

LEI COMPLEMENTAR Nº 100, DE 12 DE JUNHO DE 2015

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de São José dos Pinhais.

A Câmara Municipal de São José dos Pinhais, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

Da Fundamentação

Art. 1º O Plano Diretor de São José dos Pinhais é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento territorial do Município, baseado nas condições socioeconômicas locais e sua integração com os demais Municípios da Região Metropolitana de Curitiba – RMC.

Art. 2º Esta Lei Complementar está fundamentada nos artigos 30 e 182 da Constituição Federal, na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, na Constituição do Estado do Paraná e na Lei Orgânica do Município de São José dos Pinhais.

Art. 3º O Plano Diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e as prioridades nele contidas.

Art. 4º Integram o Plano Diretor, instituído pela presente, as seguintes Leis:

I - Lei Municipal do Perímetro Urbano;

II - Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III - Lei Municipal de Parcelamento do Solo;

IV - Lei Municipal do Sistema Viário;

V - Código de Obras e Edificações;

VI - Código de Posturas.

Parágrafo único. Outras Leis e Decretos poderão regulamentar o Plano, desde que tratem de matéria pertinente ao planejamento municipal e ao desenvolvimento urbano e rural.

CAPÍTULO II

Dos Princípios Fundamentais

Art. 5º A política de desenvolvimento municipal deve ser pautar pelos seguintes princípios fundamentais:

- I - função social da cidade e da propriedade;
- II - sustentabilidade e preservação do patrimônio socioambiental;
- III - gestão democrática.

Parágrafo único. O Município utilizará os instrumentos previstos nesta Lei Complementar e nas demais legislações pertinentes para assegurar o cumprimento dos princípios fundamentais da política de desenvolvimento municipal.

SEÇÃO I

Da Função Social da Cidade e da Propriedade

Art. 6º A função social da cidade compreende o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso e mobilidade universais, aos direitos sociais e ao desenvolvimento socioeconômico e ambiental, incluindo o direito à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento básico, à infraestrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho, ao sossego e ao lazer.

Art. 7º As propriedades urbanas, públicas ou privadas, cumprirão sua função social quando, além de atenderem ao disposto nas leis integrantes do Plano Diretor, contribuirão, no mínimo, com as seguintes exigências:

- I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infraestrutura urbana de equipamentos e serviços;
- II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem urbana;
- III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da comunidade.

§ 1º O direito de propriedade sobre o solo urbano não acarreta a possibilidade de construção, que deverá ser licenciada pelo Município segundo critérios estabelecidos na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na Legislação Ambiental, na Lei Municipal de Parcelamento do Solo e demais disposições legais pertinentes.

§ 2º Os direitos decorrentes da propriedade individual estarão subordinados aos interesses da coletividade.

SEÇÃO II

Sustentabilidade e Preservação do Patrimônio Socioambiental

Art. 8º A sustentabilidade compreende a distribuição equitativa de ônus e benefícios da utilização dos recursos naturais, sociais e culturais e se refere ao direito sobre o patrimônio ambiental, bem de uso comum e essencial à sadia qualidade de vida, constituído por elementos do sistema ambiental natural e do sistema urbano de forma que estes se organizem equilibradamente para a melhoria da qualidade ambiental e bem-estar humano.

Art. 9º É dever do Município e da comunidade zelar pela proteção e qualidade ambiental e pela preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico em todo o território, de acordo com as disposições da Legislação Municipal, Estadual e Federal.

SEÇÃO III

Gestão Democrática

Art. 10. Entende-se por gestão democrática a atuação de instâncias de participação dos cidadãos nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas por meio de espaços institucionalizados.

Art. 11. Deverá ser respeitada a participação das entidades da sociedade civil, bem como daqueles que tiverem interesse, em todas as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades contidas na presente Lei Complementar, de modo a garantir a gestão democrática e o pleno exercício da cidadania.

Parágrafo único. Para garantir a gestão democrática da cidade, deverão ser utilizados, entre outros, os seguintes instrumentos:

I - órgãos colegiados de política urbana;

II - debates, audiências e consultas públicas;

III - conferências sobre assuntos de interesse urbano;

IV – iniciativa popular de projeto de lei e de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

CAPÍTULO III

Da Política de Desenvolvimento Urbano e Territorial

SEÇÃO I

Da Integração Metropolitana

Art. 12. São diretrizes gerais da política de integração metropolitana:

I - implementar no Município uma política urbana, ambiental e habitacional em consonância com as diretrizes de desenvolvimento da Região Metropolitana de Curitiba – RMC;

II - articular e compatibilizar o planejamento territorial de São José dos Pinhais ao planejamento de questões comuns aos Municípios da Região Metropolitana de Curitiba – RMC, contribuindo para a gestão integrada e a sustentabilidade da região;

III - consolidar no Município o sistema viário regional, bem como as diretrizes do sistema viário e transporte metropolitano;

IV - implementar uma política municipal de preservação das áreas das bacias hidrográficas dos mananciais atuais e futuros, articulando diretrizes e ações junto ao Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba e aos Municípios vizinhos.

Art. 13. As estratégias para a implementação da política de integração metropolitana são as seguintes:

I - articular junto ao Governo do Estado a implantação do Corredor Metropolitano, que estabelecerá um novo eixo de ligação com os Municípios de Araucária, Colombo, Curitiba, Fazenda Rio Grande, Pinhais e Piraquara, e a implantação de uma Via Parque, ao longo do Rio Iguaçu, respeitando a integridade dos corpos hídricos e sua biodiversidade, as faixas de preservação permanente, várzeas e áreas úmidas, assim como se exigindo a prévia realização de Estudos de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental – EIA/RIMA;

II - articular junto à Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba – COMEC e o Município de Curitiba a estruturação de novos acessos entre os dois Municípios e a adequação do perímetro do território municipal, tendo em vista a retificação do Rio Iguaçu;

III - definir junto à Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba – COMEC a regulamentação da Área de Proteção Ambiental – APA do Rio Pequeno, integrando-a ao Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Macrozoneamento Municipal;

IV - articular junto ao Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba – CGM e a Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba – COMEC as formas de ocupação e a densidade populacional nas áreas urbanas compatíveis com a preservação das bacias hidrográficas das áreas de mananciais, bem como suas várzeas, áreas úmidas, matas ciliares e remanescentes florestais;

V - promover, em conjunto com os órgãos estaduais e federais pertinentes, a consolidação do Parque Metropolitano do Iguaçu no território do Município.

SEÇÃO II

Do Desenvolvimento Territorial e Ambiental

Art. 14. São diretrizes gerais da política de desenvolvimento territorial e ambiental:

I - distribuir usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada, para evitar ociosidade ou sobrecarga em relação à infraestrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, e para melhor alocar os investimentos públicos;

II - planejar a distribuição espacial da população e das atividades econômicas de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente, a mobilidade e a qualidade de vida urbana;

III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades, respeitando áreas de manancial e de interesse ambiental como remanescentes florestais, várzeas e áreas úmidas;

IV - promover o efetivo controle da expansão urbana de São José dos Pinhais;

V - promover a justa distribuição dos benefícios e ônus do processo de urbanização;

VI - garantir a proteção da paisagem, dos bens e áreas de valor histórico, cultural e religioso, dos recursos naturais e dos mananciais hídricos superficiais e subterrâneos de abastecimento de água do Município, bem como da faixa não edificável de rodovias, ferrovias, linhas de alta tensão, dutos e oleodutos;

VII - promover a utilização racional dos recursos naturais, em especial da água e do solo, de modo a garantir uma cidade sustentável para as presentes e futuras gerações;

VIII - incentivar a preservação de áreas de interesse ambiental e o aumento da cobertura vegetal no Município, criando incentivos para propriedades que garantam a sua função ambiental;

IX - garantir maior transparência e publicidade para os procedimentos realizados pelo Município relativos ao planejamento e a implantação da política de desenvolvimento territorial e ambiental, tais como licenças ambientais e urbanísticas.

Art. 15. As estratégias para a implementação da política de desenvolvimento territorial e ambiental são as seguintes:

I - estabelecer o macrozoneamento do Município de modo a estruturar e orientar a ocupação do território;

II - direcionar e estruturar a expansão urbana para a porção sudoeste do território municipal, principalmente ao longo do Corredor Metropolitano, prolongamento da Avenida Rui Barbosa com ligação ao Município de Fazenda Rio Grande;

III - restringir a expansão urbana a norte e a leste do território municipal, tendo em vista a presença das áreas de manancial de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba;

IV - consolidar a Avenida Rui Barbosa como eixo de integração e estruturação urbana do Município, estimulando a ocupação urbana e o adensamento populacional na parcela do

território compreendida entre a rodovia BR-277 e o Contorno Sul, área com maior concentração de infraestrutura e equipamentos públicos;

V - controlar a ocupação urbana nos limites com as áreas rurais, estabelecendo uma transição dos padrões de ocupação, mantendo a baixa densidade populacional e evitando ocupações e parcelamentos irregulares;

VI - ampliar progressivamente o acesso aos serviços de saneamento básico, priorizando as áreas de maior densidade populacional e seguindo as diretrizes, os objetivos e as metas do Plano Municipal de Saneamento Básico;

VII - revisar e simplificar a legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, com vistas a aproximar a legislação da realidade urbana, assim como facilitar sua compreensão pela população;

VIII - implantar o Sistema de Informações Territoriais e o Sistema Municipal Especializado de Cadastro, Informações e Monitoramento Ambiental, conjunto sistematizado de ações voltadas à coleta, organização, gerenciamento e atualização de informações territoriais e ambientais, destinadas a subsidiar o monitoramento, fiscalização e planejamento do Município de São José dos Pinhais;

IX - elaborar o Plano Diretor de Drenagem e Manejo de Águas Pluviais a fim de dotar o Município de um instrumento eficaz de planejamento e gestão do sistema de drenagem municipal;

X - elaborar o Plano de Contenção das Ocupações Irregulares, que estabeleça ações preventivas e corretivas, a fim de evitar ocupações irregulares, danos ambientais e parcelamentos clandestinos e irregulares do solo;

XI - promover a qualificação técnica e ampliar a capacidade operacional do Município com a contratação de pessoas e a adequação de equipamentos para a efetivação das atividades de fiscalização, licenciamento e monitoramento do uso e ocupação do solo e a garantia da preservação dos recursos naturais;

XII - incentivar o uso de práticas e tecnologias auto-sustentáveis e não poluentes como o tratamento de efluentes, reúso de água e de resíduos sólidos, reciclagem, energia solar entre outros;

XIII - elaborar o Zoneamento Ambiental do Município, instrumento de organização do território que estabelece medidas e padrões de proteção ambiental destinados a assegurar a qualidade ambiental dos recursos hídricos e do solo e a conservação da biodiversidade, garantindo o desenvolvimento sustentável e a melhoria das condições de vida da população;

XIV – elaborar o Plano Municipal de Conservação e Recuperação da Mata Atlântica.

