LEI COMPLEMENTAR Nº 001/2024, DE 03 DE MAIO DE 2024

Institui o Plano Diretor Municipal de Leópolis, estabelece diretrizes gerais da política do desenvolvimento municipal e dá outras providências.

Alessandro Ribeiro, Prefeito do Município de Leópolis, Estado do Paraná, usando das atribuições que me são conferidas por lei em especial o inciso VI do Art. 50 da Lei Orgânica do Município, faço saber a todos que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I
CONCEITUAÇÃO, EIXOS ESTRATÉGICOS E OBJETIVOS GERAIS

Art. 1º A política do desenvolvimento e gestão municipal de Leópolis, observado o quanto disposto no capítulo da política urbana da Constituição Federal, no Estatuto da Cidade e na Lei Orgânica do Município de Leópolis, será implementada de acordo com o conteúdo desta Lei, denominada Plano Diretor Municipal de Leópolis.
§ 1º - O Plano Diretor Municipal de Leópolis foi concebido a partir da compreensão do município como um todo, incluindo áreas urbanas e rurais, e da identificação e tratamento das singularidades do meio ambiente natural e antrópico.
§ 2º - O Plano Diretor Municipal é o principal instrumento da política de desenvolvimento sustentável, urbano e ambiental de Leópolis, aplicável a todo o território municipal e referência obrigatória para os agentes públicos e privados que atuam no município.

Art. 2º O Plano Diretor Municipal integra o processo de planejamento municipal, ficando o Poder Executivo autorizado a incluir no plano plurianual, nas diretrizes orçamentárias e no orçamento anual, os programas, projetos e as ações da administração municipal concernentes à sua execução, de acordo com as diretrizes e prioridades estabelecidas nesta lei.

Art. 3º Integram o Plano Diretor Municipal ora instituído, as seguintes leis:
I – Lei do Perímetro Urbano;
II – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural;
III – Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Rural;
IV – Lei do Sistema Viário;
V – Código de Obras;
VI – Código de Posturas.
Parágrafo único. Outras leis poderão vir a integrar o Plano Diretor Municipal, desde que cumulativamente:
a) tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal;
b) mencionem expressamente em seu texto a condição de integrantes do conjunto de leis componentes do Plano Diretor Municipal;
c) definam as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e os das outras leis já componentes do Plano Diretor Municipal, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos das demais leis.

Art. 4º São apontados os seguintes eixos estratégicos para o Plano Diretor Municipal:
I – DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO SUSTENTÁVEL – criar condições favoráveis para permanência da população no município promovendo igualdade de condições a todos os cidadãos;
II – SISTEMA PERMANENTE DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL – criar um Sistema de Planejamento Permanente que possa monitorar a implementação das diretrizes e proposições do Plano Diretor e promover a permanente atualização de um banco de dados de todo território do município;
III – ORDENAMENTO TERRITORIAL – ordenar o uso e ocupação dos solos urbano e rural a fim de evitar a degradação ambiental, proporcionando melhor qualidade de vida à população;
IV – PRESERVAÇÃO E CONSERVAÇÃO AMBIENTAL – preservar e recuperar o patrimônio ambiental do município. A preservação e conservação ambiental são de extrema importância para que se garanta a qualidade de vida dos munícipes.

Art. 5º Em consonância com os objetivos gerais do Plano Diretor Municipal, os capítulos II, III, IV e V estabelecem as políticas e diretrizes para os eixos estratégicos relacionados no artigo 4º desta Lei.

CAPÍTULO II
DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO SUSTENTÁVEL
Seção I
Estratégias, Objetivos e Diretrizes

Art. 6º O Desenvolvimento Socioeconômico Sustentável deve ser implementado de modo a criar condições favoráveis para a permanência da população no município promovendo igualdade de condições a todos.

Phoca PDF

Art. 7º São estratégias para implementar o desenvolvimento socioeconômico sustentável:
I - incentivar o cooperativismo;
II – incentivar a olericultura;
III – fomentar a produção da agricultura orgânica;
IV – demarcar macrozonas para garantir a produção agropecuária;
V – criar incentivos fiscais para instalação de novas indústrias;
VI – identificar cadeias produtivas que possam adquirir a produção do município;
VII – regularizar o acesso ao rio Paranapanema pelas estradas municipais;
VIII - valorizar a criação de produtos turísticos;
IX – promover cursos de capacitação para formação da mão-de-obra local;
X – garantir o acesso aos Centros de Educação Infantil a todos os menores de 6 anos;
XI - incluir na grade escolar o Projeto Cidadania;
XII - reestruturar a malha viária municipal;
XIII - reduzir o déficit habitacional;
IX - revitalizar as creches do município;
X - apoiar a fruticultura;
XI - criar o Banco Social;
XII - elaborar o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social.

