



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

## Estado do Paraná

### LEI Nº 520, DE 09 DE DEZEMBRO DE 2010

Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Ventania e dá outras providências.

Faço saber que a **Câmara Municipal de Ventania**, Estado do Paraná, **aprovou**, e eu, **Prefeito Municipal**, sanciono a seguinte

**L E I**

#### **CAPÍTULO**

##### **Das Disposições Preliminares**

**Art. 1º** – Fica aprovado o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo Municipal de Ventania, nos termos da presente lei.

**Parágrafo único** – Integram o Plano Diretor do Uso e Ocupação do Solo os relatórios referentes à Análise Temática Integrada e às Diretrizes e Proposições, sob a forma de textos e mapas, anexos à presente lei.

**Art. 2º** – O Plano Diretor do Uso e Ocupação do Solo aplica-se a toda a extensão do território municipal de Ventania e visa as diretrizes para o desenvolvimento integrado do Município para o decênio 2008-2017, e estabelecer as ações para o quinquênio 2008-2013, coordenando as iniciativas das administrações públicas municipal, estadual e federal, e entidades privadas, para a consecução de seus objetivos.

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

**Art. 4º** – A presente lei, fundamentada na Constituição Federal, artigos 182, 183, 186; na Constituição Estadual Paranaense, artigos 150 a 153; na Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade; e na Lei Orgânica do Município, institui o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo (PDUOS) do Município de Ventania e estabelece os princípios básicos, diretrizes e normas para sua implantação e execução.

**Parágrafo único** – O Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo (PDUOS) do Município de Ventania é o instrumento técnico-administrativo destinado a ordenar,



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

promover e ordenar o desenvolvimento municipal, baseado nas condições físico-ambientais e socioeconômicas locais.

**Art. 50** – O Plano Diretor do Uso e Ocupação do Solo (PDUOS) do Município de Ventania é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as políticas públicas, os programas, os projetos, os planos, as diretrizes e as prioridades neles previstos.

**Art. 6º** – As políticas, diretrizes, normas, planos e programas deverão atender o que está estabelecido nesta Lei e nas demais leis que integram o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo (PDUOS) do município de Ventania.

**Art. 7º** – O Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo (PDUOS) do Município é composto fundamentalmente das seguintes leis e códigos:

**I** – Lei do Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo do Município, que fixa objetivos, diretrizes e estratégias do PDUOS;

**II** – Lei do Perímetro Urbano, que delimita as áreas urbanas contidas no município;

**III** – Lei do Parcelamento do Solo Urbano, que regula os loteamentos, desmembramentos e remembramentos nas áreas urbanas;

**IV** – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural, que classifica e regulamenta a modalidade, a intensidade e a qualidade do uso e ocupação do solo;

**V** – Lei do Sistema Viário, que faz a classificação e hierarquiza o sistema viário municipal, de acordo com as categorias de vias;

**VI** – Código de Obras, que regulamenta as construções, especialmente com vistas à sua segurança e habitabilidade;

**VII** – Código de Posturas, que estabelece as normas de política administrativa, a cargo do Município, em matéria de higiene, segurança, ordem pública e bem estar público;

**§ 1º** – Os componentes do PDUOS, referidos nos incisos I a VII, deste artigo poderão ser aprovados independentes uns dos outros, permitindo a inclusão dos já existentes e aprovados por leis anteriores.

**§ 2º** – Outras leis e decretos poderão avir a integrar o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ventania, desde que não contrariando as determinações da presente lei e, somente, se:

**a)** Tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento urbano e às ações de planejamento municipal;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**b)** Sejam leis complementares, observando o rito descrito na Lei Orgânica do Município;

**c)** Mencionem expressamente em seus textos a condição de integrantes, do conjunto de leis componentes do Plano de Uso e Ocupação do Solo;

**d)** Definam as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e os das outras leis, já componentes do Plano, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos das demais leis ou decretos regulamentadoras das ações definidas na presente Lei Complementar.

**Art. 8º** – O Município não realizará nem licenciará obra, bem como não concederá Alvará de Localização e de Funcionamento, ainda que a título precário, em discordância com o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **Dos Princípios e Objetivos**

**Art. 9º** – O Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo (PDUOS) do Município de Ventania é um instrumento básico da política de desenvolvimento municipal, visando à orientação da atuação do poder público e da iniciativa privada, bem como o atendimento às aspirações da comunidade, sendo a principal referência normatizadora das relações entre cidadão, instituições e ocupação do meio físico municipal.

**Art. 10** – São objetivos gerais do Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ventania:

**a)** Organizar a administração pública municipal;

**b)** Garantir o bem-estar do cidadão e a melhoria da sua qualidade de vida;

**c)** Fazer cumprir a função social da propriedade urbana, assegurando que esta prevaleça sobre o exercício do direito de propriedade individual;

**d)** Assegurar que a ação pública, administrativa e orçamentária do Poder Executivo e do Legislativo ocorra de forma planejada, respeitando as diretrizes PDUOS do Município de Ventania.

