



MENSAGEM DE LEI Nº 135/2006

Maringá, 14 de agosto de 2006.

Senhor Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, Projeto de Lei Complementar que cria o novo Plano Diretor do Município de Maringá.

O Plano Diretor é um instrumento de planejamento urbano, pelo qual o poder público municipal estabelece as normas que orientam, condicionam e disciplinam o relacionamento da população maringaense com sua cidade, no que se refere ao uso e à ocupação do solo.

Ademais, ele permite ao Município orientar investimentos, políticas, programas, projetos e regulamentações para o desenvolvimento sustentável da cidade, de forma que ela cresça planejada, tanto em seus aspectos sócio-econômicos, quanto territoriais e ambientais.

**Exmo. Sr.
JOÃO ALVES CORRÊA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Maringá
N E S T A**



Porém, mais do que estabelecer normas disciplinadoras quanto à convivência da sociedade com e no seu habitat, o Plano Diretor deve propor um modelo de organização e construção da cidade capaz de promover seu crescimento adequado.

Portanto, com tamanha relevância deste instrumento de planejamento urbano, que após a aprovação da Lei federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade – tornou-se obrigatório para as cidades com mais de 20.000 habitantes, visando estabelecer objetivos e diretrizes bem definidos, faz-se necessária a elaboração do presente Projeto de Lei Complementar, visando revisar o atual Plano Diretor do Município, aprovado pela Lei Complementar nº 01/1991.

Aliás, cumpre ressaltar que o referido Estatuto da Cidade propiciou a criação de espaços onde a população pode participar mais efetivamente dos processos de decisão, por meio de assembléias, reuniões públicas, discussões com a sociedade civil organizada, debates, etc.

O Estatuto da Cidade trouxe também novos instrumentos que visam a melhor gerência do território e meio ambiente, a integração de políticas urbanas e do sistema administrativo, maior transparência administrativa, maior controle e planejamento das zonas rurais e a busca de caminhos concretos para a garantia de qualidade de vida e acesso à cidade para todos, de forma democrática.

Desta forma, o Município de Maringá, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Planejamento e Habitação, efetuou uma revisão detalhada do Plano Diretor atual.

Foram, inclusive, realizadas assembléias com objetivo de levantar as necessidades e demandas da população em geral, bem como reuniões direcionadas especialmente às entidades e organizações civis de ensino e pesquisa, instituições de representação de classe, profissionais liberais, conselhos municipais e organizações não governamentais maringaenses, com ação centrada nas questões urbanas.

Assim, a presente propositura, que visa a criação do novo Plano Diretor de Maringá, é resultado de um esforço coletivo que integrou a participação da população e o conhecimento técnico, que além de atender aos objetivos e metas estabelecidos pelo Estatuto da Cidade, regulamenta os novos instrumentos de planejamento urbano e readequa as proposições do antigo Plano Diretor à realidade atual do Município, sob um prisma mais amplo e completo.



Ao exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação da inclusa propositura, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis, subscrevendo-me

Atenciosamente,

SILVIO MAGALHÃES BARROS II
Prefeito Municipal



PROJETO DE LEI
PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ



SUMÁRIO

TÍTULO I - DA FUNDAMENTAÇÃO	07
CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	07
CAPÍTULO II - DOS PRINCÍPIOS.....	07
Seção I - DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE.....	07
Seção II - DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE.....	08
SEÇÃO III - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA.....	09
SEÇÃO IV - DA SUSTENTABILIDADE.....	09
CAPÍTULO III - DOS OBJETIVOS GERAIS	10
TÍTULO II - DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO	10
CAPÍTULO I - DOS OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO.....	10
Seção I - DO DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO.....	11
Seção II - DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E AMBIENTAL.....	13
Seção III - DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL.....	16
TÍTULO III - DO ORDENAMENTO TERRITORIAL	17
CAPÍTULO I - DO MACROZONEAMENTO.....	18
Seção I - DA MACROZONA URBANA DE CONSOLIDAÇÃO.....	19
Subseção I - DA ÁREA CENTRAL.....	19
Subseção II - DAS ÁREAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS.....	20
Seção II - DA MACROZONA URBANA DE QUALIFICAÇÃO.....	20
Seção III - DA MACROZONA URBANA INDUSTRIAL.....	20
Subseção I - DA ÁREA INDUSTRIAL 1	21
Subseção II - DA ÁREA INDUSTRIAL 2	21
Seção IV - DA MACROZONA URBANA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL.....	21
Seção V - DA MACROZONA URBANA DE CONTENÇÃO.....	22
Seção VI - DA MACROZONA RURAL DE TRANSIÇÃO.....	22
Seção VII - DA MACROZONA RURAL DE PROTEÇÃO DO MANANCIAL.....	23
Seção VIII - DA MACROZONA RURAL.....	24
CAPÍTULO II - DAS ZONAS E SETORES ESPECIAIS.....	24
Seção I - DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL.....	24
Seção II - DO SETOR ESPECIAL DOS EIXOS RODOVIÁRIOS.....	25
Seção III - DO SETOR ESPECIAL DO AEROPORTO.....	26
Seção IV - DO SETOR URBANO DE PROTEÇÃO DO MANANCIAL.....	26
CAPÍTULO III - DOS PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO.....	26
Seção I - DO USO DO SOLO.....	27
Subseção I - DOS PADRÕES DE INCOMODIDADE.....	28
Subseção II - DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO.....	29
Seção II - DA OCUPAÇÃO DO SOLO.....	31
Seção III - DO PARCELAMENTO DO SOLO.....	32
Subseção Única - DOS LOTEAMENTOS FECHADOS.....	33
TÍTULO IV - DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL	33
CAPÍTULO I - DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO.....	34
CAPÍTULO II - DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO.....	37
CAPÍTULO III - DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA....	38



CAPÍTULO IV - DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO.....	39
CAPÍTULO V - DO DIREITO DE PREEMPÇÃO.....	41
CAPÍTULO VI - DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.....	41
CAPÍTULO VII - DA TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO.....	42
CAPÍTULO VIII - DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS.....	43
Seção I - DO ANEL VIÁRIO MUNICIPAL.....	44
Seção II - DA REQUALIFICAÇÃO DO EIXO FERROVIÁRIO.....	45
Seção III - DA RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS CORREDORES DE BIODIVERSIDADE.....	45
CAPÍTULO IX - DO DIREITO DE SUPERFÍCIE.....	46
CAPÍTULO X - DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.....	47
TÍTULO V - DO PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL	49
CAPÍTULO I - DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL.....	49
Seção I - DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL.....	50
Seção II - DO ÓRGÃO DE PESQUISA, PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL.....	53
Subseção Única - DO SISTEMA ÚNICO DE INFORMAÇÕES – S.U.I.....	54
Seção III - DAS ASSEMBLÉIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL.....	54
Seção IV - DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.....	55
CAPÍTULO II - DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR.....	56
CAPÍTULO III - DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL.....	57
Seção I - DOS DEBATES PÚBLICOS.....	58
Seção II - DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS.....	58
Seção III - DAS CONFERÊNCIAS PÚBLICAS.....	59
TÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	59
ANEXO I – MAPA 01 – MACROZONEAMENTO.....	62
ANEXO II – QUADRO 01 – PARÂMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS.....	63
ANEXO III – GLOSSÁRIO.....	64



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº/2006

Cria o Plano Diretor do município de Maringá.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte:

LEI COMPLEMENTAR :

TÍTULO I DA FUNDAMENTAÇÃO CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º . O Plano Diretor do Município de Maringá é o instrumento estratégico de desenvolvimento e expansão urbana e de orientação dos agentes públicos e privados que atuam na produção e gestão da cidade, aplicando-se esta Lei em toda extensão territorial do Município.

Parágrafo único. Toda legislação municipal pertinente à matéria tratada pelo Plano Diretor deverá obedecer às disposições nele contidas.

Art. 2º. Este Plano está fundamentado nas determinações dispostas na Constituição Federal, na Constituição Estadual, na Lei Orgânica do Município de Maringá, na Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, na Carta Mundial pelo Direito à Cidade e demais legislações correlatas e pertinentes à matéria.

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

CAPÍTULO II DOS PRINCÍPIOS Seção I DA FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Art. 4º. A função social da cidade de Maringá compreende o 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, à acessibilidade e demais direitos assegurados pela legislação vigente.



Art. 5º. A função social da cidade será garantida pela:

- I - promoção da qualidade de vida e do meio ambiente;
- II - controle, preservação e recuperação dos bens socioambientais;
- III - utilização de instrumentos de redistribuição da renda e da terra;
- IV - controle público sobre o uso e a ocupação do espaço da cidade;
- V – prioridade na elaboração e execução de programas, planos e projetos para grupos de pessoas que se encontrem em situações de risco, vulneráveis e desfavorecidas;
- VI - integração das políticas públicas de desenvolvimento sustentável municipal e regional;
- VII - integração das políticas públicas de desenvolvimento sustentável urbano e rural;
- VIII - cooperação, diversificação e atratividade, visando o enriquecimento cultural da cidade;
- IX - gestão democrática participativa, descentralizada transparente;
- X - integração de ações públicas e privadas.

Art. 6º. O não cumprimento do disposto no artigo anterior, por ação ou omissão, configura descumprimento da função social da cidade, sem prejuízo do disposto na Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Seção II **DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE**

Art. 7º. A função social da propriedade será cumprida quando o exercício dos direitos a ela inerentes se submeterem aos interesses coletivos.

Art. 8º. A propriedade urbana cumprirá sua função social quando simultaneamente atender:

- I - às determinações constantes no Plano Diretor e demais legislações correlatas;
- II - aos objetivos e estratégias de desenvolvimento definidos no Plano Diretor;
- III - à preservação, ao controle e à recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico;
- IV - aos parâmetros urbanísticos definidos pelo ordenamento territorial determinado nesse Plano e na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, garantindo que a intensidade



de uso seja adequada à disponibilidade da infra-estrutura urbana, de equipamentos e serviços públicos.

Art. 9º. Em caso de descumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos pela legislação vigente, deverão ser utilizados os instrumentos referentes à não-utilização, não edificação, subutilização ou utilização inadequada constantes do TÍTULO IV desta Lei.

§ 1º Entende-se por subutilização o aproveitamento do solo inferior ao coeficiente mínimo definido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Entende-se por utilização inadequada aquela não prevista nas descrições do TÍTULO III e IV desta Lei, na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e legislações correlatas.

§ 3º O exercício do direito de construir fica vinculado à autorização do Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos na legislação pertinente.

Art. 10. A propriedade rural cumprirá sua função social quando houver a correta utilização econômica da terra, de modo a atender o bem estar social da coletividade, a promoção da justiça social e a preservação do meio-ambiente.

Seção III DA GESTÃO DEMOCRÁTICA

Art. 11. Entende-se por gestão democrática a atuação de instâncias de participação dos cidadãos nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle das ações públicas por meio de espaços institucionalizados.

Art. 12. 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, de modo a garantir o controle direto das atividades e o pleno exercício da cidadania.

Seção IV DA SUSTENTABILIDADE

Art. 13. A sustentabilidade compreende a distribuição equitativa de ônus e benefícios da utilização dos recursos naturais, sociais e culturais, a ampliação da preservação e recuperação ambiental e maior racionalidade das atividades econômicas para o bem-estar da população atual, das gerações futuras e para a justa distribuição das condições ambientais entre os moradores do Município e da região.

Art. 14. É dever do Poder Público Municipal e da comunidade zelar pela proteção e qualidade ambiental e pela preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural e



paisagístico em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

CAPÍTULO III DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 15. São objetivos gerais do Plano Diretor de Maringá:

- I - fazer cumprir a função social da cidade e das propriedades urbana e rural;
- II - promover a inclusão social;
- III - garantir a gestão democrática;
- IV - promover a preservação e recuperação do meio ambiente, buscando a integração e a sustentabilidade, de forma a melhorar a qualidade de vida urbana e rural;
- V - tornar a cidade de Maringá um centro de atratividade da região, com a implementação dos programas e projetos contidos neste plano;
- VI - garantir uma gestão eficaz e eficiente;
- VII - promover o desenvolvimento sustentável da cidade;
- VIII - promover o adequado uso e ocupação do solo urbano e rural, garantindo qualidade paisagística, urbanística e a preservação dos bens socioambientais.

TÍTULO II DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS E ESTRATÉGIAS DO DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

Art. 16. Os objetivos para o desenvolvimento do Município estão ordenados em três dimensões:

- I - Desenvolvimento Socioeconômico;
- II - Desenvolvimento Territorial e Ambiental;
- III - Desenvolvimento Institucional;

Parágrafo único. As dimensões estão estruturadas em objetivos, estratégias e ações para a implementação do Plano Diretor.

Art. 17. Os objetivos definidos deverão ser observados de forma integrada e simultânea



pelo Poder Público Municipal, visando garantir a sustentabilidade do Município.

