

4.6

PROJETO DE LEI DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ponta Grossa aprovou, e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º. A presente lei tem por objetivo regulamentar a Outorga Onerosa do Direito de Construir, estabelecida nos termos do Plano Diretor do Município de PONTA GROSSA.

Art 2º. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, considerada como concessão de potencial construtivo adicional, somente poderá ser utilizado nas seguintes zonas (mapa do anexo 01), conforme parâmetros estabelecidos na tabela do anexo 02:

- I. ZONA CENTRO DE BAIRRO (ZCB);
- II. CORREDOR COMERCIAL (CC); e
- III. ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR4)

Art. 3º. A outorga onerosa de potencial construtivo adicional será requerida simultaneamente com o pedido de aprovação de edificação perante o órgão municipal competente.

Parágrafo único. A outorga onerosa do direito de construir não se aplica no caso de obra ou edificação iniciada antes de sua aprovação.

Art. 4º. Analisado o projeto de edificação em face da legislação vigente e estando em condições de aprovação, o interessado será intimado para pagamento da contrapartida financeira, especificando o seu valor e informando que a expedição do alvará de aprovação da obra ficará condicionada ao seu pagamento integral, bem como das despesas acessórias e conexas cabíveis.

Parágrafo único. A intimação será efetuada mediante publicação no Diário Oficial do Município e, sempre que possível, divulgada em meio eletrônico.

Art. 5º. O pagamento do valor total da contrapartida financeira poderá ser efetuado de uma só vez, em até 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação da intimação, ou em até 05 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devendo a primeira ser paga no mesmo prazo.

§1º. O valor da contrapartida financeira correspondente à Outorga Onerosa do Direito de Construir será de 15% (quinze por cento) do valor da área adicional a ser construída.

§2º. O cálculo do valor sobre a área adicional a ser construída será baseado no Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná - Sinduscon PR correspondente ao mês do requerimento e ao padrão do empreendimento.

§3º. A mudança da destinação ou do uso no cálculo do valor da contrapartida financeira ficará sujeita à aprovação do órgão municipal competente, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada no cálculo do novo valor. A cobrança da diferença referida será feita no processo de aprovação de mudança da destinação ou do uso, observadas as demais disposições desta lei.

§4º. O documento comprobatório do pagamento da contrapartida financeira obedecerá ao formulário padrão a ser fixado pela Secretaria Municipal de Finanças, em comum acordo com a Secretaria Municipal de Planejamento.

Art. 6º. A expedição do alvará de aprovação da edificação só poderá ser efetuada depois de concluído o pagamento integral da contrapartida financeira, conforme artigo anterior.

Parágrafo único. O pedido de aprovação de edificação com solicitação de Outorga Onerosa do Direito de Construir será indeferido ou cassado imediatamente em caso de não pagamento do valor

integral da contrapartida financeira ou de qualquer uma de suas parcelas dentro dos respectivos prazos.

Art. 7º. O valor da contrapartida financeira será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Urbano, instituído por lei específica.

Parágrafo único. O Secretário Municipal de Finanças, mediante ato próprio, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.

Art. 8º. Em caso de inobservância da destinação ou do uso, a Secretaria Municipal de Planejamento procederá, no que couber, à cassação dos respectivos alvarás de aprovação de edificação e de execução e do certificado de conclusão de obra, bem como determinará a imediata cobrança da diferença da contrapartida financeira que for apurada, acrescida de multa diária no valor equivalente a 0,66% (sessenta e seis centésimos por cento) sobre a referida diferença até a data do efetivo pagamento do valor integral, juros legais e correção monetária.

Art. 9º. Em qualquer situação ou hipótese, a Secretaria Municipal de Planejamento procederá à análise da proposta apresentada, encaminhando-a ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 10. O monitoramento do estoque de potencial construtivo será efetuado pela Secretaria Municipal de Planejamento a partir da data inicial de vigência da desta lei.

Art. 11. Caberá à Secretaria Municipal de Planejamento fornecer ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano todos os dados e informações disponíveis, devidamente atualizados que forem necessários, tais como aqueles relativos ao valor da contrapartida financeira e seu pagamento, ao potencial construtivo adicional requerido, concedido e executado, contidos no requerimento de aprovação de edificação, no ato de sua aprovação, no alvará de execução de obra, no certificado de conclusão de obra e outros conexos.

Art. 12. A Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser utilizada para a regularização de empreendimentos, onde cabe ao proprietário requerer a Secretaria Municipal de Planejamento o pedido de regularização.

§1º. Serão considerados empreendimentos passíveis de regularização aqueles que não possuem alvará de construção ou conclusão de obra.

- §2º.** O valor para regularização será depositado na conta corrente do Fundo de Desenvolvimento Municipal, instituído por lei específica.
- §3º.** O Secretário Municipal de Finanças, mediante ato próprio, fixará as instruções complementares para o depósito do valor da contrapartida financeira na conta corrente mencionada.
- Art. 13.** O pedido de regularização deverá ser avaliado pela Secretaria Municipal de Planejamento, pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e pela Procuradoria Geral e mediante parecer favorável será determinado o valor a ser pago pelo proprietário do imóvel irregular, utilizando-se das seguintes diretrizes:
- I. o valor para regularização será de 5% (cinco por cento) do valor total do empreendimento; e
 - II. o valor do empreendimento será calculado utilizando-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil - CUB estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná - Sinduscon PR do padrão do imóvel do mês referente ao requerimento da regularização.
- Art. 14.** A presente lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

ANEXO 01

ZONA RESIDENCIAL	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	COEFICIENTE MÁXIMO DE APROVEITAMENTO DA ZONA
ZONA CENTRO DE BAIRRO (ZCB),	3	3,5
CORREDOR COMERCIAL (CC)	3	3,5
ZONA RESIDENCIAL 4 (ZR4)	2	2,5

ANEXO 02 – MAPA DAS ÁREAS PARA UTILIZAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



