

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2023**



www.flordosertao.sc.gov.br - Fone: (49) 3668-1000

**EIXOS DE DESENVOLVIMENTO**

**LEGENDA:**

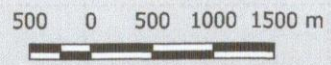
- Perímetro Urbano
- Hidrografia
- Rodovia Estadual SC-161
- Estradas Municipais
- Eixos de Desenvolvimento
- Comunidades

**ESPAÇO URBANO**

www.espacourbano.org.br - Fone: (47) 5367 2148/ CAU 19815-0/ CREA 063395-0

Assunto: **Plano Diretor Participativo Flor do Sertão/SC.**

Responsável Técnica: <b>Fátima Hermer</b>	Registro (CAU): <b>A6318-6</b>
Desenhista: <b>Bianca Rebello</b>	Escala: <b>1:43.000</b>
Arquivo: C:\ESPAÇO URBANO\FLORDOSERTÃO\DWG	Data: <b>08/11/2023</b>
Datum: <b>SIRGAS 2000</b>	Projeção: <b>UTM 22S</b>







**PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2023**



www.flordosertao.sc.gov.br - Fone: (49) 3668-1000

**EIXOS DE DESENVOLVIMENTO**

**LEGENDA:**

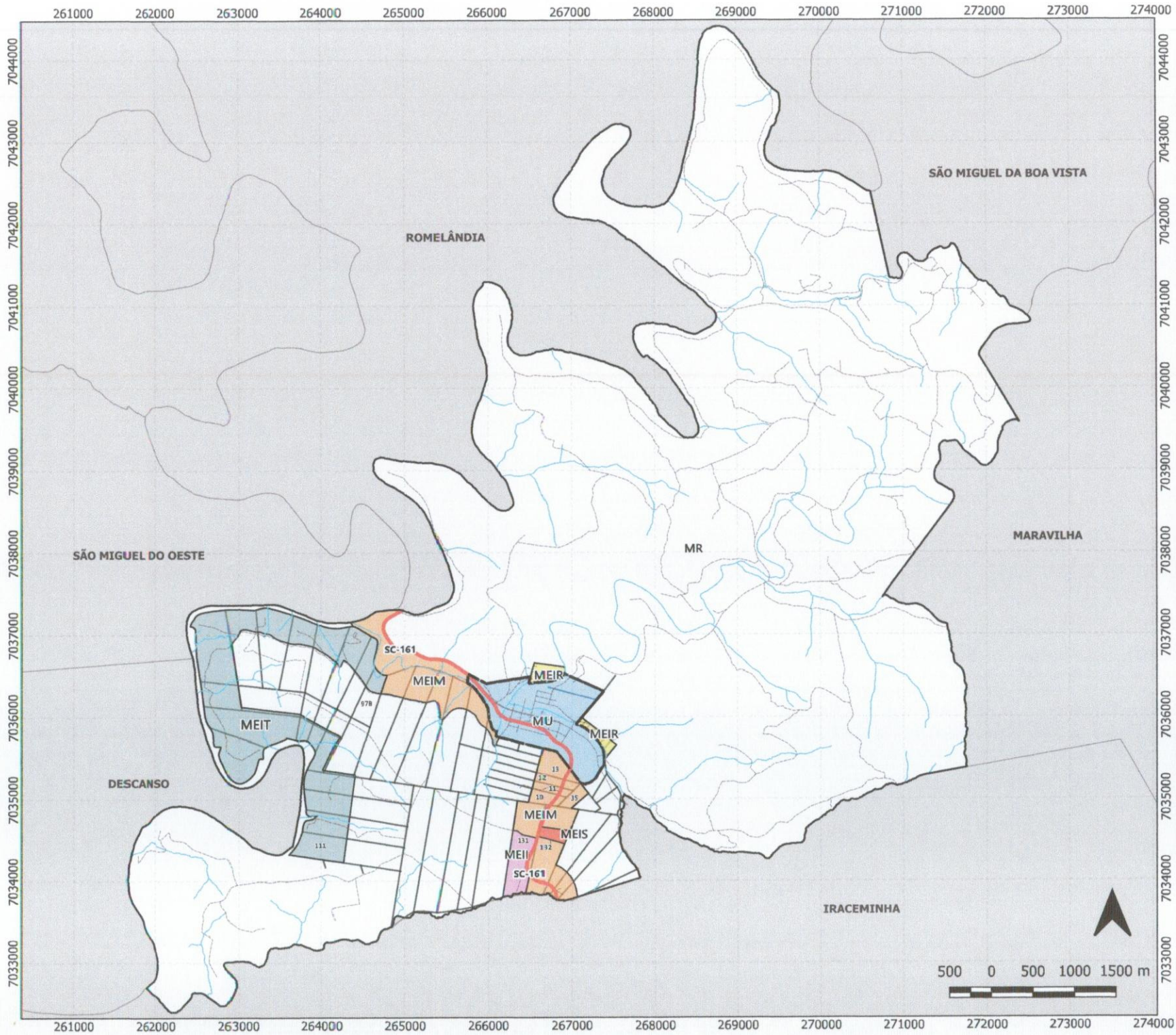
-  Perímetro Urbano
-  Hidrografia
-  Arterial
-  Coletora
-  Local

**ESPAÇO URBANO** CONSULTORIA E PLANEJAMENTO  
www.espaco urbano.org.br - Fone: (47) 3367 2148/ CAU 19811-0/ CREA 063395-0

Assunto:  
**Plano Diretor Participativo Flor do Sertão/SC.**

Responsável Técnica: <b>Fátima Hermer</b>	Registro (CAU): <b>A8318-6</b>
Desenhista: <b>Bianca Rebelo</b>	Escala: <b>1:5.500</b>
Arquivo: <small>C:\ESPAÇO URBANO\FLORDOSERTÃO\DWG\PLN</small>	Data: <b>13/11/2023</b>
Datum: <b>SIRGAS 2000</b>	Projeção: <b>UTM 22S</b>





