



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Lei Complementar nº 138, de 02 de março de 2016.

Institui a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Benedito Novo, e dá outras providências.

JEAN MICHEL GRUNDMANN, Prefeito Municipal de Benedito Novo, faz saber a todos os habitantes deste Município que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DAS DIRETRIZES, OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA TERRITORIAL

Seção I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º – Em cumprimento às disposições do Art. 182 da Constituição Federal, aos princípios e diretrizes da Lei Federal nº 10.257/2001, denominada de Estatuto da Cidade, e observando a Lei Orgânica do Município de Benedito Novo, fica instituída a revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Benedito Novo, que visa orientar as ações do poder público, bem como dos agentes privados, na produção, no ordenamento e na gestão do seu território.

Art. 2º – Os dispositivos constantes neste Plano Diretor abrangem a totalidade do Município, sendo ele, o instrumento norteador da política de desenvolvimento urbano e ambiental, parte integrante do sistema de planejamento municipal e devendo, conforme disposto no Art. 40 do Estatuto da Cidade, ser respeitado quando da elaboração do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual.

Art. 3º – O presente Plano Diretor deverá ser revisado e atualizado em um prazo máximo de 05 (cinco) anos a partir de um processo contínuo e permanente de avaliação e de controle, sempre pautado pelos princípios e diretrizes estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.

Seção II DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS

Art. 4º – O Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Benedito Novo tem como objetivo orientar o desenvolvimento municipal, principalmente sob os aspectos



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

físico-espacial, social, cultural, econômico, ambiental e de gestão dos serviços públicos. Devendo ser observado tanto pelo Poder Público como pela iniciativa privada, visando o bem-estar social e a promoção de uma justa política territorial no Município.

Art. 5º – São princípios fundamentais do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Benedito Novo:

- I** – garantir a função social da propriedade e da cidade;
- II** – promover a gestão democrática do Município;
- III** – garantir o desenvolvimento sustentável do Município;
- IV** – promover a integração e a inserção regional do Município.

Art. 6º – A função social da propriedade e da cidade no Município de Benedito Novo deve propiciar o direito a todos os seus cidadãos, de acesso a serviços públicos de qualidade e aos equipamentos urbanos essenciais à vida e à cidade, procurando ainda:

- I** – a promoção da justiça social e redução das desigualdades sócio espaciais;
- II** – ampliar o direito de acesso a terra urbanizada, a moradia digna, ao saneamento ambiental, a infraestrutura e aos serviços públicos, ao trabalho, a cultura, ao lazer, a memória cultural e ao meio ambiente sustentável.

Art. 7º – A propriedade, tanto urbana como rural no Município de Benedito Novo, cumpre com sua função social quando atende às disposições e parâmetros contidos e estabelecidos pelo presente Plano Diretor, observado os seguintes princípios:

- I** – Ser utilizada em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como em respeito ao meio ambiente;
- II** – Garantir o uso e a ocupação do solo sempre de forma compatível com a infraestrutura urbana e de serviços disponíveis;
- III** – Assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Art. 8º – O processo de elaboração e de gestão da política territorial no Município de Benedito Novo terá como princípio básico o respeito à ordem democrática, incorporando a participação dos diferentes segmentos da sociedade em sua formulação, execução, fiscalização e monitoramento.

Art. 9º – São objetivos gerais do Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Benedito Novo:



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

- I** – promover a diversificação do uso e da ocupação do solo na malha urbana;
- II** – induzir o adensamento nas áreas já dotadas de infraestrutura e restringir a ocupação nas áreas ambientalmente frágeis;
- III** – inclusão social, permitindo o acesso a melhores condições de infraestrutura, aos equipamentos sociais, à cultura e ao lazer na cidade;
- IV** – proteger as áreas de interesse ambiental e de risco;
- V** – incentivar a preservação dos bens de interesse cultural, histórico e/ou arquitetônico;
- VI** – promover uma maior integração territorial, evitando a dispersão da malha urbana;
- VII** – garantir a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- VIII** – recuperar parte dos investimentos públicos que resultem na valorização dos imóveis urbanos;
- IX** – estabelecer parâmetros de ocupação e parcelamento do solo;
- X** – qualificar o espaço viário, a circulação das pessoas e o transporte de bens e mercadorias;
- XI** – promover a integração entre as atividades urbanas e rurais, de forma complementar, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município;
- XII** – incentivar as atividades turísticas no Município;
- XIII** – articular e promover a integração e cooperação no âmbito Federal e Estadual, e com os Municípios de sua região no processo de planejamento e de gestão urbana e ambiental nas questões de interesse comum.

Seção III DAS ESTRATÉGIAS DA POLÍTICA DE ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 10 – A estratégias de ordenamento territorial no Município de Benedito Novo são orientadas pelas seguintes diretrizes:

- I** – estruturação urbana;
- II** – integração regional;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

III – promoção do desenvolvimento sustentável.

Art. 11 – Para a realização das diretrizes da estratégia de ordenamento territorial devem ser adotadas as seguintes ações:

I – estimular maior diversidade de usos na área central, promovendo uma maior vitalidade urbana;

II – garantir uma maior dinâmica viária e de acessibilidade;

III – estímulo à ocupação mais intensa das áreas dotadas de infraestrutura urbana;

IV – respeito ao macrozoneamento proposto;

V – utilizar de forma sustentável os recursos naturais do Município;

VI – incentivar políticas e programas que integrem a necessidade de educação, saúde e geração de renda.

CAPÍTULO II **DAS POLÍTICAS SETORIAIS DE PLANEJAMENTO**

Seção I **DAS DIRETRIZES**

Art. 12 – A Política Territorial de Benedito Novo é pautada pela integração das suas ações com as demais políticas setoriais do Município, observando as características peculiares e suas especificidades, e pela descentralização das ações com o objetivo de promover a inclusão política, socioeconômica, espacial e melhorar a qualidade de vida de todos os cidadãos.

Art. 13 – A gestão integrada das diversas políticas municipais observará as seguintes diretrizes:

I – articulação entre os vários conselhos municipais e suas políticas, com vistas à efetivação de processos de planejamento participativo, controle social, monitoramento e avaliação de ações intersetoriais;

II – criação de mecanismos de participação popular e de práticas democráticas nos processos de decisão de ações intersetoriais;

III – instituição de mecanismos de comunicação e de divulgação das ações públicas.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Seção II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 14 – A Política de Desenvolvimento Econômico deve estar pautada na integração com as demais políticas municipais e regionais, buscando a diversificação da economia e o aumento da oferta de trabalho.

Art. 15 – São Diretrizes da Política de Desenvolvimento Econômico:

I – fomentar e incentivar a instalação de novas indústrias, prestadores de serviços e comércio com tecnologia adequada ao uso sustentável dos recursos naturais, visando à preservação do meio ambiente;

II – instalação e consolidação de atividades produtivas em áreas com disponibilidade de infraestrutura e compatíveis com os padrões de sustentabilidade ambiental;

III – incentivo às iniciativas de produção cooperativa, ao artesanato, às empresas e às atividades desenvolvidas por meio de micro e pequenos empreendimentos ou estruturas familiares de produção;

IV – fomentar e incentivar as pequenas indústrias e a produção primária e seus derivados, com ênfase nas agroindústrias agregando valor aos produtos;

V – aprimoramento da infraestrutura para o desenvolvimento das atividades de cultura, turismo e entretenimento como fontes geradoras de trabalho, emprego, riqueza e de qualidade de vida;

VI – articulação regional através de programas e projetos de desenvolvimento econômico integrando a atividade industrial, o comércio, o lazer, os serviços e a agropecuária;

VII – políticas de desenvolvimento econômico em consonância com a preservação ambiental e investimentos que privilegiem a distribuição de renda e riqueza, e ampliação da oferta de empregos, com remuneração digna e a preservação dos direitos sociais e trabalhistas, buscando a capacitação profissional da população;

VIII – ações de controle urbano e de melhoria dos espaços e serviços públicos, visando à atração de atividades econômicas, facilitando a diminuição da burocracia através de convênios com órgãos públicos;

IX – parcerias e ações integradas com outros agentes promotores do desenvolvimento, públicos ou privados;

X – contribuir para o aperfeiçoamento e treinamento permanente dos profissionais.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Seção III DA POLÍTICA DE INCENTIVO AO TURISMO

Art. 16 – O Poder Público Municipal promoverá ações que visem apoiar o desenvolvimento do turismo sustentável no Município de Benedito Novo de forma a:

- I** – incorporar o trabalho e a cultura da população de Benedito Novo como fator de divulgação e potencialização do produto turístico e inclusão social;
- II** – articular programas e ações turísticas – culturais com os demais Municípios da região;
- III** – promover programas, projetos e ações turísticas integradas com a dinâmica das atividades sociais, econômicas, culturais e de lazer realizadas pelo Município e na região;
- IV** – diversificar e melhorar a oferta de equipamentos no setor, objetivando aumentar o nível da oferta de emprego e de geração de renda;
- V** – promover atividades de eco e agro turismo com vistas à conservação, preservação e recuperação do patrimônio ambiental de Benedito Novo;
- VI** – incentivar a capacitação e qualificação da mão de obra local buscando apoio dos demais órgãos governamentais e instituições ligadas ao setor;
- VII** – estimular e implementar melhorias paisagísticas, de sinalização turística e de infraestrutura básica nos principais corredores de acesso ao Município e região;

Seção IV DA POLÍTICA CULTURAL

Art. 17 – O Município de Benedito Novo deverá implantar um Programa Municipal de Incentivo à Preservação do Patrimônio Cultural, Histórico e Arquitetônico, visando estimular à preservação e valorização da cultura local, da arquitetura e da memória, portadoras de referência à identidade, à ação ou a fatos históricos do Município.

Art. 18 – A política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico deverá observar as seguintes diretrizes:

- I** – contribuir para a construção da cidadania cultural no Município de Benedito Novo, através de políticas e programas de incentivo a cultura;
- II** – garantir a inclusão cultural de todos os cidadãos;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

III – compatibilizar o desenvolvimento econômico e social com a identidade cultural do Município;

IV – estimular e preservar a diversidade cultural existente no Município, resgatando as festas tradicionais e incentivando as sociedades culturais;

V – garantir a proteção e preservação do Rio Benedito como patrimônio cultural do Município;

VI – valorizar e estimular o uso, a conservação e a restauração do patrimônio cultural e arquitetônico;

VII – garantir usos compatíveis para as edificações que façam parte do patrimônio arquitetônico do Município.

Art. 19 – Para realização dessas diretrizes, a política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

I – adotar medidas de proteção da paisagem e do leito do Rio Benedito como potencialidade turística e resgate de sua memória;

II – garantir a participação da comunidade na formulação da política de preservação do patrimônio histórico, cultural e arquitetônico;

III – desenvolver e estimular o potencial turístico da cidade através do estímulo à preservação da natureza, e dos seus bens de interesse cultural;

IV – manter atualizado o cadastro dos bens de interesse cultural, histórico e/ou arquitetônico, estimulando sua preservação através de políticas e de programas específicos de incentivo à preservação.

