

DECRETO PMI Nº 144, DE 02 DE SETEMBRO DE 2021.

Regulamenta os Projetos Especiais e Operações Concertadas previstos no Plano de Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Imbituba – PDDSI e dá outras providências.

O PREFEITO DE IMBITUBA, no uso de suas atribuições legais e com fundamento no artigo 93, VII;

CONSIDERANDO o que dispõem os incisos VIII e IX do art. 13 da LC nº 2.623, de 19 de março de 2005; e

CONSIDERANDO a criação da Comissão Permanente de Planejamento Urbano, instituída pelo Decreto PMI nº 123, de 11 de agosto de 2021.

DECRETA:

CAPÍTULO I
Dos Projetos Especiais

Art. 1º Projeto Especial é aquele que exige uma análise diferenciada, devendo observar acordos e condicionantes específicos, em razão de interesse social.

Parágrafo único. Os Projetos Especiais, conforme a iniciativa, classificam-se em:

I - Projeto Especial de Realização Necessária (PERN): aquele em que o Município se compromete a implementar para o desenvolvimento de áreas de interesse prioritário, podendo, para a sua realização, concorrer a iniciativa privada;

II - Projeto Especial Privado de Interesse Municipal (PRIM): aquele originado a partir de uma iniciativa privada, mas que apresenta relevante interesse público, podendo o Poder Público Municipal concorrer para a sua concretização, facilitando o seu desenvolvimento.

Art. 2º Os Projetos Especiais serão objetos de Estudo de Viabilidade Urbanística, com vistas à análise de suas características diferenciadas e à verificação da necessidade de realização de Estudos de Impacto Ambiental, conforme avaliação a ser estabelecida pela Comissão Permanente de Planejamento Urbano.

Parágrafo único. Os Projetos Especiais, em função da sua complexidade e abrangência, caracterizam-se por:

I - Empreendimentos Pontuais;

II - Empreendimento de Impacto Urbano.

Art. 3º Caracteriza Empreendimento Pontual o Projeto Especial que necessita de avaliação quanto à edificação ou parcelamento do solo, considerando o cumprimento das normas vigentes com atendimento de condicionantes, face às características especiais do sítio de implantação.

§1º São Empreendimentos Pontuais:

I - as atividades relacionadas no Anexo I deste Decreto;

II - projetos não-residenciais de porte médio;

III - desmembramentos, loteamentos e empreendimentos urbanísticos em terrenos e glebas, com área entre 2ha (dois hectares) e 10ha (dez hectares), não localizados em Áreas de Proteção do Ambiente Natural e loteamentos sem a intervenção do urbanizador social.

§2º São também Empreendimentos Pontuais, por solicitação dos interessados, com vistas ao ajuste das normas vigentes:

I - os projetos em imóveis que apresentem patrimônio ambiental - natural ou cultural - a preservar, condições topográficas excepcionais ou forma irregular, entorno constituído por conjunto de prédios de volumetria diferenciada e homogênea, destinados a atividades específicas que requerem volumetrias especiais;

II - os projetos de habitação unifamiliar, nos lotes com tal destinação, vedados os condomínios por unidades autônomas nas zonas onde o uso residencial é proibido;

III - os projetos que alterem o recuo para ajardinamento, nos casos que apresentem patrimônio ambiental - natural ou cultural - a preservar, em sítios que tenham condições topográficas excepcionais ou de entorno, tais como frente a verdes públicos vinculados ao passeio, falta de continuidade nas áreas adjacentes, configuração especial do quarteirão ou via pública;

IV - as modificações e ampliações de prédios existentes que visem à qualificação do prédio e da paisagem urbana, em especial nas áreas de renovação e revitalização urbana.

§3º Consideram-se de porte médio as edificações:

I - com área computável entre 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) e 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

II - com guarda de veículos com capacidade de 50 (cinquenta) a 100 (cem) vagas;

III - destinadas a garagens comerciais com capacidade de 50 (cinquenta) a 100 (cem) vagas.

