

LEI COMPLEMENTAR Nº 77, DE 27 DE JUNHO DE 2019.**Regulamenta o Instrumento da Política Urbana de Itapema para fins da Outorga Onerosa do Direito de Construir Adicional para Edificações Transitórias e altera a Lei Complementar Municipal 08/2002.**

A Prefeita Municipal de Itapema, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pelo art. 42, inciso IV, da Lei Orgânica do Município de Itapema faz saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

LEI COMPLEMENTAR

Art. 1º A concessão de Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional, para edificações transitórias, obedecerá ao regulamento aprovado pela presente Lei.

Parágrafo único. OUTORGA ONEROSA é o instrumento para a concessão, pelo Poder Público, de potencial construtivo adicional acima do resultante da aplicação do coeficiente de aproveitamento básico, até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo e, para a alteração de uso e parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida financeira.

CAPÍTULO I**DAS DEFINIÇÕES PARA A CONCESSÃO DE OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL PARA EDIFICAÇÕES TRANSITÓRIAS**

Art. 2º O potencial construtivo poderá ser majorado mediante a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional em consonância com o estabelecido nas Leis Complementares Municipais nº 07/2002, 10/2002, 11/2002.

§ 1º A Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional para edificações transitórias será possível de ser utilizada para os seguintes Setores ou Zonas Urbanas:

ZR1 - Zona Residencial - 1;

ZR2 - Zona Residencial - 2;

ZR3 - Zona Residencial - 3;

§ 2º A ampliação, eliminação ou mudança de Setores, Zonas Urbanas ou coeficientes de aproveitamento para a aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional em outros Setores somente será permitida por Lei discutida e referendada previamente em Audiência Pública e pelo Conselho da Cidade.

~~§ 3º As obras em andamento poderão migrar o projeto para aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, nos termos desta Lei:~~

§ 3º As obras em andamento, até a data da publicação desta Lei (que altera a LC 77/2019), poderão migrar o projeto arquitetônico para a aplicação da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional. (Redação dada pela Lei Complementar nº 81/2019)

~~§ 4º Para fins de migração de obra já aprovada, entendida como aquela que se encontra com o projeto arquitetônico aprovado, poderá ser solicitada a Outorga Onerosa de potencial Construtivo Adicional, mantendo os recuos laterais e de fundos, do projeto aprovado, em até dois pavimentos acrescidos por Outorga Onerosa:~~

§ 4º Para fins de migração de obra que já possui projeto arquitetônico aprovado até a data da publicação desta Lei (que altera a LC 77/2019), poderá ser requerida a Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, mantendo os recuos laterais e de fundos do projeto aprovado em até dois pavimentos acrescidos pela Outorga Onerosa. (Redação dada pela Lei Complementar nº 81/2019)

§ 5º Para fins de migração de obra não iniciada, entendida como aquela que o projeto se encontra aprovado, com ou sem alvará, mas, não iniciada a execução, os recuos deverão seguir os determinados pela Lei vigente.

~~§ 6º Para fins da aplicação desta Lei Complementar, a apresentação de projeto substitutivo para reanálise de projeto, será entendido como sendo um novo projeto de obra ou nova obra e, da mesma forma, será cobrado a TAP (Taxa de Análise de Projetos de Obras Particulares) da metragem total do novo projeto apresentado e TLO (Taxa de Licença para Execução de Obras e Instalações Particulares) proporcional ao acréscimo da metragem referente à Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional:~~

§ 6º O cálculo da contrapartida financeira de preço público para edificações residenciais transitórias será calculado pela fórmula:

$$V_{\text{contrapartida}} = A \times Vm^2 \times VCUB \times 0,5$$

Onde:

Vcontrapartida = é o valor da Outorga Onerosa para edificações residenciais transitórias em R\$ (Reais).

A = é somatório das áreas privativas totais (em m²) das unidades residenciais transitórias excedentes quando requerido Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

Vm² = é o valor do metro quadrado da área representada da tabela de preço público - em % do CUB-SC.

