



**MANDIRITUBA**  
PREFEITURA MUNICIPAL

# PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Lei Complementar n.º 76, de 12 de abril de 2024



# SUMÁRIO

<b>TÍTULO I – FUNDAMENTOS, PRINCÍPIOS E ESTRUTURA NORMATIVA</b>	<b>5</b>
<b>TÍTULO II – EIXOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO</b>	<b>6</b>
<b>TÍTULO III – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS</b>	<b>8</b>
CAPÍTULO I – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIAS	9
CAPÍTULO II – IPTU PROGRESSIVO E DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA	10
CAPÍTULO III – DIREITO DE PREEMPÇÃO	10
CAPÍTULO IV – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR	11
CAPÍTULO V – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR	13
CAPÍTULO VI – OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS	13
CAPÍTULO VII – CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO	15
CAPÍTULO VIII – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV	15
CAPÍTULO IX – CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA	16
CAPÍTULO X – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	17
CAPÍTULO XI – DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS	17
<b>TÍTULO IV – MACROZONEAMENTO MUNICIPAL</b>	<b>18</b>
<b>TÍTULO V – SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA</b>	<b>22</b>
CAPÍTULO I – CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE MANDIRITUBA – CONCIDADE	22
CAPÍTULO II – FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FMDU	22
CAPÍTULO III – SISTEMA DE INFORMAÇÕES INTEGRADAS	23
<b>TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS</b>	<b>24</b>



## LEI COMPLEMENTAR N.º 76, DE 12 DE ABRIL DE 2024

**Súmula:** “Institui a Política de Desenvolvimento Urbano de Mandirituba, fundamentada nas disposições do Plano Diretor Municipal”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MANDIRITUBA, Estado do Paraná, aprovou, e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

### TÍTULO I – FUNDAMENTOS, PRINCÍPIOS E ESTRUTURA NORMATIVA

**Art. 1.º** Esta lei institui a Política de Desenvolvimento Urbano de Mandirituba com base nas diretrizes da Lei Federal do Estatuto da Cidade – Lei 10.257/2001 e nos estudos e propostas decorrentes do Plano Diretor Municipal.

**Art. 2.º** A interpretação desta lei e das demais normas associadas à Política de Desenvolvimento de Mandirituba deverão considerar os seguintes princípios:

**I - Função Social da Cidade e da Propriedade Urbana:** promove o acesso universal e o uso racional do solo urbanizado, de forma a atender aos anseios da população e a evitar a ociosidade de áreas dotadas de infraestrutura e a necessidade de novos processos de expansão urbana;

**II - Planejamento Integrado:** promove a visão sistêmica dos planos e programas setoriais de uso do solo, mobilidade, saneamento ambiental e outros, além da integração com as diretrizes regionais do Estado do Paraná e da Região Metropolitana de Curitiba;

**III - Desenvolvimento Sustentável:** busca aliar as iniciativas de desenvolvimento econômico e social com as diretrizes de preservação ambiental, garantindo os recursos naturais necessários ao desenvolvimento das futuras gerações;

**IV - Justa Distribuição dos Benefícios e Ônus decorrentes do Processo de Urbanização:** promove o equilíbrio entre a exploração do solo e da infraestrutura pública e as contrapartidas privadas para o desenvolvimento integrado do município, através de instrumentos de recuperação de mais valia, estudos de impacto ambiental e de vizinhança e outros instrumentos similares;

**V - Gestão Democrática e Transparente:** promove a informação e a participação da comunidade nos processos de construção e implementação da Política Municipal de Desenvolvimento Urbano.

**Art. 3.º** A Política de Desenvolvimento Urbano está diretamente associada às seguintes normas municipais:

**I - Lei de Parcelamento, Remembramento e Fracionamento do Solo;**

**II - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;**

III - Lei do Perímetro Urbano;

IV - Leis que regulamentam os Instrumentos Urbanísticos previstos nesta lei;

V - Leis que regulamentam o Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE e os processos de participação pública previstos nesta lei;

VI - Lei do Sistema Viário;

VII - Código Municipal de Obras e Edificações;

VIII - Código Municipal de Posturas.

§ 1.º Qualquer alteração significativa no conteúdo desta ou das demais leis associadas à Política Municipal de Desenvolvimento Urbano de Mandirituba deverão ser aprovadas pelo Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE e apresentada à população em audiência pública, juntamente com os estudos e justificativas técnicas que motivam a alteração.

§ 2.º Serão consideradas alterações significativas aquelas alterem o conteúdo das normas considerando seus critérios, parâmetros, processos e outros aspectos que ultrapassem as meras alterações de nomenclatura, estrutura e outros aspectos formais.

Art. 4.º A Política de Desenvolvimento Urbano e as demais normas associadas à sua implementação foram elaboradas com base nos estudos e propostas decorrentes da Revisão do Plano Diretor de Mandirituba.

§ 1.º A interpretação e aplicação desta lei e das demais normas associadas deverão considerar as disposições do Plano Diretor.

§ 2.º Os relatórios que compõem o Plano Diretor, inclusive o Plano de Ações do Plano Diretor, deverão estar disponíveis para consulta pública.