Art. 4º O Estudo de Viabilidade Urbanística de Empreendimento Pontual será analisado, em especial, quanto à:

I - adequação do uso na zona de implantação do empreendimento;

II - melhor adequação da edificação ao sítio de implantação que tenha características excepcionais relativas à forma e à estrutura geológica do solo;

III - manutenção e valorização do patrimônio ambiental - natural e cultural;

IV - adequação à estrutura urbana, em especial quanto ao sistema viário, fluxos, segurança, sossego e saúde dos habitantes e equipamentos públicos comunitários;

V - adequação ao ambiente, em especial quanto à poluição;

VI - adequação à infraestrutura urbana.

§1º Diante de eventual possibilidade da proposta em análise gerar impacto urbano, o Estudo de Viabilidade será remetido a exame, observado o procedimento previsto para Empreendimentos de Impacto Urbano.

§2º Os Projetos Especiais de Empreendimento Pontual serão aprovados pelo Poder Executivo Municipal, mediante prévia apreciação da Comissão Permanente de Planejamento Urbano e do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE.

Art. 5º Caracteriza Empreendimento de Impacto Urbano, o Projeto Especial que envolve a proposição de normas próprias ou que requer acordos programáticos prévios à sua urbanização, mediante Operações Concertadas.

§1º São Empreendimentos de Impacto Urbano:

I - loteamentos com urbanizador social;

- Cultural;
- II - loteamentos e empreendimentos em Áreas, Lugares e Unidades de Interesse Cultural;
- AUPAM;
- III - loteamentos e empreendimentos em Área Urbana de Proteção Ambiental - AUPAM;
- IV - loteamentos e empreendimentos em Área Urbana de Produção Primária - AUPP;
- V - projetos urbanísticos em glebas com área superior a 10ha (dez hectares);
- VI - empreendimentos de grande porte.
- VII - empreendimentos que requeiram movimento de terra com volume igual ou superior a 20.000 m³ (vinte mil metros cúbicos);
- VIII - projetos de renovação ou revitalização urbana;
- IX - projetos de reestruturação urbana ambiental;
- X - projetos de preservação de identidades culturais locais;
- XI - projetos de áreas destinadas a usos específicos;
- XII - atividades de extração mineral.

§2º Consideram-se de grande porte as edificações:

I - com área computável superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

II - com guarda de veículos com capacidade superior a 100 (cem) vagas;

III - destinadas a garagens comerciais com capacidade superior a 100 (cem) vagas.

§3º Os Projetos Especiais que envolvam Empreendimento de Impacto Urbano serão aprovados pelo Poder Executivo Municipal, mediante prévia apreciação da Comissão Permanente de Planejamento Urbano e do Conselho Municipal da Cidade – CONCIDADE.

Art. 6º Os Empreendimentos de Impacto Urbano serão analisados através de Estudos de Viabilidade Urbanística, em especial quanto a:

I - impactos sobre a infraestrutura urbana;

II - impactos sobre a estrutura urbana;

III - impactos sobre a paisagem e o ambiente;

IV - impactos sobre a estrutura socioeconômica nas atividades não-residenciais.

§1º Consideram-se infraestrutura urbana o conjunto de redes e equipamentos necessários para sustentar a vida urbana, como o sistema viário e as redes de água, esgoto, drenagem, energia e telefone.

§2º Consideram-se estrutura urbana a disponibilidade de terra urbanizada ou não, os estoques edificados sobre o espaço e as atividades no interior destes espaços e a circulação e o transporte.

§3º Consideram-se ambientes as condições locais urbanas que representam, na maior parte dos casos, a qualidade de vida do cidadão, como as questões relativas à poluição, à ventilação e à insolação urbana, à qualidade e à quantidade de equipamento e serviços e à preservação do patrimônio ambiental.

§4º Considera-se estrutura socioeconômica o conjunto de atividades de caráter comercial existentes na cidade ou num determinado espaço urbano.

Art. 7º Os Empreendimentos de Impacto Urbano deverão observar:

I - as diretrizes do PDDSI e dos Planos de Ação Regional;

II - o Índice de Aproveitamento previsto pelo regime urbanístico vigorante na respectiva zona;

§1º Os custos de redimensionamento ou urbanização de equipamentos que se tornarem necessários em função do projeto serão de responsabilidade do empreendedor.

§2º Nos casos de comprovado interesse público e nos Projetos Especiais de Realização Necessária, poderão ser estabelecidas parcerias público-privadas na execução de equipamentos públicos urbanos, mediante autorização legislativa, salvo nos casos de projetos de interesse social, analisados e aprovados pelos Conselhos competentes.

