



## LEI COMPLEMENTAR Nº 37 DE 10 DE OUTUBRO DE 2006.

### INSTITUI O PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE CAMPO ALEGRE/SC.

O Prefeito Municipal de Campo Alegre, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Art. 1º** Esta Lei Complementar institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Campo Alegre, com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes nos termos do artigo 182 da Constituição Federal, do artigo 143 da Constituição Estadual de Santa Catarina e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

**Art. 2º** O Plano Diretor do Município de Campo Alegre é o instrumento básico da política municipal de desenvolvimento e de expansão urbana, buscando a qualificação e o desenvolvimento equilibrado e sustentável do meio urbano e rural garantindo a premissa constitucional das funções sociais da propriedade e da cidade.

#### SEÇÃO I DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

**Art. 3º** A propriedade urbana e rural deve cumprir a sua função social atendendo às exigências fundamentais de ordenação do município expressas no Plano Diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, considerando a geração e distribuição de riqueza, a inclusão social e o equilíbrio ambiental.

**Art. 4º** Para a propriedade atender a sua função social, o Plano deverá aplicar mecanismos de modo que:

I - Democratize o uso, a ocupação e a posse do solo, de modo a conferir oportunidade e acesso ao solo e à moradia;

II - Promova a justa distribuição dos ônus e encargos decorrentes das obras e serviços da infra-estrutura básica;

III - Recupere para a coletividade a valorização imobiliária decorrente da ação do Poder Público;

IV - Gere recursos para o atendimento da demanda de infra-estrutura e de serviços públicos provocada pelo adensamento e para implantação de infra-estrutura em áreas não servidas;

V - Promova o adequado aproveitamento dos vazios urbanos ou terrenos subutilizados ou ociosos, sancionando a sua retenção especulativa, de modo a coibir o uso especulativo da terra como reserva de valor;

VI - Defenda e preserve para as presentes e futuras gerações o meio ambiente de forma ecologicamente equilibrado.

## SEÇÃO II DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

**Art. 5º** A função social da cidade deve direcionar os recursos e a riqueza de forma mais justa, de modo a combater as situações de desigualdade econômica e social mediante as seguintes diretrizes:

I - Garantir o direito a cidades sustentáveis, entendidos como direito à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura básica, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;

II - Gerir democraticamente por meio da participação da população e de entidades representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento sustentável;

III - Buscar cooperação entre governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;

IV - Planejar o desenvolvimento da cidade, a distribuição espacial da população e as atividades econômicas no município, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

V - Ofertar equipamentos e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população local;

VI - Ordenar e controlar o uso e a ocupação do solo;

VII - Integrar e complementar as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento sócio econômico do município;

VIII - Distribuir de forma justa os benefícios decorrentes do processo de urbanização;

IX - Adequar os instrumentos de política econômica, tributária e financeira e dos gastos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos geradores de bem estar geral e a fruição dos bens pelos mais diferentes segmentos sociais;

X - Recuperar investimentos do poder público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos;

XI - Proteger, preservar e recuperar o meio ambiente natural e construído, o patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XII - Promover audiência pública nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades com efeitos negativos sobre a qualidade de vida da população;

XIII - Promover regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, considerando a situação socioeconômica da população e as normas ambientais;

XIV - Simplificar a legislação do parcelamento, uso e ocupação do solo e das normas edilícias com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;

XV - Igualar as condições para os agentes públicos e privados na promoção de empreendimentos e atividades relativas ao processo de urbanização, atendido o interesse social;

XVI - Preservar o meio ambiente e a qualidade de vida dos cidadãos, com vistas ao desenvolvimento do turismo, como forma de garantir o direito à cidade e a um município auto-sustentável.

## **CAPÍTULO II DA CONSTITUIÇÃO DO PLANO**

**Art. 6º** O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Campo Alegre está constituído pelos seguintes elementos:

- I - Diretrizes Básicas para o Desenvolvimento Sustentável;
- II - Instrumentos de Controle Urbanístico;
- III - Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano;
- IV - Instrumentos de Promoção do Desenvolvimento Urbano;
- V - Instrumentos de Regularização Fundiária;
- VI - Instrumentos de Democratização da Gestão Urbana;
- VII - Instrumentos Complementares.