Seção I **DO DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO**

Art. 18. A política de promoção do desenvolvimento socioeconômico no Município deve estar articulada a preservação e controle e recuperação do meio ambiente, visando à redução das desigualdades sociais e a melhoria da qualidade de vida de toda a população.

Art. 19. A Política de Desenvolvimento Socioeconômico tem como objetivos promover:

- I - o desenvolvimento de cadeias produtivas complexas;
- II - o desenvolvimento tecnológico;
- III - a difusão e produção do conhecimento tecnológico;
- IV - oportunidades de trabalho e renda visando a inclusão econômica;
- V - o desenvolvimento rural sustentável;
- VI - inclusão social e distribuição de renda;
- VII - a vinculação entre o desenvolvimento econômico e as políticas de saúde, educação, cultura, esporte, lazer, meio ambiente e demais políticas públicas.

Art. 20. Para a consecução da política de desenvolvimento socioeconômico devem ser observadas as seguintes estratégias:

- I - criar e fortalecer as redes estratégicas locais e metropolitanas;
- II - consolidar setores econômicos a partir do fortalecimento de micro e pequenas empresas, promovendo a inclusão destas nas cadeias produtivas do município;
- III - criar mecanismos de apoio ao desenvolvimento de atividades complementares das cadeias produtivas do Município;
- IV - fortalecer e desenvolver linhas de pesquisa dando ênfase às áreas ligadas às Cadeias Produtivas do Município;
- V - integrar Programas de Economia Solidária às cadeias produtivas do município;
- VI - facilitar a formalização do trabalho;
- VII - promover a readequação institucional buscando a integração dos programas de



desenvolvimento socioeconômico, com ênfase em economia solidária;

VIII - integrar Programas de Economia Solidária ao Sistema de Gestão Ambiental, buscando atender a demanda de trabalho gerada pelos planos e programas específicos;

IX - priorizar empreendimentos de baixo impacto ambiental e alto potencial para geração de trabalho e renda;

X - vincular as ações para o desenvolvimento econômico com a geração de trabalho e renda;

XI - integrar as atividades rurais às cadeias produtivas promovendo a diversidade da produção agrícola e a biodiversidade regional;

XII - definir política de desenvolvimento rural sustentável, instrumentalizada por um Plano de Desenvolvimento Rural;

XIII - priorizar a absorção de mão de obra local e regional;

XIV - elaborar e implementar programas de educação para a cidadania;

XV - promover a capacitação adequada dos profissionais e garantir investimentos para o crescimento e consolidação de políticas de saúde pública, de caráter preventivo, atendendo às famílias;

XVI - garantir participação popular na definição das políticas de saúde, educação, cultura, esporte, lazer, meio ambiente e demais políticas públicas.

Parágrafo único. Entende-se por educação para cidadania, o conjunto de ações pedagógicas articuladas para inclusão e desenvolvimento dos indivíduos e grupos nas estruturas política, econômica, social e cultural, para conservação do patrimônio público, bem como para compreensão, preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e natural.

Art. 21. Para se alcançar os objetivos e estratégias definidos no Art. 19. e no Art.20. desta Lei deverá ser elaborado um Plano de Desenvolvimento Socioeconômico que considere:

I - a economia solidária;

II - as potencialidades do Município;

III - o desenvolvimento socioeconômico em relação à política tributária;

IV - o mercado externo e grandes empresas;

V - os empreendimentos de micro e pequeno porte;



VI - a agricultura sustentável, a agricultura familiar, a agroindústria e a agroecologia;

VII - o desenvolvimento de um pólo Tecnológico;

VIII - o turismo;

IX - a atividade da construção civil;

X - os recursos naturais;

XI - o fortalecimento das políticas públicas;

XII - as cadeias produtivas existentes e potenciais.

Seção II

DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E AMBIENTAL

Art. 22. A Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental visa fortalecer as potencialidades existentes na paisagem de Maringá, proteger e recuperar o meio ambiente, permitindo o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado de seu território, dentro dos princípios fundamentais dessa Lei.

Art. 23. A Política de Desenvolvimento Territorial e Ambiental tem como objetivos:

I – garantir o uso e a ocupação sustentável do solo;

II – promover a mobilidade do trânsito com fluidez e segurança;

III - garantir a preservação, o controle e a recuperação da paisagem e dos bens socioambientais;

IV – promover a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização e da produção do espaço;

V – promover o acesso à habitação, priorizando a população de baixa renda.

Art. 24. Para a consecução dessa política devem ser observadas as seguintes estratégias:

I - definir modelo de ordenamento territorial que:

- a) integre uso do solo, sistema viário e transportes;
- b) facilite a diversidade de usos e atividades.

II - definir diretrizes para uso e ocupação do solo que respeitem características específicas do ambiente natural e construído;



III - otimizar o funcionamento das redes de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos existentes;

IV - monitorar a distribuição, capacidade e qualidade dos equipamentos de saúde, educação, lazer e cultura;

V - promover a readequação dos espaços públicos como incentivo à convivência cidadã;

VI - promover a acessibilidade universal, por meio da adequação das normas urbanísticas e de edificações para atender as pessoas com deficiência e/ou mobilidade reduzida;

VII – elaborar e implementar um Sistema de Gestão Socioambiental Integrada e Sustentável;

VIII - monitorar o desenvolvimento urbano, definindo indicadores de qualidade de vida;

IX – redefinir critérios da política habitacional do município;

X - articular a Política Habitacional de Maringá com as políticas habitacionais dos demais municípios da região metropolitana de forma integrada e sustentável obedecendo às normas e padrões técnicos vigentes.;

XI - potencializar os instrumentos do Estatuto da Cidade para os fins da política habitacional;

XII - implementar consórcios imobiliários para a construção de moradia para população de baixa renda;

XIII - criar Unidades Territoriais de Planejamento com a finalidade de possibilitar análises comparativas e prioridade de investimentos;

XIV - articular a política ambiental de Maringá com as políticas ambientais dos demais municípios da Região Metropolitana de Maringá.

XV - definir política municipal de habitação, com ênfase em baixa renda, contemplando:

- a) destinação de áreas para Habitação de Interesse Social;
- b) criação de mecanismos de financiamento;
- c) moradia rural;
- d) combate à exclusão sócio-territorial;

§ 1º Entende-se por Habitação de Interesse Social aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 06 (seis) salários mínimos.

§ 2º Para fins de Política Habitacional priorizar-se-á a população com renda familiar limitada a 03 (três) salários mínimos.



Art. 25. A mobilidade urbana será garantida por meio do Plano de Sistema Viário e Transportes, articulado com as diretrizes de uso e ocupação do solo, que deverá:

I - priorizar acessibilidade cidadã sobre o transporte motorizado, privilegiando pedestres, ciclistas, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida;

II - priorizar transporte coletivo sobre o individual, prevendo integração intermodal;

III - garantir a qualidade do desenho urbano;

IV - racionalizar o deslocamento;

V - promover a fluidez do trânsito com segurança;

VI - integrar o sistema viário e transporte municipal com o metropolitano e regional;

VII - implementar os instrumentos para a gestão plena do transporte público coletivo;

VIII - incentivar o transporte ciclovitário;

IX - compatibilizar o sistema viário urbano com os eixos regionais de transporte;

X - promover e consolidar a hierarquização do sistema viário, conforme a função e capacidade de cada via no município;

XI - garantir a integração viária, especialmente entre as áreas que se desenvolvem ao longo da ferrovia;

XII - Eliminar os conflitos de tráfego, especialmente entre o tráfego rodoviário e ferroviário.

Art. 26. O Sistema de Gestão Socioambiental será implementado por meio de um Plano de Gestão Socioambiental.

Art. 27. O Plano de Gestão Socioambiental compreende a gestão, preservação e recuperação da paisagem e dos bens socioambientais e deverá:

I - definir políticas para integração e utilização sustentável das áreas verdes e da paisagem, considerando;

- a - utilização das áreas verdes, arborização e paisagem;
- b - gestão sustentável das águas;
- c - gestão dos resíduos sólidos;
- d - controle de poluição ambiental e urbana;
- e - proteção dos animais domésticos, sinantrópicos e silvestres.



II - definir mecanismos de incentivo e compensação para a conservação, restauração e recomposição da biodiversidade municipal e regional;

III - definir metas, diretrizes e prazos para elaboração dos planos setoriais:

- a) de gestão sustentável das águas, com prioridade para drenagem e permeabilidade do solo, mananciais de abastecimento, regime hidrogeológico, tratamento de efluentes;
- b) de gestão de resíduos sólidos, com prioridade para reutilização e reciclagem de materiais, inclusive resíduos da construção civil;
- c) de monitoramento e controle de riscos ambientais;
- d) de paisagismo e arborização municipal;
- e) de monitoramento e controle de animais domésticos e silvestres;
- f) de monitoramento e controle da erosão do solo e dos canais da rede do sistema hídrico;
- g) de recomposição das reservas legais e fundos de vale;
- h) planos de manejo das Unidades de Conservação.

IV - adequar as normas ambientais municipais às características locais e à legislação estadual e federal;

V - criar mecanismos de articulação entre órgãos municipais, estaduais e federais com atuação sobre o meio ambiente;

VI - definir critérios, criar e implementar instrumentos para avaliação, mitigação e compensação de impactos socioambientais, bem como para licenciamento, instalação e operação de empreendimentos;

VII - regulamentar o uso de agroquímicos;

VIII - promover o planejamento sustentável da paisagem, articulando patrimônio cultural e natural;

IX - definir critérios para identificação de bens de interesse de proteção e preservação;

X - realizar inventário de bens socioambientais;

XI - adequar e implementar normas de comunicação visual.

Seção III

DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Art. 28. A política de Desenvolvimento Institucional tem como objetivos:

I - garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e rural;

II - promover a articulação entre poder público e iniciativa privada, garantindo controle social dessas ações;



III - garantir participação qualificada da população na gestão municipal;

IV - promover o aprimoramento das políticas públicas;

V - garantir articulação das políticas de interesse comum dos municípios metropolitanos.

Art. 29. Para a consecução dessa política devem ser observadas as seguintes estratégias:

I - articular os instrumentos tributários à política de desenvolvimento urbano;

II - estabelecer critérios objetivos para a definição da função social da cidade e da propriedade urbana e rural;

III - promover a gestão municipal de forma participativa;

IV - fortalecer as organizações da sociedade civil;

V - dar publicidade às informações públicas;

VI - implementar estrutura institucional que integre órgãos, programas e procedimentos nas diversas instâncias da administração pública e abra canais de participação comunitária;

VII - desenvolver ações coordenadas e integradas, respeitando decisões do planejamento geral do município;

VIII - fomentar ações de cooperação intermunicipal, formulando políticas, diretrizes e ações comuns que abranjam a totalidade ou parte de seu território, baseadas nesta lei, destinadas à superação de problemas setoriais ou regionais comuns, bem como firmando convênios ou consórcios com este objetivo;

IX - implementar programas e projetos em conjunto com a Região Metropolitana, priorizando o saneamento, o transporte público, a coleta e o tratamento do lixo e o meio ambiente;

X - combater a exclusão sócio-territorial.

TÍTULO III DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 30. Conforme os princípios e objetivos deste Plano Diretor, expressos nos Capítulos II e III do Título I respectivamente, o ordenamento territorial obedece às seguintes diretrizes:

I - planejamento do desenvolvimento do Município, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas no território municipal, de modo a evitar e corrigir as



distorções do processo de desenvolvimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente;

II - integração e compatibilização entre a área urbana e a área rural do Município;

III - controle, conservação e recuperação da qualidade hídrica das bacias do Município;

IV - ordenação e controle do uso do solo, de forma a combater e evitar:

- a) a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
- b) a proximidade ou conflitos entre usos incompatíveis ou inconvenientes;
- c) a utilização excessiva ou a subutilização da infra-estrutura urbana;
- d) a retenção de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;
- e) a deterioração das áreas urbanizadas e dotadas de infra-estrutura, especialmente as centrais;
- f) o uso inadequado dos espaços públicos;
- g) a poluição e a degradação ambiental;
- h) a degradação da qualidade ambiental do espaço construído;
- i) a degradação dos bens socioambientais;
- j) vazios urbanos e a descontinuidade das áreas urbanizadas.

CAPÍTULO I DO MACROZONEAMENTO

Art. 31. O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a utilização dos instrumentos de ordenação territorial e para o zoneamento de uso e ocupação do solo.

Art. 32. Consideram-se macrozonas, delimitadas no Mapa 01 - Anexo I, integrante desta lei:

I - macrozona urbana de consolidação;

II - macrozona urbana de qualificação;

III - macrozona urbana industrial;

IV - macrozona urbana de proteção ambiental;

V - macrozona urbana de contenção;

VI - macrozona rural de transição;

VII - macrozona rural de manancial;

VIII - macrozona rural.