**e)** Garantir que o planejamento estratégico seja ferramenta efetiva nos processos decisórios, visando atingir a sustentabilidade social, econômica e ambiental, exercendo a democracia;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

- f)** Melhorar a qualidade ambiental do Município, implementando políticas que visem a preservação ambiental, a utilização racional dos recursos naturais, a manutenção da vida, em todas as suas manifestações, assegurando o direito coletivo ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, tanto no âmbito natural, quanto artificial e cultural;
- g)** Orientar o crescimento urbano da sede Municipal, evitando a ocupação desordenada, em locais inadequados, bem como os vazios urbanos, de forma a promover a harmonização da ocupação humana, com o suporte natural;
- h)** Buscar constantemente a criação de novas oportunidades de emprego e de renda para a população, dinamizando a economia municipal;
- i)** Organizar o desenvolvimento urbano de forma a garantir a valorização dos aspectos naturais, paisagísticos, históricos e culturais do Patrimônio Municipal;
- j)** Estimular e desenvolver canais que promovam acesso, consultas e manifestações dos cidadãos quanto à formulação, implantação e avaliação das políticas públicas, buscando o aprendizado social na gestão urbana e a consolidação da cidadania, a partir de mecanismos contínuos e constantes de planejamento e gestão democráticos do desenvolvimento municipal.

**Art. 11** – No que tange à diretriz constante na alínea “f” do Art. 10 da presente lei, promoverá o Município de Ventania atividades e ações para:

**I** – a zona rural:

- a)** promover condições para que se faça o uso da terra de acordo com a aptidão agrícola, respeitando as condições e limites naturais, adequando a vocação das propriedades ao uso e ocupação do solo determinados pelo zoneamento municipal integrante deste instrumento, bem como ao zoneamento ecológico econômico estadual;
- b)** promover a criação de corredores de biodiversidade, através da interligação de áreas de preservação permanente e de reservas legais das propriedades particulares, admitindo incentivos mediante a prestação de serviços técnicos especializados por parte do Poder Público para a sua consecução, bem como o fornecimento de mudas nativas;
- c)** determinar a criação de Unidades de Conservação Municipais em locais de relevante interesse ecológico, paisagístico, histórico ou arqueológico;
- d)** incentivar a criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), em locais de relevante interesse ecológico;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**e)** colaborar com os órgãos ambientais, Instituto Ambiental do Paraná (IAP) e Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis (IBAMA), para que ser promova a adequada gestão das Unidades de Conservação, dentro do Município;

**f)** criar núcleos de atendimento da população rural, através da implantação de infraestrutura e de equipamentos públicos;

**g)** estabelecer programas para implantação de habitação social na zona rural, em consonância com o disposto na alínea “f”, do presente artigo, levando em conta as necessidades próprias do habitante rural;

**h)** dotar os povoados rurais de sistemas públicos ou comunitários de abastecimento de água potável, iluminação pública, de solução para o destino final dos dejetos e de coleta e destinação adequada dos resíduos sólidos domésticos;

**i)** fiscalização das indústrias localizadas em zona rural, especialmente acerca das questões de emissão de efluentes e destinação dos resíduos industriais;

### **II – na zona urbana:**

**a)** promover a criação de sistema de parques urbanos interligados entre si, compreendendo os fundos de vale urbanos até as suas cabeceiras, a serem tratadas paisagisticamente de maneira a configurar um continuum, privilegiando a conservação das nascentes e fundos de vale, favorecendo a não contaminação e a não poluição das águas, bem como a manutenção de sua qualidade ambiental e a preservação contra ocupantes irregulares;

**b)** implantar, gradativamente, paralelo às margens dos rios, respeitando-se a faixa de preservação permanente estabelecida em legislação federal pertinente, juntamente com o sistema de parques urbanos previstos na alínea “a”, do presente artigo, sistema de transporte alternativo, para pedestres e ciclistas, ao qual poderão ser incorporados vias motorizadas existentes ou projetadas, devidamente convertidas ao sistema alternativo;

**c)** implantar arborização viária em todos os logradouros integrantes do sistema viário urbano com utilização de espécies nativas da vegetação predominante no Município, desde que adequadas à finalidade;

**d)** incentivar o uso do solo urbano conforme sua capacidade de suporte, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, mantendo permanente vigilância sobre o cumprimento de suas normas;

**e)** desenvolver estudos de impactos de vizinhança, de acordo com o artigo 36 da Lei 10.257/2001 e com os artigos 37 e 38 da presente Lei, de modo a evitar perturbações àqueles que habitam às proximidades do empreendimento ou obra, assim como minimizar ao máximo os efeitos negativos que possam vir a serem gerados;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**f)** proporcionar a reestruturação do sistema viário com a readequação das vias aos requisitos contemplados na Lei do Sistema Viário Municipal;

**g)** promover a gradativa implantação da infraestrutura básica e de equipamentos públicos nos conjuntos habitacionais populares já implantados, com participação financeira da comunidade, privilegiando o instrumento da contribuição de melhoria, exigência da Lei Federal nº 101, de 04 de maio de 2000;

**h)** promover a melhoria constante dos níveis de saneamento urbano, especialmente quanto à implantação gradativa de rede de coleta e tratamento de esgotos domésticos, visando atingir a meta de 100%, para os próximos 10 anos, de atendimento de todas as áreas urbanas, através da exigência de implantação de rede de novos parcelamentos;

**i)** promover a ocupação dos vazios da malha urbana, punindo o uso da terra como reserva de valor, conforme assegura o artigo 182, §4º, I, II e III, da Constituição Federal, utilizando-se para isso dos instrumentos proporcionados pela Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade);