Art. 5.º As diretrizes desta lei e especialmente as propostas do Plano de Ações do Plano Diretor deverão estar associadas ao processo de planejamento financeiro do Município, especialmente na definição da Lei Orçamentária Anual (LOA), Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e do Plano Plurianual (PPA).

## **TÍTULO II – EIXOS ESTRATÉGICOS DE DESENVOLVIMENTO**

Art. 6.º A Política de Desenvolvimento Urbano de Mandirituba está estruturada com base em sete Eixos Estratégicos de Desenvolvimento:

I - Articulação e Inserção Regional;

II - Modernização Financeira e Institucional da Gestão Territorial;

III - Promoção do Desenvolvimento Econômico Municipal;

**IV** - Requalificação do Espaço Urbanizado e dos Serviços Sociais;

**V** - Promoção do Processo de Igualitarização Urbana;

**VI** - Conservação e Manutenção da Qualidade Ambiental;

**VII** - Mitigação dos Impactos do Covid-19.

**Parágrafo único.** Para a implementação de cada Eixo Estratégico foram elaborados Programas específicos que serão apresentados a seguir. Cada Programa é composto de ações para sua implementação com indicação de prioridades, atores responsáveis, orçamento estimado e outras informações que podem ser consultadas com maior detalhe no Plano de Ações do Plano Diretor.

**Art. 7.º** O Eixo de Articulação e Inserção Regional tem como objetivo inserir Mandirituba nas tratativas de interesse Metropolitano, especialmente no Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana de Curitiba, e será implementado através do Programa de Desenvolvimento Articulado do Sul da Região Metropolitana de Curitiba.

**Art. 8.º** O Eixo de Modernização Financeira e Institucional da Gestão Territorial tem como objetivo fortalecer e ampliar a capacidade de planejamento e de investimento para viabilizar o crescimento municipal sustentável e será implementado através dos seguintes programas:

**I** - Programa de Modernização Administrativa;

**II** - Programa de Finanças Públicas.

**Art. 9.º** O Eixo de Promoção do Desenvolvimento Econômico Municipal tem como objetivo fortalecer o desenvolvimento rural sustentável e a diversificação de novos empreendimentos associados às vocações produtivas, novas tecnologias e culturas, ampliação de emprego e renda e a capacitação da força de trabalho, e será implementado através dos seguintes programas:

**I** - Programa de Desenvolvimento Econômico Rural;

**II** - Programa de Desenvolvimento do Turismo Rural;

**III** - Programa de Desenvolvimento Industrial;

**IV** - Programa de Desenvolvimento do Emprego e Renda.

**Art. 10.** O Eixo de Requalificação do Espaço Urbano e Programas Sociais tem como objetivo redirecionar o adensamento urbano sustentável, restabelecendo conexões espaciais, estruturação e integração de bairros, distritos e localidades rurais favorecendo maior abrangência e qualidade dos equipamentos e serviços públicos disponíveis à população, e será implementado através dos seguintes programas:

**I** - Programa de Otimização/Eficientização do Espaço Urbano;

**II** - Programa de Conexão Espacial das Áreas Urbanizadas;

**III - Programa de Ordenamento Territorial;**

**IV - Programa de Qualificação dos Serviços Sociais.**

**Art. 11.** O Eixo de Promoção do Processo de Igualitarização Urbana tem como objetivo atender efetivamente a população de baixa renda no acesso à moradia de qualidade, aos serviços disponíveis e oportunidades que a cidade oferece a todo cidadão mandiritubense, e será implementado através dos seguintes programas:

**I - Programa de Previsão Habitacional Adequada;**

**II - Programa de Diminuição de Conflitos Urbanos.**

**Art. 12.** O Eixo de Conservação e Manutenção da Qualidade Ambiental tem como objetivo proteger os ecossistemas por meio da preservação das áreas verdes representativas, conservação e recuperação dos potenciais hídricos, melhoria das condições do saneamento básico de modo a ampliar a cobertura de atendimento, uso sustentável dos bens ambientais e promoção da educação socioambiental, e será implementado através dos seguintes programas:

**I - Programa de Conservação e Recuperação dos Recursos Hídricos;**

**II - Programa de Melhoria dos Serviços Públicos de Saneamento Básico;**

**III - Programa de Fortalecimento da Política Municipal de Meio Ambiente.**

**Art. 13.** O Eixo de Mitigação dos Impactos do Covid-19 tem como objetivo combater os efeitos causados pela pandemia de SARS-CoV-2 por meio de estudos dos impactos causados pela pandemia, e será implementado através do Programa de Amparo à População Atingida pelo Covid-19.

### **TÍTULO III – INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS**

**Art. 14.** Para implementar a Política de Desenvolvimento Urbano do Município de Mandirituba o Poder Público poderá utilizar todos os instrumentos urbanísticos previstos na Lei Federal do Estatuto das Cidades, com destaque para os seguintes:

**I - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias;**

**II - IPTU Progressivo e Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública;**

**III - Direito de Preempção;**

**IV - Outorga Onerosa de Potencial Construtivo;**

**V - Transferência de Potencial Construtivo;**

**VI - Operações Urbanas Consorciadas;**

**VII - Consórcio Imobiliário;**

VIII - Estudo de Impacto de Vizinhança;

IX - Contribuição de Melhoria;

X - Zona Especial de Interesse Social;

XI - Regularização de Imóveis.

