

LEI COMPLEMENTAR Nº 11/2024 DE 25/11/2024

INSTITUI O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO - PLANO ESTRATÉGICO DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL, DISPÕE SOBRE AS NORMAS, FIXA OBJETIVOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS DO MUNICÍPIO DE CAMPOS NOVOS.

Gilmar Marco Pereira, Prefeito Municipal de Campos Novos, Estado de Santa Catarina, no uso de suas atribuições previstas no inciso V do Artigo 100 da Lei Orgânica e na forma da lei...

**FAZ SABER A TODOS OS HABITANTES DESTA MUNICÍPIO QUE A
CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES APROVOU E ELE SANCIONA A
SEGUINTE LEI:**

TÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO, OBJETIVOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Fica Instituído, como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável de Campos Novos, que obedecerá aos objetivos e diretrizes básicas desta Lei e do Relatório Técnico do Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável, do Anexo I desta Lei, e corresponde ao instrumento denominado Plano Diretor de Desenvolvimento, conforme art. 4º, inciso III, alínea “a” da Lei 10.257/01.

§ 1º. O Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável de Campos Novos, visa ordenar o espaço urbano ou de fins urbanos e de expansão urbana, com o objetivo de propiciar desenvolvimento integrado, e abrange as funções da vida coletiva, que incluem habitação, trabalho, circulação e lazer, visando à melhoria de qualidade de vida da população, dando melhores condições de desempenho às funções urbanas, com menor custo social e ambiental.

§ 2º. O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias, o orçamento e anual, os planos, programas e projetos urbanísticos, assim como os demais instrumentos

municipais de desenvolvimento deverão incorporar os princípios, diretrizes e prioridades contidos nesta lei.

Art. 2º. Este Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável abrange todo o território do Município de Campos Novos, adequando sua política de desenvolvimento urbano de acordo com a Lei Federal nº 10257/2001, definindo:

- I - A Política e as estratégias de desenvolvimento físico-territorial do Município;
- II - Os critérios para garantir que a Cidade cumpra com sua função social;
- III - Os critérios para garantir que a propriedade cumpra com sua função social;
- IV - O planejamento e a gestão democráticos do desenvolvimento físico- territorial.

§ 1º. A interpretação da presente Lei e seus anexos será realizada de forma a articular sistemática e integradamente todos os dispositivos nela contidos.

§ 2º. Visando à consecução da interpretação a que se refere o parágrafo anterior, deverá ser rigorosamente observado o significado dos conceitos, termos técnicos e expressões utilizados na presente Lei.

Art. 3º. O Plano Estratégico Sustentável de Campos Novos consolida as normas gerais, objetivos e diretrizes técnicas, observando o dispositivo na Lei Orgânica, fundamentalmente a legislação urbanística abaixo arrolada, podendo ser integrado por outras leis desde que tratem de matérias a este pertinente.

CAPÍTULO II DOS OBJETIVOS

Art. 4º. Constituem objetivos do Plano Estratégico Sustentável de Campos Novos:

- I - Garantir o direito à cidade para todos, compreendendo o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura e equipamentos urbanos, ao transporte, aos serviços públicos, à segurança, ao trabalho e ao lazer;
- II - Orientar as ações dos diversos atores, públicos ou privados, que intervêm sobre o território do Município;
- III - Garantir a participação de toda a população e setores da sociedade na tomada de decisões inerentes aos processos de planejamento e gestão urbanos, sempre observando critérios de transparência e legitimidade;
- IV - Orientar os investimentos do Poder Público de acordo com os objetivos estabelecidos neste plano Diretor, visando aproximar o planejamento da gestão urbana;
- V - Promover a justiça social e reduzir as desigualdades no Município, buscando a reversão do processo de segregação socioespacial e o impedimento da prática da especulação imobiliária, por intermédio da oferta de áreas para produção habitacional dirigida aos segmentos sociais de menor renda, inclusive em áreas centrais;
- VI - Elevar a qualidade do ambiente do Município, por meio da preservação do equilíbrio ecológico e da proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico e paisagístico;

- VII - Fortalecer a regulação pública sobre o solo urbano, mediante controle e fiscalização sobre o uso e ocupação do espaço do Município;
- VIII - Racionalizar o uso da infraestrutura instalada, evitando sua sobrecarga ou ociosidade, por meio do controle sobre o adensamento urbano;
- IX - Garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes das obras e serviços de infraestrutura urbana;
- X - Garantir acessibilidade universal para toda a população, entendida como a facilidade de acesso a qualquer ponto do território, com atenção aos portadores de necessidades especiais.
- XI - No fortalecimento e valorização da agricultura familiar, atividades do agronegócio e correlatas consideradas tradicionais em Campos Novos e integrantes do patrimônio sócio econômico e cultural do Município.

CAPÍTULO III DAS DIRETRIZES

Art. 5º. Para que se atinja o objetivo básico do Plano Estratégico Sustentável de Campos Novos, ficam estabelecidas as seguintes diretrizes:

- I - Dotar o Município de instrumentos técnicos legislativos e administrativos capazes de coibir os problemas do desenvolvimento urbano futuro, antes que os mesmos aconteçam, ao mesmo tempo indicar soluções para os problemas atuais.
- II - Dotar o Município de instrumentos jurídicos norteadores da política de uso e ocupação urbana municipal.
- III - Implantar no Município as Políticas de Desenvolvimento com a participação popular.
- IV - Estimular usos e tecnologias sustentáveis, tais como a energia solar, por meio da adoção de incentivos fiscais e isenção de impostos, entre outros;
- V - Implantar no município as políticas de Mobilidade Urbana, revendo e estimulando novos modais de deslocamento, melhoria e segurança nos serviços de trânsito e de oferta de vagas de estacionamento público e/ou privado.

TÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO-TERRITORIAL CAPÍTULO I DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 6º. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na Tabela do Uso e Ocupação do solo, integrante da Lei Complementar de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, por limitações urbanísticas relativas à proteção e preservação do patrimônio ambiental e de interesse social definidas pelo Poder Público, poderá exercer em outro local o direito de construir, ou aliená-lo, mediante escritura pública.

Art. 7º. A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante acordo com o proprietário, nas desapropriações destinadas:

- I - A melhoramentos viários,
- II - Programas habitacionais de interesse social
- III - Implantação de infraestrutura voltada ao turismo;
- IV- Implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 8º. As Transferências do Direito de Construir serão admitidas entre imóveis situados nas áreas definidas em lei complementar específica.