**j)** estabelecer novas regras para o parcelamento do solo urbano, destacando a responsabilidade dos empreendedores e proporcionando meios eficazes de fiscalização, pela administração municipal e pela sociedade, do cumprimento da função social urbana, na incorporação de novos territórios à malha urbanizada;

**k)** incorporar à legislação os diversos instrumentos de controle de uso social de propriedade urbana estabelecidos pela Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), em conformidade com o estabelecido nos Art. 5º e 7º da presente Lei;

**l)** implantar equipamentos urbanos faltantes nos bairros, de acordo com as exigências, necessidades e anseios da população local;

**m)** contribuir para melhorar a paisagem urbana, a acessibilidade, o resgate do passeio público pela calçada e a socialização dos espaços públicos;

**n)** adequar os cemitérios municipais existentes às Resoluções da SEMA 19/2004 e do CONAMA 335/2003.

**Art. 12** – Em consonância com o disposto na alínea “F”, do Art. 10 da presente Lei, promoverá o município de Ventania atividades e ações para:

**I** – na zona rural:

**a)** manter um programa constante de beneficiamento da produção primária, através de incentivos à agroindústria, tanto no âmbito familiar (agr4oindústria familiar), quanto no âmbito municipal, favorecendo iniciativas de trabalho em associações e cooperativas, visando valorizar o produto local e o conhecimento tradicional, bem como agregar valor à produção;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**b)** criar, mediante incentivos, inclusive de doação de terrenos, de terraplenagem de infraestrutura, áreas industriais de beneficiamento de grãos produzidos no município e região, de forma a fortalecer a agroindústria local e regional;

**c)** criar e manter programa de apoio ao turismo, com ênfase no turismo histórico, cultural, ecológico e de aventura, baseado no aproveitamento de todo o potencial turístico municipal, de acordo com as diretrizes e preposições que englobam este PDUOS;

**d)** elaborar, em conjunto com as Secretarias Municipais de Educação e de Meio Ambiente, programa de adequação do currículo escolar de ensino fundamental e médio, visando incorporar conteúdo multidisciplinar valorizando a história e as potencialidades ambientais e turísticas do município, com o intuito de valorizar a história, cultura, e os ambientes naturais de excepcional beleza e, como consequência, potencializar o turismo;

### **II – na zona urbana:**

**a)** proporcionar novos espaços para localização de indústrias e serviços, dirigindo-as, conforme o porte de atividade, para a margem da Rodovia Federal BR 153 (em implantação), desde que cumpridas as determinações constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal;

**b)** apoiar o surgimento de empresas de capital local, através de programas de empreendedorismo e, também, de estímulos e incentivos fiscais, no mínimo iguais, aos oferecidos a empresas atraídas de outros locais;

**c)** fomentar programas de empreendedorismo para a população municipal, através de cursos e parcerias com entidades afins, bem como a parceria de Universidades da região;

**d)** implantar centros comerciais e feiras nos bairros da zona urbana, proporcionado espaço às atividades comerciais de gêneros de primeira necessidade para a população local;

**e)** apoiar o fortalecimento da cidade de Ventania como pólo turístico regional, aproveitando seu potencial histórico, cultural e natural, apoiando pólos de atração situados na zona rural, através da implantação de equipamentos de recreação e lazer, de esportes de aventura, de manutenção das estradas de acesso, e de incentivo, inclusive fiscal, desde que temporário, a empresa de hospedagem, alimentação e transporte turístico;

**f)** criar rota de turismo histórico, aproveitando as potencialidades locais, especialmente em relação à estrada de ferro (e o conjunto arquitetônico construído em suas margens) e ao Tropeirismo;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**g)** manter, em caráter permanente e em conjunto com a sociedade civil organizada, programa de qualificação profissional, com preparação de mão de obra qualificada para as atividades industriais, comerciais, turísticas e de serviços privilegiadas no presente Plano Diretor;

**h)** apoiar programa de combate à prostituição, em especial à prostituição infantil;

**i)** apoiar programa de combate ao tráfico de armas e drogas;

**j)** apoiar programa de erradicação do trabalho infantil;

**k)** apoiar programa de educação sexual para adolescentes e adultos, visando a prevenção de doenças sexualmente transmissíveis (DST) e evitar a gravidez na adolescência;

**Art. 13** – No que tange ao constante na alínea “d”, do Art. 10 da presente Lei, promoverá o município de Ventania atividades e ações para:

**a)** manter permanentemente em seus quadros, coordenada por Assessoria de Planejamento, uma Equipe Técnica Municipal composta por agentes de planejamento de cada Departamento municipal, com funções de acompanhar, em caráter contínuo, o processo de implementação do Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo Municipal;

**b)** apoiar em todos os aspectos a manutenção do Conselho de Desenvolvimento Municipal composto por representações municipais, com permanente acesso ao planejamento municipal e aos resultados e indicadores da metas estabelecidas neste PDUOS.

### **CAPÍTULO III**

#### **Da Função Social da Propriedade Urbana**

**Art. 14** – As propriedades urbanas, públicas ou privadas, cumprirão sua função social quando, além de atenderem às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo (PDUOS) do Município de Ventania, contribuirão para garantir, de modo justo e democrático, o pleno acesso de todos os cidadãos aos bens e serviços essenciais à vida digna.