CAPÍTULO III
SISTEMA PERMANENTE DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL
SEÇÃO I
Estratégias, Objetivos e Diretrizes

Art. 8º A existência de um Sistema Permanente de Planejamento Municipal visa a possibilitar o monitoramento da aplicação das diretrizes e proposições do Plano Diretor Municipal, bem como a promover a permanente atualização de um banco de dados de todo o território do município.

Art. 9º São estratégias para implantação do Sistema Permanente de Planejamento Municipal:
I – adquirir a foto aérea ou imagem de satélite e restituição digital de todo território do município;
II – elaborar a base cartográfica atualizada do município;
III – criar um banco de dados multifinalitário e georreferenciado de todo o território municipal;
IV – elaborar o Código Tributário;
V – elaborar a Planta Genérica de Valores Imobiliários;
VI - promover a divulgação do Plano Diretor Municipal;
VII – promover a divulgação da legislação urbanística básica do município;
VII – garantir o processo participativo da população no monitoramento do Plano Diretor Municipal e de suas leis complementares;
VIII – proceder à demarcação do perímetro urbano;
IX - fortalecer o Conselho de Desenvolvimento Municipal;
X - implementar o Plano Municipal de Carreiras.

CAPÍTULO IV
ORDENAMENTO TERRITORIAL
SEÇÃO I
Estratégias, Objetivos e Diretrizes

Art. 10º O ordenamento territorial tem como objetivo principal ordenar o uso e ocupação dos solos urbano e rural a fim de evitar a degradação ambiental, proporcionando melhor qualidade de vida à população.

Art. 11 São estratégias para proceder a um ordenamento territorial:
I - implementar o macrozoneamento do município;
II - aplicar a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;
III - criar Plano Viário e de Sinalização Viária.

SECÃO II
Macrozoneamento

Art. 12 Consideram-se macrozonas aquelas delimitadas no mapa anexo Macrozoneamento Municipal, assim classificadas:
I - Macrozona Urbana;
II - Macrozona Rural;
III - Macrozona de Incentivo Turístico;
IV - Macrozona de Desenvolvimento da Agropecuária;
V - Macrozona de Preservação Permanente.

Art. 13 A Macrozona Urbana corresponde à área urbana do município e compreende os perímetros da sede municipal e distritos.
§ 1º - A delimitação da Macrozona Urbana é objeto de lei específica.
§ 2º - A Macrozona Urbana divide-se em zonas, conforme determinado em lei específica.
§ 3º - Os parâmetros para uso, ocupação e parcelamento do solo das áreas localizadas dentro da macrozona urbana são definidos em lei específica.

Art. 14 A Macrozona Rural é formada pela porção correspondente ao território do município que tem como característica reunir condições adequadas ao incentivo das atividades essencialmente rurais. Sua identificação e delimitação visam a garantir o manejo adequado das propriedades que ali se encontram, a

Phoca PDF

contribuir para o desenvolvimento sustentável das mesmas, a incentivar a produção agrícola nos espaços a que esta se destinar e a garantir a manutenção e progresso dos espaços rurais do município. É aquela área destinada à predominância das atividades rurais, para a produção agrícola e aquelas atividades complementares à atividade agrícola, tais como armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários e extrativistas, bem como para a instalação de atividades comunitárias e de lazer para a qual ficam definidas as seguintes diretrizes:
I - estabelecer o programa de microbacias;
II - estabelecer o Plano Diretor Rural;
III - incentivar atividades de turismo rural.

Art. 15 O uso agropecuário caracteriza-se pelas seguintes atividades:
a) abate de animais;
b) aração e adubação;
c) cocheira;
d) colheita;
e) criação de peixes;
f) granja;
g) pesque-pague;
h) compostagem;
i) serviços de imunização e tratamento de hortifrutigranjeiros;
j) serviços de irrigação;
k) serviços de lavagem de cereais;
l) serviços de produção de mudas e sementes;
m) criação de gado;
n) armazenamento e processamento de frutas.

