LEI COMPLEMENTAR Nº. 110/2025

Institui a legislação do Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Barra Bonita, a partir da revisão da atual Lei do Plano Diretor e dá outras providências.

AGNALDO DERESZ, Prefeito Municipal De Barra Bonita, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições legais e conferidas pela Lei Orgânica do Município, faz saber a todos os habitantes deste Município, que Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sancionei a seguinte lei.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º. Os parâmetros e delimitações sobre o Uso e Ocupação do Solo Urbano, do Município de Barra Bonita, será definida por meio desta legislação. A legislação oferece aporte na 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;
II - Lei do Perímetro Urbano;
III - Código de Obras;
IV - Código de Posturas;
V - Lei de Criação do Conselho da Cidade (CONCIDADE).

Art. 3º. Os seguintes Apêndice e Anexos fazem parte desta Lei:
I - ANEXO I: Mapa do Macrozoneamento Municipal;
II - APÊNDICE I: Modelo de contrato de compra e venda de imóvel;
III - APÊNDICE II: Termo de Compromisso;
IV - APÊNDICE III: Termo de Caucionamento;
V - APÊNDICE IV: Parâmetros e critérios de ocupação e uso do solo no município.

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.

SEÇÃO II
DAS DEFINIÇÕES E CONCEITOS

Art. 5º. Para efeito de aplicação das normas contidas nesta legislação, 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;
Equipamentos Comunitários, são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
VI - Equipamentos Urbanos, são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
Faixa Não Edificável, área do terreno onde não será permitida qualquer construção;
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;
Remembramento, é a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;
Via de Circulação, é a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

TÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO

SEÇÃO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 6º. As normas de parcelamento do solo previstas 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 substituírem 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.

§ 3º Os loteamentos e desmembramentos somente serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com o estabelecido nessa legislação e critérios constantes no APÊNDICE II.

Art. 7º. Os Parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Macrozona de Expansão Urbana Mista (MEUM), no Eixo de Desenvolvimento Empresarial e Industrial (EDEI) e nas áreas demarcadas pelos perímetros urbanos – Macrozonas Urbanas (MU): Sede municipal, Linha 13 de Maio e Linha Águas do Araçá.

Art. 8º.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 infra-estrutura básica.
§ 2º Loteamentos Populares são aqueles em que se exige a implantação da infra-estrutura 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 infra-estrutura 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 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).
§ 5º A concessão de incentivos fiscais ao empreendedor que prover o Loteamento Popular com infraestrutura básica será tratada em legislação municipal específica.

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 II
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 10º. 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 nos 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 possuem frente para logradouros públicos oficiais.
XIV - Em distância mínima de 50,00m (cinquenta metros) das estações de tratamento de esgoto.

CAPÍTULO I
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 12. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:
I - Só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à 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 no APÊNDICE IV, desta legislação;
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.

SEÇÃO I
DA INFRAESTRUTURA

Art. 13. Para os efeitos desta lei, a infraestrutura será composta por:
I - Vias de circulação, com meio-fio e sarjeta;
II - Escoamento das águas pluviais;
III - Rede para abastecimento de água potável;
IV - Energia elétrica pública e domiciliar;
V - Soluções para o esgotamento sanitário;
VI - Iluminação pública;
VII - Implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
VIII - Tratamento paisagístico dos passeios;
IX - Implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
X - Captação, condução e disposição das águas pluviais;
XI - Adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e greide apropriado;
XII - Demarcação das quadras e lotes;
XIII - Abertura e, quando for o caso, pavimentação das vias;
XIV - 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;
XV - 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 V 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. 14. 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. 15. 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. 16. Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias, caso existente ruas marginais paralelas, deverão conter a faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima conforme esta legislação em conformidade com o Plano Diretor.

Art. 17. As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com o cronograma físicof-inanceiro, aprovado pela Prefeitura Municipal.
§ 1°. 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 Art. 12 e 14 desta Lei.
§ 2°. Poderão ser feitas alterações na sequência 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.

SUBSEÇÃO I
DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO E ARRUAMENTO

Art. 18. 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. 19. As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua o Plano Diretor do município e 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 legislação viária contida nesta Lei, complementar ao Plano Diretor.
§ 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 180,00m (cento e oitenta metros) medida de outra via.
§ 4º Os bolsões de retorno (em "cul-de-sac") deverão ser executados com raios mínimos de 12,00m (doze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo municipal competente.

Art. 20. As vias que integram o sistema viário do Município de Barra Bonita, 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 pavimentadas e estradas que não são pavimentadas.
Parágrafo único. Para loteamentos industriais, o dimensionamento das vias não poderá ser inferior a 20,00m (vinte metros) de largura.