**§ 1º** – O direito de propriedade sobre o solo urbano não acarreta a autorização para construção. Deverá ser encaminhada solicitação à Secretaria de Obras e Urbanismo, que autorizará ou não a construção, de acordo com os critérios estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, na Legislação Ambiental, na Lei de Parcelamento do Solo e demais disposições legais pertinentes;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

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

**Art. 15** – Para cumprir a sua função social, a propriedade deve atender, simultaneamente, no mínimo as seguintes exigências:

**I** – Intensidade de uso adequada à disponibilidade de infraestrutura urbana de equipamentos e serviços;

**II** – Uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente e da paisagem urbana;

**III** – Aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da comunidade;

**Parágrafo único** – O Município, por interesse público, usará as disposições da Constituição da República Federativa do Brasil, da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), e as disposições previstas nesta Lei, para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Dos Instrumentos da Política Urbana**

**Art. 16** – O Município de Ventania utilizará os seguintes instrumentos urbanísticos e/ou tributários de intervenção no solo para o cumprimento da função social da propriedade:

**a)** Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo (PDUOS) do Município, previsto nesta Lei Complementar;

**b)** Plano Plurianual;

**c)** Lei de Diretrizes Orçamentárias;

**d)** Planos, projetos e programas setoriais;

**e)** Lei de Uso e Ocupação do Solo;

**f)** Lei de Parcelamento do Solo Urbano;

**g)** Zoneamento Ambiental;

**h)** Imposto progressivo sobre a propriedade territorial urbana, de acordo com o artigo 156, § 1º, e artigo 145, § 1º da Constituição Federal de 1998 e com a Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**i)** Parcelamento, edificação ou utilização compulsória, seguido do imposto progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante título da dívida pública, de acordo com o Estatuto da Cidade;

**j)** Contribuição de Melhoria;

**k)** Direito de representação;

**l)** Outorga onerosa do direito de construir;

**m)** Operação urbana consorciada;

**n)** Transferência de direito de construir;

**o)** Estudo prévio de impacto de vizinhança (EIA).

**§ 1º** – Os instrumentos mencionados neste artigo reger-se-ão de acordo com a Legislação Federal, observado o disposto nesta Lei.

**§ 2º** – Os instrumentos previstos neste artigo que demandam dispêndio de recursos por parte do Poder Público Municipal devem ser objeto de controle social, garantida a participação de comunidades, movimentos e entidades da sociedade civil.

### **SEÇÃO I**

#### **Das Normas de Uso e Ocupação do Solo**

**Art. 17** – O uso e a ocupação do solo são definidos em função das normas relativas à comunidade, regime de atividades, dispositivos de controle das edificações e parcelamento do solo, que configuram o regime urbanístico. Estas normas estão definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Parcelamento do Solo, Lei do Código de Obras e Lei do Código de Posturas.

### **SEÇÃO II**

#### **Das Áreas Especiais de Interesse Social**

**Art. 18** – As áreas especiais de interesse social são aquelas destinadas à produção e a manutenção da habitação de interesse social, com destinação



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

## Estado do Paraná

específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, compreendendo as seguintes situações:

**a)** Loteamentos privados irregulares ou clandestinos, que atendam a padrões de qualidade de vida e ao equacionamento dos equipamentos urbanos e comunitários, circulação e transporte, limpeza urbana e segurança conforme regulamentação específica;

**b)** Áreas delimitadas pelo Poder Executivo, consideradas o déficit anual da demanda habitacional prioritária, permitida a promoção de parcerias e incentivos.

**Parágrafo único** – A regularização fundiária de núcleos habitacionais, em áreas de propriedade municipal, de suas autarquias, empresas públicas e sociedades de economia mista, dar-se-á mediante a Concessão de Direito Real de Uso, de acordo com a legislação federal e municipal pertinente.

**Art. 19** – As áreas especiais de interesse social serão definidas através de um processo gradativo e permanente de instituição, observando-se os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei de Parcelamento do Solo.

**Art. 20** – Os proprietários de imóvel que pretendam construir habitação de interesse social poderão solicitar ao Poder Executivo a instituição mediante estudo de impacto de vizinhança, o qual deverá conter:

**I** – Padrões específicos de parcelamento do solo;

**II** – Formas de participação da iniciativa privada, proprietários de terrenos, empreendedores imobiliários, associações ou cooperativas de moradores;

**III** – Forma de atendimento a demanda habitacional municipal, formalizado pelo Departamento Municipal competente.

**Parágrafo único** – O empreendimento de que trata este artigo poderá ser implantado em qualquer Zona do quadro urbano.

### SEÇÃO III

#### Do Imposto Progressivo sobre a Propriedade

#### Predial e Territorial Urbana



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**Art. 21** – A aplicação da progressividade do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, deverá obedecer aos princípios constitucionais da capacidade contributiva e da função social da propriedade.

**Art. 22** – Lei municipal regulará a aplicação do IPTU decorrente do princípio da capacidade contributiva, de acordo com o disposto no artigo 145, 1º e artigo 150, inciso II, ambos da Constituição Federativa do Brasil, devendo estabelecer alíquotas diferenciadas em virtude de características peculiares, tais como, a localização do imóvel, atendimento de infraestrutura e serviços públicos, o tipo de construção e a área construída.