Art. 16 O uso extrativista caracteriza-se por atividades de extração mineral e vegetal, como:
a) extração de areia;
b) extração de argila;
c) extração de cal;
d) extração de caolim;
e) extração de cimento;
f) extração de madeira;
g) extração de minérios;
h) extração de pedras;
i) extração vegetal;
j) olaria.

Art. 17 São ações estratégicas para a Macrozona Rural:
I - elaboração de normas legais específicas para o uso e a ocupação da área rural;
II - sustentabilidade dos sistemas de captação de água para abastecimento da cidade e da área rural, mediante a identificação e delimitação das áreas de mananciais.
III - instalação gradual de infraestrutura para melhoria dos serviços:
a) de educação;
b) de saúde;
c) de transporte;
d) de cultura;
e) de desenvolvimento da cidadania;
f) de capacitação para o trabalho.
IV - implementação de ações para orientação ao trabalhador rural sobre o tratamento dos resíduos sólidos nas áreas rurais.

Art. 18 A Macrozona de Incentivo Turístico correspondente ao território do município onde se encontram as praias do rio Paranapanema. Nessa área predominará o interesse ao incentivo ao desenvolvimento das atividades turísticas e a manutenção dos acessos a essas praias a fim de que todos os munícipes possam ter-lhes acesso.

Art. 16 A Macrozona de Desenvolvimento da Agropecuária correspondente ao território do município para o qual deverão ser criadas leis de incentivos à manutenção das economias voltadas à agricultura e pecuária.

Art. 17 A Macrozona de Preservação Permanente correspondente às faixas de preservação ambiental ao longo de rios e nascentes, conforme estabelecido no Código Florestal, e às áreas com declividades superiores a 45% (quarenta e cinco por cento).

SUBSEÇÃO I
Macrozona Urbana

Art. 18 São diretrizes específicas para o uso e a ocupação do solo na Macrozona Urbana:
I - adequação da legislação urbanística às especificidades locais;
II - adensamento controlado nas áreas com maior potencial de infraestrutura urbana;
III - controle do adensamento nos bairros onde o potencial de infraestrutura urbana é insuficiente;
IV - restrição à ocupação das áreas de mananciais, de captação de água para abastecimento da cidade;
V - promoção de um sistema eficiente de acompanhamento da dinâmica urbana;
VI - integração dos órgãos responsáveis pelo planejamento, controle urbanístico e licenciamento de atividades;
VII - melhoria de mecanismos e instrumentos do poder executivo municipal para gestão, fiscalização e controle das normas legais;

Phoca PDF

VIII - conscientização da população sobre os benefícios da regularidade urbanística, inclusive através de campanhas em prol da regularização edilícia;
IX - adoção de mecanismos permanentes de divulgação e informação da legislação urbanística à população;
X - adequação do quadro técnico dos órgãos de planejamento, meio-ambiente, controle e fiscalização, às necessidades municipais, promovendo o aumento quantitativo e qualitativo em relação ao estágio atual.

Art. 19 O uso e ocupação do solo urbano e rural determinarão a divisão das áreas urbanas do município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes, de usos compatíveis, e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal.

Art. 20 A área do perímetro urbano da sede do município configurando a Macrozona Urbana fica subdividida nas seguintes zonas, ganhando as respectivas denominações:
I - Zona Residencial de Baixa Densidade - ZR-1;
II - Zona de Uso Comercial Especial – ZCE".
III - Zona de Uso Misto;
IV - Zona de Serviços - ZS;
V - Zona Industrial - ZI;
VI - Zona Especial de Interesse Social - ZEIS;
VII - Zona de preservação permanente – ZPP.
Parágrafo único . As zonas estarão indicadas e delimitadas na respectiva Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

SEÇÃO III
Mobilidade

Art. 21 A organização do território municipal deverá ser disciplinada de modo a assegurar a mobilidade em seu interior e a compatibilidade necessária com os municípios vizinhos.

Art. 22 Compreende-se por mobilidade o direito de todos os cidadãos ao acesso a espaços públicos em geral, aos locais de trabalho, a equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer, através dos meios de transporte coletivos, individuais e de veículos não motorizados, de forma segura, eficiente, socialmente inclusiva e ambientalmente sustentável.

