



Elaboração do Plano Diretor Municipal

Município de Santa Helena/ SC



Minuta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

**Quarta Etapa – Plano de Ação e Investimentos e
Institucionalização do Plano Diretor Municipal**

(itens 4.4 do Termo de Referência)

Setembro de 2024



SUMÁRIO

TÍTULO I	4
CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS	4
SEÇÃO I	4
DOS OBJETIVOS	4
CAPÍTULO II.....	5
DO PROGRAMA DE PARCELAMENTO DO SOLO	5
SEÇÃO I	5
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	5
SEÇÃO II	6
DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS.....	6
SEÇÃO III	6
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS.....	6
SEÇÃO I	7
DA CONSULTA PRÉVIA	7
SEÇÃO II	8
DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO.....	8
SEÇÃO I	9
DA CONSULTA PRÉVIA	9
SEÇÃO II	9
DA ENTREGA DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO	9
SEÇÃO IV.....	11
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO.....	11
SEÇÃO VI.....	14
DAS SANÇÕES	14
CAPÍTULO I.....	16
DA INFRAESTRUTURA	16
SEÇÃO II	19
DO ARRUAMENTO	19
CAPÍTULO II.....	20
DAS QUADRAS E LOTES.....	20
SEÇÃO II	21
DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO	21
CAPÍTULO III.....	22
DO PROGRAMA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	22
SEÇÃO I	22
DAS DEFINIÇÕES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	22
SEÇÃO II	24



DOS OBJETIVOS	24
SEÇÃO III	25
DOS RECUOS E AFASTAMENTOS	25
SEÇÃO IV	26
DAS CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO	26
SEÇÃO V	30
DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL	30
TÍTULO IV	31
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	31
CAPÍTULO I	31
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES.....	31
CAPÍTULO II.....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
ANEXO III	35
ANEXO IV	39



Minuta de Lei do Parcelamento do Solo Urbano de Santa Helena- nº _____ de 2023

SÚMULA: Instituí a legislação do Parcelamento do Solo, Uso e Ocupação no Município de Santa Helena, a partir da revisão da atual Lei do Plano Diretor e dá outras providências.

**TÍTULO I
CONCEITUAÇÃO E OBJETIVOS**

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º. Os parâmetros e delimitações sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Município de Santa Helena, será definida por meio desta legislação. A legislação oferece aporte a Lei do Plano Diretor, instituindo os parâmetros para as áreas urbanas e rurais municipais.

Art 2º. São outras Leis e Códigos específicos e complementares a esta legislação::

- I - Lei do Plano Diretor Municipal;
- II - Lei do Perímetro Urbano;
- III - Código de Obras;
- IV - Código de Posturas;
- V - Lei do Sistema Viário;
- VI - Lei do Meio Ambiente;
- VII - Lei de Instituição do Conselho Municipal da Cidade;
- IX – Lei de Habitação e Regularização Fundiária

Art. 3º. Os seguintes Anexos fazem parte desta Lei:

- I - Mapa do Macrozoneamento Municipal;
- II – Mapa de Zoneamento da Sede de Santa Helena;
- III – Quadro da Classificação das Atividades Nacionais Econômicas (CNAE) e Descrição referentes aos Usos do solo.
- IV – Tabela dos uso do solo no município.
- V – Termo de Compromisso
- VI – Termo de Cauçionamento
- VII – Tabela II: Garagens

**SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS**

Art. 4º. A presente Lei tem como objetivos:

- I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;
- II – promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagísticos-naturais ou culturais – próprios da região e da Sede do Município;
- III – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com um crescimento ordenado;
- IV – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;



TÍTULO II
DO PARCELAMENTO DO SOLO
SEÇÃO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 5º. As normas de parcelamento do solo prevista nesta Lei são de cumprimento obrigatório por todos os proprietários de imóveis, sejam estes pessoas de direito público ou de direito privado, sem prejuízo da observância à Legislação superior vigente que regule a matéria, seja em âmbito federal ou estadual, em especial a Lei Federal N.º 6766/79 com alterações dadas pela Lei 9785/99, e Lei Estadual 6063/82 e suas alterações, bem ainda as demais normas que as substituïrem ou complementarem.

§ 1º A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação pelo Poder Público.

§ 2º As normas de parcelamento do solo estarão submetidas à regulamentação própria nos casos de regularização de parcelamentos clandestinos ou irregulares implantados no Município, bem como nos casos de empreendimentos de habitação de interesse social com intervenção do Poder Público Municipal.

§ 4º Os loteamentos e desmembramentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com o estabelecido no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 6º. Os Parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona Urbana e Macrozona de Expansão Urbana e Macrozona de Interesse Industrial, de acordo com os Parâmetros do Uso e Ocupação do Solo fixado no APÊNDICE II, da presente Lei.

Art. 7º. Os Loteamentos serão divididos em três categorias:

- I - Loteamentos Convencionais;
- II - Loteamentos Populares;
- III - Loteamentos de Interesse Social.

§ 1º Loteamentos Convencionais são aqueles em que se exige a implantação de infraestrutura básica.

§ 2º Loteamentos Populares são aqueles em que se exige a implantação da infraestrutura mínima e são feitas exigências menores no tamanho dos lotes, visando o barateamento do custo da terra para classes menos favorecidas.

§ 3º Loteamentos de Interesse Social são aqueles executados pelo Poder Público ou com promoção a ele vinculada, que deverá providenciar a implantação da infraestrutura mínima, com o fim de resolver problemas de assentamento de populações de baixa renda.

§ 4º Os Loteamentos de Interesse Social e os Loteamentos Populares só poderão ser realizados nas Áreas Especiais de Interesse Social.

§ 5º Lei Municipal específica tratará da concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o Loteamento Popular com infraestrutura básica.



SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES E OBJETOS

Art. 8º. Para efeito de aplicação das normas de parcelamento, são adotadas as seguintes definições:

I - **Área Total do Parcelamento**, é a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

II - **Área de Domínio Público**, é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Estas áreas, em nenhum caso poderão ter seu acesso restrito;

III - **Área Total de Lotes**, é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IV - **Arruamento**, é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V - **Desmembramento**, é a subdivisão de áreas em lotes com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI - **Equipamentos Comunitários**, são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

VII - **Equipamentos Urbanos**, são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

VIII - **Faixa Não Edificável**, área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IX - **Loteamento**, é a subdivisão de áreas em lotes, com abertura e efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

X - **Remembramento**, é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XI - **Via de Circulação**, é a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

Art. 9º. As normas de Parcelamento do Solo têm como objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;

II - Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III - Evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

IV - Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

SEÇÃO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 10. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo Único. Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento com a prévia anuência da Prefeitura Municipal e aprovação do INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) ou dos órgãos Estadual e Federal de controle do meio ambiente, conforme Legislação Federal.

Art. 11. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas



- saneadoras e assegurado o escoamento das águas;
- II - Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;
- III - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;
- IV - Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;
- VI - Em terrenos situados em fundos de vale essenciais para o escoamento das águas e abastecimento público, a critério do órgão estadual competente e a anuência da Prefeitura Municipal;
- VII - Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução da Legislação Federal e Estadual;
- VIII - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;
- IX - Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos competentes;
- X - Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle da erosão urbana.
- XI - Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;
- XII - Em imóveis dos quais resultem terrenos encravados ou lotes em desacordo com os padrões estabelecidos em lei;
- XIII - Em imóveis que não possuam frente para logradouros públicos oficiais.
- XIII - Em distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) das estações de tratamento de esgoto.

CAPÍTULO I DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS

SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 12. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para uso do solo urbano e sistema viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

- I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II - Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), dependendo do tamanho da área, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:
- a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
 - b) Localização dos cursos d’água, áreas sujeitas a inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
 - c) Arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.
- III - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;



IV - Planta de Situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala 1:500 (um por quinhentos) até 1:2000 (um por dois mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Parágrafo Único: As pranchas de desenho devem obedecer a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 13. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

- I - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da Cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;
- II - A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação de Solo Urbano;
- III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes;
- IV - As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;
- V - Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada;

SEÇÃO II DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 14. Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo a viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

§ 1º Planta de situação da área a ser loteada em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

- I - Orientação magnética e verdadeira;
- II - Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000m (mil metros);

§ 2º Os desenhos do anteprojeto de loteamento, na escala de 1:1000 (um por mil), em duas vias, com as seguintes informações:

- I - Orientação magnética e verdadeira;
 - II - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações e dimensões;
 - III - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
 - IV - Sistema de vias com as respectivas larguras;
 - V - Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
 - VI - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação;
- Os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil)



VII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - A indicação das áreas que perfazem, no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:

- a) Área total do parcelamento;
- b) Área total dos lotes;
- c) Área pública, a saber;
- d) Áreas destinadas à circulação;
- e) Áreas verdes;
- f) Áreas destinadas a equipamentos comunitários;
- g) Praças e Jardins.