Art. 20 – Visando à consecução das diretrizes e das ações estratégicas da política de preservação do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico em Benedito Novo, poderão ser aplicados, dentre outros, os seguintes instrumentos:

I – tombamento de bens;

II – fundo municipal de incentivo a cultura.

Seção V
DA POLÍTICA MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 21 – A Política Ambiental do Município de Benedito Novo tem como objetivo principal a conservação do meio ambiente no território, articulado com a questão regional. Utiliza-se para isso, de uma gestão ambiental integrada, do uso racional dos recursos hídricos, da coleta seletiva de lixo, do tratamento do esgoto sanitário e do manejo adequado dos resíduos sólidos, visando promover a sustentabilidade ambiental do Município.

Art. 22 – A Política Ambiental será pautada pelas seguintes diretrizes:

- I** – promover a educação ambiental, especialmente na rede pública de ensino;
- II** – manter a qualidade da água dos mananciais do Município e colaborar na despoluição do Rio Benedito;
- III** – implantar o sistema municipal de saneamento básico, de acordo com o Plano Municipal de Saneamento;
- IV** – elaborar e implementar o sistema de gestão de resíduos sólidos, incentivando a coleta seletiva de lixo e a reciclagem, bem como a redução da geração de resíduos sólidos;
- V** – assegurar à população do Município o abastecimento de água em quantidade suficiente e com qualidade;
- VI** – promover a preservação, conservação e o uso sustentável dos recursos naturais, por meio do planejamento e do controle ambiental;
- VII** – garantir através da gestão ambiental a recuperação e a preservação:
 - a)** dos mananciais de abastecimento de água;
 - b)** dos remanescentes florestais da Mata Atlântica;
 - c)** das matas ciliares;
 - d)** das áreas de preservação permanente.
- VIII** – normatizar o uso e a utilização das águas superficiais e subterrâneas.

Art. 23 – Para realização dessas diretrizes, a Política Ambiental do Município deverá adotar as seguintes ações estratégicas:

- I** – integrar e apoiar as ações regionais de conservação e de preservação ambiental, em especial àquelas que abrangem a Bacia Hidrográfica do Rio Itajaí e do Rio Benedito;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

II – ampliar as ações e os projetos de saneamento ambiental no âmbito do planejamento municipal;

III – ordenar e compatibilizar a expansão urbana do Município em direção às áreas que disponham de maior capacidade de infraestrutura e que sejam ambientalmente mais adequadas.

Seção VI DA POLÍTICA DE MOBILIDADE URBANA

Art. 24 – A Política de Mobilidade Urbana será pautada pelas seguintes diretrizes:

I – criar um sistema viário urbano e regional integrado, com vias articuladas, formando ligações que permitam melhor comunicação entre as várias localidades do Município, indução de desenvolvimento urbano para áreas estratégicas e maior segurança aos usuários em geral;

II – definir uma hierarquia para o sistema viário de acordo com sua localização, relevo e importância na malha viária, visando evitar possíveis conflitos entre a circulação, o uso e a ocupação do solo;

III – definir o gabarito das vias de acordo com as diretrizes e estratégias gerais do plano, dotando-as com espaço adequado para a circulação segura e eficiente de pedestres, bicicletas e veículos;

IV – apontar interseções do sistema viário com necessidade de ampliação geométrica para modernização e aumento da segurança.

CAPITULO III DO MACROZONEAMENTO, ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I DO MACROZONEAMENTO DO TERRITÓRIO MUNICIPAL

Art. 25 – Para efeitos de planejamento, o território do Município de Benedito Novo fica subdividido em Macrozonas, subdivididas em Área de Interesse Ambiental e Agrícola, Área de Interesse Ambiental e Turístico e Área Urbana.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

§ 1º – Área Urbana é aquela destinada prioritariamente para atividades de natureza urbana sendo delimitada pelo perímetro urbano descrito no Anexo I – Mapa de Macrozoneamento.

§ 2º – Área de Interesse Ambiental e Turístico é aquela destinada prioritariamente para atividades de natureza turística, conforme apresentado no Anexo I – Mapa de Macrozoneamento.

§ 3º – Área Rural é a porção restante do território municipal e destinada prioritariamente às atividades agrícolas, de pecuária, de turismo e de preservação ambiental, admitindo outros usos de forma não intensiva. Identificada no Anexo I- Mapa de Macrozoneamento como de Macrozona de Interesse Ambiental e Agrícola.

Art. 26 – O Macrozoneamento territorial tem como objetivo principal propor critérios de uso e de ocupação na utilização do espaço do Município de Benedito Novo. Levam em consideração as características ambientais e suas potencialidades, propiciando o uso racional do solo urbano, o desenvolvimento das atividades econômicas e definindo áreas destinadas à preservação ambiental e de interesse turístico.

Art. 27 – Para fins de planejamento territorial, o Município de Benedito Novo fica subdividido em 03 (três) Macrozonas de Uso, delimitadas de acordo com o Anexo I – Mapa de Macrozoneamento e são as seguintes:

I – Macrozona I – Macrozona de Interesse Ambiental e Agrícola – MZ I;

II – Macrozona II – Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico – MZ II;

III – Macrozona III – Macrozona Urbana – MZ III.

Art. 28 – As delimitações das Macrozonas de Uso visam atingir os seguintes objetivos:

I – incentivar, coibir ou qualificar a ocupação, compatibilizando a capacidade de infraestrutura e a proteção ao meio ambiente;

II – a contenção da expansão da área urbana que acarrete degradação socioambiental;

III – a minimização dos custos de implantação, manutenção e otimização da infraestrutura urbana e serviços públicos essenciais;

IV – ordenar o processo de expansão territorial e o desenvolvimento do Município.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Subseção I
DA MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL E AGRÍCOLA – MZ I

Art. 29 – A Macrozona I – denominada de Interesse Ambiental e Agrícola – é composta por áreas do território municipal com que apresentam pouca infraestrutura, certas fragilidades ambientais, com declividades elevadas e forte presença de recursos hídricos e subdivide-se em:

- I – Zona de Preservação Permanente – ZPP;
- II – Zona de Proteção Ambiental Controlada e Agrícola – ZPAA.

Art. 30 – São objetivos das Áreas de Interesse Ambiental Controlada e Agrícola:

- I – controlar a ocupação e o adensamento construtivo e populacional dessas áreas;
- II – promover o uso controlado do solo em áreas rurais compatibilizando-as com a proteção do meio ambiente;
- III – permitir atividades agrícolas de baixa intensidade, em especial, a agricultura familiar.

Subseção II
DA MACROZONA DE INTERESSE AMBIENTAL E TURÍSTICO

Art. 31 – A Macrozona II, classificada como Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico é aquela que apresenta uma área de interesse turístico e baixa densidade de ocupação e subdivide-se em:

- I – Zona de Interesse Ambiental e Turístico – ZIAT;
- II – Zona de Preservação Permanente – ZPP.

Art. 32 – São objetivos das Áreas de Interesse Ambiental e Turístico:

- I – disponibilizar áreas para atividades turísticas, de lazer, recreação e para equipamentos urbanos e sociais;
- II – incentivar a implantação de chácaras de lazer e de atividades turísticas;
- III – preservar as áreas com potencial turístico e ambiental da densificação urbana.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Subseção III DA MACROZONA URBANA

Art. 33 – A Macrozona III, classificada como de Macrozona Urbana, é aquela que apresenta um adensamento mais consolidado da cidade, e que possui as melhores condições de infraestrutura, serviços básicos, acesso a transporte, educação, lazer e cultura e subdivide-se em:

- I** – Zona de Urbanização – ZU;
- II** – Zona Industrial – ZI;
- III** – Zona de Expansão Urbana – ZEU;
- IV** – Zona de Preservação Permanente – ZPP.

Art. 34 – São objetivos das Áreas de Ocupação Urbana:

- I** – promover o adensamento populacional;
- II** – evitar a ociosidade da infraestrutura instalada;
- III** – garantir a utilização dos imóveis não edificadas, subutilizados e não utilizados.

Seção II DO ZONEAMENTO

Art. 35 – O zoneamento municipal visa garantir critérios para o uso e a ocupação do solo no Município de Benedito Novo em cada uma das zonas criadas, objetivando consolidar e otimizar a infraestrutura básica instalada e concentrar o adensamento de maneira a evitar a expansão desnecessária da malha urbana e preservar as áreas ambientalmente mais frágeis.

Parágrafo Único – A delimitação das Zonas Urbanas e Rurais está delimitada pelo Anexo II – Mapa de Zoneamento.

Art. 36 – A delimitação física das zonas de uso será determinada pelo perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer vias de circulação, poligonais topográficas ou elementos naturais, assim caracterizados:

- I** – no caso de vias de circulação, a linha perimetral coincidirá com o alinhamento predial do lote pertencente à zona;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

II – no caso de poligonais topográficas, a linha perimetral coincidirá com uma linha seca imaginária ou com curvas de nível do Sistema Cartográfico do Município de Benedito Novo;

III – no caso de elementos naturais, a linha perimetral coincidirá com margens dos rios ou com os divisores de água.

Art. 37 – No caso de lotes situados em mais de uma zona de uso distinto ou em zonas lineares ao longo de eixos viários a delimitação das zonas será definida por uma linha seca imaginária correspondente a 2,5 (dois vírgula cinco) vezes a testada do lote escriturado até a data da aprovação desta Lei Complementar, observados os seguintes critérios:

I – caso a aplicação do fator citado no “caput” deste artigo resulte numa profundidade superior a 50% do lote, aplicar-se-á a sua totalidade o regime urbanístico da zona para a qual fizer frente;

II – caso a aplicação do fator citado no “caput” deste artigo seja igual ou menor a 50% (cinquenta por cento) da profundidade do lote, aplicar-se-á somente à primeira fração do mesmo, equivalente ao regime da zona para a qual fizer frente;

III – a área remanescente do lote resultante da aplicação do inciso II deste artigo, não atingida pelo zoneamento, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona adjacente.

Parágrafo Único – Para efeito da verificação do disposto nos incisos I e II deste artigo, tratando-se de lote de esquina, entende-se como testada principal aquela de maior dimensão.

Subseção I DAS ZONAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Art. 38 – São consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP) no Município de Benedito Novo, aquelas assim classificadas pela legislação federal, em especial pelo Código Florestal, com suas alterações, bem como aquelas que se encontrem sobre proteção da legislação estadual e municipal.

Parágrafo Único – O Poder Executivo Municipal deverá apontar no ato da Consulta Prévia para Licenciamento de Obras, as áreas que apresentam riscos ou que são de relevante interesse ambiental.