Seção I **DA MACROZONA URBANA DE CONSOLIDAÇÃO**

Art. 33. A Macrozona Urbana de Consolidação corresponde à porção central da área urbana, caracterizada pela:

- I - boa qualidade de infra-estrutura, desenho urbano e paisagem urbana;
- II - concentração de comércio e serviços;
- III - presença e concentração dos bens socioambientais de Maringá.

Art. 34. A delimitação da Macrozona Urbana de Consolidação tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - garantir o uso residencial;
- II – inibir a substituição do uso residencial pelo uso comercial e de serviços, buscando a diversidade de atividades e máximo aproveitamento da infra-estrutura instalada;
- III - valorizar, recuperar e preservar os bens sócioambientais de Maringá.

Art. 35. É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona Urbana de Consolidação.

Art. 36. A Macrozona Urbana de Consolidação residencial está dividida em:

- I - Área Central;
- II - Área Predominantemente Residencial 1;
- III - Área Predominantemente Residencial 2.

Subseção I **DA ÁREA CENTRAL**

Art. 37. A Área Central é caracterizada pela grande diversidade de uso, pela ocupação urbana intensiva e por áreas tradicionalmente destinadas a comércio e serviços especializados e atacadistas.

Art. 38. A Área Central tem como objetivo a consolidação da diversidade de usos e atividades de caráter urbano e metropolitano, estabelecendo-se como centralidade regional.



Subseção II

DAS ÁREAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAIS

Art. 39. As Áreas Predominantemente Residenciais 1 e 2 são caracterizadas por:

- I - predomínio do uso residencial;
- II - estrutura urbana consolidada.

Art. 40. A delimitação das Áreas Predominantemente Residenciais 1 e 2 tem como objetivo:

- I - a consolidação do atual padrão de ocupação;
- II - a diversificação das atividades, desde que compatíveis com o uso residencial;
- III - a conservação do desenho e da paisagem de cidade jardim, proposta pelo plano original da cidade.

Seção II

DA MACROZONA URBANA DE QUALIFICAÇÃO

Art. 41. A Macrozona Urbana de Qualificação corresponde à área urbana ocupada em torno da Macrozona Urbana de Consolidação, caracterizada pela alta taxa de crescimento populacional, pela não consolidação da infra-estrutura, do desenho urbano e da paisagem urbana e pela grande quantidade de terrenos não edificadas;

Art. 42. A delimitação da Macrozona Urbana de Qualificação tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

- I - melhorar e otimizar a infra-estrutura urbana e serviços públicos;
- II - adequar a permissão de usos a partir de critérios de incomodidade;
- III - qualificar o desenho urbano e paisagem, tendo como referência a qualidade do desenho urbano original de Maringá para toda a Macrozona.

Art. 43. É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona Urbana de Qualificação.

Seção III

DA MACROZONA URBANA INDUSTRIAL

Art. 44. A Macrozona Urbana Industrial corresponde à área urbana predominantemente ocupada por estabelecimentos industriais e de serviços, caracterizada pelas vantagens de logística.



Art. 45.. A delimitação da Macrozona Urbana Industrial tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

I - otimizar a ocupação do solo, priorizando a instalação dos novos empreendimentos em torno da BR - 376, PR-317, PR-323, Via de Contorno Sul, linha férrea e em terrenos não edificadas localizados entre empreendimentos já instalados;

II - criar ambiente de intercâmbio empresarial a partir de mecanismos de provimento de infra-estrutura, de troca de tecnologia e conhecimento nos parques industriais;

III - potencializar as condições logísticas;

IV - garantir o controle ambiental e a segurança;

V - garantir a qualidade da paisagem e o incremento, recuperação, preservação e controle das áreas verdes.

Art. 46. A Macrozona Urbana Industrial está dividida em duas áreas:

I - Área Industrial 1;

II - Área Industrial 2;

Subseção I DA ÁREA INDUSTRIAL 1

Art. 47. A Área Industrial 1 caracteriza-se pela ocupação dispersa do território pelas unidades produtivas.

Art. 48. A Área Industrial 1 tem como objetivo o aproveitamento, otimização e qualificação da infra-estrutura existente.

Subseção II DA ÁREA INDUSTRIAL 2

Art. 49. A Área Industrial 2 caracteriza-se pela presença de grandes terrenos não edificadas próximos às unidades produtivas já instaladas.

Art. 50. A Área Industrial 2 tem como objetivo a ampliação gradativa e sustentável do parque industrial do município.

Seção IV DA MACROZONA URBANA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL



Art. 51. A Macrozona Urbana de Proteção Ambiental corresponde às áreas de fundo de vale e às Unidades de Conservação internas a área urbana.

Art. 52. A delimitação da Macrozona Urbana de Proteção Ambiental tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

I - controlar, recuperar e conservar a biodiversidade na área urbana;

II - controlar, recuperar e conservar a morfologia dos canais hídricos;

III - compatibilizar o Uso e a Ocupação do Solo com as condições geológicas do terreno no entorno dos corpos hídricos.

Art. 53. É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona Urbana de Proteção Ambiental, bem como atividades agrossilvipastoris.

Seção V **DA MACROZONA URBANA DE CONTENÇÃO**

Art. 54. A Macrozona Urbana de Contenção corresponde ao anel de terrenos urbanos próximos à Macrozona Urbana de Qualificação, caracterizado pela predominância de grandes terrenos e por sofrer pressão à ocupação urbana.

Art. 55. A delimitação da Macrozona Urbana de Contenção tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

I - consolidar a malha urbana existente;

II - manter características rurais com relação ao uso e intensidade de ocupação do solo.

Art. 56. É vedado o uso de agroquímicos na Macrozona de Contenção.

Seção VI **DA MACROZONA RURAL DE TRANSIÇÃO**

Art. 57. A Macrozona Rural de Transição corresponde ao anel de terrenos rurais em torno das áreas urbanas da sede do município, bem como da área adjacente à PR-317 ao norte da sede municipal, onde se identifica pressão para ocupação de empreendimentos de impacto conforme Art. 95. desta Lei.

Art. 58. A delimitação da Macrozona Rural de Transição tem como objetivos orientar as



políticas públicas no sentido de:

I - controlar e ordenar o uso e a ocupação do solo em áreas de impacto do meio urbano sobre o meio rural e vice-versa;

II - controlar o uso de agroquímicos de forma a compatibilizar as atividades agrossilvipastoris com as demais atividades permitidas na Macrozona;

III – controlar, recuperar e preservar as reservas legais, a mata ciliar e a biodiversidade.

Art. 59. É vedado o uso de agroquímicos em uma faixa de 200 metros a contar do perímetro urbano.

Seção VII

DA MACROZONA RURAL DE PROTEÇÃO DO MANANCIAL

Art. 60. A Macrozona Rural de Proteção do Manancial compreende a porção rural das bacias do Ribeirão Morangueiro e Ribeirão Sarandi.

Art. 61. A delimitação da Macrozona Rural de Proteção do Manancial tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

I - manter características rurais em relação ao uso e intensidade de ocupação do solo;

II - vetar usos e formas de ocupação do solo potencialmente poluidores, em especial os que ameaçam a qualidade dos recursos hídricos;

III - controlar o uso de agroquímicos;

IV - controlar, recuperar e preservar as reservas legais, a mata ciliar e a biodiversidade;

V - controlar e garantir a qualidade dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos.

Seção VIII

DA MACROZONA RURAL

Art. 62. A Macrozona Rural corresponde às demais áreas rurais do território municipal.

Art. 63. A delimitação da Macrozona Rural tem como objetivo orientar as políticas públicas no sentido de:

I - manter e incentivar atividades agrossilvipastoris, de turismo, de recuperação e



manejo ambiental, de forma sustentável;

II - ordenar e monitorar o uso e ocupação da área rural;

III - controlar, recuperar e preservar as reservas legais, a mata ciliar e a biodiversidade.

IV - controlar o uso de agroquímicos de forma a compatibilizar as atividades agrossilvipastoris com as demais atividades permitidas na Macrozona.

CAPITULO II DAS ZONAS E SETORES ESPECIAIS

Art. 64. As Zonas e Setores Especiais compreendem áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, sobrepondo-se ao zoneamento, e classificam-se em:

I - zonas Especiais de Interesse Social;

II - setor Especial dos Eixos Rodoviários;

III - setor Especial do Aeroporto;

IV - setor Urbano de Manancial.

Parágrafo único. Os parâmetros para cada uma das zonas e setores especiais definidas neste artigo serão definidos por lei específica.

Art. 65. Leis municipais específicas poderão definir, na Macrozona Urbana de Consolidação e na Macrozona Urbana de Qualificação, áreas do território como Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 66. Leis municipais específicas poderão definir outras áreas do território como Setores Especiais, desde que estejam de acordo com os objetivos, critérios e parâmetros das macrozonas onde estão inseridos.

Seção I DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 67. As Zonas Especiais de Interesse Social são porções do território destinadas prioritariamente à urbanização e produção de Habitação de Interesse Social, conforme determinado no Art. 24. desta lei.

Art. 68. Nas Zonas Especiais de Interesse Social será permitido, mediante aprovação do



Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da Legislação em vigor.

Art. 69. São objetivos das ZEIS:

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

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

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

Art. 70. Lei Municipal, baseada neste Plano Diretor, estabelecerá critérios para delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social.

Art. 71. Para os parcelamentos localizados nas Zonas Especiais de Interesse Social será exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme determinações do capítulo X, do Título IV desta Lei.

Seção II

DO SETOR ESPECIAL DOS EIXOS RODOVIÁRIOS

Art. 72. O Setor Especial dos Eixos Rodoviários compreende a faixa de 120 (cento e vinte) metros para cada lado a partir da faixa de domínio das seguintes rodovias, quando sobrepostas às macrozonas rurais:

I - Rodovia PR-317;

II - Rodovia BR-376.

Art. 73. O Setor Especial dos Eixos Rodoviários tem como objetivo o ordenamento e a fiscalização do uso e ocupação do solo da faixa descrita no Art. 72. desta Lei.

Art. 74. O Setor Especial dos Eixos Rodoviários é destinado para usos não residenciais.

Art. 75. No momento da aprovação do empreendimento, os terrenos atingidos pelo setor Especial dos Eixos Rodoviários deverão ser cadastrados e tributados como urbanos, permanecendo o remanescente como macrozona rural.

Art. 76. Os critérios e parâmetros de Uso e Ocupação do Solo do Setor Especial dos Eixos



Rodoviários serão definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Seção III

DO SETOR ESPECIAL DO AEROPORTO

Art. 77. O Setor Especial do Aeroporto corresponde à área de entorno do Aeroporto, delimitada no Mapa 01, Anexo I, e tem como objetivo:

- I - assegurar o perfeito funcionamento do Aeroporto;
- II - assegurar os padrões mínimos de segurança determinados pelo Plano Diretor do Aeroporto.

Art. 78. Os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo do Setor Especial do Aeroporto serão definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, fundamentados pelo Plano Diretor do Aeroporto e legislações federais pertinentes.

Seção IV

DO SETOR URBANO DE PROTEÇÃO DO MANANCIAL

Art. 79. O Setor Urbano de Manancial está delimitado no Mapa 01, Anexo I, e incorpora a porção da Bacia do Córrego Guaiapó e do Ribeirão Morangueiro sobreposta à Macrozona Urbana de Contenção e à Macrozona Urbana de Qualificação, tendo como objetivos:

- I - permitir a ocupação urbana de forma compatível com a conservação da qualidade dos recursos hídricos da bacia de manancial;
- II - recuperar , preservar e controlar a Mata Ciliar e morfologia dos canais hídricos.
- III - garantir o controle da qualidade dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos

Parágrafo único. Dentre as Macrozonas Urbanas, o Setor Urbano de Manancial tem prioridade em relação aos investimentos em infra-estrutura urbana e recuperação ambiental.

Art. 80. Os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo do Setor Urbano de Proteção do Manancial serão definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS DE USO, OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 81. Os parâmetros de uso, ocupação e parcelamento definidos neste capítulo têm como objetivo estabelecer diretrizes para a complementação das normas de uso e ocupação do solo municipal a serem definidos em leis municipais específicas.

Art. 82. Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo detalhará os parâmetros definidos nas



seções I e II deste capítulo.

Art. 83. O detalhamento e a complementação dos parâmetros de uso, ocupação e parcelamento deverão obedecer os objetivos das Macrozonas, zonas e setores estabelecidos no Capítulo I - Do Macrozoneamento.

Seção I DO USO DO SOLO

Art. 84. O uso do solo fica classificado em:

I - residencial;

II - não-residencial;

III - misto.

§ 1º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar e multifamiliar.

