



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CERRITO - SC

Rua: Anacleto da Silva Ortiz, 127 – Centro – Cx Postal 05 - CEP 88570-000

Fone/Fax: (49) 3242 1111 – www.cerrito.sc.gov.br

e-mail: cerrito@cerrito.sc.gov.br - CNPJ: 82.777.327/0001-39

LEI Nº. 03/87

De 09 de junho de 1987.

Institui o Plano Físico Territorial Urbano e dá outras providências.

ALFREDO MELO SOBRINHO, Prefeito Municipal de São José do Cerrito, Estado de Santa Catarina.

Faço saber a todos os habitantes do Município que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Artigo 1º - Fica aprovado, para efeito da presente Lei, o Plano Físico Territorial Urbano do Município de São José do Cerrito.

Artigo 2º - Fazem parte integrante desta Lei, 03 (três) mapas em escala 1:4000, distribuídos em três pranchas respectivas I, II e III, contendo Sistema Viário, Equipamentos de Uso Público e Zoneamento da Sede do Município.

Artigo 3º - Fazem parte integrante desta Lei, as tabelas definindo o uso e a ocupação do solo, além de perfis e plantas baixas do dimensionamento do Sistema Viário, em forma de anexos.

Artigo 4º - O Plano Físico Territorial Urbano, devidamente aprovado e sancionado, somente poderá ser alterado, no todo ou em parte, depois das alterações propostas serem ratificadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e por um profissional de nível superior de preferência urbanista, por Lei Municipal.

Artigo 5º - A Prefeitura Municipal não realizará obra nem a licenciará, ainda que a título precário, em discordância com o Plano Físico Territorial.

Artigo 6º - A Prefeitura Municipal, em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, determinará a oportunidade de serem realizadas as obras e melhoramentos urbanos previstos no Plano Físico Territorial e Providenciará a execução dos estudos e operações técnicas complementares as mesmas.

Artigo 7º - Nenhuma construção poderá ser feita sem a previa autorização da Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único – A Prefeitura providenciará o alinhamento de toda construção que deverá obedecer as diretrizes do Plano Físico Territorial.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO, USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Artigo 8º - Zoneamento, para fins desta Lei, é a divisão da área urbana da Sede Municipal, em zonas de usos diferentes, segundo sua precípua destinação de uso e ocupação do solo urbano.

Artigo 9º - As zonas, em sua grande maioria, serão delimitadas por vias, logradouros ou acidentes naturais.

Artigo 10 – Em cada zona o uso das construções será classificado em uso adequado, uso tolerado e uso proibido, conforme anexo I (zoneamento).

I – Usos Adequados – são aqueles que estão em conformidade com o uso especificado para cada zona.

II – Uso Tolerado – é aquele que poderá vir a ser permitido numa determinada zona, embora tenha uma menor compatibilidade com ele.

III – Uso Proibido – é aquele que não será admitido em hipótese alguma na respectiva zona, visto não ter compatibilidade com ele.

Parágrafo único – Os Usos Tolerados serão aprovados mediante análise do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Artigo 11 – A área urbana do Município de São José do Cerrito fica dividida conforme prancha de Zoneamento em anexo, nas seguintes zonas:

MISTO CENTRAL	(MC)
EXCLUSIVA RESIDENCIAL	(RE)
MISTO DIVERSIFICADO	(MD)
PREDOMINANTE INDUSTRIAL	(PI)
VERDE LAZER	(VL)
EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO	(EC)
DE PRESERVAÇÃO LIMITADA	(PL)
DE EXPANSÃO	(EX)

Artigo 12 – Ficam definidas as zonas de que trata o artigo anterior:

ZONA DE USO MISTO CENTRAL (MC) – Esta zona localiza-se na área central da cidade, e destina-se, principalmente, às funções do comércio, serviço e administração. A densidade demográfica prevista para esta área é de 120 hab/ha., com um índice de aproveitamento igual a 5,0. O gabarito de altura para esta zona é de 5 (cinco) pavimentos, no máximo.

ZONA EXCLUSIVA RESIDENCIAL (RE) – Esta zona destina-se exclusivamente à função habitação permanente, com exceção do comércio vicinal. A densidade demográfica prevista para esta área é de 90 hab/ha., com um índice de aproveitamento de 1,00. O gabarito de altura é de 2 (dois) pavimentos.

