



ESTADO DE SANTA CATARINA PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM RETIRO

Lei Complementar nº 91/22 de 30.03.22

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ZONA DE EXPANSÃO URBANA NA FAZENDA BOM RETIRO, NA LOCALIDADE DE CANELEIRA, NO MUNICÍPIO DE 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 criada a zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, na localidade de Caneleira, no Município de Bom Retiro.

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

I – Projeto de expansão do perímetro zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, na localidade de Caneleira, no Município de Bom Retiro;

Art. 3º A zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, na localidade de Caneleira, no Município de Bom Retiro, terá as seguintes características e coordenadas:

Partindo do Ponto 01 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Sul, até o Ponto 02 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Leste, até o Ponto 03 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Leste, até o Ponto 04 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Leste, até o Ponto 05 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue pela Rodovia Estadual SC-110, sentido BR-282 para Urubici/SC, até o Ponto 06 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Sul, até o Ponto 07 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue pela Rodovia Estadual SC-110, sentido BR-282 para Urubici/SC, até o Ponto 08 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Noroeste, até o Ponto 09 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Nordeste, até o Ponto 10 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Noroeste, até o Ponto 11 com coordenadas

geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Noroeste, até o Ponto 12 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Norte até o Ponto 13 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Oeste, até o Ponto 01 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; ponto inicial da descrição deste perímetro.

Art. 4º Fica revogada expressamente a Lei Complementar Municipal nº. 74 de 10 de julho de 2018.

Art. 5º Fica o Município de Bom Retiro autorizado a convalidar todos os atos realizados e as licenças emitidas pelo Município de Bom Retiro com base na Lei Complementar Municipal nº. 74 de 10 de julho de 2018, e que visarem o melhor interesse público, e não forem contrários a legislação municipal, estadual ou federal.

Art. 6º 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
a 07/04/22
Sec. Municipal de Administração e Fazenda
Resp: [Handwritten Signature]

ANEXO ÚNICO

Projeto de criação de zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro na localidade de Caneleira – 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 zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, localidade de Caneleira vai permitir a continuidade da implantação do empreendimento da Vinícola Thera, 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;

Considerando que a zona de expansão urbana já havia sido criada pela Lei Complementar Municipal n. 74 de 10 de julho de 2018, contudo esta lei será revogada por causa de vício formal, conforme sugerido na **RECOMENDAÇÃO n. 0001/2022/PJ/BOM**;

Considerando que a instalação do condomínio na área da Fazenda Bom Retiro, já está bem adiantada;

Cumprindo os requisitos legais para a ampliação da área do perímetro urbano, na forma prevista pelo Estatuto da Cidade, lei n. 10.257 de 10 de julho de 2001, considerando principalmente o previsto no art. 42 – b, acrescido pela lei n. 12.608 de 10 de abril de 2012.

Resolve apresentar projeto para criação de zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, na localidade de Caneleira, no Município de Bom Retiro.

Demarcação do novo Perímetro Urbano

Será criada a zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, na localidade de Caneleira, no Município de Bom Retiro, a qual terá as seguintes características e coordenadas:

ÁREA: 1.736.143,32 m² **PERÍMETRO:**

7.661,04 m

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

Partindo do Ponto 01 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Sul, até o Ponto 02 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Leste, até o Ponto 03 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Leste, até o Ponto 04 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Leste, até o Ponto 05 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue pela Rodovia Estadual SC-110, sentido BR-282 para Urubici/SC, até o Ponto 06 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Sul, até o Ponto 07 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue pela Rodovia Estadual SC-110, sentido BR-282 para Urubici/SC, até o Ponto 08 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Noroeste, até o Ponto 09 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Nordeste, até o Ponto 10 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Noroeste, até o Ponto 11 com coordenadas

geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Noroeste, até o Ponto 12 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Norte até o Ponto 13 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; deste, segue em linha reta, sentido Oeste, até o Ponto 01 com coordenadas geográficas, latitude 27°52'12,78" S e longitude 49°35'18,90" W; ponto inicial da descrição deste perímetro.