Art. 9º. Para exercer a Transferência do Direito de Construir o Município expedirá certidão, garantindo a transferência ao proprietário, conforme regulamento em lei específica.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO E UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS, DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 10. O Município delimitará em toda a Área Urbana, em lei complementar específica a este Plano Diretor, as áreas onde serão exigidos o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios do solo não parcelado, não edificado, subutilizado ou não utilizado, tendo em vista a função social da propriedade.

Art. 11. Para fins desta Lei, são considerados:

I - Imóvel urbano não edificado: aquele com área superior a 6.000m², ou a soma daqueles de um só proprietário, contíguos ou não, que ultrapasse a referida área, onde o coeficiente de aproveitamento é igual a zero;

II - Imóvel urbano subutilizado: aquele com área superior a 6.000m², ou a soma daqueles de um só proprietário, contíguos ou não, que ultrapasse a referida área, onde o coeficiente de aproveitamento é igual ou inferior a 0,10;

III - Imóvel urbano não utilizado: edificações desocupadas, abandonadas, paralisadas ou em ruínas há mais de cinco anos, ressalvados os casos em que a não utilização decorra comprovadamente de impedimentos judiciais incidentes sobre o imóvel.

§ 1º. A forma de notificação e os prazos para cumprimento da obrigação obedecerão o disposto nos §§ 2º a 5º, do artigo 5º, do Estatuto da Cidade.

§ 2º. Nos empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica a que se refere o artigo 10 poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 3º. Os imóveis deverão ser providos de infraestrutura urbana básica, assim compreendida como os sistemas de abastecimento de água potável, de solução para o

esgoto sanitário, de distribuição de energia elétrica, de drenagem de águas pluviais e de coleta de lixo domiciliar.

§ 4º. Lei específica relacionará, também, os imóveis que não estarão sujeitos à edificação, parcelamento ou utilização compulsórios.

Art. 12. A transmissão de imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 13. Em caso do descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do § 1º, do artigo 11, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 2º, do mesmo artigo, o Município procederá à aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 5 anos consecutivos, na forma dos § 1º a 3º, do artigo 7º, do Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. A progressividade da alíquota será objeto da lei específica de que fala o artigo 10.

Art. 14. Decorridos cinco anos da cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, na forma dos § 1º ao 6º, do artigo 8º, do Estatuto da Cidade.

Art. 15. As demais disposições acerca do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos serão disciplinadas por lei especial regulamentar.

CAPÍTULO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 16. Considera-se Outorga Onerosa do Direito de Construir a concessão emitida pelo Município para edificar acima do limite estabelecido pelo índice de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º. O direito adicional de construir será exercido até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo.

§ 2º. Para os fins desta lei considera-se:

I – Coeficiente de Aproveitamento, o índice obtido através da divisão da área edificável pela área do lote;

II - Coeficiente de Aproveitamento Básico, o limite de aproveitamento do lote abaixo do qual não há obrigatoriedade de contrapartida financeira;

III - Coeficiente de Aproveitamento Máximo, o limite máximo de aproveitamento do

lote.

Art. 17. São Objetivos Básicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

- I – Promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II - Propiciar a contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;
- III - Gerar recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;
- IV - Gerar recursos para o incremento de políticas habitacionais.

Art. 18. O Município, na área indicada no mapa de Zoneamento Uso e Ocupação do solo, integrante da Lei Complementar de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo, poderá permitir nos termos da legislação federal, que o direito de construir seja exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo, bem como permitir alteração do uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º. Os coeficientes de aproveitamento básico e máximo serão tratados na legislação específica de uso e ocupação do solo.

§ 2º. Os empreendimentos imobiliários que estarão sujeitos à outorga onerosa do direito de construir deverão se localizar na MZU - Macrozona Urbana do Distrito Sede e demais distritos, MZR - Macrozona Rural, MMD I - Macrozona Mista Diversificada I da Barra do Leão e Macrozona Especial de Interesse Turístico.

§ 3º. O potencial construtivo adicional é bem público dominical de titularidade da Prefeitura com funções urbanísticas e socioambientais.

Art. 19. A aplicação da outorga onerosa, também chamada de solo criado, será admitida apenas nos imóveis providos de infraestrutura urbana básica.

Art. 20. O Município, com base neste Plano Diretor, por lei específica, estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso do solo, determinando:

- I - fórmula de cálculo para a cobrança;
- II - casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário.

Art. 21. Os recursos auferidos pelo Município com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados nas finalidades previstas para o direito de preempção.

Art. 22. Os recursos auferidos com as contrapartidas correspondentes à outorga onerosa do direito de construir utilizando o potencial construtivo adicional serão

destinados à obras de melhoria urbana.

Art. 23. Para o cálculo do potencial construtivo adicional deverão ser utilizados:

- I - Os coeficientes de aproveitamento básico estabelecidos nos anexos da Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Campos Novos;
- II - Os coeficientes de aproveitamento máximo, estabelecidos nos anexos da Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo do Município de Campos Novos;
- III - O potencial construtivo adicional corresponde à diferença entre o potencial construtivo básico, definido a partir do coeficiente de aproveitamento básico, e o potencial construtivo utilizado no empreendimento imobiliário.

Art. 24. Os impactos da utilização do potencial construtivo adicional nos sistemas de mobilidade urbana, de transporte coletivo, de saneamento básico, de equipamentos comunitários e de sistemas de espaços livres e áreas verdes deverão ser monitorados permanentemente pela Prefeitura, que deverá publicar relatórios anuais.

Art. 25. A outorga onerosa será exercida conforme Tabela de Uso e Ocupação do solo, anexa a Lei Complementar de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO IV DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 26. O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme o disposto nos art. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de Julho de 2001, em áreas a serem definidas por lei complementar específica.

Art. 27. O Direito de Preempção será exercido para a efetivação dos princípios e realização dos objetivos deste Plano Diretor.

Parágrafo único. O Direito de Preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- II - regularização fundiária;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos, espaços livres, parques urbanos e ambientais, áreas verdes e de lazer;
- VII - instituição de unidades de conservação;
- VIII - preservação, conservação e recuperação de áreas de interesse ambiental;
- IX - proteção e recuperação de áreas de interesse histórico, cultural e paisagístico.