SEÇÃO III

Da Mobilidade Urbana e Transporte

Art. 16. São diretrizes gerais da política de mobilidade, além daquelas já definidas pela Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012:

I - garantir a diversidade das modalidades de transporte, respeitando as características urbanas e socioambientais do Município, priorizando o transporte coletivo, que é estruturante, sobre o individual, os modos não motorizados e valorizando o pedestre;

II - melhorar as condições de mobilidade da população, com conforto e segurança, incluindo os grupos de mobilidade reduzida;

III - valorizar e promover o deslocamento de pedestres e ciclistas, delimitando espaços próprios, seguros e com traçados que permitam uma alternativa sustentável para a mobilidade individual voltada ao trabalho e ao lazer;

IV - integrar as diversas modalidades de transporte com o controle territorial e ambiental, estabelecendo a hierarquia viária de acordo com características naturais do terreno e os parâmetros de uso e ocupação do solo;

V - estabelecer, de acordo com as diretrizes metropolitanas, vias de importância municipal e regional, definindo seu porte, capacidade e função, hierarquizando-as de modo a refletir as características de uso e ocupação do solo em toda a extensão do Município;

VI - atender a demanda futura de tráfego em todo o território com a correta articulação entre infraestrutura viária, acessos e conexões;

VII - consolidar no Município infraestrutura que sirva de suporte para uma rede de transporte coletivo multimodal e integrado aos sistemas metropolitanos;

VIII – garantir a acessibilidade universal e a equidade do uso do espaço público de circulação e transporte.

Art. 17. As estratégias para a implementação da política de mobilidade urbana, trânsito e transporte são as seguintes:

I - consolidar o trecho da Avenida Rui Barbosa compreendido entre a divisa com o Município de Piraquara e o Contorno Sul como o eixo de integração e estruturação urbana do Município;

II - elaborar o Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana, contemplando os objetivos e as diretrizes da presente Lei Complementar e da Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, bem como:

a) os serviços de transporte público coletivo;

b) a circulação viária;

- c) as infraestruturas do sistema de mobilidade urbana;
- d) a acessibilidade para pessoas com deficiência e restrição de mobilidade;
- e) a integração dos modos de transporte público e destes com os privados e os não motorizados;
- f) a operação e o disciplinamento do transporte de carga na infraestrutura viária;
- g) os polos geradores de tráfego;
- h) as áreas de estacionamentos públicos e privados, gratuitos ou onerosos;
- i) as áreas e horários de acesso e circulação restrita ou controlada;
- j) os mecanismos e instrumentos de financiamento do transporte público coletivo e da infraestrutura de mobilidade urbana;
- k) o planejamento e as ações para a implantação de soluções para o transporte cicloviário;
- l) a sistemática de avaliação, revisão e atualização periódica do Plano de Mobilidade Urbana em prazo não superior a 10 (dez) anos.

III - elaborar o Plano Urbanístico da Via Parque, que contemplará estudos de viabilidade física e financeira para a implantação de uma via ao longo do Rio Iguaçu, além da elaboração dos projetos básico e executivos do novo sistema viário;

IV - articular junto à Empresa Brasileira de Infraestrutura Aeroportuária - Infraero e à Agência Nacional de Transportes Terrestres – ANTT medidas mitigadoras para equacionar os impactos gerados a partir da implantação da terceira pista do Aeroporto Afonso Pena e da possível consolidação do ramal ferroviário na estruturação e integração da cidade;

V - dotar o Município de infraestrutura que sirva de suporte para uma rede de transporte coletivo multimodal, integrado ao sistema metropolitano, incluindo a implantação do terminal integrado de ônibus na região do Afonso Pena e a reestruturação das linhas de ônibus para maior eficiência do sistema;

VI - melhorar a circulação na área central a partir da regulamentação dos estacionamentos públicos e a implantação da Zona de Tráfego Limitado para o controle de acesso de veículos pesados;

VII - elaborar a Lei Municipal do Sistema Viário e implantar uma malha viária hierarquizada que permita a integração dos bairros e localidade rurais entre si e com os Municípios limítrofes;

VIII – gestionar e/ou implantar novos acessos, transposições e marginais nas rodovias que atravessam o território municipal, incluindo a implantação de vias paralelas às rodovias BR-277, BR-376 e BR-116;

IX - implantar o Terminal Rodoviário Intermunicipal;

X - elaborar o Plano Diretor Cicloviário, vinculado ao Plano Diretor de Transporte e Mobilidade Urbana, com garantia de participação democrática.

SEÇÃO IV

Dos Equipamentos e Área Verdes Públicas

Art. 18. São diretrizes gerais para a implantação de equipamentos públicos e áreas verdes públicas:

I - adequar a oferta e a distribuição dos serviços e equipamentos de educação, saúde, assistência social, lazer, esporte e cultura em relação ao número de usuários por setor de planejamento;

II - promover a utilização dos equipamentos municipais e espaços públicos, garantindo o acesso universal e equitativo da população a esses equipamentos;

III - promover ações para o pleno atendimento da demanda por equipamentos públicos, dotando o Município de áreas adequadas em quantidade e localização satisfatórias;

IV - adotar medidas para a preservação, manejo e expansão das áreas verdes públicas, de acordo com as demandas técnicas e as manifestações de interesse das comunidades locais.

Art. 19. As estratégias para a implementação de equipamentos públicos e de áreas verdes públicas são as seguintes:

I - implantar centralidades no Município, priorizando as regiões do Afonso Pena - Guatupê, Borda do Campo e São Marcos, onde serão garantidos, pelo menos, um posto de saúde, uma pré-escola e uma escola de ensino fundamental, distantes entre si preferencialmente 1000 (um mil) metros;

II - elaborar o Plano de Estruturação de Equipamentos Comunitários e Áreas Verdes Públicas que definirá a articulação e a integração das redes de equipamentos públicos, na área urbana e rural, por intermédio da ação conjunta entre as secretarias municipais, apresentando, no mínimo:

a) o diagnóstico da oferta e demanda atual dos equipamentos urbanos e sociais;

b) a projeção da oferta e demanda futura, considerando os critérios de localização e integração com os equipamentos públicos existentes, para um horizonte de 20 (vinte) anos;

c) o planejamento da ampliação, reforma ou construção de equipamentos e levando em consideração as centralidades propostas no inciso I deste artigo e o horizonte de 20 (vinte) anos;

d) a previsão de aquisição de terrenos para a implantação de equipamentos para um horizonte de 20 (vinte) anos.

III - implantar parques lineares ao longo dos fundos de vale dos rios que irrigam o Município, em especial na área urbana, como estratégia de preservação ambiental, oferta equilibrada de áreas verdes e de lazer e macrodrenagem urbana;

IV - promover a requalificação de espaços públicos e o fortalecimento da identidade do Município a partir da implantação de projetos estratégicos.

SEÇÃO V

Da Habitação

Art. 20. São diretrizes gerais da política habitacional:

I - promover a urbanização em áreas de ocupação irregular, onde o direito a propriedade é difuso e sem reconhecimento legal, priorizando intervenções em áreas que não coloquem em risco as populações instaladas, adequando os equipamentos públicos e promovendo a integração destes núcleos ao tecido urbano;

II - promover a regularização urbanística e fundiária de assentamentos precários, considerando a necessidade de reassentamento de populações que residem em áreas de risco, respeitando as áreas de preservação permanente, as várzeas e as áreas úmidas, de acordo com a legislação vigente;

III - promover o acesso a terra e à moradia digna, com a melhoria das condições de habitabilidade, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços e equipamentos urbanos, avançando na construção da cidadania e priorizando as famílias de baixa renda;

IV - assegurar políticas fundiárias que garantam o cumprimento da função social da terra urbana;

V - promover processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade civil;

VI - assegurar a vinculação da política habitacional com as demais políticas públicas, com ênfase às sociais, de geração de renda, de educação ambiental e de desenvolvimento urbano;

VII - estimular a participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis com as diretrizes e os objetivos da Política Municipal de Habitação;

VIII – reduzir as desigualdades entre as áreas do Município, eliminando os fatores de segregação sócio-espaciais da população de baixa renda.