### **SEÇÃO I DAS DIRETRIZES BÁSICAS PARA O DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**

**Art. 7º** As diretrizes básicas que nortearão o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável estão segmentadas nos seguintes incisos:

- I - Estruturação Territorial e Integração Regional;
- II - Promoção Econômica;
- III - Qualificação do Ambiente Natural;
- IV - Qualificação do Ambiente Construído;
- V - Promoção Social;
- VI - Mobilidade Urbana e Rural.

#### **SUBSEÇÃO I DA ESTRUTURAÇÃO TERRITORIAL E INTEGRAÇÃO REGIONAL**

**Art. 8º** Estruturação Territorial e Integração Regional é um conjunto de ações que visam promover o equilíbrio entre as áreas urbanizadas, passíveis de urbanização, destinadas a produção primária e as de preservação e conservação.

Parágrafo único - São diretrizes estratégicas para a Estruturação Territorial e a Integração Regional do Município de Campo Alegre:

- I - Potencialização das vocações territoriais, sejam elas ambientais, rurais ou urbanas;
- II - Intensificação da integração regional no âmbito econômico, social e ambiental;
- III - Ajustamento da ocupação urbana à demanda populacional desejada, a fim de evitar conflitos territoriais ou intermunicipais, sejam eles de ordem ambiental, social ou econômica;
- IV - Preservação e conservação da biodiversidade;

V - Elevação do Índice de Desenvolvimento Humano;

VI - Adensamento populacional localizado.

**Art. 9º** A efetividade das ações relacionadas à Estruturação Territorial e a Integração Regional deverão ser avaliadas através de indicadores do Sistema de Avaliação de Desempenho que demonstrem:

I - Eliminação de conflitos nas:

- a) atividades primárias e ocupações urbanas;
- b) atividades primárias e áreas ambientalmente frágeis;
- c) ocupações urbanas e áreas ambientalmente frágeis.

II - Elevação do Índice de Desenvolvimento Humano.

## **SUBSEÇÃO II DA PROMOÇÃO ECONÔMICA**

**Art. 10** Promoção Econômica é o conjunto de ações estrategicamente previstas, visando promover a geração e a distribuição de riqueza no município.

Parágrafo Único - São diretrizes estratégicas para a Promoção Econômica do Município de Campo Alegre nos Setores Primário, Secundário e Terciário:

I - Promoção das atividades produtivas vocacionadas;

II - Promoção de infra-estrutura básica e de equipamentos públicos rurais;

III - Promoção do equilíbrio entre a renda familiar urbana e rural;

IV - Previsão de normas edilícias especiais para construção de benfeitorias rurais com o intuito de manter o homem no campo;

V - Previsão de disponibilidade de área estrategicamente localizada destinada a edificação de novas indústrias;

VII - Previsão do direito de preempção ao poder público no entorno das áreas industriais visando promover vetores e/ou áreas cuja ocupação da atividade industrial deva ser prioritária;

VIII - Previsão de área de parque na área central do município;

IX - Previsão de manutenção da paisagem no entorno da rodovia SC 301;

X - Previsão de preservação e conservação histórica da Estrada Dona Francisca;

XI - Otimização do uso da infra-estrutura urbana e dos serviços urbanos;

XII - Promoção de áreas e/ou vetores com prioridade para atividades de prestação de serviço e de comércio distribuídos equilibradamente pela área consolidada do município;

XIII - Potencialização, através da preservação, das edificações de grande interesse histórico/cultural;

**Art. 11** A efetividade das ações relacionadas a Promoção Econômica deverão ser avaliadas através de indicadores de desempenho que demonstrem:

I - Crescimento do movimento econômico do município;

II - Equilíbrio entre a renda do cidadão rural e o cidadão urbano;

III - Manutenção do índice zero de êxodo rural;

IV - Crescimento da renda média per capita do campoalegrense em relação ao Estado de Santa Catarina e ao Brasil.

