



ESTADO DE SANTA CATARINA

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM RETIRO

Lei Complementar nº 92/22 de 30.03.22

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ZONA DE EXPANSÃO DO PERÍMETRO URBANO NA LOCALIDADE DO PARAÍSO DA SERRA – BOM RETIRO - SC.

Faço saber a todos os habitantes deste município que a Câmara de Vereadores aprovou, e eu, sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica criado a zona de expansão do perímetro urbano na localidade do Paraíso da Serra no Município de Bom Retiro.

Art. 2º É parte integrante desta lei o seguinte anexo.

I – Projeto de expansão do perímetro urbano na localidade do Paraíso da Serra no Município de Bom Retiro;

Art. 3º A zona de expansão do perímetro urbano na localidade do Paraíso da Serra no Município de Bom Retiro terá as seguintes características e coordenadas:

EXPANSÃO URBANA VALE PARAÍSO DA SERRA					
QUADRO DE COORDENADAS					
VÉRTICE	LATITUDE	LONGITUDE	VÉRTICE	LATITUDE	LONGITUDE
V01	-27°48'0,42"	-49°25'37,57"	V08	-27°51'8,03"	-49°24'14,12"
V02	-27°48'58,942"	-49°25'25,279"	V09	-27°50'50,00"	-49°25'0,03"
V03	-27°49'13,420"	-49°24'34,963"	V10	-27°50'9,65"	-49°25'40,02"
V04	-27°49'20,354"	-49°24'32,228"	V11	-27°49'28,60"	-49°25'47,15"
V05	-27°49'34,942"	-49°24'37,454"	V12	-27°49'06,316"	-49°25'34,388"
V06	-27°50'1,09"	-49°24'25,57"	V13	-27°48'00,465"	-49°25'49,152"
V07	-27°50'57,76"	-49°24'4,53"			
A LIGAÇÃO ENTRE OS VÉRTICES V01 E V13 QUE CONFIGURAM A TESTADA DA ÁREA DE EXPANSÃO É DADA PELO PERFIL LONGITUDINAL DA BR-282.					
SIRGAS 2000					

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bom Retiro/SC, 30 de março de 2022


ALBINO GONÇALVES PADILHA

Prefeito Municipal

Registrado e Publicado

Na Data Supra


MARCIA MARIZA HEMKMAIER FERNANDES

Sec. Mun. Adm. e Fazenda

PUBLICADO
Data: 30 / 03 / 22
à 07 / 04 / 22
Sec. Municipal de Administração e Fazenda
Esp.: 

ANEXO ÚNICO

Projeto de criação de zona de expansão do perímetro urbano na localidade do Paraíso da Serra – Bom Retiro

O Sr. Prefeito Municipal Albino Gonçalves Padilha, no uso de suas atribuições, visando o melhor interesse público, e:

Considerando que o Município de Bom Retiro teve seu perímetro urbano alterado a última vez pela Lei n. 833 de 05 de dezembro de 1986.

Considerando a necessidade de a cidade prever a sua expansão de maneira ordenada e sustentável;

Considerando que o Município tem o dever de ordenar seu crescimento segundo as normas pertinentes ao tema;

Considerando que a competência legislativa para tratar de assuntos locais está prevista na Constituição Federal em seu art. 30, I;

Considerando que a ocupação ordenada do solo é uma das diretrizes a ser seguida pela municipalidade;

Considerando que parte a atual legislação de parcelamento de solo em áreas rurais não prevê de forma adequada os novos tipos de empreendimentos;

Considerando que a criação de uma nova área urbana na localidade de Paraíso da Serra vai permitir a implantação de um novo empreendimento, o qual gerará emprego e renda em nosso município;

Considerando que a vocação turística do Município de Bom Retiro cada vez mais em evidência, em virtude suas belezas naturais;

Considerando que uma das principais políticas públicas é o fomento ao turismo sustentável no âmbito do Município de Bom Retiro;

Considerando que o principal atrativo turístico de Bom Retiro são as suas belezas naturais, dentre elas as serras e cachoeiras, e que elas se encontram no interior do município;

Considerando que proteção da natureza e o desenvolvimento econômico sustentável é uma das diretrizes que norteia o trabalho da Administração Pública;

Considerando que já estão instalados alguns projetos urbanísticos de exploração de áreas rurais em pequenas propriedades em nosso município e que eles têm auxiliado o crescimento econômico do Município de Bom Retiro;

Considerando que a transformação de algumas áreas rurais em áreas urbanas aumentará a arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI;

Resolve apresentar projeto para criação de zona de expansão urbana na localidade do Paraíso da Serra, no Município de Bom Retiro.

