PUBLICADO
JORNAL DIÁRIO DO SUDOESTE
Edição n.º 5614 de 30 de outubro de 2012

LEI Nº 3.934, DE 29 DE OUTUBRO DE 2012

Dispõe sobre a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir prevista na Lei Complementar nº 28, de 27 de junho de 2008 e na Lei Complementar nº 46, de 26 de maio de 2011, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Pato Branco, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

TÍTULO I
DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES PARA A CONCESSÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir estabelecida nos termos dos artigos 169 a 173 da Lei Complementar nº 28/2008 – Plano Diretor de Pato Branco, e na Lei Complementar nº 46/2011, em consonância com a Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade, obedecerá ao disposto na presente Lei.

Art. 2º A Outorga Onerosa do Direito de Construir é o instrumento de política urbana que permite ao Poder Público Municipal autorizar o particular a realizar uma construção acima do coeficiente de aproveitamento básico até o coeficiente de aproveitamento máximo, mediante contrapartida financeira, e será aplicado para a seguinte finalidade:

I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social e regularização fundiária;

II - promoção, proteção e preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico, natural e ambiental;

III - ordenamento e direcionamento da ocupação urbana;

IV - criação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;

V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 3º Além da Zona Central Consolidada – ZCC, e da Zona Especial Vicinal – ZEV, a Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser exercida também nas seguintes Zonas:

I – Zona de Expansão Central 1 – ZC1;

ASSESSORIA JURÍDICA

II – Zona de Expansão Central 2 – ZC2;

III – Zona de Expansão Central 3 – ZC3;

IV – Eixo Estrutural Sul Norte - EESN.

Parágrafo único. A Outorga Onerosa do Direito de Construir também poderá ser aplicada para a regularização de edificações, desde que garantidas as condições de habitabilidade, qualidade ambiental, e segurança exigidas pelos órgãos municipais e estaduais.

Art. 4º Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 173 da Lei Complementar nº 28/2008, a contrapartida financeira, que corresponde à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

BE = At x Vm x Cp x Ip

Sendo:

BE - Benefício Financeiro.

At - Área do Terreno.

Vm - Valor do metro quadrado do terreno, que será definido de acordo com a NBR 14.653, grau de fundamentação e precisão de I à III, ou a que vier lhe suceder.

Cp - Coeficiente de Aproveitamento pretendido.

Ip - Índice de Planejamento: 0,5.

§ 1º A contrapartida poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Poder Público ou por obras de infra-estrutura nas Áreas de Intervenção Prioritária Periférica e nas ZEIS no mesmo valor estabelecido por esta lei, mediante anuência do Conselho do Plano Diretor – COPLAN e expressa autorização legislativa.

§ 2º Para cada Área de Intervenção Prioritária Periférica deverá ser elaborado Plano de Intervenção, aprovado por lei pela Câmara Municipal, contendo os objetivos, como programas de qualificação do habitat, incluindo propostas para moradia, transporte público, saneamento e melhoria da paisagem, dentre outros, com a participação dos moradores;

§ 3º Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de interesse Social (HIS) e de equipamentos públicos.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 5º A Outorga Onerosa do Direito de Construir dependerá da prévia apreciação pelo órgão Municipal competente, por meio de processo administrativo próprio, devendo o mesmo ser encaminhado ao IPPUPB - Departamento de Informação, Pesquisa e Planejamento Urbano, contendo a seguinte documentação:

I - Requerimento solicitando a aquisição onerosa de potencial construtivo devendo conter os seguintes dados:

a) Planta de situação do lote, mostrando a zona urbana no qual o mesmo está inserido;

ASSESSORIA JURÍDICA

b) Uso da edificação;
c) Área a ser acrescida;
d) Coeficiente de aproveitamento majorado;

II - Matrícula do Registro de Imóveis e consulta prévia de viabilidade para elaboração de projetos.

Art. 6º De posse do processo que requer a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, o IPPUPB realizará os seguintes procedimentos administrativos:

I - Verificação e conferência da documentação entregue;

II - Análise dos parâmetros máximos solicitados e o cumprimento das condições estabelecidas pelo Plano Diretor e pela legislação municipal de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano.

III - Após essa análise prévia o processo será encaminhado ao interessado dando ciência do parecer favorável, com ou sem modificações, ou parecer contrário ao processo.

IV - No caso de parecer favorável, o IPPUPB solicitará ao requerente o envio dos Projetos para a análise, de acordo com o estipulado no Código de Obras e na Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

V - Mediante os Projetos, o IPPUPB estabelecerá o valor para a compra do potencial construtivo emitindo uma Guia de Recolhimento da taxa em 3 (três) vias, a qual deverá ser paga no prazo máximo de 30 (trinta) dias em banco e entregue duas vias para o IPPUPB, que por sua vez encaminhará uma cópia ao COPLAN.