**Art. 23** – Será aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e desapropriação, de que tratam os artigos 5º, 6º, 7º e 8º do Estatuto da Cidade m- Lei nº 10.257/01, incidentes sobre os imóveis que não estejam atendendo à função social da propriedade urbana, definido no artigo 11 desta Lei Complementar.

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

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

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

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

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

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

### **SEÇÃO IV**

#### **Da Contribuição de Melhoria**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**Art. 24** – A contribuição de melhoria deverá incidir sobre os imóveis que tenham se valorizado em decorrência de investimentos públicos, conforme o Código Tributário do Município de Ventania.

### **SEÇÃO V**

#### **Do Direito de Preempção**

**Art. 25** – Direito de Preempção facilitará a aquisição, por parte do poder público, de áreas de seu interesse, para a realização dos seguintes projetos

- a) Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- b) Constituição de reserva fundiária;
- c) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- d) Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- e) Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- f) Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

**Art. 26** – A regulamentação do Direito de Preempção será através de lei municipal específica.

### **SEÇÃO VI**

#### **Da Outorga Onerosa do Direito de Construir**

**Art. 27** – A outorga onerosa do direito de construir é a permissão onerosa concedida pelo Poder Público ao empreendedor, para fins de edificação em áreas de urbanização prioritária utilizando-se de estoques construtivos públicos

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

**Art. 28** – A concessão de um aumento no potencial construtivo é entendida como o aumento do coeficiente de aproveitamento máximo.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**§ 1º** – O imóvel que vier a receber o incentivo, de que trata o “caput” deste artigo, poderá acrescer seu coeficiente de aproveitamento em até 20% (vinte por cento).

**§ 2º** – Poderá ser permitido o acréscimo de até 20% do coeficiente de aproveitamento sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social.

**Art. 29** – A Lei Municipal Especifica estabelecerá (os imóveis que poderão receber potencial construtivo e) as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir, determinando no mínimo:

- a) A fórmula de cálculo da cobrança;
- b) Os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;
- c) A contrapartida do beneficiário;
- d) Os procedimentos administrativos necessários.

**Art. 30** – A utilização da outorga onerosa do direito de construir, será baseada em cronograma apresentado pelo proprietário e aprovado pelo departamento municipal competente.

### **SEÇÃO VII**

#### **Da Operação Urbana Consorciada**

**Art. 31** – O objetivo do instrumento da operação urbana consorciada é viabilizar intervenções, em procedimentos gerenciados pelo Poder Público, em parceria com a iniciativa privada.

**Art. 32** – Para a realização da operação urbana consorciada, deverão ser considerados os seguintes itens:

- a) Infraestrutura existente;
- b) Usos do solo atual e tendências nos últimos anos;
- c) Evolução da população residente;
- d) Licenças de uso concedidas e negadas na área, nos últimos anos;
- e) Terrenos e imóveis vazios e/ou subutilizados;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

- f)** Evolução dos preços de mercado dos terrenos e imóveis da área;
- g)** Levantamento das tipologias arquitetônicas;
- h)** Levantamento do patrimônio histórico/arquitetônico existente;
- i)** Mapeamento dos fluxos de circulação e população flutuante;
- j)** Equipamentos públicos e áreas verdes;
- k)** Mapeamento dos envolvidos na operação;
- l)** Proprietários;
- m)** Empresas instaladas;
- n)** Moradores e suas associações;
- o)** Locatários;
- p)** Órgãos públicos.

**§ 1º** – Em função do impacto a ser causado pelo empreendimento, poderá ser solicitada uma abrangência maior do estudo, tanto em nível de escala como de conteúdo.

**Art. 33** – Para a realização da operação urbana consorciada deverá ser elaborada uma lei municipal específica, que deverá conter:

- a)** A definição da área a ser atingida, com demarcação precisa do perímetro e limites;
- b)** A definição da futura ocupação em termos de usos e forma de ocupação
- c)** Programa de atendimento econômico e social da população diretamente afetada;
- d)** Finalidades da operação;
- e)** Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- f)** Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados;
- g)** Formas de controle da operação, obrigatoriamente compartilhados com representação da sociedade civil.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA

## Estado do Paraná

### SEÇÃO VIII

#### Da Transferência do Direito de Construir

**Art. 34** – Os proprietários dos imóveis poderão exercer em outro local ou alienar mediante escritura pública o direito de construir previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, ainda não exercida.

**Art. 35** – A transferência do direito de construir, que será autorizada por lei municipal específica, será adotada quando o imóvel for considerado necessário para fins de:

- a) Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- b) Preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;
- c) Servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

**Art. 36** – A Prefeitura deve manter registro das transferências do direito de construir ocorridas, do qual constem os imóveis transmissores e receptores, bem como os respectivos potenciais construtivos transferidos e recebidos.

### SEÇÃO IX

#### Do Estudo de Impacto de Vizinhança

**Art. 37** – Para os empreendimentos potencialmente geradores de grandes modificações no espaço urbano, será exigido o estudo de impacto de vizinhança (EIV), de acordo com o Estatuto da Cidade.