Art. 39 – Os limites para a ocupação dos terrenos e glebas que contenham em seu interior áreas consideradas de preservação permanente (APPs) devem respeitar obrigatoriamente, o mínimo estabelecido na legislação vigente, salvo se possuam autorização de órgão competente para sua utilização.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 40 – Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

- a) a atenuar a erosão das terras;
- b) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;
- c) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- d) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;
- e) a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;
- f) a assegurar condições de bem-estar público.

Parágrafo Único – A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização órgão ambiental competente quando forem necessárias à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, conforme o Novo Código Florestal, Lei Federal nº 12.651/12, suas alterações e demais dispositivos legais aplicáveis.

Subseção II DAS ZONAS DE INTERESSE AMBIENTAL E TURÍSTICO

Art. 41 – As Zonas de Interesse Ambiental e Turístico – ZIAT são áreas que devido a sua localização e pelos seus atributos naturais devem ser destinadas preferencialmente ao uso turístico, incentivando sempre que possível o turismo ecológico de baixo impacto.

Subseção III DAS ZONAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL CONTROLADA E AGRÍCOLA

Art. 42 – A Zona de Proteção Ambiental Controlada e Agrícola – ZPAA são áreas preferencialmente destinadas à proteção ambiental e ao uso agrícola, porém a sua ocupação deve ser de forma controlada para evitar a degradação ambiental.

Subseção IV DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 43 – A Zona de Expansão Urbana – ZEU, localizada na Macrozona de Interesse Ambiental e Agrícola, são áreas que possuem limitações de infraestrutura, apresentam fragilidades ambientais, sendo também áreas que apresentam pouca ocupação urbana.

Subseção V DAS ZONAS DE URBANIZAÇÃO

Art. 44 – A Zona de Urbanização – ZU caracteriza-se pela oferta de infraestrutura básica, maior densidade de ocupação e existência de condições físico-naturais que favoreçam a urbanização, tendo como objetivo o desenvolvimento da malha urbana.

Subseção VI DAS ZONAS INDUSTRIAIS

Art. 45 – As Zonas Industriais – ZI possuem índices e parâmetros de uso e ocupação próprios, definidos pelo Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos, admitindo também atividades comerciais e de prestação de serviços, cujo porte e/ou nível de interferência possam produzir incômodos, ou possa ser incompatível com uso predominantemente residencial.

Subseção VII DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 46 – As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS possuem índices e parâmetros de uso e ocupação próprios, definidos pelo Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos, admitindo exclusivamente o uso residencial, conforme os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, nesta Lei Complementar e na legislação federal pertinente.

Art. 47 – Ficam criadas duas ZEIS no Centro e no Núcleo Urbano de Alto Benedito, conforme o estabelecido no Anexo II – Mapa de Zoneamento.

§ 1º – O poder executivo municipal deverá elaborar um Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária específico para cada uma das ZEIS estabelecidas na presente Lei Complementar, levando-se em consideração os aspectos sociais, ambientais e urbanísticos de forma a dotar essas áreas de infraestrutura adequada possibilitando a sua inserção na cidade de forma legalizada.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

§ 2º – Para a elaboração do Plano de Urbanização e de Regularização Fundiária, o Município deve utilizar os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, nesta Lei Complementar e na legislação federal pertinente.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I DOS ÍNDICES URBANÍSTICOS

Art. 48 – O limite de ocupação do solo no Município de Benedito Novo é regulado pelos índices urbanísticos constantes do Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos e são os seguintes:

- I** – coeficiente de aproveitamento do lote;
- II** – recuos e afastamentos das edificações;
- III** – gabarito ou número de pavimentos;
- IV** – taxa de ocupação do lote;
- V** – tamanho mínimo de lote;
- VI** – testada mínima do lote;
- VII** – usos proibidos.

Parágrafo Único – Para os efeitos desta Lei Complementar, constituem-se ainda em dispositivos especiais de controle do uso e da ocupação do solo:

- I** – embasamento da edificação;
- II** – número mínimo de vagas de estacionamento e vagas para carga e descarga.

Subseção I COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 49 – O coeficiente de aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote na unidade territorial em questão, através do produto entre este e a área do lote e é calculado pela seguinte fórmula:

Potencial Construtivo = Área do Lote x Coeficiente de Aproveitamento.

§ 1º – Para o cálculo do Coeficiente de Aproveitamento (CA), não serão consideradas, para efeito da determinação da área construída total, as seguintes áreas:

I – áreas de subsolo, desde que utilizadas para garagens de veículos, e que não ultrapassem a taxa de ocupação permitida;

II – áreas de sacadas, balcões e floreiras em balanço, desde que não possuam projeção máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros);

III – áreas de depósito de gás e de lixo, desde que para utilização da própria edificação.

§ 2º – Considera-se subsolo, quando o nível do pavimento esteja totalmente abaixo da rua de acesso ou quando o andar superior a ele não esteja mais que 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de altura do nível da rua.

Subseção II TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

Art. 50 – A Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão.

Art. 51 – Não serão computadas no cálculo da taxa de ocupação as projeções dos seguintes elementos da construção:

I – piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;

II – pérgulas;

III – marquises;

IV – beirais de até 1,00 m (um metro);

V – sacadas e balcões com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

VI – estacionamentos descobertos.

Parágrafo Único – A exigência de número mínimo de vagas e da necessidade de pátio de carga e descarga, está relacionada diretamente ao uso da edificação, e deve seguir o estabelecido no Anexo VI – Tabela de Áreas Mínimas Para Estacionamento.

Subseção III DOS AFASTAMENTOS E RECUOS

Art. 52 – Consideram-se afastamentos e/ou recuo o índice urbanístico necessário para a qualificação dos espaços abertos frontais do lote e para a estruturação do sistema viário, obtido a partir da projeção ortogonal da construção ao alinhamento predial, de acordo com os limites estabelecidos no Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos, podendo ser dividido em:

I – afastamento e/ou recuo do sistema viário;

II – afastamento e/ou recuo de ajardinamento.

§ 1º – O afastamento e/ou recuo do sistema viário é a faixa de domínio de utilização pública, obtida a partir do eixo da pista em direção a cada uma de suas laterais, definidas pelos órgãos competentes, nas vias federais, estaduais e rodovias municipais.

§ 2º – Os recuos de ajardinamento asseguram áreas necessárias à valorização da paisagem da cidade, podendo ser utilizados para a implantação de jardins, em locais de moradia, ou para a ampliação da calçada e desenvolvimento de atividades ao ar livre, em áreas comerciais e de serviços.

Art. 53 – Para efeito da obtenção do recuo de ajardinamento, não serão computadas as marquises frontais.

Art. 54 – Entende-se por afastamentos laterais e fundos os índices urbanísticos necessários à qualificação ambiental das áreas construídas, em especial a garantia de parâmetros mínimos à ventilação e iluminação natural, obtidos pela projeção ortogonal das laterais e do fundo da edificação às divisas do lote.

§ 1º – Para efeito da obtenção do afastamento, não serão computadas as saliências de até 0,30 m (trinta centímetros) e beirais de até 1,00 m (um metro).

§ 2º – O afastamento lateral e de fundos deverá ser de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), previsto no Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos desta Lei Complementar, sendo que a partir do início do terceiro pavimento deverá ser acrescido mais 0,50 m (cinquenta centímetros) por pavimento subsequente.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO

CNPJ: 83.102.780/0001-08

Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000

Fone/FAX: (47) 3385-0487

www.beneditonovo.sc.gov.br

§ 3º – Para edificações mistas ou em madeira o afastamento lateral e de fundo passará a ser de no mínimo 3 m (três metros).

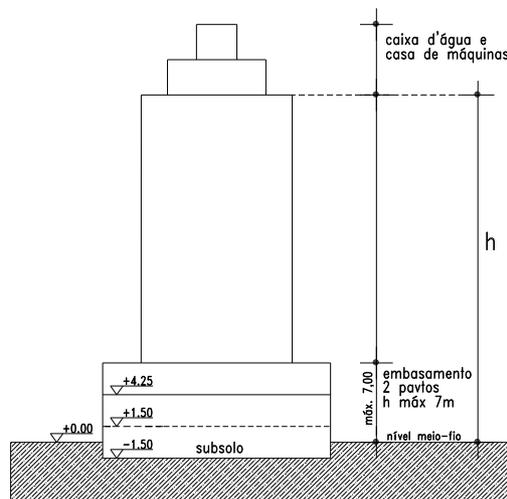
§ 4º – Para as atividades previstas no Anexo V – Atividades sujeitas a Estudos de Viabilidades Urbanísticas desta Lei Complementar o afastamento lateral e de fundo passará a ser de no mínimo 10 m (dez metros).

§ 5º – Para as atividades agrícolas será exigido um recuo mínimo de 3 m (três metros) em todas as suas divisas, inclusive para o recuo frontal.

§ 6º – Para as atividades de reflorestamento o afastamento mínimo das divisas deverá ser a altura média da árvore adulta da espécie.

Art. 55 – É permitido construir o embasamento da edificação utilizando paredes cegas, desde que:

I – até os 02 (dois) primeiros pavimentos da edificação e/ou no máximo, se tiver 7,0 m (sete metros) de altura, até a laje de cobertura do segundo pavimento, conforme croqui explicativo abaixo:



II – ocupar com parede cega as divisas laterais, em no máximo 50% (cinquenta por cento) do comprimento da profundidade do terreno e até 100% (cem por cento) na divisa de fundos;

III – respeitar os índices da taxa de ocupação definidos para cada zona, conforme Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos;

IV – destinada para o uso residencial, comercial e de prestação de serviços não sendo permitidos para o uso industrial.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 56 – É permitida a ocupação do afastamento frontal e dos afastamentos laterais e de fundos para as seguintes funções:

I – circulação;

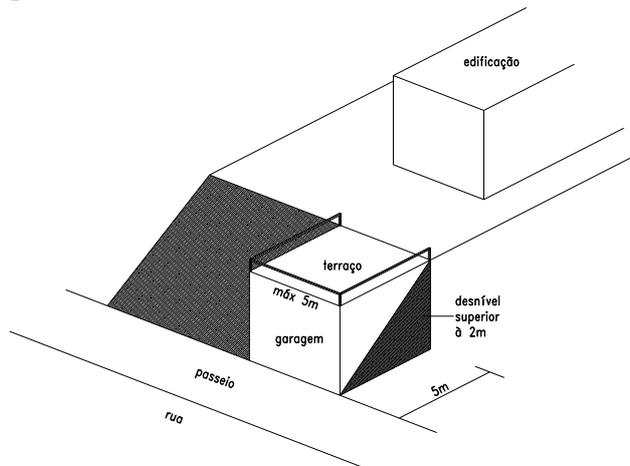
II – ajardinamento, recreação e piscina descoberta;

III – guaritas, lixeiras, central de gás, subestação de energia;

IV – estacionamento descoberto;

V – abrigo ou cobertura sem vedação lateral para embarque e desembarque de passageiros;

VI – garagem, desde que o desnível do terreno (aclive ou declive), apresente uma cota superior a 2,0 m (dois metros), numa distância máxima de 5,0 m (cinco metros) do alinhamento predial, conforme croqui explicativo abaixo:



Subseção IV GABARITO DE ALTURA

Art. 57 – O gabarito de altura é o índice que limita o número máximo de pavimentos permitido para a zona em que se situa a obra, não sendo considerado para esse cálculo:

I – o reservatório superior e a casa de máquinas;

II – as áreas de subsolo.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

§ 1º – Considera-se altura da edificação a distância vertical entre a cota média do meio-fio e a laje de cobertura do último pavimento.

