



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Nonoai

PROJETO DE LEI MUNICIPAL Nº 35, de 29 de maio de 2019.

CÂM. MUN. DE VEREADORES DE NONOAI - RS
Prot. Rec. Nº 308/2019
PROTOCOLADO
Em 03/06/19, às 13h44
Manoel P. C.
SECRETARIA

“DISPÕE SOBRE O INSTRUMENTO URBANÍSTICO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE NONOAI DE ACORDO COM OS ART. 200 E 201 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2012 E DE ACORDO COM OS ART. 28, 29, 30 E 31 DA LEI FEDERAL Nº 10.257/2001.”

Art. 1º - O Poder Executivo Municipal poderá outorgar onerosamente a utilização do potencial construtivo através do aumento do Coeficiente de Aproveitamento do Lote, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposto nos artigos 200 e 201 da Lei Complementar nº 001/2012 que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Nonoai e artigos de 28 a 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 que institui o Estatuto da Cidade.

Parágrafo único – Para efeito desta Lei, serão adotadas as seguintes definições:

I. Coeficiente de Aproveitamento do Lote: é o fator que, multiplicado pela área líquida do terreno, define a área de construção computável;

II. Contrapartida Financeira: é o valor econômico a ser pago pelo beneficiário ao Poder Público Municipal;

III. Beneficiário: o proprietário do imóvel.

Art. 2º - Todos os imóveis situados no perímetro urbano deste município são passíveis de aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 3º - A Outorga Onerosa somente poderá ser aplicada em novas edificações ou ampliações desde que atendam às exigências da legislação urbanística, notadamente:

I. Respeito às condições de salubridade, higiene e estabilidade das edificações no próprio imóvel e nos imóveis vizinhos;

II. Compatibilidade com a capacidade de suporte do sistema de circulação, dos equipamentos comunitários existentes e da infraestrutura instalada, entre outros, abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, energia elétrica e sistema de tratamento de efluentes líquidos.

Art. 4º - O potencial construtivo e de adensamento adicional obtido mediante a Outorga Onerosa será periodicamente reavaliado em função dos dispositivos previstos no artigo 4º, das limitações ambientais e das políticas de desenvolvimento urbano, podendo ser limitado a qualquer momento em que for constatada sobrecarga na capacidade de adensamento.

Art. 5º - A Contrapartida Financeira correspondente à aplicação da Outorga Onerosa será calculada como se segue:

“Terra dos Beatos Pe. Manuel e Coroinha Adílio”



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Nonoai

$$BE = At \times Vm \times Cp \times Ip$$

Onde:

BE = Benefício Financeiro;

At = Área do terreno;

Vm = Valor do metro quadrado do terreno, definido na planta de valores do anexo II da Lei Complementar 3231/2017 (código tributário), ou a que vier a substituí-la.

Cp = Diferença entre o Coeficiente de Aproveitamento Pretendido e o Básico;

Ip = Índice de Planejamento, que varia de 0,5 a 0,7

§ 1º - O Índice de Planejamento (Ip) expressa os objetivos definidos nas diretrizes gerais da política urbana estabelecidas na Lei Complementar nº 001/2012 e a capacidade de suporte de infraestrutura instalada e equipamentos comunitários disponíveis, podendo variar de 0,5 (cinco décimos) a 0,7 (sete décimos), de acordo com as adequações à capacidade de suporte.

§ 2º - Será adotado $Ip = 0,7$ (sete décimos) para os casos em geral que adotarem taxa de permeabilidade de acordo com o anexo 1, tabela 2, da Lei Complementar nº 001/2012, e $Ip = 0,5$ (cinco décimos) quando a área permeável for superior a 20% (vinte por cento) e contiver tratamento paisagístico.

Art. 6º - Para o atendimento da taxa de permeabilidade do solo exigida, as condições naturais de absorção das águas pluviais no lote deverão ser garantidas pela execução de um ou mais dos seguintes dispositivos:

I. Respeito ao regime volumétrico previsto no §2º do artigo 5º da presente lei, sendo computadas como áreas permeáveis as cobertas com ajardinamento, vegetação ou piso em material drenante;

II. Construção de reservatório ligado ao sistema de drenagem, sendo considerado reservatório qualquer dispositivo dimensionado de acordo com a fórmula:

$$V = (0,15 \times S - Sp) \times IP \times T$$

Onde:

V = volume do dispositivo adotado;

S = Área total do terreno;

Sp = área do terreno permeável;

IP = índice pluviométrico igual a 0,226mm/hora; (verificar índice pluviométrico)

T = Tempo de duração da chuva igual a 1 (uma) hora.