Seção Única
Dos Estudos de Viabilidade Urbanística

Art. 8º O Estudo de Viabilidade Urbanística é a avaliação prévia de impacto de vizinhança para a concessão de licença para empreendimentos, mediante Projeto Especial.

Art. 9º Todos os Projetos Especiais públicos ou privados que causem impactos no meio urbano ou rural, ficam obrigados a apresentar ao Poder Público Municipal, o Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) para obter as licenças ou autorizações de construção ou funcionamento.

Art. 10 O Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) e seu respectivo Relatório deverão analisar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, privados ou públicos, sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária na área de influência do projeto a ser executado, com base nos seguintes aspectos:

- I - alteração no adensamento populacional ou habitacional;
- II - alteração que exceda os justos limites da capacidade de atendimento da infraestrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;
- III - alteração nas características da zona de uso e ocupação do solo em decorrência da implantação da atividade;
- IV - alteração do valor dos imóveis em decorrência da implantação da atividade;
- V - interferência abrupta na paisagem urbana e rural;
- VI - alteração na geração de tráfego;
- VII - alteração na demanda por transportes públicos;
- VIII - redução na segurança do trânsito;
- IX - geração de resíduos poluidores.

Art. 11 O Estudo de Viabilidade Urbanística fica subdividido em Estudo Simplificado de Viabilidade Urbanística e Estudo Pleno de Viabilidade Urbanística.

§ 1º O Estudo Simplificado de Viabilidade Urbanística contempla as atividades que, pelas suas características e dimensões, apenas impactam de forma mais direta nos itens VI, VII, VIII e IX do art. 10, supra, sendo elas;

- I - centros culturais;
- II - clubes e associações esportivas;
- III - funerárias;
- IV - construtoras de obras civis;
- V - creches, escolas maternas, centros de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar;
- VI - equipamentos administrativos e equipamentos de segurança pública;
- VII - garagens comerciais para mais de 50 (cinquenta) veículos;
- VIII - horto-mercados e supermercados, acima de 1.000 m² (mil metros quadrados);
- IX - instituições científicas ou tecnológicas;

- X - jogos eletrônicos;
- XI - postos de abastecimento de combustível, depósitos ou postos de revenda de gás;
- XII - templos e locais de culto em geral;
- XIII - equipamentos de radiodifusão, telefonia e televisão.

§ 2º O Estudo Pleno de Viabilidade contempla as demais atividades listadas no Anexo I deste Decreto, sendo elas:

- I - atividades especiais;
- II - centros comerciais e “shopping centers”;
- III - comércios varejistas, comércios atacadistas, serviços e depósitos maiores ou iguais à 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área computável;
- IV - estabelecimentos de ensino formal;
- V - hospitais;
- VI - indústrias com interferência ambiental;
- VII - equipamentos de segurança pública, quando se tratar de presídios ou penitenciárias.

Art. 12 O Estudo Simplificado ou Pleno de Viabilidade Urbanística será apresentado junto com o projeto simplificado do empreendimento, por ocasião do requerimento de licenciamento da edificação ou parcelamento do solo.

Art. 13 Os Estudos de Viabilidade Urbanística (EVU) deverão ser assinados pelos proprietários dos empreendimentos e pelos responsáveis técnicos dos mesmos, assumindo integralmente a veracidade das informações fornecidas.

Art. 14 O Estudo Simplificado de Viabilidade Urbanística deverá conter, obrigatoriamente:

- I - a caracterização da atividade, do local e seu entorno, considerando no mínimo:
 - a) a sua localização geográfica;
 - b) os objetivos e justificativas do empreendimento;
 - c) a infraestrutura, os equipamentos urbanos e comunitários existentes no entorno;
 - d) o uso e ocupação do solo do local e seu entorno.
- II - a avaliação do impacto da atividade, considerando no mínimo as condições de acessibilidade, mobilidade, demanda por sistema viário e transportes coletivos, e, no caso das atividades I, II, III, XI e XIII, do §1º do Art. 10, será, ainda, exigida a avaliação relativa à qualidade do ambiente urbano, considerando as questões urbanísticas e ambientais, atual e futura do entorno da atividade;
- III - a definição do projeto indicando medidas preventivas, compensatórias, corretivas e mitigadoras, a serem adotadas e os prazos de execução.