Art. 28. O município exercerá o direito de preempção em todo seu território.

Art. 29. A Prefeitura poderá averbar a incidência do direito de preempção nas matrículas dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Parágrafo único. A Prefeitura poderá incluir declaração de incidência do direito de preempção nos documentos de cobrança do IPTU dos imóveis sujeitos a essa incidência.

Art. 30. O cálculo do direito de preempção será definido em Lei Complementar específica.

CAPÍTULO V DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 31. A Prefeitura poderá autorizar, nos termos da legislação federal, a transferência de potenciais construtivos, definidos a partir dos parâmetros previstos neste Plano Diretor e em suas legislações complementares, de imóveis urbanos públicos ou privados.

Art. 32. A transferência do potencial construtivo de imóveis urbanos públicos e privados poderá ser autorizada pela Prefeitura para viabilizar:

- I - A preservação, conservação e recuperação de bens de interesse histórico, cultural, paisagístico, social e ambiental;
- II - A execução de melhoramentos viários;
- III - A execução de serviços, equipamentos e infraestruturas para o sistema de transporte coletivo;
- IV - A implantação de parques, espaços livres e áreas verdes;
- V - A implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 33. Os imóveis cedentes, não doados ou desapropriados amigavelmente, poderão ter seu potencial construtivo transferido, mediante autorização emitida pela Prefeitura desde que:

I - Estejam inseridos na MZU - Macrozona Urbana do Distrito Sede e demais distritos, MZR - Macrozona Rural, MMD I - Macrozona Mista Diversificada I da Barra do Leão e Macrozona Especial de Interesse Turístico.

II - Possuam remanescentes de vegetação de Floresta de Araucárias.

§ 1º. Nos casos em que não houver doação ou desapropriação amigável do imóvel cedente, cuja transferência de potencial construtivo foi autorizada pela Prefeitura, o proprietário desse imóvel cedente fica obrigado a cumprir todas as exigências relativas à sua conservação e recuperação.

§ 2º. As exigências relativas à conservação e recuperação dos imóveis cedentes, cuja transferência de potencial construtivo foi autorizada pela Prefeitura, devem ser

estabelecidas na Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e na Certidão de Transferência de Potencial Construtivo a serem emitidas pela Prefeitura.

Art. 34. A expedição da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo de imóveis cedentes por Interesse Histórico Cultural fica condicionada à comprovação do estado de conservação desses imóveis cedentes mediante manifestação do proprietário e anuência do órgão municipal, responsável pela gestão do patrimônio histórico e cultural do município.

Parágrafo único. A Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo são os documentos emitidos pela Prefeitura e que autorizam a transferência de potencial construtivo.

Art. 35. Além das exigências relativas ao imóvel cedente, a Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência deverá conter, no mínimo:

- I - A quantidade, em metros quadrados, do potencial construtivo passível de transferência;
- II - A data de solicitação da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência;
- III - Informação de que o potencial construtivo passível de transferência foi originado sem doação de terreno.

Art. 36. Além da emissão da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e a Certidão de Transferência de Potencial Construtivo pela Prefeitura, a transferência de potencial de imóveis cedentes e possuidores de remanescentes de vegetação de Floresta de Araucárias, ficará condicionada à celebração de Termo de Compromisso Ambiental, que deverá ser averbado na matrícula desses imóveis.

Parágrafo único. No Termo de Compromisso Ambiental mencionado no caput, os proprietários de imóveis possuidores de remanescentes de vegetação de Floresta de Araucárias, cuja transferência de potencial construtivo tenha sido autorizada pela Prefeitura, assumem as obrigações relativas à preservação das características ambientais desses imóveis sujeitos a sanções cabíveis previstas pela legislação ambiental nos casos de descumprimento das obrigações assumidas.

Art. 37. A Prefeitura poderá receber imóveis doados ou desapropriados amigavelmente oferecendo, como contrapartida ao proprietário, a autorização de transferência do potencial construtivo desses imóveis a ser emitida pela Prefeitura.

Art. 38. Por meio de Lei Municipal específica, será definida a fórmula de cálculo para o potencial construtivo passível de transferência de imóveis cedentes não doados ou desapropriados amigavelmente, mencionados no Art. 31.

Art. 39. Os imóveis doados ou desapropriados amigavelmente, mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo, deverão ser utilizados conforme art 32.

§ 1º. Os imóveis desapropriados, amigavelmente, mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo, deverão ser indenizados, exclusivamente, com essa autorização não sendo permitido nenhum tipo de complementação.

§ 2º. Nos casos em que a doação do imóvel, mediante autorização de transferência do seu potencial construtivo for proposta pelo proprietário, a Prefeitura deverá avaliar a conveniência e o interesse público no recebimento deste imóvel.

§ 3º. Os imóveis doados ou desapropriados, amigavelmente, mediante autorização de transferência de potencial construtivo, poderão transferir seus potenciais construtivos após a expedição da Declaração de Potencial Construtivo Passível de Transferência e da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo emitida, pela Prefeitura.

Art. 40. Os imóveis que podem receber potenciais construtivos transferidos devem estar localizados em áreas com coeficiente de aproveitamento máximo maior do que 1 (um).

Parágrafo único. Os imóveis que podem receber potenciais construtivos transferidos seguem as definições do art. 25.

Art. 41. O cálculo da transferência do direito de construir será definido em Lei Complementar específica.

CAPÍTULO VI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 42. O EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança constitui um dos instrumentos de política urbana com o objetivo de planejar a implantação de determinado empreendimento ou atividade, identificando os impactos positivos e negativos, bem como prevendo as respectivas medidas de prevenção, mitigação e compensação.

Art. 43. A critério da municipalidade e conforme a Lei Complementar de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, de acordo com as características da atividade e grandeza do empreendimento público ou privado, situado em área urbana, será solicitado o EIV para aprovação do projeto, obtenção das licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 44. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população

residente na área e suas proximidades.

Parágrafo único. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão competente do Poder Público municipal, por qualquer interessado.

