

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO REDONDO

CNPJ 83.102.681/0001-26

Rua Antonio Carlos Thiesen, 74

89.172-000 — Pouso Redondo — Santa Catarina

LEI COMPLEMENTAR Nº 008/2014, de 16/12/2014.

“REGULAMENTA O INSTRUMENTO JURÍDICO E URBANÍSTICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIRETO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE POUSO REDONDO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.

NAIR GOULART, Prefeita do município de Pouso Redondo, Estado de Santa Catarina, faz saber que a Câmara aprovou e ela sanciona a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. A presente Lei Complementar regulamenta o instrumento jurídico e urbanístico da Outorga Onerosa do Direto de Construir, previsto no artigo 113 da Lei Complementar nº 002/09 que institui o Plano Diretor Participativo de Pouso Redondo e em conformidade com os artigos 28 ao 31 da Lei Federal nº10.257/2001, estabelece as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando entre outras coisas:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 2º. A presente lei fixa áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico e do número de pavimentos máximo adotado pelo Plano Diretor Participativo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Parágrafo Único - Para os efeitos desta Lei, Coeficiente de Aproveitamento é o índice urbanístico que define o potencial construtivo de cada lote a partir da unidade territorial em questão, e é calculado através do produto entre este e a área do lote.

Art. 3º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser aplicada dentro do Perímetro Urbano municipal assim definido por lei específica, obedecidas às seguintes condições:

I – O imóvel esteja localizado nas seguintes zonas urbanas: ZU1 e ZU5, com toda a infra-estrutura urbana implantada;

II – O aumento do coeficiente de aproveitamento máximo permitido para a zona onde está localizado o imóvel, não comprometa a infra-estrutura bem como os equipamentos comunitários existentes;

III – O imóvel não estar localizado em: faixa não edificável, áreas de risco ou Áreas de Preservação Permanente, assim definidas por lei.

Parágrafo Único - A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Núcleo Gestor de Planejamento Territorial - NGPT, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 4º. Os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área é o seguinte:

I - a zona urbana ZU1, passara a admitir número máximo de pavimentos de até 12 (doze) e coeficiente de aproveitamento máximo de até 4,5 (quatro virgula cinco);

II - a zona urbana ZU5 passara a admitir número máximo de pavimentos de até 06 (seis) e coeficiente de aproveitamento máximo de até 2,5 (dois virgula cinco).

§1º A delimitação do perímetro de cada uma das zonas citadas no presente artigo está definida nos Anexos III-A e III-B – Mapa de Zoneamento Urbano da Lei Complementar nº 002/2009.

§2º Os imóveis que receberem o incentivo construtivo deverão atender os afastamento mínimos e demais índices urbanísticos previstos para a zona onde se localizar o imóvel, conforme Anexo 04 – Tabela de Índices Urbanísticos e demais parâmetros estabelecidos na Lei Complementar nº 002/2009.

Art. 5º. O valor da contrapartida será calculado multiplicando-se a área total acrescida com a Outorga Onerosa pelo valor do metro quadrado do terreno, estabelecido pela Planta Genética de Valores Imobiliários ou valor venal, prevalecendo o valor maior.

§1º O valor do solo criado poderá ser pago em espécie ou em imóvel adquirido por valor equivalente, que reverterá ao patrimônio público devidamente registrados em cartório, em local previamente determinado pelo Órgão Municipal de Planejamento.

§2º Para o caso do pagamento em espécie, o valor a ser pago pela outorga onerosa será fixado em UFM (unidade fiscal municipal), no ato da expedição da licença de construir, e o seu pagamento poderá ser efetuado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas.

§3º O pagamento da contrapartida será destinado para a conta corrente do *Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social de Pouso Redondo*.

§4º O atraso no pagamento de até 03 (três) parcelas consecutivas implica na revogação da Outorga Onerosa de Construção emitida, sem prejuízo das demais sanções previstas;

§5º A expedição do Habite-se fica condicionado à quitação total do valor da contrapartida financeira;

§6º Perderá o direito de Outorga Onerosa do Direito de Construir, o empreendedor que tiver a obra notificada, embargada ou eventuais valores não pagos ao Município.

Art. 6º. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as seguintes finalidades:

- I – regularização fundiária;
- II – execução de programas e projetos habitacionais 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.

Art. 7º. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo com isenção de pagamento de contrapartida financeira apenas na implantação de projetos de Habitação de Interesse Social (HIS).

Art. 8º. A solicitação da Outorga Onerosa do Direito de Construir dar-se-à por parte do interessado ou representante legal, junto ao protocolo, munido dos seguintes documentos:

- I – requerimento devidamente preenchido pelo solicitante;
- II – documento contendo a descrição da solicitação, acompanhado dos projetos e outros documentos que possam ajudar à compreensão da área excedente do empreendimento.

Art. 9º. O instrumento Outorga Onerosa do Direito de Construir não poderá ser utilizado para regularização de edificações existentes de qualquer natureza, pois estas situações serão enquadradas em legislação específica.

Art. 10. Em conformidade com o art. 52 da Lei Federal nº10.257/2001, sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando aplicar os recursos auferidos com a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso em desacordo com o previsto pela presente lei.

Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº004 de 24 de Novembro de 2.009.

Pouso Redondo, 16 de dezembro de 2014.

NAIR GOULART
Prefeita Municipal