



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 2110/2019

DISPÕE SOBRE A REVISÃO DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MANDAGUAÇU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Faço saber que a Câmara Municipal de Mandaguçu, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal em Exercício, sanciono a seguinte LEI:

TÍTULO I DA REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE MANDAGUAÇU CAPÍTULO ÚNICO DA FINALIDADE E ABRANGÊNCIA

Art 1º Esta lei complementar dispõe sobre a revisão do Plano Diretor do Município de Mandaguçu, nos termos da Constituição Federal, da Constituição do Estado do Paraná, da Lei Orgânica do Município e da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e suas alterações.

Art 2º Esta lei promove a revisão do Plano Diretor Municipal de Mandaguçu de acordo com o disposto no art. 40, § 3º, do Estatuto da Cidade, consolida as políticas públicas, princípios, diretrizes e objetivos sucessivamente implantados no Município, incorpora novos princípios, diretrizes e objetivos alinhados às demais disposições legais e as dinâmicas demográfica, social, econômica, ambiental, orientando as ações futuras de adequação da estrutura urbana

Art 3º O Plano Diretor Municipal, que se aplica a toda extensão territorial do Município de Mandaguçu, é o instrumento técnico-administrativo destinado a ordenar, promover e controlar o desenvolvimento municipal urbano e rural, baseado nas condições socioeconômicas locais.

Art 4º O Plano Diretor Municipal é parte integrante do processo de planejamento municipal e o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano, devendo o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Anual e os planos, programas e projetos setoriais incorporarem as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 1º O Plano Diretor de Mandaguçu deverá ser compatível com:

I - planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;

II - planejamento da Região Metropolitana de Maringá e Plano de Desenvolvimento Regional Sustentável da Metrópole Paraná Norte, sem prejuízo à autonomia municipal;

III - o zoneamento ecológico-econômico das unidades de conservação previstas na legislação federal, como áreas de proteção ambiental, e demais instrumentos estaduais de ordenamento territorial, como unidades territoriais de planejamento e áreas de proteção aos mananciais;

IV - demais leis federais e estaduais.

§ 2º Integram o Plano Diretor, cuja revisão é instituída por esta Lei:

I - O Anexo I – Macrozoneamento Municipal;



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

II - A legislação municipal que trata do planejamento urbano:

- a) Lei dos Perímetros Urbanos;
- b) Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- c) Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- d) Lei do Sistema Viário;
- e) Código de Obras;
- f) Código de Posturas.

III - Outras leis poderão vir a integrar o Plano Diretor Municipal, desde que cumulativamente:

- a) tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal;
- b) sejam Leis complementares, observando o rito descrito na Lei Orgânica do Município;
- c) mencionem expressamente em seu texto a condição de integrantes dos conjuntos de leis componentes do PDM;
- d) definam as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e o das outras leis já componentes do Plano, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos das demais leis.

IV - O documento da revisão do Plano Diretor Municipal, contendo o Plano de Trabalho, a Avaliação Temática Integrada, as Diretrizes e Propostas e o Plano de Ação e Investimentos.

V - Planos de Ação e Investimentos, conforme previsto na legislação estadual.

TÍTULO II DA POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS E OBJETIVOS GERAIS DA POLÍTICA DO DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art 5º São objetivos gerais da política de desenvolvimento municipal de Mandaguçu:

- I - o bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;
- II - a função social da cidade e da propriedade urbana;
- III - justiça social e redução das desigualdades sociais;
- IV - preservação e recuperação do ambiente natural;
- V - sustentabilidade;
- VI - gestão democrática e participativa.

Parágrafo único. Para efeitos desta Lei, sustentabilidade é o desenvolvimento local socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, visando garantir a qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Art 6º São princípios gerais que norteiam a Política de Desenvolvimento Municipal:

- I - minimizar os custos da urbanização;
- II - assegurar a preservação dos valores ambientais e culturais;
- III - assegurar a participação do cidadão na gestão do desenvolvimento;



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

IV - assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana;

V - melhorar a qualidade de vida da população;

VI - criar mecanismos que possibilitem a inclusão social.