## **CAPÍTULO I – FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIAS**

**Art. 15.** A propriedade urbana cumpre sua função social quando observa os princípios gerais estabelecidos nesta lei e as seguintes disposições específicas:

I - Parcelamento do solo realizado na forma da lei com o devido registro junto ao Município;

II - Uso e Ocupação do Solo de acordo com o projeto aprovado junto ao Município;

III - Atingimento do coeficiente de aproveitamento mínimo previsto para a respectiva zona urbana na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 16.** Os imóveis que não cumpram sua função social serão identificados e seus proprietários notificados para que tomem as medidas cabíveis para o cumprimento da função social da propriedade.

**§ 1.º** As notificações deverão conter as seguintes informações:

I - Localização do imóvel, de preferência com o respectivo registro em cartório;

II - Previsão legal que fundamenta a notificação;

III - Descrição das condições de uso e ocupação do imóvel que descumprem a função social do mesmo;

IV - Prazo para a tomada de medidas pelo proprietário.

**§ 2.º** Os proprietários notificados deverão procurar o Município no prazo de trinta dias para apresentar contestações à notificação, caso não sejam apresentadas contestações, o fato será averbado na matrícula do imóvel pelo Município em até sessenta dias e os proprietários terão o prazo de um ano a partir do recebimento da notificação para apresentar um projeto que garanta o cumprimento da função social do imóvel, podendo haver prorrogação do prazo a critério do Município, até o prazo máximo de dois anos.

**§ 3.º** A apresentação do projeto deverá seguir os parâmetros da legislação municipal de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no Município.

**§ 4.º** A transmissão do imóvel posterior à data da notificação transfere ao adquirente as obrigações previstas neste capítulo.

## **CAPÍTULO II – IPTU PROGRESSIVO E DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA**

**Art. 17.** O Município procederá à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de forma progressiva no tempo para os imóveis que descumprirem a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

§ 1.º O imposto será aplicado de forma progressiva pelo prazo máximo de cinco anos, respeitando o limite anual de majoração até o dobro da alíquota cobrada no ano anterior e o limite máximo de 15% (quinze por cento) sobre o valor do imóvel.

§ 2.º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a prerrogativa da Desapropriação com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, nos termos da Lei Federal do Estatuto das Cidades.

§ 3.º Após o quinto ano, se procederá o processo de desapropriação com pagamento em dívida pública.

**Art. 18.** Caso realizada a Desapropriação com Títulos da Dívida Pública, o Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

**Parágrafo único.** 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.

## **CAPÍTULO III – DIREITO DE PREEMPÇÃO**

**Art. 19.** O Direito de Preempção será aplicado em lotes situados em ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) e em lotes com área igual ou maior que 50.000m<sup>2</sup> (Cinquenta mil metros quadrados) em toda a área urbana e garante ao Município a preferência na compra de imóveis para a realização das seguintes finalidades:

- 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. 20.** Todos os imóveis enquadrados nas condições previstas no artigo anterior ficam automaticamente notificados quando da publicação desta lei.

§ 1.º Os proprietários de imóveis enquadrados nas condições previstas no artigo anterior deverão procurar o Município no prazo de noventa dias para apresentar contestações à notificação, caso não sejam apresentadas contestações, o fato será averbado na matrícula do imóvel pelo Município em até sessenta dias.

§ 2.º A transmissão do imóvel posterior à data da notificação transfere ao adquirente as obrigações previstas neste capítulo e na notificação encaminhada pelo Município.

**Art. 21.** O proprietário de imóvel sujeito ao Direito de Preempção ficará obrigado a notificar ao Município qualquer intenção de venda do imóvel, dando preferência para a compra pelo Município. As notificações do proprietário deverão conter:

I - Proposta de compra assinada pelo interessado na aquisição do imóvel com a indicação do preço, condições de pagamento e prazo de validade da proposta;

II - Certidão de inteiro teor com indicação de ônus reais do imóvel expedida no máximo a sessenta dias;

III - Declaração assinada pelo proprietário do imóvel sobre a veracidade das informações prestadas e indicação de quaisquer ônus incidentes sobre o imóvel.

**Art. 22.** Recebida a notificação sobre o interesse de venda do imóvel, o Município terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias para manifestar ao proprietário seu interesse de compra.

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

§ 2.º O Município fará publicação, em órgão oficial e em pelo menos um jornal local ou regional de grande circulação, edital de aviso da intenção de aquisição do imóvel nas condições da proposta apresentada.

## CAPÍTULO IV – OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 23.** Os proprietários de imóveis localizados em áreas urbanas, onde haja previsão de coeficientes de aproveitamento básico e máximo, poderão construir acima do coeficiente de aproveitamento básico mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir pelo Município.

§ 1.º A Outorga Onerosa do Direito de Construir será concedida mediante contrapartida financeira do interessado.

