfeiçoamento da Lei Do Plano Diretor _____ Pág. 21.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI DE PARCELAMENTO DE SOLO

Institui a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Condomínios Horizontais no Município de Quilombo

1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 16. O desdobro, desmembramento ou remembramento somente poderá ser aprovado quando atendidos os seguintes requisitos:

I – for comprovado que o lote já foi objeto de parcelamento do solo urbano anterior, exceto em caso de desmembramento;

II – o imóvel for adequadamente servido de infraestrutura básica; e

III - os imóveis pertencerem ao mesmo proprietário, comprovado por meio de matrículas registradas no Cartório de Registro de Imóveis, no caso de remembramento.

Art. 17. É vedado o desmembramento que resulte em lotes cujo somatório das testadas exceda a largura máxima da quadra, nos termos desta lei.

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA

Art. 18. Os remembramentos não poderão ser realizados nas áreas oriundas de loteamentos de interesse social.

Parágrafo único. O disposto no *caput* não se aplica quando for comprovado que o remembramento ou novo parcelamento do solo urbano tem finalidade de interesse social, em conformidade com as exigências da legislação federal, estadual e municipal vigente.

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Parágrafo único. Novas solicitações de desmembramento, desdobros e remembramentos em um mesmo terreno, lote ou matrícula deverão respeitar a conclusão do processo de licenciamento urbanístico.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR

CAPÍTULO II

DOS LOTEAMENTOS

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

- I – loteamentos convencionais;
- II – loteamentos de interesse social; ou
- III – loteamento empresarial e industrial.

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

- I – loteamento convencional;
- II – loteamento popular;
- III – loteamentos de interesse social;
- IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção I

Do Loteamento Convencional

Art. 22. Considera-se loteamento convencional aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas da previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 23. Os loteamentos convencionais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Mista Central;
- II – Zona Residencial Predominante 1;
- III – Zona Residencial Predominante 2; e
- IV – Zona de Complexo Turístico.

Seção

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo **prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo**, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art. #. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

- I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.
- II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Seção III

Do Loteamento de Interesse Social

Art. 24. Considera-se loteamento de interesse social aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

- I – inscrita no Cadastro Único;
- II – reassentada de áreas de risco e Áreas de Preservação Permanente;



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

III – com renda mensal a ser definida pela Secretaria Municipal de Assistência Social, em regulamentação específica.

Art. 25. A execução de loteamentos de interesse social poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada, desde que vinculada a um programa de habitações de interesse social.

Parágrafo único. Todos os loteamentos de interesse social produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social, e contar com agente financiador.

Art. 26. Os loteamentos de interesse social poderão ser autorizados na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

Seção III

Do Loteamento Empresarial e Industrial

Art. 27. Considera-se loteamento empresarial e industrial aquele destinado à instalação de atividades comerciais, industriais, de serviços e de logística, preferencialmente do mesmo segmento.

Art. 28. Os loteamentos empresariais e industriais poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Mista Diversificada; e

II – Zona Industrial.

Art. 29. O licenciamento e a aprovação de loteamentos industriais e empresariais dependerão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 30. Em loteamentos empresariais e industriais será obrigatória a instalação de cortina vegetal em toda a extensão das divisas do terreno.

§ 1º Excetuam-se do *caput* as divisas com a Zona Mista Diversificada e Zona Industrial.

§ 2º A cortina vegetal disposta no *caput* deverá ser dimensionada por profissional habilitado, para mitigar os possíveis impactos causados pela atividade industrial no seu entorno e possibilitar condições de atratividade de fauna no local, devendo atender as disposições do órgão ambiental licenciador e possuir a largura mínima de 2 (duas) linhas de plantio.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, **transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais**. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. **Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica.** Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 38. Para fins de implantação de loteamentos e de condomínios horizontais, deverão ser transferidas, sem qualquer ônus ao município, as seguintes áreas públicas destinadas:

- I – ao sistema viário;
- II – à implantação de equipamentos comunitários; e
- III – áreas verdes.

Parágrafo único. Em condomínios horizontais, excetua-se a doação ao poder público das áreas destinadas ao sistema viário.

Art. 38. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

- I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e
- II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual **significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros**, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência **impõe maior ônus em condições injustificadas**, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. **Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes**, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo **desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares**, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, **alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional**, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e **contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes**. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL

§ 1º Em loteamentos empresariais e industriais a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

§ #º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. **Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco**. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e **limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente**.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados **a custos mais acessíveis**. Como resultado, **favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

§ 3º São isentos da disposição prevista no *caput* os condomínios horizontais que não excedam a 10 (dez) unidades autônomas.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. **Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano.** Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

Art. 40. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, sistema viário e áreas verdes constituem patrimônio do município a partir do registro do loteamento ou condomínio horizontal.

~~**Art. 41.** Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~

~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

§ 2º Em condomínios horizontais, as áreas doadas ao município deverão estar localizadas fora dos limites dos muros do condomínio, em um raio máximo de 3.000 m (três mil metros) do empreendimento, a depender da sua localização e da adequação às necessidades do município.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, **sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada**, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, **a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico**. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA

Art. 42. O município não poderá alienar, permutar ou alterar o uso das áreas públicas doadas, salvo mediante legislação específica e justificativa de interesse público.

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetuam-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, **sendo inadequado vinculá-las dessa forma**. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, **somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei**. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e **inviabiliza economicamente os empreendimentos**. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, **favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental**. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Art. 47. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ter acesso público direto e amplo com o logradouro público, bem como atender aos requisitos mínimos de acessibilidade, conforme disposto no Código de Edificações e nas normas técnicas da ABNT.

Art. 48. As Áreas de Preservação Permanentes deverão ser devidamente delimitadas, bem como ter sua preservação assegurada.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a **declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental**, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, **gerando custos adicionais e impactos ambientais**. Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, **as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC**. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, **podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis**. Essa ausência de definição específica e otimizada



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS

CAPÍTULO V

DAS QUADRAS

Art. 70. Para os fins desta Lei, os parâmetros de dimensionamento dos lotes e das unidades autônomas, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 71. Os lotes e unidades autônomas em esquinas terão sua área mínima acrescida em 16% (dezesesseis por cento) em relação ao valor disposto na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, para sua respectiva zona.

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

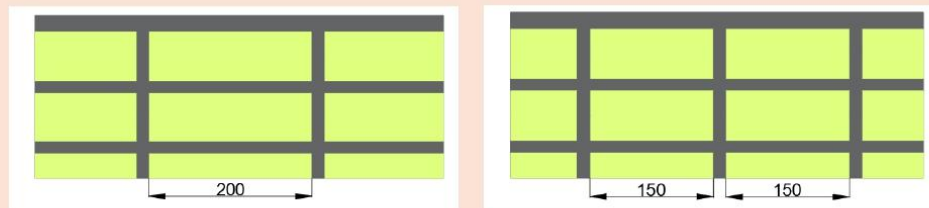
Art. 73. A numeração das quadras deverá ser feita a partir de orientações fornecidas pelo município por meio de consulta prévia.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. **Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura** (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, **resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos.**

A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, **atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais**, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, **contribuindo para a moderação do preço final dos lotes.** Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS

Seção I Da Consulta Prévia



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:

...

~~V — licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

...

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

...

Seção II

Do Projeto de Desdobro, Desmembramento e Remembramento

...

~~**Art. 89.** Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

...

Seção III

Do Anteprojeto de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 91.** Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

...

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

...

Seção IV

Do Projeto Executivo de Loteamentos e Condomínios Horizontais

~~**Art. 93.** Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

...

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

...

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

...

CAPÍTULO IX

DA APROVAÇÃO DOS PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

...

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo~~



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

~~indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

...

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
 pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
 IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
 SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO DA LEI USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre o uso e ocupação do solo do Município de Quilombo.