CAPÍTULO II DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art 7º A propriedade cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, aos seguintes requisitos:

I - suprimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos sociais e ao desenvolvimento econômico;

II - compatibilidade do uso da propriedade com a infraestrutura, com os equipamentos e os serviços públicos disponíveis;

III - compatibilidade do uso da propriedade com a conservação dos recursos naturais, assegurando o desenvolvimento econômico e social sustentável do município;

IV - compatibilidade do uso da propriedade com a segurança, o bem-estar e a saúde de seus usuários.

Parágrafo único. Considera-se propriedade urbana a propriedade imóvel contida na Zona Urbana, assim definida, pelo Perímetro Urbano, em Lei Municipal.

CAPÍTULO III DO ORDENAMENTO FÍSICO TERRITORIAL

Art 8º A política de desenvolvimento e ordenamento físico territorial envolve as regiões do município como um todo e suas características particulares para o processo de planejamento territorial, considerando a distribuição atual dos usos do solo, as densidades demográficas, as infraestruturas, os equipamentos urbanos e os equipamentos comunitários e os de controle do meio ambiente.

Art 9º A política de desenvolvimento e ordenamento físico territorial será pautada nas seguintes diretrizes:

I - identificar diferentes realidades das regiões do Município, orientar o planejamento e a definição de políticas públicas, especialmente aquelas definidoras e/ou indutoras do processo de ocupação e/ou urbanização;

II - delimitar áreas urbanas garantindo o cumprimento da função social da propriedade;

III - racionalizar a ocupação do espaço urbano, de expansão urbana e rural, através da (o):

a) ocupação dos vazios urbanos de forma sustentável, garantindo qualidade de vida e condições de habitabilidade à população, reduzindo custos de infraestrutura e serviços públicos;

b) estabelecer o zoneamento urbano buscando critérios de utilização e ocupação do solo, a previsão e controle da densidade demográfica, incentivo ao adensamento de áreas já urbanizadas e definição de zonas considerando a diversificação dos usos e integração adequada das áreas urbanas com o sistema viário;

c) identificar parâmetros e ações para possibilitar a regularização da situação fundiária das áreas ocupadas irregularmente;

d) identificar áreas para relocação de famílias que ocupam áreas de risco.



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

IV - estruturar e hierarquizar o sistema viário, através da:

a) garantia de mobilidade e acessibilidade, deslocando o tráfego pesado da área urbana, reduzindo conflitos e trajetos desnecessários;

b) hierarquização do sistema viário básico, garantindo atuação ordenada nas intervenções urbanas e permitindo que as vias de interesse local possam ser urbanizadas com modelos e padrões adequados às suas funções.

Parágrafo único. As áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento, conforme contido na Lei Federal nº. 9.785/99.

Art 10 A Constituem-se elementos básicos da política de desenvolvimento Físico Territorial:

I - Macrozoneamento Municipal;

II - Ordenamento do Sistema Viário.

SEÇÃO I

DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art 11 O Macrozoneamento Municipal envolve as regiões do território municipal como um todo, tanto a área urbana como a rural, e é caracterizado pela prevalência do patrimônio ambiental, pelos núcleos de agrupamentos rurais em estruturação e pelas atividades predominantemente ligadas à produção primária.

Parágrafo Único. O macrozoneamento municipal é composto das seguintes macrozonas:

I - Macrozona de Produção Rural;

II - Macrozona de Preservação Ambiental;

III - Macrozona urbana;

IV - Eixo de Produção Industrial;

V - Macrozona de Controle da Sub-bacia de Captação de Água Potável;

VI - Macrozona de Recuperação Ambiental e Lazer;

VII - Macrozona de urbanização específica da Vila Rural;

VIII - Macrozona Ambientalmente Frágil;

Art 12 A Macrozona de Produção Rural é destinada às atividades rurais e de turismo no espaço rural e às áreas de proteção e preservação e são suas diretrizes:

I - estimular atividades econômicas estratégicas e ecologicamente equilibradas;

II - estimular o desenvolvimento da agropecuária;

III - promover a cidadania e a qualidade de vida da população rural.

Art 13 A Macrozona de Preservação Ambiental compreende a faixa de preservação permanente ao longo dos cursos d'água do município, sendo essas áreas não parceláveis e não edificáveis restringem-se a correções em sistemas de escoamento de águas pluviais, de



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

infraestrutura, de saneamento básico, de combate à erosão, seguindo a legislação ambiental federal pertinente.