Art. 45. A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de estudo prévio de impacto ambiental, requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 46. Para avaliação dos impactos negativos ou positivos deverão ser analisadas as condições locais, antes, durante e depois da implantação do empreendimento ou atividade em relação à qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, levando-se em consideração, no mínimo, os seguintes indicadores:

- I - Adensamento populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários existentes e/ou necessários;
- III - Capacidade de atendimento da infraestrutura básica e socioeconômica;
- IV - Uso e ocupação do solo;
- V - Ambiente natural ou construído;
- VI - Padrões funcionais e urbanísticos da vizinhança;
- VII - Recursos naturais e meio ambiente;
- VIII - Patrimônio cultural e histórico
- IX - Valorização imobiliária;
- X - Geração de tráfego e demanda por transporte público;
- XI - Circulação e movimentação de pessoas, mercadorias, trânsito e transporte que possam prejudicar a acessibilidade e as condições de segurança de pedestres;
- XII - Atividades humanas instaladas;
- XIII - Qualidade de vida da população residente ou usuária;
- XIV - Impactos no sistema de saneamento ambiental, abastecimento de água, energia elétrica e comunicação;
- XV - Potencialidade de concentração de atividades similares na área;
- XVI - Potencial indução de desenvolvimento e o caráter estruturante no Município;
- XVII - Impactos visuais e luminosos;
- XVII - Poluição sonora, odorífera, atmosférica e hídrica;
- XIX - Ventilação e iluminação das construções existentes sob a influência do empreendimento ou atividade a ser implantada.

Art. 47. Para elaboração do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança - deve ser solicitada consulta de viabilidade prévia. Com parecer favorável da municipalidade, o empreendedor deverá providenciar o Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança, documento que se caracteriza por conter informações minuciosas que reflete o resultado do EIV.

Art. 48. Para elaboração do relatório devem ser considerados os pontos:

- I - Área de vizinhança ou de influência - considerada como os limites geográficos da área a ser direta ou indiretamente afetada pelos impactos advindos do empreendimento ou atividade, sendo:
 - a) Área vizinhança ou de influência direta: aquela que poderá sofrer impactos diretos do empreendimento, principalmente os relacionados ao aumento da emissão de gases, ruídos e alteração do cotidiano local;
 - b) Área de vizinhança ou de influência indireta: aquela que possa sofrer impactos indiretos do empreendimento.
- II- População residente - pessoas que residem na vizinhança ou entorno do empreendimento e/ou atividade;
- III - População usuária - pessoas que fazem uso daquela vizinhança ou entorno do empreendimento e/ou atividade para trabalho, compras, lazer, estudo ou deslocamento;
- IV - Medidas compensatórias - são aquelas destinadas a compensar impactos irreversíveis que não possam ser evitados;
- V - Medidas mitigatórias - aquelas destinadas a prevenir, reduzir ou evitar impactos adversos do empreendimento sobre sua área de influência.

Art. 49. O Estudo de Impacto de Vizinhança será sempre exigido:

- I - na implantação de empreendimentos e/ou atividades que tenham seu uso excedendo ou divergindo dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei Complementar de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, ou a critério de solicitação da municipalidade;
- II - na ampliação de empreendimentos que na implantação elaboraram o EIV, desde que esta ampliação represente 30% (trinta por cento) ou mais da obra originalmente aprovada;
- III - na mudança de atividade de edificações existentes que tenham seu uso excedendo ou divergindo dos parâmetros urbanísticos estabelecidos na Lei Complementar de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, ou a critério de solicitação da municipalidade.

Art. 50. O Relatório de Impacto de vizinhança será analisado pelos órgãos da Prefeitura Municipal. Em casos excepcionais a municipalidade poderá encaminhar ao CMD – Conselho Municipal de Desenvolvimento que emitira parecer sobre a matéria.

Art. 51. O Poder Executivo, baseado no Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança e no parecer emitido por seus técnicos e excepcionalmente CMD – Conselho Municipal de Desenvolvimento poderá permitir ou negar autorização para a execução do empreendimento ou funcionamento da atividade. Pode ainda exigir do empreendedor, às suas expensas, medidas preventivas, mitigatórias e/ou compensatórias que possam garantir a minimização ou compensação dos impactos a serem gerados, como condição para sua aprovação, determinando:

- I - alterações ou complementações no projeto;
- II - melhorias e/ou ampliações na rede de infraestrutura urbana;
- III - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários, em

percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento, preferencialmente em suas áreas adjacentes;

IV - ampliação e/ou adequação do sistema viário e do sistema de transporte público;

V - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos causados na vizinhança pelo empreendimento desde sua execução;

VI - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos dos patrimônios naturais, históricos ou culturais, bem como recuperação de área degradada;

VII - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros programas de inclusão social e geração de emprego e renda;

VIII - implantação de habitação de interesse social;

IX - construção de equipamentos sociais preferencialmente nas áreas adjacentes ao empreendimento.

§ 1º. As medidas preventivas visam antecipar o impacto transitório durante a implantação do empreendimento.

§ 2º. As medidas mitigatórias e/ou compensatórias a serem exigidas do empreendedor devem ser proporcionais ao porte e ao impacto gerado pelo empreendimento ou atividade.

§ 3º. As medidas compensatórias serão exigidas sempre que não for possível a eliminação, parcial ou integral dos impactos negativos.

§ 4º. Cada impacto negativo identificado estará vinculado a, pelo menos, uma medida mitigadora ou compensatória.

§ 5º. Planos e programas governamentais, propostos e em implantação, na área de influência do empreendimento deverão ser considerados e compatibilizados.

Art. 52. Para elaboração do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança – o requerente, após o resultado da consulta prévia que determina a elaboração do EIV terá o prazo de 6 (seis) meses, prorrogáveis por mais de 6 (seis) meses, para apresentação do relatório de impacto de vizinhança.

Art. 53. O relatório relativo ao EIV deverá ser elaborado por equipe técnica multidisciplinar, composta obrigatoriamente por um arquiteto e urbanista, engenheiro civil e engenheiro ambiental ou agrônomo, e demais profissionais que se façam necessários, que deverão ter capacitação comprovada na sua área de atuação.

Parágrafo único. Deverá ser apresentado o Registro ou a Anotação de Responsabilidade Técnica do coordenador e demais responsabilidades técnicas referentes aos outros profissionais que compõem a equipe, bem como seus registros na entidade profissional competente.

Art. 54. A aprovação de projetos construtivos fica condicionada a aprovação do REIV pela municipalidade e a emissão dos alvarás para construção e de terraplenagem, se houver, ficam condicionados a entrega, pelo empreendedor ao Município, do Termo de Compromisso assinado e com firma reconhecida.