16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III - Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:
 N/A: Não se aplica;
 (1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo da exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel;
 (2) O recuo e os afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;
 (3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;
 (4) Quando implantando loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento de Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. **Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes.** Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e **desestimula a implantação de novos empreendimentos.**



ENVIE ESTE DOCUMENTO ATÉ 27/03/2026 PARA O E-MAIL
pensarquilombo@cincatarina.sc.gov.br
IDENTIFIQUE SEU NOME E TELEFONE (INCLUA CPF SE POSSIVEL)
SOLICITE QUE AS SUJESTÕES SEJAM ATENDIDAS

APERFEIÇOAMENTO LEI DO PLANO DIRETOR

Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Quilombo, Estado de Santa Catarina, e dá outras providências

17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, **amplia-se a capacidade de atração de investimentos**, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e **assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.**

13A. 1ª RECOMENDAÇÃO – PRESERVAÇÃO DAS PROJEÇÕES VIÁRIAS (...)

CAPÍTULO I

DOS DESDOBROS, DESMEMBRAMENTOS E REMEMBRAMENTO (...)

Art.#. Para aprovação de desmembramento, as projeções viárias, os prolongamentos naturais de vias e as faixas de domínio incidentes sobre os lotes a serem desmembrados e sobre as áreas remanescentes do imóvel deverão ser preservadas e gravadas como faixa não edificável, não sendo computáveis para fins de índice e parâmetros urbanísticos definidos para o zoneamento onde o imóvel estiver inserido.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê a preservação de projeções viárias, prolongamentos de vias e faixas de domínio nos desmembramentos, gerando risco de ocupação indevida, obstrução ou descontinuidade do sistema viário e conflitos urbanísticos.

Benefício da alteração: A proposta garante a preservação dessas áreas como não edificáveis e não computáveis, assegurando a continuidade viária, maior segurança jurídica e compatibilidade com o planejamento urbano.

13B. 2ª ALTERAÇÃO – VIABILIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EM ETAPA DE FORMA ORDENADA (...)

~~Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão sempre ser efetuados de forma global, não sendo permitida a execução em etapas.~~

Art. 19. Os desmembramentos, desdobros e remembramentos deverão preferencialmente ser efetuados de forma global, sendo admitido execução em etapas de forma ordenada, desde que as situações intermediárias e finais, atendam individualmente os requisitos e diretrizes urbanísticas.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe a execução obrigatória e integral dos desmembramentos, desdobros e remembramentos, vedando sua realização em etapas. Tal exigência desconsidera a dinâmica de mercado e a viabilidade econômica dos empreendimentos, especialmente em glebas maiores, onde o parcelador depende da comercialização gradual para viabilizar as etapas subsequentes. Essa rigidez pode inviabilizar o parcelamento do solo, restringir a oferta de lotes regulares e incentivar a venda e ocupações informais, além de não apresentar ganho urbanístico efetivo.

Benefício da alteração: A proposta mantém a diretriz de execução global como regra preferencial, mas admite a execução em etapas, desde que cada fase atenda integralmente e de forma autônoma às exigências urbanísticas. A medida introduz flexibilidade controlada, alinhada à realidade do mercado, permitindo a viabilização progressiva dos empreendimentos sem comprometer a qualidade urbanística. Como resultado, amplia-se a oferta de lotes regulares, estimula-se a iniciativa privada e assegura-se o cumprimento das diretrizes municipais em todas as etapas do parcelamento.

13C. 3ª ALTERAÇÃO – INCLUSÃO DA MODALIDADE DE LOTEAMENTO POPULAR (...)

~~Art. 20. Os loteamentos serão divididos em três modalidades:~~

Art. 20. Os loteamentos serão divididos em quatro modalidades:

I – loteamento convencional;

II – loteamento popular;

III – loteamentos de interesse social;

IV – loteamento empresarial e industrial.

Seção #

Do Loteamento Popular

Art. #. Considera-se loteamento popular aquele cujo parcelamento do solo urbano resulte em lotes com área mínima a partir de 200,00 m² (duzentos metros quadrados), e testada mínima de 10,00 m (dez metros), respeitadas as dimensões mínimas previstas na Tabela de Parâmetros Urbanísticos da Lei de Uso e Ocupação do Solo, e sejam destinados exclusivamente à população:

I – inscrita no Cadastro Único;

II – com renda familiar mensal de até 07 (sete) salários mínimos;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos previstos neste artigo prevalecerão sobre aqueles estabelecidos na Tabela de Parâmetros Urbanísticos, da Lei de Uso e Ocupação do Solo, exclusivamente para fins de implantação de loteamentos populares.

Art.#. Os loteamentos populares poderão ser autorizados nas seguintes zonas, conforme disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo:

I – Zona Especial de Interesse Social - ZEIS.

II – Zona Residencial Predominante 2;

Art. #. A execução de loteamentos populares poderá ser realizada pelo Poder Público Municipal ou pela iniciativa privada.

Parágrafo único. Todos os loteamentos populares produzidos pela iniciativa privada deverão, obrigatoriamente, ter sua demanda definida pelo município, por meio do Cadastro Único, sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Assistência Social.

Motivo da alteração: A redação da minuta atual, ao não prever a modalidade de loteamento popular, restringe a atuação da iniciativa privada em faixas intermediárias de renda, concentrando a política habitacional apenas nos loteamentos de interesse social. Tal limitação tende a reduzir a viabilidade econômica dos empreendimentos voltados à população de menor renda, transferindo ao Poder Público maior responsabilidade na promoção de soluções habitacionais. Como consequência, pode haver déficit na oferta de lotes urbanizados para a população de baixa a média renda, dificultando o atendimento da demanda habitacional e potencializando a expansão de ocupações irregulares, em desconformidade com as diretrizes do ordenamento urbano e da função social da cidade.

Benefício da alteração: A inclusão da modalidade de loteamento popular amplia o espectro de atendimento habitacional, permitindo a participação mais efetiva da iniciativa privada na produção de lotes urbanizados destinados às faixas de renda baixa a média. Tal medida promove maior equilíbrio entre viabilidade econômica e interesse social, contribuindo para o aumento da oferta de terrenos regulares, dotados de infraestrutura básica. Como resultado, favorece-se o acesso à moradia adequada, reduz-se a pressão por ocupações irregulares e fortalece-se o desenvolvimento urbano ordenado, em consonância com os princípios da política urbana.

A definição do limite de até 07 (sete) salários mínimos fundamenta-se nas faixas do Programa

Minha Casa Minha Vida, que atendem rendas de até aproximadamente R\$ 9.600,00 (faixa 3) e R\$ 13.000,00 (faixa 4). O valor proposto posiciona-se de forma intermediária, contemplando a população de baixa renda e média renda que não se enquadra nas políticas estritamente sociais, mas ainda possui restrições de acesso ao mercado formal.

Adicionalmente, a fixação da faixa salarial diretamente na legislação confere maior segurança jurídica e aplicabilidade ao instrumento, evitando dependência de regulamentações complementares ou definições por outros órgãos, o que torna o processo mais célere, objetivo e eficiente.

13D. 4ª ALTERAÇÃO – ALTERAÇÃO DOS INDICES MINIMOS DE DOAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA (...)

~~Art. 39. A percentagem das áreas públicas deverá ser no mínimo:~~

~~I – 8% (oito por cento) para a implantação de equipamentos comunitários, em áreas comunitárias; e~~

~~II – 15% (quinze por cento) para áreas verdes.~~

Art. 39. A percentagem das áreas públicas destinadas a implantação de áreas verdes e de equipamentos comunitários deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento), sendo:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, para a implantação de equipamentos comunitários; e

II – 7% (sete por cento), no mínimo, para áreas verdes.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece a doação mínima de 23% da área loteável (15% áreas verdes + 8% equipamentos comunitários), percentual significativamente superior ao padrão adotado na maioria dos municípios brasileiros, que gira em torno de 15% no total. Tal exigência impõe maior ônus em condições injustificadas, reduz a área comercializável e compromete a viabilidade econômico-financeira dos empreendimentos. Como consequência, há tendência de elevação no valor final dos lotes, estimada em aproximadamente 8% somente neste item, podendo desestimular ou inviabilizar novos parcelamentos regulares, diminuindo o crescimento e desenvolvimento urbano e dificultando o acesso à moradia

Benefício da alteração: A proposta ajusta o percentual total de doação para 15%, no mínimo, alinhando-se às práticas consolidadas em âmbito estadual e nacional, ao mesmo tempo em que mantém percentual de doação áreas verdes e equipamentos comunitários, adequados e validados ao longo do tempo. A medida melhora a viabilidade econômica dos loteamentos, amplia a atratividade de investimentos na infraestrutura urbana e contribui significativamente para a moderação dos preços dos lotes. Como resultado, favorece-se o aumento da oferta de terrenos regularizados e o desenvolvimento urbano de forma mais equilibrada e sustentável.