Parágrafo único. São diretrizes da Macrozona de Preservação Ambiental:

- I - garantir a máxima preservação dos ecossistemas naturais;
- II - estimular atividades econômicas estratégicas ecologicamente viáveis;
- III - estimular a formação de corredores de biodiversidade.

Art 14 A Macrozona urbana e urbanizável é a área destinada a moradia, trabalho, lazer e circulação tendo suas diretrizes definidas no macrozoneamento urbano.

Art 15 O Eixo de Produção Agroindustrial é composto da área de entorno da estrada municipal, IP001, Mandaguçu - Pulinópolis, a qual fica passível de implantação de atividades industriais, estando sujeitas à legislação ambiental para sua implantação.

Parágrafo único. São diretrizes do Eixo de Produção Industrial:

- I - estimular atividade de geração de emprego e renda;
- II - fomentar implantação de indústrias e agroindústrias no município;
- III - apoiar a instalação de parques industriais;
- IV - minimizar impactos antrópicos e ambientais;
- V - priorizar a implantação de indústrias que incorporem mão de obra local em diferentes níveis de formação;
- VI - respeitar faixa de domínio das rodovias para locação dos estabelecimentos com previsão de adequações viárias e execução de vias marginais.

Art 16 A Macrozona de Controle da Sub-bacia de Captação de Água Potável compreende a região delimitada pela sub-bacia do Córrego Ijuhy-Guaçu, com as seguintes diretrizes:

- I - garantir e salvaguardar as águas de abastecimento público, através da proteção dos limites da sub-bacia;
- II - disciplinar a implantação de loteamentos de baixa e média densidade;
- III - controlar a execução de área permeáveis nos lotes implantados sobre esta macrozona;
- IV - inibir atividades produtivas que utilizem defensivos que potencialmente possam comprometer a qualidade da água;
- V - incentivar às atividades agrícolas que desenvolvam produtos orgânicos.

Art 17 A Macrozona de Recuperação Ambiental e Lazer compreende as áreas ao longo dos córregos Ibirubé e Ijuhy -Guaçu, e são suas diretrizes:

- I - elaborar o plano de manejo da área;
- II - recuperar da mata ciliar;
- III - elaborar e executar projeto de intervenção urbanística e paisagística com previsão de equipamentos de esporte, lazer e turismo.

Art 18 A Macrozona de urbanização específica da Vila Rural compreende a área ocupada pela Vila Rural Elza Lerner, programa implantado pela Companhia de Habitação do Paraná – COHAPAR, com as seguintes diretrizes:



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

- I - manter as características do programa da Vila Rural;
- II - fomentar a organização entre os proprietários;
- III - seguir os padrões urbanísticos definidos pela Lei Municipal nº 682/2003 e leis posteriores.

Art 19 A Macrozona Ambientalmente Frágil compreende as áreas que necessitam de controle ambiental constante, incluindo as jazidas de cascalho, a usina de açúcar e o local utilizado para depósito de resíduos sólidos.

§ 1º Toda ocupação nestas áreas necessita de licença do órgão municipal e estadual responsável.

§ 2º Para utilizar as áreas desta macrozona para outros fins é imprescindível a elaboração e execução de Plano de Recuperação de Área Degradada.

SEÇÃO II DO ORDENAMENTO DO SISTEMA VIÁRIO

Art 20 Para fins desta Lei, o sistema viário é o conjunto de vias e logradouros públicos e o conjunto de rodovias que integram o sistema viário urbano e sistema viário municipal, tendo como diretrizes para seu ordenamento:

I - induzir o desenvolvimento pleno das áreas urbanas e rural do Município, através de uma compatibilização coerente entre circulação e zoneamento de uso e ocupação do solo, face à forte relação existente entre o ordenamento do sistema viário e o estabelecimento das condições adequadas ao desenvolvimento das diversas atividades no meio urbano e rural;

II - adaptar a malha viária existente às melhorias das condições de circulação;

III - hierarquizar as vias urbanas e rurais, bem como implementar soluções visando maior fluidez no tráfego de modo a assegurar segurança e conforto;

IV - eliminar pontos críticos de circulação, principalmente em locais de maiores ocorrências de acidentes;

V - adequar os locais de concentração, acesso e circulação pública às pessoas portadoras de deficiências;

VI - garantir acessibilidade universal nas vias e nos espaços públicos;

VII - assegurar a faixa *non aedificandi* e a faixa de domínio ao longo das estradas municipais e rodovias;

VIII - garantir a continuidade das vias existentes no momento de implantação de novos loteamentos.