Art. 21. As vias a que se refere o artigo anterior deverão respeitar as seguintes dimensões:
I - Arterial - Não menos que 17,5 m (dezessete metros e cinquenta centímetros);
II - Coletora - Não menos que 13 m (treze metros);
III - Local - Não menos que 12,00m (doze metros);
IV - Rodovia rural – Não menos que 13m (treze metros);
V - Estrada rural – Não menos que 9m (nove metros).
VI - Via Urbana Seção Norma da Via (m)Faixa de direção mín./máx. por fluxo(m)Faixa de Estacionamento min/máx. (m)Calçada (m) Inclinação Mínima (%) *Rampa Máxima (20%) * Via Arterial 18,003,80/4,302,20/2,702,000,520 Via Coletora15,002,802,202,000,520
Via Local12,002,002,002,000,520.

Art. 22. Na área urbana as seções transversais, longitudinais e dimensionamento das ruas serão definidas conforme hierarquização viária definida nos Art. 19 e 20.

Art. 23. As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária, 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 por meio do zoneamento urbano, esta deverá terminar em praça de retorno.

Art. 24. 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. 25. As vias projetadas e previstas serão definidas em Lei Complementar, e deverão ser observadas quando da aprovação de um projeto de parcelamento.

Art. 26. 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. 27. 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. 28. 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 à largura desta, ainda que pela função e características possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 29. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco de círculo de 5,00m (cinco metros) de raio mínimo.

Art. 30. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, poderá ser feita por meio de letras.

Art. 31. As vias destinadas à 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. 32. Quando da ocupação de terrenos lindeiros às 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. 33. 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 este uso.

Art. 34. Não será permitido o arruamento de áreas que se enquadram nas condições dispostas pelos incisos do artigo 9º. desta Lei.

SUBSEÇÃO II
DAS QUADRAS E LOTES

Art. 35. Na área urbana, as quadras normais não poderão ter comprimento superior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), salvo quando for incorporado no traçado do sistema viário existente, desde que não ultrapasse o dobro desta exigência determinada pela Secretaria Municipal responsável.
Parágrafo Único. Para as quadras que excederem comprimento de 250,00m (duzentos e cinquenta metros), deverão ser exigidas vias de pedestres.

Art. 36. 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 IV, da presente Lei.

Art. 37. O lote mínimo para efeito de novas aprovações de parcelamento no Município, é de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) de área, testada mínima de 12,00m (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 12,00m (doze metros) e profundidade média de 16,00m (dezesseis 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. 38. 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 no APÊNDICE IV, da presente Lei, para os lotes mínimos da respectiva zona.

Art. 39. 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. 40. Nenhum lote terá como testada principal vias de circulação exclusiva para pedestres.
Parágrafo único. Este artigo não se aplica às ruas existentes por ocasião da aprovação desta Lei, que venham a ser transformadas pelo poder público em vias exclusivas para pedestres.

Art. 41. 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. 42 Todo loteamento deverá prever, obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, as áreas específicas para usos institucionais, as 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.

SUBSEÇÃO III
DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO

Art. 43. 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, 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. 44. 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, em conformidade com as diretrizes fornecidas pelo município.

Art. 45. 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
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS
SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 46. 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:
III - Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas à inundação, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
IV - 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;
V - Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.
VI - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
VII - 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. 47. 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 o APÊNDICE IV e Lei do Plano Diretor.
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 PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 48. 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;
VII - Os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500 (um por quinhentos) e as longitudinais na escala de 1:2000 (um por dois mil)
VIII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
IX - 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 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
DO DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO
SEÇÃO I
DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 49. 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:
I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos.
II - a indicação do tipo de uso predominante no local.
III - a indicação da divisão ou junção de lotes pretendida.

Art. 50. Aplicam-se aos processos de desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos, em especial as contidas no Art. 43 desta legislação.
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 Art. 43 desta legislação.

SEÇÃO II
DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 51. 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 remembrado 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 (APÊNDICE IV), válidas para a(s) zona(s) a qual está 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 ABNT.

Art. 52. 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. 53. 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 APÊNDICE IV, desta legislação.
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. 54. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo interessado, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO III
DO PROJETO DE UNIFICAÇÃO DOS LOTES

Art. 55. Qualquer modalidade de unificação em área urbana não poderá gerar lote superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).
§ 1º. Excetuam-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. 56. Não será permitido unificação de áreas que se enquadram nas condições dispostas pelos incisos do Art. 10 desta legislação.

Art. 57. Aplica-se ao processo de aprovação do projeto de unificação, no que couber, o disposto quanto à aprovação do projeto de loteamento, desmembramento e remembramento.