ZONA DE USO MISTO DIVERSIFICADO (MD) – Esta zona também localiza-se na área central e avenida principal da cidade. Destina-se mais às funções de comércio, serviços e administração, com algumas exceções previstas na tabela de uso do solo em anexo (I). A densidade demográfica prevista para esta área é de 100 hab/ha., com um índice de aproveitamento igual a 5,0. O gabarito de altura para esta zona é de 4 (quatro) pavimentos no máximo.

ZONA PREDOMINANTE INDUSTRIAL (PI) – As zonas de uso predominantemente industrial destina-se preferencialmente à instalação de indústrias cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de afluentes, não causem incômodos sensíveis às demais atividades urbanas e nem perturbem o repouso noturno das populações. A densidade demográfica prevista é de 10 hab/ha, com um índice de aproveitamento equivalente a 1,00. O gabarito máximo de altura é de 2 (dois) pavimentos.

ZONA VERDE DE LAZER (VL) – Esta zona destina-se à recreação da população e os usos nelas permitidos são todos aqueles de esporte e lazer localizáveis ao ar livre, tais como: parque público, quadra esportiva, “play ground”, praças e jardins. Estas áreas são consideradas “non edificanti”, a não ser por pequenas exceções previstas no Anexo I.

Todos estes usos citados acima devem respeitar a integridade dos elementos que compõem o meio-ambiente natural destas zonas como matas, rios, pedras e acidentes naturais.

ZONA DE USO DE EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO (EC) – esta zona concentra-se no Centro Comunitário e destina-se à recreação, esporte e cultura da comunidade. Nela estão previstos: salão de festa, campo de futebol com cancha polivalente, parque infantil, ginásio coberto e local para estacionamento compatível, além de verdes e lazer.

ZONA DE PRESERVAÇÃO LIMITADA (PL) – esta zona localiza-se nas encostas (margens) dos rios. são áreas que se destinam à preservação das matas ainda existentes nesta área no espaço de 15 (quinze) metros do leito do rio na zona ainda não loteada, fica preservado para espaço de 5 (cinco) metros da margem para a zona já loteada. Estas áreas são consideradas “non edificanti”.

ZONA DE EXPANSÃO (EX) – Esta zona destina-se à expansão urbana, deve ser evitada a aprovação de novos loteamentos, antes que os já existentes tenham todas as melhorias urbanas (ruas, luz e água) prontas, e um índice de ocupação mínimo de 70% (setenta por cento). A densidade demográfica para esta área é de 90 hab/ha, com índice de aproveitamento de 1,00. O gabarito de altura é de 2 (dois) pavimentos.

Artigo 13 – Considera-se comercio vicinal aquele destinado a atender as necessidades cotidianas e imediatas de abastecimento e serviços da população, tais como: armazéns, lanchonetes, açougues, bares, farmácias, cabeleireiros, pequenos consertos e outros.

Artigo 14 – Considera-se comercio varejista aquele destinado a abastecer e servir a população ocasionalmente, tais como: lojas de roupas, eletrodomésticos, brinquedos, materiais de construção civil, discos, móveis, jóias, ferramentas e outros.

Artigo 15 – considera-se comercio atacadista aquele destinado ao abastecimento regional, ao abastecimento do comercio varejista ou à venda de equipamento pesado; aquele que implica em transporte por veículos de mais de 3,5 toneladas, ou que tenha de 300 m² de área construída, tais como: depósitos de artefatos de cerâmica (construção civil) cimento, ferro e madeira, acessórios para máquinas e instalações mecânicas, agências de veículos e outros.

Artigo 16 – considera-se oficina mecânica leve aquela com no máximo 300m² de área construída e que não provoque movimento excessivo de veículos e não perturbe o sossego da vizinhança.

Artigo 17 – Considera-se indústria leve aquela cuja área construída não exceda a 300m²; que não prejudique a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança; que não a

Elimine gases fétidos ou poeiras; que não despeje em águas receptoras resíduos em qualquer estado de matéria que comprometa seu meio; que não transmita trepidações aos terrenos vizinhos, e que não possua mais de 40 (quarenta) operários.

Artigo 18 – Considera-se indústria incômoda, aquela cuja área construída seja superior a 250m²; que por seu funcionamento prejudique o sossego, a segurança e a saúde da vizinhança; ou aquela que com qualquer área construída, produza audíveis fora de suas instalações, trepidações dos terrenos vizinhos, que exale poeira ou gases prejudiciais à saúde, ou que despeje em água receptora, resíduos em qualquer estado da matéria que comprometam seu meio.

Artigo 19 – Considera-se industria em geral, aquela cuja área construída não exceda a 4,000m² e que não prejudique a saúde e a segurança da vizinhança e que não elimine gases fétidos e poeiras nocivas.