§ 2º Considera-se uso não-residencial aquele destinado ao exercício das atividades industrial, comercial, de prestação de serviços, institucionais, agrossilvipastoris, recuperação e manejo ambiental.

§ 3º Considera-se uso misto aquele constituído por mais de um uso, residencial e não-residencial, ou por mais de uma atividade não residencial na mesma edificação.

Art. 85. Todos os usos e atividades poderão se instalar no território municipal, desde que obedeçam às condições estabelecidas nas Seções I e II deste Capítulo, determinadas em função do:

I - objetivo(s) das Macrozonas;

II - nível de incomodidade.

Art. 86. Os usos e atividades deverão atender aos requisitos de instalação definidos com base nos níveis de incomodidade em função de sua potencialidade como geradores de:

I - incômodo;

II - impacto à vizinhança.

Parágrafo único. Considera-se incomodidade o estado de desacordo de uso ou atividade com os condicionantes locais, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas estruturas físicas e vivências sociais.



Subseção I DOS PADRÕES DE INCOMODIDADE

Art. 87. Para fins de análise do nível de incomodidade deverão ser observados os seguintes fatores:

I - impacto urbanístico: sobrecarga na capacidade de suporte da infra-estrutura instalada e/ou alteração negativa da paisagem;

II - poluição sonora: geração de impacto sonoro no entorno próximo pelo uso de máquinas, utensílios ruidosos, aparelhos sonoros ou similares, ou concentração de pessoas ou animais em recinto fechado;

III - poluição atmosférica: lançamento na atmosfera de partículas provenientes do uso de combustíveis nos processos de produção e/ou emissão de gases e lançamento de material particulado na atmosfera acima dos níveis admissíveis;

IV - poluição hídrica: efluentes líquidos incompatíveis ao lançamento na rede hidrográfica ou sistema coletor de esgotos ou poluição das águas superficiais e subterrâneas;

V - geração de resíduos sólidos: produção, manipulação ou estocagem, depósito interno e intermediário de resíduos sólidos, com riscos potenciais ao meio ambiente e à saúde pública;

VI - vibração: impacto provocado pelo uso de máquinas ou equipamentos que produzam choques repetitivos ou vibração sensível, causando riscos potenciais à propriedade, ao bem estar ou à saúde pública;

VII - periculosidade: atividades que apresentem risco ao meio ambiente e à saúde, em função da produção, comercialização, uso ou estocagem de materiais perigosos, como explosivos, gás liquefeito de petróleo (GLP), inflamáveis, tóxicos e equiparáveis, conforme normas técnicas e legislação específica;

VIII - geração de tráfego: interferência no tráfego pela operação ou atração de veículos pesados, tais como caminhões, ônibus, e/ou geração de tráfego intenso, em razão do porte de estabelecimento, da concentração de pessoas e do número de vagas de estacionamento criado.

Art. 88. Os usos e atividades serão enquadrados nos níveis de incomodidade abaixo descritos:

I - não incômodos – o uso residencial e as categorias de uso não-residencial, desde



que compatíveis com o uso residencial nas macrozonas urbanas e compatíveis com uso agrossilvipastoril nas macrozonas rurais;

II - incômodos nível I – uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite instalação compatível com o uso residencial nas macrozonas urbanas e compatíveis com uso agrossilvipastoril nas macrozonas rurais, mediante atendimento de requisitos de instalação;

III - incômodos nível II – o uso não-residencial, cujo nível de incomodidade permite sua instalação nas proximidades do uso residencial, em eixos ou zonas determinadas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

IV - incômodos nível III – o uso industrial e correlatos (ou quaisquer usos), cujas atividades apresentam níveis de incomodidade e nocividade incompatíveis com o uso residencial, uso agrossilvipastoril, de recuperação e manejo ambiental.

Parágrafo único. Os parâmetros para enquadramento dos fatores enunciados nos níveis de incomodidade, serão definidos em lei municipal específica, amparada na legislação estadual e federal pertinentes.

Art. 89. A permissão e requisitos para instalação de atividades nos eixos e zonas de uso e ocupação do solo, com base nos níveis de incomodidade, serão definidos por Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 90. Os usos e atividades incômodos de nível I poderão se instalar em todo o território municipal, mediante atendimento dos requisitos de instalação.

Art. 91. Os usos e atividades incômodos nível III somente poderão se localizar na Macrozona Urbana Industrial.

Art. 92. A análise do nível de incomodidade será feita pelo órgão municipal competente.

Art. 93. A análise técnica do nível de incomodidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental, nos casos que a Lei os exigir.

Subseção II DOS EMPREENDIMENTOS DE IMPACTO

Art. 94. Os empreendimentos de impacto são aqueles que podem causar danos e ou alteração no ambiente socioeconômico, natural ou construído ou sobrecarga na capacidade de atendimento de infra-estrutura básica, quer sejam construções públicas ou privadas, residenciais ou não residenciais.

Art. 95. São considerados empreendimentos de impacto:



I - as edificações não residenciais com área construída total igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados);

II - as edificações residenciais com mais de 100 (cem) unidades.

III - os loteamentos fechados;

Art. 96. Entre outros, são considerados empreendimentos de impacto as seguintes atividades, independente da área construída:

I - shopping center;

II - centrais de carga;

III - centrais de abastecimento;

IV - estações de tratamento de água e de efluentes;

V - terminais de transporte;

VI - transportadora;

VII - garagem de veículos de transporte de passageiros;

VIII - cemitérios e crematórios;

IX - presídios;

X - postos de serviço, com venda de combustível;

XI - depósitos de gás liquefeito de petróleo (GLP);

XII - supermercados e hipermercados;

XIII - estações de rádio-base;

XIV - depósitos e fábricas de material explosivo;

XV - templos religiosos;

XVI - aterro sanitário;

XVII - aterro de resíduos tóxicos e perigosos;

XVIII - usinas de compostagem e reciclagem de resíduos sólidos urbanos;

XIX - emissários de esgoto;



XX - incineradores;

- a- de produtos tóxicos e perigosos;
- b- de resíduos de serviços de saúde;

XXI - linhas de transmissão de mais de 230 KW;

XXII - usinas termoelétrica e termonucleares;

XXIII - estações de transmissão de energia elétrica e subestações de transformação;

XXIV - rodovias primárias e auto-estrada;

XXV – pólos e distritos industriais;

XXVI - instalações de armazenagem de produtos perigosos;

XXVII - extração mineral, nela compreendido, pedreira de brita, pedreira de bloco, carvão mineral, chumbo, calcário, petróleo e gás natural, amianto, xisto, entre outros causadores de danos a saúde

XXVIII – estabelecimentos de ensino;

XXIX – casas noturnas.

Parágrafo único. Quando entender necessário, o Poder Executivo poderá definir como impactantes outros empreendimentos não mencionados expressamente neste Artigo.

Art. 97. A aprovação e instalação dos empreendimentos previstos nos Artigos 95 e 96 desta Lei estão condicionadas a parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial e à aprovação pelo Poder Executivo do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Seção II DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 98. São parâmetros urbanísticos reguladores da ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento;
- II - dimensões mínimas de lote;
- III - taxa de ocupação;
- IV – taxa de permeabilidade do solo;
- V - recuo frontal;



VI - afastamento das divisas do lote;

VII - altura máxima das edificações;

VIII – testada.

Art. 99. Os parâmetros urbanísticos gerais para Uso e Ocupação do Solo nas macrozonas são aqueles definidos no Quadro 1 (um), Anexo II (dois) desta Lei.

§ 1º Para a consecução da Política Habitacional do Município, o parâmetro de fração mínima de parcelamento estabelecido para a Macrozona Urbana de Consolidação e para a Macrozona Urbana de Qualificação, conforme o quadro supra citado, nas áreas definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano dentro das macrozonas definidas neste parágrafo poderá ser alterado para 300 m², desde que seja destinada no mínimo 3% da área líquida de lotes do empreendimento para o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, além dos percentuais mínimos para áreas de domínio público exigidos na Lei Municipal de parcelamento do solo.

§ 2º O órgão de pesquisa, planejamento e gestão territorial definirá a localização da área a ser destinada para o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.

Art. 100. O coeficiente básico de aproveitamento das zonas será definido na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 101. Os Eixos de Comércio e Serviços serão definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º As alterações dos Eixos de Comércio e Serviços deverão, obrigatoriamente, serem feitas através de Lei Complementar, e mediante prévio parecer do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, conforme Art. 180 desta lei, e do órgão de pesquisa, planejamento e gestão territorial, que observará o Plano de Sistema Viário e Transportes, quanto à capacidade de infra-estrutura das vias e qualidade ambiental do espaço construído.

§ 2º Os coeficientes de aproveitamento máximo dos Eixos de Comércio e Serviços poderão exceder o coeficiente de aproveitamento máximo estabelecido para as macrozonas, observando o limite de 3,5 (três inteiros e cinco décimos).

Seção III DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 102. O parcelamento do solo será regulado em lei específica. Não será admitido o parcelamento do solo para outros fins que contrariem os objetivos e parâmetros das macrozonas, zonas e setores especiais determinados nesta Lei.



Subseção Única

DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 103. A aprovação de loteamentos fechados seguirá os parâmetros urbanísticos desta lei, Lei de Parcelamento do Solo e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 104. A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres ou de lazer, a serem doadas para aprovação do loteamento fechado, deverá estar localizada fora da área fechada, com acesso público e testada para as vias públicas.

Art. 105. É facultado ao Poder Público Municipal permutar as áreas doadas, desde que tenha como a finalidade, implantação de empreendimentos para habitação de interesse social ou instalação de equipamentos públicos.

Art. 106. Entre dois ou mais loteamentos fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 200 m. (duzentos metros), com, no mínimo, uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal e da Lei do Sistema Viário.

Art. 107. A divisa do loteamento fechado com frente para via pública deverá ser feita com unidades ou frações de frente e abertos para a mesma.

Art. 108. Fica vedado o fechamento ou a interrupção de vias públicas.

TÍTULO IV

DOS INSTRUMENTOS DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

Art. 109. Consideram-se instrumentos de desenvolvimento:

- I - os instrumentos de planejamento, assim constituídos :
 - a) plano plurianual;
 - b) lei de diretrizes orçamentárias;
 - c) lei de orçamento anual;
 - d) lei de uso e ocupação do solo;
 - e) lei de parcelamento do solo;
 - f) lei do sistema viário;
 - g) planos de desenvolvimento econômico e social;
 - h) planos, programas e projetos setoriais;
 - i) programas e projetos especiais de urbanização;
 - j) instituição de unidades de conservação;
 - k) instituição de unidades de preservação de bens sócio-ambientais;
 - l) demais planos definidos nesta lei.



- II – os instrumentos jurídicos e urbanísticos, tais como :
 - a) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - b) 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 preferência;
 - j) direito de superfície;
 - k) estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV);
 - l) tombamento;
 - m) demais instrumentos jurídicos definidos nesta lei.
- III – os instrumentos de regularização fundiária, utilizando :
 - 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 – os instrumentos tributários e financeiros, constituídos por:
 - a) tributos municipais diversos;
 - b) taxas e tarifas públicas específicas;
 - c) contribuição de melhoria;
 - d) incentivos e benefícios fiscais.
- V – os instrumentos jurídico-administrativos, neles compreendidos :
 - a) servidão administrativa 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 de dívidas.

CAPÍTULO I

DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIO

Art. 110. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória do solo urbano visam garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou subutilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário.

Art. 111. A utilização do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano tem por objetivo :



I - otimizar a ocupação de regiões da cidade dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, inibindo a expansão urbana de Maringá na direção de áreas não servidas de infraestrutura, bem como nas áreas ambientalmente frágeis;

II - aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Maringá;

III - combater o processo de periferização;

IV - combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização.

Art. 112. O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do imóvel urbano não edificado, sub-utilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos Artigos 5º e 6º da Lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 113. Estão sujeitos à aplicação dos instrumentos citados no artigo anterior :

I – o imóvel urbano com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), com coeficiente de aproveitamento igual a zero;

II – o conjunto de imóveis urbanos contíguos ou não, de um único proprietário registrado, com coeficiente de aproveitamento igual a zero, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

III – o imóvel urbano com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados), cujo coeficiente de aproveitamento não atinja o mínimo definido para a macrozona onde se situa, conforme previsão do Artigo 99, desta Lei;

IV – o conjunto de imóveis urbanos contíguos ou não, de um único proprietário registrado, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados) e cujo coeficiente de aproveitamento de cada imóvel não atinja o mínimo definido para a macrozona onde este se situa, conforme previsão do Artigo 99, desta Lei;

V – a edificação desocupada há mais de 2 (dois) anos, independentemente da área construída.

Art. 114. O parcelamento, a edificação e a utilização compulsória serão aplicados nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona Urbana de Consolidação;

II - Macrozona Urbana de Qualificação;



III - Macrozona Urbana Industrial, restrita à Área Industrial 1;

IV - Setores Especiais, quando for o caso.