§ 3º As pranchas de desenho devem obedecer a normalização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 4º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

CAPÍTULO II DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 15. Para a aprovação de projeto de desmembramento ou de remembramento, o interessado apresentará o requerimento à Prefeitura, acompanhado do título de propriedade, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, além da planta do imóvel, contendo:

- a) a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos.
- b) a indicação do tipo de uso predominante no local.
- c) a indicação da divisão ou junção de lotes pretendida.

Art. 16. Aplicam-se aos processos de desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos, em especial as contidas no **Artigo 12 desta Lei.**

Parágrafo Único: O Município fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramentos de lotes, decorrentes de loteamentos irregulares, passíveis de regularização, cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no **Artigo 30 desta Lei.**

SEÇÃO II DA ENTREGA DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 17. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou lembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I - Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;



- II - Tipo de uso predominante no local;
- III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;
- IV - Divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V - Dimensões lineares e angulares;
- VI - Perfis do terreno;
- VII - Indicação das edificações existentes.

Parágrafo Único: Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(veis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 18. Após examinada e aceita a documentação, será concedida “licença de desmembramento e remembramento” para averbação no registro de imóveis.

Parágrafo Único. Somente após averbação dos novos lotes no registro de imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação dos mesmos.

Art. 19. A aprovação do projeto a que se refere o artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

- I - Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano, APÊNDICE II da presente Lei;
- II - A parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Art. 20. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

SEÇÃO III DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 21 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal nº 6766, de 19/12/79 e suas alterações.

Parágrafo Único: A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 22 - Uma vez realizadas as obras de que trata o Artigo 20, Inciso I, a Prefeitura, atendendo ao requerimento do interessado e depois de realizadas as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

§ 1º A liberação das áreas caucionadas não obedecerá ao disposto no Parágrafo 2º de Artigo 14 desta Lei.

§ 2º Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras e Edificações.

Art. 23 - Caso as obras de que trata o Artigo 20 não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos após a data de aprovação do loteamento, a Prefeitura as



executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo Único: Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a Lei prescrever.

Art. 24. Qualquer modalidade de remembramento em área urbana não poderá gerar lote superior a 400 m² (quatrocentos metros quadrados).

§ 1º. Excetua-se do disposto no caput deste artigo as incorporações realizadas para implantação de equipamentos públicos.

§ 2º. Na situação descrita no parágrafo anterior deverá ser realizado ainda Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV como pré-requisito à aprovação da unificação, de acordo com a Lei Federal 10.257/2001.

Art. 25. Não será permitido unificação de áreas que se enquadram nas condições dispostas pelos incisos do Art. 11 desta legislação.

Art. 26. Aplica-se ao processo de aprovação do projeto de unificação, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de loteamento e desmembramento.

Art. 27. Ainda que satisfeita as exigências da presente Lei, qualquer modalidade de unificação estará sujeita a parecer técnico do(s) departamento(s) competente(s) da Administração Pública.

SEÇÃO IV DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 28. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I - Exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;
 - II - Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VII.
- § 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias;

§ 2º A Prefeitura Municipal, disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça as exigências e não prejudique o interesse público (Decreto Federal nº 3.079 de 15/09/38) e Lei 9784/99

Art. 29. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de loteamento.

Parágrafo Único. No decreto de aprovação de loteamento deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato de seu registro.

Art. 30. O loteador deverá apresentar a Prefeitura Municipal antes da liberação do alvará de loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.



- I - Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;
- II - Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;
- III - Projeto de abastecimento de água potável;
- IV - Projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V - Projeto da rede de distribuição de gás, quando este conste do memorial descritivo ou do anteprojeto;
- VI - Os projetos de execução, citados neste artigo, deverão ser acompanhados de:
Orçamentos;
Cronograma Físico-Financeiro.

Art.31. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

- I - Executar as obras de infraestrutura referidas **no Art. 84 e 85 esta Lei**, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;
- II - Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis a vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;
- III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 99, para garantia da execução das obras;
- V - Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso;
- VI - Utilizar modelo de contrato de compra e venda (APÊNDICE III), conforme exigência do parágrafo 6º do Art. 89 desta Lei.

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os incisos I e II deste artigo a partir da aprovação do projeto de loteamento, não poderá ser superior a 02 (dois) anos.

Art. 32. No Termo de Compromisso (APÊNDICE IV), desta Lei deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 33. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, deverá ser firmado o Termo de Cauçionamento – APÊNDICE VI, desta Lei onde ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras.

Parágrafo único. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.



- I - A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem concluídos;
- II - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 34. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao registro de imóveis, apresentando:

- I - Título de propriedade do imóvel;
- II - Histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes;
- III - Certidões Negativas:
 - De tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel; em nome do proprietário (do casal, se for o caso)
 - De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
 - De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;
- IV - Certidões: Os cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, (do casal se for o caso) e em nome de todos os que tenham sido proprietários do imóvel nos últimos dez (10) anos;
 - De ações pessoais relativa ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
 - De ônus reais relativos ao imóvel;
 - De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.
- V - Cópia do ato de aprovação do loteamento;
- VI - Cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;
- VII - Exemplar do modelo de contrato de compra e venda;
- VIII - Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.
- IX - Planta do Loteamento, assinada por profissional habilitado;
- X - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), assinada por profissional habilitado.
- XI - Licença Ambiental Prévia - LAP, e a licença Ambiental de Instalação LAI, expedidas pelo Instituto do Meio Ambiente (IMA) e Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento Regional (CONDER), sendo facultado a apresentação da segunda quando expressamente dispensada pela primeira (Provimento 75/98).
- XII - Cópia do Edital de Publicação. (os desmembramentos até dez terrenos são dispensados de publicação de edital) art. 6º do provimento nº 75/98 c/c as disposições da Circular 145/98 de 17/12/98, da Corregedoria Geral da justiça de Santa Catarina.
- XIII - Parecer favorável do Ministério Público.

§ 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargo para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme inciso II do Artigo 61 desta Lei.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao registro de imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 36. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá a Prefeitura através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.



§ 2º Após a vistoria, a Prefeitura expedirá um laudo de vistoria e caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais baixará também decreto de aprovação de implantação do traçado e infra-estrutura do loteamento.

§ 3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela, em questão, esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por Lei.

Art. 37. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma Artigo 99 de que se constituirão em bem público do Município.

Art. 38. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirente de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no registro de imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do alvará ou do decreto de aprovação expedindo-se então novo alvará e baixando-se o novo decreto.

Art.39. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

SEÇÃO VI DAS SANÇÕES

Art. 40. Fica sujeito a cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo àquele que, a partir da data de publicação desta Lei:

- I - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- II - Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;
- III - Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a 10% do valor total do investimento (loteamento, desmembramento ou remembramento)



§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão da sua licença para o exercício de suas atividades para construir no Município pelo prazo de dois anos.

Art. 41. Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento do terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo Único: Não cumprida as exigências constantes da notificação de embargo será lavrado o auto de infração podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 42. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 43. Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no registro de imóveis, em época anterior a presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

Parágrafo Único: A aprovação e/ou desmembramento, será feito mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste Artigo.

TÍTULO III DOS REQUISITOS URBANISTICOS

Art. 44. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto a via pública em boas condições de trafegabilidade a critério da Prefeitura Municipal;

II - O proprietário cederá a Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, salvo loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 1.000m² (um mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, assim distribuída:

- a) 8% (oito por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) 7% (sete por cento) para áreas verdes e espaços livres de uso público;
- c) 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação.

III - As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV - Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral



da Cidade;

V - Os parcelamentos situados ao longo de Rodovias Estaduais, deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00m (quinze metros);

VI - As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas nos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano – APÊNDICE II;

VII - Os requisitos mínimos de acessibilidade às áreas de uso público estão determinados no código de obras do Município.

§ 1º A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;

§ 2º Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

§ 3º Nos desmembramentos dos quais resultem até 5 (cinco) lotes, fica o proprietário isento da obrigação da cessão de áreas públicas ao município.

