

SUBSTITUIR ESTA PÁGINA PELA SEPARATRIZ: 4 LEGISLAÇÃO

O arcabouço legal do Plano Diretor Participativo do Município de Ponta Grossa é composto pelos seguintes instrumentos legais, detalhados na seqüência:

- Lei do Plano Diretor;
- Lei do Perímetro Urbano;
- Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- Lei do Sistema Viário Básico;
- Lei de Parcelamento do Solo (Lei existente em revisão);
- Lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- Lei da Transferência do Direito de Construir;
- Lei do Parcelamento, Edificação e Uso compulsório;
- Lei do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- Lei do Direito de Preempção;
- Lei das Operações Urbanas Consorciadas.

4.1

PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR

Atualiza a Lei do Plano Diretor do Município de Ponta Grossa em consonância com as novas diretrizes da Revisão do Plano Diretor e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ponta Grossa, Estado do Paraná, APROVOU na Sessão Ordinária de ____ de ____ de 2006, e eu, Prefeito Municipal, no uso das minhas atribuições legais, SANCIONO a seguinte **LEI**:

TÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

- Art. 1º.** Esta Lei institui o novo Plano Diretor do Município de Ponta Grossa e estabelece as normas, os princípios e as diretrizes para sua implantação, com fundamento na Constituição da República, na Constituição do Estado do Paraná, na Lei Orgânica do Município e na Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).
- Art. 2º.** O Plano Diretor do Município de Ponta Grossa, nos termos desta Lei, aplica-se em toda a sua extensão territorial, visando orientar as ações para o desenvolvimento integrado do Município no decênio 2006-2015, coordenando as iniciativas das administrações públicas, municipal, estadual e federal, e entidades privadas, para a consecução de seus objetivos.

Art. 3º. O Poder Público Municipal promoverá suas atividades e ações, bem como coordenará as atividades e ações de particulares, consoante as diretrizes dispostas na presente Lei.

Art. 4º. As políticas, diretrizes, normas, planos, programas, orçamentos anuais e plurianuais deverão atender ao estabelecido nesta Lei.

Art. 5º. Integrarão o Plano Diretor do Município de Ponta Grossa, as seguintes leis:

- I. Lei do Perímetro Urbano;
- II. Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- III. Lei de Parcelamento do Solo Urbano (em revisão);
- IV. Lei do Sistema Viário;
- V. Código de Obras e Edificações (em revisão);
- VI. Código de Posturas (em revisão).

Parágrafo único. Outras leis e decretos integrarão o Plano Diretor do Município de Ponta Grossa, desde que, cumulativamente:

- I. tratem de matéria relativa ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal;
- II. mencionem expressamente em seu texto a condição de integrante do conjunto de leis componentes do Plano Diretor do Município de Ponta Grossa;
- III. definam as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e os do Plano Diretor do Município de Ponta Grossa, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos das demais leis.
- IV. as alterações legislativas que integram o plano diretor serão previamente remetidas ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, sem prejuízo do disposto na Lei Federal 7.437 de 24 de julho de 1987 que disciplina a Ação Civil Pública em caso de desrespeito à ordem urbanística.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES GERAIS

SEÇÃO I DAS FINALIDADES E DOS PRINCÍPIOS

Art. 6º. O Plano Diretor do Município de Ponta Grossa constitui o instrumento de gestão, contínua e integrada, da política de expansão urbana e de desenvolvimento municipal e tem por finalidades:

- I. estabelecer as diretrizes e metas globais e setoriais, bem como referências obrigatórias para a ação do poder público e da sociedade civil nas questões de interesse local e, mais especificamente, para a formulação e aprovação dos instrumentos de implementação do Plano Diretor;
- II – promover o aperfeiçoamento da legislação de uso e ocupação dos solos urbano e rural, visando ordenar a plena realização das funções sociais do Município e garantir a qualidade de vida da população, considerando a promoção da equidade social, da eficiência administrativa e da qualidade ambiental.

Art. 7º. O Plano Diretor de Ponta Grossa tem por princípios:

- I. a justiça social e a redução das desigualdades sociais e regionais;
- II. a gestão democrática, participativa e descentralizada, ou seja, a participação de diversos setores da sociedade civil e do governo, como: técnicos da administração municipal e de órgãos públicos, estaduais e federais, pesquisadores das universidades, movimentos populares, representantes de associações de bairros e de entidades da sociedade civil, além de empresários de vários setores da produção;
- III. o direito universal à cidade, ampliado à terra urbana, à moradia digna, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer;
- IV. a preservação e recuperação do ambiente natural e construído;
- V. o enriquecimento cultural da cidade pela diversificação, atratividade e competitividade;
- VI. o incentivo a atividades econômicas, inclusive turísticas, no Município;
- VII. o fortalecimento da regulação pública sobre o solo urbano mediante a utilização de instrumentos redistributivos da renda urbana e da terra e controle sobre o uso e ocupação do espaço da cidade;
- VIII. a integração horizontal entre os órgãos da administração municipal direta e entes da administração indireta, promovendo a atuação

coordenada no desenvolvimento e aplicação das estratégias e metas do Plano, consubstanciadas em suas políticas, programas e projetos.