§ 2º – Para efeito da análise da altura da edificação, não serão consideradas as lajes de casa de máquinas e reservatórios.

§ 3º – Para efeito deste artigo, considera-se a cota média do meio-fio aquela localizada em frente ao acesso principal da atividade predominante da edificação.

Seção II DO USO DO SOLO

Art. 58 – O uso do solo no Município de Benedito Novo será regulamentado pelos dispositivos constantes nesta Lei Complementar e nas demais legislações pertinentes.

§ 1º – Toda e qualquer construção no território do Município deverá, obrigatoriamente, respeitar a legislação e as normas urbanísticas vigentes, independentemente de estarem situadas em área urbana ou rural.

§ 2º – Cabe ao órgão municipal competente fiscalizar o cumprimento da legislação urbanística em todo o território do Município.

Art. 59 – Para efeito desta Lei Complementar, consideram-se as seguintes tipologias de uso do solo:

I – residencial;

II – não residencial;

III – misto.

§ 1º – Considera-se uso residencial, aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º – Considera-se uso não residencial, aquele destinado ao exercício das atividades comerciais, de prestação de serviços, institucional e/ou industrial.

§ 3º – Considera-se uso misto aquele destinado à moradia e também a outro tipo de uso, conforme descrito no § 2º.

Art. 60 – Como princípio geral, todos os usos serão admitidos no território do Município, salvo àqueles expressamente proibidos no Anexo III – Tabela de Índices



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO

CNPJ: 83.102.780/0001-08

Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000

Fone/FAX: (47) 3385-0487

www.beneditonovo.sc.gov.br

Urbanísticos e desde que obedeçam as condições, princípios e diretrizes estabelecidas nesta Lei Complementar.

Art. 61 – A proibição de alguns usos e atividades em determinadas zonas do Município de Benedito Novo e estabelecidos no Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos, é determinado principalmente pela sua função, pelo porte da edificação ou ainda se for considerada como potencialmente geradora de:

I – incômodo ao entorno imediato;

II – geradora de tráfego;

III – impacto urbanístico;

IV – risco ambiental.

§ 1º – Os usos e atividades tratados nos incisos I a IV deste artigo e definidos no Anexo IV- Tabela de Potencial de Degradação e no Anexo V – Tabela de Impacto de Vizinhança. Nos casos especificados, para serem permitidos, deverão ser submetidos à exigência do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), devendo ainda atender a exigência da legislação estadual aqueles que se enquadrem na classificação emitida pelo órgão estadual de meio ambiente.

§ 2º – A exigência do EIV não dispensa a apresentação do EIA/RIMA para os casos em que a legislação estadual ou federal assim o exigir, em especial a Resolução do CONSEMA nº 13 e 14, de dezembro de 2012 e suas eventuais alterações.

§ 3º – O porte para qualquer uso ou atividade definido no caput deste artigo, está classificado de acordo com os seguintes critérios:

I – Para Residencial:

a) Pequeno Porte: edificações de até 80,0 m² (oitenta metros quadrados);

b) Médio Porte: edificações entre 81,0 m² (oitenta e um metros quadrados) até 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

c) Grande Porte: edificações acima de 250,0 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados).

II – Para Uso Comercial, de Serviços e Institucional:

a) Pequeno Porte: edificações de até 100,0 m² (cem metros quadrados);



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

b) Médio Porte: edificações entre 101,0 m² (cento e um metros quadrados) até 300,0 m² (trezentos metros quadrados);

c) Grande Porte: edificações acima de 300,0 m² (trezentos metros quadrados).

III – Para Uso Industrial:

a) Pequeno Porte: edificações de até 300,0 m² (trezentos metros quadrados);

b) Médio Porte: edificações entre 301,0 m² (trezentos e um metros quadrados) até 1000,0 m² (mil metros quadrados);

c) Grande Porte: edificações acima de 1000,0 m² (mil metros quadrados).

Seção III DA EXTRAÇÃO DE SUBSTÂNCIAS MINERAIS

Art. 62 – A atividade de extração de substâncias minerais no Município de Benedito Novo dependerá sempre de prévia autorização do órgão competente municipal e, quando for o caso, dos órgãos estadual e federal competentes, em especial da FATMA e do DNPM – Departamento Nacional de Produção Mineral e do IBAMA.

§ 1º – A autorização de exploração poderá ainda ser condicionada a apresentação de Estudo Prévia de Impacto Ambiental – EIA e seu respectivo Relatório de Impacto sobre o Meio Ambiente – RIMA, quando estes forem exigidos pela legislação estadual e federal, bem como do cumprimento de outras exigências, entre as quais:

I – demonstração da titularidade de direito mineral outorgado pelo órgão competente do Ministério de Minas e Energia, por qualquer dos títulos previstos na legislação vigente;

II – apresentação de Anotação de Responsabilidade Técnica – ART de execução por profissionais legalmente habilitados para a extração mineral, a qual deverá permanecer ativa até o encerramento da atividade e se for o caso, da respectiva recuperação ambiental da área;

III – não localização em remanescente florestal de mata atlântica primária.

§ 2º – A extração de calcário, rochas e macadame para uso na construção civil ficam condicionadas ao cumprimento do disposto nesta Lei Complementar, além do atendimento às demais exigências da legislação específica.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

CAPÍTULO V DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

Art. 63 – O perímetro urbano do Município de Benedito Novo tem delimitação e abrangência especificada e demarcada no Anexo I – Mapa de Macrozoneamento, que acompanha a presente Lei Complementar.

Parágrafo Único – Em caso de aumento de extensão do perímetro urbano, a descrição georreferenciada dos limites deverá ser detalhada através de regulamentação específica por lei.

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS E TURÍSTICOS

Seção I DAS DIRETRIZES GERAIS

Art. 64 – Parcelamento do solo urbano é a divisão da terra em unidades juridicamente independentes, com vistas à edificação.

Art. 65 – Para os efeitos deste Plano Diretor, consideram-se:

I – loteamento: a subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, ou prolongamento ou modificação das vias existentes;

II – desmembramento: a subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação das vias existentes;

III – unificação: a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel;

IV – áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema de circulação e outros logradouros públicos e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

V – áreas verdes: aquelas onde há predomínio de vegetação arbórea que exercem apenas funções estéticas e ecológicas;

VI – equipamentos comunitários: destinados à educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer, convívio social e similares;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

VII – infraestrutura, dividida em:

a) infraestrutura básica: os equipamentos de abastecimento de água potável, disposição adequada de esgoto sanitário, sistema de manejo de águas pluviais, iluminação e pavimentação pública;

b) infraestrutura complementar: distribuição de energia elétrica, rede de telefonia, rede de fibra ótica e outras redes de comunicação, rede de gás canalizado e outros elementos não contemplados na infraestrutura básica.

VIII – condomínio horizontal: é toda a gleba subdividida em frações ideais, com demarcação de lotes, onde a manutenção do sistema viário, das áreas livres e equipamentos de uso comum são de responsabilidade dos condôminos.

IX – empreendedor: o proprietário do imóvel ou pessoa por ele designada na forma da lei, responsável pela implantação do parcelamento.

Art. 66 – O tamanho do lote mínimo para cada Zona Urbana é aquele previsto no Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos e deverá sempre ser observado quando da aprovação dos novos loteamentos ou desmembramentos.

§ 1º – Os lotes já existentes até a data de aprovação da presente lei, que estejam dentro do perímetro urbano, poderão ser legalizados se possuírem área mínima de 300 m² (trezentos metros quadrados), desde que situados nas Zonas de Urbanização ou de Expansão Urbana.

§ 2º – Nas áreas e glebas classificadas como Zona Industrial e que estão localizadas no perímetro urbano de Benedito Novo, estas podem ser parceladas desde que se respeite o lote mínimo de 3.000 m² (três mil metros quadrados), bem como as demais exigências da legislação federal e estadual pertinente.

Art. 67 – A execução de qualquer parcelamento do solo para fins loteamentos ou condomínios urbanos dependerá sempre de licenciamento ambiental, obedecido ao disposto na Legislação Federal e Estadual pertinentes ao assunto.

Art. 68 – O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido dentro dos limites do perímetro urbano.

Art. 69 – Fica vedado o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas:

I – onde as condições geotécnicas não aconselhem a edificação;

II – localizadas fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, de energia elétrica e de esgoto sanitário;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

III – localizadas na Zona de Preservação Permanente (ZPP), definida por este Plano Diretor e pela legislação federal pertinente.

Parágrafo Único – Em terrenos alagadiços ou pantanosos poderá ser aprovado o parcelamento do solo para fins urbanos após a execução efetiva das obras constantes de projeto de saneamento e geotécnico, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado e aprovado pelo órgão municipal competente.

Art. 70 – Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-se à rede viária urbana.

Art. 71 – Na aprovação de projetos de parcelamento, especialmente nos loteamentos, será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulações previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizarem-se com a topografia local.

§ 1º – As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, inclusive com as ciclovias ou ciclo faixas. Conforme determinação do órgão municipal competente.

§ 2º – Nos parcelamentos do solo as tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias “*non aedificandi*” com largura mínima estabelecidas pelas diretrizes oficiais expedidas pelo órgão municipal competente.

§ 3º – Nos parcelamentos do solo a serem aprovados, a rede de distribuição de água potável e as redes de esgoto e captação de águas pluviais, deverão ser implantadas sob ambos os passeios das vias públicas, conforme normas técnicas vigentes. Em casos onde a solução técnica de engenharia recomende outra solução, esta poderá ser aceita conforme parecer do órgão municipal de planejamento.

Art. 72 – O órgão municipal competente exigirá se julgar necessário, que as novas vias criadas devido a novos parcelamentos tenham:

I – gabarito específico, independente da classificação da(s) nova(s) via(s), desde que devidamente justificado e aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano Municipal;

II – interligação em mais pontos do sistema viário existente para melhorar a integração do sistema;

III – a não interligação em certas vias do sistema viário existente para minimizar o impacto do fluxo de veículos;

IV – término da divisa do terreno desmembrado, com praça de retorno, para permitir futuras interligações.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 73 – São de responsabilidade do empreendedor a execução e o custeio das obras e instalações de:

- I** – demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II** – abertura das vias de circulação, de acordo com as diretrizes da lei e respectiva terraplanagem;
- III** – rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial em ambos os lados da via, e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;
- IV** – rede de distribuição de água potável e de saneamento básico;
- V** – rede de distribuição de energia elétrica com iluminação pública;
- VI** – pavimentação das vias principais;
- VII** – construção de passeios conforme padrão municipal.