CAPÍTULO I DA INFRAESTRUTURA

Art. 45. Para os efeitos desta Lei, a infraestrutura será composta por:

- I - implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- II - tratamento paisagístico dos passeios
- III - coleta e interligação à rede pública de esgotos existente e Estação de Tratamento de Esgotos – ETE;
- IV - implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- V - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- VI - adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
- VII - demarcação das quadras e lotes;
- VIII - abertura e pavimentação das vias;
- IX - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes do órgão municipal responsável pela fiscalização da preservação ambiental, nos termos da Lei;
- X - tratamento das áreas destinadas às áreas verdes com vegetação nativa quando não houver cobertura vegetal remanescente.

Parágrafo Único: Poderá a Administração Pública dispensar a exigência do inciso III deste artigo se constatado a ausência de rede pública de esgotos, porém, tal dispensa perdurará até a instalação da rede em questão, sendo que esta instalação passará a ser de responsabilidade exclusiva do proprietário do imóvel.

Art. 46. Enquanto o parcelamento do solo estiver em fase de implantação da infraestrutura, será dever e responsabilidade do promotor do parcelamento do solo urbano a conservação das vias de circulação.

Art. 47. Nos parcelamentos sob forma de desmembramento deverá ser implantada a seguinte infraestrutura mínima:

- I - implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;



- II - captação, condução e disposição das águas pluviais;
- III - demarcação das quadras e lotes;
- IV - tratamento das faixas ao longo das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes do órgão municipal responsável pelo meio ambiente.

Art. 48. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias, caso existente ruas marginais paralelas, deverão conter à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima **conforme a Lei de Sistema Viário.**

Art. 49. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físico-financeiro, aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º. O parcelador terá o prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura previstas nos artigos 44,45,46 e 47 desta Lei.

§ 2º. Poderão ser feitas alterações na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pela Prefeitura Municipal.

SEÇÃO I DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 50. Os projetos de arruamento do loteamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir uma rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

Art. 51. As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua a **Lei do Sistema Viário**, incluída nesta legislação e no Plano Diretor Municipal seguindo as orientações do Código de Trânsito Brasileiro.

§ 1º. As normas, dimensões, especificações e padrões abrangem tópicos **que deverão ser explicitados** para cada um dos tipos de vias propostas, nos termos da **Lei do Sistema Viário.**

§ 2º. A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário, fornecida pelo organismo municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e/ou SIE/SC.

§ 3º. As vias locais sem saída (com bolsão de retorno ou em "cul-de-sac") darão acesso a um máximo de 30 (trinta) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 180,00 m (cento e oitenta metros) medida de outra via.

§ 4º. Os bolsões de retorno (em "cul-de-sac") deverão ser executados com raios mínimos de 12,00 m (doze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo municipal competente.

Art. 52. A abertura de qualquer via ou logradouro público deverá obedecer às normas desta Lei e dependerá de aprovação prévia da Municipalidade.

Art. 53. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e



dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida nos Artigos 54 e 55 desta Lei.

Art. 54. As vias que integram o sistema viário do Município de Santa Helena, ficam assim classificadas funcionalmente de acordo com suas características:

- I - Arteriais;
- II - Coletoras;
- III - Locais.

§ 1º. As vias rurais são classificadas entre rodovias que são as pavimentadas e estradas que são as não pavimentadas.

I – Rodovias rurais;

II – Estradas rurais.

Parágrafo Único: Para loteamentos industriais, o dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 20,00 m (vinte metros) de largura.

Art. 55. As vias a que se refere o artigo anterior deverão respeitar as seguintes dimensões:

I - Arterial - Não menos que 17,5 m (dezesete metros e cinquenta centímetros);

II - Coletora - Não menos que 14 m (quatorze metros);

III - Local - Não menos que 12,00 m (doze metros);

IV – Estrada rural Principal – Não menos que 14 (quatorze metros);

V – Estrada rural Secundária – Não menos que 8 (oito metros).

Art. 56. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, ou quando a juízo da Secretaria Municipal responsável, interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

Parágrafo Único: Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pelo Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, esta deverá terminar em praça de retorno.

Art. 57. As vias de acesso sem saída só serão autorizadas se providas de praça de retorno com raio igual ou superior a largura da caixa de rua.

Art. 58. As vias projetadas e previstas serão definidas em Lei Complementar, e deverão ser observadas quando da aprovação de um projeto de parcelamento.

Art. 59. Os loteamentos com testada para a Rodovia SC 492, deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Parágrafo Único: Os acessos de que trata este artigo deverão ser sinalizados, e terem tratamento paisagístico conforme normas estabelecidas pelo órgão competente da Municipalidade.

Art. 60. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender os seguintes requisitos:



I - A declividade longitudinal máxima permitida será de 20% (vinte por cento) e a mínima não poderá ser inferior a 1% (um por cento);

II - A declividade transversal máxima permitida será de 4% (quatro por cento) e a mínima de 2% (dois por cento) e esta poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades, ou de uma extremidade da caixa para outra.

§ 1º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 2º Nas áreas onde houver necessidade da retirada da cobertura vegetal existente, deverão ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 61. A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente, ou constante de plano de loteamento já aprovado pela Municipalidade, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 62. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00 m (cinco metros) de raio mínimo.

Art. 63. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras.

Art. 64. As vias destinadas a circulação exclusiva de pedestres deverão possuir largura mínima de 3,00 m (três metros) e declividade máxima de 12% (doze por cento), a partir desta inclinação deverão ser utilizadas escadas de acordo com projeto e/ou normas estabelecidas pela Secretaria Municipal responsável.

Art. 65. Quando da ocupação de terrenos lindeiros as vias do sistema viário básico, com previsão de alargamento, deverá ser observado o nível do pavimento futuro da via para definição dos acessos da edificação, uma vez que estes não poderão ter rampas ou escadas dentro da área de alargamento da via.

Art. 66. A colocação de postes e caixas de passagem das vias com previsão de alargamento deverão ocorrer fora da área de alargamento da via, sempre que viável, ficando assim localizados dentro do passeio oficial previsto para esta via.

SEÇÃO II DO ARRUAMENTO

Art. 67. Qualquer modalidade de arruamento deve seguir os seguintes requisitos:

I - indicação das vias de comunicação, das áreas livres dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser arruada;

II - memorial descritivo do terreno a arruar, mencionando a sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas, dos espaços livres e as destinadas a implantação dos equipamentos urbanos e comunitários e remanescentes, os limites, situações e confrontações, além das demais características que interessem.

Art. 68. Não será permitido o arruamento de áreas que se enquadram nas condições dispostas pelos incisos do artigo 9º. desta Lei.



Art. 69. A aprovação do projeto de arruamento se dará sob a ótica do contido na **Lei do Sistema Viário, que está disposta nesta legislação.**

Art. 70. Ainda que satisfeita as exigências da presente Lei, qualquer modalidade de arruamento estará condicionada ao interesse da Administração Pública, mediante aprovação do departamento competente da Municipalidade.

CAPÍTULO II DAS QUADRAS E LOTES

Art. 71. Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), salvo quando para incorporar no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência e determinado pela Secretaria Municipal responsável.

Parágrafo Único. Para as quadras que excederem comprimento de 250,00 m (duzentos e cinquenta metros), deverão ser exigidas vias de pedestres.

Art. 72. Para efeito desta lei, os parâmetros para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam eles de propriedade pública ou privada, deverão observar o estabelecido no APÊNDICE II, dos Parâmetros do Uso e Ocupação do Solo, da presente Lei.

Art. 79. O lote mínimo para efeito de novas aprovações parcelamento no Município é de 260,00 m² (duzentos e sessenta metros quadrados) de área, com testada mínima de 12,00 m (doze metros).

§ 1º Os parâmetros de que trata este artigo poderão ser alterados em casos de lotes com figura geométrica de forma irregular, desde que possuam testada não inferior a 12,00 m (dez metros) e profundidade de 16,00 m (dezesesseis metros).

§ 2º Os lotes de esquina terão no mínimo uma testada acrescida em 20% (vinte por cento) e sua área mínima acrescida igualmente em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para a zona em que se localiza.

Art. 73. Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabarito estabelecidos nos Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, APÊNDICE II, da presente Lei, para os lotes mínimos da respectiva zona.

Art. 74. Quando o loteamento se destinar à urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes, poderá haver redução das exigências das Normas Técnicas desta Lei Complementar, sendo que:

- I - O lote mínimo poderá ter a área reduzida para até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros);
- II - A localização deste deverá obedecer ao Mapa de Zoneamento, ANEXO II desta Lei, bem como ser aprovado pela Secretaria Municipal responsável.

Art. 75. Para locação de equipamentos urbanos e serviços públicos será permitido o Parcelamento do Solo com áreas inferiores às fixadas por esta Lei, desde que com aprovação de uso pela Municipalidade.