Parágrafo único. O ordenamento do sistema viário urbano é regulamentado por Lei específica, Lei do Sistema Viário, a qual é parte integrante deste plano.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art 21 O desenvolvimento e a gestão do planejamento territorial, os instrumentos de política urbana abaixo transcritos, que se fizerem necessários, especialmente os previstos na Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade, em consonância com as diretrizes da política nacional do meio ambiente:



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

- I - disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
- II - gestão orçamentária participativa;
- III - planos, programas e projetos elaborados em nível local;
- IV - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- V - contribuição de melhoria;
- VI - incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- VII - desapropriação;
- VIII - servidão e limitações administrativas;
- IX - tombamento e inventários de imóveis, conjuntos e sítios urbanos ou rurais;
- X - concessão de direito real de uso;
- XI - concessão de uso especial para fim de moradia;
- XII - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- XIII - usucapião especial de imóvel urbano, coletivo ou individual;
- XIV - direito de preempção;
- XV - operações urbanas consorciadas;
- XVI - outorga onerosa do direito de construir;
- XVII - transferência do direito de construir;
- XVIII - regularização fundiária;
- XIX - assistência técnica e jurídica para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
- XX - referendo popular e plebiscito;
- XXI - relatórios de impacto ambiental e de impacto de vizinhança;
- XXII - termo de ajustamento e conduta;
- XXIII - fundo de desenvolvimento territorial;
- XXIV - sistema municipal de informações.

SEÇÃO I

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art 22 A Outorga Onerosa do Direito de Construir é a permissão onerosa concedida pelo Poder Público ao empreendedor, para fins de edificação em áreas de urbanização prioritária utilizando-se de estoques construtivos públicos.

Art 23 Quando se constatar impacto negativo na infraestrutura, decorrente da aplicação da outorga onerosa do direito de construir, as vendas de estoques construtivos serão imediatamente suspensas, por decreto do Poder Executivo.

Art 24 A concessão de um aumento no potencial construtivo é entendida como o aumento do coeficiente de aproveitamento máximo.

Parágrafo único. O imóvel que vier a receber o incentivo, de que trata o caput deste artigo poderá acrescer seu coeficiente de aproveitamento em até 35% (trinta e cinco por cento).

Art 25 Lei Municipal específica estabelecerá os imóveis que poderão receber potencial construtivo e as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando no mínimo:

- I - a fórmula de cálculo da cobrança;



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

II - os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III - a contrapartida do beneficiário;

IV - os procedimentos administrativos necessários.

Art 26 Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social.

Art 27 A utilização da outorga onerosa do direito de construir será baseada em cronograma apresentado pelo proprietário e aprovado pelo órgão municipal competente.

SEÇÃO II DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art 28 O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel objeto de alienação onerosa entre particulares, conforme disposto nos artigos 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.

Parágrafo único. O direito de preempção será exercido sempre que o Município necessitar de áreas para:

I - regularização fundiária;

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

III - constituição de reserva fundiária;

IV - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento urbano;

V - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;

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

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

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

Art 29 As áreas onde incidirá o direito de preempção serão delimitadas por lei de iniciativa do Poder Executivo Municipal, sempre que houver necessidade de o Município utilizar o direito de preempção para a consecução dos objetivos da política urbana e para as finalidades previstas no artigo anterior.

Parágrafo único. Os imóveis colocados à venda, nas áreas de incidência do direito de preempção, deverão ser necessariamente oferecidos ao Município, que terá preferência para aquisição, pelo prazo de cinco anos, independentemente do número de alienações referentes ao mesmo imóvel.

Art 30 O Poder Executivo Municipal deverá notificar o proprietário do imóvel localizado em área delimitada para o exercício do direito de preempção, dentro do prazo de 30 (trinta) dias a partir da publicação da lei que o delimitou.

§ 1º Havendo terceiros interessados na compra de imóvel integrante da área referida no *caput*, o proprietário deverá comunicar imediatamente, no prazo de 30 (trinta) dias, ao Poder Executivo Municipal sua intenção de alienar onerosamente o imóvel.