§ 2.º Este instrumento poderá ser utilizado para atender programas de regularização de edificações habitacionais e não habitacionais.

**Art. 24.** Os recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir serão destinados ao Fundo Municipal para o Desenvolvimento Urbano e serão aplicados de acordo com as finalidades específicas do Fundo.

**Art. 25.** Para obter a permissão de edificar nos termos desta Lei, o interessado deve comprovar a transferência de recursos em dinheiro, no montante calculado, ao Fundo Municipal pertinente, regulamentado em legislação específica.

**Art. 26.** A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC adquirida com a aplicação de Índice de Prioridade Urbanística terá validade de 4 (quatro) anos a partir da data de expedição do alvará, podendo esse prazo ser prorrogado por até 4 (quatro) anos adicionais segundo a natureza e o porte do projeto.

§ 1.º Uma vez formalizado o pagamento para a concessão de potencial adicional, não haverá devolução da importância paga.

§ 2.º Em até 60 (sessenta) dias após vencer o prazo da permissão concedida, o requerente poderá renovar o prazo por mais 1 (um) ano, mediante o pagamento de uma taxa de renovação correspondente a 1% (um por cento) do valor pago

**Art. 27.** Poderá ser utilizada a Outorga Onerosa do Direito de Construir, para os seguintes parâmetros urbanísticos e situação:

I - Coeficiente de aproveitamento máximo;

II - Altura máxima;

III - Alteração de uso;

IV - Porte de usos não habitacionais.

§ 1.º Para casos de regularização, poderão ser considerados outros parâmetros passíveis de aprovação mediante contrapartida, seja ela financeira ou não. A decisão final da aceitação será do CONCIDADE.

§ 2.º Uma vez formalizado o pagamento para a concessão de potencial adicional, não haverá devolução da importância paga.

§ 3.º Em até 60 (sessenta) dias após vencer o prazo da permissão concedida, o requerente poderá renovar o prazo por mais 1 (um) ano, mediante o pagamento de uma taxa de renovação correspondente a 1% (um por cento) do valor pago

**Art. 28.** No cálculo do valor a ser pago, será adotada a seguinte fórmula:

$$Vp = (A/Ca) \times Vu \times Fc$$

Onde:

*Vp = Valor a pagar.*

*A = Área a crescer.*

*Ca = Coeficiente de aproveitamento básico do eixo, zona ou setor especial em que se opera a outorga.*

*Vu = Valor unitário do metro quadrado do logradouro para o qual o imóvel em que se opera a outorga possui a testada principal.*

*Fc = Fator de correção, igual a 0,75 nos casos de aumento de coeficiente de aproveitamento, alteração de uso e aumento do porte de uso não habitacional, e 0,15 nos casos de aumento do número de pavimentos sem acréscimo de área construída.*

**Parágrafo único.** Quando incidirem ambas as condições mencionadas acima para o fator de correção, deverá prevalecer a fórmula de cálculo que resultar em maior valor em prol do Município.

## **CAPÍTULO V – TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

**Art. 29.** O proprietário de imóvel que não possa utilizar o potencial construtivo previsto para a área urbana onde está inserido, devido a restrições específicas impostas pelo Município, poderá pleitear a Transferência do Direito de Construir de seu imóvel para outros imóveis onde exista a previsão específica de recebimento de potencial construtivo.

**Art. 30.** A Transferência do Direito de Construir deverá observar as seguintes diretrizes:

**I -** As restrições devem estar vinculadas às situações específicas do imóvel ou conjunto de imóveis de uma área urbana que restrinjam o potencial construtivo do imóvel em relação aos demais imóveis da mesma área;

**II -** As restrições impostas pelo interesse público sobre o imóvel podem estar fundamentadas no interesse de preservação do patrimônio ambiental e cultural do Município, como a consolidação de parques e a preservação de imóveis históricos.

**Art. 31.** Lei Municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a Transferência do Direito de Construir.

## **CAPÍTULO VI – OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS**

**Art. 32.** O Município poderá, através de lei municipal específica baseada nas diretrizes desta lei e do Plano Diretor de Mandirituba, delimitar área para a realização de Operações Urbanas Consorciadas.

**§ 1.º** Considera-se Operação Urbana Consorciada 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.

§ 2.º 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 à 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.

**Art. 33.** Da lei específica que aprovar a Operação Urbana Consorciada constará o Plano de Operação Urbana Consorciada, contendo, no mínimo:

I - Programa básico de ocupação da área;

II - Definição da área a ser atingida;

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 - Contrapartidas a serem exigidas dos proprietários, usuários permanentes e investidores;

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, indicando também a justificativa para concessão dos incentivos.

§ 1.º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma de contrapartidas serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

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

**Art. 34.** A lei específica que aprovar 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 necessárias à própria operação.

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

§ 2.º 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.

## **CAPÍTULO VII – CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO**

**Art. 35.** O Município poderá facultar ao proprietário de área atingida pela obrigação de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, a requerimento deste, o estabelecimento de consórcio imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel.

§ 1.º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

§ 2.º O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, devidamente atualizado.