**REVISÃO DO PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO 2023**



www.flordosertao.sc.gov.br - Fone: (49) 3668-1000

**MACROZONEAMENTO**

**LEGENDA:**

- Hidrografia
- Rodovia Estadual SC-161
- Estradas Municipais
- Lotes da Expansão
- MR: Macrozona Rural
- MU: Macrozona Urbana
- MEIM: Macrozona de Expansão de Interesse Misto. Faixa 01 a oeste do perímetro urbano até a chácara 97b, contornando a SC-161 e a estrada municipal que corta esta chácara. Faixa 02 ao sul do perímetro, com faixa a oeste até o limite das chácaras 10, 11, 12, 13 e 131. A leste faixa até o limite das chácaras 35 e 132.
- MEII: Macrozona de Expansão de Interesse Industrial. Ao sul da chácara 131, contornando a SC-161 e a estrada municipal que corta esta chácara.
- MEIT: Macrozona de Expansão de Interesse Turístico. Faixa da chácara 97B até a chácara 111.
- MEIR: Macrozona de Expansão de Interesse Residencial. Faixa 01 ao norte contornando o perímetro urbano, chácara 66. Faixa 02 a leste contornando o perímetro urbano, chácaras 44 a 50.
- MEIS: Macrozoa Especial de Interesse social. Faixa até o limite da chácara 132.

**ESPAÇO URBANO**

www.espaco urbano.org.br - Fone: (47) 3367 2148/ CAU 19811-0/ CREA 063395-0

Assunto:  
**Plano Diretor Participativo Flor do Sertão/SC.**

Responsável Técnica: <b>Fátima Hermer</b>	Registro (CAU): <b>A8318-6</b>
Desenhista: <b>Bianca Rebello</b>	Escala: <b>1:43.000</b>
Arquivo: C:\ESPACO URBANO\FLODOSERTAO\DWG	Data: <b>08/11/2023</b>
Datum: <b>SIRGAS 2000</b>	Projeção: <b>UTM 22S</b>







**TERMO DE COMPROMISSO  
A QUE SE REFERE O ARTIGO 80 DESTA LEI COMPLEMENTAR**

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DE OBRAS DE  
INFRAESTRUTURA EM LOTEAMENTO, QUE PERANTE O MUNICÍPIO DE  
FLOR DO SERTÃO SC SE  
OBRIGA \_\_\_\_\_

*(Nome do Proprietário e/ou Responsável)*

**I - Partes, Fundamental Legal, Local e Data**

**01. Partes:** De um lado, o Município de Flor do Sertão/SC, neste termo simplesmente nomeada Município, representada por seu Prefeito Municipal, \_\_\_\_\_, e o Secretário Municipal Responsável, \_\_\_\_\_, e por outro lado, \_\_\_\_\_, doravante designado Loteador, proprietário e/ou responsável pelo Loteamento \_\_\_\_\_, constante do Processo Nº. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

**02. Fundamento Legal:** Este termo de Compromisso tem seu fundamento legal no artigo 80 da Lei Municipal Nº. \_\_\_\_\_ de \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**03. Local e Data:** Lavrado e Assinado aos \_\_\_\_\_ Dias do Mês de \_\_\_\_\_ do Ano de \_\_\_\_\_.

**II - Finalidade e Objeto**

**04. Finalidade:** O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar as exigências legais a respeito da responsabilidade que tem o loteador de executar, sem quaisquer ônus para o Município, das obras de infraestrutura em Loteamento por ela aprovado.

**05. Objeto:** É objeto deste Termo de Compromisso a execução das Obras de Infraestrutura do Loteamento \_\_\_\_\_ (**Nome do Loteamento**) Requerido pelo Processo Nº. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.



### III - Obrigações e Prazos

**06. Obrigações e Prazos:** Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o loteador, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

a) Executar, no prazo de 2 (dois) anos e consoante cronograma aprovado, os seguintes serviços:

- ✓ Abertura das vias de circulação, com meio fio e sarjetas, com respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
- ✓ Movimento de terra previsto;
- ✓ Rede de abastecimento de água potável;
- ✓ Rede de energia elétrica domiciliar e iluminação pública com lâmpadas de LED;
- ✓ Rede de escoamento de águas pluviais;
- ✓ Solução para o esgotamento sanitário;
- ✓ Sistema de drenagem;
- ✓ Pavimentação asfáltica a quente e/ou em concreto das vias de circulação.

b) Facilitar a fiscalização permanente por parte do Município durante a execução das obras e serviços;

c) Fazer constar dos compromissos e/ou escrituras de compra e venda de lotes a condição de que estes só poderão receber construções depois da execução das obras de infraestrutura, ao menos em toda a extensão do logradouro onde estiverem localizados, sob vistoria e recebimento pela municipalidade, consignando inclusive a responsabilidade solidária dos compromissários compradores ou adquirentes, na proporção da área de seus respectivos lotes;

d) Requerer, contando da data do Alvará de Licença para a execução das obras, a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis no prazo de 90 (**noventa**) dias;

e) Solicitar, caso não concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pela municipalidade, sujeitá-lo-á a multa no valor de 1000 UFRM por dia útil de atraso seguinte.



f) Requerer, tão logo concluída a execução dos serviços, a entrega, total ou parcial, e sem quaisquer ônus para o Município, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, através do termo de cessão, recebimento e homologação.

#### **IV - Eficácia, Validade e Revogação**

**07. Eficácia e Validade:** O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de licença pelo órgão competente do Município e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

**08. Rescisão:** São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Licença para a execução das obras constantes do seu Projeto.

#### **V- Foro e Encerramento**

**09. Foro:** Para as questões decorrentes deste Termo é competente o foro legal da Comarca de Flor do Sertão – SC.

**10. Encerramento:** E por estarem acordes, assinam este Termo de Compromisso os representantes das partes e das duas testemunhas abaixo nomeadas.