Art. 76. Nenhum lote terá como testada principal, vias de circulação



exclusiva para pedestres.

Parágrafo Único: Este artigo não se aplica as ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

SEÇÃO I DOS PARÂMETROS DOS LOTES

Art. 77. Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão a testada e a área mínima.

Art. 78. Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos nesta legislação em conformidade com a Tabela I - Uso e Ocupação do Solo, apresentada no Anexo IV e com o a Lei do Plano Diretor.

Parágrafo Único: O lote mínimo, para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, é de 260,00 m² (duzentos e sessenta metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00 m (doze metros), exceto nas zonas preferenciais para a implantação de conjuntos residenciais de interesse social, definida pela Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, onde será admitidos o parcelamento em lotes com a área mínima de 250,00 m² (duzentos metros quadrados).

Art. 79. Serão admitidos frações ideais privadas para condomínios horizontais, respeitadas as limitações da presente Lei, do Código de Obras, do Plano Diretor e Outras Legislações pertinentes.

Art. 80. Todo loteamento deverá prever, obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, as áreas específicas para usos institucionais, às áreas verdes, as necessárias aos equipamentos urbanos do Município e que a este serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§ 1º. A Prefeitura não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas previstas neste artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar os usos institucionais ou recreacionais adequados, tais como: praças, parques, estabelecimentos educacionais, postos de saúde, ou ainda, de puericultura, postos policiais ou de bombeiro, agências telefônicas, mercados livres, abrigos para passageiros de transporte coletivo, instalações esportivas, ou outras que visem atender as necessidades da população residentes ou visitantes, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas e as repartições e serviços que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante.

§ 2º. Excluem-se, da obrigatoriedade do parágrafo anterior, as permutas efetuadas para a implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

SEÇÃO II DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO

Art. 81. Nos casos de parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

- I - Áreas destinadas ao sistema viário;
- II - Áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;



III - Áreas verdes;

IV - Áreas destinadas à habitação de interesse social.

§ 1º. Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública e as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 2º. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares.

§ 3º. Consideram-se áreas verdes aqueles cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental.

§ 4º. Considera-se habitação de interesse social aquela destinada à população com renda familiar mensal de 0 (zero) a 3 (três) salários mínimos.

Art. 82. As áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

I – acesso a no mínimo uma estrada do lote gerado através do parcelamento;

II - atendimento às diretrizes expedidas pelo município para o sistema viário principal;

III - atendimento ao disposto pela Lei do Sistema Viário.

Parágrafo Único. Os parcelamentos sob forma de desmembramento devem proceder a doação de áreas para o alargamento das vias, de acordo com a **Lei Municipal do Sistema Viário** e em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo município.

Art. 83. Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas a serem transferidas inferior a 1.800 m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, poderá haver transferência em área fora da área do parcelamento, desde que autorizada pela Municipalidade.

CAPÍTULO II

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DEFINIÇÕES DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 84. O Programa tem por definição promover a redução das desigualdades territoriais garantindo a função social da Cidade e da propriedade entendendo-se com tal, a distribuição equitativa dos equipamentos urbanos e comunitários e sua articulação com área rural.

§ 1º Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo.

I - Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, podendo esses usos ser definidos como:

- a) Permitted;
- b) Permissíveis;
- c) Proibidos.

II - Ocupação do Solo é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:



- a) Índice de aproveitamento;
- b) Número de pavimentos / gabarito;
- c) Recuo;
- d) Taxa de ocupação;
- e) Taxa de permeabilidade.

§ 2º Dos índices urbanísticos:

I - Índice de Aproveitamento: é o valor que se deve multiplicar pela área do terreno para se obter a área máxima a construir, variável para cada Zona;

$$I = \frac{Ax C}{AT}$$

Onde:

- a) I: Índice de Aproveitamento
- b) AC: Área da Construção
- c) AT: Área do Terreno

II - Não serão computados para o cálculo do índice de aproveitamento:

- a) Hall de Entrada e Área de Escadaria;
- b) Área de estacionamento/garagens obrigatórias;
- c) Área de recreação e lazer comum com no máximo 50% (cinquenta por cento) da área do pavimento tipo coberto;
- d) Floreiras;
- e) Caixa d'água;
- f) Poço de Elevador e Casa de máquinas;
- g) Sacadas, desde que não vinculadas a área de serviço;

III - Número de Pavimentos/gabarito: é a altura medida em pavimentos, contados a partir do pavimento térreo. Será considerado como pavimento térreo o pavimento mais próximo do nível da rua.

IV - Recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

V - Taxa de Ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote.

$$TO = \frac{AP}{AT} \times 100$$

Onde:

- a) TO: Taxa de Ocupação
- b) AP: Área da Projeção da Edificação
- c) AT: Área do Terreno

VI - Não serão computados para efeito de cálculo de taxa de ocupação:

- a) Hall de Entrada, Área de Escadaria e Poço de Elevador;
- b) Sacadas não vinculadas à área de serviço;
- c) Beiral com até 1,20m (um metro e vinte centímetros);
- d) Marquises;



- e) Pérgulas de até 5,00m (cinco metros) de largura;
- f) Áreas destinadas obrigatoriamente à circulação e estacionamento de veículos;

VII - Taxa de Permeabilidade: é a proporção de área do lote que não recebe pavimentação para absorção de Águas Pluviais.

§ 3º Dos usos do solo urbano:

- I - Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;
- II - Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento Municipal;
- III - Uso Proibido: uso inadequado às zonas.

§ 4º Da terminologia:

- a) Alvará de Construção: documento expedido pela Municipalidade que autoriza a execução de obras sujeitas a sua fiscalização;
- b) Consulta de Viabilidade Técnica: documento indispensável, prioritário de encaminhamento à municipalidade, buscando informações de uso, ocupação e parâmetros de construção, definidos para cada zona;
- c) Alvará de Localização e Funcionamento: documento expedido pela Municipalidade que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulação por Lei;
- d) Habite-se: autorização concedida pela Municipalidade para utilização de uma edificação;
- e) Ampliação ou Reforma em Edificações: obra destinada a benfeitorias em edificações já existentes, sujeitas também a regulamentação pelo Código de Obras do Município;
- f) Equipamentos Comunitários: são os equipamentos de uso público de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social, treinamento profissional, associativismo e similares, quando pertencentes ao Poder Público;
- g) Equipamentos Urbanos: são os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica, coleta de lixo, gás canalizado, estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais;
- h) Faixa de Proteção e Drenagem: faixa paralela a um curso d'água medida a partir de sua margem, destinada à proteção de erosão e a amenizar o problema das cheias;
- i) Regime Urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno;
- j) Faixa de Domínio: área contígua marginal às vias de tráfego intermunicipal e interestadual, e paralelas às redes de energia de alta tensão, sendo vedada a construção;
- k) Faixa de Proteção das Linhas de Transmissão da CELESC - corresponde a uma faixa de 25,00m (vinte e cinco metros) de largura ao longo da linha de transmissão.

SEÇÃO II DOS OBJETIVOS

Art.85. Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio, e das atividades que os permeia;

Art.86. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético, paisagístico, naturais ou culturais;

Art.87. Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo



urbano, como medida para a gestão do bem público e da oferta de serviços públicos, compatibilizados com crescimento ordenado;

Art. 88. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

Art. 89. Aplicar os instrumentos jurídicos da Outorga Onerosa, do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir, IPTU Progressivo, Estudo do Impacto de Vizinhança e Direito de preempção, conforme Lei Municipal Específica.

