www.LeisMunicipais.com.br

Versão consolidada, com alterações até o dia 16/12/2024

LEI COMPLEMENTAR Nº 4.759, DE 6 DE NOVEMBRO DE 2007.

(Vide prorrogação dada pela Lei nº 5013/2008)
(Eficácia suspensa pelas Leis nº 4852/2008, nº 5223/2009, nº 5380/2010 e nº 5560/2011)

Reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro.

PAULO ROBERTO DA FONSECA POLETT, Vice-Prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal, Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte LEI:

TÍTULO I
DA FUNDAMENTAÇÃO

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei reestrutura o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro e estabelece as normas, os princípios básicos, as diretrizes e os instrumentos para sua implantação.

Art. 2º Os fundamentos legais do Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro são, principalmente:

I - a Constituição Federal, em especial no que estabelecem os arts. 30 e 182;

II - a Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, em especial os arts. 177 e 223;

III - a Lei Orgânica do Município de Montenegro, em especial os arts. 198 a 217;

IV - a Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

V - a Lei Estadual nº 10.116, de 23 de março de 1994.

Art. 3º Plano Diretor, nos exatos termos desta Lei e das constantes do art. 5.º, aplica-se a todo o território do Município de Montenegro.

Art. 4º As políticas, diretrizes, normas, planos, programas, orçamentos anuais e plurianuais deverão atender, no que couber, ao estabelecido nesta Lei e nas Leis que complementam o Plano Diretor.

Art. 5º Complementam o Plano Diretor as seguintes leis:

I - Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo;

II - Lei do Parcelamento do Solo;

III - Lei do Código de Obras;

IV - Lei do Código de Posturas;

V - Lei do Código Municipal do Meio Ambiente.

VI - Lei do Código Sanitário. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Parágrafo único. Outras leis e decretos poderão vir a integrar o Plano Diretor, desde que cumulativamente:

I - tratem de matéria pertinente ao desenvolvimento e às ações de planejamento municipal;

II - mencionem expressamente em seu texto a condição de integrantes do conjunto de normas componentes do Plano Diretor;

III - definam as ligações existentes e a compatibilidade entre seus dispositivos e os das outras normas já componentes do Plano Diretor, fazendo remissão, quando for o caso, aos artigos das demais normas.

CAPÍTULO II
DOS PRINCÍPIOS

Art. 6º Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Montenegro, instrumento legal básico da política de desenvolvimento e das relações entre o cidadão, as instituições e o meio físico, visa à orientação da atuação do Poder Público e da iniciativa privada e rege-se pelos seguintes princípios:

I - função social da cidade e da propriedade;

II - gestão democrática;

III - sustentabilidade ambiental;

IV - preservação do patrimônio cultural.

Seção I
Da Função Social da Cidade e da Propriedade

Art. 7º A função social da cidade e da propriedade no Município de Montenegro se dará pelo exercício de todos ao 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 equilibrado, ao saneamento, ao transporte público, ao lazer, à informação e demais direitos assegurados pela legislação vigente.

Art. 8º A função social da cidade será garantida:

I - pela promoção da qualidade de vida;

II - pela sustentabilidade ambiental;

III - pela utilização de instrumentos redistributivos da renda e da terra;

IV - pelo controle público sobre o uso e a ocupação do território;

V - pela gestão democrática, participativa e descentralizada;

VI - pela integração de ações públicas e privadas;

VII - pela priorização, na elaboração e execução de programas, planos e projetos, para grupos de pessoas que se encontrem em situações de risco e vulnerabilidade social.

Art. 9º Para cumprir a sua função social, a propriedade, urbana e rural, deve atender, simultaneamente, no mínimo, às seguintes exigências:

I - intensidade de uso adequada à disponibilidade da infra-estrutura, de equipamentos e de serviços;

II - uso compatível com as condições de preservação da qualidade do meio ambiente, da paisagem e do patrimônio cultural, histórico e arqueológico;

III - aproveitamento e utilização compatíveis com a segurança e saúde de seus usuários e da vizinhança;

IV - observância das disposições que regulam as relações de trabalho;

V - exploração que preserve o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores;

VI - à utilização econômica da terra, de acordo com o macrozoneamento definido nesta Lei.

§ 1º A propriedade sobre o solo não acarreta, obrigatoriamente, o direito de construir, cujo exercício deverá ser autorizado pelo Poder Executivo, segundo os critérios estabelecidos neste Plano Diretor e nas demais leis que o complementam.

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

Art. 10 O não cumprimento do disposto nos arts. 7.º a 9.º, por ação ou omissão, configura lesão à função social da cidade e da propriedade, sem prejuízo do disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Parágrafo único. O Município utilizará os instrumentos previstos nesta Lei e as constantes do art. 5.º para assegurar o cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

Art. 11 Em caso de descumprimento dos parâmetros descritos pela legislação vigente, deverão ser utilizados os instrumentos referentes à não utilização, não edificação, subutilização ou utilização inadequada constantes do Título IV.