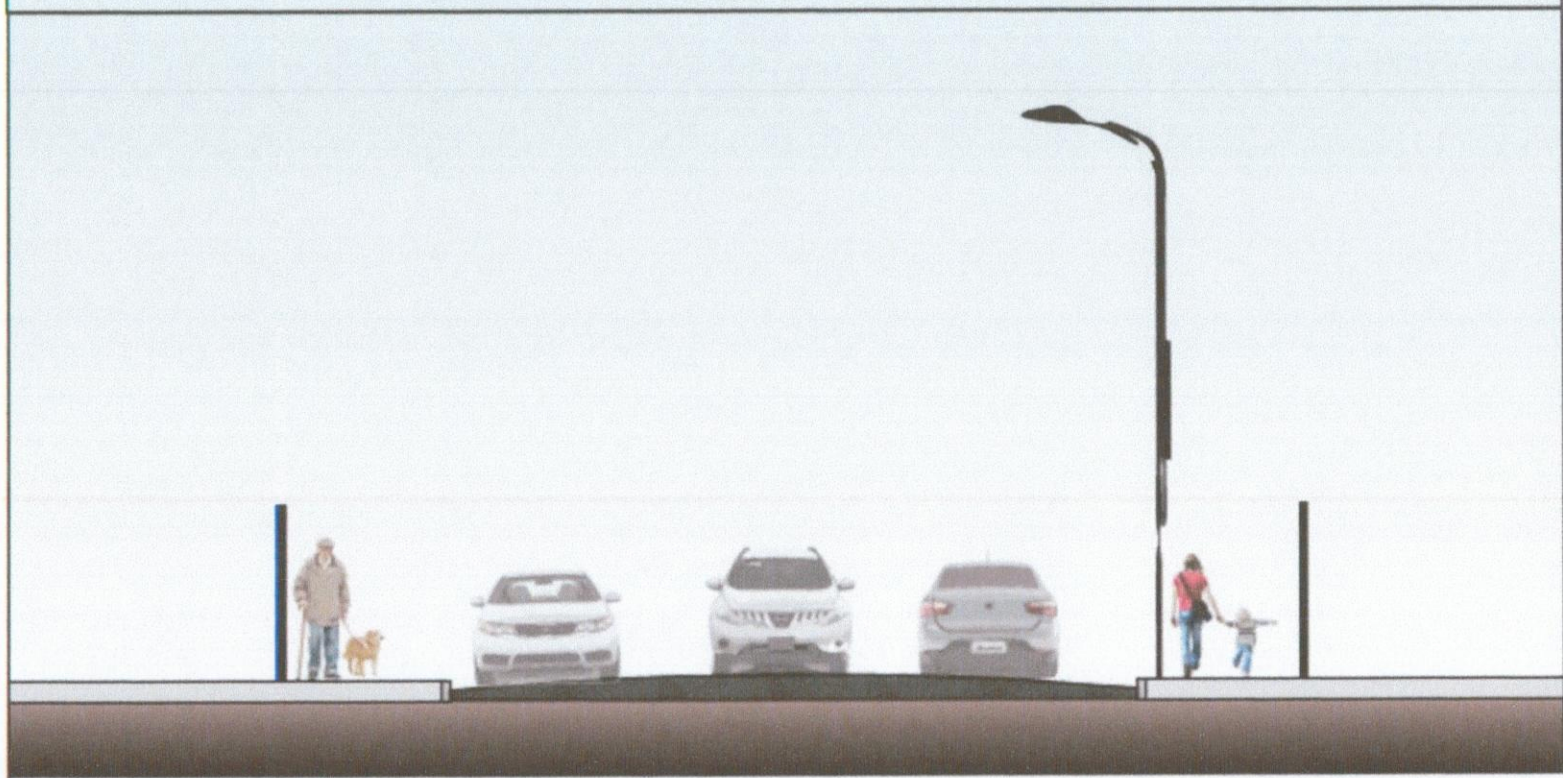
Flor do Sertão/SC \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de.....

\_\_\_\_\_  
**Prefeito Municipal**

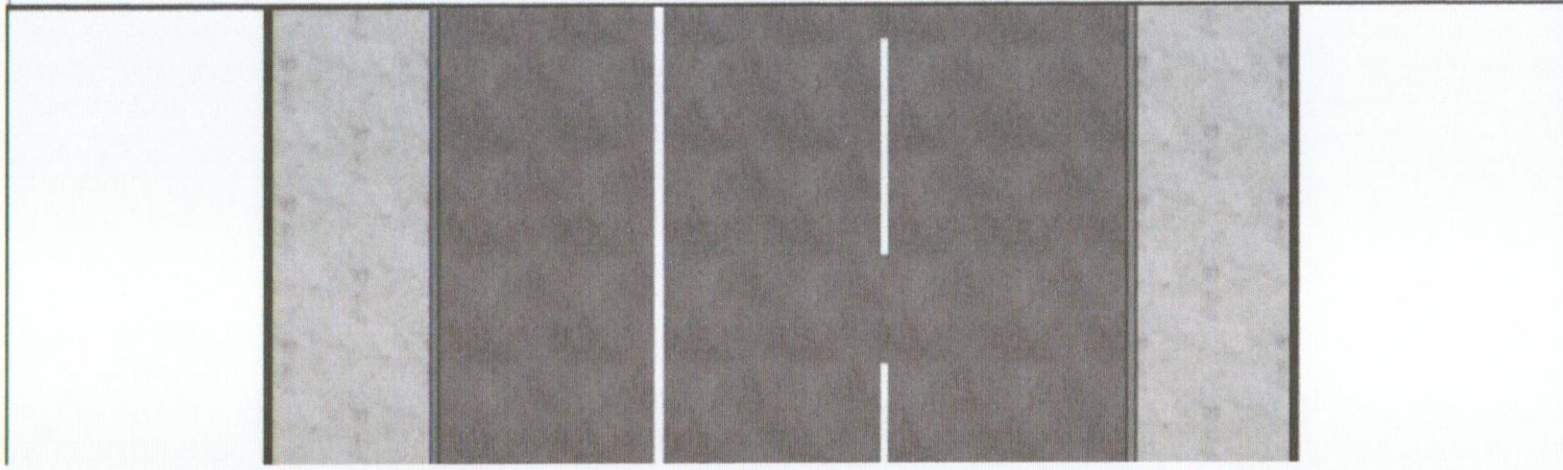
\_\_\_\_\_  
**Loteador e/ou Proprietário**