§ 2º A declaração de intenção de alienar onerosamente o imóvel deve ser apresentada com os seguintes documentos:



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

- I - proposta de compra, apresentada pelo terceiro interessado na aquisição do imóvel, da qual constarão preço, condições de pagamento e prazo de validade;
- II - endereço do proprietário, para recebimento de notificação e de outras comunicações;
- III - certidão atualizada, de inteiro teor da matrícula do imóvel, expedida pelo cartório de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente;
- IV - declaração assinada pelo proprietário, sob as penas da lei, de que não incidem quaisquer encargos e ônus sobre o imóvel, inclusive os de natureza real, tributária ou executória.

Art 31 Recebida a notificação a que se refere o artigo anterior, o Poder Executivo Municipal poderá manifestar, por escrito, dentro do prazo legal, o interesse em exercer a preferência para aquisição do imóvel.

SEÇÃO III

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art 32 Lei Municipal específica definirá as áreas em que incidirá a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para a implementação da referida obrigação.

§ 1º Considera-se subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido na Lei de Uso de Ocupação do Solo.

§ 2º O proprietário será notificado pelo Poder Executivo municipal para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no cartório de registro de imóveis.

§ 3º A notificação far-se-á:

I - por funcionário da Prefeitura ao proprietário do imóvel ou, no caso de pessoa jurídica, a quem tenham poderes de gerência geral ou administração;

II - por edital, quando frustrada por 3 (três) vezes a tentativa na forma prevista no inciso anterior.

§ 4º Os prazos a que se refere o *caput* não poderão ser inferiores a:

I - 1 (um) ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto na Prefeitura;

II - 2 (dois) anos, a partir da aprovação do projeto, para iniciar as obras do empreendimento.

§5º Em empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, a lei municipal específica, a que se refere o *caput*, poderá prever a conclusão em etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o projeto como um todo.

Art 33 A transmissão do imóvel, por ato intervivos ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, sem interrupção de quaisquer prazos.



Prefeitura do Município de Mandaguacu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

SEÇÃO IV DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art 34 Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na Seção anterior, 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 cinco anos consecutivos.

§ 1º Lei municipal específica, baseada no plano de uso e ocupação do solo, para assegurar o aproveitamento do equipamento urbano existente, poderá determinar o parcelamento, a edificação ou utilização compulsória de que trata o *caput* deste artigo, fixando as áreas, parâmetros urbanísticos mínimos das edificações, condições e prazos para sua execução.

§ 2º O prazo de que trata o parágrafo anterior não poderá ser inferior a 02 (dois) anos, a contar da notificação do proprietário.

§ 3º O proprietário será notificado pelo Município para o cumprimento da obrigação, devendo a notificação ser averbada no Registro de Imóveis.

§ 4º A alienação do imóvel, posterior à data da notificação, não interrompe o prazo fixado para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória.

§ 5º O não cumprimento da obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, possibilitará ao Município desapropriar o terreno, facultando a sua alienação a terceiro, que se comprometa a cumprir a obrigação estabelecida.

§ 6º O instrumento do consórcio imobiliário, de que trata o artigo 46 do Estatuto da Cidade, poderá ser utilizado para viabilizar os empreendimentos nos casos em que o proprietário não possa fazê-lo sozinho.

SEÇÃO V DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art 35 Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder a desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do artigo 8º da Lei nº. 10.257/01 – Estatuto da Cidade.

SEÇÃO VI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art 36 Para os empreendimentos potencialmente geradores de grandes modificações no espaço urbano, será exigido o estudo de impacto de vizinhança (EIV), de acordo com o Estatuto da Cidade.

§ 1º O estudo de impacto de vizinhança deve conter todas as possíveis implicações do projeto para a estrutura ambiental e urbana, no entorno do empreendimento, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

- I - adensamento populacional;
- II - demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários;
- III - uso e ocupação do solo;
- IV - valorização ou desvalorização imobiliária;
- V - geração de tráfego, demanda por transporte, vias públicas, estacionamento, bem como o acesso ao empreendimento;
- VI - ventilação e iluminação;
- VII - paisagem urbana e patrimônio histórico, natural e cultural.

§ 2º De posse do estudo de impacto de vizinhança a equipe técnica da Prefeitura Municipal, se reservará o direito de avaliar o mesmo, além do projeto, e estabelecer outras 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.

§ 3º A avaliação do estudo de impacto de vizinhança e as exigências feitas pela referida equipe técnica deverão ter a anuência do Conselho de Desenvolvimento da Cidade.

