



MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

LEI COMPLEMENTAR Nº 180/2015.

DATA: 09 de outubro de 2015.

EMENTA: INSTITUI A OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CAPÍTULO I **Das Disposições Gerais**

Art. 1º Fica instituída no Município de Santa Terezinha de Itaipu a Outorga Onerosa do Direito de Construir, enquanto instrumento de indução ao desenvolvimento urbano, emitida pelo Município, para fins de edificação acima do limite estabelecido pelo índice básico até o máximo da Tabela I, do Anexo I da Lei Complementar n.º 118 de 27 de novembro de 2006 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano), mediante contrapartida do beneficiário, nos termos estabelecidos no §4º do art. 182 da Constituição Federal, Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), bem como no Plano Diretor de Santa Terezinha de Itaipu (Lei Complementar n.º 122 de 18 de dezembro de 2006), em especial ao Capítulo III – Da Outorga Onerosa do Direito Construir.

Art. 2º Constituem fundamentos para a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir e para a alteração do uso do solo:

- I - A justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;
- II - Propiciar contrapartida à sociedade pelo incremento na utilização da infraestrutura causado pelo adensamento construtivo;
- III - A geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de serviços provocada pelo adensamento construtivo;
- IV - A geração de recursos para o incremento de políticas habitacionais, ambientais e sociais.

Art. 3º O Poder Executivo outorgará a quem o requerer e arcar com o ônus correspondente, direito de construir adicional ao estabelecido pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme o disposto na presente Lei, complementando-a com o disposto na Lei Complementar do Plano Diretor, no Código de Obras, no Código de Posturas, na Lei Complementar do Sistema Viário e Trânsito, na Lei Complementar do Parcelamento do Solo, na Lei do Perímetro Urbano e nos artigos n.ºs. 28 a 31 e demais disposições da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

CAPÍTULO II **Das definições**

Art. 4º Considera-se para efeitos da presente Lei, as seguintes definições:



MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

- I - coeficiente de aproveitamento – fração decimal resultante da divisão da área computável de uma edificação pela área do terreno onde assentada;
- II - área computável – é a área construída total da edificação, subtraída da área das garagens e estacionamentos cobertos, das áreas comuns de circulação (escadas, corredores, saguões, etc), das áreas de uso comum não permanente (salões de festas, playgrounds, churrasqueiras, quiosques), sacadas e varandas abertas de lazer dos pavimentos tipo (exceto térreo) e das áreas de apoio (casa de máquinas, central de gás, etc), conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;
- III - coeficiente de aproveitamento básico – definido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano para cada uma das zonas, representada sob a forma de fração decimal, a área máxima permitida para construção, sem necessidade de outorga onerosa do direito de construir;
- IV - coeficiente de aproveitamento máximo – também definido na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano para cada uma das zonas, representada sob a forma de fração decimal, a área máxima permitida para construção, mesmo com a outorga onerosa do direito de construir.

CAPÍTULO III **Das Áreas de Aplicação**

Art. 5ºA Outorga Onerosa poderá ser aplicada apenas na Zona Central da Macrozona Urbana, onde o Coeficiente de Aproveitamento poderá ser exercido acima do permitido, pela aplicação do Coeficiente Adicional de Aproveitamento (CAA), respeitado os demais parâmetros para a zona, podendo acrescer no máximo **50%** (cinquenta por cento) ao Coeficiente de Aproveitamento por lote na Zona Central.

CAPÍTULO IV **Das Pré-condições para a Outorga Onerosa do Direito de Construir**

Art. 6ºConstituem pré-requisitos indispensáveis à outorga do Direito de Construir:

- I - a explícita permissão legal, expressa pela diferença entre o coeficiente de aproveitamento máximo e o coeficiente de aproveitamento básico, constante da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II - a comprovação da capacidade de suporte da infra-estrutura serviente à edificação, através de:
- a) declaração da companhia concessionária de energia elétrica atestando a existência e a capacidade da rede existente em suportar a nova demanda;
 - b) declaração da companhia concessionária de saneamento atestando a existência e a capacidade da rede de água potável e de esgotamento sanitário em suportar a nova demanda;
 - c) declaração de companhia concessionária provedora de serviços de telefonia atestando a existência e a capacidade da rede existente em suportar a nova demanda;
 - d) parecer do setor competente da Prefeitura Municipal, analisando a geração adicional de tráfego nas vias públicas e comprovando a capacidade de suporte do sistema viário circunvizinho;



MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

e) parecer da Secretaria Municipal de Educação, analisado a demanda adicional de vagas no equipamento educacional (ensino fundamental e médio) existente nas proximidades, dentro dos raios de influência adotados pela Lei do Plano Diretor Municipal e comprovando a capacidade de suporte do equipamento instalado;

f) parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano sobre a eventual altura a ser adicionada aos limites estabelecidos pela Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, tanto no que se refere ao sombreamento de terrenos e edificações vizinhas, como também em relação à harmonia do desenho urbano.

Parágrafo único. Os documentos de que trata o inciso II do *caput* do presente artigo poderão ser substituídos por declaração, devidamente revestida das formalidades legais, expressando o compromisso, por parte do interessado, em assumir integralmente as despesas pelos reforços necessários à infraestrutura ou equipamentos públicos.

CAPÍTULO V

Do Ônus

Art. 7º Comprovados os pré-requisitos, recolherá o interessado, se lhe convier, em uma única parcela prévia à aprovação do projeto, valor correspondente à área adicional outorgada multiplicada por:

I - 2,00 vezes o valor constante da Planta Genérica de Valores do Município, para o primeiro acréscimo de 0,50 no coeficiente de aproveitamento;

II - 3,00 vezes o valor constante da Planta Genérica de Valores do Município, para o segundo acréscimo de 0,50 no coeficiente de aproveitamento.

§ 1º Não será concedido coeficiente de aproveitamento adicional nas demais zonas dos perímetros urbanos do Município e, principalmente, nas zonas de preservação ambiental de qualquer natureza.

§ 2º O ônus para coeficiente de aproveitamento adicional para edificações de uso comunitário, como tal definidas na Lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, será igual à metade do discriminado no inciso I, do *caput* do presente artigo.

§ 3º Para as entidades públicas, assim entendidas aquelas pertencentes à administração direta ou indireta dos governos federal, estadual e municipal, a outorga do direito de construir será gratuita, mantida a obrigação de comprovar as pré-condições de que trata o Art. 6º da presente Lei.

Art. 8º A Prefeitura Municipal emitirá, em favor do interessado, após o recolhimento do valor do ônus citado no artigo anterior, um documento formal de outorga da área adicional, com validade de cinco anos improrrogáveis.

CAPÍTULO VI

Das Disposições Gerais e Transitórias

Art. 9º Os recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 da Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001:

I – regularização fundiária;



MUNICÍPIO DE SANTA TEREZINHA DE ITAIPU

ESTADO DO PARANÁ

- 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;
- IX - outras definidas pelo Órgão de Planejamento Municipal.

Art. 10 As despesas decorrentes da execução desta lei serão suportadas por dotações orçamentárias próprias.

Art. 11 A presente lei poderá ser regulamentada por Decreto Municipal, e os casos omissos serão resolvidos pela Secretaria Municipal de Planejamento, com a aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 12 Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal 3 de Maio, em 09 de outubro de 2015.

Cláudio Eberhard
PREFEITO