§ 1º Fica facultado aos proprietários dos imóveis de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento de Consórcio Imobiliário, conforme disposições do Artigo 46 Lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

§ 2º Ficam excluídos da obrigação estabelecida no *caput* deste artigo, após comprovação técnica pelo órgão municipal competente e aprovação pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, os imóveis :

I - utilizados para a instalação das seguintes atividades econômicas:

- a) estações aduaneiras;
- b) terminais de logística;
- c) transportadoras;
- d) garagem de veículos de transporte de passageiros.

II - exercendo função ambiental essencial;

III - considerados de interesse sócio-ambiental;

IV - ocupados por clubes sociais ou de lazer ou associações de classe;

V - utilizados como estacionamento na Macrozona Urbana de Consolidação, com área inferior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e distância mínima de 100m.(cem metros) entre os imóveis destinados a este uso, medida a partir de suas divisas;

VI - integrantes de massa falida;

VII - com produção agrícola familiar sem o uso de agroquímicos, cujo proprietário resida no local e não possua outra propriedade na área urbana do município.

Art. 115. Os imóveis nas condições a que se refere o Artigo 113 desta Lei serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Poder Executivo, dirigida ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem tenha poderes de gerência geral ou administrativa;

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

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou



edificação.

§ 3º Somente será admitida uma única reapresentação de pedido de aprovação de projeto para o mesmo lote.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de dois anos, contados da primeira aprovação do projeto.

§ 5º As edificações enquadradas no inciso V do Artigo 113 desta Lei, deverão estar ocupadas no prazo máximo de um ano, contado do recebimento da notificação.

§ 6º Em caráter excepcional, poderá ser prevista a conclusão em etapas de empreendimentos enquadrados nos Artigos 95 e 96 desta Lei, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

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

§ 8º Somente será aprovado projeto de parcelamento de imóvel enquadrado nos incisos I ou III do Artigo 113, desta Lei, se o mesmo estiver condicionado à aprovação de projeto de construção pelo órgão competente do Poder Público Municipal.

CAPÍTULO II DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 116. Em caso de descumprimento do Artigo 115, desta Lei, deverá o Poder Público Municipal exigir do proprietário do solo urbano não edificado, sub-utilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de sobre o mesmo ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo – IPTU Progressivo, conforme previsão contida na Lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

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

§ 2º É vedada a concessão de isenções ou anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 117. A aplicação do IPTU Progressivo no tempo objetiva:

I – o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, por meio da indução da ocupação de áreas vazias ou sub-utilizadas, onde o Plano Diretor considerar prioritário;

II - fazer cumprir o disposto na Seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;



III - aumentar a oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Maringá;

IV - combater o processo de periferização;

V - inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua sub-utilização ou não utilização.

Art. 118. O IPTU Progressivo no Tempo poderá ser aplicado nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona Urbana de Consolidação;

II - Macrozona Urbana de Qualificação;

III - Macrozona Urbana Industrial, restrito à Área Industrial 1;

IV - Setores Especiais, quando for o caso.

CAPÍTULO III

DA DESAPROPRIAÇÃO COM TÍTULOS DA DÍVIDA PÚBLICA

Art. 119. É facultado ao Poder Público Municipal, decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização adequada, proceder a desapropriação do imóvel, com pagamento de títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de 6% (seis por cento) ao ano.

Art. 120. A desapropriação com títulos da dívida pública visa aplicar uma sanção ao proprietário do imóvel urbano, para garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, nos termos deste Plano Diretor.

Art. 121. O instrumento da Desapropriação com Títulos da Dívida Pública tem como objetivos:

I - promover a reforma urbana;

II - fazer cumprir a função social da propriedade urbana e da cidade, a que o imóvel se destina;

III - combater o processo de periferização;



IV - inibir o processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;

Art. 122. A Desapropriação com Títulos da Dívida Pública poderá ser aplicada nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona de Consolidação;

II - Macrozona de Qualificação;

III - Macrozona Urbana Industrial, restritos à Área Industrial 1;

IV - Setores Especiais.

§ 1º O valor real da indenização:

I - corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores na data da primeira notificação, conforme previsto no Art. 115. desta Lei.

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

§ 2º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 3º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 4º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 5º Ficam mantidas para o novo adquirente de imóvel as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Artigo 112 desta Lei.

CAPÍTULO IV DO CONSÓRCIO IMOBILIÁRIO

Art. 123. O Consórcio Imobiliário é um instrumento de cooperação entre o Poder Público Municipal e a iniciativa privada para fins de realizar urbanização em áreas que tenham carência de infra-estrutura e serviços urbanos e contenham imóveis urbanos subutilizados, não utilizados ou utilizados inadequadamente conforme define o Art. 112. desta Lei.

§ 1º Como forma de viabilização do Consorcio imobiliário, expresso por meio de planos de urbanização ou edificação, o proprietário poderá transferir ao Poder Público Municipal o seu imóvel, recebendo como pagamento, após a realização das obras, percentual de unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.



§ 2º O Poder Público Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos deste artigo, direta ou indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

Art.124. O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras.

Parágrafo único. O valor do imóvel de que trata o *caput* deste artigo corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores antes da execução das obras, observado o disposto no § 2º do art. 8º da Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 125. O instrumento do Consórcio Imobiliário objetiva:

I - realizar obras de urbanização, como abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água e esgoto e iluminação pública; e

II - realizar planos de edificação.

Art. 126. O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel enquadrado nos casos estabelecidos no Art. 113., a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme o disposto na Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 127. O Consórcio Imobiliário poderá ser aplicado nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona Urbana de Consolidação;

II - Macrozona Urbana de Qualificação;

III - Macrozona Urbana Industrial;

IV - Setores Especiais.

Art. 128. O Consórcio Imobiliário aplica-se tanto aos imóveis sujeitos à obrigação legal de parcelar, edificar ou utilizar nos termos desta lei, quanto àqueles por ela não abrangidos, mas necessários à realização de intervenções urbanísticas previstas nesta Lei.

Art. 129. Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados por termo de responsabilidade e participação, pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando a garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.



CAPÍTULO V DO DIREITO DE PREEMPÇÃO

Art. 130. O Direito de Preempção confere ao Poder Público Municipal a preferência para a aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre particulares, no caso deste necessitar de áreas para realização de programas e projetos municipais.

Art. 131. O Direito de Preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos artigos 25, 26 e 27 da Lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 132. O órgão de pesquisa, planejamento e gestão territorial por meio de Lei Municipal específica, com base no Sistema Integrado de Planejamento e no Plano de Sistema Viário e Transportes, poderá delimitar as áreas em que incidirá o Direito de Preempção, definir procedimentos e fixar prazos de vigência.

Parágrafo único. A Lei Municipal descrita no *caput* deste artigo deverá enquadrar cada área em uma ou mais das finalidades enumeradas no Artigo 26 da Lei federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

CAPÍTULO VI DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 133. Entende-se como outorga onerosa do direito de construir a faculdade concedida ao proprietário de imóvel, para que este, mediante contrapartida ao Poder Público Municipal, possa construir acima do coeficiente de aproveitamento básico até o limite estabelecido pelo Coeficiente de Aproveitamento Máximo permitido para a zona e dentro dos parâmetros determinados pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 134. O Poder Executivo Municipal poderá exercer a faculdade de outorgar onerosamente o exercício do direito de construir, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário, conforme disposições dos Artigos 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação específica.

Parágrafo único. A concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderá ser negada pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infra-estrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana.

Art. 135. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.

Art. 136. Lei Municipal Específica estabelecerá quais as áreas que poderão receber potencial construtivo, bem como as condições a serem observadas para a outorga onerosa



do direito de construir, determinando, no mínimo:

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

Art. 137. Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na implantação de projetos de Habitação de Interesse Social (HIS).

Art. 138. O impacto da outorga onerosa do direito de construir deverá ser controlado permanentemente pelo órgão de pesquisa, planejamento e gestão territorial, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso deste instrumento.

CAPÍTULO VII

DA TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 139. O direito de construir do proprietário de imóvel é limitado aos direitos de vizinhança e aos coeficientes de aproveitamento estabelecidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, às determinações estabelecidas neste Plano Diretor e nas demais legislações urbanísticas.

Art. 140. Entende-se como Transferência de Potencial Construtivo o instrumento de política urbana, utilizado como forma de compensação ao proprietário de imóvel sobre o qual incide um interesse público, de preservação de bens de interesse sócio ambiental ou de interesse social, de transferir para outro local o potencial construtivo que foi impedido de utilizar.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação da Transferência de Potencial Construtivo, o enquadramento dos imóveis conforme o *caput* deste artigo será definido por órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Art. 141. A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, após a aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, como forma de indenização e/ou ressarcimento, mediante prévio acordo com o proprietário nas desapropriações destinadas a melhoramentos viários, equipamentos públicos, programas habitacionais de interesse social e programas de recuperação de bens de interesse sócio ambiental.



Art. 142. Não será concedida a faculdade de transferir o direito de construir, nos termos do artigo supra mencionado, aos proprietários de imóveis cujos possuidores preencham os requisitos para adquiri-lo por usucapião.

Art. 143. O volume construtivo, a base de cálculo e os demais critérios necessários à aplicação da Transferência de Potencial Construtivo, serão definidos em legislação municipal específica, observando-se o coeficiente de aproveitamento máximo permitido na zona para onde ele for transferido.

Parágrafo único. O proprietário de Imóvel enquadrado nos termos do Artigo 140, desta Lei, que transferir seu potencial construtivo, assumirá a obrigação de manter o mesmo preservado e conservado, mediante projeto e cronograma aprovado por órgão competente do poder público municipal.

Art. 144. O impacto da transferência de potencial construtivo deverá ser controlado permanentemente pelo órgão de pesquisa, planejamento e gestão territorial, que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Art. 145. As alterações de potencial construtivo resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo, conforme previsão dos Artigos 140 e 141, desta Lei, deverão ser averbadas nas matrículas imobiliárias dos respectivos imóveis.

CAPÍTULO VIII

DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Art. 146. Compreende-se como operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, 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.

Art. 147. Mediante leis específicas o Poder Público Municipal utilizará Operações Urbanas Consorciadas e estabelecerá as condições a serem observadas em cada operação com as seguintes finalidades:

- I - ampliação e melhoria da Rede Viária Estrutural e outras infra-estruturas;
- II - ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- III - implantação e melhoria de espaços públicos;
- IV - implantação de programas de habitação de interesse social;



V - implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano.

Art. 148. Cada operação urbana consorciada deverá ser aprovada por lei específica, a partir de um plano de operação urbana consorciada, contendo no mínimo:

I - definição da área a ser atingida;

II - finalidade da operação;

III - programa básico de ocupação da área e intervenções previstas;

IV - instrumentos previstos na operação;

V - estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função dos benefícios recebidos;

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

VIII - cronograma físico - financeiro com demonstrativo das expectativas de receitas e despesas.

Art. 149. Este instrumento deverá ser utilizado prioritariamente nos seguintes projetos:

I - Anel Viário Municipal;

II - Requalificação do Eixo Ferroviário;

III - Recuperação e Conservação dos Corredores de Biodiversidade.

Seção I

DO ANEL VIÁRIO MUNICIPAL

Art. 150. O Projeto do Anel Viário Municipal caracteriza-se como um processo de requalificação da Avenida Colombo como via estruturante municipal e consolidação do anel viário de Maringá, formado pelas vias de contorno sul e de contorno norte.

Art. 151. A área do projeto Anel Viário Municipal poderá ser objeto de uma ou várias operações urbanas consorciadas.

Art. 152. O projeto do Anel Viário Municipal tem como objetivos:



I - desviar o tráfego regional da área urbana central para as vias de contorno da malha urbana;

II - compatibilizar as características de uso e ocupação do solo e de desenho urbano da Avenida Colombo e seu entorno com os objetivos da Macrozona e da Área onde ela está inserida;

III - implantar o contorno norte do município;

IV - qualificar e consolidar o contorno sul do município.

Seção II

DA REQUALIFICAÇÃO DO EIXO FERROVIÁRIO

Art. 153. O Projeto de Requalificação do Eixo Ferroviário caracteriza-se pela compatibilização da via férrea com o sistema viário local e requalificação do uso e ocupação das áreas de seu entorno.

Art. 154. O Projeto de Requalificação do Eixo Ferroviário poderá ser objeto de uma ou várias operações urbanas consorciadas.

Art. 155. O Projeto de Requalificação do Eixo Ferroviário tem como objetivos:

I - permitir o fluxo seguro, livre e contínuo entre a região norte e a região sul da malha urbana, hoje interceptada pela linha férrea;

II - requalificar e compatibilizar o uso e ocupação do solo das áreas contíguas à linha férrea, de acordo com os objetivos da Macrozona e da Área onde ela está inserida;

III - requalificar e compatibilizar o uso e ocupação do solo da área do antigo aeroporto, de acordo com os objetivos da Macrozona e da Área onde está inserido.