# CORTE VIÁRIO - COLETORA

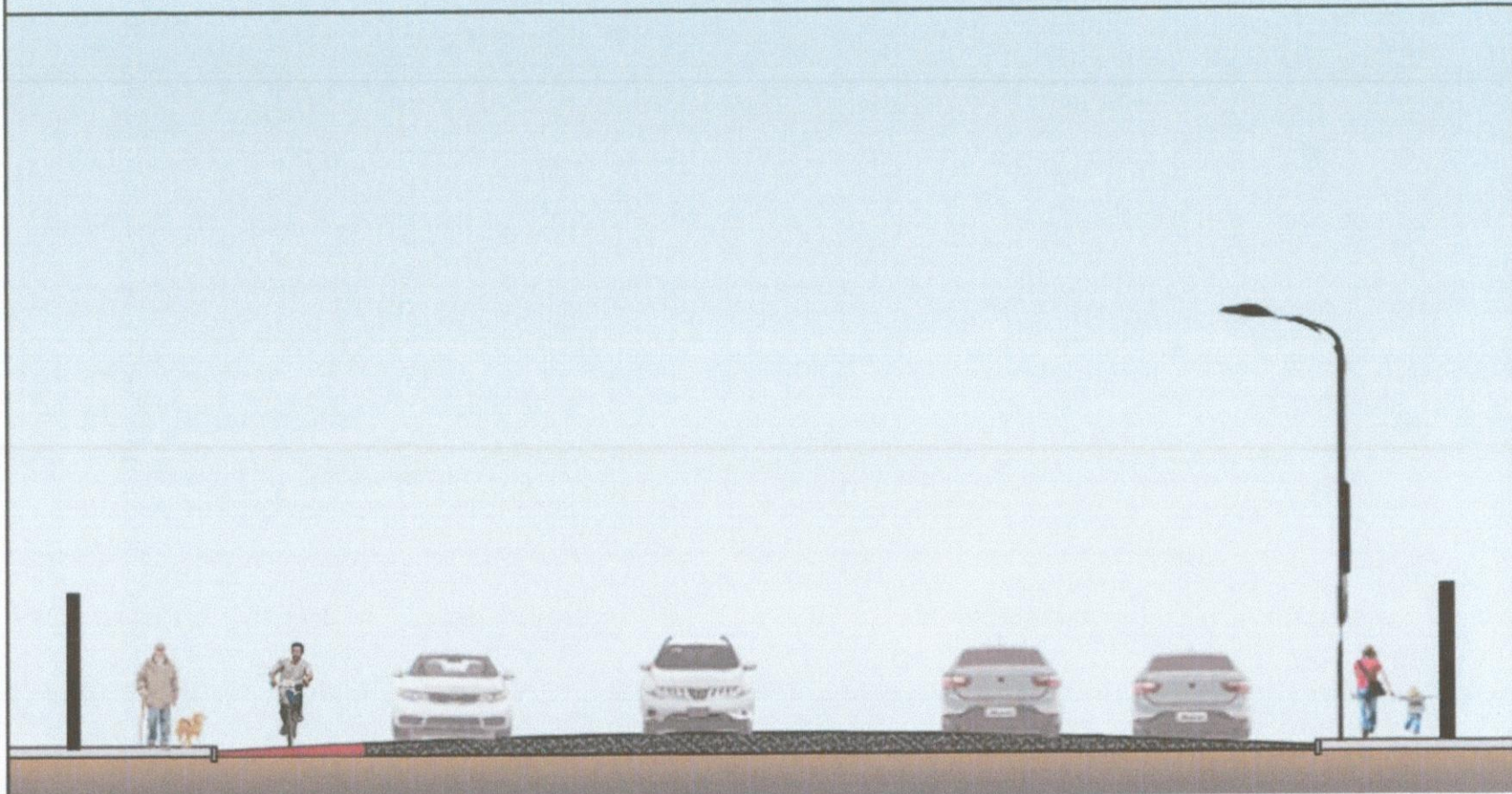


	2,00	2,00	3,00	3,00	2,00
LOTE	PASSEIO	ESTACIONAMENTO	VIA	VIA	PASSEIO
	12,00				

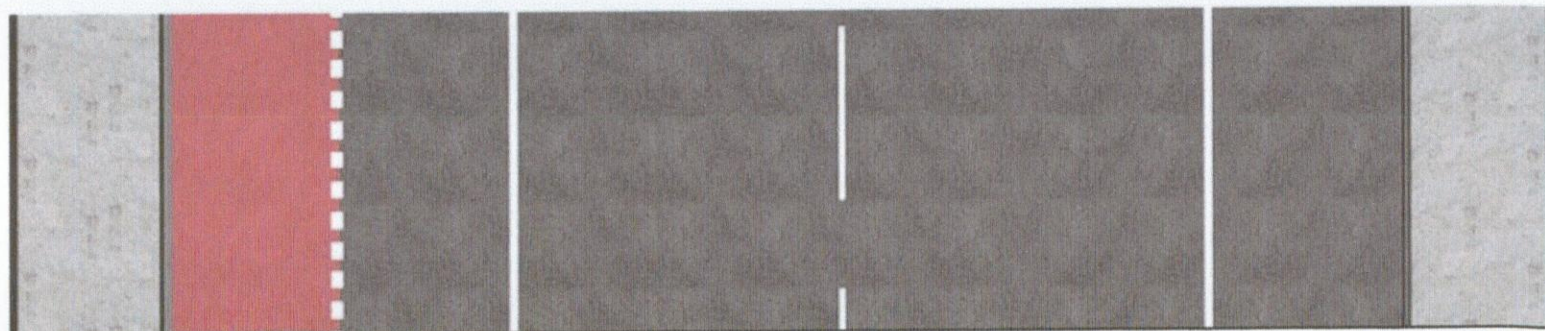




# CORTE VIÁRIO - ARTERIAL

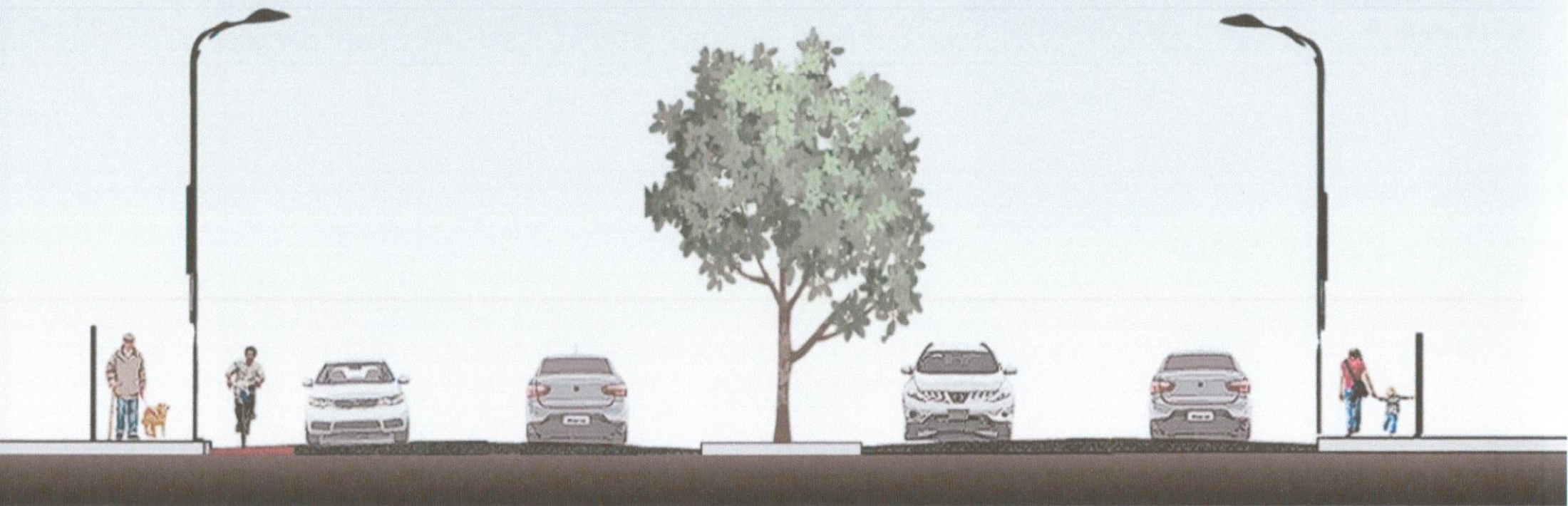


	2,00	2,00	2,50	3,00	3,00	2,50	2,00
LOTE	PASSEIO	CICLO FAIXA	ESTACIONAMENTO	VIA	VIA	ESTACIONAMENTO	PASSEIO
	17,00						





# CORTE VIÁRIO - AVENIDA

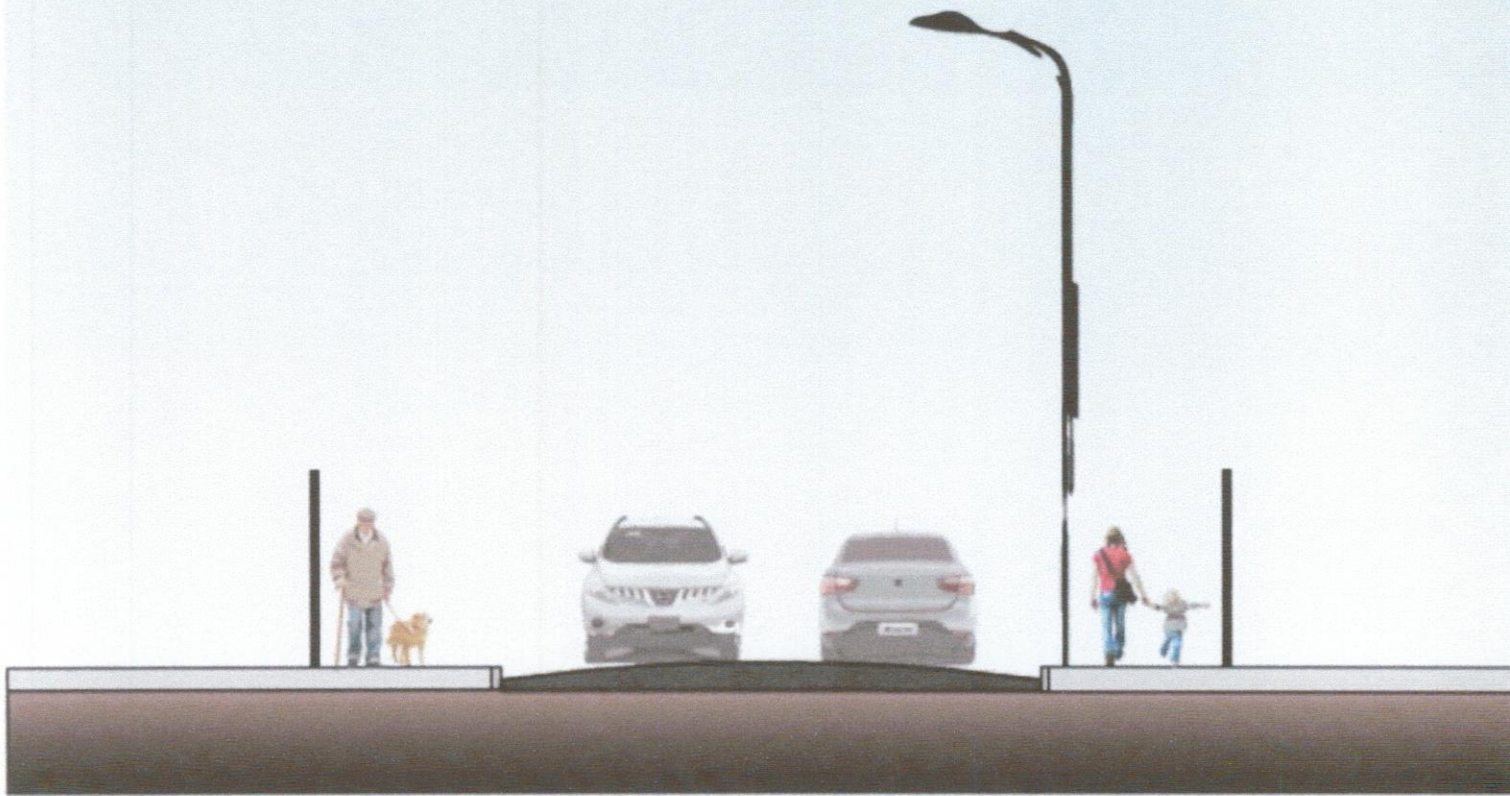


	2,00	2,00	2,50	3,00	2,00	3,00	2,50	2,00	
LOTE	PASSEIO	CICLO FAIXA	ESTACIONAMENTO	VIA	CANTEIRO	VIA	ESTACIONAMENTO	PASSEIO	LOTE