Art. 21. As estratégias para a implementação da política habitacional são as seguintes:

I - revisar o Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS, realizando o diagnóstico das condições de moradia no Município, inclusive na área rural, identificando seus diferentes aspectos, de forma a quantificar e qualificar, no mínimo, os problemas relativos às moradias em situação de risco, loteamentos irregulares, favelas, cortiços e coabitacões, bem como áreas de interesse para preservação ambiental ocupadas por moradias;

II - investir na produção de habitação de interesse social em áreas com facilidade de acesso à infraestrutura básica, equipamentos e serviços urbanos, conectadas ao tecido urbano consolidado, e onde há a presença de uso misto e de variedade de tipologias urbanas;

III - implantar os instrumentos do Estatuto da Cidade para a promoção da regularização fundiária e da produção de novas unidades habitacionais;

IV - formação do Banco de Terras Municipal, composto por terrenos vazios e edificações desocupadas, ambos em condições de habitabilidade, localizados na zona urbana, que se destinam a atender o déficit habitacional de interesse social;

V - assegurar a formação e capacitação contínua dos gestores municipais, conselheiros municipais e organizações não governamentais para o empoderamento e pleno exercício da participação na política de habitação, criando condições para que os atores relevantes estejam aptos a efetivá-la;

VI - manter o acesso da população às informações da política habitacional;

VII – estruturar setor para tratar da regularização fundiária;

VIII - realizar a regularização fundiária plena no Município, considerando prioritárias as áreas de risco e preservação ambiental, bem como aquelas definidas pelo Plano Municipal de Habitação de Interesse Social;

IX – assegurar ações de proteção e recuperação ambiental após a desocupação de imóveis em situação de risco, evitando-se a reocupação das áreas.

SEÇÃO VI

Da Dinâmica Econômica e Turismo

Art. 22. São diretrizes gerais da política de desenvolvimento econômico e turístico:

I - promover a infraestrutura necessária ao desenvolvimento sustentável, incluindo obras, empreendimentos e serviços de utilidade pública, na zona urbana e rural;

II - promover a instalação de empresas no Município, por meio da criação de áreas aptas e de incentivos tributários e urbanísticos;

III - estimular o desenvolvimento do empreendedorismo, visando ampliar a inclusão produtiva no mercado, a geração de renda e a qualificação do trabalhador;

IV - aproveitar a estrutura viária e a posição estratégica do Município, ampliando a infraestrutura e os espaços destinados a exposições e congressos regionais;

V - promover o desenvolvimento sustentável da zona rural facilitando e apoiando a agricultura familiar, os empreendimentos eco-sustentáveis e o turismo sustentável, em especial atividades de base comunitária;

VI - criar as condições para o desenvolvimento do turismo apropriado às características do Município, gerando sinergias entre eventos, negócios, cultura, gastronomia, compras e agroecoturismo para aumentar a permanência do visitante;

VII - promover, estimular e implementar, em todo território municipal, mecanismos de identificação e estruturação de locais de interesse histórico, turístico, de valor natural e paisagístico, de modo a assegurar sua sustentabilidade e garantir sua preservação;

VIII - potencializar a capacidade criativa, o conhecimento científico e tecnológico e a inovação no Município para gerar atividades econômicas de alto valor agregado e ambientalmente sustentáveis;

IX - garantir espaços qualificados para a instalação de indústria e comércio de pequeno, médio e grande porte.

Art. 23. As estratégias para a implementação da política de desenvolvimento econômico e turístico são:

I - elaborar o Plano de Desenvolvimento Econômico Local, que deverá estabelecer um conjunto de processos pelos quais atores dos setores públicos e privado e da sociedade civil definirão coletivamente melhores condições para um crescimento econômico baseado no reforço da competitividade e para a geração de emprego em nível local;

II - elaborar o Plano Diretor de Desenvolvimento Turístico, que determinará objetivos, estratégias e ações para o desenvolvimento sustentável do turismo, conciliando o crescimento econômico com a preservação e a manutenção do patrimônio histórico, cultural e ambiental;

III - implantar o Parque Tecnológico Municipal, ao longo do Contorno Sul, para abrigar centros de pesquisa científica, desenvolvimento tecnológico, inovação e incubação, treinamento, prospecção, como também infraestrutura para feiras, exposições e desenvolvimento mercadológico;

IV - criar o Programa de Apoio ao Desenvolvimento Rural Sustentável, que estabelecerá ações de melhorias em infraestrutura, suporte técnico e projetos de incentivo que possam estimular a agricultura familiar e criar novas oportunidades de desenvolvimento das localidades rurais, garantindo o equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a preservação ambiental;

V - implantar o Mercado Municipal de modo a incentivar a produção e comercialização de hortifrutigranjeiros local, garantindo espaço para a comercialização de produtos orgânicos;

VI - elaborar o Projeto de Adequação do Comércio Ambulante, com a definição de áreas próprias e a criação do Camelódromo Municipal;

VII - estabelecer um eixo viário de uso industrial conectando o Distrito de Campo Largo da Roseira ao Município de Fazenda Rio Grande.

SEÇÃO VII

Da Preservação do Patrimônio Cultural, Histórico e Paisagístico

Art. 24. São objetivos gerais da política de preservação do patrimônio cultural, histórico e paisagístico:

I - identificar e preservar imóveis e lugares dotados de identidade cultural, religiosa e de interesse público, cujos usos, apropriações e/ou características apresentem um valor que lhe são socialmente atribuídos pela população;

II - possibilitar o desenvolvimento ordenado e sustentável das áreas de interesse histórico e cultural, tendo como premissa a preservação do patrimônio cultural;

III - propiciar espaços para manifestações culturais e artísticas;

IV - proteger e documentar o patrimônio imaterial, definido nos termos de seu registro;

V - promover a ocupação e a utilização coerente com as limitações físicas, estruturais e paisagísticas dos imóveis considerados patrimônio cultural municipal.

Art. 25. As estratégias para a implementação da política de preservação do patrimônio cultural, histórico e paisagístico são:

I - elaborar o Plano da Paisagem Urbana e Rural;

II - criar mecanismos fiscais e urbanísticos que incentivem a preservação do patrimônio municipal;

III - manter o inventário municipal atualizado, com o levantamento e o cadastramento das edificações, espaços urbanos e ambientes naturais do Município, identificando aqueles que poderão ser tombados e receber as compensações de que trata o inciso anterior;

IV - identificar as edificações e espaços históricos de interesse do Município para aquisição/concessão e implantação de serviços e equipamentos públicos;

V - regulamentar a publicidade e a propaganda nas edificações e paisagem do Centro Histórico da Rua XV de Novembro, integrando-as à arquitetura das fachadas e orientando a inserção de novas construções;

VI - desenvolver iniciativas na esfera da Educação Patrimonial, como a produção de cartilhas e a realização de palestras, campanhas, passeios, roteiros turísticos e premiações;

VII - avaliar e monitorar resultados para possibilitar alterações e melhorias na Política Municipal de Preservação Cultural, Histórico e Paisagístico.

CAPÍTULO IV

Do Ordenamento Territorial

SEÇÃO I

Do Macrozoneamento

Art. 26. O Macrozoneamento tem por finalidade ordenar o território e orientar o planejamento das políticas públicas, especialmente aquelas definidoras e/ou indutoras do processo de ocupação e gestão do território, a partir da compreensão das diferentes realidades das regiões do Município.

Art. 27. O Município de São José dos Pinhais fica dividido em 9 (nove) Macrozonas, a saber:

- I - Macrozona de Ocupação Prioritária;
- II - Macrozona de Influência Logística e Ambiental;
- III - Macrozona de Consolidação Urbana;
- IV - Macrozona de Ocupação Controlada;
- V - Macrozona do Itaqui;
- VI - Macrozona dos Distritos Industriais;
- VII - Macrozona de Produção Rural;
- VIII - Macrozona de Preservação Ambiental;
- IX - Macrozona de Controle Ambiental.

Parágrafo único. As 9 (nove) macrozonas estão delimitadas no Anexo I, parte integrante da presente Lei Complementar.

Art. 28. A **Macrozona de Ocupação Prioritária** - compreende a parcela da área urbana situada ao longo da Avenida Rui Barbosa, entre o Contorno Sul e a rodovia BR-277, que abrange bairros de maior intensidade de ocupação e verticalização, onde se fazem necessárias a otimização e a racionalização da infraestrutura existente, o equacionamento das áreas de sub-habitação e o incentivo à mescla de atividades.

Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Prioritária tem como objetivos:

I - estimular a ocupação com a promoção imobiliária, o adensamento populacional e as oportunidades para habitação de interesse social;

II - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

III - definir um modelo de ordenamento territorial que integre uso do solo, sistema viário e transportes e facilite a diversidade de usos e atividades;

IV - promover a abertura de novas áreas de adensamento e de localização de atividades geradoras de emprego em locais potencializados pelos investimentos públicos;

V - promover a regularização fundiária e urbanística, com especial destaque aos locais de população de baixa renda;

VI - recuperar e revitalizar a região central, com vistas a resolver os problemas de saturação de infraestrutura e degradação do ambiente construído.

Art. 29. Na **Macrozona de Influência Logística e Ambiental** - destaca-se a presença estruturadora do Aeroporto Internacional Afonso Pena e da faixa de domínio da ferrovia, além de áreas de manancial e loteamentos de habitação de interesse social, desconectados entre si, com grande fragilidade na sua articulação viária e carência de saneamento básico.

Parágrafo único. A Macrozona de Influência Logística e Ambiental tem como objetivos:

I - estabelecer critérios específicos para a ocupação da macrozona, com exigências relativas às soluções dos problemas de infraestrutura, especialmente na bacia do Rio Pequeno e na área sob influência das curvas de ruído do Aeroporto Internacional Afonso Pena;

II - implantar sistema viário e de transportes de forma a integrar esta macrozona às demais regiões da cidade, através do provimento de acessos e de circulação viária adequados, considerando ainda a expansão da atividade aeroportuária;

III - preservar os mananciais e matas, assim como as áreas de preservação, várzeas e áreas úmidas, com a definição de incentivos à recuperação do ecossistema e de parâmetros construtivos adequados às características ambientais e logísticas da área;

IV - equacionar as condições de abastecimento de água e esgotamento sanitário das áreas ocupadas, em consonância com a ampliação do aeroporto, através da adequação e ampliação das redes de infraestrutura básica e o monitoramento e regularização dos poços;

V – adequar as formas de ocupação e a densidade populacional da macrozona com os objetivos de preservação da área de manancial.

Art. 30. A **Macrozona de Consolidação Urbana** - é composta por áreas de uso predominantemente industrial e comercial e de serviços de grande porte, entremeados por loteamentos residenciais esparsos e terrenos vazios ou subutilizados, com infraestrutura deficiente e sob dependência do sistema rodoviário estadual e federal para acesso.