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

Na área proposta para a criação da zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, na localidade de Caneleira a ocupação não será permitida nos locais sujeitos a desmoronamentos, a alagamentos ou com aclividade superior a 30°, na forma do Plano Diretor do Município de Bom Retiro, Lei Complementar Municipal 07/2004.

Junta-se a este projeto cópia do CAR – Cadastro Ambiental Rural das propriedades onde será implantada a zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro na localidade da Caneleira. (Anexo 01)

Diretrizes para a implantação de infraestrutura

O uso e ocupação do solo na área prevista para a zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, na localidade de Caneleira 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 virgula cinco metros), como pista de rolamento e 1,20 (hum virgula 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.

Ressalta-se o fato de que quase toda a infraestrutura já foi instalada no local e segue aos regramentos acima citadas.

O arruamento já foi feito, as redes elétricas e de água já foram instaladas.

O sistema de esgotamento sanitário e a estação de tratamento de efluentes (ETE), bem como o sistema de tratamento de água (ETA), já está em fase de finalização e logo iniciarão a sua operação, sendo que todo o tratamento de água e de esgoto será realizado pelo próprio condomínio, sem ônus algum para a municipalidade.

A coleta de lixo será feita em um ponto único do condomínio, sendo o condomínio responsável pelo pagamento da taxa de coleta de lixo.

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 Fazenda Bom Retiro, na localidade de Caneleira, a qual fica distante da sede do Município de Bom Retiro cerca de 20 quilômetros.

No local foi criado um condomínio residencial, obedecendo a Lei Municipal 2.392/2018, e que devido a localização e o investimento na construção do condomínio, este terá lotes com elevado valor econômico, é inviável a instalação de ZEIS no local.

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 que a instituição de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) dentro da zona de expansão urbana da Fazenda Bom Retiro não atende a seus objetivos, que seriam melhorar as condições de habitação para a população de baixa renda.

Diretrizes de proteção ambiental e do patrimônio histórico-cultural.

Na zona de expansão urbana na Fazenda Bom Retiro, serão observadas as regras previstas no Plano Diretor especificamente em seu art. 13º, visando assim, 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.

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.

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

Ressalta-se que o empreendimento na Fazenda Bom Retiro já possui todas as licenças ambientais pertinentes a espécie.

Com relação a proteção do patrimônio histórico ou cultural, não há na Fazenda Bom Retiro nenhuma área que precise ser protegida por integrar 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 na Fazenda Bom Retiro não será feito nenhum investimento por parte do Município de Bom Retiro.

Toda infraestrutura está sendo feita pelos proprietários do imóvel e seus investidores. Contudo, com 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 também o número de contribuintes e a receita do município.

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 dispões 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.

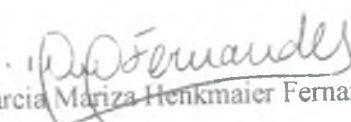
Considerando que a haverá aumento na arrecadação de tributos por parte da Administração municipal.

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 na Fazenda Bom Retiro.

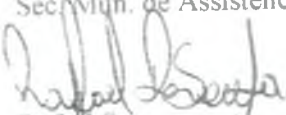
Bom Retiro, 30 de março de 2022

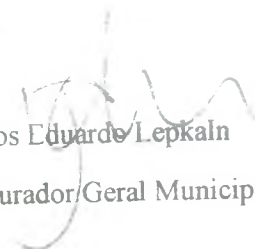


Prefeito Municipal


Marcia Mariza Henkmaier Fernandes
Sec. Mun. Administração e Finanças


Fernando Borges Silveira
Sec. Mun. de Assistência Social e Habitação


Rafael Souza
Sec. Mun. de Agricultura e Meio Ambiente


Carlos Eduardo Lepkain
Procurador/Geral Municipal