Seção III

DA RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS CORREDORES DE BIODIVERSIDADE

Art. 156. O Projeto de Recuperação e Conservação dos Corredores de Biodiversidade caracteriza-se pela recuperação, conservação e consolidação dos corredores de biodiversidade do município.

Art. 157. O Projeto de Recuperação e Conservação dos Corredores de Biodiversidade poderá ser objeto de uma ou várias operações urbanas consorciadas.



Art. 158. O projeto de recuperação e conservação dos Corredores de Biodiversidade tem como objetivos:

I – recuperar, preservar, conservar e garantir o controle da qualidade dos recursos hídricos do município;

II – recuperar, conservar e garantir o controle da mata ciliar;

III - compatibilizar o uso e ocupação do solo nas áreas do entorno dos cursos d'água e de suas nascentes com os objetivos da Macrozona Urbana de Proteção Ambiental;

IV - implantar infra-estrutura adequada nos empreendimentos instalados no entorno dos cursos d'água e de suas nascentes;

V - viabilizar a implantação de Vias Paisagísticas para a proteção e acesso aos fundos de vale.

CAPÍTULO IX DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

Art. 159. O Direito de Superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem.

Art. 160. O instrumento do Direito de Superfície, objetiva a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 161. É facultado ao proprietário de imóvel urbano, conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, conforme o disposto na Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 162. O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

§ 1º O Poder Público Municipal poderá exercer o Direito de Superfície em áreas particulares onde haja carência de equipamentos públicos e comunitários.

§ 2º O Poder Público Municipal poderá utilizar o Direito de Superfície em caráter transitório para remoção temporária de moradores de núcleos habitacionais de baixa renda, pelo tempo que durar as obras de urbanização.

Art. 163. O Poder Público Municipal poderá conceder onerosamente o Direito de Superfície do solo, subsolo ou espaço aéreo nas áreas públicas integrantes do seu patrimônio, para exploração por parte das concessionárias de serviços públicos.



Art. 164. O proprietário de terreno poderá conceder ao Município, por meio de sua Administração Direta e Indireta, o direito de superfície, nos termos da legislação em vigor, objetivando a implementação de diretrizes constantes desta lei.

CAPÍTULO X DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

Art. 165. Os empreendimentos que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Seção I, Capítulo III, Título III desta Lei, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação condicionada à elaboração e à aprovação de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV), a ser apreciado pelos órgãos competentes da Administração Municipal e aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Art. 166. Lei municipal poderá definir outros empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento.

Art. 167. O Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da área em questão e seu entorno de forma a promover o controle desta qualidade, devendo incluir, no que couber, a análise e proposição de solução para as seguintes questões:

- I - adensamento populacional;
- II - uso e ocupação do solo;
- III - valorização imobiliária;
- IV - áreas de interesse histórico, cultural, paisagístico e ambiental;
- V - equipamentos urbanos, incluindo consumo de água e de energia elétrica, bem como geração de resíduos sólidos, líquidos e efluentes de drenagem de águas pluviais;
- VI - equipamentos comunitários, como os de saúde e educação;
- VII - sistema de circulação e transportes, incluindo, entre outros, tráfego gerado, acessibilidade, estacionamento, carga e descarga, embarque e desembarque;
- VIII - poluição ambiental e poluição urbana, incluindo as formas de poluição sonora, atmosférica e hídrica;
- IX - vibração e trepidação;



- X - empreendimentos geradores de periculosidade e insalubridade;
- XI - geração de resíduos sólidos;
- XII - riscos ambientais;
- XIII - impacto socioeconômico na população residente ou atuante no entorno.

Art. 168. O Poder Executivo Municipal, para eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento, deverá solicitar como condição para aprovação do projeto, alterações e complementações no mesmo, bem como a execução de melhorias na infra-estrutura urbana e de equipamentos comunitários, tais como:

- I - ampliação das redes de infra-estrutura urbana;
- II - área de terreno ou área edificada para instalação de equipamentos comunitários em percentual compatível com o necessário para o atendimento da demanda a ser gerada pelo empreendimento;
- III - ampliação e adequação do sistema viário, faixas de desaceleração, ponto de ônibus, faixa de pedestres, semaforização;
- IV - proteção acústica, uso de filtros e outros procedimentos que minimizem incômodos da atividade;
- V - manutenção de imóveis, fachadas ou outros elementos arquitetônicos ou naturais considerados de interesse paisagístico, histórico, artístico ou cultural, bem como recuperação ambiental da área;
- VI – cursos de capacitação profissional;
- VII - percentual de habitação de interesse social no empreendimento;
- VIII - possibilidade de construção de equipamentos sociais em outras áreas da cidade.

§ 1º As exigências previstas nos incisos anteriores deverão ser proporcionais ao porte e ao impacto do empreendimento.

§ 2º A aprovação do empreendimento ficará condicionada à assinatura de Termo de Compromisso pelo interessado, em que este se compromete a arcar integralmente com as despesas decorrentes das obras e serviços necessários à minimização dos impactos decorrentes da implantação do empreendimento e demais exigências apontadas pelo Poder Executivo Municipal, antes da finalização do empreendimento.

§ 3º O Alvará de Funcionamento só será emitido mediante expedição do respectivo Habite-se.



Art. 169. A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 170. Dar-se-á publicidade aos documentos integrantes do EIV, que ficarão disponíveis para consulta, no órgão municipal competente, por qualquer interessado.

§ 1º. Serão fornecidas cópias do EIV, quando solicitadas pelos moradores da área afetada ou suas associações.

§ 2º. O órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que sugerida, na forma da lei, pelos moradores da área afetada ou suas associações.

TÍTULO V DO PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Art. 171. Compõe o Planejamento e a Gestão Municipal:

- I - o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal;
- II - os instrumentos de democratização da gestão municipal;
- III - o Processo de Avaliação e Revisão do Plano Diretor.

Art. 172. O Poder Executivo Municipal promoverá a adequação da estrutura administrativa da Prefeitura, inclusive, quando for o caso, mediante a reformulação das competências de seus órgãos, departamentos e entidades de sua administração direta e indireta, para a incorporação dos objetivos, estratégias e ações previstas nesta lei.

CAPÍTULO I DO SISTEMA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO MUNICIPAL

Art. 173. Fica criado o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal que terá como objetivos principais:

- I - articular as políticas da Administração Pública com os interesses da população;
- II - garantir a participação da sociedade no debate das questões relevantes da gestão municipal;
- III - garantir eficácia e eficiência à gestão, visando à melhoria da qualidade de vida;
- IV - instituir o processo permanente e sistematizado de aprofundamento, atualização e revisão do Plano Diretor;



V - articular as Secretarias e demais órgãos da estrutura administrativa do Poder Público Municipal;

VI - promover a participação dos Conselhos Municipais, Entidades Profissionais, Sindicais e Empresariais, das Associações de Moradores e demais entidades representativas da população de Maringá;

VII - aplicar os instrumentos previstos nesta Lei;

VIII - implementar o Sistema Único de Informações.

Art. 174. O Sistema Municipal de Planejamento e Gestão é composto por:

I - Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;

II – Órgão de pesquisa, planejamento e gestão territorial;

III - Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial;

IV - FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.

Seção I

DO CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

Art. 175. Fica criado o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, órgão consultivo e deliberativo em matéria de gestão de políticas públicas territoriais, urbanas e rurais.

Art. 176. O Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial será paritário, composto por 16 (dezesseis) membros titulares e seus suplentes, formado necessariamente por:

I – 07 (sete) representantes da Prefeitura do Município de Maringá, assim distribuídos:

- a) 03 (três) representantes do Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial;
- b) 04 (quatro) representantes do Poder Executivo Municipal, das áreas relacionadas ao desenvolvimento urbano, ao sistema viário e transporte público, meio ambiente e à habitação;

II - 01 (um) representante do Poder Legislativo Municipal;

III – 08 (oito) representantes da sociedade civil , assim distribuídos:

- a) 02 (dois) membros de Conselhos Municipais distintos, sendo estes representantes da Sociedade Civil no Conselho do qual fazem parte;
- b) 02 (dois) representantes das Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial;



c) 02 (dois) representante de entidades de Ensino Superior de áreas afins, contemplando entidades públicas e privadas;

d) 02 (dois) representante das organizações da sociedade civil, não contempladas nas alíneas anteriores.

§ 1º Participarão do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial como convidados, sem direito a voto, 01 (um) representante do Município de Sarandi, 01 (um) representante do Município de Paçandu e 01 (um) representante de organismos intermunicipais e/ou metropolitanos.

§ 2º As deliberações do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial serão feitas por dois terços dos presentes.

Art. 177. Para a escolha dos representantes do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - a renovação dos representantes do conselho se dará a cada 03 (três) anos;

II - a renovação deverá se dar em pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos componentes do conselho;

III - cada conselheiro poderá ter no máximo 02 (dois) mandatos consecutivos;

IV - os representantes do Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial e demais representantes do Poder Executivo Municipal serão indicados pelo prefeito;

V - durante a conferência de avaliação do Plano Diretor, cada segmento, em reuniões simultâneas, indicará seu(s) representante(s) para o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Parágrafo único. Entende-se por segmentos:

I - Câmara Municipal;

II - conselhos municipais;

III - assembleias de planejamento e gestão territorial;

IV - entidades de ensino superior;

V - organizações da sociedade civil.

Art. 178. A primeira composição do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, bem como a elaboração e aprovação do seu regimento interno, acontecerão por meio de Reunião Pública, convocada pelo Poder Executivo, no prazo estipulado no Artigo 218, desta Lei.



Art. 179. Compete ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial:

I - acompanhar a implementação do Plano Diretor, analisando e deliberando sobre questões relativas a sua aplicação;

II - propor e emitir pareceres sobre proposta de alteração de Plano Diretor;

III - emitir parecer sobre projetos de lei de interesse da política territorial, antes de seu encaminhamento para o processo de aprovação pela Câmara Municipal;

IV – acompanhar a arrecadação e a aplicação dos recursos do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO;

V - monitorar a concessão de Outorga Onerosa do Direito de Construir e a aplicação da transferência do direito de construir;

VI - aprovar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

VII - acompanhar a implementação dos demais instrumentos de desenvolvimento municipal e de democratização da gestão;

VIII – aprovar e acompanhar a implementação dos Planos Setoriais determinados nesta lei;

IX - zelar pela integração das políticas setoriais e pelo funcionamento do Sistema Único de Informações;

X - deliberar sobre os casos omissos da legislação pertinente à gestão territorial;

XI - convocar, organizar e coordenar as conferências e Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial;

XII - convocar audiências públicas;

XIII - aprovar os Estudos de Impacto de Vizinhança, conforme art. 166 desta lei;

XIV - promover a otimização dos investimentos públicos.

Art. 180. Para criação ou alteração de leis que disponham sobre matéria pertinente ao Plano Diretor, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Lei do Perímetro Urbano e Lei do Sistema Viário o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial deverá emitir parecer como pré-requisito para o processo de aprovação pela Câmara Municipal.

Art. 181. O Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.



Art. 182. O Poder Executivo Municipal garantirá suporte técnico e operacional exclusivo ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, necessário a seu pleno funcionamento.

Parágrafo único - O Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial definirá a estrutura do suporte técnico e operacional.

Seção II

DO ÓRGÃO DE PESQUISA, PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

ART. 183. O Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial será regulamentado por Decreto Municipal.

Art. 184. Compete ao Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial:

- I - implantar, implementar e gerenciar o Sistema Único de Informações - S.U.I ;
- II - produzir e sistematizar informações necessárias à gestão e ao planejamento do município;
- III - garantir espaços livres de lazer, áreas verdes e equipamentos públicos distribuídos de forma eqüitativa;
- IV - definir prioridades de investimentos em equipamentos públicos;
- V - regular a capacidade de utilização dos equipamentos públicos;
- VI - integrar serviços públicos e atividades afins, otimizando a utilização dos espaços e equipamentos públicos;
- VII - elaborar, coordenar e avaliar a execução integrada dos Planos e ações determinadas nesta Lei, promovendo sua viabilização junto ao processo de elaboração do orçamento municipal;
- VIII - criar e/ou adequar legislação urbanística com base no Plano Diretor;
- IX - dar subsídio para a tomada de decisões no Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;
- X – garantir a execução das decisões do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial;
- XI - garantir a utilização padronizada da Unidade Territorial de Planejamento com vistas a orientar e integrar as políticas públicas setoriais;
- XII - informar e orientar sobre questões atinentes à legislação urbanística, rural e



ambiental municipal;

XIII - monitorar a implementação das políticas de desenvolvimento estabelecidas nesta Lei.