Demarcação do novo Perímetro Urbano

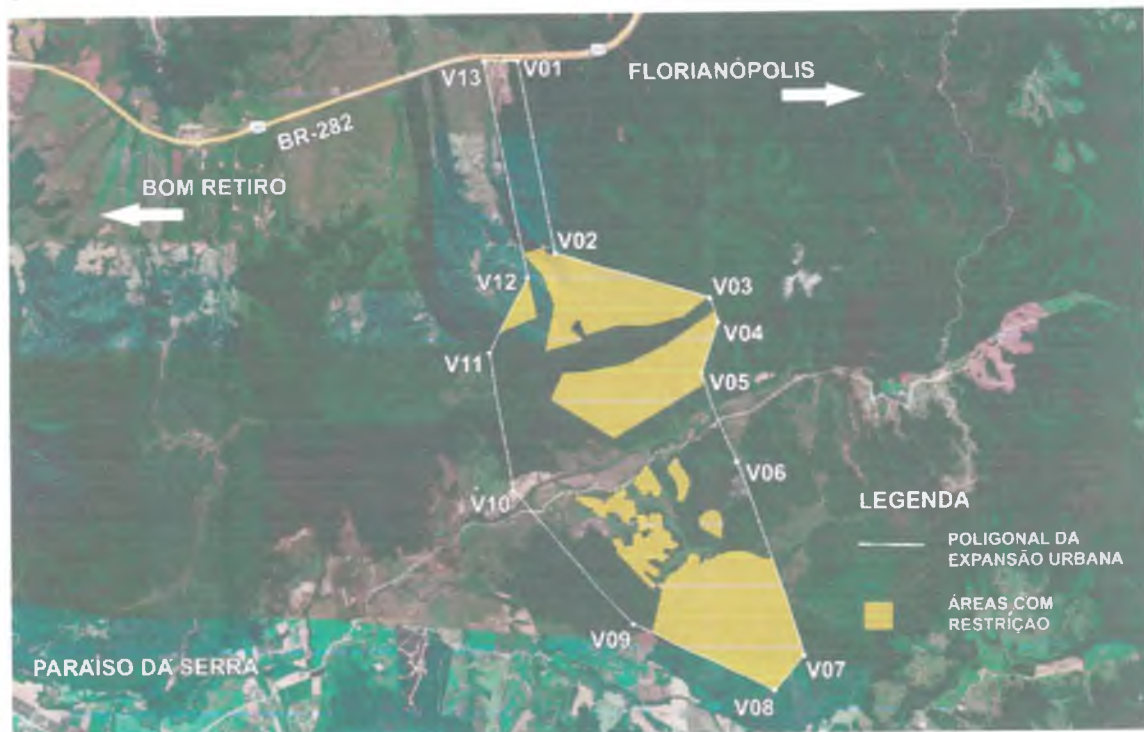
Será criada zona de expansão urbana na localidade do Paraíso da Serra, no Município de Bom Retiro, o qual terá as seguintes coordenadas:

EXPANSÃO URBANA VALE PARAÍSO DA SERRA					
QUADRO DE COORDENADAS					
VÉRTICE	LATITUDE	LONGITUDE	VÉRTICE	LATITUDE	LONGITUDE
V01	-27°48'0,42"	-49°25'37,57"	V08	-27°51'8,03"	-49°24'14,12"
V02	-27°48'58,942"	-49°25'25,279"	V09	-27°50'50,00"	-49°25'0,03"
V03	-27°49'13,420"	-49°24'34,963"	V10	-27°50'9,65"	-49°25'40,02"
V04	-27°49'20,354"	-49°24'32,228"	V11	-27°49'28,60"	-49°25'47,15"
V05	-27°49'34,942"	-49°24'37,454"	V12	-27°49'06,316"	-49°25'34,388"
V06	-27°50'1,09"	-49°24'25,57"	V13	-27°48'00,465"	-49°25'49,152"
V07	-27°50'57,76"	-49°24'4,53"			
A LIGAÇÃO ENTRE OS VÉRTICES V01 E V13 QUE CONFIGURAM A TESTADA DA ÁREA DE EXPANSÃO É DADA PELO PERFIL LONGITUDINAL DA BR-282.					
SIRGAS 2000					



Trechos com restrição à urbanização em virtude de ameaças de desastres naturais

Na área proposta os seguintes pontos abaixo terão a sua ocupação restringida por se tratar de áreas sujeitas a desmoronamentos, a alagamentos ou com atividade superior a 30°.