13E. 5ª ALTERAÇÃO – PERCENTUAL DE DOAÇÃO DE ÁREAS PUBLICAS DIFERENCIADO PARA A MODALIDADE DE LOTEAMENTO DE INTERESSE SOCIAL (...)

§ 1º Em loteamentos de interesse social a percentagem de doação poderá ser reduzida desde que sejam respeitados, no mínimo, 5% (cinco por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários e atendidas as dimensões mínimas exigidas para os lotes e sistema viário.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê diferenciação nos percentuais de doação de áreas

públicas para loteamentos de interesse social, mantendo exigências equivalentes às demais modalidades e restringindo a flexibilização apenas aos loteamentos empresariais e industriais. Tal omissão desconsidera a natureza e a função social desses empreendimentos, que demandam menor custo de implantação para viabilizar o atendimento à população de baixa renda, inclusive reassentamentos de áreas de risco. A manutenção de percentuais elevados compromete a viabilidade econômica desses loteamentos, desestimula a participação da iniciativa privada e limita a capacidade do município em enfrentar o déficit habitacional de forma eficiente.

Benefício da alteração: A proposta introduz a possibilidade de redução dos percentuais para loteamentos de interesse social (5% áreas verdes e 5% equipamentos comunitários), criando um mecanismo de incentivo direto à sua implantação. A medida melhora a viabilidade econômica dos empreendimentos, amplia a participação da iniciativa privada e contribui para a produção de lotes urbanizados a custos mais acessíveis. Como resultado, favorece-se a regularização fundiária, o reassentamento adequado de populações em áreas de risco e a ampliação do acesso à moradia digna, alinhando-se aos objetivos da política urbana e habitacional.

13F. 6ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO DE DOAÇÃO DA RESERVA LEGAL (...)

~~§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, áreas de reserva legal e as faixas não edificáveis.~~

§ 2º Não serão computadas nos cálculos das áreas públicas, as Áreas de Preservação Permanente, as faixas de domínio e as faixas não edificáveis.

Motivo da alteração: A vedação ao cômputo das áreas de reserva legal como áreas públicas é tecnicamente inadequada e contraria a lógica das normativas ambientais dentro do critério da razoabilidade. Considerando que imóveis rurais devem manter, em regra, no mínimo 20% de reserva legal, a exigência simultânea de doação de áreas públicas (15% ou, na redação anterior, 23%) sem o aproveitamento dessas áreas resulta, na prática, em um percentual excessivo de comprometimento da gleba. Tal condição pode elevar a área não aproveitável para patamares superiores a 35% ou 40%, inviabilizando economicamente a implantação de loteamentos e restringindo o desenvolvimento urbano. Ademais, conforme o Código Florestal Brasileiro, recomenda-se que as áreas verdes estejam inseridas onde estavam localizadas as áreas de reserva legal, reforçando que tais áreas devem, preferencialmente, compor a área verde do loteamento e, portanto, serem admitidas no cômputo das áreas públicas.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao retirar a vedação sobre as áreas de reserva legal e incluir, de forma adequada, as faixas de domínio entre as áreas não computáveis. Com isso, restabelece-se a proporcionalidade nas exigências de doação, viabilizando tecnicamente os empreendimentos e alinhando a norma às práticas ambientais e urbanísticas. A medida reduz entraves à aprovação de projetos e favorece a implantação de loteamentos de forma economicamente sustentável e juridicamente segura.

13G. 7ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DAS RESTRIÇÕES DE LOCALIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos~~

~~comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.~~
~~§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.~~

Art. 41. Caberá ao município indicar, no projeto do loteamento e do condomínio horizontal, a localização e a geometria das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, preferencialmente próximas à entrada ou na área central do empreendimento.

§ 1º O município avaliará a geometria e a localização das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, visando à economicidade das obras, à racionalização dos acessos e ao atendimento das demandas da população.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe diretriz de localização tanto para áreas de equipamentos comunitários quanto para áreas verdes, restringindo-as, preferencialmente, à entrada ou à área central do empreendimento. Embora tal diretriz seja adequada para equipamentos comunitários, sua aplicação às áreas verdes é tecnicamente inadequada, pois desconsidera a necessidade de implantação dessas áreas em locais com cobertura vegetal existente ou com relevância ambiental. Essa imposição pode gerar conflitos com a realidade física da gleba, comprometer a preservação ambiental e dificultar a aprovação de projetos, ao exigir a artificialização de áreas verdes em locais impróprios.

Benefício da alteração: A proposta corrige essa distorção ao restringir a diretriz locacional apenas às áreas destinadas a equipamentos comunitários, mantendo maior flexibilidade técnica para a definição das áreas verdes. Com isso, permite-se que as áreas verdes sejam implantadas em locais ambientalmente adequados, favorecendo a preservação de vegetação existente, a conectividade ecológica e a eficiência do projeto urbanístico. A medida reduz conflitos técnicos na aprovação e qualifica a implantação das áreas públicas no loteamento.

13H. 8ª ALTERAÇÃO – PERMISSÃO DE LOTES COM ÁREA E TESTADA MENOR, QUANDO DESTINADOS A RESERVATÓRIOS DE ÁGUA OU OUTROS ELEMENTOS DE INFRAESTRUTURA (...)

Art. 43. As áreas e testadas mínimas dos lotes destinados às áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão atender aos parâmetros urbanísticos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Excepcionalmente poderá ser admitido lotes com área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima de 5,00m (cinco metros), quando destinados exclusivamente à implantação de equipamentos comunitários de abastecimento de água, de energia elétrica, serviços de esgotamento sanitário e drenagem pluvial.

Motivo da alteração: A minuta atual não prevê flexibilização dos parâmetros urbanísticos para áreas destinadas a equipamentos comunitários específicos, exigindo o atendimento integral às dimensões mínimas da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Tal rigidez desconsidera que determinados equipamentos de infraestrutura urbana (água, energia, esgotamento sanitário e drenagem) demandam áreas significativamente menores, obrigando o loteador a destinar áreas superdimensionadas. Isso gera ineficiência na utilização das áreas públicas e aumenta o ônus do empreendimento sem ganho técnico correspondente.

Benefício da alteração: A proposta introduz previsão excepcional que permite a redução das

dimensões dos lotes quando destinados a equipamentos de infraestrutura, adequando os parâmetros à real necessidade técnica. A medida otimiza o uso das áreas públicas, evita doações desproporcionais e melhora a eficiência do projeto urbanístico. Como resultado, há melhor aproveitamento do solo, redução de custos indiretos e maior racionalidade na implantação dos sistemas de infraestrutura.

131. 9ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA E EQUIVOCADA DO USO DAS ÁREAS DE RESERVA LEGAL PARA OTIMIZAÇÃO DAS ÁREAS VERDES (...)

~~Art. 44. Toda a área de reserva legal deverá ser transformada em área verde quando o imóvel não for mais considerado rural.~~

~~§ 1º A área da reserva legal poderá ser computada em até 50% (cinquenta por cento) na porcentagem exigida para área verde, desde que a área atenda as condições de declividade e dimensão disposta nesta lei.~~

~~§ 2º Excetua-se do caput deste artigo as eventuais Áreas de Preservação Permanente que integrem a reserva legal.~~

Art. 44. As áreas verdes, deverão ser localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou áreas limítrofes às áreas de preservação permanente para a formação de parques lineares, sendo permitido, ainda, o recebimento de áreas gravadas anteriormente como reserva legal;

§ 1º 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.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe que toda a área de reserva legal seja convertida em área verde e limita seu aproveitamento a 50% no cômputo, confundindo conceitos distintos e juridicamente independentes. Reserva legal e área verde possuem naturezas e finalidades diferentes, sendo inadequado vinculá-las dessa forma. Além disso, a exigência impõe ônus excessivo ao parcelador, uma vez que a reserva legal pode representar, em regra, 20% da gleba, somando-se indevidamente às exigências de doação previstas na própria lei. Tal condição gera insegurança jurídica, conflito com a legislação ambiental e inviabiliza economicamente os empreendimentos. Também não há adequação quanto à localização e características das áreas verdes, desconsiderando que estas devem ser implantadas, preferencialmente, em áreas já vegetadas ou ambientalmente relevantes.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao permitir o recebimento de áreas previamente gravadas como reserva legal, sem impor sua conversão obrigatória, respeitando a distinção conceitual e normativa. Além disso, estabelece diretriz técnica adequada ao prever que as áreas verdes sejam localizadas preferencialmente onde já exista vegetação ou junto a APPs, favorecendo a formação de parques lineares e a preservação ambiental. A flexibilização quanto à declividade acima de 20% até 45º, em percentual não superior a 50% da área é tecnicamente pertinente, considerando que tais áreas não se destinam à ocupação, ampliando as possibilidades de aproveitamento e qualificação ambiental. Como resultado, promove-se maior coerência normativa, viabilidade dos empreendimentos e melhor desempenho urbanístico e ambiental.

