



ESTADO DE SANTA CATARINA

# PREFEITURA MUNICIPAL DE VIDAL RAMOS

AVENIDA JORGE LACERDA, 1180 - TELEFAX (047) 356-1122  
88443-000 - VIDAL RAMOS - SANTA CATARINA

## LEI COMPLEMENTAR Nº.032/2010, de 07 de Julho de 2010.

### **Regulamenta os Artigos 128 ao 130 da Lei Complementar nº28/08 que institui o Plano Diretor Participativo de Vidal Ramos e dá outras providências.**

**Nabor José Schmitz**, Prefeito do Município de Vidal Ramos, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei;

Faz Saber a todos os habitantes deste município, que a Câmara de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º.** A presente Lei Complementar regulamenta os artigos 128 ao 130 da Lei Complementar nº28/08 que institui o Plano Diretor Participativo de Vidal Ramos 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 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 qual 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.

**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: Zona Urbana 02 (ZU2) e Zona Urbana 03 (ZU3) e 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 índices urbanísticos com a instituição da outorga onerosa, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado, são os seguintes:



ESTADO DE SANTA CATARINA

## PREFEITURA MUNICIPAL DE VIDAL RAMOS

AVENIDA JORGE LACERDA, 1180 - TELEFAX (047) 356-1122  
88443-000 - VIDAL RAMOS - SANTA CATARINA

Zona		Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Gabarito Máximo de Altura	Afastamento Lateral e Fundo (mínimo)
<b>Zona Urbana 02 – ZU2</b>	Atual (Plano Diretor)	3,2 (ZU2) 3,0 (ZU3)	04	1,50 metros ou parede cega
<b>Zona Urbana 03 - ZU3</b>	Com Outorga Onerosa	<b>4,2</b>	<b>06</b>	<b>H/8 (mínimo 1,50 metros)</b>

§1º Para efeito desta lei entende-se por:

I – 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.

II – Gabarito de altura: é o índice que limita o número máximo de pavimentos permitido para cada zona em que se situa a obra, visando garantir segurança, conforto ambiental e preservação da paisagem urbana.

III – Afastamento: o índice urbanístico necessário à qualificação ambiental das áreas construídas, em especial a garantia de parâmetros mínimos à ventilação e iluminação natural, obtidos pela projeção ortogonal da frente, das laterais e do fundo da edificação às divisas do lote.

§2º Os afastamentos mínimos laterais e fundos das edificações que receberem incentivo construtivo serão de H/8, onde H é a altura total da edificação, medida a partir do piso do pavimento térreo até a laje de cobertura do último pavimento, sendo o afastamento mínimo permitido de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) quando existirem aberturas.

§3º A delimitação do perímetro de cada uma das zonas citadas no presente artigo está definida no Anexo 03 – Mapa de Zoneamento Urbano, da Lei Complementar nº 28/08.

§4º Os imóveis que receberem o incentivo construtivo deverão atender aos demais afastamentos mínimos e 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 28/08.

**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



ESTADO DE SANTA CATARINA

## PREFEITURA MUNICIPAL DE VIDAL RAMOS

AVENIDA JORGE LACERDA, 1180 - TELEFAX (047) 356-1122  
88443-000 - VIDAL RAMOS - SANTA CATARINA

Municipal de Habitação de Interesse Social, sendo os recursos aplicados em programas previamente aprovados pelo Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social.

§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 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-á 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



ESTADO DE SANTA CATARINA

## **PREFEITURA MUNICIPAL DE VIDAL RAMOS**

AVENIDA JORGE LACERDA, 1180 - TELEFAX (047) 356-1122  
88443-000 - VIDAL RAMOS - SANTA CATARINA

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 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.

Prefeitura Municipal de Vidal Ramos, 07 de Março de 2.010.

**NABOR JOSÉ SCHMITZ**

Prefeito Municipal

Registrada e publicada a presente Lei, nesta Secretaria e nos locais de costume em 07 de Julho de 2010.

**Francisco Schmitz**

Secretário