Art. 58. Ainda que satisfeitas as exigências da presente Lei, qualquer modalidade de unificação estará sujeita a parecer técnico do(s) departamento(s) competente(s) da Administração Pública e da anuência do CONCIDADE.

SEÇÃO V
DO CONDOMÍNIO HORIZONTAL

Art. 59. A aprovação de condomínios horizontais seguirá os parâmetros urbanísticos desta Lei, 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 50.000 m² (cinquenta mil metros quadrados).

Art. 60. 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 CONCIDADE.

Art. 61. As áreas para transferência ao Município em loteamentos, referidas no Art. 43 e 44, 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. 43 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. 62. As divisas dos condomínios horizontais deverão ser feitas com lotes de frente e abertos para a via oficial.

Art. 63. Deverão ser previstas áreas para estacionamento de veículos no interior dos condomínios horizontais, respeitando-se o disposto no Código de Obras do Município.

Art. 64. A infraestrutura básica exigida para aprovação dos condomínios horizontais é a mesma definida no Art. 43 e 44 desta Lei.

Art. 65. Os demais procedimentos para aprovação serão os mesmos constantes na SEÇÃO I e SEÇÃO II, DO CAPÍTULO II, DO TÍTULO II desta legislação.

CAPÍTULO III
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 66. 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.
§ 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. 67. O loteador deverá apresentar à 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;
VII - Cronograma Físico-Financeiro.
VII - Licença Ambiental Prévia (LAP), e a Licença Ambiental de Instalação (LAI), expedidas pelo Instituto do Meio Ambiente (IMA) ou pelo Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento Regional (CONDER), sendo facultado a apresentação da segunda quando expressamente dispensada pela primeira (Provimento 75/98).

Art. 68. 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. 69. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso (APÊNDICE IV) no qual se obrigará a:
a) Executar as obras de infraestrutura referidas no Art.44 e 45 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no parágrafo 2º deste artigo;
b) 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;
c) Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
d) 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;
e) 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;
f) Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme APÊNDICE I, desta legislação.
§ 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. 70. No Termo de Compromisso (APÊNDICE II, desta Lei), deverá constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 71. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, deverá ser firmado o Termo de Caucionamento (APÊNDICE III), 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 infraestrutura exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 72. 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:
a) De tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel; em nome do proprietário (do casal, se for o caso)
b) De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;
c) De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública;
d) 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;
e) De ações pessoais relativa ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
f) De ônus reais relativos ao imóvel;
g) De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.
h) Cópia do ato de aprovação do loteamento;
i) Cópia do termo de compromisso e cronograma de execução das obras exigidas;
j) Exemplar do modelo de contrato de compra e venda (APÊNDICE I);
l) Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.
m) Planta do Loteamento, assinada por profissional habilitado;
n) Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assinada por profissional habilitado.
o) Licença Ambiental Prévia (LAP), e a Licença Ambiental de Instalação (LAI), expedidas pelo Instituto do Meio Ambiente (IMA) ou pelo Consórcio Intermunicipal de Desenvolvimento Regional (CONDER), sendo facultado a apresentação da segunda quando expressamente dispensada pela primeira (Provimento 75/98).
p) 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.
q) Parecer favorável do Ministério Público.
§ 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. 73. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à 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. 74. 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 Art.71 de que se constituirão em bem público do Município.

Art. 75. 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. 76. 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.

Art. 77. Ainda que satisfeitas as exigências da presente Lei, qualquer modalidade de unificação estará sujeita a parecer técnico do(s) departamento(s) competente(s) da Administração Pública.

SEÇÃO VI
DAS SANÇÕES

Art. 78. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele 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 (conforme modelo de contrato, apresentado no APÊNDICE I), 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 (qualquer modalidade de projeto de loteamento)
§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sanará 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. 79. 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. 80. 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. 81. Os loteamentos, desmembramentos, remembramentos, unificação e condomínios horizontais 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 de qualquer modalidade de projeto de loteamento, será feito mediante decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o caput deste Artigo.

TÍTULO III
DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
SEÇÃO I
DAS DEFINIÇÕES E DOS OBJETIVOS

Art. 82. A definição do uso e ocupação do solo, busca reduzir as 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 a 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) Uso Permitido: é o uso adequado às zonas, sem restrições;
b) Uso Permissível: é o uso passível de ser admitido nas zonas, a critério do órgão responsável da Prefeitura e do Conselho de Desenvolvimento Municipal;
c) Uso Proibido: uso inadequado às zonas.
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:
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=AxCAT
Onde:
I = Índice de Aproveitamento
AC. = Área da Construção
AT = Área do Terreno
III - 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;
IV - 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.
V - Recuo: é a distância entre o limite extremo da área ocupada por edificação e a divisa do lote;

VI - Taxa de Ocupação: é a proporção entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área deste mesmo lote.
TO=APATx100
Onde:
TO= Taxa de Ocupação
AP = Área da Projeção da Edificação
AT= Área do Terreno
VII - 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;
VIII - Taxa de Permeabilidade: é a proporção de área do lote que não recebe pavimentação para absorção de águas pluviais. Poderá ser considerada Área Permeável os recuos, faixas de domínio e faixa não edificável.
§ 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.