Artigo 20 – Considera-se indústria nociva, aquela com qualquer área construída que manipule ingredientes ou cujos detritos sejam altamente danosos à saúde ou possa colocar em risco as propriedades circunvizinhas, tais como: industria química de adubos, celulose, celulóide, cal, cimento, explosivos, fósforos, fornos, deposito de gases, refinarias e similares.

Artigo 21 – Em cada zona serão determinados os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos; os índices de aproveitamento e o gabarito de altura máxima que as construções deverão obedecer.

§ 1º - A densidade, índice de aproveitamento e gabarito máximo estão expressos no anexo II.

§ 2º - Os afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundos, e a área mínima dos lotes estão expressos no Anexo IV.

Artigo 22 – Índice de aproveitamento é a razão entre a área edificada e a área do lote correspondente, representando seu valor absoluto.

Artigo 23 – As garagens coletivas, localizadas no terreno ou subsolo, não serão computadas como área edificada, para efeito de cálculo do índice de aproveitamento e taxa de ocupação.

Artigo 24 – Para efeito de loteamento ou desmembramento, haverá em cada zona, a determinação das dimensões mínimas dos lotes.

Artigo 25 – No caso de terreno de esquina já existente com uma de suas dimensões igual ou inferior a 12m (doze metros), o afastamento frontal de que trata o Artigo 21 poderá ser dispensado em uma das ruas, ficando o afastamento da referida rua sujeito ao afastamento mínimo lateral previsto para a sua zona de localização.

Artigo 26 – Não serão exigidos afastamentos laterais em ambos os lados da edificação quando não houver abertura de ventilação.

Artigo 27 – No caso de existência de abertura para ventilação e iluminação em ambas as laterais da edificação, será exigido afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Artigo 28 – Os usos e edificações existentes ou licenciados até a data da publicação desta Lei, mas em desconformidade com a mesma, serão mantidos, observando o seguinte:

I – Não poderão ser substituídos por outros não conformes com a Lei;

II – Não poderão ser restabelecidos após seis meses de descontinuidade.

Artigo 29 – As divisas das zonas só poderão ser revistas, alteradas e atualizadas com o parecer de profissional habilitado e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

SEÇÃO I

DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO LIMITADA

Artigo 30 – Ficam declaradas Zonas de Preservação Limitada (PL) pela presente Lei, as faixas de domínio de 15m (quinze metros) de cada margem dos rios.

Artigo 31 – As margens do Riacho, após sua retificação, não mais poderão sofrer desmatamento de hipótese alguma ou nelas se construir qualquer tipo de edificação.

Parágrafo Único – A proibição se estende tanto para particulares como para o Poder Público.

Artigo 32 – na faixa de 15m (quinze metros) da margem do Riacho ainda não loteados, poderão ser feitas áreas para piqueniques e passeio, assim como “play ground” e bosques, porém sempre respeitando a integridade total da mata existente, e do solo, das pedras e do próprio rio. Essas áreas são consideradas “non edificanti”, e como única exceção se pode pequenas construções destinadas a manutenção e equipamentos.

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Artigo 33 – Fica estabelecido Sistema Viário na prancha I em anexo.

Artigo 34 – O Sistema Viário da Sede Municipal, será hierarquizado, conforme sua função e previsão de fluxos. Suas denominações e dimensionamentos serão definidos nos anexos.

CAPÍTULO IV

DOS EQUIPAMENTOS DE USO PÚBLICO

Artigo 35 – Ficam estabelecidos os equipamentos de uso público para os diversos setores da Sede Municipal, conforme prancha II em anexo.

Artigo 36 – Nos projetos de loteamentos ou desmembramento, os terrenos destinados às áreas públicas deverão ter as seguintes áreas mínimas:

- 2.000 m² - para áreas verdes, áreas de lazer e recreação;
- 5.000 m² - para centros comunitários ou escolas de 1º e 2º graus.

Parágrafo único – Quando os terrenos destinados às áreas públicas possuírem áreas inferiores às especificadas neste Artigo, serão destinadas à permuta, o que deverá constar no memorial dos loteamentos e desmembramentos.

Artigo 37 – Para permutar os terrenos referidos no parágrafo único do Artigo anterior, a Prefeitura Municipal observará obrigatoriamente o seguinte:

I – As permutas visarão acrescer áreas verdes de recreação ou de uso institucional já existentes ou previstas na prancha II de equipamentos de uso público.