Art. 23 São diretrizes gerais para a implementação da mobilidade no município de Leópolis:
I - aliar qualidade de vida e atendimento de comércio e serviço nas áreas residenciais;
II - garantir a implementação do Plano Diretor Municipal e as leis que o integram;
III - melhorar as condições de deslocamento de acesso de toda a população ao espaço urbano e rural.

SEÇÃO IV
Sistema Viário

Art. 24 O conjunto de vias que compõe o sistema viário básico tem a finalidade de proporcionar a acessibilidade da população aos diversos setores do município e tem como objetivos gerais:
I – equilibrar os fluxos de tráfego da rede viária;
II – maximizar a utilização da infraestrutura viária implantada;
III – definir os corredores comerciais;
IV – preservar a integridade das zonas residenciais.
Parágrafo único. A classificação e hierarquização do sistema viário do município de Leópolis serão as constantes da Lei de Sistema Viário, parte integrante desta Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 25 São diretrizes específicas para a infraestrutura física do sistema viário urbano:
I - hierarquização, adequação e ampliação do sistema viário urbano de modo a permitir uma melhor eficiência das funções urbanas e maior articulação entre áreas do município;
II - ampliação das interligações do município por intermédio da abertura de novas vias ou prolongamento das existentes;
III - desestímulo à circulação de veículos de carga pesada dentro da área central da cidade, inclusive para escoamento da produção do meio rural;
IV - fomentar a parceria público-privada visando à pavimentação de parte da malha viária municipal.

Art. 26 A hierarquização e a classificação das vias no município de Leópolis serão descritas na Lei de Sistema Viário, que integra este Plano Diretor Municipal.

SEÇÃO V
Uso e Ocupação do Solo

Art. 27 São objetivos para a ordenação do uso e ocupação do solo no município de Leópolis:
I - promoção da integração de toda a população aos benefícios decorrentes da urbanização;
II - garantia do desenvolvimento sustentável em função do uso e ocupação do solo;
III - distribuição das atividades pelo território, de modo a evitar incompatibilidades ou inconveniências para a vizinhança;
IV - garantia da qualidade da paisagem urbana;
V - controle do adensamento populacional e da instalação de atividades de acordo com:
a) potencial de infraestrutura urbana, instalada e prevista;
b) condições de ocupação existentes;
c) capacidade de suporte do meio físico natural.
VI - redistribuição dos investimentos públicos e de serviços e de equipamentos urbanos e coletivos, de modo a promover a justiça social;
VII - estudo da ampliação, disciplinamento do uso e qualificação dos espaços públicos do município de Leópolis;

Phoca PDF

VIII - ordenação do uso do solo na área rural;
IX - coibição de ocupação e uso irregulares;
X - criar áreas de lazer para os munícipes;
XI - gerar maior atenção à infraestrutura municipal, especialmente no que diz respeito à área da saúde, para melhor atender à população.

Art. 28 As diretrizes previstas para o uso e a ocupação do solo serão implementadas mediante:
I - adoção do macrozoneamento municipal e zoneamento urbano;
II - criação da legislação urbanística, especialmente referente ao parcelamento do solo urbano, uso e ocupação do solo, obras e edificação, posturas, perímetro urbano e sistema viário;
III - aplicação dos instrumentos de política urbana previstos pelo Estatuto da Cidade;
IV - implementação do sistema de planejamento e gestão municipal.

SEÇÃO VI
Gestão Sobre o Espaço Construído

Art. 29 É estratégico ao município de Leópolis, disciplinar e fiscalizar o espaço construído da cidade.

Art. 30 Os instrumentos norteadores para disciplinar e fiscalizar o espaço construído do município é a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, o Código de Obras e o Código de Posturas, e outras referências pertinentes ao bom controle da ocupação do espaço por atividades econômicas.

CAPÍTULO V
PRESERVAÇÃO E CONSERVAÇÃO AMBIENTAL
SEÇÃO I
Diretrizes Gerais

Art. 31 O incentivo à preservação e conservação ambiental visa a recuperar e manter o patrimônio ambiental do município, elemento fundamental à qualidade de vida dos munícipes.