§ 3.º A relação entre o Município e o proprietário do imóvel será regida através de Contrato de Consórcio Imobiliário, a ser firmado pelas partes, devendo indicar o valor atual do imóvel para remuneração futura do proprietário, o projeto e cronograma das obras pretendidas, assim como as demais obrigações e direitos estabelecidos pelas partes.

§ 4.º O Consórcio Imobiliário poderá ocorrer por iniciativa do Município ou através de propostas dos interessados.

## **CAPÍTULO VIII – ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA – EIV**

**Art. 36.** O licenciamento de empreendimentos ou atividades com potencial significativo de impacto sobre o meio ambiente urbano e a qualidade de vida dos moradores da vizinhança deverão ser submetidos a Estudo de Impacto de Vizinhança.

§ 1.º O EIV deverá contemplar os impactos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da vizinhança, apresentando propostas de compensação e mitigação dos impactos negativos e de otimização dos impactos positivos.

§ 2.º Será dada preferência para as medidas que atuem diretamente na redução ou valorização dos impactos previstos, sendo admitidas contrapartidas financeiras apenas quando não for possível trabalhar diretamente sobre os impactos.

**Art. 37.** Lei municipal específica definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Município.

**Parágrafo único.** A Lei municipal mencionada no caput também irá definir os trâmites administrativos e as competências referente ao processo de apresentação e avaliação do EIV, de acordo com os seguintes princípios:

- I - Isonomia no tratamento dos empreendedores;
- II - Agilidade e transparência no processo de análise do EIV;
- III - Participação do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE em caráter deliberativo;
- IV - Participação pública na avaliação do EIV direcionada aos moradores da vizinhança ou da área atingida pelo empreendimento;
- V - Motivação detalhada das diretrizes e exigências impostas aos empreendedores.

## **CAPÍTULO IX – CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA**

**Art. 38.** A Contribuição de Melhoria é o tributo cujo fato gerador é a valorização de imóvel do contribuinte, decorrente de obra pública, mediante benefício específico, efetivo ou potencial, de modo direto ou indireto, em particular proveniente de:

- I - Abertura, alargamento, pavimentação, iluminação, arborização, implantação de drenagem e outros melhoramentos de praças e vias públicas;
- II - Construção e ampliação de parques, campos de desportos, pontes, túneis e viadutos;
- III - Construção ou ampliação de sistemas de trânsito rápido, inclusive todas as obras e edificações necessárias ao funcionamento do sistema;
- IV - Serviços e obras de abastecimento de água potável, esgotos, instalações de redes elétricas, telefônicas, transportes e comunicações em geral ou de suprimento de gás, funiculares, ascensores e instalações de comodidade pública;
- V - Proteção contra secas, inundações, erosão, ressacas, e de saneamento de drenagem em geral, diques, cais, desobstrução de barras, portos e canais, retificação e regularização de cursos d'água e irrigação;
- VI - Construção de estradas de ferro e construção, pavimentação e melhoramento de estradas de rodagem;
- VII - Aterros e realizações de embelezamento em geral, inclusive desapropriações em desenvolvimento de plano de aspecto paisagístico.

**Art. 39.** A Contribuição de Melhoria deverá ser regulamentada em lei específica e terá por finalidade a justa distribuição dos encargos públicos, fazendo retornar ao tesouro público o valor despendido com a realização de obras públicas, na medida em que destas decorra valorização de imóveis privados, utilizando como base referencial o Decreto Lei nº 195, de 24 de fevereiro de 1967, que dispõe sobre a cobrança da Contribuição de Melhoria.

## **CAPÍTULO X – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 40.** As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são instrumentos aplicados sobre porções do território destinadas à produção de moradias e/ou regularização de ocupações reconhecidas como de interesse social, devido à baixa renda dos beneficiados.

**§ 1.º** O instrumento das ZEIS será aplicado de acordo com as diretrizes específicas da Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

**§ 2.º** As disposições e parâmetros construtivos previstos pelas ZEIS prevalecem sobre as disposições previstas para a área ou zona urbana sobre a qual ZEIS foi sobreposta, e poderão ser aplicados através do conceito de Setores de Especial Interesse Social conforme diretrizes da Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

## **CAPÍTULO XI – DA REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS**

**Art. 41.** A regularização de imóveis se aplica à imóveis já construídos, porém que não tiveram a emissão do Habite-se ao término de construção e/ou não tiveram a emissão do alvará de construção.

**Parágrafo único.** Para fins dessa lei, serão considerados construídos os imóveis finalizados até 31 de dezembro de 2022.

**Art. 42.** A comprovação da construção do imóvel até a referida data poderá ser feita através de relatório fotográfico devidamente datada, imagens de satélite ou outras formas que se achar conveniente.

**Parágrafo único.** Caso haja divergência entre as comprovações apresentadas e dados cadastrais na prefeitura de Mandirituba, fica a critério da municipalidade decidir se aceita ou não os dados comprobatórios apresentados.

**Art. 43.** A apresentação do projeto deverá seguir as normas vigentes, incluindo o detalhamento interno da edificação.

**Art. 44.** Após análise inicial, a equipe técnica indicará quais parâmetros construtivos não estão sendo atendidos.

**§ 1.º** Para os casos em que todos os parâmetros sejam atendidos, será emitido o alvará e o Habite-se, após vistoria.

§ 2.º Para os casos que não atendam os parâmetros construtivos, deverá ser utilizada a Outorga Onerosa para regularização.