SEÇÃO II DOS OBJETIVOS

Art. 8º. O objetivo principal do Plano Diretor do Município de Ponta Grossa consiste em disciplinar o desenvolvimento municipal, garantindo qualidade de vida à população, preservando e conservando os recursos naturais locais.

Art. 9º. São objetivos específicos do Plano Diretor do Município de Ponta Grossa:

- I. promover o máximo aproveitamento dos recursos administrativos, financeiros, naturais, culturais e comunitários do Município;
- II. proteger o meio ambiente e, em conjunto, o ser humano, de qualquer forma de degradação ambiental, mantendo a qualidade da vida urbana e rural;
- III. ordenar o crescimento urbano do Município, em seus aspectos físico-ambiental, econômico, social, cultural e administrativo, dentre outros;
- IV. organizar o uso e ocupação do solo, em consonância com a função socioeconômica da propriedade, com vistas a garantir condições de conforto ambiental, privacidade e segurança;
- V. disciplinar áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais, com vistas a permitir a redução dos custos e o aumento da oferta dos lotes e unidades habitacionais;
- VI. promover a equilibrada e justa distribuição espacial da infra-estrutura urbana e dos serviços públicos essenciais, inclusive aqueles voltados ao saneamento ambiental;
- VII. propiciar o amplo desenvolvimento econômico do Município, considerando os setores primário, secundário e terciário;
- VIII. promover o desenvolvimento social, com vistas à inclusão de toda a população;
- XVI. propiciar a participação da população na discussão e gestão da cidade e na criação de instrumentos legais de decisão colegiada, considerando essa participação como produto cultural do povo.

SEÇÃO III DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE



Art. 10. A função social da cidade de Ponta Grossa se dará pelo pleno exercício de todos os direitos à cidade, entendido este como direito à terra; aos meios de subsistência; ao trabalho; à saúde; à educação; à cultura; à moradia; à proteção social; à segurança; ao meio ambiente ecologicamente equilibrado; ao saneamento; ao transporte público; ao lazer; à informação; e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

Art. 11. A função social da cidade será garantida pela:

- I. integração de ações públicas e privadas;
- II. gestão democrática participativa e descentralizada;
- III. promoção da qualidade de vida e do ambiente;
- IV. observância das diretrizes de desenvolvimento do Município de Ponta Grossa e sua articulação com o seu contexto regional;
- V. cooperação, diversificação e atratividade, visando o enriquecimento cultural da cidade;
- VI. utilização de instrumentos redistributivos da renda e da terra e controle público sobre o uso e ocupação do espaço público;
- VII. priorização na elaboração e execução de programas, planos e projetos para grupos de pessoas que se encontrem em situações de risco, vulneráveis e desfavorecidas.

Art. 12. O não cumprimento do disposto no artigo anterior, por ação ou omissão, configura lesão a função social da cidade, sem prejuízo do disposto na Lei Federal Nº 10.257/2001.

SEÇÃO IV DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Art. 13. A propriedade urbana, pública ou privada, cumpre sua função social quando atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos no Plano Diretor do Município de Ponta Grossa, e nas leis integrantes deste, no mínimo, aos seguintes requisitos:

- I. atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social, ao acesso universal aos direitos fundamentais individuais e sociais e ao desenvolvimento econômico e social;
- II. compatibilidade do uso da propriedade com a infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, como também com a preservação da qualidade do ambiente urbano e natural e com a segurança, bem-estar e saúde de seus moradores, usuários e vizinhos.

§1º. O direito de propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Público, segundo os critérios estabelecidos na lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

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

Art. 14. A propriedade urbana, afóra o disposto no art. 12 da presente lei, atenderá a função social da propriedade mediante sua adequação às exigências fundamentais de ordenação da cidade, expressas no Plano Diretor, e nas leis que o integram, compreendendo:

- I. a distribuição de usos e intensidades de ocupação do solo de forma equilibrada em relação à infra-estrutura disponível, aos transportes e ao meio ambiente, de modo a evitar ociosidade e sobrecarga dos investimentos coletivos;
- II. a intensificação da ocupação do solo condicionada à ampliação da capacidade de infra-estrutura;
- III. a melhoria da paisagem urbana;
- IV. a preservação dos recursos naturais do Município;
- V. a recuperação de áreas degradadas ou deterioradas, visando à melhoria do meio ambiente e das condições de habitabilidade;
- VI. o acesso à moradia digna, com a adequada oferta de habitação para as faixas de baixa renda;
- VII. a regulamentação do parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de habitação para a população de renda mais reduzida;
- VIII. a promoção de sistema de circulação e rede de transporte que assegure acessibilidade satisfatória a todas as regiões da cidade.