Art. 32 São diretrizes para a preservação e conservação ambiental:
I – criar Parques Naturais Municipais;
II - criar Reservas Particulares de Preservação Ambiental - RPPAs;
III - elaborar o Plano de Arborização Urbana;
IV - construir rede de esgotamento sanitário;
V - ampliar a rede de drenagem pluvial;
VI - elaborar o Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos;
VII - proteger nascentes, rios e matas ciliares do município;
VIII - garantir a proteção das Áreas de Preservação Permanente - APPs;
IX - criar programas de educação ambiental.

CAPÍTULO VI
INSTRUMENTOS DA POLÍTICA MUNICIPAL

Art. 33 Para a implementação do planejamento e gestão municipal, o município de Leópolis adotará os instrumentos de política urbana que forem necessários (especialmente aqueles previstos na Lei Federal n. 10.257 de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade), quais sejam:
I - instrumentos de planejamento:
a) plano plurianual;
b) lei de diretrizes orçamentárias;
c) lei de orçamento anual;
d) lei de uso e ocupação do solo das áreas urbanas;
e) lei de parcelamento do solo das áreas urbanas;
f) planos de desenvolvimento econômico e social;
g) planos, programas e projetos setoriais;
h) programas e projetos especiais de urbanização;
i) instituição de unidades de conservação;
j) zoneamento ambiental.
II - instrumentos jurídicos e urbanísticos:
a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
b) imposto predial e territorial urbano (IPTU) progressivo no tempo;
c) desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública;
d) zonas especiais de interesse social;
e) outorga onerosa do direito de construir;
f) transferência do direito de construir;
g) operações urbanas consorciadas;
h) consórcio imobiliário;
i) direito de preempção;
j) direito de superfície;
k) estudo prévio de impacto de vizinhança;
l) licenciamento ambiental;
m) tombamento;
n) desapropriação;

Phoca PDF

o) compensação ambiental.
III - instrumentos de regularização fundiária:
a) concessão de direito real de uso;
b) concessão de uso especial para fins de moradia;
c) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, especialmente na propositura de ações de usucapião.
IV - instrumentos tributários e financeiros:
a) tributos municipais diversos;
b) taxas e tarifas públicas específicas;
c) contribuição por melhorias;
d) incentivos e benefícios fiscais.
V - instrumentos jurídico-administrativos:
a) servidão e limitações administrativas;
b) concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;
c) contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;
d) contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;
e) convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;
f) termo administrativo de ajustamento de conduta;
g) doação de imóveis em pagamento da dívida.
VI - instrumentos de democratização da gestão urbana:
a) conselhos municipais;
b) fundos municipais;
c) gestão orçamentária participativa;
d) audiências e consultas públicas;
e) conferências municipais;
f) iniciativa popular de projetos de lei;
g) referendo popular e plebiscito.
Parágrafo único. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da aprovação desta lei, a Prefeitura apresentará proposta de regulamentação para aplicação dos instrumentos nas áreas em que se fizer necessário, de acordo com a política urbana recomendada por este Plano Diretor Municipal.

SEÇÃO I
Fundo Municipal de Desenvolvimento

Art. 34 Fica criado o Fundo Municipal de Desenvolvimento para atendimento às políticas de desenvolvimento municipal que será constituído pelo produto das receitas a seguir especificadas:
I - receitas provenientes de outorga onerosa do direito de construir;
II - receitas provenientes da concessão do direito de superfície;
III - receitas provenientes de operações urbanas consorciadas previstas nesta lei;
IV - rendas provenientes das operações de financiamento de obras vinculadas à política habitacional do município;
V - contribuições por melhorias;
VI - rendas provenientes da aplicação financeira de seus próprios recursos;
VII - quaisquer outros recursos ou rendas que lhe sejam destinados.
Parágrafo único. A gestão dos recursos do Fundo atenderá aos seguintes critérios:
I - enquanto não forem efetivamente utilizados, os recursos poderão ser aplicados em operações financeiras que objetivem o aumento das receitas do próprio Fundo;
II - os recursos serão utilizados segundo plano anual específico, encaminhado simultaneamente à proposta orçamentária;
III - os recursos serão utilizados, obrigatoriamente, em implantação de equipamentos sociais, em obras de implantação, ampliação e manutenção da infraestrutura básica e em obras viárias.
IV - os recursos serão geridos pela Assessoria de Planejamento.