§ 3.º Nos casos não previstos na lei de Outorga Onerosa, poderá ser utilizada a mesma, porém, com aprovação do CONCIDADE.

§ 4.º Após o pagamento da taxa identificada na Outorga Onerosa, poderá ser emitido o alvará e o Habite-se, após vistoria.

## **TÍTULO IV – MACROZONEAMENTO MUNICIPAL**

**Art. 45.** O Macrozoneamento Municipal estabelece as diretrizes gerais de ordenamento territorial, identificando condicionantes e vocações para o desenvolvimento sustentável de Mandirituba.

**Art. 46.** O Macrozoneamento Municipal está organizado através de seis macrozonas, conforme Mapa de Macrozoneamento anexo à esta lei:

- I - Macrozona Urbana Consolidada;
- II - Macrozona de Expansão Urbana Prioritária;
- III - Macrozona de Apoio à Atividade Rural;
- IV - Macrozona de Ocupação Controlada;
- V - Macrozona Das Bacias Hidrográficas De Mananciais;
- VI - Macrozona de Preservação Permanente.

**Art. 47.** A Macrozona Urbana Consolidada compreende os perímetros urbanos da Sede de Mandirituba e dos Distritos Administrativo de Areia Branca dos Assis, Quatro Pinheiros e Espigão das Antas, e tem como objetivo controlar e direcionar o adensamento urbano, em especial nas áreas urbanizadas, aptas à ocupação, adequando-o à infraestrutura disponível, por meio das seguintes diretrizes:

- I - Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização, não utilização ou utilização em desacordo com as diretrizes do Plano Diretor;
- II - Estimular a ocupação dos imóveis não edificados, subutilizados e desocupados, conforme a Lei do Plano Diretor;
- III - Controlar o avanço das ocupações irregulares e parcelamentos clandestinos, com o aumento da fiscalização;
- IV - Ampliar as redes de saneamento básico e de drenagem, em especial esgotamento sanitário em Areia Branca dos Assis inserida em área de manancial;

V - Melhorar e otimizar a infraestrutura urbana existente, garantindo o acesso igualitário da população aos serviços, equipamentos sociais e áreas públicas de lazer;

VI - Orientar e fiscalizar a implantação de projetos de edificações e parcelamentos do solo a fim de garantir a continuidade do sistema viário, conforme a hierarquia e diretrizes viárias, e a obediência aos padrões urbanísticos definidos pelo zoneamento;

VII - Incentivar o adensamento da ocupação em áreas aptas à ocupação;

VIII - Proteger as Áreas de Preservação Permanente (APP's) de nascentes, rios, córregos e solos hidromórficos, conforme legislação estadual e federal;

IX - Conservar o patrimônio socioambiental, o entorno de córregos e dos fundos de vale dos rios urbanos, da Sede e Areia Branca dos Assis;

X - Promover a regularização fundiária e urbanística, coibindo as informalidades;

XI - Otimizar a ocupação das áreas disponíveis da Zona Industrial com a implantação de infraestrutura viária, rede de energia elétrica, iluminação pública, telefonia móvel, internet, tratamento de água e coleta de esgoto.

**Art. 48.** A Macrozona de Expansão Urbana Prioritária corresponde às áreas do Município que não se encontram inseridas nas áreas de interesse de manancial de abastecimento público e que poderão sofrer um processo de urbanização mais intensivo no futuro. A delimitação tem como objetivo controlar e direcionar os vetores do crescimento urbano para áreas aptas à urbanização, de forma a permitir a conservação das áreas frágeis do ponto de vista ambiental, por meio das seguintes diretrizes:

I - Fiscalizar e coibir a expansão da ocupação fora dos limites dos perímetros urbanos estabelecidos;

II - Garantir as áreas passíveis de ocupação fora das bacias de interesse de manancial, com possibilidade de expansão da infraestrutura disponível.

**Art. 49.** A incorporação das áreas da Macrozona de Expansão Urbana Prioritária deverá atender aos critérios mínimos estabelecidos no Art.42-B do Estatuto da Cidade e dependerá da realização de estudos que comprovem a impossibilidade de expansão dentro de seu perímetro atual ou a conveniência de sua expansão para além dele, considerando no mínimo:

I - A capacidade de expansão das redes de infraestrutura e saneamento, da coleta e destinação de lixo e resíduos em geral;

II - Os impactos da expansão urbana sobre o sistema de drenagem natural das águas e no meio ambiente adequado;

III - A expansão, integração e regularidade dos transportes coletivos.