Art. 74 – O Município poderá executar parcelamento para fins sociais de conformidade com a legislação específica.

§ 1º – Loteamentos considerados de interesse social e destinado a programas habitacionais realizados diretamente ou em parceria, pelo poder público municipal, estadual ou federal, as dimensões mínimas do lote ofertado deve ser de:

- I** – área mínima do lote em 300 m² (trezentos metros quadrados);
- II** – testada mínima do lote em 12 m (doze metros).

§ 2º – No caso do empreendimento de interesse social ser realizado em parceria com alguma entidade privada, a sua autorização dependerá de aprovação de lei específica junto à Câmara de Vereadores.

Seção II DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS E TURÍSTICOS

Art. 75 – O loteamento, conforme o uso poderá ser assim classificado:

- I** – residencial – aqueles destinados ao uso residencial, onde a implantação de atividades comerciais e de serviços é permitida conforme o Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO

CNPJ: 83.102.780/0001-08

Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000

Fone/FAX: (47) 3385-0487

www.beneditonovo.sc.gov.br

II – industrial – aqueles localizados exclusivamente nas Zonas Industriais e destinados exclusivamente ao uso industrial e/ou suas atividades complementares;

III – turístico – aqueles localizados exclusivamente na Macrozona de Interesse Ambiental e Turístico destinados à implantação de chácaras de lazer e/ou suas atividades complementares.

Art. 76 – Nos loteamentos para fins residenciais urbanos e de turismo, deverá ser reservada e entregue ao Município, sem ônus para este, o equivalente a 35% (trinta e cinco por cento) da área loteável, destinadas ao sistema de circulação e à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, na seguinte proporção:

I – equipamentos comunitários (mínimo 10%);

II – área verde (mínimo 5%);

III – sistema viário (gabaritos de vias conforme exigência da prefeitura).

§ 1º – As áreas a serem doadas ao Município para implantação de equipamentos comunitários terão no mínimo 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10 metros (dez metros), e local indicado pelo órgão público de planejamento.

§ 2º – O percentual de área verde deverá atender o mínimo de 5% (cinco por cento) da área total da gleba quando os valores exigidos pelo órgão de meio-ambiente estadual forem inferiores a este percentual.

§ 3º – A critério do órgão municipal de planejamento e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Urbano local, o loteador que tiver área loteável inferior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) poderá doar ao Município percentual inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do terreno, desde que o lote deve estar em região que já possua equipamentos comunitários próximos.

§ 4º – O limite mínimo para doação de área para uso público é de 20% (vinte por cento) da área total da gleba.

Art. 77 – Nos loteamentos destinados a uso industrial, a área a ser transferida ao domínio do Município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 5% (cinco por cento) da área da gleba, destinada a áreas verdes e de uso institucional.

Seção III
DOS DESMEMBRAMENTOS



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 78 – A construção de mais de uma edificação dentro de um mesmo lote, não constitui desmembramento e este só será admitido se daí resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei.

§ 1º – Será permitido o parcelamento de até um lote de fundos desde que este tenha acesso individual com frente mínima de 5,00 m (cinco metros) para via pública.

§ 2º – Somente será permitido o desmembramento previsto no § 1º, desde que o lote remanescente mantenha a testada e área mínima prevista em lei para a respectiva zona em que está inserida.

§ 3º – A parcela de área correspondente à frente mínima de 5,00 m (cinco metros) será parte integrante do lote, constituindo-se em acesso particular classificado como servidão, com comprimento máximo de 50,00 m (cinquenta metros), sendo vedada sua transformação em via pública e sua área desconsiderada para o cálculo dos índices urbanísticos.

§ 4º – Caso existam edificações no lote desmembrado e/ou no lote remanescente, estas deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos mínimos estabelecidos nesta Lei Complementar, no que se refere a coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e afastamentos entre edificações e divisas dos lotes.

Seção IV DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS

Art. 79 – Considera-se Condomínio Residencial Horizontal, aqueles destinados a construção de unidades habitacionais unifamiliares isoladas, agrupadas, geminadas ou assobradadas, que passarão a constituir Unidades Autônomas.

Parágrafo Único – Na instituição do condomínio deve ser discriminada a parte do terreno a ser ocupada pela edificação, e aquela de uso exclusivo, como jardins e quintais, bem como a fração ideal da totalidade do terreno, e as partes comuns correspondentes a cada unidade (quota de terreno por unidade habitacional).

Art. 80 – O parcelamento do solo para fins de condomínios horizontais somente será permitido nas Zonas de Urbanização e de Expansão Urbana.

Parágrafo Único – Os condomínios para fins turísticos deverão respeitar os índices e parâmetros estabelecidos para a zona, bem como as demais normas edilícias e de posturas municipais.

Art. 81 – O empreendedor é obrigado a destinar 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada para os seguintes fins:



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

I – área de lazer, mínimo 10% (dez por cento);

II – área verde, mínimo 5% (cinco por cento);

III – sistema viário de uso comum (gabaritos de vias e pavimentação conforme exigência da prefeitura).

Parágrafo Único – No caso do empreendimento possuir apenas vias internas de uso exclusivo do condomínio, o percentual total poderá ser menor que 35% (trinta e cinco por cento) desde que aprovado pelo órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 82 – Só poderão ser loteadas para fins de condomínio residencial horizontal urbano glebas com área igual ou inferior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados), e com testada máxima de 100 m (cem metros) devendo ainda atender às seguintes disposições:

I – os parâmetros urbanísticos de taxa de ocupação máxima, taxa de permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, deverão respeitar a zona em que está inserido, conforme anexo II – Tabela de Índices Urbanísticos;

II – para cada unidade habitacional deverá ser prevista pelo menos uma vaga de estacionamento dentro da área de uso exclusivo;

III – o gabarito das vias internas do condomínio deverá obedecer aos critérios estipulados neste plano diretor, conforme classificação do órgão municipal competente.

Art. 83 – Para condomínios residenciais que se utilizem da modalidade de casas geminadas, a parcela individual de cada lote deverá possuir no mínimo as seguintes dimensões:

I – testada mínima individual de 8 m (oito metros);

II – área total individual do lote de 200 m² (duzentos metros quadrados).

Seção V DAS RESIDÊNCIAS MULTIFAMILIARES VERTICAIS

Art. 84 – A edificação é classificada como multifamiliar vertical quando existirem duas ou mais unidades residenciais dispostas verticalmente em apartamentos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Parágrafo Único – No caso de edificações de dois ou mais pavimentos, onde existam duas ou mais unidades residenciais dispostas horizontalmente em apartamentos, também será classificada de acordo com o caput deste artigo.

Art. 85 – As edificações residenciais multifamiliares verticais possuirão sempre:

- I** – portaria com caixa de distribuição de correspondência;
- II** – local para recolhimento de lixo;
- III** – equipamentos para prevenção contra incêndio conforme normas do Corpo de Bombeiros e da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- IV** – reservatórios de água de acordo com as exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e empresa encarregada do abastecimento;
- V** – sistema próprio de esgotamento sanitário em conformidade com as exigências da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT;
- VI** – áreas de uso comum destinadas a jardins, arborização, acessos, equipamentos de lazer e recreação, na proporção mínima de 30% (trinta por cento) da área do terreno.

Art. 86 – Cada uma das unidades residenciais conterà no mínimo uma garagem coberta com as dimensões mínimas de 4,60m (quatro metros e sessenta centímetros) por 3,00m (três metros) para uso exclusivo.

Art. 87 – Edificações de uso residencial multifamiliar vertical com até quatro unidades habitacionais fica dispensado das áreas de uso comum previstas no Inciso VI do Artigo 2º desta Lei Complementar.

Seção VI DAS EDIFICAÇÕES MISTAS

Art. 88 – As edificações mistas são aquelas destinadas a abrigar as atividades de diferentes usos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 89 – Nas edificações mistas onde houver uso residencial, serão obedecidas as seguintes condições:

I – no compartimento de acesso ao nível de cada piso, as circulações relativas a cada uso serão obrigatoriamente independentes entre si;

II – as vagas de estacionamento serão computadas separadamente conforme o uso.

Seção VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 90 – Todo projeto de parcelamento do solo no Município de Benedito Novo deverá respeitar a legislação federal e estadual pertinente e, em particular, os aspectos referentes às questões, índices e parâmetros ambientais.

Parágrafo Único – Nenhum projeto de parcelamento do solo poderá ser aprovado sem a devida apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, assinada por profissional habilitado pelo Sistema CREA/CONFEA ou do Registro de Responsabilidade Técnica – RRT, expedida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

Art. 91 – É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não aprovado pelo órgão municipal e estadual competente, impondo-se a quem o fizer as penalidades previstas na lei federal que regula a matéria, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas.

Seção VIII DO GABARITO DAS VIAS

Art. 92 – As novas vias a serem implantadas no Município de Benedito Novo, deverão respeitar as diretrizes estabelecidas na presente Lei Complementar, bem como as exigências contidas no Código Brasileiro de Trânsito.

Parágrafo Único – As vias em Benedito Novo ficam assim classificadas:

I – Via Principal;

II – Vias Arteriais;

III – Vias Coletoras;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

IV – Vias Locais.

Art. 93 – As novas vias públicas a serem aprovadas no Município de Benedito Novo deverão ter, no mínimo, as seguintes medidas:

I – 12,00 m (doze metros) de largura de pistas e 2,00 m (dois metros) de passeio em cada lado, quando classificada como Principal;

II – 10,00 m (dez metros) de largura de pistas e 2,00 m (dois metros) de passeio em cada lado para aquelas classificadas como arteriais;

III – 8,00 m (oito metros) de largura de pista e 2,00 m (dois metros) de passeio em cada lado, quando classificadas como coletoras;

IV – 6,00 m (seis metros) de largura de pistas e 2,00 m (dois metros) de passeio em cada lado da via, quando classificadas como ruas Locais, sem saída, em uma extensão máxima de 100,00 m (cem metros).

Art. 94 – A classificação das vias será estabelecida pelo órgão municipal de planejamento do Município e deve ser respeitada quando da elaboração dos novos projetos de loteamentos.

Parágrafo Único – Mediante análise do órgão de planejamento municipal, podem ser exigidas nas novas Vias Públicas, espaços exclusivos para implantação de ciclovias ou ciclo faixas numa das laterais, sendo a sua largura mínima de 1,5 m (um metro e cinquenta centímetros).