Seção II
Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança

Art. 35 Lei municipal definirá os empreendimentos e as atividades privadas ou públicas na área urbana que dependerão da elaboração de estudo prévia de impacto de vizinhança – EIV - e respectivo relatório de impacto de vizinhança – RIV - para a obtenção de licença ou autorização para parcelamento, construção, ampliação, renovação ou funcionamento, bem como os parâmetros e os procedimentos a serem adotados para sua avaliação.
Parágrafo único. O EIV e o RIV serão executados de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade em relação à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, nos termos previstos na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural.

Seção III
Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 36 Nas áreas abaixo relacionadas,será exigido do proprietário do solo urbano não-edificado, subutilizado ou não utilizado, mediante parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, pagamento de imposto predial e territorial urbano e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública - mecanismos estes previstos na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), que promova o seu adequado aproveitamento.
I - áreas situadas em zona de serviço (ZS), em zona de uso comercial especial (ZCE) e em zona de uso misto (ZM) que contenham edificação cuja área construída represente um coeficiente de aproveitamento inferior a 5% (cinco por cento) do coeficiente de aproveitamento previsto na legislação de uso e ocupação do solo;
II - áreas com destinação à atividade específica e que contenham edificação de uso não-residencial, cuja área destinada ao desenvolvimento da atividade seja inferior a 1/3 (um terço) da área do terreno, aí compreendidas áreas edificadas e não-edificadas necessárias ao exercício da atividade;
III - quaisquer áreas que contenham imóveis com edificações paralisadas ou em ruínas.

Phoca PDF

Seção IV
IPTU Progressivo no Tempo

Art. 37 No caso de descumprimento das condições e dos prazos estabelecidos por lei, o município aplicará alíquotas progressivas de IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 5 (cinco) anos consecutivos, até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel urbano.

Seção V
Desapropriação com Pagamento em Títulos

Art. 38 Decorridos 5 (cinco) anos de cobrança do IPTU progressivo no tempo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel urbano, o município poderá, de acordo com sua conveniência e oportunidade, proceder à desapropriação do imóvel com pagamento em títulos da dívida pública, conforme dispõe a legislação aplicável.

Seção VI
Consórcio Imobiliário

Art. 39 Entende-se por consórcio imobiliário a forma de viabilizar a urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao município seu imóvel e, após a realização das obras, recebe como pagamento unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Seção VII
Direito de Preempção

Art. 40 O Poder Executivo Municipal poderá exercer o direito de preempção para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, sempre que o município necessitar de áreas para:
I - regularização fundiária;
II - execução de programas e projetos de habitação de interesse social;
III - constituição de reserva fundiária para promoção de projetos de habitação de interesse social;
IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI - criação de espaços públicos de lazer;
VII - instituição de unidades de conservação ou proteção de áreas de interesse ambiental e paisagístico;
VIII - desenvolvimento de atividades de ocupação produtiva para geração de trabalho e renda para faixas da população incluídas em programas habitacionais.

Seção VIII
Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 41 A outorga onerosa do direito de construir, também denominada “solo criado”, é a concessão emitida pelo município, mediante contrapartida financeira do setor privado, para edificar acima dos índices urbanísticos básicos estabelecidos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos ou alteração de uso e porte, desde que as áreas sejam dotadas de infraestrutura.
§ 1º - As zonas onde a outorga onerosa do direito de construir poderá ser exercida são as seguintes:
I - zona de serviço - ZS;
II - zona de uso misto – ZR-3 - áreas de ocupação mista de média densidade;
III - áreas com destinação específica.
§ 2º - A outorga onerosa do direito de construir também poderá ser aplicada nos lotes com testadas para as vias coletoras e arteriais principais, bem como para a regularização de edificações, desde que garantidas às condições de habitabilidade e de qualidade ambiental estabelecidas em lei específica.

Seção IX
Operações Urbanas Consorciadas

Art. 42 Operação Urbana Consorciada é o conjunto de medidas coordenadas pelo município, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas, melhorias sociais e valorização ambiental em uma determinada área urbana.