SEÇÃO III DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art. 90. Os recuos frontais e afastamentos laterais e de fundos mínimos de cada edificação, com relação ao alinhamento predial e às divisas laterais e de fundos, serão sempre tomadas perpendicularmente em relação às mesmas, a partir do ponto mais avançado da edificação, devendo ser respeitados, conforme a [Tabela I: Uso e Ocupação do Solo. – Anexo IV desta Lei.](#)

Parágrafo único: Nos lotes da [Macrozona de Interesse Industrial \(MEI\)](#), situados ao longo das Rodovias Estaduais, as construções deverão respeitar a Faixa de Domínio estabelecida pelo Estado e a faixa não edificável, ficando isentos de outros recuos frontais; (AC) (acrescentado pelo art. 2º da Lei Municipal nº 089, de 26.08.2021)

Art. 91. Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verdes conforme taxa de permeabilidade especificada nos Parâmetros do Uso e Ocupação do Solo, APÊNDICE II, desta lei, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:

I - Muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;

II - Garagem ou estacionamento com capacidade máxima para dois veículos no afastamento frontal das edificações residenciais, quando implantadas em terrenos que não permitam a execução de rampas de acesso no afastamento frontal com declividade de até 30% (trinta por cento) devendo, entretanto, resultar encravada em no mínimo 2/3 (dois terços) de seu volume e a sua cobertura deverá ser constituída por terraço plano, vedada qualquer edificação sobre a mesma;

III - Varandas ou coberturas para abrigos, no recuo de fundos e/ou num dos afastamentos laterais, vedado porém, o seu fechamento frontal, podendo a cobertura ser utilizada como terraço, vedado qualquer edificação sobre a mesma;

IV - Central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;

V - Edícula ocupando os recuos laterais e de fundos, desde que igual ou menos que 50,00m² (cinquenta metros quadrados);

VI - Poços de elevadores e vãos de escadarias, ocupando apenas parte de um dos afastamentos laterais;

VII - Sacadas desde que não vinculadas à área de serviço, poderão avançar até 50% (cinquenta por cento), sobre os recuos, porém nunca distar menos de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da(s) divisa(s);

VIII - Nas divisas de lotes, não são permitidos o uso de elementos vazados e tijolos de



vidro para fins de ventilação e iluminação;

IX - Os terrenos de esquinas são considerados com 02 frentes, devendo, portanto, respeitar os recuos pertinentes a ambas as ruas;

X - Lojas e sobrelojas/mezaninos contarão como um único pavimento desde que, a área construída da sobreloja/mezanino possua no máximo 50% da área da loja.

Art. 92. Da Zona Mista Central, Zona de Incentivo Residencial I e II:

I - Para as construções comerciais e garagens os afastamentos laterais e de fundos são livres;

II - O recuo frontal é livre até o 2º pavimento, desde que, pelo menos, o pavimento térreo tenha destinação comercial.

III – No caso dos lotes na extensão da Rodovia Estadual, deve-se atender:

- a) A dimensão de 20,0m de recuo frontal, a partir do eixo da Rodovia SC-496 para qualquer uso. A dimensão corresponde a área de Faixa de domínio da SC-496 e a área não edificável. No restante dos casos permanece 15m a área não edificante.
- b) Caso haja a municipalização da rodovia no trecho do perímetro urbano, alterar mediante Lei específica.

Art. 93. Nos terrenos de esquina deverão ser respeitados os recuos frontais, de acordo com o APÊNDICE II, desta Lei, em todas as testadas.

SEÇÃO IV DAS CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 94. Os usos de Santa Helena quanto as atividades foram classificados por meio da Classificação Nacional de Atividades Econômicas, disponível no APÊNDICE I desta legislação. Ficam assim listados e relacionados os usos da sede do Município de Santa Helena, quanto às atividades:

USO 1 - RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES

USO 2 - RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES

USO 3 - CONJUNTOS HABITACIONAIS DE BAIXA RENDA

USO 4 - COMÉRCIO VICINAL

Mini Mercados até 200m²

Feiras-Livres

Banca de revista

Padarias

Farmácias

Aviamentos

Sapatarias

Bares / Lanchonetes / Sorveterias

Escritórios Profissionais

Salão de Beleza

Ateliês Profissionais

Quitanda

Açougue

Mercearia

Peixaria e Similares



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

Lojas/Butiques
Butiques
Vidraçarias
Confeitarias
Academias
Auto Peças
Lotéricas / Jogos Eletrônicos / Lan House
Floriculturas
Bancos
Ópticas
Joalherias
Restaurantes
Escritórios
Imobiliária
Reparo de Eletrodomésticos
Vídeos Locadoras
Livrarias
Representações Comerciais
Centro de Treinamento de Condutores (Auto escola)
Estacionamentos Comércio Varejista de Extintores
Comércio Varejista de Gás GLP

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

Lojas de Departamentos
Supermercados
Centros Comerciais
Lojas de Material de Construção
Construtoras
Distribuidora de Peças

USO 6 - COMÉRCIO ATACADISTA

Deposito de Materiais de Construção e Ferragens
Armazéns gerais de estocagem
Distribuidoras
Armazém de GLP
Depósito de Plásticos

USO 7 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS

Postos de Serviços Pesados
Depósitos Pesados (sucatas)
Transportadoras
Oficinas de Máquinas Pesadas
Revenda de Caminhões e Máquinas Pesadas
Guinchos
Terminal Rodoviário
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



Retifica de automóveis/motores

USO 9 - COMÉRCIO DE VEÍCULOS LEVES

Agência de Automóveis

Revenda de Automóveis

Agência de Motocicletas

Revenda de Motocicletas

USO 10 - EDUCACIONAL

Creche

Estabelecimento de Ensino (1º / 2º e 3º Graus e Específicos)

Centros Comunitários

USO 11 - INSTITUCIONAL

Sede de Órgãos Públicos e Autarquias

Correios

Telecomunicações

Fórum de Justiça

USO 12.A - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 1

Quartéis

Bombeiros

Delegacias

USO 12.B - INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 2

Cemitério

Capela Mortuária

USO 13 - SAÚDE / ASSISTÊNCIA SOCIAL

Asilos

Hospitais

Casas de Saúde

Postos Assistenciais / Unidades Sanitárias

Clínicas

Abrigos/Albergues

USO 14 - RELIGIOSOS

Templos

Igreja

Salões Paroquiais

USO 15 - RECREAÇÃO E LAZER

Clubes

Museus

Teatro

Cinema

Auditórios

USO 16.A - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 1

Ginásios

Pequenas Feiras (Eventuais)

Parques Ambientais

Praças e Áreas de Lazer

USO 16.B - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 2

Camping

Parques de Diversão

Circos

Associações de Funcionários (Sede Campestre)

Parques de Exposições e Feiras de Evento



USO 17 - ATIVIDADES NOTURNAS

Boates

Discotecas

Danceterias

Casas de Espetáculos

Salões de Bailes e Similares

USO 18 - HOTÉIS E POUSADAS

USO 19 – MOTÉIS

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

Fabricação de artefatos de couro e peles, calçados em geral

Indústrias de artigos do vestuário, artefatos de tecidos e acessórios do 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 aspersão 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 aspersão e / ou aplicação de verniz e / ou esmaltação;

Fabricação de máquina sem tratamento galvanotécnico e fundição;

Fabricação de cerveja , chopes, maltes e bebidas;

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 peles;
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;
Frigoríficos e Laticínios.

USO 23 – COMÉRCIO PERIGOSO

Produtos tóxicos e químicos

Explosivos

USO 24 - AGROPECUÁRIA

SEÇÃO V DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 95. A aprovação de condomínios horizontais seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei, da Lei do Plano Diretor de Santa Helena, devendo estar adequado ao traçado do sistema viário básico e de preservação ambiental determinadas pelo município.

Parágrafo Único: Os condomínios horizontais não poderão ter área total superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

Art. 96. A aprovação do loteamento de condomínio horizontal dependerá do Estudo do Impacto de Vizinhança - EIV, obedecidos os padrões de incomodidade estipulados para a zona em que se encontra.

Parágrafo Único: A aprovação do loteamento para condomínios fechados depende da análise pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, ou de outro departamento competente da Administração Pública.

Art. 97. As áreas para transferência ao Município em loteamentos, referidas no Anexo I, desta Lei, serão igualmente cedidas ao Município, à exceção das vias de uso condominial.

§ 1º. A totalidade dos equipamentos urbanos e comunitários e de áreas verdes previstas no Art. 13 desta Lei, deverá estar localizada fora da área fechada ao acesso público e com frente para a via oficial.

§ 2º. Entre 2 (dois) ou mais condomínios horizontais deverá ser respeitada uma distância mínima de 120m (cento e vinte metros), com, no mínimo, uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal

Art. 98. As divisas dos condomínios horizontais deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via oficial.

Art. 99. Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior dos condomínios horizontais, respeitando-se o disposto no Código de Obras do



Município.

Art. 100. A infraestrutura básica exigida para aprovação dos condomínios horizontais é a mesma definida no Art. 16 desta Lei.

Art. 101. Os demais procedimentos para aprovação serão os mesmos constantes no desta Lei.