XIV - criar convênios com órgãos de outras instâncias para troca de informações.

Subseção Única **DO SISTEMA ÚNICO DE INFORMAÇÕES – S.U.I**

Art. 185. O Sistema Único de Informações deverá atender aos princípios da publicidade, simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança.

Art. 186. O Sistema Único de Informações tem como objetivo:

I - produzir e sistematizar informações públicas, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;

II - controlar e monitorar o uso e ocupação do solo municipal;

III - alimentar e facilitar integração de sistemas e mecanismos setoriais (viário e transporte, tributário, preservação e recuperação ambiental, bens socioambientais e outros), garantindo o registro das informações produzidas;

IV - difundir as informações públicas;

Art. 187. O Sistema Único de Informações terá um cadastro único, multiutilitário, que reunirá informações de natureza imobiliária, tributária, judicial, patrimonial, ambiental e outras de interesse para a gestão municipal, inclusive sobre planos, programas e projetos.

Art. 188. Os agentes públicos e privados ficam obrigados a fornecer à Prefeitura todos os dados e informações que forem considerados necessários ao Sistema Único de Informações, obedecendo os prazos, condições e penalidades fixados pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único - Para efeito do disposto neste artigo, incluem-se também as pessoas jurídicas federais e estaduais, inclusive empresas públicas, autarquias, sociedades de economia mista, fundações, empresas privadas, concessionárias, permissionárias ou autorizadas de serviços públicos, sob regime privado ou não.

Seção III **DAS ASSEMBLÉIAS DE PLANEJAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL**



Art. 189. As Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial serão convocadas com o objetivo de consultar a população das Unidades Territoriais de Planejamento sobre as questões urbanas e de gestão orçamentária relacionadas àquela territorialidade, de forma a ampliar o debate e dar suporte à tomada de decisões do Poder Executivo e do Conselho de Planejamento e Gestão Territorial.

Art. 190. Dentre outras, as Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial terão como atribuições:

I - discutir as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual, como condição obrigatória para sua aprovação pela Câmara Municipal;

II - dar subsídio para a avaliação do Plano Diretor, conforme o Art. 199. desta lei.

Seção IV **DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**

Art. 191. Fica criado FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO, constituído de recursos provenientes de:

I - recursos próprios do Município;

II - repasses ou dotações orçamentárias da União ou do Estado do Paraná a ele destinados;

III - empréstimos de operações de financiamento internos ou externos;

IV - transferências de instituições privadas;

V - transferências de entidades internacionais;

VI - transferências de pessoas físicas;

VII - acordos, contratos, consórcios e convênios;

VIII - receitas provenientes de Outorga Onerosa do Direito de Construir;

IX - receitas provenientes da Concessão do Direito de Superfície;

X - receitas advindas do pagamento de prestações por parte dos beneficiários de programas habitacionais desenvolvidos com recursos do fundo.

XI - receitas advindas do pagamento de multas emitidas pelo órgão municipal competente por falta de licença de funcionamento de atividades.

XII - rendas provenientes da aplicação financeira dos seus recursos próprios;



XIII - doações;

XIV - outras receitas que lhe sejam destinadas por lei.

Art. 192 O FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO será gerido pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Art. 193. Os recursos destinados ao FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO deverão ser utilizados na implementação da Política Municipal de Habitação e Política Municipal de Preservação dos Bens Sócio Ambientais, aplicados prioritariamente em infra-estrutura, equipamentos públicos e Habitação de Interesse Social (HIS).

Art. 194. Será destinado à Habitação de Interesse Social a totalidade das receitas citadas nos incisos VIII, IX, X, XI do Artigo 191. desta Lei e no mínimo 30% do restante dos recursos do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO.

Art. 195. Os recursos do FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO poderão ser aplicados diretamente pela Prefeitura ou repassados a outros fundos e agentes públicos ou privados, desde que atendam ao disposto no Artigo 193. e mediante aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

CAPÍTULO II

DO PROCESSO DE AVALIAÇÃO E REVISÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 196. A Avaliação do Plano Diretor deverá ser feita por meio de Conferência, a cada 03 anos a contar da data de publicação desta Lei.

Parágrafo Único. A cada 03 (três) conferências deverá ser feita a revisão completa do Plano Diretor.

Art. 197. O Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial será responsável pela operacionalização deste processo.

Art. 198. As Secretarias Municipais, de acordo com as diretrizes definidas nesta Lei, deverão executar avaliações setoriais que serão encaminhadas ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial.

Art. 199. A Avaliação do Plano Diretor é composta por duas formas de avaliação:



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

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

CAPÍTULO III

DOS INSTRUMENTOS DE DEMOCRATIZAÇÃO DA GESTÃO MUNICIPAL

Art. 200. Entende-se por instrumento de democratização aquele que tem por objetivo promover a gestão municipal descentralizada e participativa.

Art. 201. São instrumentos de democratização:

- I - debates, audiências e consultas públicas;
- II - conferências;
- III - conselhos;
- IV - estudo de impacto de vizinhança;
- V - projetos e programas específicos;
- VI - iniciativa popular de projeto de lei;
- VII - referendo popular e plebiscito;
- VIII - orçamento participativo;
- IX - assembléias de planejamento e gestão territorial;
- X - meios de disponibilização e acesso às informações públicas.

Art. 202. Além dos instrumentos previstos nesta Lei, o Poder Público Municipal de Maringá poderá estimular a criação de outros espaços de participação popular.

Art. 203. A participação de toda população na gestão municipal será assegurada pelo Poder Público Municipal.

Art. 204. A informação acerca da realização dos Debates, Conferências, Audiências Públicas e Assembléias de Planejamento e Gestão Territorial será garantida por meio de



veiculação nas rádios locais, jornais locais e internet, podendo ainda, ser utilizados outros meios de divulgação, desde que assegurados os constantes nesta Lei.

Art. 205. As informações referentes ao artigo supra mencionado deverão ser divulgadas, no mínimo, com 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo único. Deverá constar na informação, o local, o dia, o horário e a pauta da reunião.

Art. 206. Os instrumentos mencionados neste Capítulo regem-se pela legislação que lhes é própria, observado o disposto nesta lei.

Seção I DOS DEBATES PÚBLICOS

Art. 207. O Poder Público Municipal promoverá a realização periódica de sessões públicas de debates sobre temas relevantes de interesse público.

Art. 208. A realização dos debates poderá ser solicitada ao Poder Público Municipal pelos Conselhos Municipais e por outras instituições representativas de classe e demais entidades de representação da sociedade.

Seção II DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 209. A Audiência Pública é um instrumento de participação administrativa aberta a indivíduos e a grupos sociais determinados, visando a legitimidade da ação administrativa, formalmente disciplinada em lei, pela qual se exerce o direito de expor tendências, preferências e opções que podem conduzir o Poder Público Municipal a uma decisão de maior aceitação consensual.

Art. 210. As Audiências Públicas serão promovidas pelo Poder Público Municipal para garantir a gestão democrática da cidade, nos termos do art. 43 da Lei Federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Art. 211. Serão realizadas Audiências Públicas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de significativo impacto urbanístico ou ambiental, com efeitos potencialmente danosos em seu entorno, bem como nos demais casos que forem de interesse público relevante.

§ 1º Todos os documentos relativos ao tema da audiência pública serão colocados à



disposição de qualquer interessado para exame e extração de cópias, inclusive por meio eletrônico, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data da realização da respectiva audiência pública.

§ 2º As intervenções realizadas em audiência pública serão registradas por escrito e gravadas para acesso e divulgação públicos, devendo o Conselho respectivo ao tema reter para seu acervo, uma cópia da lavratura da Ata de Realização da Audiência.

Seção III DAS CONFERÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 212. As Conferências Públicas terão por objetivo a mobilização do Poder Público Municipal e da sociedade civil na elaboração e avaliação das políticas públicas, em que serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

Art. 213. O instrumento Conferência Pública deverá ser regulamentado em legislação própria.

Art. 214. Nos casos de alteração da Lei do Plano Diretor, a Conferência Pública deverá obrigatoriamente anteceder a alteração.

TÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 215. Fazem parte integrante desta lei, os seguintes Anexos:

- I - Mapa 01 - Macrozoneamento;
- II - Quadro 01 - Parâmetros Urbanísticos para a Ocupação do Solo na Macrozona Urbana;
- III – Glossário.

Art. 216. Serão objeto de decreto do Poder Executivo a partir da publicação desta Lei:

- I – O Plano de Desenvolvimento Econômico, no prazo de 12 (doze) meses;
- II - O Plano de Desenvolvimento Rural, no prazo de 12 (doze) meses;
- III - O Plano de Sistema Viário e de Transportes, no prazo de 12 (doze) meses;
- IV – O Plano de Gestão Socioambiental, no prazo de 18 (dezoito) meses;



V - O Órgão de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial , no prazo de 4 meses;

VI - O Sistema Único de Informações - S.U.I., no prazo de 12 meses.

Parágrafo único. Os planos e sistemas referidos nesse artigo deverão contar, na sua elaboração, com a participação e integração das Secretarias e órgãos municipais.

Art. 217. O Poder Executivo regulamentará por Decreto Municipal o FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO no prazo de 6 (seis) meses após a publicação desta Lei.

Art. 218. O Poder Executivo deverá realizar a Reunião Pública que trata o Artigo 178, desta Lei, no prazo máximo de 4 (quatro) meses, contados de sua publicação.

Art. 219. Para atendimento ao previsto no inciso XIII do Artigo 24, desta Lei, dentro do prazo máximo de 4 (quatro) meses, contados da sua publicação, deverão ser definidas as Unidades Territoriais de Planejamento.

Art. 220. O Poder Executivo deverá cadastrar como urbanos todos os terrenos das Macrozonas Urbanas, no prazo de 18 (dezoito) meses, contados da publicação desta Lei.

Art. 221. Ficam definidos os seguintes projetos e respectivos prazos máximos para regulamentação a partir da publicação desta Lei:

I - Projeto de Lei de Uso e Ocupação do Solo em 12 (doze) meses;

II - Projeto de Lei do Sistema Viário e Transportes em 18 (dezoito) meses;

III - Projeto de Lei de Edificações em 12 (doze) meses;

IV - Projeto de Lei de Parcelamento do Solo em 12 (doze) meses;

V - Projeto de Lei de Posturas em 24 (vinte e quatro) meses;

VI - Projeto de Lei detalhando as condições e prazos para a implementação do IPTU progressivo no tempo, nos termos do Capítulo II do Título IV desta Lei em 12 (doze) meses;

VII - Projeto de Lei detalhando as condições a serem observados para a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em 18 (dezoito) meses;

VIII - Projeto de Lei detalhando as condições a serem observados para a aplicação da Transferência de Potencial Construtivo em 12 (doze) meses.

Parágrafo único. Até a promulgação da Lei de Parcelamento do Solo, a que se refere



o inciso IV deste artigo, deverão ser observadas as disposições contidas nesta Lei para a aprovação de projetos de parcelamento.

Art. 222. O Código Tributário do Município e demais legislações pertinentes à matéria desta Lei deverão ser readequadas às disposições contidas no Plano Diretor ora aprovado, no prazo de 12 (doze) meses, contados da publicação desta Lei.

