



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LEI COMPLEMENTAR Nº 128, DE 26 DE OUTUBRO DE 2018.

Altera a Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, que institui o Plano Diretor Participativo de Desenvolvimento Sustentável do Município de Santa Rosa, estabelecendo diretrizes de ordenamento, orientação e controle do desenvolvimento em todo o seu território municipal e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, artigo 55,

FAZ SABER que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica alterada a redação do *caput* e do parágrafo único do art. 31 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando estes a vigorar de acordo com os seguintes termos:

“[...] (...) ...

Art. 31. Ficam destinados ao Fundo Municipal de Habitação, Planejamento e Gestão Participativa os seguintes recursos:

(...)

Parágrafo único. Os recursos especificados nesta seção serão aplicados de acordo com às normas legais municipais relativas às políticas públicas abarcadas pelas disposições desta Lei Complementar, em especial das áreas de Habitação, Planejamento e Gestão Participativa. ... (...) [...].”
(NR)

Art. 2º A Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017 passa a vigorar acrescida do art. 43, consoante a redação que segue:

“[...] (...) ...

Art. 43. Serão identificados para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos 5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados localizados na área demarcada para tal e situada na zona urbana de ocupação prioritária 1, conforme Mapa 6H desta Lei Complementar.

§1º Considera-se solo urbano não utilizado as áreas localizadas na zona urbana de ocupação prioritária de Santa Rosa, quando o índice de aproveitamento utilizado for igual a zero.

§2º Considera-se solo urbano subutilizado todo tipo de edificação que tenha, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 2 (dois) anos, ressalvados os casos em que a mesma decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§3º Considera-se solo urbano não edificado as áreas livres localizadas na zona urbana de ocupação prioritária de Santa Rosa, bem como os respectivos imóveis.

§4º Na primeira etapa de implementação das ações previstas neste artigo, o Poder Executivo Municipal promoverá a notificação dos proprietários dos imóveis não edificados de que trata o parágrafo 1º deste artigo, sendo que na segunda etapa serão identificados os imóveis de que tratam os parágrafos 2º e 3º para posterior notificação dos proprietários correspondentes.

§5º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo Municipal o estabelecimento do consórcio imobiliário.

§6º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput os imóveis abaixo elencados:

I – utilizados para instalação de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;

II – exercendo função ambiental essencial, tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente;

III – declarados em lei ou ato administrativo, de interesse do patrimônio cultural ou ambiental;

IV – ocupados por clubes ou associações de classe;

V – de propriedade de cooperativas habitacionais.



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§7º *Após a conclusão da primeira etapa, que tem como objeto a área demarcada no Mapa 6H desta Lei Complementar, o Poder Executivo Municipal dará sequência ao processo de identificação de imóveis e notificação de seus proprietários nas demais áreas da zona urbana do município. ... (...) [...]”.* (NR)

Art. 3º Fica alterado o capítulo IV do título V da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando os seus artigos 48, 49 e 50 a vigorar de acordo com os seguintes termos:

“[...] (...) ...

Art. 48. *O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições do Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos neste Plano Diretor e/ou mediante lei específica.*

§1º *Áreas passíveis de outorga onerosa de potencial construtivo adicional, demarcadas no Mapa 6G deste Plano Diretor, são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima dos correspondentes índice de aproveitamento e taxa de ocupação previstos no zoneamento constante nos adendos 2A e 2B desta Lei Complementar, observando, sempre, os parâmetros destes adendos.*

§2º *É permitida a aplicação de índice de aproveitamento superior em até 20% (vinte por cento) àquele máximo estabelecido para o imóvel.*

§3º *É permitida a aplicação de taxa de ocupação superior em até 20% (vinte por cento) àquele máxima estabelecida para o imóvel, computável uma única vez em relação a superfície desse, com a consequente redução proporcional da taxa de permeabilidade.*

§4º *É permitida, cumulativamente, a aplicação dos índices previstos nos parágrafos 2º e 3º deste artigo, àqueles máximos estabelecidos para o imóvel, hipótese na qual o cálculo será efetivado no sentido de computar o acréscimo de cada um desses.*

§5º *A concessão de outorga onerosa do direito de construir dependerá de contrapartida financeira a ser revertida para às ações definidas para os recursos do Fundo Municipal de Habitação, Planejamento e Gestão*