Parágrafo único. O Município utilizará os instrumentos previstos nesta lei e demais legislações pertinentes, para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

Art. 15. Para os fins estabelecidos no Artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 05 de outubro de 1988, não cumprem a função social da propriedade urbana, por não atender às exigências de ordenação da cidade, os terrenos, glebas ou lotes não edificados, subutilizados ou não utilizados, a serem definidos em normas legais específicas.

Art. 16. A propriedade rural cumprirá sua função social quando houver a correta utilização econômica da terra e a sua justa distribuição, de modo a

atender o bem estar social da coletividade, mediante a produtividade e a promoção da justiça social.

SEÇÃO V DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 17. 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 onde o Poder Público constituído compartilha o seu poder decisório.

Art. 18. Deverá ser respeitada a participação de todas as entidades da sociedade civil organizada, bem como daqueles que tiverem interesse, em todas as políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades contidas neste Plano Diretor, de modo a garantir o controle direto das atividades e o pleno exercício da cidadania, nas seguintes instâncias:

- I. órgãos colegiados municipais;
- II. debates, audiências e consultas públicas;
- III. conferências municipais;
- IV. iniciativa popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos; e
- V. conselhos municipais.

Art. 19. São diretrizes gerais da gestão democrática:

- I. valorizar o papel do cidadão como colaborador, co-gestor, prestador e fiscalizador das atividades da administração pública;
- II. ampliar e promover a interação da sociedade com o poder público;
- III. garantir o funcionamento das estruturas de controle social previstas em legislação específica; e
- IV. promover formas de participação e organização, ampliando a representatividade social.

TÍTULO II DAS DIRETRIZES DE DESENVOLVIMENTO

Art. 20. A consecução dos objetivos do Plano Diretor do Município de Ponta Grossa dar-se-á com base na implementação de políticas setoriais integradas, visando ordenar a expansão e o desenvolvimento do



Município, permitindo o seu crescimento planejado e ambientalmente sustentável, com melhoria da qualidade de vida.

Art. 21. As diretrizes estabelecidas nesta Lei deverão ser observadas de forma integral e simultânea pelo Poder Público, visando garantir a sustentabilidade do Município.

Art. 22. As diretrizes de Desenvolvimento Institucional do Município de Ponta Grossa são determinadas pela adequação da estrutura político-administrativa e a capacitação técnica para facilitar o atendimento dos interesses do Município de Ponta Grossa, através de:

- I. adequação da sua estrutura administrativa, quando necessário, para a incorporação dos objetivos, diretrizes e ações previstos na legislação vigente, mediante a reformulação das competências de seus órgãos da administração direta e entes da administração indireta;
- II. garantia dos recursos e procedimentos necessários para a formação e manutenção dos quadros necessários no funcionalismo público para a implementação das propostas definidas na legislação específica;
- III. estabelecimento e manutenção do Sistema Integrado de Informações Municipal e Processo Municipal de Planejamento e Gestão Urbana;
- IV. promoção de entendimentos com municípios vizinhos, podendo formular políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas em lei específica, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmar convênios ou consórcios com este objetivo, sem prejuízo de igual articulação com o Governo do Estado do Paraná;
- V. revisão da Planta de Valores dos imóveis do município e seu acompanhamento periódico para que não haja valores desatualizados.

Art. 23. As diretrizes de Desenvolvimento Físico-Ambiental têm por finalidade a qualificação do território municipal, com a sua valorização, promovendo as suas potencialidades e garantindo a qualidade ambiental e de vida.

§ 1º Constituem objeto da Política de Desenvolvimento Físico-Ambiental o meio ambiente, os recursos hídricos, o abastecimento de água, a drenagem, o esgotamento sanitário, a coleta e tratamento de resíduos sólidos, a iluminação pública e privada, o sistema viário, o transporte coletivo, a ordenação do uso e ocupação do solo urbano, a regularização fundiária e a delimitação do perímetro urbano.

§ 2º A Gestão Ambiental municipal deve cumprir as diretrizes estabelecidas nos planos e outros produtos de planejamento ambiental ou relacionados, tais como:

- a) planejar e desenvolver ações de promoção, proteção, conservação, preservação, recuperação, restauração, reparação, vigilância e melhoria da qualidade ambiental;
- b) preservar as áreas ambientalmente frágeis e recuperar as degradadas, especialmente às margens dos córregos urbanos;
- c) elaborar e implementar os planos que visem à melhoria da qualidade ambiental do Município;
- d) a Agenda 21, no prazo de 360 dias;
- e) os Planos Diretores de Arborização, Áreas Verdes e Unidades de Conservação, devendo cadastrar as áreas de interesse ambiental e paisagístico no prazo de 360 dias;
- f) o Plano de Exploração Minerária, determinando o potencial minerário do Município de Ponta Grossa, as áreas passíveis de exploração assim como normas e procedimentos para a realização desta atividade no prazo de 360 dias.