Art. 55. O Termo de Compromisso é o documento elaborado pelo requerente, onde são especificadas as medidas preventivas, mitigatórias e compensatórias determinadas pela municipalidade para aprovação do empreendimento.

Art. 56. A emissão do "habite-se" e/ou alvará de funcionamento ficam condicionados ao cumprimento das obrigações assumidas, pelo empreendedor, no Termo de Compromisso.

Art. 57. O EIV não dispensa nem substitui o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e demais estudos exigidos pela legislação ambiental.

Art. 58. Orientação para elaboração do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança:

- I- Identificação do empreendimento e sua localização;
- II- Cópia da consulta prévia;
- III- Apresentação geral do empreendimento com justificativa, objetivos e descrição resumida contemplando: atividade prevista, com metragem do terreno, área total construída, área computável, altura, número de vagas de estacionamento com o tipo de veículos a ser utilizado, e demais informações relevantes, entre os quais, canteiro de obras, entrada de materiais, método construtivo, estratégia de manutenção de convivência harmoniosa com a vizinhança;
- IV- Identificação da equipe técnica responsável pelo estudo;
- V- Identificação do empreendedor;
 - a) Se pessoa jurídica: razão social (e nome fantasia, se houver), CNPJ, Inscrição Estadual e Municipal, cópia do contrato social ou documento equivalente, endereço completo, telefone para contato, e-mail e demais informações que julgar necessárias;
 - b) Se pessoa física: nome completo, CPF, RG, estado civil, profissão, endereço completo, telefone para contato, e-mail e demais informações que julgar necessárias;
- VI- Cópia atualizada da certidão de inteiro teor do imóvel;
- VII- Projeto arquitetônico básico;
- VIII- Proposta de delimitação de área de influência ou vizinhança: deve-se localizar o empreendimento e sua área de influência ou de vizinhança direta e indireta em mapa com escala, incluindo acessos, estabelecimentos de grande porte, áreas de proteção ambiental, sítios históricos, bens culturais, e outras informações correlatas;
- IX- Dimensionamento do sistema viário com a identificação dos fluxos de circulação;
- X- A área, dimensão e volumetria do empreendimento com descrição dos usos e volumes das edificações existentes no terreno, se houver;
- XI- Previsão dos prazos de implantação, início de execução e início de operação do empreendimento;
- XII- Levantamento planialtimétrico do terreno;
- XIII- Levantamento florestal;
- XIV- Projeto de terraplenagem, quando houver movimento de terra;
- XV- Estimativa da produção de ruídos, calor, vibração, lixo, efluentes e radiações a

- serem geradas, especificando a quantidade, qualidade e distribuição temporal;
- XVI- Indicação do sistema viário e de transportes existentes, identificando as vias públicas e seus gabaritos, hierarquização, sentido de tráfego, modos de transporte de massa existentes, itinerários das linhas, principais destinos atendidos, pontos de paradas, taxa de motorização e as intervenções viárias analisando-os sob os seguintes aspectos:
- a) estimativa de viagens geradas e sua distribuição pelo sistema viário de acesso na fase de implantação e operação do empreendimento;
 - b) localização dos acessos de entrada e saída de veículos e pedestres, com os tipos de veículos a serem utilizados na implantação e operação do empreendimento;
 - c) identificação das áreas de acumulação de veículos e respectivos bloqueios (guaritas e cancelas) e circulação interna de veículos leves e pesados, áreas de embarque e desembarque, carga e descarga e áreas específicas para veículos de emergência, na fase de operação do empreendimento;
- XVII- Descrição da demanda e da capacidade de atendimento da rede de infraestrutura urbana e do programa de gerenciamento de resíduos recicláveis e orgânicos, indicando a capacidade instalada e a necessidade de sua ampliação ou adequação;
- XVIII- Medidas de sustentabilidade e as tecnologias a serem aplicadas para o uso racional da água, energia, geração de resíduos, na fase de implantação e operação do empreendimento;
- XIX- Geração de emprego e renda, indicando a previsão do número de postos de trabalho que irá gerar, remuneração média e procedência da mão de obra, na fase de implantação e operação do empreendimento;
- XX- Identificação da permeabilidade do solo e influência do lençol freático, sempre que necessário;
- XXI- Demanda em relação aos equipamentos públicos de uso comunitário existentes e sua capacidade de atendimento da demanda atual e após a implantação do empreendimento;
- XXII- Indicação dos bens considerados de interesse cultural a nível municipal, estadual ou federal e áreas de relevante interesse ambiental, analisando o impacto na fase de implantação e de operação do empreendimento sobre estes bens;
- XXIII- Indicação dos vales secos, córregos, rios, mata ciliar e cotas de enchente, áreas de APP/FUNDEMA;
- XXIV- Interpretação da paisagem indicando as tipologias urbanas e arquitetônicas existentes e os eixos visuais;
- XXV- Características sociodemográficas da área de influência, apresentando os dados sobre a população residente e usuárias, faixa etária, sexo e estratificação social, distribuição espacial, e formas de locomoção;
- XXVI- Indicação das características do espaço urbano dentro da área delimitada como de influência ou vizinhança;
- XXVII- Potencialidade de concentração de atividades similares na área;
- XXVIII- Potencial indução de desenvolvimento e o caráter estruturante no município;
- XXIX- Impacto sobre a habitação e sobre as atividades dos moradores e dos usuários da área de intervenção;

XXX- Identificar e avaliar os impactos positivos e negativos na área de influência ou de vizinhança, direta e indireta, durante a fase de implantação e operação do empreendimento, indicando:

- a) estimativa de viagens geradas e sua distribuição pelo sistema viário de o destino final do material resultante da movimentação de terra;
- b) o destino final do entulho gerado pela obra;
- c) o fluxo dos veículos envolvidos na obra;
- d) a geração de ruídos, calor e vibração;
- e) ventilação, insolação e permeabilidade do solo após a conclusão do empreendimento;
- f) a alteração das características do solo;
- g) as potencialidades de danos físicos à infraestrutura pública (vias e calçadas públicas, saneamento básico, iluminação etc.) e privadas, indicando, quando for o caso, os reparos necessários visando a fiscalização das obras pelos órgãos municipais competentes;

XXXI- Compatibilidade ou não do empreendimento com as redes de infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos e de uso comunitário, identificando possíveis conflitos em relação à mudança do perfil e aumento da demanda por serviços públicos em relação à população residente e usuária, considerando os seguintes conteúdos:

