



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATUBA  
ESTÂNCIA HIDROMINERAL E CLIMÁTICA

MENSAGEM Nº 016/2024

Em 14 de novembro de 2024.

LIDO NO EXPEDIENTE  
DA SESSÃO DO

DIA 18 de 11 de 24

Do: Prefeito Municipal  
À: CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES  
PIRATUBA-SC

Senhora Presidente,  
Senhoras Vereadoras,  
Senhores Vereadores,

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2024:** Alterara a Lei Complementar N.º 124/2023 de 20 de dezembro de 2023, que regulamenta o Instrumento Urbanístico da Outorga Onerosa do Direito de Construir, previsto na Lei Complementar Municipal que institui o Plano Diretor, conforme especifica.

**JUSTIFICATIVA:** Apresentamos este Projeto de Lei Complementar com o objetivo de alterar a Lei nº 124/2023, que dispõe sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) no município de Piratuba.

No momento da concepção da lei de Outorga Onerosa do Direito, já prevista na Lei do Plano Diretor do Município, faltou inserir um dos zoneamentos no Art. 3º, o qual está sendo corrigido no presente Projeto de Lei.

Trata-se da Zona Mista, a qual já está prevista no Plano Diretor como possível a aplicação do direito de construir conforme mostra o ANEXO VIII - TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS, em anexo.

Salientamos que foi verificada a situação através de empresários do ramo de construção civil no momento em que solicitaram análise prévia para possíveis investimentos no Município e, para tanto, solicitamos aos nobres vereadores a apreciação e devida alteração da lei.

Contamos com o seu apoio na aprovação deste projeto

Atenciosamente,

OLMIR PAULINHO  
BENJAMINI:  
43746250978

Assinado eletronicamente por OLMIR PAULINHO BENJAMINI 43746250978  
DIR: CMR - CMR/PIRATUBA - CMR/AC - SOLUTI - MPTM - V3 - CMR/ST/2025/000198  
CNPJ: 09.087.088/0001-91 - CNPJ: 09.087.088/0001-91  
43746250978  
Para: Este processo este documento com minha assinatura de  
validação legal  
Linha: 11 - 4 - 10/2022/0107  
Data: 2024/11/14 10:23:07  
PDF: PIRATUBA/ST/ Versão: 10.1.1

**Olmir Paulinho Benjamini**  
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE PIRATUBA  
PROTOCOLADO

Sob n. 2425 às fls: 171

do livro nº 03

Piratuba / SC, em 14 / 11 / 24

Sauy Geromonte Broga



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRATUBA  
ESTÂNCIA HIDROMINERAL E CLIMÁTICA**

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 004/2024, DE 14 DE NOVEMBRO DE 2024**

**Alterara a Lei Complementar N.º  
124/2023 de 20 de dezembro de 2023,  
que regulamenta o Instrumento  
Urbanístico da Outorga Onerosa do  
Direito de Construir, previsto na Lei  
Complementar Municipal que institui  
o Plano Diretor, conforme especifica.**

O Prefeito Municipal de Piratuba, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber a todos os habitantes, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e este sanciona a seguinte LEI:

Art. 1º O art. 3º da Lei Complementar nº 124/2023, de 20 de dezembro de 2023, passa a vigorar com a seguinte redação:

*“ Art. 3º As zonas do Município passíveis de aplicação de Outorga Onerosa do Direito de Construir são: o Corredor do Comércio e Serviços 1 (CCS1), o Corredor do Comércio e Serviços 2 (CCS2) e Zona Mista (ZM), definidos pela Lei Complementar Nº 116/2023, de Uso e Ocupação do Solo.*

.....  
..... “

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Piratuba-SC, 14 de novembro de 2024**

**OLMIR PAULINHO**  
**BENJAMINI:43746250978**  
**OLMIR PAULINHO BENJAMINI**  
**Prefeito Municipal**

Assinado digitalmente por OLMIR PAULINHO BENJAMINI:43746250978  
DN: CN=, OU=CPF Brasil, OU=AC SCLLUTI Multisig v2, OU=5775202001196,  
OU=Presidencia, OU=Certificado PF AT, CN=OLMIR PAULINHO BENJAMINI:  
43746250978  
Resolvi: Eu estou aprovando este documento com minha assinatura de vinculação legal  
Localização: Área de Assinatura de Assinatura aqui  
Data: 2024.11.14 15:32:45-0300  
Fonte: PdfSignerPCP Versão: 10.1.1