Seção IX DA REDE VIÁRIA

Art. 95 – Toda a via pública deverá possuir, pelo menos:

I – declividade longitudinal mínima de 0,3% (zero vírgula três por cento) e a máxima de 20% (vinte por cento);

II – declividade transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 4% (quatro por cento).

III – rede de abastecimento de água;

IV – rede de energia elétrica;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

V – rede de esgoto sanitário, conforme dimensionamento e projeto aprovado pela concessionária do serviço;

VI – rede de escoamento pluvial;

VII – pavimentação e passeios conforme padrão municipal;

VIII – iluminação pública, conforme dimensionamento e projeto aprovado pela concessionária do serviço;

IX – sinalização viária de acordo com as normas do Código de Trânsito Brasileiro.

Parágrafo Único – Todos os itens listados acima devem estar de acordo com os termos da legislação municipal, estadual ou federal pertinente.

Art. 96 – A relação das vias que compõem o Sistema Viário Básico, sua classificação, denominação, gabarito e simetria serão definidos por ato do Chefe do Poder Executivo.

Parágrafo Único – O órgão municipal competente definirá o tipo de pavimento para cada via, levando-se em consideração o volume e o tipo de tráfego previsto para a via.

Seção X DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 97 – O número de vagas de estacionamento exigido no Município de Benedito Novo é aquele especificado no Anexo IV – Tabela de Vagas de Estacionamento da presente Lei Complementar.

Art. 98 – O número de vagas para estacionamento de veículos que conduzam ou que sejam conduzidos por pessoas com deficiência deve ser estabelecido conforme Norma Brasileira de Acessibilidade Universal e, em especial o Decreto nº 5296/2004, e reproduzido na Tabela 1.

Tabela 1 — Reserva de vagas em estacionamento

Previsão de vagas para estacionamento de veículos que conduzam ou que sejam conduzidos por pessoas com deficiência.	
Número total de vagas	Vagas reservadas
Até 10	1
De 11 a 100	2
Acima de 100	2%



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 99 – As vagas nas vias públicas devem ser reservadas e estabelecidas conforme critérios do órgão de trânsito com jurisdição sobre a via, respeitado o Código de Trânsito Brasileiro.

Art. 100 – Em estacionamentos deve ser assegurada a reserva, para os idosos, de 5% (cinco por cento) das vagas nos estacionamentos públicos e privados, as quais deverão ser posicionadas de forma a garantir a melhor comodidade ao idoso, de acordo com o disposto na Lei Federal nº 10.741, de 01/10/2003 que dispõe sobre o Estatuto do Idoso.

Seção XI DOS REBAIXOS PARA O ACESSO VEICULAR

Art. 101 – O rebaixo de meio-fio para o acesso veicular não poderá ultrapassar 50% (cinquenta por cento) da testada do imóvel e nem sem construído de forma a atingir os terrenos vizinhos, ultrapassando os limites do lote.

Parágrafo Único – Os imóveis com testada inferior a 7,0 m (sete metros) deverão ser avaliados pelo órgão municipal competente que determinará as condições do rebaixo para o acesso veicular.

Art. 102 – Nenhum acesso para veículos poderá estar localizado ao longo do desenvolvimento da curva de concordância entre duas vias ou em interseção viária especial, em nível ou desnível.

Parágrafo Único – O acesso, nas situações em que a maior parte da testada do imóvel estiver localizado na curva de concordância ou interseção viária, poderá ser autorizado pelo órgão responsável pelo sistema de circulação.

Art. 103 – Os rebaixos para acesso veicular deverão manter:

I – rebaixos de até 7,0 m (sete metros) cada um, sendo a distância entre eles não inferior a 5,0 m (cinco metros) e a distância do rebaixo às divisas do lote não inferior a 1,0 m (um metro);

II – rebaixos de, no máximo, 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros) não necessitam de afastamento da divisa do lote.

Parágrafo Único – Em casos especiais onde o uso do lote justifique a necessidade, e mediante aprovação de projeto pelo poder público municipal, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderão ser implantados rebaixos de meio-fio com dimensões diferentes das indicadas nos incisos I e II deste artigo.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

CAPÍTULO VII DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 104 – Regularização fundiária é o processo que inclui medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, com a finalidade de integrar assentamentos irregulares em áreas urbanas ao contexto legal do Município, propiciando a compatibilização do direito à moradia com a recuperação de áreas degradadas e com a preservação ambiental.

Art. 105 – Para efeitos da regularização fundiária de assentamentos urbanos, consideram-se:

I – área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano pelo Plano Diretor ou por lei municipal específica;

II – assentamentos irregulares: ocupações inseridas em parcelamentos informais ou irregulares, localizadas em áreas urbanas públicas ou privadas, que não estão de acordo com os índices urbanísticos exigidos no Município e/ou estão em área de risco, utilizadas predominantemente para fins de moradia.

Art. 106 – Conforme os termos da legislação federal pertinente, a regularização fundiária classifica-se em duas modalidades:

I – Regularização Fundiária de Interesse Social: Aplicável a assentamentos irregulares ocupados por população de baixa renda em que a garantia do direito constitucional à moradia justifica que se apliquem instrumentos, procedimentos e requisitos técnicos especiais. Tais áreas devem:

a) Estarem ocupadas de forma pacífica há pelo menos 5 (cinco) anos;

b) Estarem situadas em Zonas Especiais de Interesse Social; ou

c) Serem áreas da União, do Estado, ou do Município, declaradas de interesse para implantação de projetos de regularização fundiária de interesse social;

II – Regularização Fundiária para fins específicos: Aplicável a assentamentos irregulares não enquadrados nos requisitos de interesse social citados no inciso I deste Artigo.

Art. 107 – O processo de Regularização Fundiária consiste na análise e aprovação de Projeto Específico perante a autoridade licenciadora municipal e estadual, para a emissão das respectivas licenças urbanística e ambiental.

Art. 108 – São considerados elementos mínimos contemplados nos projetos de Regularização Fundiária:



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

- I – áreas ou lotes a serem regularizados e, quando for o caso, as edificações a serem relocadas;
- II – demarcação das vias de circulação existentes ou projetadas e, quando possível, outras áreas destinadas a uso público;
- III – as medidas necessárias para a promoção da sustentabilidade urbanística, Projeto de Regularização Fundiária, incluindo as compensações urbanísticas e ambientais previstas em lei;
- IV – condições para promover a segurança da população em situações de risco; e medidas previstas para adequação da infraestrutura básica.

§ 1º – O projeto de que trata o caput não será exigido para o registro da sentença de usucapião, da sentença declaratória ou da planta, elaborada para outorga administrativa, de concessão de uso especial para fins de moradia.

§ 2º – O Município definirá por decreto, os requisitos para elaboração do projeto de que trata o caput, no que se refere aos desenhos, ao memorial descritivo e ao cronograma físico de obras e serviços a serem realizados.

§ 3º – A regularização fundiária pode ser implementada por etapas.

Art. 109 – O Poder Executivo Municipal é o responsável por articular os diversos agentes envolvidos no processo de regularização, como representantes do Ministério Público, do Poder Judiciário, do Cartório de Registro de Imóveis e do Governo Estadual, bem como dos grupos sociais envolvidos, visando equacionar e agilizar os processos de regularização fundiária.

CAPÍTULO VIII **DOS INSTRUMENTOS JURÍDICO-URBANÍSTICOS**

Art. 110 – Os Instrumentos Jurídico–Urbanísticos a serem utilizados em Benedito Novo visam promover uma melhor utilização do solo e induzir a ocupação de áreas já dotadas de infraestrutura e de equipamentos sociais, aptas para urbanizar, evitando a expansão urbana para regiões não servidas de infraestrutura ou consideradas frágeis sob o ponto de vista ambiental, de forma a garantir a função social da cidade e da propriedade.

Seção I **DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS**

Art. 111 – São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos dos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO

CNPJ: 83.102.780/0001-08

Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000

Fone/FAX: (47) 3385-0487

www.beneditonovo.sc.gov.br

Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados nas Zonas de Urbanização – ZU.

§ 1º – Considera-se solo urbano subutilizado, a propriedade urbana com área igual ou superior a 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), localizados nas ZU e que não esteja sendo utilizada para nenhuma finalidade econômica ou social, ou ainda, que o coeficiente de aproveitamento do imóvel construído seja inferior a 0,2 (zero vírgula dois).

§ 2º – Considera-se solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que esteja desocupada há mais de 05 (cinco) anos, desde que não seja o único bem imóvel do proprietário.

Art. 112 – Ficam excluídos da obrigação estabelecida no artigo anterior somente os imóveis:

I – que exercem função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão ambiental e de planejamento do Município;

II – de interesse do patrimônio cultural, histórico e arquitetônico.

Art. 113 – Os imóveis nas condições a que se refere o Art. 67 desta Lei Complementar serão identificados e a notificação aos proprietários averbada no cartório de registros de imóveis.

§ 1º – A notificação far-se-á:

I – por funcionário do Poder Público Municipal, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou de administração;

II – por edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso anterior.

§ 2º – Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar o projeto de parcelamento ou edificação.

§ 3º – Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da aprovação do projeto e sua ocupação deverá ocorrer no prazo máximo de 02 (dois) anos da data de conclusão das obras.

§ 4º – Os empreendimentos de grande porte, localizados em terrenos objeto da notificação prevista no § 1º deste artigo, excepcionalmente, poderão ser executados em etapas, aplicando-se para cada etapa os prazos previstos nos § 2º e § 3º, desde que o projeto seja aprovado na íntegra, juntamente com o cronograma de execução de todas as etapas.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 114 – A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas neste Capítulo, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 115 – Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este Capítulo, propor ao Executivo Municipal o estabelecimento da modalidade do Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 do Estatuto da Cidade.

Seção II

DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 116 – Em caso de descumprimento das condições, etapas e prazos estabelecidos na presente Lei Complementar, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º – O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em lei específica e não excederá a 02 (duas) vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º – O Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra à referida obrigação, garantida a prerrogativa da possibilidade do Município proceder à desapropriação do imóvel, mediante pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 117 – 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 pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º – Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º – O valor real da indenização a ser paga ao legítimo proprietário:

I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza, após a notificação de que trata o § 1º do Art. 105 desta Lei Complementar;

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

§ 3º – Os títulos de que trata esse artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º – O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir de sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º – O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º – Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na presente Lei Complementar.

Seção III DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 118 – O Poder Público Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o direito de construir, mediante contrapartida financeira, a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Parágrafo Único – A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada mediante deliberação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou pelo meio ambiente, apontada no EIV.

Art. 119 – As áreas passíveis de receber a outorga onerosa são aquelas localizadas na Zona de Urbanização – ZU.