Parágrafo único. Na Macrozona de Consolidação Urbana, as ações têm como objetivos:

I - incrementar as atividades produtivas junto aos eixos rodoviários e usos habitacionais para áreas mais internas à macrozona, distantes das rodovias;

II - promover a estruturação viária da macrozona, visando interligação independente dos eixos rodoviários;

III - estruturar o sistema de marginais das rodovias que cortam e tangenciam a macrozona;

IV - adequar a infraestrutura urbana e a prestação de serviços públicos ao crescimento da demanda, observados, preferencialmente, nos bairros São Marcos, Del Rey e Jurema;

V - consolidar o tecido urbano da macrozona, garantindo a preservação dos ambientes frágeis da Bacia do Miringuava e do Miringuava Mirim;

VI - conter a especulação imobiliária e a implantação de loteamentos clandestinos;

VII - garantir a qualificação urbanística com a criação de novas centralidades e espaços públicos.

Art. 31. A Macrozona de Ocupação Controlada - compreende áreas que apresentam dinâmicas distintas de urbanização e que demandam controle e orientação para evitar processo de ocupação desordenado, além de melhorias urbanas significativas em vista da necessidade de infraestrutura básica, da deficiência em equipamentos sociais, de comércio e serviços e da grande incidência de loteamentos clandestinos e/ou irregulares.

Parágrafo único. Na Macrozona de Ocupação Controlada, as ações têm como objetivos:

I - estruturar a rede viária e estabelecer critérios de uso e ocupação do solo que garantam a estruturação da macrozona como futura área de expansão do núcleo urbano;

II - manter o padrão de baixa densidade, com características rurais, compatíveis com a capacidade das infraestruturas existentes;

III - prever a implantação do Corredor Metropolitano que integrará São José dos Pinhais aos Municípios do primeiro anel metropolitano;

IV - controlar o avanço das ocupações e parcelamentos irregulares, com o aumento da fiscalização e remoção da população localizada em área de risco.

Art. 32. A Macrozona do Itaqui – abrange a área da Unidade Territorial de Planejamento – UTP do Rio Itaqui, criada pelo Decreto Estadual nº 1.454, de 26 de outubro de 1999, alterado pelo Decreto Estadual nº 11.684, de 18 de julho de 2014, área urbana carente de equipamentos públicos, caracterizada pela presença de antigos loteamentos e

ocupações irregulares, que comprometem sobremaneira a qualidade do sistema natural de áreas de mananciais de abastecimento da Região Metropolitana de Curitiba.

§ 1º Na Macrozona do Itaqui as ações têm como objetivo assegurar as condições ambientais adequadas à preservação de mananciais, mediante a preservação e recuperação do ambiente natural e antrópico com o efetivo controle de processos de degradação e de poluição ambiental.

§ 2º Os parâmetros de usos e ocupação do solo urbano dessa macrozona são regulamentados por Decreto Estadual e Lei Municipal específicos.

Art. 33. A **Macrozona de Produção Rural** - são áreas de baixa ocupação populacional, composta por unidades de solos destinadas à produção agrícola, pecuária, exploração mineral e vegetal, voltadas ao desenvolvimento rural sustentável, evitando impactos negativos nos recursos naturais.

Parágrafo único. Na Macrozona de Produção Rural, as ações têm como objetivo:

I - estimular e preservar a exploração econômica por meio da agricultura, inclusive familiar, agroindústria, mineração, turismo e lazer compatíveis com a preservação ambiental;

II - qualificar os assentamentos habitacionais de antigas comunidades, proporcionando acesso facilitado a equipamentos e serviços públicos;

III - promover a adequação das estradas municipais de acordo com a hierarquia da via e as características naturais do terreno, permitindo a integração entre comunidades rurais e destas com o núcleo urbano;

IV - promover ações junto aos órgãos governamentais objetivando a implantação do Corredor Metropolitano que integrará São José dos Pinhais aos Municípios do primeiro anel metropolitano.

Art. 34. A **Macrozona de Preservação Ambiental** – corresponde a áreas impróprias à ocupação urbana, abrangendo:

I - as áreas contidas na curva de recorrência de inundação de 25 (vinte e cinco) anos, conforme dados do Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba, trabalho realizado pela SUDERHSA em 2002;

II - áreas de solo hidromórfico, classificado como planícies de terrenos aluvionares, conforme estudo de Geotecnia da Bacia do Alto Iguaçu, realizado pela SUDERHSA em 2000;

III - maciços florestais contíguos às áreas dos incisos I e II, identificados na análise de imagens satélite Google Earth, 2009;

IV - lagos e lagoas contíguos às áreas dos incisos I e II, identificados na base cartográfica do Município de São José dos Pinhais e verificados em imagem do Google Earth, 2009;

V - áreas de risco de inundação do levantamento realizado pela Defesa Civil Municipal em 2013.

§ 1º Na Macrozona de Preservação Ambiental, as ações têm como objetivo preservar os cursos d'água, as áreas de matas e paisagens significativas existentes na região.

§ 2º As áreas que compõem a Macrozona de Preservação Ambiental são regulamentadas por legislação própria.

Art. 35. A Macrozona de Controle Ambiental abrange:

I - a Área de Proteção Ambiental – APA do Rio Pequeno, criada pelo Decreto Estadual nº 1.752, de 6 de Maio de 1996;

II - a Área de Especial Interesse Turístico - AEIT do Marumbi, criada pela Lei Estadual nº 7.389, de 12 de novembro de 1980;

III - a Área de Proteção Ambiental – APA de Guaratuba, criada pelo Decreto Estadual nº 1.234, de 27 de março de 1992;

IV - a futura Área de Proteção Ambiental – APA do Rio Miringuava;

V - o Parque Nacional Guaricana, criado pelo Decreto Federal de 13 de outubro de 2014.

Parágrafo único. Na Macrozona de Controle Ambiental, as ações têm como objetivo:

I - preservar os recursos naturais e a biodiversidade;

II - fomentar as atividades de pesquisas, ecoturismo e educação ambiental;

III - proteger e recuperar a vegetação nativa e dos mananciais;

IV - possibilitar atividades rurais compatíveis com a proteção ambiental;

V - manter ou restaurar a qualidade do ambiente natural e respeitar a fragilidade dos seus terrenos;

VI - estimular as atividades turísticas que valorizem os atributos naturais, históricos ou culturais;

VII - manter as características físicas e operacionais das estradas locais para preservar a qualidade de vida e o patrimônio socioambiental.

Art. 36. A **Macrozona dos Distritos Industriais** - corresponde às áreas destinadas principalmente à implantação de indústrias e serviços de apoio à indústria constituindo um complexo industrial, dividindo-se em:

I - Distrito Industrial de São José dos Pinhais;

II - Distrito Industrial de Campo Largo da Roseira.

SEÇÃO II

Das Áreas Especiais

Art. 37. As Áreas Especiais são porções do território que exigem tratamento específico na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao Macrozoneamento, e classificam-se em:

I - Áreas Especiais de Interesse Institucional;

II - Áreas Especiais de Interesse Turístico.

Art. 38. As Áreas Especiais de Interesse Institucional são aquelas onde estão implantados equipamentos urbanos ou que são objetos de projetos governamentais que, por suas características, possuem regulamentações específicas que se sobrepõem ao regime urbanístico estabelecido na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 39. As Áreas Especiais de Interesse Turístico são trechos contínuos do território, destinadas à preservação e valorização ambiental e cultural, que serão objetos de planos e projetos de desenvolvimento turístico.

Parágrafo único. Ficam criadas as Áreas de Interesse Turísticos da Colônia Marcelino, da Campina do Taquaral, da Colônia Mergulhão, da Colônia Murici e da Colônia Castelhanos.

Art. 40. Outras áreas, além das previstas nesta Lei Complementar, poderão ser incluídas como Áreas Especiais, após análise e aprovação do Conselho da Cidade.

CAPÍTULO V

Dos Instrumentos da Política Urbana

Art. 41. Para garantir as funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e para o planejamento, controle, gestão e promoção do desenvolvimento do território, o Município de São José dos Pinhais adotará os instrumentos previstos no art. 4º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, sem prejuízo de outros instrumentos de política urbana.

Art. 42. A utilização dos instrumentos de política municipal tem por objetivo:

I - otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos e controlar a expansão sobre áreas ambientalmente frágeis;

II - aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de São José dos Pinhais;

III - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

IV - combater o processo de periferização e ocupação irregular da área rural.

SEÇÃO I

Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 43. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsórios do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas.

Art. 44. O Município exigirá do proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 45. Estão sujeitos à aplicação do instrumento citado no artigo anterior:

I - os imóveis localizados na Macrozona de Ocupação Prioritária que não cumpram a função social da propriedade e apresentem as seguintes características:

a) imóvel urbano com área igual ou superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados, que não atinja o coeficiente de aproveitamento mínimo definido para a zona onde se situa, conforme Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

b) conjunto de imóveis urbanos de um único proprietário, contíguos ou não, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 2.000 (dois mil) metros quadrados e cujo coeficiente de aproveitamento de cada imóvel não atinja o mínimo definido para a zona onde este se situa, conforme Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

II - os imóveis definidos como Zonas Especiais de Interesse Social do tipo 2.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Município o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e do art. 70 da presente Lei Complementar.

§ 2º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput deste artigo, após parecer dos órgãos municipais competentes e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, os imóveis que:

I - abriguem atividades licenciadas e em atividade que comprovadamente não necessitem de edificação para suas finalidades, excetuando estacionamentos.

II - exerçam função ambiental essencial, como áreas verdes, unidades de conservação e reservas legais;

III - estejam nestas condições devido a impossibilidades jurídicas momentaneamente insanáveis pela simples conduta do proprietário, e apenas enquanto estas perdurarem;

IV - tenham sido tombados ou que estejam em processo de tombamento aberto pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido;

V - possuam característica rural, cujo proprietário resida no local há mais de 10 (dez) anos, e não possua outra propriedade na área urbana do Município;

VI - sejam áreas públicas.