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS
CAPÍTULO I
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 102. Configura-se infração contra a Administração Pública aquele que:

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento, arruamento ou unificação do solo para fins urbanos sem autorização do órgão público competente, sem a observância das determinações constantes do ato administrativo de licença ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes estaduais e federais;

II - fazer, ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de parcelamento, arruamento ou unificação do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

III – por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não realizar o devido registro no Registro de Imóveis competente;

IV – Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado;

V – de qualquer modo, concorra para a prática dos incisos anteriores deste artigo, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade;

Art. 103. Constatando-se infração prevista no artigo anterior, aplicar-se-á as seguintes penalidades aos agentes infratores:

- I – a revogação do alvará, sendo o caso, e;
- II – multa de 200 (duzentos) a 5.000 (cinco mil) Unidade Fiscal de Referência Municipal – U.F.R.M. – graduada de acordo com:
 - a) a gravidade da infração;
 - b) o valor do imóvel em questão;
 - c) as condições sócio-financeiras do agente infrator.

§ 1º. São elementos indicativos da gradação da penalidade de multa:

- I - o não cumprimento de notificação ou intimação municipal;
- II - o não cumprimento de obrigações constantes e caso de celebração de termo de acordo;
- III - reincidência na mesma infração;
- IV - acumulação de infrações.



§ 2º. O valor final da multa prevista no inciso II deste artigo será determinado pelo Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal.

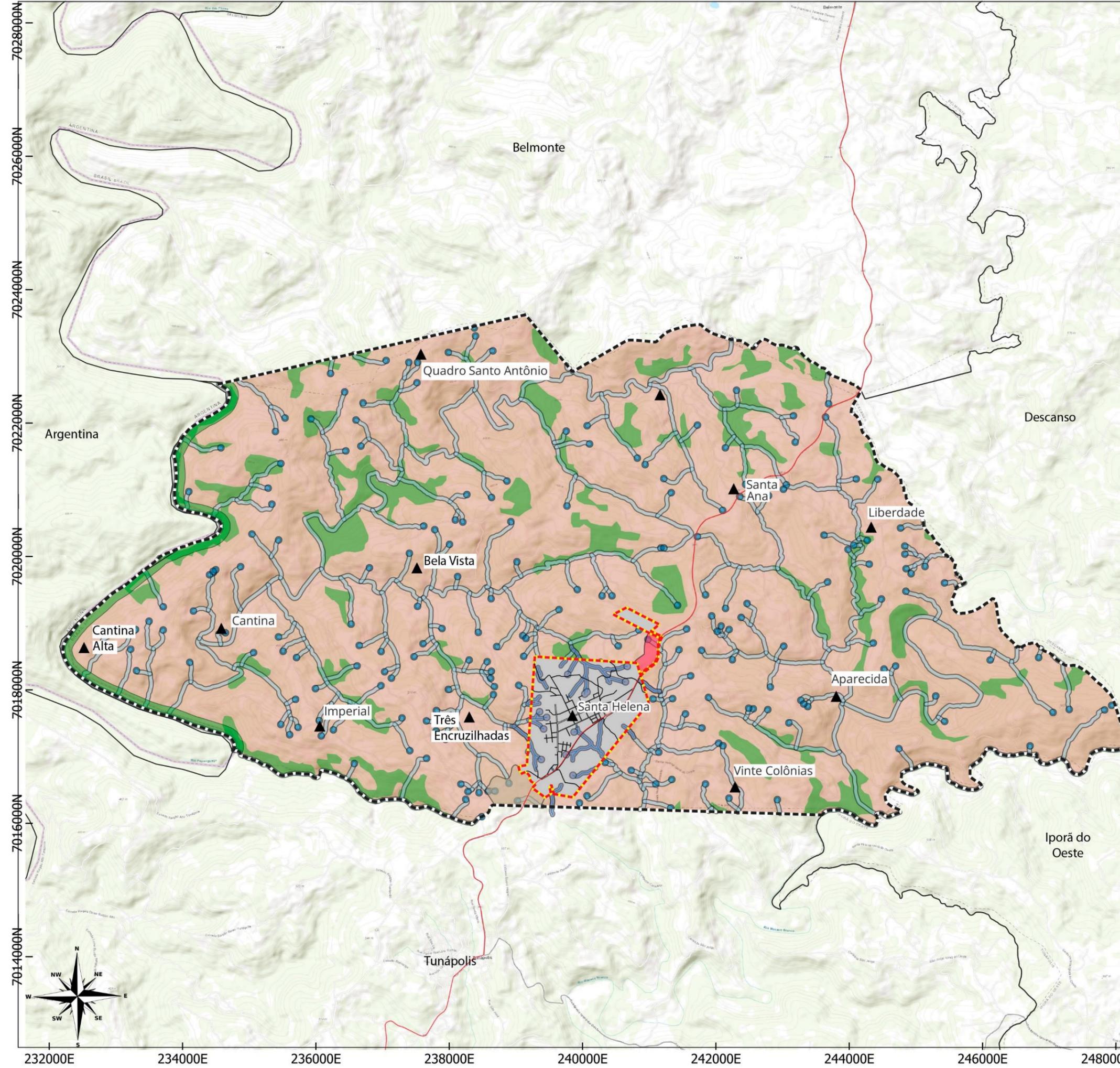
Art. 104. A aplicação de multa não isenta o agente infrator das demais responsabilidades legais cabíveis.

Art. 105. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Prefeitura Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

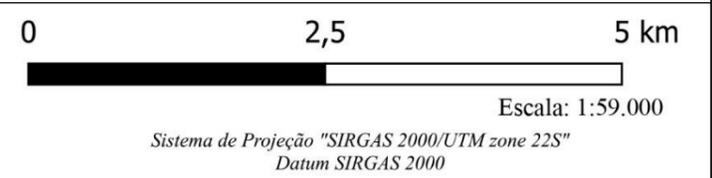
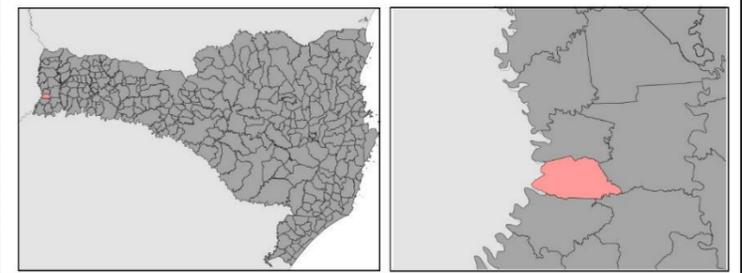
Art. 106. A implantação de todas as vias em novos parcelamentos, inclusive as do sistema viário básico, são de inteira responsabilidade do loteador, sem custos para o Município:

Parágrafo Único: O loteador deverá solicitar, antecipadamente, as diretrizes de parcelamento onde constarão: a orientação para o traçado das vias e as dimensões mínimas, de acordo com esta Lei;

Art. 107. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.



- LEGENDA:**
- Mapa Base:
- Limites Municipais - IBGE, 2021
 - APP Nascentes rurais - Código Florestal, 2012
 - APP Cursos d'água rurais - Código Florestal, 2012
 - Cursos d'água - ANA, 2016
 - Localidades - IBGE, 2020; Prefeitura Municipal, 2024
 - Perímetro Urbano - ETSA, 2023
- Macrozoneamento Municipal:
- Macrozona de Expansão Urbana - Mista (MEUM)
 - Macrozona de Expansão Industrial (MEI)
 - Macrozona Urbana (MU)
 - Macrozona de Uso Sustentável (MUS)
 - Macrozona Rural (MR)

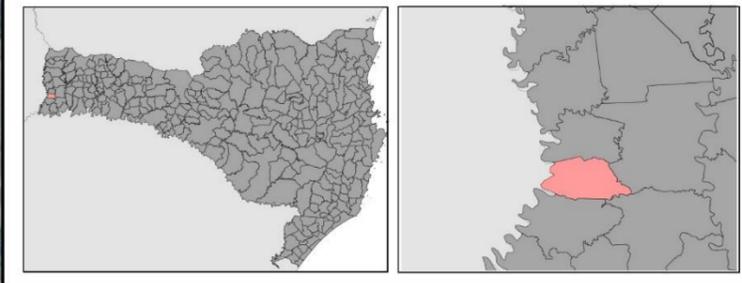


Município: Santa Helena /SC | PLANO DIRETOR MUNICIPAL
 MAPA: Macrozoneamento Municipal
 Prancha: ANEXO I
 Data: Setembro/2024
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti
 Realização: Tamires Lenhart





- LEGENDA:**
- Mapa Base:
- ▬ Limites Municipais - IBGE, 2021
 - APP Nascentes - Código Florestal, 2012
 - APP Cursos d'água - Código Florestal, 2012
 - Lotes - Prefeitura Municipal, 2023
 - Faces de Logradouros - IBGE, 2021
 - ▭ Perímetro Urbano - ETSA, 2023
 - ▨ Setor de Risco - ETSA, 2023
- Zoneamento Urbano:**
- ZEIS 2 Zona Especial de Interesse Social 2
 - ZEIS 1 Zona Especial de Interesse Social 1
 - ZI Zona Industrial
 - ZIR 1 Zona de Incentivo Residencial 1
 - ZIR 2 Zona de Incentivo Residencial 2
 - ZIR 3 Zona de Incentivo Residencial 3
 - ZMC Zona Mista Central
 - ZUE Zona de Uso Específico
 - ZUL Zona de Uso Limitado
 - ZPP Zona de Preservação Permanente - ETSA, 2023



0 250 500 m

Escala: 1:9.000

Sistema de Projeção "SIRGAS 2000/UTM zone 22S"
Datum SIRGAS 2000

Município: Santa Helena /SC | PLANO DIRETOR MUNICIPAL
 MAPA: Zoneamento Urbano Municipal
 Prancha: Data: Junho /2024
 Responsável Técnico: Marcos Roberto Borsatti
 Realização: Tamires Lenhart





APÊNDICE I
CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES PELO CNAE.

