



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL

Procuradoria Geral 1

Lei Complementar nº 05/96

Súmula: Dispõe sobre diretrizes da política de desenvolvimento urbano, ordena o adequado aproveitamento do solo e dá outras providências.

A Câmara Municipal de São Mateus do Sul, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Dos Objetivos e Diretrizes do Desenvolvimento Urbano

Art. 1º - O desenvolvimento urbano tem por objetivo a melhoria da qualidade de vida na cidade e aglomerações de habitações, mediante:

I - adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas com vistas à estruturação da cidade;

II - integração e complementariedade das atividades urbanas e rurais;

III - disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 2º - Na promoção do desenvolvimento urbano, serão observadas as seguintes diretrizes:

I - ordenação da expansão dos aglomerados de moradias;

II - prevenção e correção das distorções do crescimento urbano;

III - contenção da excessiva concentração urbana;

IV - adequação da propriedade imobiliária urbana à sua função social, mediante:

a) oportunidade de acesso à propriedade urbana e à moradia;

b) justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;

c) correção das distorções da valorização da propriedade urbana;

d) regularização fundiária e urbanização específica de áreas urbanas ocupadas por população de baixa renda;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL

Procuradoria Geral 2

- e) adequação do direito de construir às normas urbanísticas;
- V - controle do uso do solo de modo a evitar:
 - a) - a utilização inadequada dos imóveis urbanos;
 - b) - a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes;
 - c) - o parcelamento do solo e a edificação vertical excessivos com relação aos equipamentos urbanos e comunitários;
 - d) - a ociosidade do solo urbano edificável;
 - e) - a deterioração das áreas urbanizadas;
- VI - adequação da política fiscal e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano;
- VII - adequação dos investimentos públicos aos objetivos do desenvolvimento urbano, notadamente quanto ao sistema viário, transportes, habitação e saneamento;
- VIII - direcionamento, pelo Município, dos investimentos de que resulte a valorização dos imóveis urbanos;
- IX - proteção, preservação e recuperação do meio ambiente;
- X - proteção, preservação, e recuperação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e paisagístico;
- XI - incentivo à participação individual e comunitária no processo de desenvolvimento urbano;
- XII - estímulo à participação da iniciativa privada na urbanização;
- XIII - adoção de padrões de equipamentos urbanos e comunitários consentâneos com a condição sócio-econômica do Município e suas diversidades regionais;
- XIV - contenção de excessivo êxodo rural.

CAPÍTULO II

Da Urbanização

Art. 3º - Para fins desta lei, consideram-se atividades de urbanização:

- I - a transformação de área rural em urbana;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL

Procuradoria Geral 3

II - o parcelamento ou remembramento do solo para fins urbanos;

III - a implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

IV - a construção destinada a fins urbanos;

§ 1º - As atividades de urbanização a que se referem os nos II e III deste artigo serão aprovadas mediante autorização e a mencionada no item IV, mediante licença.

§ 2º - A autorização e a licença referidas no parágrafo anterior serão expedidas pelo Município, ressalvada a aprovação dos órgãos federais e estaduais competentes, quando for o caso.

§ 3º - Na autorização para instalação de equipamentos urbanos de grande porte de interesse supramunicipal, tais como terminais aéreos, rodoviários, ferroviários, fluviais, ductos, autopistas e outros, será observada a competência específica, mas o Município terá que ser ouvido previamente.

§ 4º - Aplicar-se-á o disposto nos §§ 1º e 2º deste artigo as atividades industriais, comerciais, de serviço e de lazer, mesmo quando localizadas em área rural.

§ 5º - Para os fins desta lei, equiparam-se à construção a reforma e a demolição.

§ 6º - Qualquer atividade de urbanização executada sem autorização ou licença fica sujeita a embargo ou demolição mediante processo administrativo ou judicial.

Art. 4º - O território do Município compreenderá zona urbana (ZU), zona de expansão urbana (ZEU), zona de preservação (ZP), zona especial (ZE), zona de grandes indústrias (ZGI) e zona rural (ZR)

§ 1º - As zonas urbanas (ZUs) e de expansão urbana (ZEUs) serão delimitadas por lei de forma a abrangerem, no máximo, o perímetro necessário à localização da população urbana e de suas atividades previstas para os próximos 20 (vinte) anos.

§ 2º - As alterações na delimitação das áreas urbana e de expansão urbana deverão obedecer ao disposto no parágrafo anterior.

§ 3º - As aglomerações urbanas localizadas na zona rural (ZR) serão delimitada pelo Município para fins de parcelamento regular do solo e urbanização.

Art. 5º - O Município poderá condicionar a licença para construir e a autorização para parcelamento do solo à existência de equipamentos urbanos e comunitários básicos.

§ único - A licença ou autorização poderão ser outorgadas, em condições especiais, desde que o interessado se responsabilize pela implantação dos referidos equipamentos, conforme cronograma previamente aprovado pela Administração, com execução garantida através de hipoteca.



MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL

Procuradoria Geral 4

Art. 6º - A definição do tipo de uso, a taxa de ocupação e o índice de aproveitamento do terreno serão definidos em lei.

Art. 7º - A construção será averbada no registro imobiliário, mediante documento aprovado pela Prefeitura, no qual conste a taxa de ocupação do terreno e o respectivo índice de aproveitamento ou área total de construção, efetivamente utilizados.

§ 1º - Fica vedado o desmembramento do terreno desde que a parte a ser desmembrada esteja vinculada a construção existente.

§ 2º - A parte do terreno não vinculada a construção existente pode ser desmembrada, desde que, por si só, ou reunida a outra de terreno contíguo, venha a constituir lote autônomo, de acordo com a legislação urbanística municipal.