ANEXO VIII - TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS

MACROZONA	ZONAS	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FACHADA MÍNIMA (m)	RECUEO FRONTAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO LATERAL MÍNIMO (m)	AFASTAMENTO FUNDOS (m)	GABARITO (pavimentos)	TAXA DE OCUPAÇÃO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			TAXA DE PERMEABILIDADE (mínima)
									Mínimo	Básico	Máximo	
MACROZONA URBANA	Corredor de Comércio e Serviços 1 (CCS1)	(7)	(7)	(7)	Térreo e 1º pavto comercial e garagem: livre	1,5	8 pvto	80%	0,2	5,4 uso misto	6,8	10%
					Residencial e demais pavimentos: 1,50					3,8 uso único		
	Corredor de Comércio e Serviços 2 (CCS2)	(7)	(7)	(7)	Térreo e 1º pavto comercial e garagem: livre	1,5	6 pvto	80%	0,2	4,2	5,4	10%
					Residencial e demais pavimentos: 1,50							
	Zona Mista (ZM)	360	12	2	Térreo e 1º pavto comercial e garagem: livre	1,5	7 pvto	80%	0,1	4 uso misto	5,4	10%
					Residencial e demais pavimentos: 1,50					2,8 uso único		
	Zona Recreacional das Termas (ZRT) (9)	540	18	4	Térreo e 1º pavto comercial e garagem: livre	1,5	4 pvto	65%	-	2,6	-	20%
					Residencial e demais pavimentos: 1,50							
	Zona Predominante Residencial 1 (ZPR1)	450 240 (11)	15 12 (11)	4	Térreo e 1º pavto comercial e garagem: livre	1,5	4 pvto	65%	0,20	2,6 uso misto	-	20%
			Residencial e demais pavimentos: 1,50	(5)	2 uso único							
Zona Predominante Residencial 2 (ZPR2)	360 240 (11)	12	4	Térreo e 1º pavto comercial e garagem: livre	1,5	3 pvto	60%	0,12	1,8	-	20%	
			Residencial e demais pavimentos: 1,50	(5)								
Zona Especial de Interesse Social (ZEIS)	240	12	2	Térreo e 1º pavto comercial e garagem: livre	1,5	2 pvto	60%	0,10	1,2	-	20%	
			Residencial e demais pavimentos: 1,50									
Zona de Apoio Industrial (ZAI)	1000 360 (10)	25 12 (10)	6	3	3	2 pvto	60%	0,05	1,2	-	15%	
Zona do Distrito do Uruguai (ZDU)	450 240 (11)	15 12 (11)	4	1,5	1,5	4 pvto	50%	0,1	2,0	-	30%	
Zona de Proteção Turística e Ambiental (ZPTA) (9)	-	-	6	4	4	2 pvto	10%	-	0,5	-	20%	
MACROZONA RURAL	Macrozona de Interesse de Expansão (MIE)	700	20	6	2	2	2 pvto	50%	-	1,0	-	-
	Corredor de Interesse turístico (CIT)	(7)	(7)	(7)	(7)	(7)	3 pvto	50%	-	1,5	-	35%
	Zona Rural de Desenvolvimento (ZRD)	(6)	20	15	3	3	2 pvto	-	-	-	-	-

- (1) Quando instalados junto a rodovias, observar normas do órgão de trânsito responsável;
- (2) Permitido subsolo desde que atenda as exigências de recuo, afastamentos, ventilação e iluminação da zona;
- (3) Quando adotada a fachada ativa a taxa de ocupação terá um aumento de 3%. Conforme capítulo único do título V;
- (4) O gabarito e os afastamentos da edificação serão calculados a partir do nível térreo (acesso à edificação); Quando o lote apresentar confrontação para 2 ou mais vias, considera-se como nível térreo a cota mais baixa que confrontar com uma destas ruas.
- (5) Permitido edificações isoladas. Exceto em faixas sanitárias e APPs (áreas com condicionantes ambientais);
- (6) A área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo de exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento (FMP), constante no CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) do imóvel;
- (7) Quando inexistentes índices específicos dos corredores adotar-se-ão os índices do zoneamento ao qual foi sobreposto;
- (8) As paredes em contato com o solo/semi-enterradas e/ou subsolos poderão ter recuo e afastamentos livre, desde que respeitados a taxa de ocupação e taxa de permeabilidade para a zona, bem como ventilação;
- (9) Nesta zona está previsto o instrumento do Direito de Preempção.
- (10) Parâmetro exclusivo para o loteamento empresarial
- (11) Parâmetro exclusivo para o loteamento popular