- a) necessidade de inserção de novos equipamentos públicos de uso comunitários, no que se refere à demanda gerada pelo eventual incremento populacional;
- b) geração de viagens: quantificando-as em relação ao tráfego de veículos leves e pesados, municipal e intermunicipal;
- c) demanda por estacionamento: devendo ser quantificada a ocupação máxima desagregada por veículos leves e pesados;
- d) demanda por transporte coletivo quantificando a necessidade do aumento dos serviços de transporte coletivo existentes e programados, bem como da possibilidade de seu atendimento pelas empresas concessionárias elou a implantação de novos modais;
- e) necessidade de implantação ou melhorias nas paradas do transporte coletivo, ciclovias e passeios públicos;
- f) estruturação e/ou modificação da dinâmica da mobilidade urbana, com o objetivo de verificar a necessidade de projeção de alargamentos das vias existentes ou execução de novas vias;
- g) benefícios econômicos e sociais do empreendimento para população da área de influência ou vizinhança, descrevendo com detalhes o impacto deste sobre o mercado imobiliário da região local, sobre a renda da população (oferta de trabalho) valorização imobiliária, identificando as classes e os segmentos sociais que serão beneficiados ou prejudicados com a implantação do empreendimento, bem como a possibilidade de perda em relação aos costumes, espaços e outros elementos do substrato sociocultural, bem como o adensamento, expansão ou segregação urbana;

XXXII- Compatibilidade ou não do empreendimento com as redes de infraestrutura urbana e dos equipamentos públicos e de uso comunitário, identificando possíveis conflitos em relação à mudança do perfil e aumento da demanda por serviços públicos em relação à população residente e usuária;

XXXIII- Compatibilidade do empreendimento em relação a sua volumetria em relação aos imóveis considerados como Patrimônio Cultural, a fim de verificar se haverá obstrução visual ou sua integração e harmonia ao cenário existente.

§ 1º. Entende-se como rede de infraestrutura urbana as redes de drenagem, abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, telecomunicações, coleta de resíduos, etc.

§ 2º. Entende-se como equipamentos públicos e de uso comunitário aqueles destinados à educação, cultura, saúde, esportes e lazer, incluindo as áreas verdes, praças e parques.

§ 3º. Os volumes de tráfego devem ser comparados com os volumes antes da implantação do empreendimento, verificando os impactos causados sobre a mobilidade e segurança dos pedestres, com vistas a determinar as medidas mitigadoras elou compensatórias.

Art. 59. O empreendedor deverá apresentar soluções para cada impacto identificado no REIV em uma matriz, com a indicação, para cada intervenção proposta, das correspondentes fases e prazos para sua execução, para melhor visualização e compreensão dos analistas, classificando-os como transitório elou permanente, determinando:

I - o tipo de impacto;

II - as medida de prevenção;

III - as medidas mitigadoras, indicando o grau de correção, total, parcial elou a impossibilidade de mitigação;

IV - as medidas compensatórias, se o grau de correção for parcial ou impossível;

V - prazo para execução das medidas mitigatórias elou compensatórias.

§ 1º. As medidas de prevenção visam antecipar um impacto durante a implantação do empreendimento e só serão admitidas se o impacto for transitório.

§ 2º. Cada impacto negativo identificado estará vinculado a, pelo menos, uma medida mitigatória ou compensatória.

§ 3º. Os prazos para execução das medidas mitigatórias e/ou compensatórias não poderão extrapolar o prazo para emissão do alvará de "habite-se".

TÍTULO III POLÍTICA DE GESTÃO PÚBLICA URBANA

Art. 60. Visando promover um processo contínuo de Gestão compartilhada do Plano Estratégico Sustentável, atualizado e democrático, fica instituído o Sistema de Gestão Urbana, regido pelo princípio da participação popular, e segundo normas definidas em lei específica.

Art. 61. O Sistema de Gestão Urbana terá como objetivos:

I - Viabilizar, na formulação e execução da política urbana, a criação de canais de participação e monitoramento por parte dos cidadãos, bem como de instâncias representativas dos vários segmentos da comunidade;

- II - Promover o processo educativo e de capacitação da população para que esta possa participar dos processos decisórios à política urbana;
- III - Tornar transparentes os processos de planejamento e gestão da política urbana;
- IV- Identificar as prioridades sociais do Município e integrá-las às prioridades do Poder Executivo Municipal;
- V - Implementar e monitorar os programas, projetos e instrumentos deste Plano Diretor;
- VI - Gerenciar e atualizar permanentemente este Plano Diretor;
- VII - Evitar a descontinuidade do processo de planejamento e gestão urbana e a descaracterização das diretrizes estabelecidas para a política urbana do Município através da gestão democrática;
- VIII - Usar o instrumento do CDM – Conselho Municipal de Desenvolvimento.

CAPÍTULO I

DO CDM – CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 62. Conselho de Desenvolvimento Municipal - é órgão integrante do Sistema de Gestão Urbana do Município e tem como atribuições:

- I- Emitir parecer sobre todo projeto de Lei de caráter urbanístico do Município, e naqueles casos cuja solução esteja omissa na legislação ou, se prevista nesta suscite dúvidas;
- II- Promover estudos e divulgações de conhecimento relativo a áreas urbanas, especialmente no que se refere ao uso e ocupação do solo;
- III- Colaborar com a equipe técnica encarregada de aplicar a Legislação do Plano Diretor de Desenvolvimento e legislações correlatas, encaminhando críticas, sugestões, reivindicações e problemas urbanos e emitir pareceres sobre os mesmos;
- IV- Zelar pela boa aplicação e interpretação exata do Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal;
- V- Realizar bianualmente a Conferência Municipal de Política Urbana para avaliar a aplicação e os resultados do Plano Diretor e da Política Urbana Municipal revendo as diretrizes e os rumos da política para enfrentar a diminuição de emprego e renda e garantir o controle social no processo de implantação de políticas urbanas;
- VI- Propor, discutir, promover debates, e deliberar sobre projetos de empreendimentos de grande impacto ambiental ou de vizinhança, sejam estes públicos, privados ou de parcerias público-privadas, submetendo-os à consulta popular, na forma prevista nesta Lei;
- VII- Emitir parecer sobre a criação, extinção ou modificação de normas oriundas do Poder Público que versem sobre planejamento urbano;
- VIII- Aprovar os estoques construtivos do Direito de Construir adicional a serem oferecidos através de Outorga Onerosa;
- IX- Aprovar a metodologia para a definição dos valores anuais da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- X- Apreciar e deliberar acerca das ações propostas pelo Poder Público para a operacionalização dos instrumentos previstos neste Plano Diretor;

XI- Definir as atribuições do Presidente, do Plenário e da Secretaria Executiva do Conselho;

XII- Elaborar o seu regimento interno, que deve prever suas responsabilidades, organização e atribuições;

XIII- Assessorar o Poder Executivo Municipal na elaboração da política habitacional do Município;

XIV- Analisar e aprovar projetos e empreendimentos privados voltados à habitação de mercado popular, desde que estejam de acordo com a política habitacional do Município.