Classificação municipal	Classificação CNAE	Atividades
USO 1 – RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES	Residencial Unifamiliar	
USO 2 – RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES	Residencial Multifamiliar	
USO 3 – CONJUNTOS HABITACIONAIS DE BAIXA RENDA	Não se aplica.	
USO 4 – COMÉRCIO VICINAL	Alimentação – 56; Atividades Profissionais – 69 - 75	-Mini-Mercados até 200m ² - Feiras-Livres; - Banca de revista; - Padarias; - Farmácias; - Aviamentos; - Sapatarias; - Bares / Lanchonetes / Sorveterias; - Escritórios Profissionais; - Salão de Beleza; - Ateliês Profissionais; - Quitanda; - Açougue; - Mercearia; - Peixaria e Similares
USO 5.A – COMÉRCIO VAREJISTA PRESTAÇÃO SERVIÇOS 1	Alimentação – 56; Informação e Comunicação – 58 – 63; Atividades Financeiras – 64 – 66; Atividades Imobiliárias – 68; Atividades Profissionais – 69 - 75	- Lojas/Butiques; - Butiques; - Vidraçarias; - Confeitarias; - Academias; - Auto Peças; - Lotéricas / Jogos Eletrônicos / Lan House; - Floriculturas; - Bancos; - Ópticas; - Joalherias; - Restaurantes; - Escritórios; - Imobiliária; - Reparo de Eletrodomésticos; - Vídeos Locadoras; - Livrarias; - Representações Comerciais; - Centro de Treinamento de Condutores (Auto-Escola); - Estacionamento Comércio varejista de Extintores; - Comércio varejista de Gás GLP
USO 5.B – COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO SERVIÇOS 2	Atividades administrativas e serviços complementares – 77 - 82	- Lojas de Departamentos; - Supermercados; - Centros Comerciais; - Lojas de Material de Construção; - Construtoras; - Distribuidora de Peças.
USO 6 – COMÉRCIO ATACADISTA	Comércio por atacado, exceto veículos automotores e motocicletas 46	- Depósito de Materiais de Construção e Ferragens; - Armazéns gerais de estocagem; - Distribuidoras; - Armazém de GLP; - Depósito de Plásticos.



USO 7 - COMÉRCIO E SERVIÇOS ESPECIAIS	Transporte, Armazenagem e Correio - 49-53	- Postos de Serviços Pesados; - Depósitos Pesados (sucatas); - Transportadoras; - Oficinas de Máquinas Pesadas; - Revenda de Caminhões e Máquinas Pesadas; - Guinchos; - Terminal Rodoviário; - Prédio de Garagens; - Garagens de empresa de ônibus;
USO 8 - PARA VEÍCULOS	Comércio e reparação de veículos automotores e motocicletas – 45 - 47	- 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 de Automóveis; - Revenda de Automóveis; - Agência de Motocicletas; - Revenda de Motocicletas.
USO 10 - EDUCACIONAL	Educação - 85	- Creche; - Estabelecimento de Ensino (1º, 2º e 3º Graus e Específicos); - Centros Comunitários.
USO 11 - INSTITUCIONAL	Administração Pública, Defesa e Seguridade Social – 84; Outras atividades de Serviço – 94 - 96	- Sede de Órgãos Públicos e Autarquias; - Correios; - Telecomunicações; - Fórum de Justiça.
USO 12.A – INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 1		- Quartéis; - Bombeiros; - Delegacias.
USO 12.B – INSTITUCIONAIS ESPECIAIS 2		- Cemitério; - Capela Mortuária.
USO 13 - SAÚDE / ASSISTÊNCIA SOCIAL	Saúde e Serviços Sociais – 86 - 88	- Asilos; - Hospitais; - Casas de Saúde; - Postos Assistenciais / Unidades Sanitárias; - Clínicas; - Abrigos/Albergues.
USO 14 - RELIGIOSOS	Não se aplica.	- Templos; - Igreja; - Salões Paroquiais.
USO 15 - RECREAÇÃO E LAZER	Arte, Cultura e Recreação – 90, 91, 93 Outras atividades de serviços -94	- Clubes; - Museus; - Teatro; - Cinema; - Auditórios.
USO 16.A - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 1		- Ginásios; - Pequenas Feiras (Eventuais); - Parques Ambientais; - Praças e Áreas de Lazer.
USO 16.B - RECREAÇÃO E LAZER ESPECIAL 2		- Camping; - Parques de Diversão; - Circos; - Associações de Funcionários (Sede Campestre); - Parques de Exposições e Feiras de Evento.
USO 17 - ATIVIDADES NOTURNAS	Alimentação – 56;	- Boates; - Discotecas; - Danceterias; - Casas de Espetáculos; - Salões de Bailes e Similares.



USO 18 - HOTÉIS E Pousadas	Alojamento e Alimentação -55 - 56	- Hotéis e similares;
USO 19 - MOTÉIS		
USO 20 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 1	Fabricação de Bebidas - 11; Fabricação de Produtos do Fumo - 12; Fabricação de Produtos têxteis - 13; Confecção de artigos para vestuário e acessórios - 14; Fabricação de produtos de madeira – 16;	- 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; - Fabricação de artefatos de couro e peles, calçados em geral; - 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	Metalúrgica – 18; Fabricação de Máquinas e Equipamentos – 28 – 33; Eletricidade e Gás- 35; Água, Esgoto... – 36 – 39; Construção – 41 - 43	- 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 poraspersão 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, fibrasartificiais e matérias plásticas; - Fabricação de móveis e artigos de mobiliário; - Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, granito e outraspedras; - Fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pinturade aspersion e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação; - Fabricação de máquina sem tratamento galvanotécnico e fundição; - Fabricação de cerveja , chopes, maltes e bebidas; - Ferro Velho; - Jato de Areia.
USO 22 - ATIVIDADES DE NÍVEL DE INCÔMODO 3	Fabricação de Celulose, Papel e Produtos de Papel – 17; Industrias Extrativistas – 05-09	- Fabricação de Papel e Pasta Mecânica; - Fabricação de Carvão Vegetal; - Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido;



	Indústrias de Transformação -10	<ul style="list-style-type: none">- Secagem e salga de couros e peles;- 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;- Frigoríficos e Laticínios.
USO 23 - COMÉRCIO PERIGOSO	Água, Esgoto, Atividades de Gestão de Resíduos e Descontaminação - 38	<ul style="list-style-type: none">- Produtos tóxicos e químicos;- Explosivos.
USO 24 - AGROPECUÁRIA	Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura – 01-03	