					19,00				

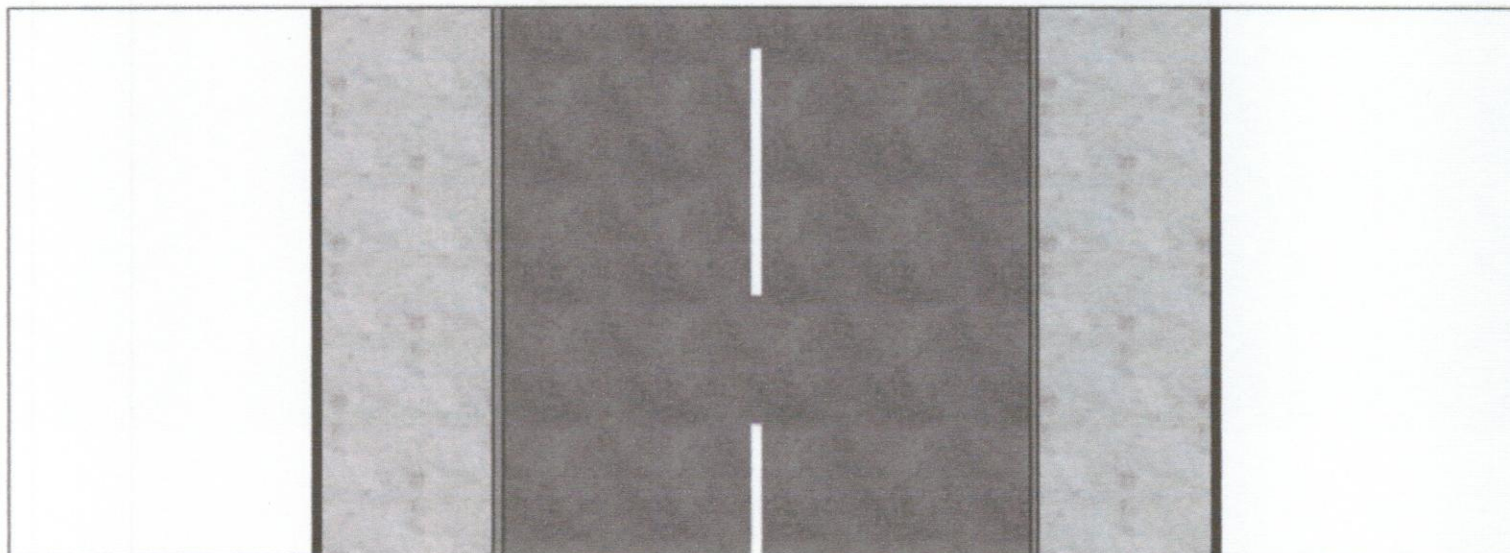




# CORTE VIÁRIO - LOCAL



	2,00	3,00	3,00	2,00	
LOTE	PASSEIO	VIA	VIA	PASSEIO	LOTE
	10,00				





**ANEXO VII**  
**TABELA II**  
**DAS GARAGENS/ VAGAS DE ESTACIONAMENTOS**

<b>PADRÕES P/ GARAGENS COMERCIAIS</b>		
<b>NOTAS</b>	<b>ATIVIDADES</b>	<b>Nº DE VAGAS P/ ESTACIONAMENTO</b>
-	Comércio Varejista até de 150m <sup>2</sup>	1 vaga p/ 150m <sup>2</sup> ou fração de área adicionada
-	Centro Comercial, Loja de Departamento.	1 vaga p/ 150m <sup>2</sup> - de área constr.
-	Supermercados acima de 150m <sup>2</sup>	1 vaga p/ cada 50m <sup>2</sup> área de área constr. 1 vaga p/ caminhões p/ área constr. Acima de 500m <sup>2</sup> .
-	Comércio de Materiais de Constr.	1 vaga p/ 150m <sup>2</sup> de área constr.
-	Depósitos acima de 250m <sup>2</sup>	1 vaga p/ 250m <sup>2</sup> de área constr.; 1 vaga p/ caminhões 250m <sup>2</sup>
-	Comércio Atacadista acima de 500m <sup>2</sup>	1 vaga p/ 200m <sup>2</sup> ou fração de área adicionada 1 vaga p/ caminhão/500m <sup>2</sup> área constr.