### **SUBSEÇÃO III DA QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE NATURAL**

**Art. 12** Qualificação do Ambiente Natural é um conjunto de diretrizes e ações que visam promover a preservação da biodiversidade e da paisagem natural.

Parágrafo único - São diretrizes estratégicas para Qualificação do Ambiente Natural do Município de Campo Alegre:

I - Fortalecimento das áreas ambientalmente frágeis;

II - Proteção das áreas de mananciais visando a preservação dos recursos hídricos na quantidade e qualidade ideais;

III - Preservação da biodiversidade;

IV - Redução ou eliminação dos conflitos entre as áreas ambientalmente frágeis e as atividades urbanas e rurais;

V - Elaboração de planos regionais, propondo medidas que evitem conflitos ambientais com municípios vizinhos;

VI - Elaboração e implementação do macrozoneamento das áreas de proteção ambiental da "Bacia do Alto do Rio Turvo" e da "Bacia do Quiriri".

**Art. 13** A efetividade das ações relacionadas à qualificação do ambiente natural deverá ser avaliada através de indicadores do sistema de avaliação de desempenho que demonstrem:

I - Redução de conflitos entre as áreas ambientalmente frágeis e as demais atividades urbanas e rurais;

II - A manutenção ou ampliação da biodiversidade no município;

III - Redução do percentual de áreas ambientalmente degradadas;

IV - Percentual de ligações domiciliares no sistema de tratamento de esgoto público.

### **SUBSEÇÃO IV DA QUALIFICAÇÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO**

**Art. 14** Qualificação do Ambiente Construído é um conjunto de diretrizes e ações que visam a otimização do uso da infra-estrutura básica, dos equipamentos e serviços públicos, a redução dos conflitos de parcelamento, uso e ocupação do solo e a preservação dos laços históricos/culturais.

Parágrafo Único - São diretrizes estratégicas para Qualificação do Ambiente Construído do Município de Campo Alegre:

I - O adensamento urbano nas áreas de forte presença de infraestrutura urbana, nas áreas centrais tradicionais e nos centros dos distritos e bairros, restringindo o adensamento nas demais áreas;

II - A indução de ocupação dos "vazios urbanos";

III - A distribuição equilibrada e dimensionada dos equipamentos públicos;

IV - A regularização fundiária.

**Art. 15** A efetividade das ações relacionadas à Qualificação do Ambiente Construído deverá ser avaliada através de indicadores de desempenho que demonstrem:

I - A otimização da infra-estrutura básica, dos equipamentos e dos serviços públicos;

II - A redução da chamada "cidade informal";

III - Percentual de ligações domiciliares no sistema de tratamento de esgoto público.

## **SUBSEÇÃO V DA PROMOÇÃO SOCIAL**

**Art. 16** Promoção Social é o conjunto de diretrizes e ações que visam promover o acesso à habitação digna, ao trabalho e renda, à educação, saúde, lazer, assistência social e à segurança.

Parágrafo único - São diretrizes estratégicas para a Promoção Social no Município de Campo Alegre.

I - Implantação e regularização das áreas consideradas Zonas de Interesse Social;

II - Implantação dos Instrumentos de Regularização Fundiária promovendo a legalização das ocupações irregulares.

**Art. 17** A efetividade das ações relacionadas à Promoção Social deverão ser avaliadas através de indicadores de desempenho que demonstrem:

I - Redução do percentual de sub-habitações;

II - Redução do Déficit habitacional;

III - Percentual de ligações domiciliares no sistema de tratamento de esgoto público;

IV - Crescimento do movimento econômico do município;

V - Crescimento da renda média per capita do campo-alegrense em relação ao Estado de Santa Catarina e ao Brasil.

## **SUBSEÇÃO VI DA MOBILIDADE URBANA E RURAL**

**Art. 18** Mobilidade Urbana e Rural é o conjunto estruturado de ações que visam promover deslocamentos ágeis, seguros e a custos acessíveis de pessoas e bens no Município de Campo Alegre.

