



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003/2022, DE 22 DE ABRIL DE 2022

**DISPÕE SOBRE REVISÃO DA LEI COMPLEMENTAR Nº 007-A - PLANO
DIRETOR DO MUNICÍPIO DE ITAIÓPOLIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Itaiópolis, consoante as alterações aqui contidas.

Art. 2º A Lei Complementar nº 007-A, de 07 de janeiro de 2008 – Plano Diretor do Município de Itaiópolis, passa a vigorar com as seguintes alterações:

***Art. 7º** As Macrozonas Rurais, cujos perímetros estão descritos no Anexo II desta Lei, são definidas conforme as suas características físicas e socioambientais, sendo as seguintes:*

I - Macrozona Rural 1;

II - Macrozona Rural 2;

III - Macrozona Rural 3;

***Art. 13.** O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios serão aplicados em todos os imóveis não parcelados, não edificados, não utilizados ou subutilizados situados nas Zonas Urbanas a seguir indicadas:*

I – Zona Central;

II – Zona de Expansão do Centro

Art. 15

***§1º** O IPTU Progressivo no Tempo será utilizado no caso de descumprimento das condições previstas nesta lei, no caso de imóvel situado nas zonas em que é aplicado o instrumento do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.*

***§ 2º.** O proprietário do imóvel que tenha sido constatado não parcelado, não edificado, não utilizado ou subutilizado será notificado, na forma do art. 5º, §§2º e 3º, da Lei Federal 10.257/01, para, no prazo de 1 (um) ano, realizar o protocolo de projeto de utilização do imóvel que apresente a proposta de dar ao seu imóvel a destinação prevista nesta lei, com a obediência dos parâmetros urbanísticos, bem como para executar o projeto, depois de aprovado, dentro do prazo de 2 (dois) anos, sob pena de, vencido qualquer dos prazos, ser aplicado o aumento da alíquota do IPTU em 1% sobre o valor venal do imóvel no exercício seguinte ao do vencimento do prazo.*

***§ 3º** Caso o proprietário persista na inadimplência da obrigação compulsória de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ficará sujeito ao aumento sucessivo da alíquota do IPTU nos*



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

anos subsequentes, incidindo, na data do fato gerador, a majoração da alíquota ao dobro daquela aplicada no ano anterior, e assim sucessivamente, limitada à alíquota máxima de 15% sobre o valor venal do imóvel.

§4º. *Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 05 (cinco) anos, o município manterá a cobrança pela alíquota máxima e poderá proceder à desapropriação do imóvel na forma do art. 8º da Lei Federal 10.257/01.*

§ 5º *Cumprida a obrigação pelo proprietário, o município voltará a cobrar a alíquota normal, a contar do próximo exercício fiscal.*

§ 6º *É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.*

Art. 18

§ 1º *Terão direito a transferir o “direito de construir” os imóveis:*

I - que contenham áreas de preservação permanentes em suas áreas, conforme definições em lei específica.

II - de interesse de preservação histórico-cultural, conforme definições em lei específica.

III - em Zona de Preservação Permanente, Zona de Preservação Histórico Cultural, aqueles que possuam edificações tombadas por interesse patrimonial socioambiental, conforme a Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º *Terão direito a receber o “direito de construir”, transferido dos imóveis enumerados no parágrafo anterior, os lotes localizados na Zona Central e Zona de Expansão do Centro, conforme a Lei do Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.*

§ 3º

§ 4º *A fórmula para o cálculo do coeficiente de aproveitamento a ser recebido em transferência:*

$$TDCr (m^2) = (TDct(m^2) \times Vt (\$/m^2))/Vr (\$/m^2)$$

Onde:

TDCr = quantidade de metros quadrados a ser recepcionada;

Vr = valor do metro quadrado do terreno receptor

TDct = quantidade de metros quadrados a ser transferida/cedida;

Vt = valor do metro quadrado do terreno transmitente/cedente

Art. 20.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

§1º. A contrapartida financeira correspondente à outorga onerosa de potencial construtivo adicional, será calculada segundo a seguinte equação:

$$Cf = F \times (Vt/CA \text{ básico}) \times Cp$$

onde:

F = Fator de atenuação;

Cf = Contrapartida financeira;

CA básico = Coeficiente de aproveitamento básico;

Cp = Diferença entre o coeficiente de aproveitamento pretendido e o básico;

Vt = Valor do terreno.

§2º Durante o 1º ano, a contar da entrada em vigor da lei de revisão do Plano Diretor, o fator de atenuação será de 0,2.

§3º Durante o 2º ano, a contar da entrada em vigor da lei de revisão do Plano Diretor, o fator de atenuação será de 0,4.

§4º Durante o 3º ano, a contar da entrada em vigor da lei de revisão do Plano Diretor, o fator de atenuação será de 0,6.

§5º Durante o 4º ano, a contar da entrada em vigor da lei de revisão do Plano Diretor, o fator de atenuação será de 0,8.

§6º Depois de decorridos 4 anos da entrada em vigor da lei de revisão do Plano Diretor, o fator de atenuação será de 1,0.

SEÇÃO IX

ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 33-A As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tem como objetivo fazer cumprir a função social da propriedade, gerando a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana, servida de equipamentos e infraestrutura.

§ 1º A parcela de área urbana a ser demarcada como ZEIS deverá necessariamente ser criada, através de Decreto Municipal após o parecer favorável do Conselho da Cidade, será destinada a empreendimentos de interesse social e estará sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, obedecendo ao que prevê esta lei e as demais pertinentes.