Art.83. 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.84. Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético, paisagístico, naturais ou culturais;

Art.85. 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 um crescimento ordenado;

Art. 86. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano;

Art. 87. 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 II
DOS RECUOS E AFASTAMENTOS

Art. 88. 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 PARÂMETROS E CRITÉRIOS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO no município, Apêndice IV, desta Lei.

Art. 89. Os espaços livres, definidos como recuos e afastamentos não são edificáveis, devendo ser tratados como áreas verdes conforme taxa de permeabilidade especificada no APÊNDICE IV, desta lei, ressalvando-se o direito à realização das seguintes obras:
a) Muros de arrimo e de vedação dos terrenos, tapumes, cercas divisórias, escadarias e rampas de acesso, necessárias em função da declividade natural do terreno;
b) 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;
c) 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;
d) Central de gás, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros;
e) Edícula ocupando os recuos laterais e de fundos, desde que igual ou menor que 50,00m² (cinquenta metros quadrados);
f) Poços de elevadores e vãos de escadarias, ocupando apenas parte de um dos afastamentos laterais; 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);
g) Nas divisas de lotes, não são permitidos o uso de elementos vazados e tijolos de vidro para fins de ventilação e iluminação;
h) Os terrenos de esquinas são considerados com 02 frentes, devendo, portanto, respeitar os recuos pertinentes a ambas as ruas;
i) 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. 90. Da Zona Mista Diversificada (ZMD) e da Zona Central (ZC):
a) Para as construções comerciais e garagens os afastamentos laterais e de fundos são livres;
b) O recuo frontal é livre até o 2º pavimento, desde que, pelo menos, o pavimento térreo tenha destinação comercial.
c) No caso dos lotes na extensão da Rodovia Estadual, deve-se atender: A dimensão de 30,0m de recuo frontal, a partir do eixo da Rodovia SC-492 para qualquer uso. A dimensão corresponde a área de Faixa de domínio da SC-492 e a área não edificável. Caso haja a municipalização da rodovia no trecho do perímetro urbano, alterar mediante Lei específica.

SEÇÃO IV
DAS CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO

Art. 91. Os usos de Barra Bonita quanto às atividades foram classificados por meio da Classificação Nacional de Atividades Econômicas. Ficam assim listados e relacionados os usos da sede do Município de Barra Bonita, quanto às atividades

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 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		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); - Estacionamentos Comércio varejista de Extintores; - Comércio varejista de Gás GLP

USO 5.B - COMÉRCIO VAREJISTA E PRESTAÇÃO DE 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; - 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	Educação - 85	- Creche; - Estabelecimento de Ensino (1º, 2º e 3º Graus e Específicos); - Centros Comunitários.
USO 11 - INSTITUCIONAL	Administração Pública, Defesa e Securidade 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 - HOTEIS E POUSADAS	Alojamento e Alimentação -55 - 56	- Hoteis e similares;
USO 19 - MOTEIS		
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 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 Celulose, Papel e Produtos de Papel – 17; Indústrias Extrativistas – 05-09 Indústrias de Transformação -10	- 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 químicosuperficial 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	- Produtos tóxicos e químicos; - Explosivos.
USO 24 - AGROPECUÁRIA		Agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura – 01-03	

TÍTULO IV
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS
CAPÍTULO I
DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 92. Configura-se infração contra a Administração Pública aquele que:
a) 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;
b) 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;
c) 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;
d) 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;
e) 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. 93. Constatando-se infração prevista no artigo anterior, aplicar-se-á às seguintes penalidades aos agentes infratores:
I - A revogação do alvará, sendo o caso, e; Multa de 50 (cinquenta) a 80 (oitenta) Unidades Fiscais 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:
II - O não cumprimento de notificação ou intimação municipal;
III - O não cumprimento de obrigações constantes e caso de celebração de termo de acordo;
IV - Reincidência na mesma infração;
V - 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. 94. A aplicação de multa não isenta o agente infrator das demais responsabilidades legais cabíveis.

CAPÍTULO II
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 95. 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. 96. Esta Lei estará em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Art. 97. 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;

Art. 98. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se todas as disposições em contrário.

Barra Bonita/SC 25 de março de 2025.

AGNALDO DERESZ
Prefeito Municipal