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

- a) Adensamento populacional;
- b) Demanda e ocorrência de equipamentos urbanos e comunitários;
- c) Uso e ocupação do solo;
- d) Valorização ou desvalorização imobiliária;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**e)** Geração de tráfego, demanda por transporte, vias públicas, estacionamento, bem como o acesso ao empreendimento;

**f)** Ventilação e iluminação;

**g)** Paisagem urbana e patrimônio histórico, natural e cultural;

**h)** Abrangência da área de interferência, com raio a ser definido pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Parágrafo 2º** – De posse do estudo de impacto de vizinhança, a equipe técnica da Prefeitura Municipal o avaliará e estabelecerá outras exigências que se farão necessárias para minorar ou mesmo eliminar os impactos negativos do projeto sobre o espaço, ficando o empreendedor responsável pelo ônus daí decorrentes.

**Parágrafo 3º** – A avaliação do estudo de impacto de vizinhança e as exigências feitas pela referida equipe técnica deverão ter a anuência do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

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

**Art. 38** – Deverá ser exigido Estudo de Impacto de Vizinhança para os seguintes empreendimentos:

**a)** Conjunto residencial (acima de 50 unidades);

**b)** Condomínios urbanos;

**c)** Comércio e serviço geral com área igual ou superior a 2.000 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados);

**d)** Comércio e serviço específico (de qualquer área), de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

**e)** Indústria com área construída igual ou superior a 1.500 m<sup>2</sup> (um mil e quinhentos metros quadrados);

**f)** Conjunto industrial (de qualquer porte);

**g)** Atividades de extração mineral (de qualquer porte);

**h)** Cemitérios;

**i)** Outras atividades potencialmente geradoras de grandes modificações no espaço urbano.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

### **CAPÍTULO V**

#### **Do meio Ambiente**

**Art. 39** – O meio ambiente ecologicamente equilibrado é um bem coletivo, essencial à sadia qualidade de vida de toda a população, cabendo ao Poder Público e aos cidadãos defendê-lo e preservá-lo, para a presente e futuras gerações.

**Art. 40** – A política do meio ambiente respeitará as seguintes diretrizes:

- a) Promover o desenvolvimento, garantindo a sustentabilidade ambiental;
- b) Adequar o uso e ocupação do solo às condicionantes ambientais e à legislação federal e estadual pertinentes;
- c) Implantar Programa Municipal de Gestão dos Recursos hídricos;
- d) Implantar Programa Municipal de Gestão dos Recursos Florestais;
- e) Implantar Programa de Conservação e Readequação dos Solos;
- f) Implantar Programa Municipal de Educação Ambiental;
- g) Adequar os cemitérios municipais à legislação ambiental vigente;
- h) Recuperar as áreas degradadas;

**Art. 41** – Cabe ao Poder Público, em consonância com a coletividade, identificar e proteger, por meios legais, as áreas no Município de interesse especial para que se promova a devida preservação ambiental, promovendo suas potencialidades, garantindo seu uso de modo sustentável.

### **SEÇÃO I**

#### **Das Diretrizes Prioritárias do Macrozoneamento**

**Art. 42** – São diretrizes do Macrozoneamento:

**I** – Implementar intervenções e projetos que visem promover ações para implementação de gestão urbana e do planejamento integrado, permitindo a participação comunitária, garantindo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, onde, o Município, na consecução dessa política, tem



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

como seu principal instrumento o Plano Diretor de Uso e Ocupação do Solo (PDUOS);

**II** – Buscar garantir atendimento à demanda crescente das atividades produtivas locais e regionais, bem como, as habitacionais e de uso misto, através da definição de áreas adequadas para sua implantação, estimulando áreas dotadas de infraestrutura básica e promovendo a fusão entre as localidades polarizadas nos principais eixos viários do Município;

**III** – Promover a relocação da população das faixas mão edificáveis, visando a recuperação ambiental do local;

**IV** – Estimular parcerias com a iniciativa privada para garantir o atendimento das aspirações da comunidade, orientando e disciplinando o uso e ocupação destes espaços, através de tratamento próprio, com projetos individualizados, que assegurem a compatibilidade do entorno, promovendo a integração sócio/cultural com a vizinhança, preservando-se suas características relevantes;

**V** – Promover ações para o pleno atendimento da demanda por parques, praças e jardins, garantindo acesso amplo a toda a população, dotando o Município de áreas adequadas, em quantidade e localização satisfatórias.

## **SEÇÃO II**

### **Do Macrozoneamento**

**Art. 43** – 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 uso e ocupação do solo.

**Art. 44** – Consideram-se Macrozonas as áreas delimitadas e identificadas na Lei de Uso do Solo:

**I** – Macrozona Urbana;

**II** – Macrozona Periurbana;

**III** – Macrozona de Agricultura Familiar;

**IV** – Macrozona Agrícola;

**V** – Macrozona de Desenvolvimento Industrial e de Serviços;

**VI** – Macrozona de Desenvolvimento Turístico;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**VII** – Áreas de Preservação Permanente;

### **CAPÍTULO IV**

#### **Das Diretrizes Urbanísticas**

**Art. 45** – A estratégia das diretrizes urbanísticas tem como objetivos gerais promover a estruturação do uso e ocupação do espaço no município.

**Art. 46** – A estratégia da estruturação urbana tem como objetivo disciplinar e ordenar a ocupação do solo através dos instrumentos de regulação que definem a distribuição espacial das atividades, a densidade da ocupação e a configuração da paisagem urbana.