13J. 10ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO PREVISÃO DE ÁREAS VERDES E DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS EM MESMO LOTE (...)

~~Art. 45. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários poderão ser localizadas em um único terreno.~~

Art. 45. Excepcionalmente, nos loteamentos em que o percentual de doação de áreas públicas não possibilitar a formação de lotes com área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados), poderá ser admitida a localização das áreas verdes e das áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários em um único terreno, desde que garantida a adequada destinação de uso e a funcionalidade de cada área.

Motivo da alteração: A minuta atual permite, de forma irrestrita, a implantação conjunta de áreas verdes e áreas destinadas a equipamentos comunitários em um único terreno, o que é tecnicamente inadequado. Essas áreas possuem funções urbanísticas distintas (ambiental e institucional) e sua sobreposição generalizada compromete a efetividade de ambas, gerando conflitos de uso e perda de qualidade urbanística. A ausência de critérios objetivos para essa unificação amplia a discricionariedade e pode resultar em soluções inadequadas ao interesse público.

Benefício da alteração: A proposta restringe essa possibilidade a casos excepcionais, quando o percentual de doação mínimo (15%) não permitir a formação de lotes com área mínimas de 360 m², garantindo maior rigor técnico e coerência urbanística. A medida preserva, como regra, a segregação funcional das áreas públicas e, ao mesmo tempo, introduz flexibilidade controlada para loteamentos de pequena dimensão, assegurando viabilidade técnica sem comprometer a adequada destinação e funcionalidade das áreas.

13K. 11ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DE DECLIVIDADE DA ÁREA VERDE E A FLEXIBILIZAÇÃO IDEAL DA DECLIVIDADE DE ÁREA DE EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS (...)

~~Art. 46. As áreas verdes e destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 10% (dez por cento).~~

~~§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.~~

~~§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 10% (dez por cento) a ser destinado às áreas verdes, excepcionalmente poderá ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.~~

Art. 46. As áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários deverão ser localizadas em área com declividade inferior a 15% (quinze por cento).

§ 1º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, o empreendedor deverá executar serviços de infraestrutura ou terraplenagem e estabilização para sua adequação.

§ 2º Quando comprovada a impossibilidade de lote com declividade inferior a 15% (quinze por cento) a ser destinado à implantação de equipamentos comunitários, excepcionalmente poderá

ser admitido um lote em que até 40% (quarenta por cento) da área apresente declividade de até 30% (trinta por cento) desde que garantida a estabilidade do terreno.

Motivo da alteração: A minuta atual impõe limite de declividade inferior a 10% equipamentos comunitários, porém também traz o mesmo percentual para a declividade das áreas verdes, o que é tecnicamente inadequado. No caso das áreas verdes, a restrição é excessiva e inadequada, sendo incompatível com sua função ambiental, uma vez que estas devem, preferencialmente, ser implantadas em áreas já vegetadas, frequentemente caracterizadas por maior declividade. Tal exigência inviabiliza o aproveitamento de áreas ambientalmente relevantes e induz a doação de percentuais maiores de área pública, e soluções artificiais, como terraplenagens desnecessárias, gerando custos adicionais e impactos ambientais.

Além disso, o limite de 10% para equipamentos comunitários poderia ser flexibilizado, dificultando a implantação em glebas com relevo mais acidentado, conforme topografia natural e característica do município.

Benefício da alteração: A proposta corrige a distorção ao excluir a aplicação de limites de declividade para áreas verdes, cujos percentuais já foram estabelecidos em artigos anteriores, permitindo sua implantação em locais mais adequados sob o ponto de vista ambiental. Para os equipamentos comunitários, promove-se ajuste técnico ao ampliar o limite para 15%, mantendo a viabilidade de uso e reduzindo a necessidade de intervenções de terraplenagem. A medida proporciona maior flexibilidade no projeto, reduz custos de implantação, preserva áreas naturais e qualifica o resultado urbanístico e ambiental dos loteamentos.

13L. 12ª SUGESTÃO – MANTER PREVISÃO DE PERCENTUAL DE DECLIVIDADE MÁXIMA DAS VIAS (...)

Seção Única

Das Áreas Destinadas ao Sistema Viário e Vias de Circulação

Art. #. A rampa máxima permitida nas vias de circulação será de 15% (quinze por cento).

Parágrafo Único - Em áreas excessivamente acidentadas serão permitidas rampas de até 20% (vinte por cento) desde que não ultrapassem a 1/3 (um terço) do total arruado.

Motivo da alteração: A minuta atual não estabelece parâmetros objetivos de declividade máxima para vias de circulação, remetendo genericamente às normas do DNIT, as quais são adaptadas ao tráfego rodoviário, e não se aplicam adequadamente ao contexto urbano de Quilombo-SC. Não se deve confundir as normativas do DNIT com aquelas aplicáveis ao parcelamento do solo urbano, pois, embora ambas tratem de infraestrutura viária, as diretrizes do DNIT, quando aplicadas a vias urbanas locais, bairros ou loteamentos, podem resultar em exigências inadequadas ou inviáveis. Essa ausência de definição específica e otimizada ao contexto urbano de Quilombo-SC gera insegurança técnica e jurídica, dificultando a análise dos projetos pelo município e a elaboração por parte dos profissionais, além de possibilitar interpretações divergentes quanto aos limites admissíveis de inclinação. Além disso, tais percentuais já estavam previstos na legislação vigente do município, sendo inadequada sua supressão sem substituição equivalente.

Benefício da alteração: A proposta introduz parâmetros claros e compatíveis com a realidade

urbana, estabelecendo rampa máxima de 15%, com flexibilização controlada até 25% em áreas acidentadas, condicionada a limites e aprovação prévia. A medida confere maior segurança normativa, padroniza critérios de análise e viabiliza tecnicamente a implantação de loteamentos em terrenos com relevo variado, sem comprometer a funcionalidade e a segurança das vias.

13M. 13ª SUGESTÃO – AJUSTE COMPRIMENTO MÁXIMO DAS VIAS PROVIDAS DE PRAÇA DE RETORNO (...)

~~Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 80 m (oitenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.~~

Art. 61. As vias providas de praça de retorno não poderão ultrapassar o comprimento de 140 m (cento e quarenta metros), medido a partir da via de intersecção mais próxima.

Motivo da alteração: Esta alteração visa adequar-se a 50% do comprimento máximo da quadra (240m), acrescido do diâmetro de giro (dobro da largura da pista, em média 20m), conforme justificativas do próximo item.

13N. 14ª SUGESTÃO – ADOÇÃO DE CRITÉRIOS PARA DEFINIÇÃO COMPRIMENTO MÁXIMO DAS QUADRAS (...)

~~Art. 72. O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150m (cento e cinquenta metros).~~

Art. 72. O comprimento das quadras deverá ser de no máximo 200m (duzentos metros), sendo admitido excepcionalmente comprimento máximo de até 240m (duzentos e quarenta metros) quando houver justificativas topográficas, barreiras ambientais ou rodoviárias.