§ 3º As exceções previstas no § 2º deste artigo serão regulamentadas pelo Município, considerando os princípios e objetivos desta Lei Complementar.

Art. 46. Os imóveis nas condições a que se refere o art. 45 da presente Lei Complementar serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por aviso de recebimento - AR Mão Própria, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital, quando frustrada, por 03 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista no inciso anterior.

§ 2º A ordem das notificações levará em consideração a relevância da área para a produção habitacional, ou a necessidade de implantação do sistema viário estruturante, ou presença de pelo menos duas infraestruturas.

§ 3º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 01 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 4º Somente será admitida uma única reapresentação de pedido de aprovação de projeto para o mesmo lote.

§ 5º Os parcelamentos e as edificações deverão ser iniciados no prazo máximo de 02 (dois) anos, contados a partir da primeira aprovação do projeto, e deverão ser executados no prazo constante do cronograma de execução.

§ 6º Caberá ao Município, através do órgão responsável pelo patrimônio, proceder a averbação do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios na matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente, no prazo de 90 (noventa) dias, após a notificação que trata o § 1º deste artigo.

§ 7º A transmissão do imóvel, por ato **inter vivos** ou **causa mortis**, posterior à data da notificação, transfere ao novo adquirente as obrigações do parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

SEÇÃO II

Do Imposto Progressivo sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

Art. 47. Em caso de descumprimento do art. 46 da presente Lei Complementar, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos.

§ 1º A alíquota a ser aplicada a cada ano sobre o valor do imóvel será fixada em Lei específica, não excedendo a duas vezes o correspondente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não esteja atendida em 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 48 da presente Lei Complementar.

§ 3º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

SEÇÃO III

Da Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública

Art. 48. Decorridos 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Município na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o art. 46 da presente Lei Complementar;

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Município ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel nos termos do § 5º deste artigo as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no art. 44 da presente Lei Complementar.

SEÇÃO IV

Do Direito de Preempção

Art. 49. O Direito de Preempção facilitará a aquisição, por parte do Município, de áreas de seu interesse, para a realização dos seguintes projetos:

I - regularização fundiária;

II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;

V - implantação de equipamentos públicos;

VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 50. Os imóveis em que incidirá o direito de preempção ou preferência serão definidos por legislação específica.

§ 1º Para efeito de incidência do direito de preempção o proprietário do imóvel será notificado de que, em caso de alienação onerosa a terceiros, deverá oferecer o imóvel previamente ao Município para que este o compre, se houver interesse.

§ 2º A notificação aos proprietários será efetuada por meio de publicação no Órgão de Imprensa Oficial do Município, em jornal de grande circulação no Município e por via postal com aviso de recebimento.

§ 3º Caberá ao Município, através do órgão responsável pelo patrimônio, proceder a averbação do direito de preempção na matrícula do imóvel, no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente, no prazo de 90 (noventa) dias, após a notificação que trata o § 1º deste artigo, bem como, quando couber, o cancelamento de averbação efetuada.

Art. 51. O proprietário de imóvel sujeito ao direito de preempção notificará sua intenção de vendê-lo ao Município, apresentando os seguintes documentos:

I - proposta de compra assinada por terceiro interessado na aquisição do imóvel, na qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;

II - comprovante de endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;

III - certidão de inteiro teor da matrícula atualizada do imóvel e certidão de ônus reais, expedida pelo cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente;

IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, sobre a existência ou não de quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art. 52. Recebida a notificação a que se refere o art. 51, o Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestar ao proprietário o seu interesse na compra, devendo neste período serem ouvidas as secretarias municipais competentes e deliberada a aquisição por parte do Prefeito.

§ 1º Havendo interesse, o Município solicitará ao proprietário a apresentação dos documentos necessários à aquisição do imóvel.

§ 2º O Município fará publicar, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da notificação recebida nos termos do art. 51 da presente Lei Complementar e da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

Art. 53. Recebida a notificação por meio da qual o Município manifesta o interesse na aquisição do imóvel, o proprietário deverá, no prazo de 15 (quinze) dias, apresentar os seguintes documentos:

I - certidões do Cartório Distribuidor Cível, da Justiça Federal e da Justiça do Trabalho, da Comarca da Capital e dos Municípios onde o proprietário tenha tido sede ou domicílio nos últimos 10 (dez) anos, inclusive relativas a execuções fiscais;

II - certidões do Distribuidor Geral de Protestos da Comarca da Capital e do cartório correspondente nos Municípios onde tenha tido sede ou domicílio, abrangendo o período de 05 (cinco) anos;

III - certidões negativas de débitos, expedidas pela Secretaria da Receita Federal e pela Procuradoria da Fazenda Nacional;

IV - Certidão Negativa de Débitos - CND, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS;

V - certidões negativas de tributos estaduais e municipais;

VI - declaração de quitação das despesas de condomínio firmada pelo síndico e cópia dos documentos que atestem essa qualidade, no caso de unidade condominial autônoma;

VII - cópias autenticadas dos atos constitutivos da pessoa jurídica vendedora e comprovação dos poderes de representação para a prática do ato;

§1º O Município poderá exigir, quando for o caso, a complementação da documentação.

§2º Eventuais débitos tributários municipais incidentes sobre o imóvel poderão ser compensados do valor apresentado no aviso da notificação recebida nos termos do art. 51.

§3º Estando a documentação em termos, a escritura pública de compra e venda deverá ser lavrada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da entrega dos documentos previstos no **caput** deste artigo.

Art. 54. Os emolumentos e as despesas cartorárias correspondentes à lavratura da escritura pública de aquisição do imóvel e ao respectivo registro no cartório de registro de imóveis da circunscrição imobiliária competente serão pagos pelo Município.

Art. 55. O decurso do prazo de 30 (trinta) dias após a data de recebimento da notificação do proprietário sem a manifestação expressa do Município de que pretende exercer o direito de preempção, faculta ao proprietário alienar onerosamente seu imóvel ao proponente interessado, nas condições da proposta apresentada, sem prejuízo do direito de preferência do Município no caso de propostas futuras de aquisição onerosa, dentro do prazo legal de vigência do direito de preempção.

Art. 56. Concretizada a venda a terceiro, o proprietário fica obrigado a entregar ao Município cópia do instrumento público de alienação do imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de pagamento da multa diária em valor equivalente a 0,6% (sessenta centésimos por cento) do valor total da alienação.

§ 1º O Município promoverá as medidas judiciais cabíveis para a declaração de nulidade de alienação onerosa efetuada em condições diversas da proposta apresentada.

§ 2º Em caso de nulidade da alienação efetuada pelo proprietário, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor base de cálculo do imposto predial e territorial urbano ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO V

Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 57. Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Município, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento máximo, definidos pela Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Para os efeitos desta Lei Complementar, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º A outorga onerosa do direito de construir tem aplicação na Macrozona de Ocupação Prioritária, considerando a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

§ 3º A concessão da outorga onerosa do direito de construir referida no **caput** condiciona-se à aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, podendo ser negada, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

§ 4º Na Macrozona do Itaqui, a outorga onerosa do direito de construir será regulamentada por legislação específica.

Art. 58. Lei Municipal Específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando, no mínimo:

- I - a fórmula de cálculo da cobrança;
- II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III - a contrapartida do beneficiário;
- IV - os procedimentos administrativos necessários.

Art. 59. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados da seguinte forma:

- I - 60% (sessenta por cento) para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social - FMHIS;
- II - 40% (quarenta por cento) para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Parágrafo único. Os recursos referidos no caput deverão ser aplicados na Habitação de Interesse Social, em saneamento básico e ambiental, equipamentos públicos essenciais, infraestrutura e mobilidade urbana.

Art. 60. O impacto da outorga onerosa do direito de construir deve ser controlado permanentemente pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

SEÇÃO VI

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 61. Operação urbana consorciada é o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários

permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§1º Lei municipal específica, baseada no Plano Diretor, delimitará áreas para aplicação de operações consorciadas.

§2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I - a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II - a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

§ 3º As modificações referidas no parágrafo anterior condicionam-se à aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, podendo ser negada, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 62. Para a realização da operação urbana consorciada deverá ser elaborada uma lei municipal específica, baseada no Plano Diretor, que deverá conter no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - programa básico de ocupação da área;

III - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV - finalidades da operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos no art.61.

VII - forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do art. 61.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o **caput**, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Município expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 63. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada deverá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 64. Para a realização da operação urbana consorciada deverão ser considerados os seguintes itens:

- I - infraestrutura existente;
- II - usos do solo atual e tendências nos últimos anos;
- III - evolução da população residente;
- IV - licenças de uso concedidas e negadas na área, nos últimos anos;
- V - terrenos e imóveis vazios e/ou subutilizados;
- VI - evolução dos preços de mercado dos terrenos e imóveis da área;
- VII - levantamento das tipologias arquitetônicas;
- VIII - levantamento do patrimônio histórico/arquitetônico existente;
- IX - mapeamento dos fluxos de circulação e população flutuante;
- X - equipamentos públicos e áreas verdes;
- XI - mapeamento dos envolvidos na operação.

Parágrafo único. Em função do impacto a ser causado pelo empreendimento, poderá ser solicitada uma abrangência maior do estudo, tanto em nível de escala como de conteúdo.

SEÇÃO VII

Da Transferência do Direito de Construir

Art. 65. Lei municipal, baseada no Plano Diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local ou alienar mediante escritura pública, o direito de construir previsto na legislação urbanística municipal, ainda não exercido, quando o referido imóvel for considerado para fins de:

I - implantação de equipamentos públicos;

II - preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III - servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Parágrafo único. A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do **caput**.