APÊNDICE II
PARÂMETRO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

Zoneamento		Testada Mínima (m)/ Lote Mínimo (m²)	Índice de Aproveitamento		Altura Máxima (nº pavimentos)	Taxas (%)		Recuos (m)			Observações	Usos	
Zonas	Definições		Básico	Máximo		Permeabilidade Mínima	Ocupação	Lateral	Fundos	Frontal		Instrumentos	Permitidos
Zona Mista Central (ZMC)	Residencial Multifamiliar (RM)	12/260	0,5	2	06 (4)	20	70	1,5 (1)	1,5(1)	5,0(4)	IPTU Progressivo no Tempo; Outorga Onerosa do direito de construir (até 06 pavimentos); Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV) - Exigido para os usos identificados com *	USO 2: Residencial Multifamiliar; USO 4: Comércio Vicinal; USO 5A: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1; USO 5B: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2; USO 9: Comércio de Veículos Leves; USO 15: Recreação e Lazer; USO 18: Hotéis e Pousadas.	USO 1: Residencial Unifamiliar; USO 8: Para Veículos; USO 10: Educacional; USO 11: Institucional; USO 13: Saúde / Assistência Social USO 14: Religiosos*; USO 17: Atividades Noturnas*; USO 20: Atividades de Nível de Incômodo 1*;
	Misto (M)	12/260	2,8	3,2	06 (4)	15	Comércio e Serviço – 80 (5)	1,5 (1)	1,5(1)	0,0 (2) 5,0 (3)(4)			
								R – 70	1,5 (1)	1,5(1)			
Zona de Uso Especial (ZUE)	Residencial Unifamiliar (RU)	12/360	2,0	-	04	20	70	1,5 (1)	1,5(1)	4,0(4)	Direito de preempção; EIV (Exigido para os usos identificados com *)	USO 1: Residencial Unifamiliar; USO 10: Educacional; USO 11: Institucional; USO 13: Saúde / Assistência Social; USO 15: Recreação e Lazer; USO 16A: Recreação e Lazer Especial 1; USO 16B: Recreação e Lazer Especial 2;	USO 2: Residencial Multifamiliar; USO 4: Comércio Vicinal; USO 5A: Comércio Varejista; USO 12A: Institucional Especial 1; USO 12B: Institucional Especial 2; USO 14: Religiosos*;
	Misto (M)	12/250	3,2	-	04	10	80	1,5 (1)	1,5(1)	4,0(4)			
Zona Especial de	RU; M;	10/150	1,0	-	02	10	70	1,5 (1)	1,5(1)	0,0 (2)	Direito de preempção;	USO 1: Residencial Unifamiliar;	USO 2: Residencial Multifamiliar;



Interesse Social 1(ZEIS 1)										3,0 (3)(4)	EIV (Exigido para os usos identificados com *)	USO 3: Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda; USO 4: Comércio Vicinal; USO 10: Educacional; USO 11: Institucional; USO 13: Saúde / Assistência Social;	USO 11: Institucional; USO 14: Religiosos*; USO 15:Recreação e Lazer; USO 16A:Recreação e Lazer Especial 1;
Zona Especial de Interesse Social 2(ZEIS 2)	RU; M;	10/150	1,0	-	04	15%	70	1,5 (1)	1,5(1)	0,0 (2) 3,0 (3)(4)	Direito de preempção; EIV (Exigido para os usos identificados com *)	USO 1: Residencial Unifamiliar; USO 2: Residencial Multifamiliar; USO 3: Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda; USO 4: Comércio Vicinal; USO 10: Educacional; USO 13: Saúde / Assistência Social; USO 16A:Recreação e Lazer Especial 1;	USO 11: Institucional; USO 12A: Institucional Especial 1; USO 14: Religiosos*;
Zona de Interesse Residencial 1 (ZIR 1)	RU	12/260	1,2	-	04	15	70	1,5 (1)	1,5(1)	4,0 (4)	Outorga Onerosa do Direito de Construir; IPTU Progressivo no Tempo; EIV (Exigido para os usos identificados com *) Direito de preempção; EIV	USO 1: Residencial Unifamiliar; USO 2: Residencial Multifamiliar; USO 4: Comércio Vicinal; USO 10: Educacional; USO 13: Saúde / Assistência Social;	USO 5A: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1; USO 5B: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2; USO 11: Institucional; USO 12A: Institucional Especial 1; USO 14: Religiosos*; USO 16A: Recreação e Lazer Especial 1;
	RM	12/260	2,2	-	04 (4)	15	70	1,5 (1)	1,5(1)	4,0(4)			
	M	12/260	2,0	-	04 (4)	10	75	1,5 (1)	1,5(1)	0,0 (2) 4,0 (3)(4)			



													USO 18: Hotéis e Pousadas;
Zona de Interesse Residencial 2 (ZIR 2)	RU	12/260	0,4	-	02	20	70	1,5 (1)	1,5(1)	4,0(4)	EIV (Exigido para os usos identificados com *) Direito de preempção; EIV	USO 1: Residencial Unifamiliar; USO 2: Residencial Multifamiliar; USO 4: Comércio Vicinal; USO 8: Para Veículos; USO 10: Educacional; USO 11: Institucional; USO 13: Saúde / Assistência Social;	USO 5A: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1; USO 5B: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2; USO 14: Religiosos*; 16A:Recreação e Lazer Especial 1; USO 18: Hotéis e Pousadas;
	RM	12/260	2,0	-	04	20	70	1,5 (1)	1,5(1)	4,0(4)			
	M	12/260	2,0	-	04	20	70	1,5 (1)	1,5(1)	0,0 (2) 4,0 (3)(4)			
Zona de Interesse Residencial 3 (ZIR 3)	RU	12/360		-	02	20	60	1,5 (1)	1,5(1)	4,0(4)	Direito de preempção; EIV (Exigido para os usos identificados com *)	USO 1: Residencial Unifamiliar; USO 4: Comércio Vicinal; USO 10: Educacional; USO 11: Institucional; USO 13: Saúde / Assistência Social;	USO 3: Conjuntos Habitacionais de Baixa Renda; USO 5B: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2; USO 8: Para Veículos; USO 14: Religiosos*;
Zona Industrial (ZI)	Industrial (I)	20/1000	1,4	-	02	15	70	2,0	3,5	5,0 (4)	Direito de preempção; EIV (Exigido para os usos identificados com *)	USO 6: Comércio Atacadista; USO 7: Comércio e Serviços Especiais; USO 8: Para Veículos; USO 20: Atividades de Nível de Incômodo 1*;	USO 5A: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 1; USO 5B: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2; USO 14: Religiosos*;
	Comercial	24/720	1,2	-	02	20	60	1,5 (1)	1,5(1)	5,0(4)			
Zona de Uso Limitado	Áreas de uso limitado devido sua declividade, devendo-se manter uma taxa de 40% de cada lote com área verde. Os projetos e parcelamentos nesta área devem submeter-se a análise e aprovação do poder público municipal e devem adotar estratégias projetuais, de drenagem, destinação de resíduos, entre outras, de acordo com o perfil do terreno onde se encontra.										Outorga Onerosa do Direito de Construir;	USO 1: Residencial Unifamiliar; USO 16A:	USO 14: Religiosos*;



	RU	25/1250	0,6	-	02	40	30	3,0	5,0	5,0(4)	EIV (Exigido para os usos identificados com *)	Recreação e Lazer Especial 1; USO 18: Hotéis e Pousadas;	USO 17:Atividades Noturnas*;
	Hotéis e Pousadas (H)	25/1250	1,0	2,0	04	40	50	3,0	5,0	5,0(4)			
Macrozona de Expansão Industrial (MEI)	Industrial (I)	24/1440	1,4	-	02	20	70	2,0	3,5	10,0 (4)	Direito de preempção; EIV (Exigido para os usos identificados com *)	USO 6: Comércio Atacadista; USO 7: Comércio e Serviços Especiais; USO 8: Para Veículos; USO 20: Atividades de Nível de Incômodo 1*; USO 21: Atividades de Nível de Incômodo 2*; USO 22: Atividades de Nível de Incômodo 3*.	USO 17: Atividades Noturnas; USO 19: Motéis.
	Comercial	24/720	1,2	-	02	20	60	1,5 (1)	1,5(1)	5,0(4)			
Macrozona de Expansão Urbana (MEU)	-	15/450	1,2/-		02	20	60	1,5(1)	1,5(1)	4,0(4)	EIV (Exigido para os usos identificados com *)	USO 1: Residencial Unifamiliar; USO 5B: Comércio Varejista e Prestação de Serviços 2; USO 6: Comércio Atacadista; USO 7: Comércio e Serviços Especiais; USO 12A: Institucional Especial 1; USO 13: Saúde/Assistência Social USO 20: Atividade de Nível de Incômodo 1	USO 8: Para Veículos; USO 12B: Institucional Especial 2; USO 17: Atividades Noturnas; USO 18: Hotéis e Pousadas; USO 14:Religioso*
Macrozona Rural											Programa de Incentivo para Investimentos em Infraestrutura para Fortalecimento do Turismo Rural.	USO 1:Residencial Unifamiliar; USO 4: Comércio Vicinal; USO16A:Recreação e Lazer Especial 1;	USO 10: Educativo; USO 11: Institucional; USO 12A: Institucional Especial 1;



PLANO DIRETOR DE SANTA HELENA
Minuta da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
Plano de Ação e Investimentos e
Institucionalização do PDM