ZONEAMENTO	% DO CUB-SC
ZR1 - frente para o mar	150%
ZR1 - demais áreas	100%
ZR2 - frentes Avenidas Nereu Ramos, Governador Celso Ramos, João Francisco Pio e Carlos Romeu dos Santos	60%
ZR2 - primeira quadra até a marginal leste com exceção do tópico acima	50%
ZR3 -	30%

VCUB = é o valor do CUB-SC de referência na data da aprovação do projeto na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. (Redação dada pela Lei Complementar nº 86/2020)

CAPÍTULO II

DOS PARÂMETROS TÉCNICOS PARA A OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL PARA EDIFICAÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 3º O Potencial Construtivo, das unidades residenciais transitórias, poderá ser majorado mediante a Outorga Onerosa Adicional de acordo com o estabelecido nas Leis Complementares Municipais e conforme parâmetros abaixo:

§ 1º O Coeficiente Básico do número de unidades residenciais transitórias será calculado de acordo com o índice "C" pretendido no projeto e o número máximo de pavimentos de cada zona, de acordo com a seguinte fórmula:

$C_b = ? (C \times NP)$ Onde:

C_b = Coeficiente Básico do número de unidades residenciais transitórias.

C = índice "C" definido na Lei Complementar 11/2002 (máx. 20 unidades/pavimento).

NP = Número de pavimentos tipo adotado, respeitando o número máximo de pavimentos de cada zona, conforme definido na Lei Complementar 11/2002.

§ 2º Para o cálculo do número de unidades residenciais transitórias de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional, será utilizado até o máximo de 30% do coeficiente básico do número de unidades residenciais transitórias (C_b), de acordo com a fórmula:

$U_{outorga} = C_b \times 0,30$

Onde:

$U_{outorga}$ = Unidades residenciais transitórias excedentes quando requerido Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

C_b = Coeficiente básico do número de unidades residenciais transitórias.

§ 3º em caso de resultado fracionado da operação prevista no parágrafo anterior o arredondamento, em qualquer caso, se dará para o número inteiro para baixo.

§ 4º em nenhuma hipótese será permitido o preenchimento de laje com unidades residenciais transitórias e/ou unidades residenciais transitórias excedentes quando requerido Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional, sem prejuízo do preenchimento de laje com área de lazer, restaurante ou similar.

§ 5º O número de unidades residenciais transitórias totais quando requerido Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional (NTT), será dado pela seguinte fórmula:

$NTT = C_b + U_{outorga}$

§ 6º O cálculo da contrapartida financeira de preço público para edificações residenciais transitórias será calculado pela fórmula:

$V_{contrapartida} = ?A \times Vm^2 \times VCUB$ Onde:

Vcontrapartida = é o valor da Outorga Onerosa para edificações residenciais transitórias em R\$ (Reais).

A = é somatório das áreas privativas totais (em m²) das unidades residenciais transitórias excedentes quando requerido Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional.

Vm² = é o valor do metro quadrado da área representada da tabela de preço público - em % do CUB-SC.

ZONEAMENTO	% DO CUB-SC
ZR1 - frente para o mar	150%
ZR1 - demais áreas	100%
ZR2 - frentes Avenidas Nereu Ramos, Governador Celso Ramos, João Francisco Pio e Carlos Romeu dos Santos	60%
ZR2 - primeira quadra até a marginal leste com exceção do tópico acima	50%
ZR3 -	30%

VCUB = é o valor do CUB-SC de referência na data da aprovação do projeto na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

§ 7º O número de pavimentos disposto conforme a tabela II, da Lei Complementar 11/2002, com relação as ZR1, ZR2 e ZR3, passará a vigorar o cone de sombreamento, desde que, utilizado a outorga onerosa do direito de construir adicional prevista nesta Lei Complementar.

§ 8º A partir do 21º (vigésimo primeiro) pavimento o recuo será de 6,70m (seis vírgula setenta metros), desde que, utilizado em sua totalidade a outorga onerosa prevista nesta Lei Complementar.

§ 9º Na tabela II - folha: 1/3, da Lei Complementar 011/2002, em ZR1, após o décimo quarto pavimento devem ser considerados os recuos da tabela II - folha: 2/3, da Lei Complementar 011/2002 em laterais e fundos, sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, desde que, utilizado em sua totalidade a outorga onerosa prevista nesta Lei Complementar.

Art. 4º Aplicar-se-á o índice N para edificações residenciais transitórias quando requerido Outorga Onerosa do Potencial Construtivo Adicional e, desde que, utilizado em sua totalidade a outorga onerosa prevista nesta Lei Complementar.