Art. 66. A concessão e transferência de potencial construtivo dependerá de prévia apreciação e aprovação pelos órgãos municipais competentes, através de requerimento específico.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Urbanismo procederá à análise e cálculo do potencial construtivo e estabelecerá as condições para a concessão e transferência, com a anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

Art. 67. A lei municipal referida no art. 65 estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

§ 1º Para o cálculo da área de potencial construtivo a ser transferido, será utilizado o coeficiente de aproveitamento básico do terreno estabelecido na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, em conformidade com as disposições desta Lei Complementar.

§ 2º Na Macrozona de Preservação Ambiental serão definidas as áreas de interesse do Município para a composição de Parques Lineares, que poderão ceder potencial construtivo para outro imóvel.

§ 3º Somente os terrenos localizados na Macrozona de Ocupação Prioritária, poderão receber potencial construtivo, respeitando os parâmetros construtivos máximos estabelecidos na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 4º Na Macrozona do Itaqui, a transferência do direito de construir será regulamentada por legislação específica.

§ 5º Imóveis tombados por lei poderão transferir o potencial construtivo que ficou impedido de exercer em seu imóvel, desde que comprovada a preservação do bem.

Art. 68. A Secretaria Municipal de Urbanismo deverá manter registro, integrado ao Sistema de Informação Territorial previsto nesta lei, das transferências do direito de construir ocorridas, do qual constem os imóveis cedentes e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

Parágrafo único. A alienação do potencial construtivo entre particulares dependerá de notificação prévia, perante o Município, sob pena de não ser reconhecida para fins urbanísticos.

Art. 69. Consumada a transferência do direito de construir, fica o potencial construtivo transferido vinculado ao imóvel receptor, vedada nova transferência.

SEÇÃO VIII

Do Consórcio Imobiliário

Art. 70. O proprietário de área atingida pela obrigação de que trata o art. 44 da presente Lei Complementar poderá propor o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel e, deste modo, atender o princípio da função social da propriedade e da cidade.

Parágrafo único. O Consórcio Imobiliário poderá ocorrer por iniciativa do Município ou através de propostas dos interessados, sendo este submetido ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU para avaliar o interesse público do Consórcio.

Art. 71. Considera-se Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 72. O pagamento mediante unidades imobiliárias urbanizadas ou edificadas dependerá da obrigação de que trata o art. 44 da presente Lei Complementar.

§1º Se a obrigação for de parcelar, deverá receber como forma de pagamento lotes urbanizados contendo infraestrutura.

§ 2º Se a obrigação for de utilizar ou edificar, deverá receber como forma de pagamento unidades edificadas.

Art. 73. O Consórcio Imobiliário será aplicado como instrumento de cooperação entre o Município e a iniciativa privada nas seguintes situações:

I - para realizar urbanização em áreas que tenham carência de infraestrutura e serviços urbanos;

II - para viabilizar empreendimentos de Habitação de Interesse Social.

Parágrafo único. Para possibilitar a implantação dos empreendimentos que trata o inciso II do presente artigo, o Município poderá instituir Zona Especial de Interesse Social, instrumento criado pela presente Lei Complementar.

Art. 74. O Consórcio Imobiliário deve ser formalizado por um contrato entre o Município e o proprietário, especificando:

I - as condições para a transferência do imóvel para o Município;

II - as condições para a realização da obra;

III - a forma de pagamento ao proprietário obedecendo as especificações do art. 72 da presente Lei Complementar.

Art. 75. Sendo o Consórcio Imobiliário de interesse de ambas as partes, o Município providenciará um estudo de viabilidade financeira, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, abrangendo, no mínimo:

I - uma avaliação do valor do imóvel;

II - uma estimativa de valor das obras de infraestrutura básica e/ou complementar se for o caso, conforme disposto na Lei Municipal de Parcelamento do Solo Urbano e Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III - uma estimativa do custo da edificação possível ou pretendida no local, se for o caso;

IV - estimativa do percentual de unidades imobiliárias cabíveis ao Município e ao proprietário da área.

§ 1º O estudo de que trata o presente artigo será submetido à apreciação do Município e à parte interessada, os quais terão 30 (trinta) dias corridos para decidir pela formação ou não do Consórcio Imobiliário.

§2º No caso de posição favorável à formação do Consórcio Imobiliário, fará o Município publicar, no jornal onde são divulgados os atos oficiais, edital onde conste o recebimento da proposta, o resumo do estudo preliminar de viabilidade e a decisão proferida pelo Município.

§ 3º Até 30 (trinta) dias após a publicação de que trata o § 2º do presente artigo, poderá qualquer eleitor, com domicílio eleitoral no Município de São José dos Pinhais, apresentar objeções ao estudo preliminar de viabilidade, cabendo manifestação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU.

Art. 76. Sendo a decisão, de que trata o § 1º do art. 75 da presente Lei Complementar, favorável à formação do Consórcio Imobiliário, providenciará o Município, em 120 (cento e vinte) dias corridos, simultâneos ao período de que trata o § 3º do art. 75, o anteprojeto do empreendimento, o orçamento detalhado das obras necessárias e o recálculo do percentual de unidades imobiliárias atribuído a cada participante.

Parágrafo único. No caso do recálculo do percentual de unidades imobiliárias divergir após o anteprojeto definitivo mais do que 2% (dois por cento) da estimativa preliminar esta deverá ser novamente refeita e publicada correndo os prazos de que trata o § 3º do art. 75 da presente Lei Complementar.

Art. 77. Submetido o estudo definitivo à aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU, providenciará o Município a lavratura de escritura e matrícula imobiliária da transferência do imóvel ao município de São José dos Pinhais constando do documento as obrigações de cada parte, os valores envolvidos, os prazos para o término das obras e entrega das unidades imobiliárias ao interessado.

Art. 78. Estabelecido o Consórcio Imobiliário em terrenos enquadrados na obrigação que trata o art. 44, o Município assume a responsabilidade de promover a obrigação de parcelar, edificar ou dar utilização para o imóvel urbano objeto do consórcio.

Art. 79. A individualização das unidades imobiliárias cabíveis a cada parte consorciada será efetuada através de sorteio público, devidamente notificado por edital no jornal onde se publicam os atos oficiais do Município, com antecedência mínima de 07 (sete) dias corridos.

Parágrafo único. Os valores das unidades imobiliárias a serem entregues aos proprietários serão correspondentes ao valor do imóvel antes da execução das obras.

SEÇÃO IX

Do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV

Art. 80. Lei municipal definirá os procedimentos, os empreendimentos e atividades privados ou públicos em área urbana que dependerão de elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Município.

Art. 81. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

I - alterações no assentamento e adensamento populacional;

II - demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;

III - uso e ocupação do solo;

IV - valorização imobiliária;

V - geração de tráfego e demanda por transporte público, vias públicas, estacionamento, bem como o acesso ao empreendimento;

VI - ventilação e iluminação;

VII - paisagem urbana e patrimônio histórico, natural e cultural;

VIII - abrangência da área de interferência, com raio a ser definido pela Secretaria Municipal de Urbanismo ou Secretarias afins;

IX - poluição sonora, atmosférica, hídrica, odorífera e eletromagnética, vibração e periculosidade;

X - movimento de terra, produção de entulhos e geração de resíduos;

XI - impactos cumulativos globais;

XII - alternativas tecnológicas e de localização de projeto.

Art. 82. A análise do EIV será coordenada pela Secretaria Municipal de Urbanismo, que emitirá parecer em parceria com as Secretarias Municipais de Viação e Obras Públicas, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito e, caso necessário, outras secretarias.

Art. 83. Após a análise do estudo de impacto de vizinhança, as Secretarias mencionadas no artigo anterior poderão estabelecer as exigências que se façam necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço, ficando o empreendedor responsável pelos ônus daí decorrentes.

§ 1º Os ônus, decorrentes das exigências necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto, deverão ser arcados pelo empreendedor através de contrapartida que poderá ser executada por meio de:

I - implantação, produção, aquisição, construção, conclusão, melhoria, reforma e ampliação de equipamentos públicos, tais como postos de saúde, escolas, salas de aula, canchas esportivas, praças, dentre outros;

II - aquisição e doação de materiais para construção, conclusão, melhoria, reforma e ampliação de equipamentos públicos;

III - implantação, melhoria e ampliação de saneamento básico, infraestrutura e outros equipamentos públicos;

IV - aquisição e doação de terreno para implantação de equipamentos públicos e/ou urbanos, para realização de obras mitigadoras dos impactos gerados; para composição da paisagem urbana e/ou patrimônio histórico, natural e cultural, tais como parques, praças, dentre outros;

V - depósito em pecúnia do valor correspondente a exigência necessária para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto, como recurso a ser destinado para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI - outras formas de mitigação do impacto.

§ 2º As contrapartidas necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto deverão obrigatoriamente ser realizadas dentro da área de abrangência definida no inciso VIII do art. 81.

§ 3º A forma de execução da contrapartida, em conformidade com o parágrafo anterior, será definida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, e de outras Secretarias afins.

§ 4º A avaliação do estudo de impacto de vizinhança, as exigências feitas e a forma de execução da contrapartida deverão ter a anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

§ 5º O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e o Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental – EIA-RIMA não substituem um ao outro, sendo o EIA-RIMA exigido segundo legislação ambiental específica.

§ 6º A contrapartida só será executada através de depósito em pecúnia, conforme definido no inciso V do § 1º deste artigo, caso não seja possível a execução da contrapartida de outra forma.

§ 7º Os documentos integrantes do EIV ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, na Secretaria Municipal de Urbanismo e no endereço eletrônico do Município.

SEÇÃO X

Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 84. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população da baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestruturas, áreas verdes e comércios e serviços locais, situadas na zona urbana.

§1º Para efeito da disciplina de parcelamento, uso e ocupação do solo, as disposições relativas às ZEIS prevalecem sobre aquelas referentes a qualquer outra zona de uso incidente sobre o lote ou gleba.