§6º *O projeto construtivo deverá apresentar solução técnica compatível com a extrapolação dos índices incidentes.*

Art. 49. *A contrapartida financeira, que corresponde à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo as seguintes equações:*

§1º *Na hipótese de aplicação de índice de aproveitamento superior àquele máximo estabelecido para o imóvel utilizar-se-á a fórmula definida como $BF = AT \times Vm \times Ip \times Ir$, onde:*

I - BF - Benefício financeiro;

II - AT - Área total do terreno;

III - Vm - Valor venal do metro quadrado do terreno;

IV - Ip - Diferença entre o índice de aproveitamento pretendido e o índice de aproveitamento básico permitido;

§2º *Na hipótese de aplicação de taxa de ocupação superior àquele máxima estabelecido para o imóvel utilizar-se-á a fórmula definida como $BF = AT \times Vm \times To \times Ir$, onde:*

I - BF - Benefício financeiro;

II - AT - Área total do terreno;

III - Vm - Valor venal do metro quadrado do terreno;

IV - To - Diferença entre a taxa de ocupação pretendida e a taxa de ocupação básica

V - Ir - Índice de redução 0,3.

V - Ir - Índice de redução 0,3.

§3º *Na realização do cômputo da fórmula delimitada no §1º deste artigo, o valor do metro quadrado de terreno será fixado conforme o valor venal da terra nua do imóvel não edificado, consoante utilizado pela Fazenda Pública Municipal para fins de base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU.*

§4º *Na realização do cômputo da fórmula delimitada no §2º deste artigo, o valor do metro quadrado de terreno será fixado conforme o valor venal utilizado pela Fazenda Pública Municipal para fins de base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI/ITVI.*



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

§5º *O valor a ser pago como contrapartida do beneficiário, no momento da expedição da licença de construir, poderá, a critério do Poder Executivo, ser efetuado em parcelas mensais, sucessivas e devidamente corrigidas, no prazo da licença de obras expedida e, no máximo, em trinta e seis parcelas, ficando o respectivo habite-se condicionado à quitação de todas as parcelas.*

§6º *O atraso no pagamento do valor apurado como contrapartida do beneficiário implica na incidência sobre o montante de multa equivalente à 10% (dez por cento), além de atualização, conforme prescrições do Código Tributário do Município.*

§7º *O saldo devedor remanescente será o objeto de prosseguimento da cobrança judicial, de ajuizamento ou de inscrição da dívida ativa, conforme o caso.*

§8º *O Poder Executivo deve notificar os proprietários dos lotes que houverem efetivado o aumento de potencial construtivo para que procedam a sua regularização.*

§9º *Os proprietários dos lotes a que se refere o §8º deste artigo terão o prazo de 180 (cento e oitenta dias) após a notificação para procederem a regularização, com o registro nas respectivas matrículas do imóvel e encaminhamentos dos projetos necessários.*

Art. 50. *Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação, Planejamento e Gestão Participativa.*

Parágrafo único. *A Fazenda Pública Municipal deve inscrever na dívida ativa o valor correspondente à outorga onerosa do direito de construir referente ao acréscimo edificado nos casos em que o proprietário, notificado, não houver procedido a regularização do imóvel no prazo estipulado. ... (...) [...].” (NR)*

Art. 4º O art. 57 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017 passa a vigorar com o acréscimo dos incisos VIII e IX, de acordo com os seguintes termos:

“[...] (...) ...

Art. 57 ...

(...)

VIII – *a modificação de índices e de características de parcelamento, uso e ocupação do solo, considerado o impacto ambiental decorrente;*

IX – *a regularização de construções, reformas e/ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente. ... (...) [...].” (NR)*

Art. 5º Fica alterada a redação do caput do art. 152 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, o qual passa a vigorar de acordo o que segue:

“[...] (...) ...

Art. 152. *É obrigatória a construção e a pavimentação dos passeios conforme o disposto no Código de Obras do Município de Santa Rosa em todas as vias urbanas pavimentadas, cujas obras devem cumprir os parâmetros indicados no Adendo 07 desta Lei Complementar e observar os seguintes aspectos: ... (...) [...].” (NR)*

Art. 6º Fica adequada a formatação da redação dos incisos II e III do art. 175 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando esses a vigorar consoante o que segue:

“[...] (...) ...

Art. 152 ...

(...)