Parágrafo único - São diretrizes estratégicas da Mobilidade Urbana e Rural no Município de Campo Alegre:

I - A previsão de ruas oficiais com largura mínima de 12 metros, garantindo deslocamento seguro;

II - Priorização do transporte coletivo sobre o individual;

III - Priorização da segurança sobre a fluidez;

IV - Acessibilidade à pessoas portadoras de restrição a mobilidade;

V - Redução das distâncias entre as intenções de viagens;

VI - Incentivo ao adensamento nos vazios urbanos, restringindo o adensamento em outras regiões não habitadas;

VII - Construção e manutenção de passeios, faixas de pedestres e ciclovias/ciclofaixas.

**Art. 19** A efetividade das ações relacionadas à Mobilidade Urbana e Rural deverá ser avaliada através de indicadores de desempenho que demonstrem:

I - A redução do número e grau de gravidade dos acidentes de trânsito;

II - O aumento de construções com opções de acessibilidade;

III - O número de linhas do transporte coletivo.

## **SEÇÃO II DOS INSTRUMENTOS DE CONTROLE URBANÍSTICO**

**Art. 20** São Instrumentos de Controle Urbanístico do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Campo Alegre as Leis que possuem mecanismos de indução e de controle ao desenvolvimento urbano:

I - Do Perímetro Urbano;

II - Do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

III - Do Parcelamento do Solo;

IV - Do Código de Obras;

V - Do Código de Posturas;

VI - Do Código Municipal Ambiental.

Parágrafo Único - Fica incluído na relação dos instrumentos o Código Orientativo de Obras e Benfeitorias Rurais, que apresentam indicações, sem valor legal, das técnicas edilícias, atuando apenas como agente dos costumes construtivos por tratar das questões relativas à estrutura, função, forma, segurança e salubridade das construções.

### **SUBSEÇÃO I DA LEI DO PERÍMETRO URBANO**

**Art. 21** A Lei do Perímetro Urbano divide e define todo o território do município, estabelecendo limites entre as áreas rurais e urbanas.

Parágrafo único - Na definição dos limites territoriais do município, deverão ser respeitadas as diretrizes definidas nesta Lei.

### **SUBSEÇÃO II DA LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 22** A Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo divide e define todo o território do Município de Campo Alegre, estimulando a ocupação do solo de acordo com a diversidade e particularidades de suas áreas, estabelecendo limites entre as áreas rurais, urbanas, industriais, históricas, de preservação e

turísticas.

§ 1º O uso do solo é a identificação que as edificações assumem em atendimento às funções básicas urbanas e rurais como: morar, trabalhar, recrear e circular, estando aqui denominados e divididos em: residencial, comercial, industrial, agro silvo pastoril, institucional e especial, podendo ainda estar subdivididos quanto a suas características peculiares: uni ou multifamiliares, atacadistas ou varejistas.

§ 2º A ocupação do solo diz respeito à relação entre a área do lote e a quantidade de edificação que pode comportar, quer isolada ou agrupada, visando favorecer a estética urbana e assegurar a insolação, a impermeabilização, a iluminação e a ventilação da cidade e realizar o equilíbrio da densidade urbana.

**Art. 23** Os usos estão ordenados em categorias que se especificam segundo a sua natureza e características, e a indicação dos usos apropriados a cada zona deverá ser feita através do atendimento simultâneo quanto a espécie, ao porte e a periculosidade.

## **SUBSEÇÃO II DA LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO**

**Art. 24** Esta Lei regulamenta o parcelamento do solo em todo o Município de Campo Alegre.

Parágrafo Único - Parcelamento do solo é a subdivisão da terra, em unidades juridicamente independentes, dotadas de individualidade própria e destinadas à ocupação por funções urbanas ou rurais.

**Art. 25** No que se refere ao parcelamento do solo, a Lei deverá estabelecer normas complementares a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações conforme a Lei 9.785/99, relativas aos fracionamentos e loteamentos.