§ 3º O Poder Executivo, por seus órgãos competentes, deverá elaborar o Plano Básico de Zona de Proteção de Aeródromos e Plano Básico de Zoneamento de Ruídos devendo ser encaminhados à aprovação da autoridade aeronáutica competente no prazo de 360 dias.

Art. 24. As diretrizes de Desenvolvimento Econômico são determinadas pelas possibilidades de integração entre o Poder Público, a sociedade civil e o setor privado, em especial nos assuntos relativos ao turismo, desenvolvimento rural, trabalho e emprego.

Art. 25. As diretrizes do Desenvolvimento Social são determinadas pelas possibilidades de integração entre o Poder Público, a sociedade civil e o setor privado, em especial as relacionadas às questões de saúde; educação e atendimento infantil, cultura, esporte e recreação, ação social e segurança pública.

Parágrafo único. O Poder Executivo, por intermédio dos órgãos municipais competentes, em conjunto com os conselhos municipais, promoverá o desenvolvimento de programas de acesso à cultura, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I. identificar áreas e bens que constituem o patrimônio histórico, cultural e paisagístico do Município, com base em estudos e planos específicos, objetivando, entre outras ações:

- II. elaborar o Plano de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico, que definirá os elementos de interesse à preservação, recuperação e manutenção, a partir da determinação dos graus de proteção para cada componente e os parâmetros de uso e delimitações no prazo de 180 (cento e oitenta) dias; e
- III. realizar parcerias entre a Prefeitura Municipal de Ponta Grossa, Secretaria Estadual da Cultura e o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, dentre outras instituições.
- IV. identificar áreas que possam ser loteadas na forma de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), no prazo de 360 dias a contar da publicação desta lei.

TÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

CAPÍTULO I DOS INSTRUMENTOS EM GERAL

- Art. 26.** Para a promoção, planejamento, controle e gestão do desenvolvimento urbano, o Município de Ponta Grossa adotará os instrumentos de política de desenvolvimento municipal 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.
- §1º.** Os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade regem-se por legislação que lhes é própria, observado o disposto neste Plano Diretor.
- §2º.** A utilização de instrumentos para o desenvolvimento municipal deve ser objeto de controle social, garantindo a informação e a participação de entidades da sociedade civil e da população, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

- Art. 27.** Para os fins deste Plano Diretor, serão utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos de planejamento, a serem objeto de regulamentação específica e sem prejuízo de outros:
- I. Plano Plurianual;
 - II. Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual;
 - III. Zoneamento de Organização e Controle do Uso e Ocupação do Solo;
 - IV. Diretrizes para Parcelamento do Solo;
 - V. Código de Obras e Edificações;
 - VI. Código de Posturas;
 - VI. Planos de Desenvolvimento Econômico e Social;
 - VII. Planos, Programas e Projetos Setoriais;
 - VIII. Programas e Projetos Especiais de Urbanização;
 - IX. Sistema Municipal de Áreas Verdes e Unidades de Conservação;
 - X. Zoneamento Ambiental.

CAPÍTULO III DOS INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS

Art. 28. Para os fins deste Plano Diretor, serão utilizados os seguintes instrumentos jurídicos e urbanísticos, a serem instituídos por normas legais específicas e sem prejuízo de outros:

- I. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios;
- II. Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo;
- III. Desapropriação com Pagamento mediante Títulos da Dívida Pública;
- IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- V. Transferência do Direito de Construir;
- VI. Operações Urbanas Consorciadas;
- VII. Consórcio Imobiliário;
- VIII. Direito de Preempção;
- IX. Direito de Superfície;
- X. Estudo de Impacto de Vizinhança;
- XI. Tombamento;
- XII. Desapropriação;
- XIII. Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental; e
- XIV. Licenciamento Ambiental.

SEÇÃO I DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 29. Nas áreas urbanas definidas em lei específica será exigido do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova o seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicação dos mecanismos previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, de:

- I. parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II. imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;
- III. desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública.

Art. 30. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios visam promover uma justa reforma urbana, e estruturação de uma política fundiária que garanta a função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas.

§1º. Considera-se solo urbano subutilizado o que não atingir o coeficiente de aproveitamento mínimo de 5% (cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento da zona, a partir de um tamanho mínimo de terreno conforme índice urbanístico da zona, nas áreas indicadas em lei específica.

§2º. Imóvel urbano não utilizado compreende todo tipo de edificação que tenha, no mínimo 80% (oitenta por cento) de sua área construída desocupada há mais de 05 (cinco) anos, ressalvados os casos em que esse fato decorra de impossibilidades jurídicas ou pendências judiciais incidentes sobre o imóvel.