II – Os terrenos a serem permutados deverão localizar-se dentro de um mesmo setor, determinado pelo mapa de equipamentos de uso público ou distarem entre si no máximo 500m (quinhentos metros).

III – Os terrenos a permutar terão áreas equivalentes tolerando-se uma diferença até de 10% sobre o total da área dos mesmos.

IV – As permutas serão submetidas ao parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento urbano e a aprovação da Câmara Municipal.

Artigo 38 – Antes de se completarem os índices mínimos previstos para um determinado setor, a Prefeitura Municipal não poderá das às áreas públicas outras destinações que não aquelas previstas na prancha de equipamentos de uso público.

Parágrafo único – Nos projetos de loteamento ou de desmembramento deverá constar claramente que as áreas públicas destinadas às escolas de 1º e 2º grau e centros comunitários não poderão ser usados para outras finalidades.

Artigo 39 – A Prefeitura Municipal poderá decretar de utilidade pública, áreas não parceladas em um determinado setor, visando assegurar ao mesmo, a implantação dos equipamentos de uso público previstos por esta Lei.

CAPÍTULO V

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Artigo 40 – Fica criado, através desta Lei, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Artigo 41 – É de competência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I – Assessorar o Executivo e o Legislativo Municipal em assuntos relativos ao Plano Físico Territorial, baseando seus pareceres no mesmo e fazendo-o por escrito;

II – Sugerir ao Executivo medidas que tornem eficazes a execução do Plano Físico Territorial;

III – Emitir pareceres sobre o desenvolvimento urbano com base no Plano Físico Territorial e na Lei do Parcelamento do Solo;

IV – Propor atualização do Plano, quanto as tendências do crescimento urbano, expressas como reais ações da comunidade, se afastarem do proposto nele;

V – Orientar e proteger a comunidade contra atos particulares, individualizado ou grupos que venham contra os interesses do bem estar comum do povo.

Artigo 42 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano será constituído de 9 (nove) membros:

- a) Dois representantes do Executivo Municipal;
- b) Dois representantes, no mínimo, do Legislativo Municipal ou um de cada partido político;
- c) Quatro representantes da comunidade;
- d) Um representante da CONDEC (Conselho de Desenvolvimento Comunitário).

Parágrafo único – Sempre que possível, os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano serão Arquitetos, Urbanistas, Engenheiros, Advogados ou Técnicos ligados à área.

Artigo 43 – O Conselho se reunirá tantas vezes quantas forem necessárias para seu funcionamento.

Artigo 44 – Os mandatos dos Conselheiros serão de 2 (dois) anos, havendo depois deste prazo nova eleição para escolher os novos membros do Conselho.

Parágrafo único – Poderão ser reeleitos os membros até duas vezes consecutivas, se for o caso.

Artigo 45 – O Conselho, dentro de 60 (sessenta) dias após aprovada esta Lei deverá apresentar o seu regimento interno, observando os seguintes princípios:

I – As deliberações serão sempre por maioria absoluta;

II – Deverão ser registrados em ata e arquivos adequados todas as deliberações, pareceres, notas, plantas e demais trabalhos do Conselho.

Artigo 46 – O Conselho deverá instalar-se e iniciar seus trabalhos dentro de 15 (quinze) dias depois da nomeação de seus membros.

Artigo 47 – A Prefeitura deverá fornecer ao Conselho: Funcionários, local, material e demais meios necessários ao perfeito andamento dos trabalhos, dentro da verba que for destinada ao Plano Físico Territorial Urbano e pelo Orçamento Municipal em cada exercício.

CAPITULO VI

CONSIDERAÇÕES GERAIS

Artigo 48 – As edificações de propriedade privada localizadas nas zonas classificadas como Verde de Lazer, deverão ser desapropriadas a longo prazo para que se possa dar a estas áreas o uso previsto, conforme prancha II anexa.

Artigo 49 – Sugerimos a execução imediata das duas avenidas e do acesso alternativo, junto ao marco nº. 1, a fim de desviar o fluxo de veículos pelo centro principal da cidade, conforme prancha I anexa.

CAPITULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 50 – No orçamento do Município, será fixado anualmente uma verba não inferior a 5% (cinco por cento) do orçamento Municipal, destinada a desapropriações e obras do Plano Físico Territorial Urbano.

Artigo 51 – Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos por Lei especial proposta pelo Executivo Municipal, com o parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento e aprovada pela Câmara Municipal.

Artigo 52 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

São José do Cerrito, 09 de junho de 1987.