## **SUBSEÇÃO III DA LEI DO CÓDIGO DE OBRAS**

**Art. 26** A Lei do Código de Obras estabelece regras urbanísticas e edilícias para a implantação de usos de infra-estrutura urbana e especiais.

## **SUBSEÇÃO IV DA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS**

**Art. 27** O Código de Posturas é o instrumento que define as medidas administrativas à cargo do município, em relação a higiene, a segurança, a ordem pública, ao bem-estar público, ao funcionamento dos estabelecimentos comerciais, industriais e de prestadores de serviços.

Parágrafo Único - Fica definido o prazo de 240 (duzentos e quarenta) dias após a publicação desta Lei, o envio ao Legislativo de Projeto de Lei de atualização do Código de Posturas.

## **SUBSEÇÃO V DO CÓDIGO MUNICIPAL AMBIENTAL**

**Art. 28** O Código Municipal Ambiental objetiva manter o meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade, o dever de promover sua proteção, controle, conservação e recuperação para as presentes e as futuras gerações.

Parágrafo Único - Fica definido o prazo de 540 (quinhentos e quarenta) dias após a publicação desta Lei, o



envio ao Legislativo de Projeto de Lei do Código Municipal Ambiental.

### **SEÇÃO III DOS INSTRUMENTOS DE INDUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 29** Ficam instituídos os Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano, que visam promover uma melhoria urbana induzindo a ocupação de áreas já dotadas de infra-estrutura e equipamentos, mais aptas para urbanizar ou povoar, evitando pressão de expansão horizontal na direção de áreas não servidas de infra-estrutura ou frágeis sob o ponto de vista ambiental, pressionando o uso e a ocupação do solo de forma a garantir a função social da cidade e da propriedade.

Parágrafo Único - São Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano, instituídos por esta Lei:

I - Utilização Compulsória;

II - IPTU Progressivo no Tempo;

III - Desapropriação para Fins de Reforma Urbana;

IV - Sistema tributário com vistas a estimular ou restringir a ocupação do solo.

#### **SUBSEÇÃO I DA UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIA**

**Art. 30** A Utilização Compulsória é um instrumento com o qual a municipalidade poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, sub-utilizado ou não utilizado, fixando as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

#### **SUBSEÇÃO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO**

**Art. 31** O IPTU Progressivo no Tempo é um instrumento que autoriza a majoração da alíquota do Imposto Predial e Territorial Urbano aos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados e que venham a caracterizar um processo de especulação imobiliária, excetuando-se os imóveis localizados nas Zonas Residencial, Lazer e Turismo (ZRT), Zona de Proteção à Rodovia (ZPR), Zona de Preservação Permanente (ZPP) e Área de Parque (APQ).

§ 1º O IPTU Progressivo no Tempo será utilizado no caso de descumprimento das condições e prazos previstos no Código Tributário Municipal mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 05 (cinco) anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação.

#### **SUBSEÇÃO III DA DESAPROPRIAÇÃO PARA FINS DE REFORMA URBANA**

**Art. 32** A Desapropriação para Fins de Reforma Urbana é um instrumento que possibilita o poder público aplicar uma sanção ao proprietário de imóvel urbano, por não respeitar o princípio da função social da propriedade, nos termos desta Lei.

**Art. 33** Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha

cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamentos em títulos da dívida pública.

§ 1º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 03 (três) anos, contados a partir de sua incorporação ao patrimônio municipal.

§ 2º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação, permuta ou concessão a terceiros, observando, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

#### **SUBSEÇÃO IV**

#### **SISTEMA TRIBUTÁRIO COM VISTAS A ESTIMULAR OU RESTRINGIR A OCUPAÇÃO DO SOLO**

**Art. 34** Na utilização do sistema tributário com vistas a estimular ou restringir a ocupação do solo, com o objetivo de alcançar o desenvolvimento harmônico e sustentável do município adotar-se-á:

I - Redução ou isenção do imposto predial e territorial urbano enquanto persistirem restrições a ocupação;

II - Aumento de taxas relativas aos serviços públicos municipais, bem como aumento do imposto predial que desestimulem a ocupação do solo na forma desejada.