§3º Ficam excluídos das classificações dos parágrafos anteriores:

- I. os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitem de edificações para exercer suas finalidades;
- II. os imóveis utilizados como postos de serviços e lava-rápido;
- III. as áreas com cobertura vegetal em estágio médio ou avançado de sucessão e de preservação permanente;
- IV. os imóveis tombados e os de interesse histórico, paisagístico e turístico conforme estabelecido no respectivo Plano de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Paisagístico.

Art. 31. Lei municipal específica estabelecerá regras para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios e o IPTU progressivo no tempo, entre as quais:

- I. notificação do proprietário do imóvel não edificado, subutilizado, ou não utilizado, observada a legislação federal aplicável;
- II. prazo e a forma para apresentação de defesa por parte do proprietário;
- III. órgão municipal competente para, após apreciar a defesa, decidir pela aplicação do parcelamento, ocupação ou utilização compulsórios do imóvel;
- IV. prazos para cumprimento do dever de parcelar, edificar ou utilizar o solo urbano, observando, no que couber, a legislação federal aplicável.
- V. situações que representam o cumprimento do dever de parcelar, edificar ou utilizar o solo, inclusive para fazer cessar a aplicação do IPTU progressivo, quando for o caso.
- VI. majoração progressiva da alíquota do IPTU no tempo.

SEÇÃO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

- Art. 32.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos na lei municipal específica, prevista no art. 30, § 1º desta lei, o Município procederá a aplicação do IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.
- §1º.** A progressividade das alíquotas será estabelecida em lei municipal específica, observando os limites estabelecidos na legislação federal aplicável, não podendo exceder a duas vezes o valor referente ao ano anterior, sendo a alíquota máxima de quinze por cento.
- §2º.** Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida da desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública.
- Art. 33.** É vedada a concessão de isenções ou de anistia relativas à tributação progressiva para fazer cumprir a função social da propriedade.

SEÇÃO III DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO MEDIANTE TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

- Art. 34.** Decorridos os 05 (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 à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, nos termos do Artigo 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto das Cidades.

SEÇÃO IV DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

- Art. 35.** A outorga onerosa do direito de construir, também denominada solo criado, é a concessão emitida pelo Município, para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de

aproveitamento, número de pavimentos ou alteração de uso e porte, mediante a contrapartida financeira do setor privado, em áreas dotadas de infra-estrutura.

Art. 36. A outorga onerosa do direito de construir propicia maior adensamento de áreas já dotadas de infra-estrutura, sendo que os seus recursos serão aplicados no Fundo de Desenvolvimento Urbano, com as finalidades previstas no Artigo 26 do Estatuto da Cidade, e determinadas em lei específica.

Art. 37. As zonas onde a outorga onerosa do direito de construir poderá ser exercida são as seguintes:

- I. Zona Centro de Bairro (ZCB);
- II. Corredor Comercial (CC);
- III. Zona Residencial 4 (ZR4).

Art. 38. Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para as concessões de outorga onerosa do direito de construir, determinando, entre outros itens:

- I. fórmula de cálculo para a cobrança da outorga onerosa do direito de construir;
- II. casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- III. contrapartidas do beneficiário; e
- IV. competência para a concessão.

Art. 39. Ato do Poder Executivo Municipal regulamentará o procedimento administrativo para aprovação da outorga onerosa do direito de construir.

SEÇÃO V TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 40. O Poder executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o potencial construtivo de determinado lote, previsto neste Plano Diretor e na legislação dele decorrente, para as seguintes finalidades:

- I. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II. preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III. inserção em programas de regularização fundiária, de urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e de habitação de interesse social.

§1º. O proprietário de um imóvel impedido de utilizar plenamente o potencial construtivo definido na lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, por limitações relativas a preservação do patrimônio ambiental ou cultural, poderá transferir parcial ou totalmente o potencial deste imóvel.

§2º. O mesmo direito poderá ser concedido ao proprietário que doar ao Município seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos do caput deste artigo.

Art. 41. Este instrumento poderá ser aplicado nos seguintes imóveis:

- I. lotes com áreas verdes cadastradas pela Prefeitura Municipal nos termos do § 2º e alíneas do artigo 23 desta Lei; e
- II. lotes em que haja interesse histórico, cultural ou paisagístico tombados, conforme estudo específico a ser realizado nos termos do parágrafo único do artigo 25 desta lei.

Art. 42. Lei Municipal específica estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir, em específico, dentre outras:

- I. os parâmetros de ocupação máxima;
- II. as densidades máximas admitidas;
- III. os casos de alterações de usos;
- IV. as definições de contrapartida;
- V. as fórmulas de cálculo;
- VI. os casos passíveis de renovação de potencial; e
- VII. as condições de averbação em registro de imóveis.

SEÇÃO VI OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 43. A Operação Urbana Consorciada é um conjunto de medidas e intervenções, a serem coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a finalidade de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, ampliando os espaços públicos e as melhorias de infra-estrutura e sistema viário, num determinado perímetro, sendo realizadas com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados.