§ 1º. O Conselho de Desenvolvimento Municipal Urbano de Campos Novos integrará a estrutura administrativa do Poder Executivo Municipal, não estando a esta, subordinado no exercício de suas funções.

§ 2º. A integração do Conselho à estrutura administrativa municipal se dará tendo em vista unicamente a necessidade de suporte administrativo, operacional e financeiro para seu pleno funcionamento.

§ 3º. O Conselho de Desenvolvimento Municipal Urbano de Campos Novos será composto por um Presidente, pelo Plenário e um Secretário, cujas atribuições serão definidas no regimento a que se refere a letra l) do § 1º

§ 4º. O Conselho será formado por Membros Representativos da Sociedade e Poder Público, com respectivos Titulares e Suplentes, eleitos ou indicados por seus respectivos órgãos ou categorias, e homologados pelo Prefeito Municipal, com renovação bienal.

Art. 63. O Conselho de Desenvolvimento Municipal será composto por representantes das seguintes entidades:

I - Secretaria Municipal de Transportes/Departamento de Engenharia;

II - Câmara dos Dirigentes Lojistas - CDL;

III - Associação Comercial, Industrial, Rural de Campos Novos - ACIRCAN;

IV - Representante Local do Conselho Regional de Engenharia - CREA;

V - Representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU;

VI – Representante AENCIMOC - Associação dos Engenheiros Civis do Meio-Oeste Catarinense;

VII - Subseção da Ordem dos Advogados do Brasil - OAB/SC;

VIII - Universidade do Oeste de Santa Catarina - UNOESC Campus de Campos Novos;

IX - Unidade Local do Corpo de Bombeiros;

X - Polícia Militar de Santa Catarina;

XI - AMPLASC - Associação dos Municípios do Planalto Sul de Santa Catarina;

XII - SAMAE - Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto;

XIII - CELESC - Centrais Elétricas de Santa Catarina;

XIV - Câmara Municipal de Vereadores;

XV - COMUTRAN - Conselho Municipal de Trânsito;

XVI - FUNDEMA - Fundação Municipal do Meio Ambiente.

Art. 64. A Entidade indicará o representante titular e respectivo suplente.

Art. 65. O mandato será de 02 (dois) anos.

Art. 66. A participação dos representantes das entidades mencionadas será de forma gratuita e considerada serviços relevantes prestados a comunidade camponovense.

TÍTULO IV DAS DIRETRIZES PARA A REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 67. A Lei Complementar que dispõe sobre o parcelamento do solo no município de Campos Novos, possibilitará a regularização das edificações, parcelamento, uso e ocupação do solo informais, em situações técnica e ambientalmente viáveis e compatíveis com as prioridades e diretrizes definidas neste Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável, condicionada à realização de obras e ações necessárias para garantir estabilidade jurídica, física, salubridade e segurança de utilização, de forma a incorporar os referidos assentamentos e imóveis ao tecido urbano regular, definindo normas técnicas e procedimentos especiais, abrangendo as seguintes situações:

I - Parcelamentos do solo urbano e condomínios rurais implantados clandestina e irregularmente;

II - Desestimular a implantação de loteamentos para fins urbanos e a instalação de indústrias incompatíveis com as atividades próprias do campo, na área rural, permitindo agroindústrias e empreendimentos ecoturísticos e de lazer, atendido o disposto no Decreto Federal Nº 59.428, de 27 de outubro de 1966, na legislação federal afim e na específica do INCRA. Observado a possibilidade de permitir as já instaladas para fins de regularização, e disciplinando criteriosamente, atividades diversificadas e industriais ao longo das principais estradas e/ou rodovias no meio rural do Município de Campos Novos / SC;

III - Os loteamentos aprovados, registrados e implantados a partir da instituição da Área Especial de Interesse Turístico (AEIT) e os existentes, já consolidados nessa área são passíveis de regularização municipal conforme lei municipal de parcelamento do solo em vigor, devendo atender aos índices e parâmetros urbanísticos definidos no ato de sua aprovação e na Lei Complementar, que Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Campos Novos;

IV - empreendimentos habitacionais de interesse social promovidos pela Administração Pública Direta e Indireta e nas áreas desapropriadas para solução de situações de conflito;

V - favelas, conjuntos habitacionais e loteamentos onde seja possível aplicar os instrumentos de usucapião urbano e da Lei Federal Nº 6766/1979 - Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências, e em cortiços sem condições mínimas de moradia, ocupados pela população de baixa renda;

VI - áreas públicas com ocupação habitacional consolidada, não situadas em áreas de

risco;

VII - edificações executadas e utilizadas em desacordo com a legislação vigente.

Art. 68. Os parcelamentos do solo para fins urbanos implantados irregularmente poderão ser regularizados com base na Lei Complementar que Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de Campos Novos, no mínimo:

I - Os requisitos urbanísticos e jurídicos necessários à regularização, observada a legislação federal e os procedimentos administrativos;

II - o estabelecimento de procedimentos que garantam os meios para exigir do loteador irregular o cumprimento de suas obrigações;

III - A possibilidade da execução das obras e serviços necessários à regularização pela Prefeitura, associação de moradores e terceiros, sem isentar o loteador das responsabilidades legalmente estabelecidas;

IV - O estabelecimento de normas que garantam condições mínimas de acessibilidade, habitabilidade, saúde e segurança;

V - O percentual de áreas públicas a ser exigido e alternativas quando for comprovada a impossibilidade da destinação, aplicando os dispositivos legais desta lei - Art. 16, como forma de mitigar;

VI - As ações de fiscalização necessárias para coibir a implantação de novos parcelamentos irregulares ou clandestinos e o aumento das áreas objeto da regularização;

VII - a possível previsão de isenção ou parcelamento de dívidas ao Erário Público.