#### **SEÇÃO IV**

#### **DOS INSTRUMENTOS DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO**

**Art. 35** Ficam instituídos os Instrumentos da Promoção do Desenvolvimento, que visam a redistribuição de oportunidades imobiliárias na cidade permitindo uma flexibilidade no controle do uso e ocupação do solo gerando assim recursos para investimentos municipais como forma de garantir a função social da cidade e da propriedade.

Parágrafo Único - São Instrumentos de Promoção do Desenvolvimento Urbano, instituídos por esta Lei:

I - Consórcio Imobiliário;

II - Direito de Superfície;

III - Transferência do Direito de Construir;

IV - Outorga Onerosa do Direito de Construir;

V - Operações Urbanas Consorciadas;

VI - Direito de Preempção;

#### **SUBSEÇÃO IV**

#### **DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 36** O Consórcio Imobiliário é uma forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 1º O Poder Público poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de parcelamento ou utilização compulsória, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento obrigatório do imóvel.

§ 2º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras nos termos estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.

**Art. 37** O Consórcio Imobiliário poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

- I - Regularização fundiária;
- II - Execução de programas habitacionais de interesse social;
- III - Ordenamento e direcionamento de vetores de promoção econômica.

## **SUBSEÇÃO V DO DIREITO DE SUPERFÍCIE**

**Art. 38** Direito de Superfície é o direito de propriedade incidente sobre o solo, subsolo e espaço aéreo, vez que sobre essas partes do imóvel se pode exercer todos os poderes inerentes ao domínio: uso, gozo e disposição.

**Art. 39** O proprietário de imóvel poderá conceder a terceiros de forma gratuita ou onerosa o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

Parágrafo Único - Este instrumento pode ser utilizado para fins de regularização fundiária, no caso da área urbana ser de propriedade pública, podendo este conceder a população beneficiária, o direito de superfície, para fins de moradia.

## **SUBSEÇÃO VI DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 40** A Transferência do Direito de Construir é o instrumento que concede ao proprietário de imóvel de exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir potencializado pela legislação urbanística, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

- I - Implantação de equipamentos de infra-estrutura;
- II - Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

Parágrafo Único - As solicitações de Transferência do Direito de Construir deverão ser avaliadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano, que manifestar-se-á de forma conclusiva sobre a solicitação, aprovando ou rejeitando o projeto, podendo condicionar sua aprovação à adoção de medidas mitigadoras a serem executadas e custeadas pelo proponente.

## **SUBSEÇÃO VII DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 41** O Instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir concede alterações nos índices urbanísticos de ocupação do solo e autorizações para usos não permitidos mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º A Outorga Onerosa de Direito de Construir de que trata este artigo é a autorização do uso não permitido e do aumento do potencial construtivo através de utilização de valores diferenciados de taxas de ocupação e coeficiente de aproveitamento de lote/gabaritos, cujas contrapartidas poderão se dar em forma de obras, terrenos ou recursos monetários.

§ 2º O produto da concessão de uso e aumento do potencial construtivo deverá ser obrigatoriamente

aplicado no fomento de programas de melhoria urbana, constituição de espaços de recreação e lazer e de programas de preservação e/ou conservação do patrimônio histórico, artístico e cultural.

§ 3º As solicitações de Outorga Onerosa do Direito de Construir deverão ser avaliadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano, que manifestar-se-á de forma conclusiva sobre a solicitação, aprovando ou rejeitando o projeto, podendo condicionar sua aprovação à adoção de medidas mitigadoras a serem executadas e custeadas pelo proponente.

§ 4º A concessão de uso não permitido está condicionada à aprovação do instrumento Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

## **SUBSEÇÃO VIII DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 42** Operações Urbanas Consorciadas é o instrumento que autoriza o Poder Público Municipal a praticar alterações nos índices urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo e nas normas edilícias tendo como objetivo a transformação urbanística, melhorias sociais e a valorização ambiental de uma determinada região do município.