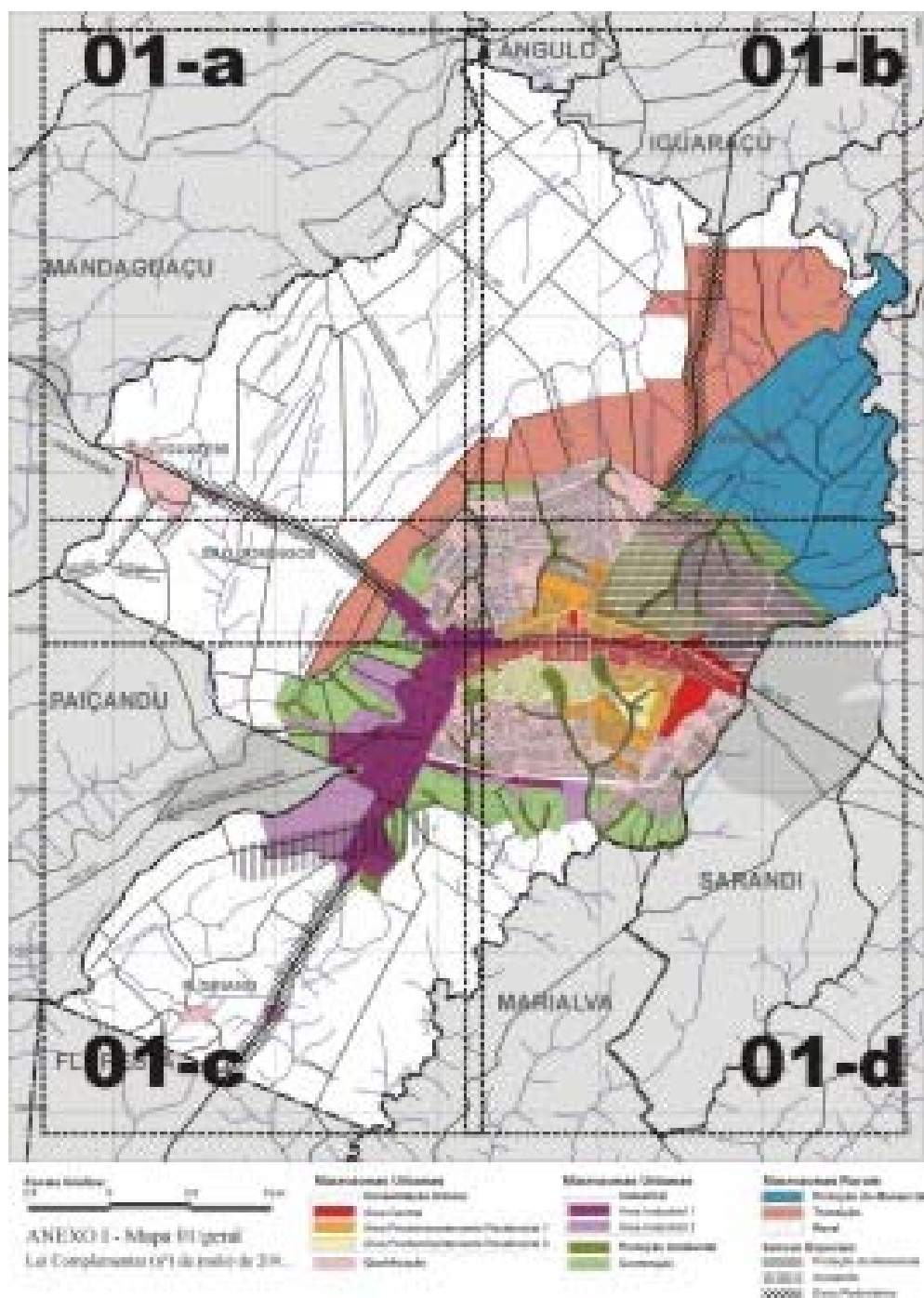
Art. 223. Esta Lei entra em vigência na data de sua publicação.

Art. 224. Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Silvio Magalhães Barros, 2006.

SILVIO MAGALHÃES BARROS II
Prefeito Municipal

ANEXO I – MAPA 01 - MACROZONEAMENTO





ANEXO II -QUADRO 01-PARÂMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS PARA USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS

MACROZONA	USO	LOTE MÍNIMO M²	FRAÇÃO EM CONDOMÍNIO		COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	
			FRAÇÃO MÍNIMA (m²)	FRAÇÃO MÉDIA (m²)	MÍNIMO	MÁXIMO
URBANA DE CONSOLIDAÇÃO ÁREA CENTRAL	RESIDENCIAL, NÃO RESIDENCIAL E MISTO, COM INCENTIVO À VINCULAÇÃO DO USO RESIDENCIAL ÀS ATIVIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇO	400 300 ⁽¹⁾	(2)	(2)	10% DO COEF. MÁXIMO DA ZONA ⁽³⁾	4,5
URBANA DE CONSOLIDAÇÃO ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL E MISTO, COM INCENTIVO À VINCULAÇÃO DO USO RESIDENCIAL ÀS ATIVIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇO	400 300 ⁽¹⁾	(2)	(2)	10% DO COEF. MÁXIMO DA ZONA ⁽³⁾	3,5
URBANA DE CONSOLIDAÇÃO ÁREA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL E MISTO, COM INCENTIVO À VINCULAÇÃO DO USO RESIDENCIAL ÀS ATIVIDADES DE COMÉRCIO E SERVIÇO	400 300 ⁽¹⁾	(2)	(2)	10% DO COEF. MÁXIMO DA ZONA ⁽³⁾	1,4
URBANA DE QUALIFICAÇÃO	RESIDENCIAL, NÃO RESIDENCIAL E MISTO	400 300 ⁽¹⁾	(2)	(2)	10% DO COEF. MÁXIMO DA ZONA ⁽³⁾	1,4
URBANA INDUSTRIAL ÁREA INDUSTRIAL 1 ÁREA INDUSTRIAL 2	INDÚSTRIA E SERVIÇOS	1.000	1.000	1.000	0,1	—
URBANA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	USO COMPATÍVEL COM A RECUPERAÇÃO E CONSERVAÇÃO DOS FUNDOS DE VALE	1.000	1.000	1.000	—	0,35
URBANA DE CONTENÇÃO	RESIDENCIAL, NÃO RESIDENCIAL E MISTO	2.000	700	2.000	—	1
RURAL DE TRANSIÇÃO	RESIDENCIAL, NÃO RESIDENCIAL E MISTO	20.000	1.000	5.000	—	FAIXA ENTRE 0,05 E 0,5 DEFINIDO NA LEI MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
RURAL DE MANANCIAL	USO QUE NÃO COMPROMETA A QUALIDADE HÍDRICA DA BACIA DE MANANCIAL, COMPATÍVEL COM ATIVIDADES RURAIS	20.000	1.000	5.000	—	FAIXA ENTRE 0,05 E 0,5 DEFINIDO NA LEI MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
RURAL	USO COMPATÍVEL COM ATIVIDADES RURAIS	20.000	20.000	20.000	—	FAIXA ENTRE 0,05 E 0,5 DEFINIDO NA LEI MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

(1) Permitido desde que atendidas as disposições do artigo 99 desta Lei

(2) As frações mínimas e médias serão definidas em Lei posterior referente ao Uso e Ocupação do Solo

(3) O coeficiente máximo de cada zona será detalhado Lei posterior referente ao Uso e Ocupação do Solo



ANEXO III – GLOSSÁRIO

- I. Acessibilidade Cidadã - acesso amplo e democrático ao espaço urbano de forma efetiva, socialmente inclusiva e ecologicamente sustentável, através da priorização dos modos de transporte coletivo e não motorizados, pedestres, ciclistas, pessoas com deficiência e mobilidade reduzida.
- II. Afastamento – distância mínima que deve ser observada entre as edificações e as divisas do lote, constituindo-se em afastamento frontal, lateral e de fundos;
- III. Agricultura Familiar - agricultura cujos estabelecimentos se enquadram simultaneamente em três condições fundamentais: (a) a direção dos trabalhos do estabelecimento é exercida pelo produtor; (b) o trabalho familiar é superior ao trabalho contratado e (c) os estabelecimentos devem possuir área máxima inferior a 15 vezes o módulo fiscal médio regional.
- IV. Agroecologia - abordagem da agricultura que integra diversos aspectos agrônômicos, ecológicos e socioeconômicos, na avaliação dos efeitos das técnicas agrícolas sobre a produção de alimentos e na sociedade, tendo como princípio básico o uso racional dos recursos naturais
- V. Agroquímicos - adubos químicos e agrotóxicos em geral, incluindo herbicidas, fungicidas, acaricidas e outros.
- VI. Agrossilvipastoril - relativo à agricultura, silvicultura, pecuária, apicultura e aqüicultura.
- VII. Arborização Municipal - referente à arborização em área pública, urbana ou rural e viveiro municipal.
- VIII. Área Construída - soma da área coberta de todos os pavimentos de uma edificação, excetuando-se as áreas definidas em lei específica referente a obras e edificações;
- IX. Área Não Edificável – compreende área dos terrenos onde não é permitida qualquer edificação;
- X. Área Total do Empreendimento – é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;
- XI. Áreas Verdes -
- XII. Bens Socioambientais - conjunto do patrimônio histórico e artístico, arquitetônico, cultural, ambiental, natural, paisagístico, arqueológico, material e imaterial, edificação, lugares de interesse para preservação, bens culturais, centros históricos e monumentos.
- XIII. Cadeias Produtivas Complexas - sistema que envolve processos produtivos em constante modernização e otimização, incluindo as várias etapas até o consumidor final.
- XIV. Coeficiente de Aproveitamento - relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote;
- XV. Coeficiente de Aproveitamento Básico – relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado gratuitamente;
- XVI. Coeficiente de Aproveitamento Máximo – relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente ou gratuitamente como incentivo, definido de acordo com a capacidade de suporte e impactos decorrentes do adensamento construtivo e populacional.



- XVII. Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado;
- XVIII. Convivência Cidadã - modo de vida fundamentado na cooperação e no respeito às diferenças econômicas, políticas, sociais e culturais com vistas a integração e inclusão social.
- XIX. Economia Solidária - conjunto de experiências econômicas que compartilham alguns traços constitutivos e essenciais de solidariedade, cooperação mútua e autogestão comunitária.
- XX. Educação para Cidadania - conjunto de ações pedagógicas articuladas para inclusão e desenvolvimento dos indivíduos e grupos nas estruturas política, econômica, social e cultural, para conservação do patrimônio público, bem como para compreensão, preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e natural.
- XXI. Estrutura Urbana - conceito que engloba o conjunto de infra-estrutura urbana, desenho urbano, serviços e equipamentos públicos.
- XXII. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) – é o estudo técnico que deve ser executado de forma a analisar os efeitos positivos e negativos de um empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, devendo observar no mínimo as questões de adensamento populacional, equipamentos urbanos e comunitários, uso e ocupação do solo, valorização imobiliária, geração de tráfego e demanda por transporte público, ventilação, iluminação, paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- XXIII. Fração Média - fração ou parcela pela qual a área total do terreno deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de unidades ou frações ideais permitidas para o condomínio ou loteamento fechado.
- XXIV. Fração Mínima - área mínima permitida para cada fração ideal em condomínio ou loteamento fechado.
- XXV. Habitação de Interesse Social (HIS) - empreendimento habitacional destinado à população com renda familiar mensal limitada a 06 (seis) salários mínimos.
- XXVI. Imóveis Urbanos Contíguos - imóveis limítrofes com outros imóveis urbanos separados por uma ou mais divisas.
- XXVII. Impacto Urbanístico – Impacto físico-funcional na paisagem urbana, no meio socioeconômico e cultural, causado por um empreendimento ou uma intervenção urbana;
- XXVIII. Incomodidade - relativo a incômodo;
- XXIX. Incômodo – potencialidade ou efeito gerado pela atividade incompatível com o bem-estar coletivo e os padrões definidos para uma determinada área;
- XXX. Logística - parte do gerenciamento da cadeia produtiva que planeja, implementa e controla o fluxo e armazenamento eficiente e econômico de matérias-primas, materiais semiacabados e produtos acabados, bem como as informações a eles relativas.
- XXXI. Logradouros Públicos – são os espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial da população destinados a vias de circulação e espaços livres;
- XXXII. Lote - também denominado “data” é a parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação pública, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões devem atender aos índices urbanísticos definidos pela Lei do Plano Diretor e Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que



se situe;

- XXXIII. Parcelamento do Solo – para fins urbanos é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desdobro ou desmembramento;
- XXXIV. Pavimento – espaço construído em uma edificação, compreendido entre dois pisos sobrepostos ou entre o piso e o teto;
- XXXV. Pólo Gerador de Tráfego – uso ou atividade que para seu funcionamento gere interferências no tráfego do entorno impondo necessidades de área para estacionamento, embarque e desembarque de passageiros, carga e descarga de mercadorias.
- XXXVI. Potencial Construtivo - é o produto resultante da multiplicação de sua área pelo Coeficiente de Aproveitamento;
- XXXVII. Recuo - é a menor distância medida entre a divisa do lote e o limite da projeção horizontal da edificação;
- XXXVIII. Residencial Multifamiliar - referente ao uso ou edificação destinada a mais de uma unidade habitacional;
- XXXIX. Residencial Unifamiliar - referente ao uso ou edificação destinada à habitação para uma única família;
- XL. Sistema Viário - compreende as áreas utilizadas para vias de circulação, parada ou estacionamento de pedestres ou veículos;
- XLI. Solo - compreende o espaço terrestre, subterrâneo e aéreo, este último abrangendo qualquer elemento natural ou construído, visíveis da área pública e passíveis de exploração econômica.
- XLII. Taxa de Ocupação – relação percentual entre a área da projeção horizontal da edificação e a área do lote;
- XLIII. Taxa de Permeabilidade - relação percentual entre a parte permeável, que permita infiltração de água no solo, livre de qualquer edificação, e a área do lote.
- XLIV. Testada - é a dimensão da face do lote voltada para o logradouro;
- XLV. Unidade ou Fração de Frente - fração ideal em loteamento fechado voltada para a via pública;
- XLVI. Vazios Urbanos - terrenos em perímetro urbano não edificadas e/ou não utilizados adequadamente em relação aos usos e atividades urbanas.