ALFREDO MELO SOBRINHO

Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CERRITO - SC

Rua: Anacleto da Silva Ortiz, 127 – Centro – Cx Postal 05 - CEP 88570-000

Fone/Fax: (49) 3242 1111 – www.cerrito.sc.gov.br

e-mail: cerrito@cerrito.sc.gov.br - CNPJ: 82.777.327/0001-39

ANEXO I

ZONEAMENTO E USO DO SOLO

ZONA	USO ADEQUADO	USO TOLERADO	USO PROIBIDO
MC	Edifícios residenciais; escritórios; estabelecimentos da Administração Pública e Privada; comércio varejista; serviços diversificados não incômodos; bares, restaurantes, hotéis, centro de diversão; cinema; teatro; estabelecimento religioso e cultural; serviços de saúde; terminais rodoviários; habitação no andar superior dos prédios.	Creches; jardim maternal; posto policial. Estabelecimentos de pequeno porte sem efeitos poluidores ou outras repercussões sobre sua vizinhança.	Todos os demais Usos
RE	Casas residenciais unifamiliares e multifamiliares; Isoladas e Geminadas; prédios de apartamento.	Comércio e serviço social de porte pequeno e de necessidade diária; estabelecimento de ensino de 1º grau.	Todos os demais Usos
MD	Casas e edifícios residenciais; estabelecimento alimentar; restaurantes; comércio e serviço vicinal; estabelecimentos para cultos, cultura, serviço social, saúde, educação e lazer.	Estabelecimentos de hotelarias; artesanato; manufatura e serviço de pequena escala não incômodo; Administração Pública; equipamentos de esporte; posto de gasolina.	Todos os demais Usos
IP	Todos os tipos de Indústria não poluente; outros estabelecimentos de apoio, tais como: armazéns, serviços e administração.	Estabelecimentos de hospedagem; instituições de culto, saúde, lazer e comércio ligados aos estabelecimentos	Todos os demais Usos

		industriais; residência para pessoal de segurança.	
--	--	--	--

ANEXO I

ZONEAMENTO E USO DO SOLO

ZONA	USO ADEQUADO	USO TOLERADO	USO PROIBIDO
VL	Jardins, bosques, praças, play Grounds, quadras de esporte ao ar livre.	Quiosques; pequenas construções térreas para manutenção das áreas de lazer.	Todos os demais Usos
EC	Equipamentos de educação; pesquisa, cultura e esporte; equipamentos de saúde e assistência Social; equipamentos de administração; equipamentos de artesanais.	Habitação para pessoal de segurança e manutenção	Todos os demais Usos
PL	Preservação do meio-ambiente natural	Somente na faixa de 15 metros das margens dos rios poderão ser feitas praças, jardins e play grounds.	Todos os demais Usos
EX	Residencial, unifamiliar; comercio vicinal	Comercio varejista; serviços; motéis; clubes campestres	Todos os demais Usos

ANEXO II

NORMAS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	DENSIDADE	INDICE DE APROVEITAMENTO	GABARITO MÁXIMO (Nº. DE PAVIMENTOS)
MC	120 hab/ha	5,00	5 Pavimentos
RE	90 hab/ha	1,00	2 Pavimentos
MD	100 hab/ha	5,00	4 Pavimentos
IP	10 hab/ha	1,00	2 Pavimentos
VL	-	0,05	1 Pavimento
EC	-	0,05	1 Pavimento
PL	-	0,05	1 Pavimento
EX	90 hab/ha	1,00	2 Pavimentos

--	--	--	--

ANEXO III

NORMAS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONA	DESMEMBRAMENTO	LOTEAMENTO	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA
MC	Permitido	Permitido	360 m ²	12 m
RE	Permitido	Permitido	360 m ²	12 m
MD	Permitido	Permitido	360 m ²	12 m
IP	Permitido	Permitido	2.000 m ²	50 m
VL	Proibido	Proibido	-	-
EC	Proibido	Proibido	-	-
PL	Proibido	Proibido	-	-
EX	Permitido	permitido	360 m ²	12 m

--	--	--	--	--

ANEXO IV
AFASTAMENTOS MÍNIMOS

ZONA	AFASTAMENTO DE FRENTE	AFASTAMENTO DE FUNDOS	AFASTAMENTO LATERAL
MC	4,00 m	1,50 m	1,50 m
RE	4,00 m	1,50 m	1,50 m
MD	4,00 m	1,50 m	1,50 m
IP	15,00 m	20,00 m	5,00 m
VL	-	-	-
EC	-	-	-
PL	-	-	-
EX	4,00 m	1,50 m	1, 50 m

--	--	--	--