**Art. 43** A utilização do Instrumento de Operações Urbanas Consorciadas deverá ser avaliado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano mediante a apresentação pelo Poder Público do Plano de Operação, contendo no mínimo:

I - Definição da área a ser atingida;

II - Programa básico de ocupação da área;

III - Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - Finalidade da operação;

V - Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios;

VI - Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

## **SUBSEÇÃO IX DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 44** O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal o direito de exercer a preferência para a aquisição de imóveis pré-identificados através de Lei específica.

**Art. 45** O Direito de Preempção poderá ser exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I - Regularização fundiária;

II - Execução de programas habitacionais de interesse social;

III - Ordenamento e direcionamento de vetores de promoção econômica;

IV - Implantação de equipamentos públicos;

V - Implantação de espaços públicos de lazer; e

VI - Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

## Capítulo IV Dos Instrumentos de Regularização Fundiária

**Art. 46** Ficam instituídos os Instrumentos que compõem a Regularização Fundiária, que visam legalizar a permanência de populações moradoras de área públicas urbanas ocupadas em desconformidade com a Lei para fins de habitação, implicando melhorias no ambiente urbano do assentamento, no resgate da cidadania e da qualidade de vida da população beneficiada, como forma a garantir a função social da cidade e da propriedade.

**Art. 47** São instrumentos de regularização fundiária, instituídos por esta Lei:

I - Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia;

II - Concessão do Direito Real de Uso.

### SUBSEÇÃO I DA CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

**Art. 48** A aplicação do instrumento Concessão de Uso Especial para fins de Moradia visa garantir àquele que, até 30 de junho de 2001, possui como seu, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, ter o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário ou concessionário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural.

### SUBSEÇÃO II DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

**Art. 49** A aplicação do instrumento Concessão do Direito Real de Uso de bens imóveis pertencentes ao Município de Campo Alegre visando disciplinar sua utilização por entidades reconhecidas como de "interesse público" e que apresentem propostas sociais.

## CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DA DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO DO PLANEJAMENTO

**Art. 50** Ficam instituídos os Instrumentos de Democratização da Gestão do Planejamento Urbano, que visam garantir a participação popular na gestão das políticas públicas e na tomada de decisões sobre os grandes empreendimentos a serem realizados na cidade, promovendo canais de comunicação entre os municípios e os dirigentes municipais com a finalidade de articular políticas de desenvolvimento urbano e rural:

Parágrafo Único - São instrumentos da Democratização da Gestão do Planejamento, instituídos por esta Lei:

I - Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano do município de Campo Alegre;

II - Fórum Permanente;

III - Conselho Municipal de Habitação e Saneamento;

IV - Do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança.

Parágrafo Único - O Conselho Municipal de Habitação e Saneamento deverá ser criado por Lei e regulamentado por decreto.

**Art. 51** A efetividade das ações relacionadas à Gestão do Planejamento Participativo deverão ser avaliadas através indicadores de desempenho que demonstrem a participação da comunidade no processo de planejamento de Campo Alegre.

## **SUBSEÇÃO I DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E URBANO DE CAMPO ALEGRE E FÓRUM PERMANENTE**

**Art. 52** O Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano do município de Campo Alegre, como órgão de natureza coletiva e cooperativa, tem a finalidade de debater e indicar permanentemente soluções dos problemas de infra-estrutura urbana e de desenvolvimento econômico, através do Fórum Permanente devidamente instalado para finalidade específica.

## **SUBSEÇÃO II DO ESTUDO PRÉVIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 53** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) avaliará os efeitos de empreendimentos ou atividades, privados ou públicos, sobre o meio urbano ou rural na área de influência do projeto, para obter licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do poder público municipal.

**Art. 54** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento quanto a qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades.

