LEI Nº 4.256 DE 14/11/2007

"REGULAMENTA O INSTRUMENTO DA ORTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, PREVISTO NA LEI MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR"

O povo do Município de Canoinhas, por seus representantes na Câmara de Vereadores aprovou, e eu, prefeito **LEOBERTO WEINERT** em seu nome sanciono a seguinte:

LEI

Art.1º Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao poder público municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento extra permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados na Lei Municipal de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art.2º O poder executivo municipal, quando cabível, outorgará onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos Artigos 28, 29, 30 e 31 do Estatuto da Cidade, dos Artigos 65 a 71da Lei do Plano Diretor e de acordo com os critérios e procedimentos definidos nesta Lei.

Art.3º As áreas passíveis de outorga onerosa são aquelas em que o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do coeficiente de aproveitamento Básico, até o limite estabelecido pelo uso do coeficiente de aproveitamento extra, mediante contrapartida financeira.

Parágrafo único – As zonas urbanas em que poderá ser aplicado o instrumento da outorga onerosa do direito de construir, quais sejam, aquelas que contêm intervalos de parâmetros construtivos básico e extra, estão definidas na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo de Canoinhas.

Art.4º A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$CF = Da * Vm * Cp * 0,5$$

Onde:

CF = Contrapartida financeira.

Da = Diferença de área em metros quadrados entre a área construída permitida e máxima.

Vm = Valor venal do metro quadrado do terreno.

Cp = Diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o coeficiente de Aproveitamento básico permitido.

0,5 = Taxa de incentivo

Art.5° Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo, sem contrapartida financeira, em edificação destinada a habitação de interesse social - HIS.

Art.6° O imóvel que adquire a área de construção adicional deverá atender a todos os parâmetros construtivos da Lei de Zoneamento, não podendo exceder o limite máximo de potencial construtivo admitido para a zona onde estiver situado.

Art.7° O interessado na aquisição de área de construção excedente ao índice de aproveitamento básico do imóvel deverá protocolar o requerimento no órgão de urbanismo de Canoinhas, no qual deverão constar:

I - Localização do lote com as dimensões constantes do título e da área real;

II - Anteprojeto arquitetônico definindo a área de construção a ser adquirida;

III - Planilha contendo a discriminação dos índices máximos previstos e acrescidos.

§1° Após verificação dos documentos necessários ao pedido de aquisição de área de construção, conforme descrito acima, o requerimento será encaminhado ao Conselho do Plano Diretor, o qual analisará e emitirá parecer.

§2° Na conclusão do parecer do Conselho do Plano Diretor deverá constar a quantidade de área territorial a ser adquirida.

§3° Para fins de determinação do índice de aproveitamento prevalecerá a área menor, no caso de discrepância entre a área titulada e a real.

Art.8° A aprovação e licenciamento serão concedidos pelo órgão de urbanismo de Canoinhas somente após parecer do Conselho do Plano Diretor.

Parágrafo único - A concessão da outorga onerosa do direito de construir poderá ser negada pelo órgão de urbanismo de Canoinhas, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art.9º O licenciamento da obra, aprovado, somente será concedido após o recolhimento do valor devido pela aquisição do índice construtivo.

§1º O pagamento deverá ser:

I - À vista;

II - Parcelado em até 12 (doze) meses, aplicando-se sobre as parcelas a correção pela variação do Custo Unitário Básico-CUB e juros de 1% (um por cento) ao mês.

§2º No caso do inciso II, do Parágrafo 1º deste Artigo, deverá ser dada garantia do pagamento, pelo interessado.

§3º Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação e deverão ser utilizados para a 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.

Art.10 O impacto da outorga onerosa do direito de construir deverá ser controlado, permanentemente, pelo órgão de urbanismo de Canoinhas, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Art.11 Os casos não previstos nesta lei serão analisados pelo Conselho do Plano Diretor, que emitirá parecer sobre o procedimento a ser adotado pelo município.

Art.12 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Canoinhas/SC, 14 de novembro de 2007.

LEOBERTO WEINERT
Prefeito

Esta Lei foi registrada e publicada na Secretaria Municipal de Administração e Finanças, em 14/11/2007.

ARGOS JOSÉ BURGARDT
Secretário Municipal de Administração de Finanças