Motivo da alteração: A minuta atual reduz o comprimento máximo das quadras para 150 m, em contraste com a legislação municipal anterior que admitia até 240 m, configurando uma restrição excessiva e sem justificativa técnica proporcional. Tal redução implica aumento significativo da malha viária, com maior número área de ruas para atender a mesma área loteada, elevando diretamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), além de ocasionar o aumento drástico das áreas impermeáveis. Em municípios com baixa a média densidade populacional, como Quilombo, essa exigência não se justifica de forma proporcional, sob o ponto de vista urbanístico, resultando em superdimensionamento do sistema viário e encarecimento dos empreendimentos, com reflexo direto no valor final dos lotes e risco de inviabilização de novos parcelamentos. A redução do comprimento máximo das quadras para 150 metros implica impacto direto na eficiência do parcelamento do solo, resultando em aumento da área destinada ao sistema viário em aproximadamente 7,1% e redução da área útil destinada aos lotes em cerca de 3,3%. Esse desequilíbrio entre área comercializável e área de infraestrutura eleva significativamente o custo de implantação por unidade, refletindo em um acréscimo superior a 10% no valor final de venda dos lotes, tornando os empreendimentos menos acessíveis e economicamente menos atrativos.



Benefício da alteração: A proposta restabelece parâmetros mais equilibrados, atendendo parâmetros científicos estabelecidos por estudos urbanísticos nacionais e internacionais, e de outros municípios de relevância próximos a Quilombo, fixando o comprimento máximo em 200 m, com possibilidade de ampliação até 240 m em situações excepcionais devidamente justificadas (condicionantes topográficas, ambientais ou rodoviárias), retomando, inclusive, o limite anteriormente adotado pelo próprio município. A medida reduz a necessidade de abertura desnecessárias de vias, otimiza o traçado urbano e diminui os custos de implantação da infraestrutura, contribuindo para a moderação do preço final dos lotes. Ao mesmo tempo, mantém flexibilidade técnica para adaptação às características da gleba, sem comprometer a funcionalidade do sistema viário e o ordenamento urbano.

130. 15ª SUGESTÃO – AJUSTE DE DATAS E DEFINIÇÕES PARA VIABILIZAR O TRAMITE DE APROVAÇÃO DOS PARCELAMENTOS (...)

Art. 84. Antes da elaboração do projeto de parcelamento do solo urbano ou condomínio horizontal, o interessado poderá solicitar ao município a Consulta Prévia contendo pelo menos:
 (...)

~~V) licença ambiental prévia fornecida pelo órgão ambiental competente, estadual ou municipal, quando aplicável; e~~

(...)

VII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento e abastecimento de água e coleta de esgoto, emitido pelo órgão competente.

VIII) atestado de viabilidade técnica de fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, emitido pelo órgão competente.

~~Parágrafo único. A licença que trata o inciso V poderá ser substituída pela manifestação do órgão ambiental competente quanto à localização de imóvel, em relação às unidades de conservação estaduais ou outras áreas legalmente protegidas, devidamente acompanhada do protocolo de licença ambiental prévia com a devida dispensa da licença ambiental de instalação.~~

~~Art. 85. O município disponibilizará na Consulta Prévia:~~

Art. 85. O município disponibilizará Certidão de Consulta Prévia com validade de 12 meses, onde indicará:

(...)

~~Art. 89. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.~~

Art. 89. Em até 30 (trinta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do projeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 30 (trinta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.~~

Parágrafo único. O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o projeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 91. Em até 90 (noventa) dias corridos da resposta da Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:~~

Art. 91. Emitida a Consulta Prévia e orientado pelas diretrizes oficiais deverá o interessado apresentar o anteprojeto de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas na Consulta Prévia e ainda:

(...)

Art. 92. Em até 60 (sessenta dias) corridos, o município deverá analisar a conformidade do anteprojeto com a legislação urbana, política urbana e com as normas técnicas aplicáveis, indicando as alterações necessárias para a sua adequação ou para a elaboração do projeto executivo.

~~§ 1º O município apresentará a localização e a quantidade de lotes ou unidades autônomas a serem caucionados.~~

~~§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.~~

§ 2º O empreendedor terá o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para reapresentar o anteprojeto com as alterações indicadas.

(...)

~~Art. 93. Em até 90 (noventa) dias corridos da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:~~

Art. 93. Em até 12 (doze meses) da aprovação do anteprojeto e orientado pelas diretrizes oficiais, deverá o interessado apresentar o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, acompanhado de todas as exigências contidas no anteprojeto e ainda:

(...)

~~VII – projetos de áreas verdes;~~

VII – projetos de áreas de equipamentos comunitários, quando houver;

(...)

~~XV – contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:~~

XV – modelo contrato de compra e venda, a ser firmado entre o empreendedor e o comprador, de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

(...)

Art. 94. Recebido o projeto executivo de loteamento ou condomínio horizontal, com todos os elementos e em conformidade com as etapas anteriores e com as exigências desta Lei, o município procederá:

(...)

~~§ 2º O município disporá de 90 (noventa) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.~~

§ 2º O município disporá de 60 (sessenta) dias corridos para aprovar o projeto, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e ambientais, no que lhes couber, podendo indicar as alterações necessárias, desde que o projeto atenda às exigências legais e não prejudique o interesse público.

(...)

Art. 95. Aprovado o projeto de loteamento ou de condomínio horizontal e deferido o processo, o município expedirá o Alvará de Loteamento ou Condomínio Horizontal e o interessado deverá assinar o Termo de Compromisso, em que se obrigará a:

~~I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas verdes, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;~~

I – executar as obras de infraestrutura básica e das áreas de equipamentos públicos, conforme disposto nesta Lei e cronograma aprovado, sem ônus para o município e no prazo máximo estabelecido;

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece prazos exíguos e, em alguns casos, desproporcionais à complexidade técnica dos processos de parcelamento do solo, especialmente nas etapas de reapresentação de projetos e consolidação dos documentos exigidos. Tal condição compromete a viabilidade operacional da entrega de documentos, podendo interromper o fluxo de aprovação por impossibilidade material de atendimento aos prazos, além de gerar insegurança jurídica, uma vez que não há previsão de prorrogação ou regramento para situações de descumprimento.

Benefício da alteração: A proposta promove a readequação e padronização dos prazos, tornando-os compatíveis com a complexidade técnica dos projetos e com os trâmites administrativos envolvidos. Com isso, assegura-se maior previsibilidade, segurança jurídica e continuidade processual, favorecendo a aprovação dos loteamentos e a adequada instrução dos processos, tanto para o município quanto para o empreendedor, reduzindo riscos de paralisação e retrabalho.

13P. 16ª ALTERAÇÃO – REMOÇÃO DA RESTRIÇÃO INDEVIDA DA TESTADA MÍNIMA DE 15M NOS ZONEAMENTOS ZRP1 E ZRP2 E CONCILIAÇÃO DAS PARAMETROS MÍNIMOS RESPECTIVOS AOS LOTEAMENTOS POPULARES

| ANEXO III – Tabela de Parâmetros Urbanísticos | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|-----|
| ZONAS | LOTE MÍNIMO (m ²) | TESTADA MÍNIMA (m) | ... |
| | | | |

| | | | |
|--|---------|-------------------------|-----|
| Zona Mista Central (ZMC) | 450 | 15 | ... |
| Zona Residencial Predominante 1 (ZRP1) | 360 | 15 12 | ... |
| Zona Residencial Predominante 2 (ZRP2) | 360 (4) | 15 12 (4) | ... |
| ... | ... | ... | ... |

Legenda:

N/A: Não se aplica;

(1) A área mínima de cada lote deve atender ao módulo de exploração prevista ou à Fração Mínima de Parcelamento (FMP), constante no Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR do imóvel;

(2) O recuo e aos afastamentos devem atender ao previsto no Código Civil;

(3) Quando não for previsto valor específicos, será adotado os parâmetros da zona incidente;

 (4) Quando implantado loteamento popular, será adotado os parâmetros estabelecidos na Lei de Parcelamento do Solo, sendo Lote Mínimo de 200m² e Testada Mínima de 10m.