VI - Ficando comprovado o pagamento da taxa, o IPPUPB deverá elaborar a Certidão de Compra de Potencial Construtivo, em 3 (três) vias, a qual conterá:
a) Nome do proprietário e sua identificação;
b) Endereço do imóvel a receber o aumento do potencial construtivo e seu número de cadastro;
c) Área a ser acrescida;
d) Coeficiente de aproveitamento majorado;
e) Uso da edificação;
f) Condições para a expedição do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria de Obras.

TÍTULO II
DA CONCESSÃO DE PRÊMIOS

Art. 7º Os lotes destinados aos Programas Habitacionais de Interesse Social, mediante Consulta Prévia ao IPPUPB e ao COPLAN, poderão obter como prêmio um coeficiente de aproveitamento igual a uma vez a área do(s) lote(s), além do coeficiente 1,0 (um) existente, desde que respeitados os demais parâmetros construtivos para o Setor ou Zona em que se localiza.

ASSESSORIA JURÍDICA

CAPÍTULO I
DAS ESPECIFICAÇÕES PARA OS PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 8º Consideram-se Programas Habitacionais de Interesse Social aqueles destinados às populações com renda familiar não superior a 7 (sete) salários mínimos, conforme disposto no artigo 154 da Lei Complementar nº 28/2008, promovidos pelo Poder Público Federal, Estadual ou Municipal, compreendendo esses programas não apenas a habitação, como também a infraestrutura e os equipamentos públicos comunitários a eles vinculados.

CAPÍTULO II
DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS PARA A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR RELATIVOS À CONCESSÃO DE PRÊMIOS

Art. 9º A concessão de prêmios aos lotes destinados aos Programas Habitacionais de Interesse Social dependerá da prévia apreciação pelo órgão Municipal competente, por meio de processo próprio, endereçado ao IPPUPB - Departamento de Informação, Pesquisa e Planejamento Urbano, contendo a seguinte documentação:

I - Requerimento solicitando a concessão de prêmios devendo conter os seguintes dados:

a) Planta de situação do lote, mostrando a zona urbana no qual o mesmo está inserido;

b) Uso da edificação;

c) Área a ser acrescida;

d) Coeficiente de aproveitamento a ser acrescido, sendo no máximo 1,0 (um).

II – Matrícula do Registro de Imóveis e Consulta Prévia de Viabilidade (com validade de 90 dias) do Lote para o qual se requer a concessão de prêmios.

Art. 10. O IPPUPB analisará o processo sobre a concessão de prêmios através dos seguintes procedimentos administrativos:

I - Verificação da documentação entregue;

a) Análise dos parâmetros máximos solicitados e o cumprimento das condições estabelecidas pela Lei Complementar nº 46/2011 de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo Urbano, e encaminhamento do processo sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir para o COPLAN;

b) O COPLAN emitirá parecer favorável ou não sobre o referido processo de acordo com a Lei Municipal Complementar nº 28/2008 – Plano Diretor de Pato Branco, e a Lei Municipal Complementar nº 46/2011 - Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo;

c) Após essa análise prévia realizada pelo COPLAN o processo retornará ao IPPUPB e será encaminhado ao interessado dando ciência ao requerente.

II - No caso de parecer favorável do COPLAN, o IPPUPB solicitará ao requerente o envio dos projetos para a análise, de acordo com o estipulado no Código de Obras e na Lei Municipal Complementar nº 46/2011 - Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.

ASSESSORIA JURÍDICA

III - Sendo o parecer favorável o IPPUPB deverá elaborar a Certidão de Concessão de Prêmio em 03 (três) vias a qual deverá constar:

a) Nome do proprietário e sua identificação;

b) Endereço do imóvel a receber o prêmio sobre o potencial construtivo e seu número de cadastro (indicação fiscal);

c) Área a ser acrescida;

d) Coeficiente de aproveitamento majorado;

e) Uso da edificação;

f) Condições para a expedição do Alvará de Construção e do Certificado de Vistoria de Obras.

Art. 11. A partir da Certidão de Concessão de Prêmio o requerente terá prazo máximo de 180 dias para iniciar as obras, sob a pena de perda do prêmio adquirido.

TÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. O proprietário poderá, antes do início das obras, dar entrada no IPPUPB em outro processo sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, podendo estabelecer a compra do potencial construtivo, desde que atenda novamente a todos os trâmites legais e que não ultrapasse os valores de coeficiente de aproveitamento máximo estipulados para o Setor ou Zona Urbana considerada.

Art. 13. Os casos omissos serão analisados pelo COPLAN - Conselho Plano Diretor.

Art. 14. O Executivo regulamentará, naquilo que entender necessário, esta lei.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Pato Branco, 29 de outubro de 2012.

ROBERTO VIGANÓ
Prefeito Municipal

ASSESSORIA JURÍDICA