1\* Para unidades habitacionais unifamiliares populares/ZEIS não será exigido vaga de estacionamento.

2\* Para os conjuntos habitacionais populares multifamiliares será reduzido em 50%.

<b>PADRÕES P/ GARAGENS SERVIÇOS</b>		
<b>NOTA</b>	<b>ATIVIDADES</b>	<b>Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO</b>
-	Consultórios e Escritórios em geral	1 vaga p/ 100m <sup>2</sup> de área constr.
-	Oficinas de reparos e Serviços de manutenção em veículos	1 vaga p/ 50m <sup>2</sup> de área constr.
-	Oficina de Reparos em geral	1 vaga p/ 100m <sup>2</sup> de área constr.
-	Laboratórios, Casas de Repouso, Ambulatórios, Clínica, Policlínica, Hospital, Maternidade e Similares	1 vaga p/ 100m <sup>2</sup> de área constr.
-	Hotéis e demais meios de hospedagem	1 vaga p/ cada unid. de alojamento; 1 vaga p/ ônibus/ 40 unid. alojamento.
-	Transportadoras com coleta e distribuição de mercadorias	1 vaga p/ caminhão 200m <sup>2</sup> de área constr.
-	Motéis	1 vaga p/ cada unid. Alojamento
-	Quadras para Esporte, Estádios, Ginásios Cobertos e Similares	1 vaga p/ cada 10m <sup>2</sup> de arquibancada
-	Bancos e demais serviços de crédito	1 vaga p/ 150m <sup>2</sup> de área constr.
*	Ensino de 3º Grau, 2º Grau, Particular e Cursinhos	1 vaga p/ 100m <sup>2</sup> de área constr.
-	Cemitérios	1 vaga p/ 300m <sup>2</sup> de terreno com o mínimo de 10 vagas
-	Parques Temáticos	1 vaga p/ 50m <sup>2</sup> de área

\* Para os estabelecimentos públicos será reduzido em 30%.

<b>PADRÕES P/ GARAGENS INDÚSTRIAS</b>		
<b>NOTA</b>	<b>ATIVIDADES</b>	<b>Nº DE VAGAS P/ESTACIONAMENTO</b>
-	Atividades industriais acima de 250m <sup>2</sup>	1 vaga p/ 250m <sup>2</sup> de área constr.; 1 vaga p/ caminhão/500m <sup>2</sup> de área constr.



## CLASSIFICAÇÃO DE USOS

### **USO 1 - RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES**

### **USO 2 - RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES**

### **USO 3 - CONJUNTOS HABITACIONAIS DE BAIXA RENDA**

### **USO 4 - COMÉRCIO VICINAL**

Minimercados até 200m<sup>2</sup>

Feiras-Livres

Banca de revista/Jornal

Padarias

Farmácias

Aviamentos

Sapatarias

Bares / Lanchonetes / Sorveterias

Escritórios Profissionais

Salão de Beleza

Escritórios Profissionais e Consultórios (médicos, odontológicos e fisioterapêuticos)

Salão de Beleza

Açougue

Mercearia

Pet Schop

### **USO 5. A - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 1**

Lojas em Geral de roupas e/ou calçados

Vidraçarias

Confeitarias

Academias

Autopeças

Lotéricas / Jogos Eletrônicos

Floriculturas

Bancos/Agências e Similares/Lotéricas

Ópticas/Joalherias

Restaurantes

Escritórios

Imobiliária

Reparo de Eletrodomésticos

Livrarias

Representações Comerciais/Microempresas



Centro de Treinamento de Condutores (Auto escola)

Estacionamentos

Comércio Varejista de Extintores

Comércio Varejista de Gás GLP

Transportadora EPP (somente representação comercial)

#### **USO 5. B - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS 2**

Lojas de Departamentos

Supermercados acima de 200 m<sup>2</sup>

Centros Comerciais

Lojas de Material de Construção

Construtoras

Distribuidora de Peças

Shopping Centers

#### **USO 6 - COMÉRCIO ATACADISTA**

Deposito de Materiais de Construção e Ferragens

Armazéns gerais de estocagem

Depósito de Aparas de Papel

Distribuidoras

Armazém de GLP

Depósito de Plásticos

Cooperativas

Comércio de Agrotóxicos e Defensivos Agrícolas

#### **USO 7 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS**

Postos de Serviços Pesados

Depósitos Pesados (sucatas)

Transportadoras (médio e grande porte)

Oficinas de Máquinas Pesadas

Revenda de Caminhões e Máquinas Pesadas

Guinchos

Prédio de Garagens

Garagens de Empresa de Ônibus

#### **USO 8 - PARA VEÍCULOS**

Postos de Serviços Leves (Abastecimentos, Lubrificação, Borracharia e Lavação)

Oficina Mecânica

Chapeação e Pintura

Retífica de automóveis/motores



## **USO 9 - COMÉRCIO DE VEÍCULOS LEVES**

Agência e Revenda de Automóveis

Agência e Revenda de Motocicletas

## **USO 10 - EDUCACIONAL**

Creche

Estabelecimento de Ensino (infantil, fundamental, ensino médio, ensino de terceiro grau e específicos)