Parágrafo único: No mínimo será obrigatório a análise do impacto das seguintes questões:

- I - Adensamento populacional;
- II - Equipamentos urbanos e comunitários e serviços públicos existentes;
- III - Uso e ocupação do solo em decorrência da implantação do empreendimento ou atividade;
- IV - Provável alteração do valor dos imóveis na área de influência;
- V - Aumento na geração de tráfego e demanda por transporte coletivo;
- VI - Interferência abrupta na paisagem urbana, rural e patrimônio natural e cultural;
- VII - Ventilação, iluminação, geração de resíduos e demais formas de poluição;
- VIII - Elevado índice de impermeabilização do solo;
- IX - Interferência ambiental.

**Art. 55** A regulamentação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança indicará os usos com obrigatoriedade de apresentar os estudos técnicos que deverão conter no mínimo:

- I - Definição e diagnóstico da área de influência do projeto;
- II - Análise dos impactos positivos e negativos, diretos e indiretos, imediatos, a médio e longo prazos, temporários e permanentes sobre a área de influência do projeto;

III - Definição das medidas mitigadoras dos impactos negativos, avaliando a eficiência de cada uma delas.

**Art. 56** O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança será analisado por uma comissão constituída por no mínimo 03 (três) técnicos determinados pelo poder executivo e avaliado pelo Conselho Municipal de desenvolvimento Econômico e Urbano de Campo Alegre e submetido a apreciação popular através do Fórum Permanente instalado especialmente para este fim.

## **SUBSEÇÃO VII DO FUNDO MUNICIPAL DE PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO**

**Art. 57** Deverá ser instituído o Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento, cujos recursos serão destinados à implementação de:

I - Programas de Revitalização dos Espaços Urbanos - todos os procedimentos necessários para a melhoria, renovação e/ou substituição da infra-estrutura e supra-estrutura de áreas degradadas ou em processo de degradação;

II - Programas de Constituição de Espaços de Lazer - todos os procedimentos a serem tomados para a implantação e/ou melhoria de praças, parques e jardins, áreas de lazer contemplativos e/ou esportivos;

III - Programas de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural - todos os procedimentos para a restauração de prédios, áreas, monumentos, sítios arqueológicos, de valor histórico e/ou cultural, tombados ou não, bem como recuperação do espaço de entorno dos mesmos.

**Art. 58** Serão receitas do Fundo Municipal de Promoção do Desenvolvimento as advindas dos:

I - Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável;

II - Termos de Ajustamento de Conduta;

III - Estudos Prévios de Impacto de Vizinhança;

IV - Auxílios, doações, contribuições, subvenções, transferências e legados, feitas diretamente ao Fundo;

V - Recursos oriundos de acordos, convênios, contratos de entidades nacionais, internacionais, governamentais e não governamentais, recebidas especificamente para os Programas relacionados ao Fundo;

VI - Das taxas de contribuição de melhoria que porventura incidirem nas obras de revitalização executadas nos Programas do Fundo;

VII - Das receitas oriundas de aplicações financeiras em bancos oficiais.

## **CAPÍTULO VI DOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARES**

**Art. 59** Os Instrumentos Complementares visam promover o desenvolvimento sustentável através de planos e programas, elaborados e implementados de forma sistemática e contínua, capazes de orientar os vários governos municipais na gestão do planejamento.

**Art. 60** São Instrumentos Complementares do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Campo Alegre:

I - Planos de Integração Regional;

II - Planos Setoriais;

III - Sistema de Avaliação de Desempenho;

IV - Plano de conservação do patrimônio histórico.

## **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 61** A Lei que instituiu o Plano Diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos, conforme estabelece a Lei Federal nº 10.257 de 10/07/2001.

**Art. 62** Toda e qualquer alteração nas legislações que compõem o Plano Diretor somente poderão sofrer modificações mediante prévia anuência do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Urbano do município de Campo Alegre.

**Art. 63** Esta Lei será regulamentada no que couber por Decreto Municipal e entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Campo Alegre/SC, 10 de outubro de 2006.

RENATO BAHR  
Prefeito Municipal

ELEONORA BAHR PESSÔA  
Secretária Municipal de Administração

**JOSÉ LUIS SILVA**  
Chefe de Gabinete do Prefeito