§ 4º O EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) e o EIA-RIMA (Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental) não substituem um ao outro, sendo que o EIA-RIMA é exigido segundo legislação ambiental específica.

Art 37 Deverá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança para os seguintes empreendimentos:

- I - habitação coletiva (acima de 50 unidades);
- II - comércio e serviço com área igual ou superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados);
- III - comércio e serviço incômodo (de qualquer área);
- IV - indústrias com área construída igual ou superior a 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados);
- V - atividades de extração mineral (de qualquer porte);
- VI - outras atividades potencialmente geradoras de grandes modificações no espaço urbano.

SEÇÃO VII

DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art 38 As áreas especiais de interesse social são aquelas destinadas à produção e a manutenção da habitação de interesse social, com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

- I - loteamentos privados irregulares ou clandestinos, que atendam a padrões de qualidade de vida, e ao equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança conforme regulamentação específica;
- II - áreas delimitadas pelo Poder Executivo, considerado o déficit anual da demanda habitacional prioritária, permitida a promoção de parcerias e incentivos.

Parágrafo único. A regularização fundiária de núcleos habitacionais, em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista dar-



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

se-á mediante a Concessão de Direito Real de Uso, de acordo com legislação federal e municipal pertinente.

Art 39 As áreas especiais de interesse social serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição, observando-se os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art 40 Os proprietários de imóvel que pretendam construir habitação de interesse social poderão solicitar ao Poder Executivo a sua instituição mediante estudo de impacto de vizinhança, o qual deverá conter:

- I - padrões específicos de parcelamento do solo;
- II - formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários, associações ou cooperativas de moradores;
- III - forma de atendimento à demanda habitacional municipal, formalizada pela Secretaria Municipal competente.

TÍTULO III DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL CAPÍTULO I DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO DA CIDADE

Art 41 Fica criado o Conselho de Desenvolvimento da Cidade de Mandaguçu, órgão colegiado de natureza deliberativa e consultiva, será o órgão responsável pelo acompanhamento, controle da implementação e gestão do Plano Diretor Municipal de Mandaguçu.

Art 42 O Conselho de Desenvolvimento da Cidade de Mandaguçu terá como principais atribuições:

- I - examinar a viabilidade dos projetos;
- II - estabelecer prioridades na aplicação dos recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento;
- III - acompanhar a aplicação da legislação municipal relativa ao planejamento e desenvolvimento territorial, propor e deliberar sobre a atualização, complementação, ajustes e alterações do Plano Diretor Municipal;
- IV - analisar e aprovar projetos de empreendimentos de impactos significativos, bem como indicar medidas compensatórias, mitigadoras e alterações que entender necessário, sem prejuízo das demais aprovações previstas na legislação;
- V - promover o acompanhamento de políticas setoriais integradas que tenham relação com o desenvolvimento territorial do Município;
- VI - analisar e deliberar sobre casos omissos na legislação vigente;
- VII - administrar o Fundo Municipal de Desenvolvimento.

Parágrafo único. Fica facultado ao Conselho de Desenvolvimento da Cidade promover a realização de seminários ou encontros regionais sobre temas de sua agenda, bem como estudos sobre a definição de convênios na área de desenvolvimento urbano sustentável e da propriedade urbana.



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

Art 43 O Conselho de Desenvolvimento da Cidade de Mandaguçu será composto por, no mínimo, 10 (dez) membros, nomeados através de Decreto pelo Prefeito Municipal, na seguinte proporção:

I - 40% (quarenta por cento) dos representantes sendo da administração pública, incluindo o poder executivo e legislativo.

II - 60% (sessenta por cento) dos representantes sendo da sociedade civil organizada, podendo incluir representantes de movimentos sociais, entidades sindicais, associação de moradores, organizações não governamentais, profissionais da construção civil, empresários relacionados ao desenvolvimento urbano, entre outros.

§ 1º Os órgãos municipais e entidades relacionadas nos incisos I e II deste artigo indicarão seus representantes.

§ 2º A participação de vereadores está condicionada à aprovação do promotor responsável.

§ 3º O presidente do Conselho de Desenvolvimento da Cidade de Mandaguçu será eleito, entre um dos seus membros, em sua primeira reunião.