Art. 120 – A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada pela seguinte equação:

$$BF = AT \times VM \times CAP \times IP$$

Sendo:

BF – Benefício Financeiro;

AT – Área do Terreno;

VM – Valor do Metro quadrado do terreno, a ser definido de acordo com as normas usuais da ABNT (NBR 5676);

CAP – Coeficiente de Aproveitamento Pretendido;

IP – Índice de Planejamento, variando de 0,3 a 0,5.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Parágrafo Único – A decisão sobre o Índice de Planejamento a ser aplicado a cada caso caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 121 – A contrapartida poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Poder Público ou por obras de infraestrutura na Área Urbana do Município, no mesmo valor estabelecido pelo cálculo disposto nesta Lei Complementar, desde que aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Seção IV DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 122 – A Operação Urbana Consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área específica, transformações urbanísticas, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Parágrafo Único – Poderão ser previstos nas Operações Urbanas Consorciadas, dentre outras medidas, a modificação de coeficientes e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente.

Art. 123 – O Projeto de Lei de Operação Urbana Consorciada deverá ser aprovado previamente pelo Conselho da Cidade, para posterior aprovação junto à Câmara de Vereadores.

Art. 124 – Cada Operação Urbana Consorciada será criada por lei específica, que conterà, no mínimo:

- I – definição da área a ser atingida;
- II – coeficiente máximo de aproveitamento da Operação Urbana;
- III – critério e limites de estoque de potencial construtivo;
- IV – programas e projetos básicos de ocupação da área;
- V – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- VI – solução habitacional dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima, nos casos de remoção dos moradores de favelas;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

VII – finalidades da operação;

VIII – Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e, quando necessário, o Estudo de Impacto Ambiental (EIA);

IX – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, em função da utilização dos benefícios previstos no Art. 78 da presente Lei Complementar;

X – forma de controle e monitoramento da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação na sociedade civil;

XI – qual a conta ou fundo específico que deverá receber os recursos das contrapartidas financeiras decorrente dos benefícios urbanísticos concedidos.

§ 1º – Todas as operações urbanas deverão ser previamente aprovadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 2º – Os recursos obtidos pelo Poder Público na forma do inciso IX do “caput” deste artigo, serão aplicados, exclusivamente, no programa de intervenções, definido na lei de criação da Operação Urbana Consorciada.

§ 3º – As autorizações e licenças a serem expedidas pelo Poder Público Municipal deverão observar a lei específica para cada Plano de Operação Urbana Consorciada.

Art. 125 – A lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada poderá prever a emissão, pelo Município, de determinada quantidade de certificados de potencial adicional construtivo, os quais serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º – Os certificados de potencial adicional construtivo serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º – Apresentando pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Seção V DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 126 – O proprietário de imóvel localizado na Área Urbana poderá exercer ou alienar, total ou parcialmente, mediante escritura pública, o potencial construtivo não utilizado no próprio lote, em outro local, mediante prévia autorização do Poder Executivo Municipal, quando se tratar de imóvel:

I – de interesse cultural, quando considerado pelo Poder Público como de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social e cultural, assim definidos através de parecer técnico elaborado pelo órgão municipal competente;

II – demarcado como de Interesse Cultural ou Interesse Ambiental;

III – utilizado por programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º – A mesma faculdade será concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel ou parte dele, para os fins previstos neste artigo.

§ 2º – O proprietário que transferir potencial construtivo de imóvel considerado como de interesse do patrimônio histórico, cultural ou arquitetônico, nos termos deste artigo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado.

§ 3º – O potencial construtivo deverá ser transferido somente para imóveis situados na Zona de Urbanização – ZU.

Art. 127 – As condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir serão estabelecidas em lei municipal específica que definirá:

I – as formas de registro e de controle administrativo;

II – as formas e mecanismos de controle social;

III – a previsão de avaliações periódicas;

IV – a forma de cálculo do volume construtivo a ser transferido.

Seção VI DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 128 – O Poder Público Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano, objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 129 – O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para:

I – regularização fundiária;

II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, bem como de loteamentos de interesse social;

III – constituição de reserva fundiária;

IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

IX – melhorias no sistema viário municipal.

Art. 130 – As áreas urbanas em que incidirá o direito de preempção serão delimitadas em lei municipal específica, que deverá enquadrar as áreas nas finalidades enumeradas pelo artigo anterior.

Art. 131 – Os imóveis colocados à venda nas áreas a serem delimitadas, devem necessariamente ser oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de 05 (cinco) anos, renovável a partir de 01 (um) ano, após o decurso do prazo inicial de vigência.

Art. 132 – O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área a ser delimitada para o exercício do direito de preferência, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, a partir da vigência da lei que a delimitou.

Art. 133 – O proprietário do imóvel de que trata o artigo anterior deverá notificar sua intenção de alienar o imóvel, para que o Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

§ 1º – À notificação mencionada no caput será anexada proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade.

§ 2º – A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

I – proposta de compra apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constará preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II – endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III – certidão negativa de ônus e alienações, atualizada nos últimos 30 (trinta) dias, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV – declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

§ 3º – Transcorrido o prazo mencionado no caput sem manifestação, fica o proprietário autorizado a realizar a alienação para terceiros, nas condições da proposta apresentada.

§ 4º - Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a apresentar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias, cópia do instrumento público de alienação do imóvel.

§ 5º – A alienação processada em condições diversas da proposta apresentada é nula de pleno direito.

§ 6º – Ocorrida à hipótese prevista no § 5º deste artigo, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Seção VII DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 134 – O Município poderá receber e conceder diretamente ou por meio de seus órgãos da administração indireta, o direito de superfície, nos termos da Seção VII do Capítulo II do Estatuto da Cidade, para viabilizar a implementação das diretrizes constantes desta Lei Complementar, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

Parágrafo Único – O direito de superfície poderá ser utilizado em todo o território do Município.

Art. 135 – O Poder Público poderá conceder onerosamente o direito de superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes de seu patrimônio para fins de exploração por parte de concessionárias de serviços públicos.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Seção VIII DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV

Art. 136 – Os usos definidos na presente Lei Complementar que venham a causar grande impacto urbanístico e ambiental, descritos no Anexo III – Tabela de Estudos de Viabilidade Urbanística (Estudo de Impacto de Vizinhança), além do cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme estabelecido na Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

Parágrafo Único – Poderão ser definidos, através de lei municipal, outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do seu respectivo Relatório, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 137 – O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento, que venham a interferir na qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e de seu entorno, devendo contemplar, no que couber, a análise e proposição de soluções para as seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – uso e ocupação do solo;
- III – valorização imobiliária;
- IV – áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V – equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI – equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII – sistema de circulação e transportes, incluindo, dentre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII – poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX – vibração;
- X – periculosidade;
- XI – riscos ambientais;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

XII – impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno;

XIII – ventilação e iluminação.

Art. 138 – O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infraestrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

I – ampliação das redes de infraestrutura urbana;

II – 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;

III – ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres ou semaforização;

IV – proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;

V – manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como de recuperação ambiental da área;

VI – cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, dentre outros, para a população do entorno;

VII – percentual de lotes ou habitações de interesse social no empreendimento;

VIII – possibilidade de construção de equipamentos comunitários em outras áreas da cidade.

§ 1º – As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º – O Alvará de Conclusão da Obra ou a emissão do Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão das obras previstas no parágrafo anterior.

Art. 139 – A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental exigido, nos termos da legislação ambiental pertinente.

Art. 140 – Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, os quais ficarão disponíveis para consulta, por qualquer interessado.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

§ 1º – Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou por suas associações, mediante pagamento do preço público devido, nos termos da legislação municipal vigente.

§ 2º – O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que requerida pelos moradores da área afetada ou por suas associações.

CAPÍTULO IX

DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 141 – São instrumentos da Regularização Fundiária:

I – Instrumentos Urbanísticos

- a) Zonas Especiais de Interesse social

II – Instrumentos Jurídicos

- a) Áreas Públicas
 - Concessão do Direito Real de Uso
 - Concessão Especial para Fins de Moradia
- b) Áreas Privadas
 - Usucapião Especial Urbana

III – Demarcação Urbanística e Legitimação de Posse

§ 1º – Os instrumentos mencionados neste artigo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta Lei Complementar.

§ 2º – Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, à concessão de direito real de uso de imóveis públicos poderá ser contratada coletivamente.

Seção I

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 142 – O Município poderá decretar como Zona Especial de Interesse Social a parcela de área urbana definida por lei municipal específica, destinada predominantemente à habitação de interesse social e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Art. 143 – As Zonas Especiais de Interesse Social no Município de Benedito Novo podem ser classificadas nas seguintes categorias:

I – ZEIS 1 – localizadas em áreas públicas ou particulares que estejam sendo ocupadas por população de baixa renda, que necessitam de urbanização e de regularização fundiária, com implantação de equipamentos públicos, de comércio e serviços de caráter local e de equipamentos de recreação e lazer;

II – ZEIS 2 – imóveis ainda não edificados, onde haja interesse público em elaborar programas habitacionais de interesse social (HIS), incluindo comércio e serviços de caráter local e equipamentos de recreação e lazer ou áreas passíveis de implantação de loteamentos de interesse social.

Parágrafo Único – A criação de cada ZEIS deverá ser analisada e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 144 – A delimitação da ZEIS deverá obedecer à classificação prevista no artigo anterior, e será feita sempre por lei municipal específica de iniciativa do Poder Executivo, prevendo um Plano de Urbanização para cada ZEIS a ser criada.

Seção II DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

Art. 145 – A aplicação do instrumento de Concessão do Direito Real de Uso de bens imóveis em nome do Município visa disciplinar sua utilização por entidades reconhecidas como de utilidade pública e que apresentem propostas que comprovem a prestação de serviços sociais.

Seção III CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA

Art. 146 – O Poder Executivo poderá outorgar título de Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia àquele que, até a data de 30 de junho de 2001, residia em imóvel de propriedade pública com área de até 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), por 05 (cinco) anos ininterruptamente e sem oposição, em relação à referida área ou edificação,



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

desde que não seja proprietário ou concessionário de outro imóvel urbano ou rural, de acordo com o estabelecido em legislação federal específica.

§ 1º – É facultado ao Poder Público assegurar o exercício do direito de concessão de uso especial para fins de moradia, individual ou coletivamente, em local diferente daquele que gerou esse direito, na hipótese de ocupação do imóvel:

I – localizado em área de risco, cuja condição não possa ser equacionada e resolvida por obras e outras intervenções;

II – classificado como bem de uso comum do povo;

III – localizado em área destinada a projeto de urbanização;

IV – de comprovado interesse da defesa nacional, da preservação ambiental e da proteção dos ecossistemas naturais;

V – reservado à construção de represas e obras congêneres;

VI – situado em via de comunicação.

§ 2º – Extinta a concessão de uso especial para fins de moradia, o Poder Público recuperará o domínio pleno do imóvel.