Art. 44. Cada Operação Urbana Consorciada será criada por legislação específica, de acordo com as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto das Cidades e o previsto neste Plano Diretor, contendo, no mínimo:

- I. delimitação do perímetro da área de abrangência;
- II. programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;
- III. programa de atendimento econômico 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 e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos;
- VII. forma de controle da operação; e
- VIII. conta ou fundo específico, que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes dos benefícios urbanísticos concedidos.

Parágrafo único. Poderão ser contempladas na lei específica, dentre outras medidas:

- I. a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerando o impacto ambiental delas decorrentes; e
- II. a regularização de usos, construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente, mediante contrapartida dos beneficiados.

- Art. 45.** A lei específica que criar a Operação Urbana Consorciada poderá 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, desapropriações necessárias à própria operação, para aquisição de terreno para a construção de habitação de interesse social na área de abrangência da operação, visando o barateamento do custo da unidade para o usuário final e como garantia para obtenção de financiamentos para a sua implementação.
- Parágrafo único.** Os Certificados de Potencial Adicional de Construção serão livremente negociados, mas convertidos em direito de construir unicamente na área objeto da operação.
- Art. 46.** Os recursos obtidos pelo Poder Público como contrapartida nas Operações Urbanas Consorciadas, conforme item VIII do art. 44, deverão ser aplicados exclusivamente no programa de intervenções, estabelecido em lei específica que será elaborada para cada Operação Urbana Consorciada.
- Art. 47.** Os imóveis localizados no interior dos perímetros das Operações Urbanas Consorciadas não serão passíveis de receber potencial construtivo transferido de imóveis não inseridos no seu perímetro.
- Art. 48.** A execução de obras de intervenção ou melhoramento urbanístico poderá ser realizada por empresa privada de forma remunerada, a partir de concessões de uso pelo Poder Público.
- Art. 49.** O Poder Executivo poderá promover plano de urbanização com a participação dos moradores de áreas usucapidas, para a melhoria das condições habitacionais e de saneamento ambiental nas áreas habitadas por população de baixa renda, usucapidas coletivamente por seus possuidores para fins de moradia, nos termos do Estatuto da Cidade.

SEÇÃO VII CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 50. Fica facultado aos proprietários de qualquer imóvel, inclusive os atingidos pela obrigação de que trata o artigo 37 desta lei, propor ao poder Executivo Municipal o estabelecimento de consórcio imobiliário.

Art. 51. Entende-se por Consórcio Imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio do qual o proprietário transfere seu imóvel ao Poder Público Municipal e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 52. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao ex-proprietário do terreno será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Parágrafo único. O valor real desta indenização deverá:

- I. refletir o valor da base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), descontado o montante incorporado em função das obras realizadas, direta ou indiretamente, pelo Poder Público, na área onde o mesmo se localiza; e
- II. excluir do seu cálculo expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

SEÇÃO VIII DIREITO DE PREENPÇÃO

Art. 53. O Município de Ponta Grossa, por meio do direito de preempção, terá a preferência para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, desde que o imóvel esteja incluído em área a ser delimitada em lei específica e o Poder Público dele necessite para:

- 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, principalmente para implantação do sistema viário;
- V. implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

- 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. 54. As áreas em que incidirá o Direito de Preempção serão delimitadas em legislações específicas, que também fixarão seus prazos de vigência e as finalidades para as quais os imóveis se destinarão.

§1º. O uso deste instrumento deverá ser prioritariamente aplicado às Zonas delimitadas em lei específica.

§2º. Os prazos de vigência não serão superiores a 5 (cinco) anos, renováveis a partir de um ano após o decurso de prazo.

§3º. 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, contado a partir da vigência da lei que estabelecer a preferência do Município diante da alienação onerosa.

§4º. Ato do Poder Executivo regulamentará os procedimentos administrativos para o exercício do Direito de Preempção, respeitados a Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001, a presente lei de Revisão do Plano Diretor e a legislação específica.

SEÇÃO IX DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 55. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, nos termos dos artigos 1369 a 1376 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, e segundo os artigos 21 a 24 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de junho de 2001.

Art. 56. O Poder Executivo poderá receber em concessão, diretamente ou por meio de seus órgãos, empresas ou autarquias, o Direito de Superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes do Plano Diretor, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo.

§1º. O Poder Público poderá exercer o Direito de Superfície:

- I. em todo o território municipal;

- II. em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários;
- III. em caráter transitório para remoção temporária de moradores de favela, pelo tempo que durar as obras de urbanização;
- IV. em áreas públicas que integram seu patrimônio e que sejam objeto de interesse por parte das concessionárias de serviços públicos de forma onerosa ou gratuita;
- V. onerosamente em imóveis integrantes dos bens dominiais do patrimônio público, destinados à implementação das diretrizes desta lei.