Motivo da alteração: A minuta atual estabelece testada mínima de 15 metros para os zoneamentos ZRP1 e, principalmente, ZRP2, sendo este último predominante nas áreas de expansão urbana do município onde ocorrerão a implantação de loteamentos. Tal exigência impõe restrição excessiva e incompatível com os padrões urbanísticos nacionais, onde predominam testadas mínimas de 12 metros. A adoção de testadas de 15 metros implica, necessariamente, em maior consumo de sistema viário por unidade loteada, elevando significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto). Além disso, ao se fixar lote mínimo de 360 m² com testada de 15m, resulta-se, necessariamente, em lotes com menor profundidade (aproximadamente 24m), enquanto com testada de 12m ter-se-ia profundidade de cerca de 30 m. Isso implica quadras mais estreitas e, conseqüentemente, maior necessidade de sistema viário para atender a mesma área loteada. Esse fator eleva significativamente os custos de implantação de infraestrutura (pavimentação, drenagem, redes), gerando acréscimo estimado de cerca de 20% pelo aumento da testada e mais 20% em razão da maior demanda de vias, totalizando impacto aproximado de 40% no custo final dos lotes. Tal cenário reduz a acessibilidade à moradia e desestimula a implantação de novos empreendimentos.

Benefício da alteração: A proposta ajusta a testada mínima para 12 metros nos zoneamentos ZRP1 e ZRP2, promovendo melhor proporcionalidade entre frente e profundidade dos lotes (aproximadamente 30 m), o que permite quadras mais eficientes e reduz a necessidade de sistema viário. Essa otimização resulta em menor custo de implantação da infraestrutura e, conseqüentemente, em redução do valor final dos lotes. Adicionalmente, a inclusão do item (4) na legenda assegura a aplicação de parâmetros específicos para loteamentos populares (lote mínimo de 200 m² e testada mínima de 10 m), no zoneamento ZRP2, ampliando a viabilidade

técnica e econômica dos empreendimentos. A medida contribui para a produção de lotes mais acessíveis, fomenta a participação da iniciativa privada e auxilia no enfrentamento do déficit habitacional, mantendo a qualidade do ordenamento urbano.

13Q. 17ª SUGESTÃO – CRIAÇÃO DE PREVISSÃO LEGAL PARA FLEXIBILIZAÇÃO DE INDICES EM PROJETOS ESPECIAIS

Art. #. O Município poderá autorizar, em caráter excepcional, a implantação de Projetos Especiais, assim caracterizados os empreendimentos, de iniciativa pública ou privada, que, em razão de sua relevância social, cultural, histórica, econômica, urbanística, porte ou singularidade, não se enquadrem integralmente nos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação.

§ 1º Os Projetos Especiais deverão ser declarados de interesse público por meio de Lei Municipal específica, de iniciativa do Poder Executivo.

§ 2º A lei específica referida no § 1º deste artigo estabelecerá os índices e parâmetros urbanísticos aplicáveis ao empreendimento, bem como as condições para sua implantação.

§ 3º A aprovação dos Projetos Especiais dependerá de prévio parecer técnico dos órgãos municipais competentes e de deliberação do Conselho da Cidade de Quilombo.

Motivo da alteração: A ausência de previsão para Projetos Especiais na minuta atual configura lacuna normativa relevante, limitando a capacidade do município de analisar e aprovar empreendimentos de caráter singular que não se enquadram integralmente nos parâmetros urbanísticos gerais. Tal rigidez pode inviabilizar projetos de elevada relevância social, econômica, cultural ou urbanística, restringindo o desenvolvimento estratégico do município e afastando investimentos qualificados. Além disso, impede a adequada adaptação da legislação a situações excepcionais que demandam soluções técnicas diferenciadas.

Benefício da alteração: A proposta institui mecanismo normativo para admissão de Projetos Especiais, mediante critérios técnicos e controle institucional, exigindo lei específica, parecer dos órgãos competentes e deliberação do Conselho da Cidade. A medida confere flexibilidade controlada ao ordenamento urbano, permitindo a implantação de empreendimentos estratégicos sem comprometer a segurança jurídica. Como resultado, amplia-se a capacidade de atração de investimentos, fomenta-se o desenvolvimento urbano qualificado e assegura-se que decisões excepcionais sejam tomadas com transparência e fundamentação técnica e jurídica.

14. Contribuição na íntegra:

| | |
|--|--|
| | <p>Bom Dia! Solicito a alteração do Coeficiente de Aproveitamento do meu terreno: [REDACTED] Alterar esse coeficiente de 1 pavimento para 15 pavimentos. Área do Lote = 2.875m2. O terreno, localizado entre a Rua Sérgio Darci Lunardi e a Av Primo Alberto Bodanese, está em nome de [REDACTED] na Prefeitura. Solicitante: [REDACTED]</p> <p>- Explicação sobre o desnível do terreno e a viabilidade para construção:</p> <p>Meu terreno possui sua frente para a Rua Sérgio Darci Lunardi na parte superior, e na parte inferior, com a Av. Primo Alberto Bodanese. Fiz o levantamento das curvas de nível do meu terreno, e há um desnível grande com a Rua Sérgio Darci Lunardi, Entretanto nesta mesma rua, mais abaixo, há um desnível mais suave que possibilita construir um edifício com 3 níveis de garagem (todos os 3 níveis de garagem abaixo do nível da Rua Sérgio Darci Lunardi). Pretendo utilizar o desnível existente para às garagens, e construir o térreo no mesmo nível da Rua Sérgio Darci Lunardi. Sempre mantendo a vegetação intacta na parte mais baixa do terreno, que faz frente com a Av. Primo Alberto Bodanese . - Atenciosamente: [REDACTED]</p> |
| | <p>Contribuição por assunto:</p> <p>14. Solicito a alteração do Coeficiente de Aproveitamento do meu terreno: [REDACTED] Alterar esse coeficiente de 1 pavimento para 15 pavimentos. Área do Lote = 2.875m2. O terreno, localizado entre a Rua Sérgio Darci Lunardi e a Av Primo Alberto Bodanese. Explicação sobre o desnível do terreno e a viabilidade para construção: Meu terreno possui sua frente para a Rua Sérgio Darci Lunardi na parte superior, e na parte inferior, com a Av. Primo Alberto Bodanese. Fiz o levantamento das curvas de nível do meu terreno, e há um desnível grande com a Rua Sérgio Darci Lunardi, Entretanto nesta mesma rua, mais abaixo, há um desnível mais suave que possibilita construir um edifício com 3 níveis de garagem (todos os 3 níveis de garagem abaixo do nível da Rua Sérgio Darci Lunardi). Pretendo utilizar o desnível existente para às garagens, e construir o térreo no mesmo nível da Rua Sérgio Darci Lunardi. Sempre mantendo a vegetação intacta na parte mais baixa do terreno, que faz frente com a Av. Primo Alberto Bodanese.</p> |

| | |
|-------------------|--|
| <p>15.</p> | <p>Contribuição na íntegra:</p> <p>Nome: [REDACTED] Email: [REDACTED]</p> <p>Mensagem: Sobre os lotes, baixar pra 250m ...Os lotes em Quilombo está muito altos. Assim possibilita pessoas mais carentes construir. Bairros planejados para loteamento, casa estão construindo barracões para empresas . (Bairro Três pinheiros) Seria somente residênciase estão construindo barracões.</p> |
| | <p>Contribuição por assunto:</p> <p>15A. Sobre os lotes, baixar pra 250m ...Os lotes em Quilombo está muito altos. Assim possibilita pessoas mais carentes construir.</p> <p>15B. Bairros planejados para loteamento, casa estão construindo barracões para empresas . (Bairro Três pinheiros) Seria somente residênciase estão construindo barracões.</p> |

| | |
|------------|--|
| 16. | <p>Contribuição na íntegra:</p> <p>Nome: [REDACTED] Email: [REDACTED]</p> <p>Mensagem: Diminuição da faixa não edificante nas SC 157 para todos perímetro urbano. Em 5 metros. Se possível diminuir a faixa de domínio no perímetro urbano.</p> <p>Bom dia. sugiro que a faixa não edificante nas áreas de perímetro urbano seja reduzida para 5 metros em todas as rodovias que cruzam o município.</p> <p>[REDACTED]</p> <hr/> <p>Contribuição por assunto:</p> <p>16A. Diminuição da faixa não edificante nas SC 157 para todos perímetro urbano. Em 5 metros. Se possível diminuir a faixa de domínio no perímetro urbano.</p> <p>16B. Sugiro que a faixa não edificante nas áreas de perímetro urbano seja reduzida para 5 metros em todas as rodovias que cruzam o município.</p> |
| 17. | <p>Contribuição na íntegra:</p> <p>Nome: [REDACTED] Email: [REDACTED]</p> <p>Mensagem: O prazo para colocar a Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigência está de 45 dias, divergente das demais, então a sugestão é de que todas as leis sigam o parâmetro de 60 dias.</p> <hr/> <p>Contribuição por assunto:</p> <p>17. O prazo para colocar a Lei de Uso e Ocupação do Solo em vigência está de 45 dias, divergente das demais, então a sugestão é de que todas as leis sigam o parâmetro de 60 dias.</p> |
| 18. | <p>Contribuição na íntegra:</p> |