**Art. 47** – São diretrizes da política de estruturação urbana:

**I** – Regulamentar e fiscalizar a ocupação do solo de toda a área urbana;

**II** – Distribuir espacialmente os equipamentos comunitários e urbanos de modo a garantir o acesso de toda a população;

**III** – Elaborar projeto de recuperação ambiental de áreas frágeis e degradadas, como: nascentes, várzeas, fundos de vale, matas ciliares, topos de morro, encostas íngremes acima de 30% (trinta por cento) de inclinação;

**IV** – Seguir os critérios de Macrozoneamento para implantar conjuntos habitacionais de interesse social, favorecendo a criação de loteamentos populares, para populações de baixa renda;

**V** – Estabelecer os limites máximos de urbanização, considerando o sistema viário e as barreias causadas pela erosão e altas declividades que condicionam a ocupação de área urbana;

**VI** – Atingir uma densidade mínima que aperfeiçoe o aproveitamento dos investimentos públicos e privados, através de incentivos à ocupação das áreas centrais e dos vazios urbanos;

**VII** – Proporcionar infraestrutura através da operação urbana consorciada.

**Parágrafo único** – A ocupação do solo será estimulada de acordo com a diversidade de suas partes, para buscar o complemento entre a cidade consolidada, a cidade de ocupação rarefeita e futuras expansões.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

### **SEÇÃO II**

#### **Da Mobilidade Urbana**

**Art. 48** – A estratégia de mobilidade urbana tem como objetivo geral qualificar a circulação e o transporte urbano, proporcionando os deslocamentos na cidade e atendendo as distintas necessidades da população.

**Art. 49** – A política de mobilidade para a área urbana observará as seguintes diretrizes:

**I** – Promover e consolidar a hierarquização do sistema viário local;

**II** – Prever a distribuição de atividades e equipamentos de forma a garantir a mínima necessidade de deslocamento motorizado;

**III** – Caracterizar e detalhar projetos voltados à formulação de uma rede de circulação preferencial aos pedestres e ciclistas;

**IV** – Uniformizar o trajeto das calçadas, facilitando o deslocamento dos pedestres;

**V** – Implantar ciclovias de modo a facilitar o fluxo, evitando acidentes;

**VI** – Implantar as vias de circulação respeitando as restrições físicoambientais objetivando a preservação e conservação ecológica e paisagística;

**Art. 50** – A acessibilidade universal deve ser garantida em vias públicas, passeios, praças, edifícios públicos.

**Art. 51** – A acessibilidade universal deve ser garantida em todos os lugares públicos seguindo os parâmetros, as normas e os critérios da NBR 9050/2004 e do Decreto Federal nº 5296/04.

### **CAPÍTULO VII**

#### **Da Gestão Urbana**

**Art. 52** – O Município de Ventania promoverá a Gestão Urbana:

**I** – Induzindo, catalisando e mobilizando a ação cooperativa e integrada dos agentes públicos e privados, representantes de todas as classes sociais municipais, visando à gestão urbana participativa, para alcançar o desenvolvimento urbano;

**II** – Articulando e coordenando ações junto aos órgãos públicos federais, estaduais e municipais;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**III** – Fomentando o desenvolvimento das atividades fundamentais para o desenvolvimento do Município;

**IV** – Organizando e revisando a Estrutura Administrativa e os cadastros da Prefeitura;

**V** – Contratando fiscais, por meio de concurso público, e proporcionando meios para os seus devidos treinamentos, para que, no mínimo, atuem junto à Secretaria de Obras e Urbanismo e à Secretaria de Meio Ambiente, fazendo cumprir as leis integrantes do PDUOS;

**VI** – Através da criação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

### **SEÇÃO I**

#### **Do Conselho de Desenvolvimento Municipal**

**Art. 53** – Fica criado o Conselho de Desenvolvimento Municipal com as seguintes atribuições:

**I** – Acompanhar a implementação do PDUOS, analisando e deliberando sobre as questões pertinentes à sua aplicação;

**II** – Acompanhar a implementação e cumprimento das normas contidas nesta Lei, bem como na/o:

- a)** Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- b)** Lei do Sistema Viário;
- c)** Lei do Parcelamento do Solo;
- d)** Código de Obras;
- e)** Código de Posturas;
- f)** Demais leis pertinentes.

**III** – Compatibilizar as propostas de obras contidas nos planos plurianuais com as diretrizes desta Lei e com o Plano de Ação do PDUOS;

**IV** – Sugerir, ao Poder Executivo, medidas que tornem eficazes as diretrizes estabelecidas no PDUOS do Município, baseado em estudos elaborados pela equipe técnica do departamento competente municipal;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**V** – Emitir pareceres sobre a ocupação e o desenvolvimento urbano com base na legislação urbanística vigente e nas diretrizes e políticas de uso do solo;

**VI** – Analisar estudos e propostas de ocupação urbana referente a projetos públicos ou privados apresentados, verificando suas possíveis conseqüências na estrutura urbana, através de estudos dos possíveis impactos que possam vir a serem causados na área em questão e no seu entorno;

**VII** – Analisar e deliberar somente sobre os usos permissíveis e, em casos omissos, considerando as diretrizes desta legislação e a vocação econômica/ambiental da região;

**VIII** – Analisar e deliberar sobre os recursos interpostos sobre as questões dúbias relativas ao parcelamento, uso e ocupação do solo;