SEÇÃO X ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 57. Fica instituído o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV como instrumento de análise para subsidiar o licenciamento de empreendimentos ou atividades, públicas ou privadas, que na sua instalação ou operação possam causar impactos ao meio ambiente, sistema viário, entorno ou à comunidade de forma geral, no âmbito do Município.

Art. 58. O Estudo de Impacto de Vizinhança compreende a análise de impactos positivos e negativos do empreendimento ou atividade, de ordem urbana, ambiental, social e econômica, incluindo, para análise, no mínimo, os seguintes itens:

- I. descrição detalhada do empreendimento;
- II. delimitação das áreas de influência direta e indireta do empreendimento ou atividade considerando entre outros aspectos:

- a) adensamento populacional;
- b) equipamentos urbanos e comunitários;
- c) uso e ocupação do solo;
- d) valorização imobiliária;
- e) geração de tráfego e demanda por transporte público;
- f) ventilação e iluminação;
- g) paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- h) descrição detalhada das condições ambientais.

III. identificação dos impactos a serem causados pelo empreendimento ou atividade; e

IV. apresentação de medidas de controle ambiental, mitigadoras ou compensatórias.

§1º. O Município de Ponta Grossa poderá exigir a adoção de medidas compensatórias e mitigadoras, e alterações em projetos, visando à mitigação dos efeitos negativos apontados pelo Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, e a adequação do empreendimento ou atividade ao cumprimento das funções sociais da cidade.

- §2º.** Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis a consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.
- Art. 59.** Lei municipal específica definirá os empreendimentos e atividades privadas ou públicas em áreas urbanas que dependerão de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e do Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público Municipal.
- Art. 60.** A elaboração do EIV não substitui a elaboração e a aprovação de Estudo de Impacto Ambiental - EIA, requeridas nos termos da legislação ambiental.

SEÇÃO XI DO TOMBAMENTO

- Art. 61.** O tombamento constitui limitação administrativa a que estão sujeitos os bens integrantes do patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município, cuja conservação e proteção sejam de interesse público.
- Art. 62.** Constitui o patrimônio ambiental, histórico e cultural do Município o conjunto de bens móveis e imóveis existentes em seu território e que, por sua vinculação a fatos pretéritos memoráveis e a fatos atuais significativos, ou por seu valor sócio-cultural, ambiental, arqueológico, histórico, científico, artístico, estético, paisagístico ou turístico, sejam de interesse público proteger, preservar e conservar.
- Parágrafo único.** Equiparam-se aos bens referidos neste artigo e são também sujeitos a tombamento, os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotadas pela natureza ou agenciados pela indústria humana.
- Art. 63.** Os bens, referidos no artigo 61, passarão a integrar o patrimônio histórico e sócio-cultural mediante sua inscrição, isolada ou agrupada, no livro do Tombo, mantido pela Secretaria de Cultura.
- §1º.** O imóvel tombado poderá mudar de uso desde que sejam considerados a harmonia entre a preservação das características do edifício e as adaptações necessárias ao novo uso.

§2º. Um bem tombado poderá ser alugado ou vendido, desde que o bem continue sendo preservado, não existindo qualquer impedimento para a venda, aluguel ou herança de um bem tombado. No caso de venda, deve ser feita uma comunicação prévia à instituição que efetuou o tombamento, para que esta manifeste seu interesse na compra do mesmo.

Art. 64. Compete ao órgão que efetuou o tombamento estabelecer, nas áreas de entorno de bens tombados, os limites e as diretrizes para as intervenções.

§1º. O entorno do imóvel tombado que é a área de projeção localizada na vizinhança dos imóveis tombados, deve ser delimitado com objetivo de preservar o imóvel tombado e impedir que novos elementos obstruam ou reduzam sua visibilidade.

§2º. Os projetos para execução de obras em imóveis tombados ou localizados em áreas de entorno deverão ser encaminhados à apreciação das equipes técnicas dos órgãos responsáveis pelo tombamento dos mesmos.

Art. 65. O disposto nesta Seção se aplica, no que couber, aos bens imóveis pertencentes às pessoas naturais, bem como às pessoas jurídicas de direito privado ou de direito público interno.

Art. 66. O Município promoverá o tombamento das edificações, obras e monumentos de interesse de preservação, no que couber, bem como a instituição de servidões, com vistas à sua preservação, sempre observada a preferência estabelecida pelos seus graus de proteção.

SEÇÃO XII DA DESAPROPRIAÇÃO

Art. 67. A desapropriação, para fins de atendimento às diretrizes desta Revisão da Lei do Plano Diretor, poderá ocorrer nos seguintes casos:

- I. criação e melhoramento de centros de população, seu abastecimento regular de meios de subsistência;
- II. abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos; a execução de planos de urbanização; o loteamento de terrenos edificados ou não para sua melhor utilização econômica, higiênica ou estética;
- III. o funcionamento dos meios de transporte coletivo; e

- IV. a preservação e conservação dos monumentos históricos, e artísticos, isolados ou integrados em conjuntos urbanos ou rurais, bem como as medidas necessárias a manter-lhes e realçar-lhes os aspectos mais valiosos ou característicos e, ainda, a proteção de paisagens e locais particularmente dotados pela natureza.