Diretrizes para a implantação de infraestrutura

O uso e ocupação do solo na área prevista para a zona de expansão urbana da localidade do Paraíso da Serra, no Município de Bom Retiro será guiado pelas regras da Lei Municipal 2.392/2018 e complementarmente pela Lei Estadual 17.492/2018, naquilo em que a legislação local for omissa.

As vias deverão obedecer ao disposto no art. 13, da Lei Municipal 2.392/2018:

Art. 13. As vias de circulação internas preferenciais do condomínio horizontal de lotes, deverão ter a largura mínima de 3,50 (três vírgula cinco metros), como pista de rolamento e 1,20 (um vírgula dois) metros de passeio para cada lado, com áreas de refúgio devidamente especificadas no projeto.

Parágrafo único. Para fins no disposto no *caput* deste artigo, as áreas de arruamento terão no mínimo o percentual de 8% (oito por cento) da área loteável.

A regulamentação das áreas de uso comum, as áreas institucionais e as áreas verdes, obedecerão ao disposto no art. 9, da Lei Municipal 2.392/2018.

Art. 9º Nas áreas de uso comum, a área destinada a equipamentos comunitários ou urbanos, que é de no mínimo 4% (quatro por cento) sobre a área global, localizar-se dentro do perímetro fechado do condomínio, sendo que a área verde, com no mínimo de 10% (dez por cento), da mesma forma, localizar se dentro do condomínio, tanto como área verde de preservação, ou como área de lazer.

§ 1º Para qualquer parcelamento de solo, os percentuais mínimos de 4% (quatro por cento), para área de uso institucional, ou equipamentos comunitários ou urbanos, e de 10% (dez por cento) para área verde, devem obedecer ao que estabelece a Lei Municipal de Parcelamento do Solo.

§ 2º As áreas de Preservação Permanentes - APP - não serão consideradas áreas de uso comum ou para o cômputo do *caput* deste artigo, mas deverão permanecer de propriedade de todos os condôminos na proporção de suas frações ideais.

Com relação as áreas de utilidade pública, deverá ser observado o disposto no art. 10, da Lei Municipal 2.392/2018.

Art. 10. Deverá ser doada ao município pelo empreendedor, a título de área de utilidade pública, área externa e contígua aos limites do condomínio de, no mínimo, 4% (quatro por cento) da área total do empreendimento, exceto da Área de Preservação Permanente, o que será feito através de escritura pública de doação, averbada no Registro de Imóveis, sem quaisquer ônus ou encargos para o Município.

Parágrafo Único: O Município poderá aceitar, a seu critério, a doação de área fora do condomínio e dentro da área urbana do município ou de obras de utilidades pública, a serem definidas de comum acordo entre o empreendedor e o executivo municipal, precedida de avaliação pelo Município.

Com relação a instalação de energia elétrica, água, coleta e tratamento de esgoto, deverão ser obedecidas as regras previstas no Plano Diretor do Município de Bom Retiro, Lei Complementar Municipal 07/2004.

Sendo que os proprietários são os responsáveis pela construção das vias, instalação da iluminação pública, das redes pluviais, de água e de esgoto.

Cabendo aos proprietários a integral responsabilidade pelo tratamento e fornecimento de água, e pela coleta e tratamento de esgoto.

Os resíduos sólidos serão recolhidos em ponto único no empreendimento, sendo de responsabilidade dos proprietários o transporte de seus resíduos sólidos até o ponto de coleta.

A retirada dos resíduos sólidos efetuada pelo Município de Bom Retiro no ponto de coleta e o transporte deste até sua destinação final no aterro sanitário, será remunerada por taxa de serviço público, a qual será cobrada na forma da lei.

Parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo

O parcelamento do solo na zona de expansão urbana da localidade do Paraíso da Serra seguirá a determinação do art. 8º, da Lei Municipal 2.392/2018.

Art. 8º Para Condomínio Horizontais de lotes, permitir-se-á lotes com área mínima de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados)

I - As frações ideais de lotes de condomínios horizontais aprovados pelo órgão municipal competente serão considerados indivisíveis.

II - Todas as unidades terão saída para a via interna do condomínio, diretamente ou por processo de passagem comum, com ressalva das restrições que se lhe imponham.

Com relação a ocupação do solo, será permitido o uso misto da área. Sendo criada no local uma **ZR 1 - Zona Residencial 1**, na forma estabelecida pelo Plano Diretor de Bom Retiro, a qual prevê que ocupação de média densidade populacional integrada às atividades de comércio e serviços.