Centros Comunitários

Cursos Profissionalizantes

## **USO 11 - INSTITUCIONAL**

Sede de Órgãos Públicos e Autarquias

Correios

Telecomunicações

Terminal Rodoviário

## **USO 12.A - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 1**

Quartéis

Bombeiros

Delegacias

Fórum de Justiça

## **USO 12.B - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 2**

Cemitério

Capela Mortuária

Funerária

Crematório

## **USO 13 - SAÚDE / ASSISTÊNCIA SOCIAL**

Asilos /orfanatos/casa lares

Hospitais e Pronto Socorro

Postos Assistenciais / Unidades Sanitárias

Clínicas (com ou sem internação)

Abrigos/Albergues

Ambulatórios/Laboratórios/Unidade de Saúde

CRAS/CREAS

UPA

## **USO 14 - RELIGIOSOS**

Templos

Igreja

Salões Paroquiais



## **USO 15 - CULTURAL**

Museus

Teatro

Cinema

Auditórios

Bibliotecas

Centro de Eventos

Centros Comunitários

## **USO 16.A - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 1**

Ginásios e Estádios

Pequenas Feiras (eventuais)

Parques Ambientais

Praças e Áreas de Lazer

Clubes e Associações Recreativas e/ou Desportivas

## **USO 16.B - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 2**

Camping

Parques de Diversão (eventuais)

Circos (eventuais)

Associações de Funcionários (Sede Campestre)

Parques de Exposições e Feiras de Evento

Chácaras

## **USO 17 - ATIVIDADES NOTURNAS**

Boates

Discotecas

Danceterias

Casas de Espetáculos

Salões de Bailes e Similares

Salão de Jogos

## **USO 18 – HOSPEDAGEM**

Hotéis

Pousadas

Pensões

Hospedarias

Airbnb

## **USO 19 – MOTÉIS**



**OBS.** Para os Usos 20, 21, 22 e 23, respeitar a **Resolução Consema- Conselho Estadual do Meio Ambiente de SC N°13/2012**, que aprova a listagem de atividades consideradas potencialmente causadoras de degradação ambiental passíveis de licenciamento ambiental no Estado de Santa Catarina e faz a indicação do competente estudo ambiental para fins de licenciamento.

#### **USO 20 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 1**

Indústria de materiais elétricos e de comunicações com exceção de pilhas, baterias e acumuladores

Fabricação de artigos de madeiras para uso residencial, comercial ou industrial

Fabricação de artefatos de papel ou papelão não associados a produção de papel ou papelão

Indústrias de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios dos vestuários

Fabricação de massas alimentícias, doces em geral, balas, biscoitos e produtos de padaria

Indústrias Editoriais e Gráficas

Fabricação de Produtos de Perfumaria

Fabricação de Velas

Vidraçaria

#### **USO 21 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 2**

Todas as atividades de extração de produtos vegetais;

Fabricação de peças, ornamentais e ou estruturais de cimento, gesso e /ou amianto;

Fabricação de máquinas de artigos de metal com tratamento químico superficial e/ou pintura por aspensão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;

Fabricação de máquinas com tratamento galvanotécnico ou fundição;

Desdobramentos de madeiras, inclusive serraria;

Fabricação de madeira aglomerada ou prensada;

Fabricação de artigos de borracha em geral;

Fiação ou tecelagem;

Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;

Usina de produção de concreto;

Indústrias que produzem artigos de material plástico, exceto fabricação de resinas plásticas, fibras artificiais e matérias plásticas;

Fabricação de móveis e artigos de mobiliário;

Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, granito e outras pedras;



Fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e / ou galvanotécnico e / ou pintura de aspensão e / ou aplicação de verniz e / ou esmaltação;  
Fabricação de máquina sem tratamento galvanotécnico e fundição;  
Fabricação de cerveja, chopes, maltes e bebidas;  
Fabricação de artefatos de couro e peles, calçados em geral;  
Ferro Velho;  
Jato de Areia.

### **USO 22 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 3**

Fabricação de Papel e Pasta Mecânica;  
Fabricação de Carvão Vegetal;  
Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido;  
Secagem e salga de couros e pelas;  
Produção de fundidos ou forjados de ferro e aço com tratamento superficial e/ou galvanotécnico;  
Metalúrgica dos metais não ferrosos em forma primária;  
Produção de formas, moldes e peças de metais não ferrosos, com fusão e tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico;  
Fabricação de Celulose;  
Curtimento e outras preparações de couros ou peles;  
Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais;  
Britamento de pedra / extração mineral;  
Abate e industrialização de produtos animais;  
Fabricação de Baterias;  
Indústria Naval e Estaleiro  
Frigoríficos e Laticínios.

### **USO 23 – COMÉRCIO PERIGOSO**

Produtos tóxicos e químicos  
Explosivos



**ESCRITURA DE CAUCIONAMENTO  
A QUE SE REFERE O ARTIGO 79 DESTA LEI**

TERMO DE CAUCIONAMENTO GARANTIA E  
TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DAS ÁREAS  
PÚBLICAS, QUE CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FLOR DO  
SERTÃO E (**Nome do Proprietário e/ou Responsável**)  
CONSTANTE DO PROCESSO Nº. \_\_\_\_/\_\_\_\_,  
APROVADO EM \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_.

A partir do Dia \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, (**Data de inscrição do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis**) passarão ao domínio do Município de Flor do Sertão, as áreas destinadas a uso público. A venda de lotes, bem como a concessão do "Habite-se" para qualquer construção existente nos lotes, ficam condicionados à expedição, por parte do Poder Público Municipal, de certidão de aprovação do loteamento e aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação do projeto de loteamento conforme *Processo* \_\_\_\_/\_\_\_\_. Como garantia ficam caucionados os *Lotes* \_\_\_\_\_, averbados no Registro de Imóveis por ocasião do registro de loteamento, que não poderão em hipótese alguma ser vendidos antes da aceitação, por escrito, pelo Município.

*Flor do Sertão / SC* \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**Representante Município**

**Ass. Loteador**

\_\_\_\_\_  
**Prefeito Municipal**

**Loteador e/ou Proprietário**