Art. 15 O Estudo Pleno de Viabilidade Urbanística deverá conter, obrigatoriamente:

- I - a caracterização da atividade, do local e seu entorno, considerando no mínimo:
 - a) a sua localização geográfica;
 - b) o histórico da situação local onde será implantada a atividade;
 - c) os objetivos e justificativas do empreendimento;
 - d) as características demográficas com dados de crescimento e distribuição da população;
 - e) as características socioeconômicas, históricas e culturais;

f) a infraestrutura, os equipamentos urbanos e comunitários existentes;
g) a comunidade local e os fatores de agregação social e as atividades econômicas exercidas;

h) o uso e ocupação do solo e as condições de habitabilidade.

II - a avaliação do impacto da atividade, considerando no mínimo:

a) a compatibilização da atividade com planos e programas governamentais propostos e em implantação na sua área de influência;

b) a comparação dos impactos da atividade confrontando com a hipótese da não implantação;

c) a infraestrutura e os equipamentos urbanos previstos durante e após a realização da atividade;

d) a qualidade de vida atual e futura dos moradores;

e) a qualidade urbanística e ambiental e suas alterações;

f) as condições de acessibilidade, mobilidade, demanda por sistema viário e transportes coletivos;

g) a geração e intensificação de pólos geradores de tráfego;

h) a valorização ou desvalorização imobiliária decorrente da atividade;

i) a sobrecarga da infraestrutura urbana e dos meios de equipamentos de consumo coletivo.

III - a definição do Programa de Acompanhamento e Monitoramento dos Impactos indicando medidas preventivas, compensatórias, corretivas, mitigadoras, a metodologia e parâmetros a serem adotados e os prazos de execução.

Art. 16 O Estudo de Viabilidade Urbanística para Operação Concertada será analisado pela Comissão Permanente de Planejamento Urbano, instituída pelo Decreto nº 123, de 11 de agosto de 2021

Art. 17 A Comissão Permanente de Planejamento Urbano deverá apresentar o Relatório final dos Estudos de Impacto de Vizinhança, no qual constará sua conclusão, baseada nos autos do Estudo de Viabilidade Urbanística, bem como no constante das Atas da Audiência Pública, quando solicitada, optando, pela execução condicional ou pela não execução do empreendimento.

§1º A comissão poderá solicitar complementação das informações apresentadas, quando necessário.

§2º O Relatório final do Estudo de Impacto de Vizinhança terá caráter deliberativo no processo de concessão de quaisquer licenças, autorizações e alvarás pelo Executivo Municipal.

Art. 18 O Relatório Final deverá ser afixado em local público pelo prazo não inferior a 10 (dez) dias que antecederem o licenciamento da atividade.

§1º O Estudo Simplificado ou Pleno de Viabilidade Urbanística deverá ficar disponibilizado para consulta junto ao órgão competente pelo licenciamento por igual período ao do Relatório Final citado no *caput* deste artigo, contados a partir da publicação de edital específico.

§2º Caberá à Comissão de Estudo de Viabilidade Urbanística, dependendo das características e dimensões do empreendimento, a solicitação ao Prefeito Municipal de convocação de Audiência Pública.

Art. 19 Todos os custos das publicações do relatório final e das convocações das audiências serão pagos pelo empreendedor.

Parágrafo único. Será instituída taxa referente a análise e avaliação do Estudo de Viabilidade Urbanística, a ser recolhida pelo proponente.

Art. 20 A elaboração do Estudo de Viabilidade Urbanística não substitui a elaboração e aprovação do Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA), ou quaisquer outras licenças, requeridas nos termos da legislação ambiental.

Art. 21 O Estudo de Viabilidade Urbanística não será exigido para aprovação de projeto de modificação ou ampliação das atividades que enquadrem das disposições dos artigos 3º e 5º, e não altere o uso compatível.

Art. 22 A aprovação do Estudo de Viabilidade Urbanística (EVU) implicará unicamente na concessão de Licença Prévia para o empreendimento solicitado.