§ 1º. O Executivo poderá reconhecer o direito e outorgar o título de concessão do direito real de uso ou de concessão especial para fins de moradia, nos casos em que sejam preenchidos os requisitos legais.

§ 2º. A urbanização e a regularização garantirá aos moradores condições dignas de moradia, acesso aos serviços públicos essenciais e o direito ao uso do imóvel ocupado.

§ 3º. Terão prioridade as áreas que oferecem risco de vida ou de saúde aos seus ocupantes, em especial aquelas listadas no Relatório das Áreas de Risco da Defesa Civil local, estabelecendo-se e tornando públicos os critérios e prioridades de atendimento, considerando a possibilidade de relocação de moradores e a recuperação do meio ambiente degradado.

Art. 69. As edificações e usos irregulares poderão ser regularizados com base em lei que contenha, no mínimo:

I - Os requisitos técnicos, jurídicos e os procedimentos administrativos;

II - As condições mínimas para garantir estabilidade, segurança, salubridade, higiene, habitabilidade, infraestrutura urbana e acesso aos serviços e equipamentos urbanos, podendo a Prefeitura solicitar adequações, complementações e melhorias, quando necessárias;

III - A exigência de anuência ou autorização dos órgãos competentes, quando se tratar de regularização em áreas de proteção e preservação ambiental, cultural, paisagística e de mananciais e quando se tratar de instalações e equipamentos públicos, usos

institucionais segundo a legislação de uso e ocupação do solo vigente, polos geradores de tráfego e atividades sujeitas ao licenciamento ambiental.

Parágrafo único. Poderá ser utilizada, para fins de regularização fundiária, o instrumento da outorga onerosa, quando a área construída a regularizar resultar área construída computável superior à permitida pelo coeficiente de aproveitamento em vigor à época da construção.

TÍTULO V **DAS INTERVENÇÕES PRIVADAS EM ÁREAS PÚBLICAS**

Art. 70. O Município de Campos Novos poderá autorizar intervenções privadas em áreas públicas, desde que comprovado o interesse público.

Art. 71. Para encaminhamento do pedido o interessado deverá apresentar no mínimo:

- I – Projeto com descrição detalhada dos itens a serem implantados e soluções adotadas;
- II - Forma de custeio da obra (privada ou parceria);
- III – Responsabilidade pela manutenção posterior à conclusão;
- IV - Prazo de permanência;
- V – Estudo de viabilidade do interesse público;
- VI- Parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal (CDM) sobre a intervenção urbana.

Art. 72. A intervenção proposta deverá ser encaminhada para aprovação do Poder Legislativo.

Parágrafo único. O Projeto de Lei deverá prever demais condicionalidades.

Art. 73. O Departamento de Engenharia do Município para autorizar a execução do objeto deverá exigir no mínimo os seguintes documentos, quando necessário:

- I - Projeto Arquitetônico;
- II - Projeto Estrutural;
- III - Projeto de Drenagem Pluvial;
- IV - Projeto Elétrico aprovado pela Celesc;
- V - Projeto de Iluminação Pública aprovado na Celesc;
- VI - Projeto de Rede Lógica;
- VII - Projeto Hidrossanitário aprovado pela Autarquia Municipal de água e esgoto - SAMAE;
- VII- Ata de aprovação no Conselho de trânsito municipal – COMUTRAN;
- IX - Aprovação da Fundação Municipal do Meio Ambiente - FUNDEMA;
- X - Documento de Responsabilidade Técnica para cada projeto;
- XI - Demais documentos que se fizerem necessários a fim de garantir a segurança

técnica do local.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 74. As licenças, alvarás, protocolos de análises de projetos, concedidos segundo as normas vigentes à época da sua concessão permanecerão válidos segundo os prazos neles estipulados, enquanto conservarem a observância das normas aplicáveis.

Art. 75. O Plano Diretor do Município de Campos Novos é a legislação de base do planejamento urbano da cidade, é composto pelas Leis Complementares que estão sendo revisadas e encaminhadas para aprovação do poder Legislativo Municipal sejam:

- I - Lei de zoneamento, uso e ocupação do solo do município de Campos Novos,
- II - Lei de parcelamento do solo no município de Campos Novos;
- III - Código de edificações e obras no município de Campos Novos;
- IV - Código de Posturas que trata da utilização do espaço do município de Campos Novos e o bem-estar público observadas as normas federais e estaduais relativas à matéria;
- V - Lei que institui o Plano municipal de mobilidade urbana do município de Campos Novos.

Parágrafo Único. Serão instrumentos complementares a essa lei também:

- I- Plano Estratégico de Desenvolvimento Sustentável;
- II- Planos específicos de urbanização;
- III- Projetos especiais;
- IV- Projetos setoriais e planos distritais, sendo garantida a aplicação dos seus princípios, diretrizes e instrumentos, sob a coordenação do Poder Público e garantida a participação social;
- V- Projetos de lei que regulamentam o exercício do direito de preempção pelo poder público municipal, e o projeto de lei que regulamenta a outorga onerosa do direito de construir, instituída no plano diretor de desenvolvimento, e institui a transferência do direito de construir, também denominada transferência de índice.

Art. 76. O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Campos Novos é o instrumento básico, global e estratégico da política de desenvolvimento urbano do Município, sendo determinante para todos os agentes públicos e privados que atuam em seu território.

§ 1º. O Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Campos Novos é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias e o Orçamento Anual incorporar os princípios, os objetivos, as diretrizes, as estratégias, as políticas e os programas nele contidos.

§ 2º. A interpretação e a aplicação do Plano Diretor do Município de Campos Novos devem ser compatibilizadas com os planos nacionais, estaduais e regionais de

ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social, em especial aqueles vinculados à AMPLASC - Associação dos Municípios do Planalto Sul de Santa Catarina.

Art. 77. Para os efeitos de aplicação desta Lei são adotadas as definições dispostas no Glossário da Lei Complementar Código de Edificações e Obras no Município de Campos Novos.

Parágrafo único. Havendo conflito entre os termos legais prevalecerá a redação mais favorável ao particular.

Art. 78. Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº. 06/2017 e suas alterações, Lei nº. 3.786/2012 e 3.786/2013.

Prefeitura Municipal de Campos Novos, em 25 de novembro de 2024

GILMAR MARCO PEREIRA
Prefeito Municipal