II – *taxa de ocupação: a relação percentual entre a área da projeção horizontal da(s) edificação(ões) e a área total do lote ou terreno:*

$$\text{Taxa de ocupação} = \frac{\text{área de projeção horizontal das edificações} \times 100}{\text{área total do lote}}$$

III – *taxa de permeabilidade: a relação percentual entre a área do terreno livre de qualquer construção ou edificação recoberta com vegetação e a área total do terreno ou lote:*

$$\text{Taxa de permeabilidade} = \frac{\text{área livre para infiltração} \times 100}{\text{área total do lote}}$$

... (...) [...].” (NR)

Art. 6º-A. Fica alterada a redação dos incisos XVII e XIX do §1º art. 166 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando estes a vigorar de acordo com os termos que seguem:

“[...] (...) ...



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 166 ...

§1º...

(...)

XVII – Avenida Flores da Cunha: da rótula do entroncamento da Avenida Expedicionário Weber com a Avenida Buricá até a Avenida Pedro Schwerz e, após pela Rua Flores da Cunha até a Rua Norte, abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente, exceto a fração do lote urbano nº 2 e os lotes urbanos nºs 3 a 11 da quadra nº 5 e os trechos definidos como área especial no Mapa 5 desta Lei Complementar;

XIX – Avenida Pedro Schwerz, em ambos os lados, a partir da Rua 3 de Outubro até a Rua Tarquínio Oliveira abrangendo também os quarteirões que para ela fazem frente, exceto a fração do lote urbano nº 2 e os lotes urbanos números 3 a 11 da quadra nº 5; ... (...) [...].” (NR)

...

Art. 6º-B. Fica alterada a redação do inciso XII do §3º art. 166 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar de acordo com os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 166 ...

§3º...

(...)

XII – a fração do lote urbano nº 2 e os lotes urbanos nºs 3 a 11 da quadra nº 5 do Bairro Cruzeiro, inseridos no quarteirão formado pelas avenidas Pedro Schwerz e Augusto Pestana, pela Rua Norte e pela faixa de domínio da RFFSA; ... (...) [...].” (NR)

Art. 7º Fica alterada a redação do inciso II do art. 203 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar de acordo com os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 203 ...

(...)

II – o parcelamento do solo em lotes contíguos, de frente para uma mesma via, em extensão superior a 150 (cento e cinquenta) metros, exceto, quando não houver condições de sequência do sistema viário, de acordo com a apresentação do devido estudo e aprovação do órgão competente. ... (...) [...].” (NR)

Art. 8º Fica alterada a redação do §1º do art.210 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar de acordo com os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 210 ...

§1º As reservas de faixas non aedificandi destinadas à implantação dos equipamentos urbanos mencionados no caput deste artigo, além das redes telefônica e de gás canalizado, quando forem propostas no projeto, serão fiscalizadas pelo Poder Executivo Municipal. ... (...) [...].” (NR)

Art. 9º Fica alterada a redação do inciso II do art.211 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar de acordo com os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 211 ...

(...)

II – os lotes terão área mínima de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10 (dez) metros, salvo os lotes de esquina, que deverão possuir testada mínima de 15 (quinze) metros; ... (...) [...].” (NR)

Art.10. Fica alterada a redação do inciso II do §6º do art.211 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar de acordo com os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 211 ...

(...)

§6º ...

(...)



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

II – caso a área a ser destinada a equipamentos institucionais não atingir o mínimo de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e testada mínima de 10 m (dez metros), a área correspondente será incorporada à área verde de lazer e recreação. ... (...) [...].” (NR)

Art. 11. Fica alterada a redação do §8º do art.211 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar de acordo com os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 211 ...

(...)

§8º Situações excepcionais de comprovado interesse público, nas quais, inclusive, poderá ocorrer a redução e/ou adequação da percentagem de áreas públicas previstas no caput deste artigo, dependerão de autorização por intermédio de lei específica. ... (...) [...].” (NR)

Art. 12. Fica suprimido o §2º do art. 221 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017 e, conseqüentemente, renumerados os parágrafos seguintes, passando esses a vigorar consoante os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 221 ...

(...)

§2º O projeto deverá ser encaminhado em via digital compatível com o formato DWG, com amarração das coordenadas através de georreferenciamento no sistema UTM, Sirgas 2000.