CAPÍTULO II Das Operações Concertadas

Art. 23 Operação Concertada é o processo pelo qual se estabelecem as condições e compromissos necessários, firmados em Termo de Ajustamento, para a implementação de empreendimentos compreendendo edificações e parcelamentos do solo com características especiais, ou para o desenvolvimento de áreas da cidade que necessitem acordos programáticos, adequados às diretrizes e estratégias definidas na Parte I na Lei Complementar n.º 2.623/2005.

Art. 24 As Operações Concertadas serão adotadas, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelos projetos especiais exigindo as seguintes medidas compensatórias:

I - execução de melhorias na infraestrutura urbana em relação à rede física, através da qual o Poder Público ou a concessionária alcança ao cidadão o serviço e/ou o abastecimento, tais como:

a) ampliação de redes, tais como: água, gás, esgoto pluvial, esgoto sanitário, eletricidade e iluminação pública;

b) área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em proporção compatível com as demandas geradas pelo empreendimento, tais como: educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer;

c) ampliação e adequação da estrutura viária, sinalização e mobiliário tais como: faixas de desaceleração, faixas de pedestres, paradas de transporte público, semaforização e placas de trânsito;

II - proteção acústica mediante o uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos gerados pelas atividades a serem desenvolvidas;

III - recuperação ambiental da área e preservação dos elementos naturais considerados de interesse paisagístico;

IV - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos considerados de interesse histórico, artístico ou cultural;

V - criação de cotas de emprego e cursos de capacitação profissional;

- VI - criação de habitações de interesse social;
- VII - construção de equipamentos sociais; e
- VIII - capacitação e reequipação dos órgãos fiscalizadores municipais.

Art. 25 Os projetos para Operação Concertada serão analisados pela Comissão Permanente de Planejamento Urbano, instituída pelo Decreto nº 123, de 11 de agosto de 2021.

Art. 26 A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Ajustamento pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Executivo Municipal, antes da finalização do mesmo.

Art. 27 Ficam revogadas as disposições do Decreto PMI nº 067, de 18 de junho de 2018.

Art. 28 Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Imbituba, 02 de setembro de 2021.

Rosenvaldo da Silva Júnior
Prefeito

Registre-se e Publique-se.
Registrado e publicado, no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina – DOM/SC.

Luciano Alves Zanini
Administrador

**Anexo I
(Decreto PMI nº 143, de 02 de setembro de 2021)**

PDDSI	ATIVIDADES SUJEITAS A ESTUDO DE VIABILIDADE URBANÍSTICA	ANEXO 1
<p>As atividades a seguir relacionadas, por suas especificidades, deverão merecer por parte do Sistema Municipal de Gestão e Planejamento, estudo de viabilidade urbanística, quando submetidas a projetos especiais.</p> <ul style="list-style-type: none"> - centro comercial e shopping center; - centro cultural; - clube e associações esportivas; - comércio atacadista e depósitos maiores ou iguais à 2000 m² de área computável; - comércio varejista e serviços, maiores ou iguais à 2000m² de área computável; - creche, escola maternal, centro de cuidados e estabelecimento de ensino pré-escolar; - depósitos ou postos de revenda de gás; - equipamentos administrativos; - equipamentos de segurança pública; - estabelecimentos de ensino formal; - estação de radiodifusão; - estação de telefonia; - estação de televisão; - funerárias; - garagem comercial para mais de 50 veículos; - hortomercado e supermercado, acima de 1.000 m²; - hospital; - indústria com interferência ambiental; - instituição científica e tecnológica; - jogos eletrônicos; - posto de abastecimento; - templo e local de culto em geral; - cemitérios e crematórios; - casas mortuárias; - equipamentos especiais esportivos e de lazer, autódromos, hipódromos, estádios, parques, quadras de escola de samba, parques temáticos, circos, feiras, etc.; - aeroportos, heliportos, portos, marinas, rodoviária, terminais de passageiros e carga, garagem geral etc.; - armazéns de cargas portuárias. 		



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 204A-C775-5925-9CCA

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ROSENVALDO DA SILVA JUNIOR (CPF 932.790.199-15) em 02/09/2021 18:11:06 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ LUCIANO ALVES ZANINI (CPF 888.521.309-00) em 02/09/2021 18:31:32 (GMT-03:00)
Papel: Assinante
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://imbituba.1doc.com.br/verificacao/204A-C775-5925-9CCA>