§2º Nas ZEIS, o agente promotor público ou privado deve comprovar o atendimento aos percentuais mínimos de área construída para atendimento da demanda habitacional prioritária definida pela Secretaria Municipal de Habitação, de acordo com o Cadastro Municipal da Habitação.

Art. 85. São objetivos das ZEIS:

I - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras;

II - possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;

III - garantir a melhoria da qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas.

Art. 86. As ZEIS classificam-se em 02 (duas) categorias, definidas nos seguintes termos:

I - ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística e recuperação ambiental;

II - ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, contemplando, também equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local.

Art. 87. Nas Zonas Especiais de Interesse Social será permitido, mediante aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da Legislação em vigor, de acordo com as seguintes diretrizes:

I - em ZEIS 1, a regularização do parcelamento do solo, bem como das edificações e usos pré-existentes, deverá observar as diretrizes, índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo plano de urbanização aprovado pelo CMPDU.

II - nas ZEIS 2, os parâmetros de uso e ocupação do solo são assim definidos:

- a) lote mínimo: 150 (cento e cinquenta) metros quadrados;
- b) recuo frontal: 3 (três) metros;
- c) recuo lateral: no limite ou 1,5 (um e meio) metro da divisa;
- d) coeficiente de aproveitamento médio: 1,2 (um inteiro e dois décimos);
- e) coeficiente de aproveitamento máximo: 2 (dois);
- f) taxa de ocupação: 70% (setenta por cento);
- g) taxa de permeabilidade: 20% (vinte por cento).

III - nas ZEIS 2, os projetos de parcelamento deverão prever, no mínimo:

- a) largura mínima das vias: 12 (doze) metros;
- b) largura mínima das calçadas: 1,5 (um metro e meio);
- c) testada mínima do lote: 7,5 (sete metros e meio).

§1º As ZEIS 2 deverão seguir os seguintes princípios:

I - promover o uso misto;

II - garantir a variedade nas soluções arquitetônicas;

III - preservar e recuperar as áreas de preservação permanente, várzeas e áreas úmidas;

IV - destinar áreas públicas conforme Lei Municipal de Parcelamento do Solo;

V - atender os percentuais mínimos de que trata o art. 89;

VI - respeitar a hierarquia e diretrizes viárias estabelecidas pela Lei do Sistema Viário.

§2º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação pavimentadas;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar;

V - iluminação pública.

§3º As ZEIS localizadas em área de manancial deverão respeitar legislação específica.

Art. 88. A delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social será estabelecida por Lei específica, baseada neste Plano Diretor, podendo estabelecer orientações adicionais.

Art. 89. O Município deverá estabelecer nos empreendimentos promovidos por empresas construtoras, incorporadoras ou outros agentes promotores da iniciativa privada em ZEIS 2, a obrigatoriedade de atendimento de parte da demanda prioritária habitacional do Município, de modo a que pelo menos:

I - 70% (setenta por cento) dos lotes do empreendimento sejam destinados à implantação habitação de interesse social;

II – dos 70% (setenta por cento) estabelecido no inciso anterior, 40% (quarenta por cento) dos lotes do empreendimento sejam destinados ao atendimento da demanda habitacional prioritária, definida pela Secretaria Municipal de Habitação.

§1º A demanda habitacional prioritária referida no **caput** deste artigo será indicada pelo Município em cada empreendimento, conforme cadastro municipal e diretrizes aprovadas pelo Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§2º Será emitido o “Certificado de Conclusão de Obras do Empreendimento de Habitacional de Interesse Social”, que ateste o atendimento das demandas disposta nos termos definidos no **caput** deste artigo.

§3º A aprovação do projeto de parcelamento do empreendimento que trata o **caput** deste artigo fica vinculado à aprovação conjunta do projeto de habitação de interesse social.

Art. 90. São requisitos para a caracterização dos empreendimentos de habitacionais de interesse social voltados ao atendimento da demanda habitacional do Município:

I - apresentação da relação de moradores cadastrados, conforme o disposto em Lei Municipal específica;

II - especificação das formas de participação dos agentes promotores na viabilização do empreendimento;

III - especificação do preço de venda ou de locação das unidades, comprovando que este não ultrapasse o comprometimento da renda mensal adotado pelos agentes financiadores do Município em programas destinados às faixas de renda de atendimento prioritário.

CAPÍTULO VI

Do Planejamento e Gestão Territorial

Art. 91. Fica criado o Sistema Municipal de Planejamento e Gestão, elemento de articulação das atividades do Planejamento Territorial do Município e Ação Integrada da Administração Municipal, cabendo à Secretaria Municipal de Urbanismo a sua coordenação, respeitada as competências de cada uma das demais Secretarias, entidades e serviços municipais.

Art. 92. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão tem como objetivo promover um processo de planejamento dinâmico e contínuo, que articule as políticas da administração municipal com os diversos interesses da sociedade, promovendo instrumentos para a execução e o monitoramento do desenvolvimento urbano.

Art. 93. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão será composto:

I - por instâncias de gestão descentralizada, formadas por representantes da Administração Pública Municipal Direta e Indireta e da comunidade, articulados no Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e no Conselho da Cidade - CONCIDADE;

II - pela Secretaria Municipal de Urbanismo;

III - pelo Sistema de Informações Territoriais;

IV – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

SEÇÃO I

Do Conselho da Cidade

Art. 94. O Conselho da Cidade de São José dos Pinhais, criado pela Lei nº 1.579, de 16 de julho de 2010, é a unidade colegiada vinculada à Secretaria Municipal de Urbanismo - SEMU, cujo objetivo é elaborar e acompanhar políticas locais de desenvolvimento urbano, segundo diretrizes de Legislação Federal, em especial Estatuto da Cidade, Estadual e Municipal.

Art. 95. São atribuições do Conselho da Cidade, além daquelas definidas pela Lei nº 1.579, de 16 de julho de 2010:

I - dar parecer sobre as alterações e/ou emendas do Plano Diretor de São José dos Pinhais;

II - acompanhar a implementação e execução do Plano Diretor, avaliando os relatórios anuais de planejamento elaborados pela Secretaria Municipal de Urbano;

III - acompanhar a implementação dos instrumentos de desenvolvimento territorial estabelecidos no capítulo V da presente Lei Complementar;

IV - atuar como canal de discussões, sugestões, e críticas relativas às ações de implementação do Plano Diretor;

V - gerir o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;

VI - interagir com os demais conselhos municipais, visando a integração no controle social das ações de planejamento e implementação do Plano Diretor no Município;

VII - estimular a participação popular para o acompanhamento e avaliação da política municipal de implementação do Plano Diretor;

VIII - zelar pela aplicação da legislação municipal relacionada à implementação do Plano Diretor.

SEÇÃO II

Do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU

Art. 96. O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU possui as seguintes atribuições:

I - requerer às Secretarias Municipais a análise quanto às solicitações encaminhadas a este Conselho;

II - analisar e deliberar sobre os usos permissíveis, considerando as diretrizes desta legislação e vocação da região;

III - analisar e deliberar sobre as questões dúbias ou omissas relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo e zoneamento;

IV - dar anuência das contrapartidas do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

V - emitir pareceres sobre a ocupação e o desenvolvimento urbano com base na legislação urbanística vigente e nas diretrizes e políticas de uso do solo;

VI - aprovar e acompanhar a implementação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Transferência do Direito de Construir e dos demais instrumentos previstos pela presente Lei Complementar.

Art. 97. O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano será presidido pelo Secretário Municipal de Urbanismo, sendo composto pelos seguintes membros, nomeados pelo Chefe do Executivo:

I - um técnico da Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

II - um técnico da Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas;

III - um técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo;

IV - um técnico da Secretaria Municipal de Habitação;

V - um técnico da Secretaria Municipal de Finanças;

VI - um técnico da Secretaria Municipal de Transportes e Trânsito;

VII - um representante da Câmara Municipal de Vereadores;

VIII - um representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos de São José dos Pinhais;

IX - um representante da Associação Comercial, Industrial, Agrícola e de Prestação de Serviços de São José dos Pinhais;

X - um representante das concessionárias de serviços públicos;

XI - um representante da Federação Municipal da Associação de Moradores – FEMAM;

XII - um representante de universidades com sede em São José dos Pinhais;

XIII - dois membros do Conselho da Cidade, representantes da sociedade civil.

§ 1º Os órgãos municipais e entidades relacionadas nos incisos I a XIII deste artigo indicarão seus representantes e respectivos suplentes, a partir da validade da presente Lei Complementar.

§ 2º A ausência de membros por 03 (três) reuniões consecutivas, sem motivo justificado, implicará na sua imediata substituição.

§ 3º O mandato dos membros do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU será de 02 (dois) anos, com possibilidade de uma única recondução por igual período, podendo se candidatar novamente após 02 (dois) anos ausentes do CMPDU.

§ 4º O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU deverá instalar-se e iniciar seus trabalhos dentro de 15 (quinze) dias após a nomeação de seus membros.

§ 5º O Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano terá como serviço auxiliar um secretário executivo, não possuindo direito a voz e voto.

§ 6º No prazo de 60 (sessenta) dias do início de seus trabalhos, o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano deverá apresentar seu regimento interno, observando os seguintes princípios:

I - deliberações sempre por maioria simples, sendo exigida a presença de no mínimo 2/3 (dois terços) de seus membros;

II - o presidente do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano não terá direito a voto, exceto em caso de empate, quando o Presidente dará o voto especial de desempate;

III - deliberações e pareceres sempre por escrito, com o apoio técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo quando solicitada;

IV - registro em ata e arquivos adequados para todas as deliberações, pareceres, notas, plantas e demais trabalhos do Conselho;

V - reuniões, de acordo com a necessidade para o seu bom funcionamento, sendo no mínimo 01 (uma) por mês.

§ 7º O Município disponibilizará ao Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano funcionários, local, material e demais meios necessários à realização de seus trabalhos.

Art. 98. O Conselho poderá ser convocado por seu presidente, pelo Chefe do Poder Executivo e por sua maioria absoluta de seus membros.