Assim, haverá a possibilidade da criação de estabelecimentos comerciais e de estabelecimentos de serviços no local, os gerarão empregos em nosso Município.

Também serão criados postos de trabalho relativos à manutenção do próprio condomínio, como no caso das vagas de zelador e jardineiro.

Áreas para habitações de interesse social

Por tratar-se de zona de expansão urbana na localidade do Paraíso da Serra, a qual fica distante da sede do Município de Bom Retiro.

No local será criado um condomínio residencial, na forma da Lei Municipal 2.392/2018, e que devido ao investimento para a construção do condomínio terá lotes com elevado valor econômico.

O conceito de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) está previsto na Lei Estadual 17.492/2018, em seu art. 2º, XXI:

XXI – Zona Especial de Interesse Social (ZEIS): área urbana ou rural instituída pelo Plano Diretor ou definida por lei municipal, estadual ou federal, destinada, predominantemente, à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como de requisitos urbanísticos e do código de obras e de edificações diferenciados;

Entende o Município de Bom Retiro não ser viável a criação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) dentro da zona de expansão urbana da localidade do Paraíso da Serra.

Diretrizes de proteção ambiental e do patrimônio histórico-cultural.

Na zona de expansão urbana da localidade do Paraíso da Serra serão observadas as regras previstas no Plano Diretor especificamente em seu art. 13 visando a preservação do meio ambiente.

Art. 13. Não será admitido o parcelamento do solo:

- I – em áreas onde as condições geológicas não aconselhem edificações;
- II – em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística;
- III – em terrenos com declividades igual ou superior a 30%;
- IV – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a Saúde Pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo único deste artigo;
- V – em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações sem o exame e a anuência previa da Prefeitura Municipal, que considerando o Interesse Público, decidirá sobre a conveniência do parcelamento, ressalvado o direito de vizinhança da comunidade confrontante a área.

Parágrafo único: Nos casos previstos nos incisos IV e V deste artigo, o interessado deverá submeter a aprovação da Prefeitura o projeto de saneamento da área, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo CREA.

Com relação ao meio ambiente é fato incontestável que todo o regramento de proteção ambiental deve ser respeitado, não sendo permitido pela municipalidade que sejam realizadas obras sem as devidas licenças ambientais dos órgãos competentes, quando cabíveis.

Dar-se-á especial atenção ao previsto no art. 16 da Lei Complementar Municipal 07/2004, Plano Diretor de Bom Retiro.

Art. 16. Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa “*non aedificandi*” de 15 m (quinze metros) de cada lado.

Também devem ser observadas toda a legislação ambiental, com especial atenção ao Código Florestal, Lei 12.651 de 25 de maio de 2012.

Na zona de expansão urbana da localidade do Paraíso da Serra não há nenhum local protegido que pertença ao patrimônio histórico ou cultural do Município, do Estado ou da União.

Distribuição do ônus e recuperação para o poder público de seus investimentos

Na zona de expansão urbana da localidade do Paraíso da Serra não será feito nenhum investimento por parte do Município de Bom Retiro.

Toda infraestrutura será realizada pelo pelos proprietários do imóvel.

Contudo, a criação da zona de expansão, o Município de Bom Retiro terá um acréscimo na arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU e do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

O aumento na arrecadação do IPTU resultará na criação de novos, que após a incorporação do condomínio deixarão de ser rurais e passarão a ser urbanos, aumentando assim o número de contribuintes.

Com relação ao ITBI, a transferência dos imóveis pertencentes ao condomínio para os futuros proprietários gerará a arrecadação deste tributo.

Conclusão

Considerando todos os pontos acima elencados, considerando que todas os mandamentos legais que dispõem sobre o uso, ocupação do solo e parcelamento do solo serão observados, cumprindo assim a propriedade a sua função social.

Considerando que todas as regras de proteção ambiental serão observadas e que não haverá qual tipo de dano ao meio ambiente com a criação da zona de expansão da área urbana.

Considerando que a criação da zona de expansão urbana possibilitará a criação de emprego e a geração de renda no Município de Bom Retiro, ajudando a alavancar a economia local.

Considerando que a haverá aumento na arrecadação de tributos por parte da Administração municipal.

Entendendo que, pelo exposto acima, fica claro que a supremacia do interesse público e o melhor interesse para comunidade de Bom Retiro, está representado na criação da Zona de Expansão Urbana da Localidade do Paraíso da Serra.

Bom Retiro, 30 de março de 2022



Albino Gonçalves Padilha

Prefeito Municipal



Carlos Eduardo Lepkahn
Procurador Geral Municipal