SEÇÃO XIII TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA AMBIENTAL

- Art. 68.** Fica instituído o Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC, que representa um documento legal, firmado entre o Poder Público e pessoas físicas ou jurídicas, com o intuito, entre outros, de reparação, readequação ou mesmo recomposição de eventuais danos ocorridos tanto ao meio ambiente e ecossistema local quanto à sociedade.
- §1º.** O Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC será objeto de regulamentação por ato do Executivo no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação desta lei.
- §2º.** Os recursos financeiros advindos da aplicação do Termo de Ajustamento de Conduta Ambiental – TAC constituirão receita que integrará o Fundo Especial do Meio Ambiente.

SEÇÃO XIV LICENCIAMENTO AMBIENTAL

- Art. 69.** O Licenciamento Ambiental é o instrumento exigido para o funcionamento de atividades consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, conforme requisitos estabelecidos nas Resoluções CONAMA Nº 001 de 23 de janeiro de 1986 e Nº 237, de 19 de dezembro de 1997.
- Art. 70.** Os parâmetros e os processos administrativos para o Licenciamento Ambiental serão regulamentados no Código Ambiental Municipal.

CAPÍTULO IV DOS INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Art. 71. Para os fins deste Plano Diretor, serão utilizados, dentre outros, os seguintes instrumentos de regularização fundiária, a serem regulamentados por normas específicas e sem prejuízo de outros:

- I. Zonas Especiais de Interesse Social;
- II. Concessão de Direito Real de Uso;
- III. Concessão de Uso Especial para fins de Moradia; e
- IV. Assistência Técnica e Jurídica Gratuita para as Comunidades e Grupos Sociais Menos Favorecidos.

CAPÍTULO V DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO URBANA

Art. 72. É assegurada a participação direta da população em todas as fases do processo de gestão democrática da Política Urbana, mediante as seguintes instâncias de participação:

- I. Conferência Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- II. Assembléias Regionais de Política Urbana;
- III. Conselhos Municipais vinculados ao Urbanismo e ao Meio Ambiente;
- IV. Audiências e Consultas Públicas;
- V. Iniciativa Popular de projetos de lei, de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;
- VI. Conselhos correlatos reconhecidos pelo Poder Executivo Municipal;
- VII. Assembléias e reuniões de elaboração do Orçamento Municipal;
- VIII. Programas e projetos com gestão popular;
- IX. Comissão de Legislação Participativa da Câmara Municipal de Ponta Grossa; e
- X. Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 73. A participação dos munícipes em todo processo de planejamento e gestão da cidade deverá basear-se na plena informação, disponibilizada com antecedência pelo Executivo, de acordo com as seguintes diretrizes:

- I. anualmente, o Executivo apresentará à Câmara Municipal e aos conselhos municipais correlatos, relatório de gestão da política urbana e plano de ação para o próximo período, que deverá ser publicado no Diário Oficial do Município;
- II. o Plano Plurianual, as Diretrizes Orçamentárias, o Orçamento Participativo e o Orçamento Anual incorporarão e observarão as diretrizes e prioridades estabelecidas em legislação específica;

- III. a elaboração, revisão, aperfeiçoamento, implementação e acompanhamento do Plano Diretor e de planos, programas e projetos setoriais e especiais de urbanização serão efetuados mediante processo de planejamento, implementação e controle, de caráter permanente, descentralizado e participativo, como parte do modo de gestão democrática da cidade para a concretização das suas funções sociais;
- IV. os planos integrantes do processo de gestão democrática da cidade deverão ser compatíveis entre si e seguir as políticas de desenvolvimento urbano contidas na legislação específica, bem como considerar os planos intermunicipais de cuja elaboração a Prefeitura tenha participado.

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- Art. 74.** O presente Plano Diretor está sujeito a reavaliações periódicas, a cada 10 (dez) anos ou sempre que fatos significativos o requeiram, de acordo com o Artigo 39, § 3º da Lei Federal Nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade.
- Art. 75.** Fica assegurada a validade das licenças e dos demais atos praticados antes da vigência desta Lei, de acordo com a legislação aplicável à época.
- § 1º.** Extinguindo-se os efeitos do ato, por qualquer motivo, qualquer novo requerimento deverá ser apreciado à luz desta Lei.
- § 2º.** O Código de Obras e Código de Posturas serão reformulados, mediante a apresentação de projetos de lei ao Poder Legislativo, no prazo de 180 dias a partir da publicação desta lei.
- Art. 76.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.
- Art. 77.** Fica revogada a Lei nº 4.839 de 18/08/1992.