SEÇÃO III

Secretaria Municipal de Urbanismo

Art. 99. As atividades de planejamento e desenvolvimento territorial competem à Secretaria Municipal de Urbanismo, que deverá:

I - acompanhar e avaliar a implantação das normas contidas nesta Lei Complementar e nas Leis:

a) de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

b) do Sistema Viário;

c) de Parcelamento do Solo; e

d) demais leis pertinentes ao assunto;

II - produzir e sistematizar informações necessárias à gestão e ao planejamento do Município;

III - criar e/ou adequar legislação urbanística com base no Plano Diretor;

IV - dar subsídio para a tomada de decisões do Conselho da Cidade e do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano;

V - contribuir para a elaboração e revisão de planos, programas e projetos setoriais, especiais e de articulação metropolitana, inclusive com a elaboração de projetos de captação de recursos;

VI - orientar e integrar as políticas públicas setoriais;

VII - propiciar a integração dos agentes setoriais de planejamento e de execução da administração direta, indireta e fundacional do Município, assim como dos órgãos e entidades federais e estaduais, para aplicação das diretrizes e políticas previstas nesta Lei Complementar;

VIII - informar e orientar sobre questões atinentes à legislação urbanística;

IX - criar convênios com órgãos de outras instâncias para troca de informações;

X - promover, quando necessário, a realização de seminários, encontros ou outros eventos sobre temas de sua agenda;

XI - sugerir ao Município medidas que tornem eficazes as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor do Município;

XII - analisar e emitir parecer sobre os relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

XIII - compatibilizar as propostas de obras contidas nos planos plurianuais com as diretrizes da presente Lei Complementar.

SEÇÃO IV

Do Sistema de Informações Territoriais

Art. 100. O Sistema de Informações Territoriais é composto por uma infraestrutura de dados cadastrais e espaciais, por uma infraestrutura logística e computacional e por uma equipe técnica vinculada às Secretarias afins, e gerenciado pela Secretaria Municipal de Urbanismo.

Art. 101. Integram o Sistema de Informações Territoriais:

I - base cartográfica municipal, constituída pela rede de referência cadastral municipal e pelo sistema cartográfico municipal, em conformidade com o Sistema de Referência Geodésica Brasileira, de acordo com a Resolução do IBGE n° 25/2005, e realizada de acordo com normativas da CONCAR – Comissão Nacional de Cartografia;

II - Cadastro Técnico Multifinalitário, seguindo as diretrizes da Portaria Ministerial 511, de 7 de dezembro de 2009, publicada no Diário Oficial da União de 8 de dezembro de 2009;

III - cartografia temática;

IV - banco de dados unificando a infraestrutura de dados cadastral e espacial;

V - infraestrutura logística de acesso ao banco de dados;

VI - estrutura *on-line* de acesso às informações espaciais e cadastrais do Município, a partir de um *webgeo*, quando disponível;

VII - equipe técnica de suporte ao Sistema de Informações Territoriais.

VIII - demais dados e informações georreferenciados, tais como:

a) Sistema de Monitoramento e Avaliação, através da análise e interpretação das informações;

b) base de dados cartográficos em meio digital dos sistemas de infraestrutura implantados, das diretrizes do Plano Diretor, de suas legislações urbanísticas, ambientais e demais leis que incidam no território municipal;

c) cadastro e mapeamento das licenças, autorizações, alvarás, outorgas e autuações e demais documentos expedidas pelos órgãos competentes do Município, relativos à urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo, empreendimentos com impacto de vizinhança e instrumentos previstos nesta Lei Complementar;

d) cadastro e mapeamento das áreas vegetadas, dos cursos d'água e das nascentes da rede hidrográfica;

e) cadastro e mapeamento referente à questão habitacional e fundiária do Município;

f) cadastro de potencial construtivo disponível aos interessados na aplicação do instrumento “Transferência de Potencial Construtivo”, com registro dos imóveis receptores e dos potenciais cedentes;

g) cadastro e mapeamento de áreas de risco, como risco à inundação, escorregamento e de áreas com vulnerabilidade;

h) mapeamento de equipamentos e obras públicas.

Parágrafo único. Lei específica regulamentará a base cartográfica municipal e o Cadastro Técnico Multifinalitário.

Art. 102. São diretrizes para implantação do Sistema de Informações Territoriais:

I - integração dos cadastros municipais de base territorial existentes em um só Cadastro Técnico Multifinalitário;

II - cadastramento e mapeamento de todas as obras e serviços públicos e privados;

III - cadastramento e mapeamento de todas as licenças, alvarás, permissões, autorizações, outorgas e outuações relativos à urbanização, parcelamento, uso e ocupação do solo, empreendimentos com impacto de vizinhança e instrumentos previstos nesta Lei Complementar;

IV - disponibilização da base cartográfica municipal em formato digital para o público em geral, por meio do portal *webgeo* quando disponível;

V - democratizar o acesso à informação para o planejamento urbano, disponibilizando-a para as unidades locais de planejamento e para a população em geral, através de um portal *webgeo*;

VI - informatização da Consulta Amarela, para disponibilização via *web* para o público em geral;

VII - manutenção da base cartográfica e cadastral atualizados;

VIII - atender aos princípios da publicidade, simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança.

SEÇÃO V

Da Avaliação e Monitoramento do Plano Diretor

Art. 103. A Avaliação do Plano Diretor deverá ser feita por meio de Conferência da Cidade, a cada 03 (três) anos a contar da data de publicação da presente Lei Complementar.

§ 1º A Conferência Municipal da Cidade será coordenada pelo Conselho Municipal da Cidade.

§ 2º A cada 03 (três) conferências deverá ser feita a revisão completa do Plano Diretor.

Art. 104. A Secretaria Municipal de Urbanismo, em parceria com as Secretarias Municipais, deverá elaborar relatório anual com avaliações setoriais que serão encaminhadas para o Conselho da Cidade.

Parágrafo único. A avaliação do Plano Diretor será realizada de duas formas:

I - avaliação-diagnóstico, que tem por objetivo analisar a eficácia e a eficiência das ações em relação aos objetivos pretendidos pelo Plano Diretor;

II - avaliação-controle, cuja finalidade é verificar se as ações estão sendo implantadas e de que forma, indicando se há necessidade de revisá-las, modificando-as ou excluindo-as.

SEÇÃO VI

Do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FMDU

Art. 105. Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU junto à Secretaria de Urbanismo, com a finalidade de proporcionar os meios necessários à implementação da política de desenvolvimento urbano do Município estabelecida pela presente Lei Complementar, especialmente os relativos a:

I - planos e projetos de desenvolvimento e renovação urbana;

II - projetos, programas e ações voltados ao saneamento, equipamentos públicos, mobilidade e acessibilidade e, ainda, no fomento para regularização fundiária;

III - realização de projetos e ações para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos de empreendimentos, quando provenientes da contrapartida estabelecida pelo respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

IV - intervenções para a Habitação de Interesse Social, em saneamento básico e ambiental, equipamentos públicos essenciais, infraestrutura e mobilidade urbana;

V - implementação dos projetos decorrentes de Operações Urbanas Consorciadas;

VI - desenvolvimento institucional e qualificação técnica.

Parágrafo único. O funcionamento e a administração do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU serão objetos de regulamentação no prazo de até 90 (noventa) dias da publicação da presente Lei Complementar.

Art. 106. Constituem receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

I - os recursos previstos em dotação própria consignada anualmente no orçamento do Município;

II - os recursos provenientes de aplicação dos instrumentos de política municipal previstos no Capítulo IV da presente Lei Complementar, excluindo-se aqueles destinados a fundos específicos e o IPTU progressivo, o qual tem a mesma destinação dos tributos não vinculados;

III - os créditos resultantes de convênios, termos de cooperação, consórcios e contratos, firmados com instituições públicas e privadas, com execução de competência do Município, observadas as obrigações contidas nos respectivos instrumentos;

IV - os rendimentos de qualquer natureza que venha auferir como remuneração decorrente de aplicação do seu patrimônio;

V - os valores resultantes de doações de pessoas físicas, jurídicas ou de organismos públicos e privados, nacionais e internacionais;

VI - os recursos repassados pela União ou pelo Governo Estadual, organizações governamentais e não governamentais de origem nacional ou estrangeira, destinados a programas, projetos e ações urbanísticas no Município;

VII - os recursos provenientes de contrapartidas do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;

VIII - valores decorrentes de condenações judiciais e/ou multas e/ou termos de ajustamento de conduta;

IX - outros recursos que lhe forem destinados.

Art. 107. Todos os recursos destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU deverão ser contabilizados como receita orçamentária municipal e a ele alocados através de dotações consignadas na Lei Orçamentária, ou de créditos adicionais, obedecidas as normas gerais de direito financeiro.

Art. 108. A gestão financeira do Fundo é de competência da Secretaria Municipal de Urbanismo, cabendo-lhe aplicar os recursos de acordo com o plano a ser aprovado pelo Conselho da Cidade.

§ 1º A administração dos recursos se fará por meio de conta bancária própria, aberta em instituição financeira autorizada.

§ 2º Deverá ser elaborado, trimestralmente, balancete demonstrativo da receita e da despesa, que deverá ser publicado na imprensa oficial após apresentação e aprovação do Conselho da Cidade.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Gerais

Art. 109. As alterações e/ou emendas do Plano Diretor de São José dos Pinhais, serão submetidas preliminarmente a exame e parecer da Secretaria Municipal de Urbanismo e posteriormente ao Conselho da Cidade.

Art. 110. Fica revogada a Lei Complementar nº 09, de 23 de dezembro de 2004, e demais disposições em contrário.

Art. 111. Esta Lei Complementar entra em vigor 90 (noventa) dias a contar da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de São José dos Pinhais, 12 de junho de 2015.

Luiz Carlos Setim
Prefeito Municipal

Marcelo Ferraz Cesar
Secretário Municipal de Urbanismo