Seção X
Transferência do Direito de Construir

Art. 43 O Poder Executivo Municipal poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a transferir o direito de construir previsto na legislação urbanística municipal, para o referido imóvel, quando ele for considerado necessário para fins de:
I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
II - preservação ambiental, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
III - implementação de programas de regularização fundiária, urbanização de assentamentos precários ou promoção da habitação de interesse social.
§ 1º - As macrozonas, onde a transferência do direito de construir poderá ser exercida para a recepção do potencial construtivo, são as seguintes:
I – zona de serviço - ZS;
II – zona de uso misto – ZR-3, áreas de ocupação mista de média densidade;
III - áreas com destinação específica.
§ 2º - A transferência do direito de construir também poderá ser aplicada nos lotes com testadas para as vias coletoras e arteriais principais e para a regularização de edificações, desde que garantidas às condições de habitabilidade e de qualidade ambiental, conforme estabelecido em lei específica.

Seção XI
Direito de Superfície

Phoca PDF

Art. 44 O município poderá receber em concessão, diretamente ou por intermédio de seus órgãos e entidades, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, para viabilizar a implementação de diretrizes constantes desta lei, inclusive mediante a utilização do espaço aéreo e subterrâneo, atendidos os seguintes critérios:
I - concessão por tempo determinado;
II - concessão para fins de:
a) viabilização da implantação de infraestrutura de saneamento básico;
b) facilitação na implantação de projetos de habitação de interesse social;
c) favorecimento à proteção ou recuperação do patrimônio ambiental;
d) viabilização da implementação de programas previstos nesta lei;
e) viabilização da efetivação do sistema municipal de mobilidade;
f) viabilização ou facilitação da implantação de serviços e equipamentos públicos;
g) facilitação da regularização fundiária de interesse social.
III - proibição da transferência do direito para terceiros.

CAPÍTULO VII
INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 45 Para regularização fundiária de assentamentos precários e imóveis irregulares, o Poder Executivo Municipal poderá aplicar os seguintes instrumentos:
I - concessão do direito real de uso;
II - concessão de uso especial para fins de moradia;
III - usucapião especial de imóvel urbano.

Art. 46 A regulamentação da aplicabilidade destes instrumentos constará de lei municipal específica, denominada Lei Específica para Utilização dos Instrumentos previstos na Lei Federal n?10.257 de 2001.
Parágrafo único. Cada um dos instrumentos citados no artigo 33 será regulamentado por lei específica.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 47 A descrição dos limites das macrozonas urbanas e rurais tratadas nesta lei deverá ser executada e aprovada por ato do Poder Executivo no prazo de 1 (um) ano contado a partir da data de sua publicação.

Art. 48 Os limites das macrozonas rurais e urbanas constantes dos mapas de que trata esta lei serão revistas por decreto do Poder Executivo Municipal sempre que necessário, mediante proposta do Conselho de Desenvolvimento Municipal, através da Assessoria de Planejamento.

Art. 49 Os procedimentos administrativos para implementação dos instrumentos da política urbana previstos neste instrumento serão regulamentados por ato do Poder Executivo que estabelecerá, de conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, os parâmetros e os critérios de aplicabilidade destes instrumentos.

Art. 50 O Plano Diretor Municipal deverá ser revisto e atualizado no máximo a cada 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua publicação.
§ 1º - O disposto no caput deste artigo não impede as modificações e alterações necessárias, desde que devidamente justificadas e em conformidade com o desenvolvimento do município;
§ 2º - Qualquer proposição de alteração ou revisão do Plano Diretor Municipal deverá ser formulada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, garantida a participação popular.

Art. 51 Fica, pelo período de 1 (um) ano, assegurada a validade das licenças e dos demais atos praticados pelo município antes da vigência desta Lei, de acordo com a legislação aplicável à época.
Parágrafo único. Extinguindo-se, por qualquer motivo, os efeitos das licenças e atos mencionados no caput deste artigo, qualquer novo requerimento deverá ser apreciado nos termos desta lei.

Art. 52 É parte integrante desta Lei o Anexo I - Macrozoneamento e o mapa de macrozoneamento.

Art. 53 Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 001/2010, de 17 de dezembro de 2010.

Gabinete do Prefeito, 03 de maio de 2024.

Alessandro Ribeiro
Prefeito Municipal

Este texto não substitui o publicado na edição 1062 do Boletim Oficial de Leópolis.

Phoca PDF

Lei Complementar Nº 001/2024 - Anexo

Phoca PDF