**Art. 50.** A Macrozona de Apoio à Atividade Rural corresponde aos núcleos urbanizados localizados no interior do município e que têm a função de gerar uma polinucleação das atividades de caráter urbano para apoio àquelas de caráter rural. A sua delimitação tem como objetivo permitir a estruturação dos pequenos núcleos urbanizados existentes no município de forma ordenada e controlada, por meio das seguintes diretrizes:

I - Estruturar uma rede de espaços de atividades urbanas interligados entre si, cuja escala não comprometa o uso rural da terra;

II - Potencializar a vocação rural do município a partir do atendimento da população rural com apoio técnico e práticas sustentáveis;

III - Garantir o fornecimento de serviços públicos e de melhorias habitacionais às comunidades rurais;

IV - Controlar o avanço das ocupações irregulares e parcelamentos clandestinos, com o aumento da fiscalização;

V - Promover adequação, manutenção e ações de melhoria das estradas municipais, de acordo com a priorização estabelecida pela hierarquia viária municipal, permitindo a integração entre as comunidades rurais, e destas com a Sede de Municipal, os distritos e municípios vizinhos;

VI - Recomendar o desenvolvimento de projetos de assentamentos rurais nessa região, em conformidade com as diretrizes do Incra, em consonância com a legislação estadual Decreto Nº 4.435/2016 e legislação complementar.

**Art. 51.** A Macrozona de Ocupação Controlada corresponde as áreas cujas declividades são superiores a 30% e tem como objetivo o controle da sua ocupação, de forma a evitar riscos de erosão, por meio das seguintes diretrizes:

I - Garantir a utilização racional do solo a partir da elaboração de plano de manejo para sua ocupação e uso;

II - Fornecer apoio técnico periódico para a correta utilização e aproveitamento do solo rural, de acordo com a aptidão do solo municipal e as restrições ambientais;

III - Promover a integração com as ações de conservação e uso sustentável dos remanescentes de Mata Atlântica;

IV - Incentivar a criação (implantação) de Unidades de Conservação.

**Art. 52.** A Macrozona Das Bacias Hidrográficas De Mananciais corresponde às áreas assim definidas no Decreto Estadual nº 4.435/2016 que identifica as Áreas de Interesse de Manancial de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba, sendo as bacias do Rio Maurício, Rio Despique, Rio da Várzea, Rio Curral da Éguas, abrangendo 85% da extensão territorial do município de Mandirituba, tendo como objetivo primordial a conservação dessas áreas por meio das seguintes diretrizes:

**I** - Assegurar as condições essenciais à recuperação e preservação dos mananciais para o abastecimento público;

**II** - Adequar o uso e a ocupação do solo e atividades rurais sustentáveis, compatíveis com a preservação da qualidade hídrica, bem como nos projetos de regularização fundiária;

**III** - Apoiar o desenvolvimento da agroindústria e da comercialização de produtos e mercadorias ligados à produção de alimentos orgânicos cultivados na região;

**IV** - Incentivar o incremento das atividades hortifrutigranjeiras compatíveis com a preservação da qualidade hídrica, articuladas com o desenvolvimento rural sustentável;

**V** - Atender aos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo conforme disposições do Decreto Nº 4.435/2016 e legislação complementar, bem como ao estabelecido no Decreto Estadual nº 10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba.

**VI** - Coibir instalação de atividades poluentes, estabelecimentos hospitalares, cemitérios e depósitos de lixo, conforme Lei Estadual nº 8.935/1989, e legislação complementar;

**VII** - Fortalecer o desenvolvimento econômico da agricultura familiar, agropecuária, agroindústria, mineração, extrativismo, de pesca sustentável, turismo e lazer, desde que compatíveis com a conservação ambiental, com a capacidade do solo e devidamente licenciadas pelos órgãos pertinentes.

**Art. 53.** A Macrozona de Preservação Permanente compreende as faixas ao longo dos fundos de vale do Município, destinadas à proteção das matas ciliares, áreas protegidas pela Lei Federal nº 12.651/2012 - Código Florestal, que define a dimensão dessas faixas assim como os raios no entorno das nascentes. A Macrozona tem como objetivo preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade, o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, por meio das seguintes diretrizes:

**I** - Fiscalizar coibindo a ocupação de áreas inaptas à ocupação devido a fragilidades e riscos ambientais como inundações, altas declividades e presença de Áreas de Preservação Permanente (APPs) de nascentes, córregos, rios e solos hidromórficos;

**II** - Compatibilizar o uso e ocupação do solo de acordo com as condições físicas e bióticas dos terrenos, revertendo o processo de degradação ambiental;

**III** - Ampliar as áreas verdes permeáveis ao longo dos fundos de vales, de modo a diminuir os fatores causadores de enchentes e danos delas decorrentes, através do aumento da penetração no solo das águas pluviais e da instalação de dispositivos para sua retenção, quando necessário;

**IV** - Prever estudos de adequação da infraestrutura de drenagem pluvial e obras de melhorias, visando mitigar enchentes e alagamentos;

**V** - Preconizar ações de regularização fundiária e de recuperação e conservação ambiental.

## **TÍTULO V – SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO DEMOCRÁTICA**

**Art. 54.** O Sistema Municipal de Planejamento é representado pela estrutura de recursos humanos e materiais dedicados ao planejamento e gestão territorial no Município, incluindo os órgãos do Poder Públicos e conselhos com participação comunitária.