§ 3º – É dever do Poder Público promover as obras de urbanização nas áreas onde foi outorgado título de concessão de uso especial para fins de moradia.

Seção IV DA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA

Art. 147 – O Poder Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas coletivamente para fins de moradia, visando à melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas ocupadas por população de baixa renda, nos termos da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Seção V DEMARCAÇÃO URBANÍSTICA

Art. 148 – A demarcação urbanística é a delimitação de uma área ocupada para fins habitacionais, de domínio público ou privado, por meio da identificação de seus limites,



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

confrontantes, área de superfície e localização, para a realização de procedimentos de regularização fundiária de interesse social.

§ 1º – A demarcação só pode ser aplicada nos casos de regularização fundiária de interesse social.

§ 2º – Nos casos de áreas públicas e privadas, a demarcação somente pode ser feita pelo poder público, incluindo seus órgãos delegados da administração indireta.

CAPÍTULO X DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO DEMOCRÁTICA

Seção I DOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO URBANA

Art. 149 – Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano no Município de Benedito Novo, poderão ainda ser adotados os seguintes instrumentos de política urbana, além dos já previstos nesta Lei Complementar:

I – Instrumentos de Planejamento:

- a) Lei do Plano Plurianual – PPA;
- b) Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO;
- c) Lei de Orçamento Anual – LOA;
- d) Planos de desenvolvimento econômico e social;
- e) Planos, programas e projetos setoriais;
- f) Programas, projetos e planos especiais de urbanização.

II – Instrumentos Jurídicos e Urbanísticos:

- a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- b) IPTU progressivo no tempo;
- c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

- d) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- e) outorga onerosa do direito de construir;
- f) operações urbanas consorciadas;
- g) consórcio imobiliário;
- h) transferência do direito de construir;
- i) direito de preempção;
- j) direito de superfície;
- k) licenciamento ambiental;
- l) tombamento de imóveis;
- m) desapropriação;
- n) Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);
- o) Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e Relatório de Impacto do Meio Ambiente (RIMA).

III – Instrumentos de Regularização Fundiária:

- a) concessão de direito real de uso;
- b) concessão de uso especial para fins de moradia;
- c) usucapião urbano.

IV – Instrumentos Tributários e Financeiros:

- a) impostos municipais diversos;
- b) taxas, tarifas e preços públicos específicos;
- c) contribuição de melhoria;
- d) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- e) fundo municipal de desenvolvimento local.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

V – Instrumentos Jurídico-Administrativos:

- a) servidão e limitação administrativas;
- b) autorização, permissão ou concessão de uso de bens públicos municipais;
- c) concessão dos serviços públicos urbanos;
- d) gestão de serviços urbanos com organizações sociais, assim declaradas pelo poder Público Municipal;
- e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
- f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
- g) dação em pagamento.

VI – Instrumentos de Democratização da Gestão Urbana:

- a) conselhos municipais;
- b) fundos municipais;
- c) audiências e consultas públicas;
- d) conferências municipais;
- e) iniciativa popular de projetos de lei;
- f) referendo e plebiscito.

Parágrafo Único – Os instrumentos jurídicos-urbanísticos previstos no inciso II do *caput* deste artigo deverão ser regulamentados através de Lei Municipal específica, depois de ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e quando necessário, com realização de Audiência Pública a ser convocada pelo Executivo Municipal ou pela Câmara de Vereadores.

Seção II
DO SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO

Art. 150 – O Município de Benedito Novo deve implantar um Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, instituindo estruturas e processos democráticos e



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

participativos que visam permitir o desenvolvimento de um processo contínuo, dinâmico e flexível de planejamento e gestão da política urbana.

Art. 151 – Devem ser, entre outros, objetivos do Sistema Municipal de Planejamento e Gestão:

- I** – criar canais de participação da sociedade na gestão municipal da política urbana;
- II** – garantir eficiência e eficácia à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;
- III** – instituir processo permanente e sistematizado de detalhamento, atualização e revisão do Plano Diretor.

Art. 152 – O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão deve atuar nos seguintes níveis:

- I** – nível de formulação de estratégias, das políticas e de atualização do Plano Diretor;
- II** – nível de gerenciamento do Plano Diretor, de formulação e aprovação dos programas e projetos para a sua implementação;
- III** – nível de monitoramento e controle dos instrumentos urbanísticos e dos programas e projetos aprovados.

Art. 153 – O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão deverá ser composto pelos seguintes órgãos e instrumentos:

- I** – Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II** – Cadastro Técnico Municipal;
- III** – Conferência Municipal ou Regional das Cidades;
- IV** – Audiências Públicas;
- V** – Iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI** – Plebiscito e referendo popular;
- VII** – Outros Conselhos Municipais.

Parágrafo Único – Deverá ser assegurada a participação da população em todas as fases do processo de gestão democrática da política urbana.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Seção III DO SISTEMA DE GESTÃO DOS SERVIÇOS MUNICIPAIS

Art. 154 – O Sistema de Gestão dos Serviços Municipais de Benedito Novo deve ter como objetivo fornecer informações para o planejamento, o monitoramento, a implementação e a avaliação da política urbana, subsidiando a tomada de decisões ao longo do processo.

§ 1º – O Sistema de Gestão dos Serviços Municipais deverá conter e manter atualizados dados, informações e indicadores sociais, culturais, econômicos, financeiros, patrimoniais, administrativos, físico-territoriais, inclusive cartográficos, ambientais, imobiliários e outros de relevante interesse para o Município.

§ 2º – Para implementação do Sistema de Gestão dos Serviços Municipais deverá ser implantado o Cadastro Multifinalitário Municipal.

Art. 155 – O Sistema de Gestão dos Serviços Municipais deverá obedecer aos seguintes princípios:

I – simplificação, economia, eficácia, clareza, precisão e segurança, a fim de evitar a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II – democratização, publicidade e disponibilidade das informações, em especial daquelas relativas ao processo de implementação, controle e avaliação do Plano Diretor;

III – garantir mecanismos de monitoramento e gestão do Plano Diretor, na formulação e aprovação dos programas e projetos para sua implementação e na indicação das necessidades de seu detalhamento, atualização e revisão;

IV – garantir estruturas e processos democráticos e participativos para o planejamento e gestão da política urbana, de forma continuada, permanente e dinâmica.

Seção IV DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Art. 156 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Benedito Novo é o órgão consultivo e deliberativo em matéria de natureza urbanística e de política urbana, composto por representantes do Poder Público e da sociedade civil.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Art. 157 – O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano é composto por 14 (quatorze) membros, sendo 07 (sete) titulares e seus respectivos suplentes, de acordo com os seguintes critérios:

I – 03 (três) representantes do Poder Público Municipal;

II – 04 (quatro) representantes da Sociedade Civil organizada.

Parágrafo Único – As deliberações do Conselho serão feitas por maioria dos presentes, observado o quorum mínimo, conforme regimento próprio.

Art. 158 – Compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I – acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação;

II – emitir pareceres sobre proposta de alteração da Lei do Plano Diretor;

III – acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive os planos setoriais;

IV – deliberar sobre projetos de lei de interesse da política urbana, antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal de Vereadores;

V – acompanhar a implementação dos instrumentos jurídicos e urbanísticos do Estatuto da Cidade e previstos no Plano Diretor;

VI – deliberar sobre as omissões e contradições da legislação urbanística municipal;

VII – reformular o regimento interno quando necessário.

Art. 159 – As atividades realizadas pelos membros do Conselho não serão remuneradas, a qualquer título, sendo consideradas de relevância social para o Município.

Seção V DA CONFERÊNCIA MUNICIPAL DA CIDADE

Art. 160 – A Conferência Municipal da Cidade ocorrerá de forma ordinária obedecendo ao calendário previsto pelo Ministério das Cidades, sempre precedendo a Conferência Estadual e/ou Nacional, sendo sua convocação, organização e coordenação realizada por iniciativa do Poder Executivo, com exceção das realizadas em caráter



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

extraordinário, quando então serão convocadas, organizadas e coordenadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Parágrafo Único – A Conferência de que trata o caput deste artigo, poderá ser realizada de forma regional, em parceria com outros Municípios da região e terá a mesma validade, sendo aberta à participação de todos os cidadãos interessados.

Art. 161 – A Conferência Municipal/Regional da Cidade deverá, dentre outras atribuições:

- I** – apreciar as diretrizes da política urbana do Município;
- II** – formular propostas para os programas federais e estaduais de política urbana;
- III** – debater os relatórios anuais de gestão da política urbana, apresentando críticas e sugestões;
- IV** – sugerir ao Poder Executivo adequações nas ações estratégicas, destinadas à implementação dos objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos;
- V** – deliberar sobre plano de trabalho para o biênio seguinte;
- VI** – sugerir propostas de alteração da Lei do Plano Diretor, a serem consideradas no momento de sua modificação ou revisão;
- VII** – eleger os representantes do Município para a Conferência Regional e/ou Estadual.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 162 – O Poder Executivo encaminhará à Câmara Municipal, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir da vigência desta Lei Complementar, projetos de leis adequados aos princípios e dispositivos do Plano Diretor, estabelecendo:

- I** – Código de Obras e de Posturas Municipais;
- II** – Lei Municipal de Parcelamento do Solo;
- III** – Decreto de Regulamentação e Descrição do Perímetro Urbano;
- IV** – Plano de Mobilidade Urbana.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE BENEDITO NOVO
CNPJ: 83.102.780/0001-08
Rua Celso Ramos, 5070 – Centro – 89.124-000
Fone/FAX: (47) 3385-0487
www.beneditonovo.sc.gov.br

Parágrafo Único – Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, o Poder Executivo poderá encaminhar projetos de leis que regulamentem outros dispositivos e instrumentos legais integrantes do presente Plano Diretor.

Art. 163 – Fazem parte integrante desta Lei Complementar, os seguintes anexos:

- I – Anexo I – Mapa de Macrozoneamento;
- II – Anexo II – Mapa de Zoneamento;
- III – Anexo III – Tabela de Índices Urbanísticos;
- IV – Anexo IV – Tabela de Nível de Degradação;
- V – Anexo V – Tabela de Atividades Sujeitas a Estudo de Viabilidade Urbanística;
- VI – Anexo VI – Tabela de Áreas Mínimas de Estacionamentos.

Art. 164 – Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 61, de 18 de agosto de 2008; Lei Complementar nº 70, de 16 de dezembro de 2009; Lei Complementar nº 81, de 20 de abril de 2011; § 1º do Art. 154º da Lei nº 29, de 03 de dezembro de 1963 – Código de Posturas.

Município de Benedito Novo, aos 02 de março de 2016.

JEAN MICHEL GRUNDMANN
Prefeito do Município de Benedito Novo

Esta Lei Complementar foi publicada pela forma regulamentar.
Benedito Novo, aos 02 de março de 2016.

Marília Panoch
Agente Administrativo