§3º Se existirem edificações irregulares sobre a área a ser desmembrada, antes da emissão da documentação do desmembramento, deverá ser anexado protocolo de encaminhamento de regularização destas, junto à municipalidade. ... (...) [...].” (NR)

Art. 13. Fica alterada a redação do §2º do art. 226 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar consoante os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 226 ...

(...)

§2º O projeto de parcelamento será apresentado em formato digital e impresso, observando o que segue: ... (...) [...].” (NR)

Art. 14. Fica alterada a redação do inciso IV do art. 227 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar consoante os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 227 ...

(...)

IV – indicação das dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais de vias em curva, bem como outros elementos necessários à sua perfeita definição; ... (...) [...].” (NR)

Art. 15. Fica alterada a redação do caput do art. 242 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar consoante os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 242. Os valores arrecadados em decorrência da aplicação de multas estabelecidas no artigo 244 serão revertidos ao Fundo Municipal de Habitação, Planejamento e Gestão Participativa. ... (...) [...].” (NR)

Art. 16. Fica alterada a redação dos incisos I, II e III do art. 244 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando esses a vigorar de acordo com os seguintes termos:

“[...] (...) ...

Art. 244 ...

I - Infração leve: R\$ 1.877,21 (um mil, oitocentos e setenta e sete reais, e vinte e um centavos);

II - Infração grave: R\$ 3.754,41 (três mil, setecentos e cinquenta e quatro reais, e quarenta e um centavos);

III - Infração gravíssima: R\$ 5.631,62 (cinco mil, seiscentos e trinta e um reais, e sessenta e dois centavos).

... (...) [...].” (NR)



MUNICÍPIO DE SANTA ROSA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Art. 17. O art. 244 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017 passa a vigorar com o acréscimo do §7º, de acordo com os seguintes termos:

“[...] (...) ...

Art. 244 ...

(...)

§7º *O valor das multas será corrigido monetariamente, pelo Poder Executivo, de acordo com as mesmas datas e índices aplicáveis às correções dos débitos tributários com a Fazenda Pública municipal. ... (...) [...].”*. (NR)

Art. 18. Fica alterada a redação do §1º do art. 255 da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, passando este a vigorar consoante os termos que seguem:

“[...] (...) ...

Art. 255 ...

§1º *O pedido de informações urbanísticas tem por objetivo informar ao(s) proprietário(s), empreendedor(es) e responsáveis técnicos pela elaboração e pela execução dos projetos as disposições urbanísticas previstas para o local onde pretende construir ou se instalar. ... (...) [...].”*. (NR)

Art. 19. Fica alterada a redação do Anexo XII - Mapa 6G - Área urbana da sede municipal - Áreas Sujeitas à Outorga Onerosa e Transferência do Direito de Construir da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, o qual passa a vigorar em conformidade com o disposto na Figura I em apêndice desta, que é considerada, para todos os efeitos legais, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 20. Fica alterada a redação do Anexo XXV – Adendo 02A: Parâmetros urbanísticos para a Ocupação do Solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 1 de Santa Rosa da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, o qual passa a vigorar em conformidade com o disposto na Figura II em apêndice desta, que é considerada, para todos os efeitos legais, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 21. Fica alterada a redação do Anexo XXVI - Adendo 02B: Parâmetros urbanísticos para a Ocupação do Solo na Zona Urbana de Ocupação Prioritária 2 de Santa Rosa da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, o qual passa a vigorar em conformidade com o disposto na Figura III em apêndice desta, que é considerada, para todos os efeitos legais, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 22. Fica alterada a redação do Anexo XXXII - Adendo 07: Sistema viário: Detalhamentos do Sistema Viário da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017, o qual passa a vigorar em conformidade com o disposto na Figura IV em apêndice desta, que é considerada, para todos os efeitos legais, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 23. Os demais dispositivos e anexos da Lei Complementar nº 118, de 28 de agosto de 2017 permanecem inalterados.

Art. 24. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a regulamentar, no que couber, por Decreto, a operacionalização das atividades e demais ações e questões administrativas decorrentes das alterações promovidas por intermédio desta Lei Complementar.

Art. 25. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE SANTA ROSA, 26 DE OUTUBRO DE 2018.

ALCIDES VICINI,
Prefeito Municipal.

Por delegação.

Registre-se e publique-se.

ANDRÉ STÜRMER,
Procurador-Geral do Município.