**Art. 55.** O Sistema Municipal de Planejamento de Mandirituba contempla:

I - Secretarias e demais órgãos municipais dedicados ao Planejamento Territorial;

II - Conselho Municipal da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE;

III - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU;

IV - Sistema de Informações Integradas.

### **CAPÍTULO I – CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE MANDIRITUBA – CONCIDADE**

**Art. 56.** O Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE deve ser composto por membros do Poder Público e da sociedade civil de Mandirituba, e deverá ser organizado e mantido pelo Município visando os seguintes objetivos:

I - Acompanhar e contribuir para a implementação do Plano Diretor de Mandirituba dando especial atenção ao acompanhamento das ações previstas no Plano de Ação do Plano Diretor;

II - Avaliar e aprovar as propostas de alteração da legislação vinculada ao Plano Diretor Municipal;

III - Avaliar e aprovar os pedidos de uso e ocupação do solo considerados permissíveis pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

IV - Avaliar e aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança.

**Art. 57.** A composição do Conselho, sua estrutura administrativa e outros detalhes para seu funcionamento serão regulamentados por Decreto Municipal, até 90 (noventa) dias após a vigência da lei do respectivo Plano Diretor Municipal”, conforme definido no Art. 6 da Lei Estadual 15.229/2006.

**Art. 58.** As regras para eleição e/ou escolha dos membros do CONCIDADE serão definidas por regimento interno.

### **CAPÍTULO II – FUNDO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FMDU**

**Art. 59.** O Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano tem como objetivo centralizar e gerenciar recursos para a implementação de:

**I** - Programas de Revitalização dos Espaços Urbanos, incluindo todos os procedimentos necessários para a melhoria, renovação e/ou substituição da infraestrutura de áreas degradadas ou em processo de degradação;

**II** - Programas de Constituição de Espaços de Lazer, incluindo todos os procedimentos a serem tomados para a implantação e/ou melhoria de praças, parques e jardins, áreas de lazer contemplativos e/ou esportivos;

**III** - Programas de Preservação do Patrimônio Histórico, Ambiental e Cultural, incluindo todos os procedimentos necessários para a manutenção e preservação destes bens móveis ou imóveis.

**Art. 60.** Serão receitas do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano:

**I** - Instrumentos da Política Urbana;

**II** - Termos de Ajustamento de Conduta;

**III** - Estudos de Impacto de Vizinhança;

**IV** - Auxílios, doações, contribuições, subvenções, transferências e legados, feitas diretamente ao Fundo;

**V** - Recursos oriundos de acordos, convênios, contratos de entidades nacionais, internacionais, governamentais e não governamentais, recebidas especificamente para os programas relacionados ao Fundo;

**VI** - Taxas de contribuição de melhoria que porventura incidirem nas obras de revitalização executadas nos programas do Fundo;

**VII** - Receitas oriundas de aplicações financeiras em bancos oficiais;

**VIII** - Rendimentos obtidos com a aplicação de seu próprio patrimônio;

**IX** - Receitas provenientes da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

**X** - Multas, correção monetária e juros recebidos de suas aplicações;

**XI** - Outras receitas eventuais.

### **CAPÍTULO III – SISTEMA DE INFORMAÇÕES INTEGRADAS**

**Art. 61.** O Sistema de Informações Integradas organiza as informações produzidas pelas diversas secretarias e órgãos ligados ao desenvolvimento urbano facilitando o acesso às informações e a visão sistêmica e integradora dos diversos programas e ações em desenvolvimento no Município.

**Art. 62.** Integram o Sistema Municipal de Informações:

- I - Base cartográfica do Município considerando a cartografia base e os mapas temáticos das áreas de urbanismo, meio ambiente, mobilidade e outras ligadas ao desenvolvimento urbano;
- II - Central de Obras com registro e acompanhamento de todas as obras em desenvolvimento no Município;
- III - Programa de Ações do Plano Diretor, com a indicação das diretrizes, propostas e ações para cada eixo temático definido pelo Plano Diretor;
- IV - Legislação aplicável sobre os temas ligados ao desenvolvimento urbano e meio ambiente.

## **TÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 63.** Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal do Estatuto das Cidades, quando:

- I - Deixar de proceder, no prazo de 5 (cinco) anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público com base no descumprimento da função social da propriedade, através do pagamento com títulos da dívida pública;
- II - Utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção ou aplicar os recursos auferidos com a venda de potencial construtivo e com consórcios imobiliários em desacordo com a Política de Desenvolvimento Urbano;
- III - Impedir ou deixar de garantir o acesso público às informações no processo de elaboração, revisão ou implementação da Política de Desenvolvimento Urbano;
- IV - Adquirir imóvel através do Direito de Preferência pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado;
- V - Não promover a revisão do Plano Diretor no prazo máximo de 10 (dez) anos.

**Art. 64.** Esta lei entra em vigor imediatamente após sua publicação, devendo ser revista, juntamente com o Plano Diretor e demais leis associadas, após 10 (dez) anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente a dinâmica de desenvolvimento do Município.

**Art. 65.** Ficam revogadas todas as disposições em contrário, especialmente a Lei nº 430/2008.

Mandirituba, 12 de abril de 2024

**Luis Antonio Biscaia**  
Prefeito Municipal