Art. 7º - O valor da contrapartida será aferido pela Secretaria Municipal da Fazenda, a partir da apresentação pelo interessado de Projeto Arquitetônico Completo, no departamento de engenharia da Secretaria Municipal da Administração, destacando a área objeto da Outorga Onerosa, juntamente com demais documentos necessários para a aprovação do projeto simplificado para obtenção do Alvará de Licença para construção.

§ 1º - É opcional ao interessado enviar projeto para análise prévia, solicitando também análise prévia para a obtenção de Outorga Onerosa, devendo para isso destacar a área objeto da Outorga Onerosa, bem como documentos de propriedade do imóvel.

§ 2º - Efetuados os cálculos referentes à Outorga Onerosa e aprovado junto ao imóvel requerente, a Secretaria Municipal da Administração, emitirá Certidão de Transferência de Potencial Construtivo em 03 (três) vias, que deverá conter: Adílio



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Nonoai

- I - Nome do proprietário e sua identificação;
- II - Endereço do imóvel a receber o potencial e sua identificação fiscal;
- III - valor referente à Outorga Onerosa total adquirida;
- IV - Condições de pagamento da Outorga Onerosa;
- V - Condições para expedição do Alvará de Construção e da Certidão de Conclusão de Obras.

Art. 8º - A Contrapartida correspondente à aplicação da Outorga Onerosa será destinada ao Fundo Municipal de melhoria da vida urbana, em conformidade com o artigo 201 da Lei complementar 001/2012.

Parágrafo Único - O documento definitivo de regularidade do imóvel, como habite-se, só será emitido mediante a conclusão do pagamento da Contrapartida.

Art. 9º - O interessado na aquisição dos benefícios pela Outorga Onerosa, deverá firmar Termo de Compromisso junto às Secretarias Municipais da Fazenda e Administração, quando não for possível o pagamento imediato do valor da contrapartida, onde será estabelecido cronograma para efetivação dos depósitos em dinheiro no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

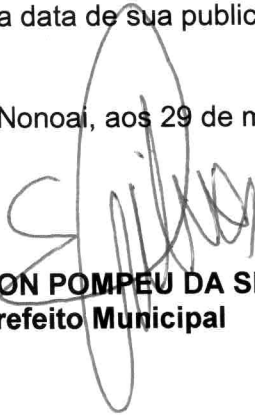
§ 1º - Em caso de parcelamento, será exigido entrada de 20% sobre o valor da Contrapartida Financeira no ato da assinatura do Termo de Compromisso.

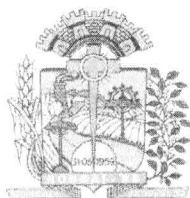
§ 2º - O prazo total do cronograma referido no inciso I deste artigo não deverá exceder 06 (seis) meses, devendo os valores serem convertidos em URM.

Art. 10 - As medidas mitigatórias a serem adotadas pelo interessado como forma de eliminar ou minimizar impactos negativos gerados pelo empreendimento de acordo com o Estudo de Viabilidade Urbanística, em caso onde houver necessidade, não serão computadas como forma de pagamento da contrapartida decorrente da Outorga Onerosa.

Art. 11- Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Nonoai, aos 29 de maio de 2019.


EDILSON POMPEU DA SILVA
Prefeito Municipal



Estado do Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Nonoai

JUSTIFICATIVA

O presente projeto visa regulamentar a outorga onerosa do direito de construir, além dos limites pré-estabelecidos na Lei Complementar 001/2012 (plano diretor participativo) e Lei complementar 3234/2017 (Código de Obras).

Alguns contribuintes por necessidade, acabam por construir além dos limites previstos na legislação supracitada, a legislação federal, especialmente o Estatuto das Cidades, LF nº 10.257/2001, tratam da cobrança de valores pelos municípios para estes casos específicos, mediante regulamentação.

Diante desta necessidade encaminhamos aos nobres edis, o presente projeto, para que isto fique devidamente regulamentado em nosso município, bem como, possa o contribuinte que necessitar, utilizar-se destes meios legais para suas obras.

Sem mais.



EDILSON POPEU DA SILVA
Prefeito Municipal