§ 2º Empreendimento de interesse social é aquele composto predominantemente por habitações de interesse social.

§ 3º As regras de parcelamento, uso e ocupação do solo na ZEI estarão dispostas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

SEÇÃO X

ZONAS DE USO ESPECIAL

Art. 33-B *As Zonas de Uso Especial (ZUE) são áreas com características urbanas e rurais, de acordo com a atividade, localizadas dentro da macrozona rural, sem que haja continuidade da zona urbana existente, voltadas ao desenvolvimento territorial, onde é permitida a fração de unidades autônomas, atividades de hotelaria, turismo, recreação e lazer.*

§ 1º *A parcela de área a ser demarcada como ZUE necessariamente deverá ser criada, através de Decreto Municipal após o parecer favorável do Conselho da Cidade, com um zoneamento próprio, definindo as atividades ali pretendidas e obedecendo ao que prevê esta lei e as demais pertinentes.*

§ 2º *As regras de parcelamento, uso e ocupação do solo na ZUE estarão dispostas na Lei de Uso e Ocupação de Solo.*

Art. 41-A. *Integram a presente lei:*

I – Anexo I – Mapa das Macrozonas.

II – Anexo II – Descrição dos Perímetros e das Características Físicas e Socioterritoriais das Macrozonas Rurais.

III – Anexo III – Plano de Ação e Investimento (PAI), com horizonte de execução para os próximos 10 anos.

IV – Anexo IV – Descritivo das Propostas da Diretriz 8, contida nas Ações 38, 39, 540, 41, 42 e 43 do Plano de Ações e Investimentos.

Art. 2º Fica revogado o art. 8º da Lei Complementar nº 007-A, de 07 de janeiro de 2008 – Plano Diretor do Município de Itaiópolis.

Art. 3º Esta lei complementar entra em vigor na data da publicação.

Itaiópolis, 22 de abril de 2022.

MOZART JOSÉ MYCZKOWSKI
Prefeito do Município de Itaiópolis



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO I
MAPA DAS MACROZONAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÍÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS PERÍMETROS E DAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E SOCIOTERRITORIAIS DAS MACROZONAS RURAIS

I - Macrozona Rural 1;

II - Macrozona Rural 2;

III - Macrozona Rural 3;

I - MACROZONA RURAL 1

Tem início no ponto de encontro da SC-477 com Rio Itajaí do Norte, segue o limite intermunicipal sentido norte, até encontrar novamente a SC-477 a sul do município de Itaiópolis, seguindo pela linha da cumeada da serra da Moema (coincidente com a SC-477) sentido norte até ponto inicial. Corresponde às áreas mais baixas, com altitudes de 285 a 390 metros, e de maior vulnerabilidade ambiental, onde se localiza a Unidade de Conservação do município – sujeita a legislações específicas. É caracterizada pela presença grande quantidade de nascentes e florestas em estágio médio ou avançado e/ou primárias, podendo ser desenvolvidas atividades agropecuárias extensivas, e culturas permanentes que não necessitem trabalhar o solo com frequência.

II - MACROZONA RURAL 2

Tem início no ponto de encontro da SC-477 com o Rio Itajaí do Norte, seguindo pelo leito deste sentido sul (coincidente limite intermunicipal) até ponto de encontro com a SC-477 a sul do município de Itaiópolis, seguindo pela linha da cumeada da serra da Moema (coincidente com a SC 477) sentido norte até ponto inicial. Áreas mais altas, com altitudes de 855 a 1020 metros, marcadas por uma menor densidade de nascentes em comparação à Macrozona Rural 1, e pela presença de assentamentos rurais e áreas de reflorestamento. Constitui região propícia à ocupação urbana e atividades agropecuárias, considerando o necessário manejo do solo, prevenindo erosões.

III - MACROZONA RURAL 3

Semelhante à Macrozona Rural 2, são áreas de altitudes mais elevadas, e com menor densidade de nascentes em comparação à Macrozona Rural 1. Situada na porção norte do município, essa macrozona é interceptada pela ferrovia e pela rodovia BR-116, e marcada pela presença de grandes áreas de agricultura.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO III
PLANO DE AÇÃO E INVESTIMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

ANEXO IV
DESCRIPTIVO DAS PROPOSTAS DA DIRETRIZ 8 CONTIDAS NAS AÇÕES 38, 39, 40, 41, 42 E 43 DO
PLANO DE AÇÕES E INVESTIMENTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAIÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO

JUSTIFICATIVA

(Projeto de Lei Complementar nº 003/2022)

Senhora Presidente,
Senhores Vereadores:

Ao cumprimentá-los, cordialmente, a Senhora Presidente, bem como os demais vereadores com assento nessa Casa Legislativa, vimos através do presente apresentar a justificativa do Projeto de Lei Complementar nº 003/2022, de 13 de abril de 2022, que *“Dispõe sobre revisão da Lei Complementar nº 007-A - Plano Diretor do Município de Itaiópolis e dá outras providências.*

As alterações propostas neste Projeto de Lei foram objeto de amplo debate nas audiências públicas e, após a entrega das propostas pela empresa que realizou os trabalhos, de análise e revisão pelo Conselho da Cidade.

Certos da apreciação e aprovação do referido Projeto de Lei, enviamos cordiais saudações, momento que pedimos a aprovação unânime dessa colenda Casa Legislativa.

Itaiópolis, 22 de abril de 2022.

Atenciosamente,

MOZART JOSÉ MYCZKOWSKI
Prefeito do Município de Itaiópolis