§ 4º A ausência de membros por 3 (três) reuniões consecutivas, sem motivo justificado, implicará na sua imediata substituição.

§ 5º O mandato dos membros do Conselho de Desenvolvimento da Cidade será de 2 (dois) anos, com possibilidade de recondução.

§ 6º No prazo de 90 (noventa) dias do início de seus trabalhos, o Conselho de Desenvolvimento da Cidade deverá apresentar seu regimento interno.

Art 44 O Município disponibilizará ao Conselho de Desenvolvimento da Cidade de Mandaguçu local, material e demais meios necessários à realização de seus trabalhos.

Art 45 Reuniões extraordinárias do Conselho de Desenvolvimento da Cidade poderão ser convocadas por seu presidente, pelo Chefe do Poder Executivo e por sua maioria absoluta: 50% (cinquenta por cento) mais um de seus membros.

CAPÍTULO II DO FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO

Art 46 Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento, com a finalidade de apoiar ou realizar investimentos destinados a concretizar os objetivos, diretrizes, planos, programas e projetos urbanísticos e ambientais integrantes ou decorrentes deste Plano, em obediência às prioridades nele estabelecidas.

§ 1º O FMD será administrado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 2º O plano de aplicação de recursos financeiros do FMD será aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento da Cidade, homologado pelo Prefeito Municipal e encaminhado anualmente, para aprovação da Câmara Municipal.



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

Art 47 O Fundo Municipal de Desenvolvimento – FMD – será constituído de recursos provenientes de:

- I - dotações orçamentárias e créditos adicionais suplementares a ele destinados;
- II - repasses ou dotações de origem orçamentária da União ou do Estado;
- III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;
- IV - contribuições ou doações de pessoas físicas ou jurídicas;
- V - acordos, contratos, consórcios e convênios;
- VI - retornos e resultados de suas aplicações;
- VII - outras receitas destinadas ao fundo.

Art 48 Os recursos do Fundo Municipal de Desenvolvimento serão aplicados em:

- I - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, incluindo a regularização fundiária e a aquisição de imóveis para constituição de reserva fundiária;
- II - estruturação e gestão do transporte coletivo público;
- III - ordenamento e direcionamento do desenvolvimento territorial, incluindo infraestrutura, drenagem e saneamento;
- IV - implantação de equipamentos públicos urbanos e comunitários, espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- V - proteção de áreas de interesse histórico, cultural, turístico ou paisagístico;
- VI - criação de unidades de conservação e proteção de áreas de interesse ambiental.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art 49 Fica estabelecido o prazo máximo de 90 (noventa) dias após a aprovação desta Lei, para o Poder Legislativo Municipal apreciar e deliberar os projetos de leis que alteram, inserem e/ou revogam dispositivos das leis complementares listadas abaixo:

- I - Lei dos Perímetros Urbanos;
- II - Lei de Parcelamento do Solo Urbano;
- III - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- IV - Lei do Sistema Viário;
- V - Código de Obras;
- VI - Código de Posturas.

Parágrafo único. Ficam mantidas, até a revisão, a legislação urbanística vigente no Município.

Art 50 O prazo de validade desta Revisão do Plano Diretor Municipal é estabelecido em 10 (dez) anos.

Parágrafo único. Decorrido o prazo este instrumento deverá ser novamente revisado, podendo a revisão ser realizada antes, caso o Município julgar necessário e com a aprovação do Conselho de Desenvolvimento da Cidade de Mandaguçu, em relação aos resultados da aplicação de suas diretrizes e instrumentos e das modificações ocorridas no espaço físico, social e econômico do Município, procedendo as atualizações e adequações que se fizerem necessárias.



Prefeitura do Município de Mandaguçu

ESTADO DO PARANÁ

Paço Municipal "Hiro Vieira"

Rua Bernardino Bogo, 175 - Caixa Postal 81

PABX/FAX (44) 3245-8400 - CNPJ 76.285.329/0001-08

www.mandaguacu.pr.gov.br - adm@mandaguacu.pr.gov.br

Art 51 Fica revogada a Lei Municipal nº 1.548/2006, de 15 de dezembro de 2006, que institui o Plano Diretor Municipal de Mandaguçu – PDM – e dá outras providências.

Art 52 Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Mandaguçu, 05 de dezembro de 2019.


Mauricio Aparecido da Silva
Prefeito Municipal



Regional P.18