Art. 8º - O proprietário de terreno, considerado este por decreto, como de interesse do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, paisagístico ou de preservação, e ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento, poderá exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto na legislação de uso do solo do Município e ainda não utilizado.

§ único - A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para fins de implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.

Art. 9º - O Conselho Municipal de Desenvolvimento estabelecerá os locais e as condições em que será possível a transferência dos direitos de construir.

Art. 10º - Poderão ser estabelecidas as seguintes zonas especiais (ZEs):

- I - áreas de urbanização preferencial;
- II - áreas de renovação urbana;
- III - áreas de urbanização restrita;
- IV - áreas de regularização fundiária;
- V - áreas de integração regional.

§ 1º - Áreas de urbanização preferencial são as destinadas a:

- a) ordenação e direcionamento da urbanização;
- b) implantação prioritária dos equipamentos urbanos e comunitários;
- c) indução da ocupação de terrenos edificáveis;



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL

Procuradoria Geral 5

d) adensamento de áreas edificadas.

§ 2º - Áreas de urbanização restrita são aquelas em que a urbanização deva ser desestimulada ou contida em decorrência de:

- a) seus elementos naturais e de características de ordem fisiográfica;
- b) sua vulnerabilidade a intempéries, calamidades e outras condições adversas;
- c) necessidade de preservação do patrimônio histórico, artístico, arqueológico e paisagístico;
- d) necessidade de proteção aos mananciais e margens dos rios;
- e) necessidade de proteção ambiental;
- f) necessidade de manter o nível de ocupação da área;
- g) implantação e operação de equipamentos urbanos de grande porte, tais como terminal aéreo, rodoviário, ferroviário, ductos, autopistas e outros assemelhados.

§ 3º - Áreas de regularização fundiária são as habitadas por população de baixa renda e que devam, no interesse social, ser objeto de ações administrativas visando à legalização da ocupação do solo e à regulamentação específica da urbanização bem como da implantação prioritária dos equipamentos urbanos e comunitários.

§ 4º - Áreas de renovação urbana são as destinadas à melhoria das condições de áreas urbanas deterioradas ou inadequadas às funções previstas no plano de uso do solo.

§ 5º - Áreas de integração regional são aquelas em que, em função do interesse da ordenação do uso do solo regional, seja necessária a ação integrada da União, dos Estados ou de outros Municípios.

CAPÍTULO III

Do Regime Urbanístico

Seção I

DOS INSTRUMENTOS DO DESENVOLVIMENTO URBANO

Arl. 11 - Para os fins desta Lei serão utilizados:

I - o planejamento urbano e rural;

II - os instrumentos tributários e financeiros, em especial:



ESTADO DO PARANÁ

MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL

Procuradoria Geral 6

- a) imposto predial e territorial urbano, progressivo e regressivo no tempo;
- b) taxas e tarifas diferenciadas em função de projetos de interesse social;
- c) contribuição de melhoria;
- d) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
- e) fundos destinados ao desenvolvimento urbano.

III – os seguintes institutos jurídicos:

- a) desapropriação;
- b) servidão administrativa;
- c) limitação administrativa;
- d) tombamento;
- e) direito real de concessão de uso;
- f) direito de superfície;
- g) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- h) direito de preempção.

IV – a regularização fundiária;

V – outros instrumentos previstos em lei.

§ único – A desapropriação, a servidão administrativa, a limitação administrativa, o tombamento de bens e o direito real de concessão de uso regem-se pela legislação que lhes é própria.

Seção II

DO PARCELAMENTO, DA EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 12 – Os lotes vagos da Zona Central (ZC) terão de ser edificados e os terrenos da Zona de Expansão Urbana (ZEU) terão de ser parcelados, no prazo de dois anos, a fim de assegurar a utilização plena dos equipamentos urbanos existentes e possibilitar o crescimento da cidade.



MUNICÍPIO DE SÃO MATEUS DO SUL

Procuradoria Geral 7

§ 1º - O prazo para início do parcelamento ou da edificação contar-se-á da notificação ao proprietário por via postal ou, se residente em lugar incerto e não sabido, por edital.

§ 2º - A alienação do imóvel após a notificação não interrompe o prazo referido no artigo anterior.

§ 3º - As edificações e parcelamentos terão de obedecer a legislação específica do Plano Diretor.

Art. 13 - O não-cumprimento da obrigação de parcelar o terreno ou de edificar no lote vago ensejará ao Município declarar o imóvel de utilidade pública e promover sua alienação a terceiro, mediante leilão e pagamento à vista.

§ único - Só poderá receber o título definitivo de propriedade o adquirente que cumprir a exigência de edificação ou parcelamento no prazo de 6 (seis) meses, contado da arrematação.

CAPÍTULO IV

Disposição Final

Art. 14 - Para os fins desta lei, entende-se por:

I - "Equipamento urbano": os bens destinados à preservação dos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário e pluvial, limpeza pública, energia elétrica, telecomunicações, serviço postal, transportes e sistema viário e outros análogos necessários ao funcionamento da cidade;

II - "Equipamento comunitário": os bens destinados à educação e cultura, saúde, recreação e esportes, abastecimento, culto e outros necessários à vida urbana;

III - "Taxa de ocupação": é a relação entre a projeção horizontal da construção e a área total do terreno;

IV - "Índice ou Coeficiente de aproveitamento": é a relação existente entre a área total da construção e a área do terreno;

V - "Tipo de uso": é a atividade permitida no terreno.

Art. 15 - Para os fins desta lei equipara-se ao proprietário o compromissário comprador com título irretratável.

Art. 16 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal de São Mateus do Sul, 22 de março de 1996.


ARGOS FAYAD - Prefeito Municipal