Nome: [Redacted]
Email: [Redacted]

Mensagem: Sugiro a unificação da Zona Especial de Interesse Social II à Zona Especial de Interesse Social I, considerando que ambas tratam, em essência, do mesmo objetivo: a destinação de áreas previamente definidas para a implantação de empreendimentos voltados à população de baixa renda. Entretanto, a ZEIS I estabelece critérios mais claros e alinhados à política habitacional, ao exigir a vinculação aos cadastros municipais e governamentais - como o Cadastro Único -, evidenciando o cumprimento da função social e do direito à moradia. Por outro lado, a ZEIS II, embora também preveja a destinação de áreas para esse público, não define de forma objetiva o que se entende por "baixa renda", carecendo de parâmetros que orientem sua aplicação. Essa ausência de critérios pode gerar interpretações diversas e abrir margem para a implantação de loteamentos ditos "populares", geralmente promovidos pela iniciativa privada, que se justificam como voltados à população de menor renda, mas que, na prática, não possuem mecanismos de controle ou enquadramento social. Sem a exigência de vinculação a cadastros oficiais, tais empreendimentos podem ser executados sem limitações claras, inclusive com a criação de maior número de lotes, frequentemente com dimensões inferiores aos parâmetros mínimos adotados para outras zonas. Como consequência, há o risco de que esses empreendimentos priorizem a maximização do aproveitamento econômico da área, beneficiando predominantemente o empreendedor, em detrimento do atendimento qualificado da população a que se destinariam. Dessa forma, a unificação das duas zonas, com a adoção dos critérios mais rigorosos da ZEIS I, contribuiria para maior clareza normativa, segurança jurídica e efetividade das políticas públicas habitacionais.

Contribuição por assunto:

18. Sugiro a unificação da Zona Especial de Interesse Social II à Zona Especial de Interesse Social I, considerando que ambas tratam, em essência, do mesmo objetivo: a destinação de áreas previamente definidas para a implantação de empreendimentos voltados à população de baixa renda. Entretanto, a ZEIS I estabelece critérios mais claros e alinhados à política habitacional, ao exigir a vinculação aos cadastros municipais e governamentais - como o Cadastro Único -, evidenciando o cumprimento da função social e do direito à moradia. Por outro lado, a ZEIS II, embora também preveja a destinação de áreas para esse público, não define de forma objetiva o que se entende por "baixa renda", carecendo de parâmetros que orientem sua aplicação. Essa ausência de critérios pode gerar interpretações diversas e abrir margem para a implantação de loteamentos ditos "populares", geralmente promovidos pela iniciativa privada, que se justificam como voltados à população de menor renda, mas que, na prática, não possuem mecanismos de controle ou enquadramento social. Sem a exigência de vinculação a cadastros oficiais, tais empreendimentos podem ser executados sem limitações claras, inclusive com a criação de maior número de lotes, frequentemente com dimensões inferiores aos parâmetros mínimos adotados para outras zonas. Como consequência, há o risco de que esses empreendimentos priorizem a maximização do aproveitamento econômico da área, beneficiando predominantemente o empreendedor, em detrimento do atendimento qualificado da população a que se destinariam. Dessa forma, a unificação das duas zonas, com a adoção dos critérios mais rigorosos da ZEIS I, contribuiria para maior clareza normativa, segurança jurídica e efetividade das políticas públicas habitacionais.

| | |
|------------|--|
| 19. | <p>Contribuição na íntegra:</p> <p>Nome: [Redacted] Email: [Redacted]</p> <p>Mensagem: Olá tudo bem, sobre a área industrial na faixa ao lado da rodovia 157 na parte voltada para a cidade onde já se encontra o bairro ASEHAQ, este lado referido deveria ser AREA mista pois nem toda esta faixa tem acesso a vias, podendo aproveitar os fundos da faixa como residência, e as frentes das vias ser aproveitadas como industrial, vendo que a faixa do outro lado e volumosa comportando um volume enorme de espaço, e facilitando a construção de via paralela para acesso lateral, e se olharmos a proporção, o município precisa de uma proporção equilibrada de lotes industriais com relação a os de moradias, e deixando esta faixa como MISTA, fica a critério e necessidade e demanda, sendo que o município aprovara os futuros projetos com essa flexibilidade desta área.</p> <p>Contribuição por assunto:</p> <p>19. Sobre a área industrial na faixa ao lado da rodovia 157 na parte voltada para a cidade onde já se encontra o bairro ASEHAQ, este lado referido deveria ser AREA mista pois nem toda esta faixa tem acesso a vias, podendo aproveitar os fundos da faixa como residência, e as frentes das vias ser aproveitadas como industrial, vendo que a faixa do outro lado e volumosa comportando um volume enorme de espaço, e facilitando a construção de via paralela para acesso lateral, e se olharmos a proporção, o município precisa de uma proporção equilibrada de lotes industriais com relação à os de moradias, e deixando esta faixa como MISTA, fica a critério e necessidade e demanda, sendo que o município aprovara os futuros projetos com essa flexibilidade desta área.</p> |
|------------|--|

| | |
|------------|---------------------------------|
| 20. | Contribuição na íntegra: |
|------------|---------------------------------|

Prezados membros do Comitê responsável pela revisão do Plano Diretor,

Venho por meio deste apresentar uma solicitação e contribuição referente à organização do estacionamento na Rua Marechal Deodoro, uma via de grande movimentação comercial e fluxo intenso de veículos.

Atualmente, comerciantes, colaboradores e clientes enfrentam dificuldades diárias devido à falta de organização das vagas de estacionamento, o que impacta diretamente o funcionamento das empresas e o acesso dos clientes aos estabelecimentos. Muitos veículos permanecem estacionados por longos períodos, inclusive ocupando vagas em frente a outras lojas, reduzindo a rotatividade e prejudicando o comércio local.

Diante dessa realidade, sugerimos que, durante a revisão do Plano Diretor, sejam avaliadas diretrizes e soluções voltadas à organização do estacionamento e à mobilidade urbana nesta via, como:

- criação de políticas de boa vizinhança entre os estabelecimentos;
- incentivo para que colaboradores estacionem em áreas específicas ou próximas aos seus locais de trabalho;
- implantação de vagas de curta duração para clientes;
- melhoria da sinalização e organização do estacionamento;
- estudo técnico de mobilidade e fluxo de veículos na Rua Marechal Deodoro;
- planejamento de soluções urbanas que atendam a alta demanda.

A Rua Marechal Deodoro possui grande importância para o comércio e para a mobilidade urbana do município, e acreditamos que a inclusão dessas melhorias no Plano Diretor contribuirá para uma melhor organização da via, valorização do comércio local, melhor circulação de pessoas e veículos e fortalecimento do desenvolvimento urbano sustentável.

Coloco-me à disposição para contribuir com informações, sugestões e diálogo que possam auxiliar na construção de soluções eficientes para essa demanda.

Desde já agradeço a atenção e o trabalho realizado por este comitê na construção de um planejamento urbano mais organizado e funcional para o município.

Atenciosamente,

Contribuição por assunto:

20. Venho por meio deste apresentar uma solicitação e contribuição referente à organização do estacionamento na Rua Marechal Deodoro, uma via de grande movimentação comercial e fluxo intenso de veículos. Atualmente, comerciantes, colaboradores e clientes enfrentam dificuldades diárias devido à falta de organização das vagas de estacionamento, o que impacta diretamente o funcionamento das empresas e o acesso dos clientes aos estabelecimentos. Muitos veículos permanecem estacionados por longos períodos, inclusive ocupando vagas em frente a outras lojas, reduzindo a rotatividade e prejudicando o comércio local. Diante dessa realidade, sugerimos que, durante a revisão do Plano Diretor, sejam avaliadas diretrizes e soluções voltadas à organização do estacionamento e à mobilidade urbana nesta via, como:

- criação de políticas de boa vizinhança entre os estabelecimentos;
- incentivo para que colaboradores estacionem em áreas específicas ou próximas aos seus locais de trabalho;
- implantação de vagas de curta duração para clientes;
- melhoria da sinalização e organização do estacionamento;

- estudo técnico de mobilidade e fluxo de veículos na Rua Marechal Deodoro;
- planejamento de soluções urbanas que atendam a alta demanda.