§ 1º O índice N aqui retratado seguirá os mesmos critérios estabelecidos do índice N para edificações permanentes, conforme Lei Complementar Nº 69, de 06 de junho de 2018, compreendendo-se que, onde constar unidades residenciais permanentes, se considerará unidades residenciais transitórias para efeito do "Caput" deste artigo.

§ 2º Na utilização do índice N (unidades residenciais transitórias dispostas além do limite de altura fixado na tabela II, da Lei Complementar Municipal 11/2002), o coeficiente básico (Cb) será definido mediante a apresentação de planta detalhada do perímetro com as respectivas cotas e áreas locadas no terreno a ser construído, comprovando a pretensão do número de unidades por pavimento que posteriormente definirá o número total de unidades transitórias de outorga onerosa do direito de construir adicional.

CAPÍTULO III

DA CONTRA PARTIDA PARA A OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL PARA EDIFICAÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 5º As contrapartidas financeiras exigidas dos proprietários, usuários, beneficiários e investidores públicos e privados, em função do empreendimento, projeto ou programa concebido, deverão ser pagas da seguinte forma:

I - 50% (cinquenta por cento) quando da aprovação do projeto na Secretaria de Planejamento Urbano ficando condicionada a entrega do projeto aprovado ao requerente mediante a apresentação da guia do valor da outorga devidamente quitada;

II - o saldo remanescente, correspondente aos outros 50% (cinquenta por cento), poderá ser pago em até 10 (dez) meses, em parcelas iguais, mensais e consecutivas fixo;

III - o inadimplemento de uma parcela, estando pagas todas as demais, implicará, após comunicação ao sujeito passivo, na imediata rescisão do parcelamento e, conforme o caso, no prosseguimento da cobrança do valor original do débito, acrescido de multa de 2% (dois por cento) e correção monetária; e

IV - tratando-se de licença condicionada, o Alvará de Construção será cassado quando ocorrer o não pagamento do valor integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 6º A outorga onerosa do direito de construir para edificações transitórias terá validade de 02 (dois) anos, contados da data de concessão da respectiva aprovação do projeto.

§ 1º Transcorrido o prazo descrito no caput, deste artigo, sem que tenha sido iniciada a obra e, caso haja interesse, o beneficiário poderá utilizá-la no mesmo projeto desde que renovada à outorga, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Caso o beneficiário não venha utilizar a outorga concedida, poderá valer-se dos valores pagos, como crédito na aquisição de uma nova outorga onerosa de potencial construtivo adicional, para si ou terceiro, respeitado o prazo prescricional de 05 (cinco) anos, contados do último pagamento.

Art. 7º Os responsáveis pelos projetos protocolados após esta Lei, que tenham interesse em habilitar-se ou adquirir, junto a Secretaria de Planejamento, o benefício alvo da presente Lei, deverão requerer, por escrito, o certificado da outorga onerosa de potencial construtivo adicional para edificações transitórias.

Art. 8º O valor da contrapartida financeira a ser depositado na conta corrente específica ou no Fundo Específico será regulamentado, mediante portaria, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente específica ou Fundo.

Art. 9º Os recursos auferidos com o propósito da presente lei, contrapartida financeira da outorga onerosa do direito de construir adicional, serão submetidos ao mesmo fundo e critérios estabelecidos com relação à administração, receitas e despesas, da Lei Complementar Municipal 65/2018.

Parágrafo único. Os recursos financeiros citados no caput deste artigo necessariamente, deverão ser aplicados na implantação de equipamentos urbanos e comunitários, nos termos do artigo 26, V c/c artigo 31 da Lei Federal nº 10.257/2011, especificadamente na construção no novo hospital.

Art. 10. Demais disposições da Lei Complementar 65/2018, que não conflitem com essa alteração, aplicam-se a outorga onerosa de potencial construtivo adicional de unidades residenciais transitórias.

Art. 11. O § 2º, do art. 68, da Lei Complementar Municipal 08/2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 68. ...

§ 2º A área privativa mínima de qualquer unidade habitacional de hotel (unidade habitacional que possui um compartimento habitável: quarto) é de 20,00m² (vinte metros quadrados) e de hotel residência, Flats, Apart-hotel e "Time Sharing" (tempo compartilhado) é de 40,00 m² (quarenta metros quadrados), independente da Zona do perímetro municipal em que se situem.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Itapema, 27 de junho de 2019.

NILZA NILDA SIMAS
Prefeita Municipal de Itapema

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 24/06/2020