**IX** – Analisar e emitir parecer sobre os relatórios de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV);

**X** – Convocar, organizar e coordenar conferências e audiências públicas municipais.

**Art. 54** – O conselho de Desenvolvimento Municipal será composto por membros representantes do Poder Público e da sociedade civil, devendo obrigatoriamente conter, pelo menos:

**I** – Um técnico do Departamento de Administração;

**II** – Três técnicos do Departamento de Indústria, Comércio e Meio Ambiente (um da Divisão de Indústria, um da Divisão de Comércio e um da Divisão de Meio Ambiente);

**III** – Dois técnicos do Departamento de Obras e Serviços Públicos (um da Divisão de Engenharia e um da Divisão de Planejamento Urbano);

**IV** – Um representante do Poder Legislativo Municipal;

**V** – Um representante do Poder Judiciário;

**VI** – Um representante da Associação Comercial;

**VII** – Um representante da Indústria Madeireira;

**VIII** – Um representante do Setor Agropecuário;

**IX** – Um representante dos profissionais da área da Construção Civil;

**X** – Um representante da Emater;

**XI** – Um representante da Defesa Civil;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**§ 1º** – Os órgãos municipais e entidades relacionadas neste artigo indicarão seus representantes e respectivos suplentes.

**§ 2º** – A ausência de membros por 03 (três) reuniões consecutivas, sem motivo justificado, implicará na sua imediata substituição.

**§ 3º** – O mandato dos membros do Conselho de Desenvolvimento Municipal será de 023 (dois) anos, com possibilidade de recondução por igual período.

**§ 4º** – O Conselho de Desenvolvimento Municipal deverá instalar-se e iniciar seus trabalhos dentro de 10 (dez) dias após a aprovação do Plano Diretor.

**§ 5º** – O Município disponibilizará para o bom andamento das atividades atribuídas ao Conselho de Desenvolvimento Municipal: funcionários, local adequado, móveis, material de escritório e demais meios necessários à realização de seus trabalhos.

**Art. 55** – No prazo de 30 (trinta) dias do início de seus trabalhos, o Conselho de Desenvolvimento Municipal deverá apresentar seu regimento interno, observando os seguintes princípios:

**I** – Deliberações sempre por maioria simples, sendo exigido um grupo presente no mínimo de dois terços de seus membros;

**II** – O presidente do Conselho de Desenvolvimento Municipal não terá direito a voto, exceto em caso de empate, quando o Presidente dará o voto especial de desempate;

**III** – As reuniões, deliberações e pareceres deverão ser sempre por escrito;

**IV** – As reuniões e votações devem ser, obrigatoriamente, registrada em ata, bem como devem ser devidamente arquivados todas as deliberações, pareceres, notas, plantas e demais trabalhos efetuados pelo Conselho.

**Art. 56** – O Conselho poderá ser convocado por seu presidente, ou por mais de 50% (cinquenta por cento) de seus membros.

**Art. 57** – Todos os órgãos da Administração Municipal direta e indireta deverão colaborar com as atividades do Conselho de Desenvolvimento Municipal naquilo que lhes couber.

### **CAPÍTULO VIII**

#### **Do Processo de Avaliação do Plano Diretor de Uso e Ocupação do solo**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**Art. 58** – A avaliação do PDUOS deverá ser feita por meio de Conferência, a cada 02 (dois) anos a contar da data de publicação desta Lei.

**Art. 59** – O Conselho de Desenvolvimento Municipal será responsável pela operacionalização desta Avaliação.

**Art. 60** – Os departamentos municipais, de acordo com as diretrizes defendidas nesta Lei, deverão executar avaliações que serão encaminhadas ao Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 61** – A Avaliação do PDUOS é composta por duas etapas consecutivas:

**I** – Avaliação-Diagnóstico, que tem por objetivo analisar a eficácia e a eficiência das ações que estão em andamento, em relação aos objetivos iniciais pretendidos pelo PDUOS;

**II** – Avaliação-Controle, cuja finalidade é verificar se as ações estão sendo implantadas e a forma como estão sendo feitas, indicando se há necessidade de revisá-las, modificando-as ou excluindo-as.

### **SEÇÃO I**

#### **Das Conferências Públicas**

**Art. 62** – As Conferências Públicas terão por objetivo a mobilização do Poder Público Municipal e da sociedade civil na avaliação e elaboração das políticas públicas, onde serão discutidas as metas e prioridades para o Município.

**Art. 63** – O instrumento Conferência Pública deverá ser regulamentado em legislação própria.

**Art. 64** – Nos casos de alteração da legislação urbanística, a Conferência Pública deverá obrigatoriamente anteceder a alteração.

**Art. 65** – As alterações e/ou emendas do PDUOS de Ventania serão submetidas preliminarmente ao exame e parecer da equipe técnica da Prefeitura Municipal e posteriormente pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, para então serem avaliadas pela Câmara de Vereadores.

**Art. 66** – O sistema de acompanhamento e controle do PDUOS será gerenciado pela Secretaria de Obras e Urbanismo, assistida pela Coordenadoria de Planejamento.

**Art. 67** – Faz parte desta Lei o Anexo I



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VENTANIA**

## **Estado do Paraná**

**Art. 68** – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE VENTANIA, Estado do Paraná, em 09 de dezembro de 2010.

**OCIMAR ROBERTO BAHNERT DE CAMARGO**  
**Prefeito Municipal**