21. Contribuição na íntegra:

Prezados membros do Comitê de Revisão do Plano Diretor,

Escrevo-lhes, na condição de cidadão e comerciante local, para oferecer contribuições formais ao planejamento urbano de nossa cidade, voltadas especificamente para a realidade da Rua Marechal Deodoro. Trata-se de uma das vias comerciais mais pujantes do município, cuja plena capacidade de desenvolvimento encontra-se, hoje, limitada pela falta de ordenamento do espaço público.

Nossa rua possui uma inquestionável vocação para o varejo, mas o dinamismo desse setor depende inteiramente da fluidez de acesso. Atualmente, enfrentamos uma grave distorção de convivência: colaboradores de instituições que não dependem de fluxo constante utilizam as vagas públicas em frente ao comércio vizinho como garagens diárias, muitas vezes para não sobrecarregar a fachada de seus próprios locais de trabalho. É evidente que esses profissionais precisam estacionar, mas é inadmissível que resolvam sua conveniência sufocando o acesso de clientes alheios. Torna-se imperativa a criação de normativas de "boa vizinhança" no Plano Diretor, orientando que esses ocupantes utilizem prioritariamente as garagens privadas de seus edifícios ou estacionem na testada de suas próprias empresas, evitando a imobilidade que afasta consumidores e enfraquece a atratividade da nossa via.

Somado a esse cenário, observamos que moradores de edifícios localizados nesta mesma rua frequentemente deixam seus veículos estacionados nas vagas públicas ao longo do dia, recolhendo-os para suas devidas garagens apenas no período noturno. Essa prática já agrava a escassez de espaço, mas o quadro está prestes a se tornar insustentável. Nos próximos dias, a via receberá a inauguração da SuperAlfa Agropecuária, um estabelecimento de grande importância para a economia do município e altíssimo fluxo. A partir dessa data, a movimentação na rua se intensificará drasticamente, pois ainda devemos citar o Supermercado Alfa que já traz um alto e valioso fluxo para a rua. Se os colaboradores das referidas instituições de longa permanência e os moradores dos apartamentos continuarem a monopolizar as vagas em frente aos estabelecimentos vizinhos, o problema escalará para um problema de difícil resolução no futuro. Felizmente, ainda há tempo hábil para agir e prevenir esse grave impacto na mobilidade por meio do planejamento preventivo e adequação de rígidas normas.

Sendo o Plano Diretor o instrumento máximo de organização da cidade, peço encarecidamente que o comitê avalie a inclusão de diretrizes voltadas a corrigir essas distorções, por meio de medidas como:

- **Estímulo à rotatividade das vias comerciais:** Prever mecanismos urbanísticos que garantam o uso democrático e rotativo das vagas, condição essencial para a sobrevivência do comércio varejista.
- **Responsabilidade no uso do espaço:** Incentivar que empresas de perfil administrativo ou institucional, cujas equipes cumprem expedientes ininterruptos, adotem soluções próprias ou convenientes para o estacionamento de seus colaboradores, aliviando a pressão sobre as vias públicas de alto fluxo.
- **Harmonia e zoneamento inteligente:** Estabelecer parâmetros de convivência urbana, assegurando que o funcionamento de negócios de longa permanência não inviabilize a acessibilidade e o giro de clientes dos comércios vizinhos.
- **Estudo direcionado de mobilidade:** Promover análises técnicas sobre o fluxo viário da Rua Marechal Deodoro, visando uma sinalização mais eficiente e uma distribuição lógica dos espaços de parada.
- **Adequação da infraestrutura à vocação da via:** Planejar o espaço urbano de forma a fomentar o comércio local, reconhecendo a importância econômica da região e adaptando a rua para receber os consumidores de forma organizada.

Acredito firmemente que o planejamento urbano deve atuar como um facilitador do progresso. O comércio de rua não pode ficar refém da ociosidade das vagas públicas. A adoção dessas premissas trará um ordenamento justo e garantirá que a Rua Marechal Deodoro continue contribuindo ativamente para o crescimento do município.

Coloco-me à inteira disposição para aprofundar esse diálogo em reuniões ou audiências públicas, trazendo a perspectiva empírica de quem vivencia a realidade desta via todos os dias.

Agradeço a escuta atenta e o trabalho fundamental que este comitê realiza pelo futuro da nossa cidade.

Contribuição por assunto:

21. Escrevo-lhes, na condição de cidadão e comerciante local, para oferecer contribuições formais ao planejamento urbano de nossa cidade, voltadas especificamente para a realidade da Rua Marechal Deodoro. Trata-se de uma das vias comerciais mais pujantes do município, cuja plena

capacidade de desenvolvimento encontra-se, hoje, limitada pela falta de ordenamento do espaço público. Nossa rua possui uma inquestionável vocação para o varejo, mas o dinamismo desse setor depende inteiramente da fluidez de acesso. Atualmente, enfrentamos uma grave distorção de convivência: colaboradores de instituições que não dependem de fluxo constante utilizam as vagas públicas em frente ao comércio vizinho como garagens diárias, muitas vezes para não sobrecarregar a fachada de seus próprios locais de trabalho. É evidente que esses profissionais precisam estacionar, mas é inadmissível que resolvam sua conveniência sufocando o acesso de clientes alheios. Torna-se imperativa a criação de normativas de "boa vizinhança" no Plano Diretor, orientando que esses ocupantes utilizem prioritariamente as garagens privadas de seus edifícios ou estacionem na testada de suas próprias empresas, evitando a imobilidade que afasta consumidores e enfraquece a atratividade da nossa via. Somado a esse cenário, observamos que moradores de edifícios localizados nesta mesma rua frequentemente deixam seus veículos estacionados nas vagas públicas ao longo do dia, recolhendo-os para suas devidas garagens apenas no período noturno. Essa prática já agrava a escassez de espaço, mas o quadro está prestes a se tornar insustentável. Nos próximos dias, a via receberá a inauguração da SuperAlfa Agropecuária, um estabelecimento de grande importância para a economia do município e altíssimo fluxo. A partir dessa data, a movimentação na rua se intensificará drasticamente, pois ainda devemos citar o Supermercado Alfa que já traz um alto e valioso fluxo para a rua. Se os colaboradores das referidas instituições de longa permanência e os moradores dos apartamentos continuarem a monopolizar as vagas em frente aos estabelecimentos vizinhos, o problema escalará para um problema de difícil resolução no futuro. Felizmente, ainda há tempo hábil para agir e prevenir esse grave impacto na mobilidade por meio do planejamento preventivo e adequação de rígidas normas. Sendo o Plano Diretor o instrumento máximo de organização da cidade, peço encarecidamente que o comitê avalie a inclusão de diretrizes voltadas a corrigir essas distorções, por meio de medidas como:

Estímulo à rotatividade das vias comerciais: Prever mecanismos urbanísticos que garantam o uso democrático e rotativo das vagas, condição essencial para a sobrevivência do comércio varejista.

Responsabilidade no uso do espaço: Incentivar que empresas de perfil administrativo ou institucional, cujas equipes cumprem expedientes ininterruptos, adotem soluções próprias ou conveniadas para o estacionamento de seus colaboradores, aliviando a pressão sobre as vias públicas de alto fluxo.

Harmonia e zoneamento inteligente: Estabelecer parâmetros de convivência urbana, assegurando que o funcionamento de negócios de longa permanência não inviabilize a acessibilidade e o giro de clientes dos comércios vizinhos.

Estudo direcionado de mobilidade: Promover análises técnicas sobre o fluxo viário da Rua Marechal Deodoro, visando uma sinalização mais eficiente e uma distribuição lógica dos espaços de parada.

Adequação da infraestrutura à vocação da via: Planejar o espaço urbano de forma a fomentar o comércio local, reconhecendo a importância econômica da região e adaptando a rua para receber

os consumidores de forma organizada.