§ 1º Entende-se por subutilização o aproveitamento inferior ao definido nesta Lei e na Lei de Zoneamento.

§ 2º Entende-se por utilização inadequada aquela diversa da descrita nesta Lei e na Lei de Zoneamento e legislação correlata.

Seção II
Da Gestão Democrática

Art. 12 A gestão democrática ocorrerá pela a atuação de instâncias de participação popular nos processos de planejamento, tomada de decisão e controle onde o Poder Público delega parcela do poder de decisão.

Art. 13 Deverá ser respeitada a participação das entidades da sociedade civil organizada e dos cidadãos na gestão das políticas públicas, programas, projetos, planos, diretrizes e prioridades decorrentes deste Plano Diretor.

Seção III
Da Sustentabilidade Ambiental

Art. 14 Todas as ações contempladas nesta Lei têm como pressuposto a sustentabilidade ambiental, com o objetivo de assegurar ao Município de Montenegro os recursos naturais básicos necessários à qualidade de vida das gerações atuais e futuras.

Art. 15 É dever do Poder Público e da comunidade zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e das normas adotadas pelo Estado e União.

~~Seção IV~~
~~Da Preservação do Patrimônio Cultural~~

Seção IV
da Preservação do Patrimônio Socioambiental (Redação dada pela Lei Complementar nº 7293/2024)

~~**Art. 16** O desenvolvimento de políticas de preservação do patrimônio cultural do Município de Montenegro visa à proteção, recuperação e conservação dos bens culturais.~~

~~Parágrafo único. A política de preservação do patrimônio cultural incorporará os instrumentos instituídos pelo Plano Diretor, bem como mecanismos fiscais e tributários.~~

Art. 16. O desenvolvimento de políticas de preservação do patrimônio socioambiental do Município de Montenegro visa à proteção, recuperação e conservação dos bens socioculturais, devendo atender aos seguintes objetivos:

I - garantia de integridade do patrimônio socioambiental do Município;

II - incorporação da proteção do patrimônio socioambiental ao processo permanente de planejamento e ordenação do território;

III - aplicação de instrumentos normativos, administrativos e financeiros para viabilizar a gestão do patrimônio socioambiental;

IV - conscientização da população quanto aos valores culturais e à necessidade de sua proteção e recuperação;

V - impedimento ou controle do funcionamento e da implantação ou ampliação de construções ou

atividades que comportem risco efetivo ou potencial de dano à qualidade de vida e ao patrimônio socioambiental. (Redação dada pela Lei Complementar nº 7293/2024)

TÍTULO II
DOS EIXOS DE DESENVOLVIMENTO, SEUS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 16-A São objetivos gerais do Plano Diretor de Montenegro:

I - promover:

a) o desenvolvimento das funções sociais da cidade segundo princípios de eficácia, equidade e eficiência nas ações públicas e privadas no meio urbano;

b) a qualificação urbanística e de acesso aos espaços de vivência das comunidades nos centros de bairro e vilas rurais conforme identificação neste Plano;

c) a formação e qualificação técnica da força de trabalho e divulgar o seu potencial junto ao empresariado metropolitano visando maior empregabilidade;

d) o acesso às condições básicas de habitabilidade à população residente em áreas irregulares e de risco ambiental integrando-a ao tecido urbano;

e) a redistribuição entre os munícipes dos encargos e benefícios decorrentes do desenvolvimento urbano;

f) consolidar a posição de Montenegro como polo de comércio e serviços dos municípios localidados ao Norte e pertencentes à Associação do Vale do Caí;

II - implementar e consolidar sistema de planejamento integrado e participativo com processos contínuos e descentralizados que contribuam para a gestão democrática do Município. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Art. 17 O Plano Diretor estrutura-se em quatro eixos de desenvolvimento:

I - desenvolvimento social;

II - desenvolvimento econômico;

III - desenvolvimento territorial e ambiental;

IV - desenvolvimento institucional.

~~**Art. 18** Os Planos Plurianuais, as Leis de Diretrizes Orçamentárias, os orçamentos anuais e os planos setoriais devem ser elaborados em consonância com os princípios, objetivos e diretrizes fixados no Plano Diretor.~~

Art. 18. Para garantir a implementação das diretrizes, a Prefeitura Municipal poderá elaborar um Plano de Ação, que estabeleça prioridades e prazos para consecução das diretrizes.

§ 1º Os recursos necessários para a implementação das obras indicadas no Plano de Ação referido no caput deste artigo deverão estar previstos na Lei de Diretrizes Orçamentárias e nos orçamentos anuais.

§ 2º Os Planos Plurianuais, a Lei de Diretrizes Orçamentárias e os orçamentos anuais devem ser elaborados e compatibilizados com o Plano de Ação referido neste artigo. (Redação dada pela Lei Complementar nº 7293/2024)

CAPÍTULO I

DO DESENVOLVIMENTO SOCIAL

Art. 19 O desenvolvimento social de Montenegro buscará atingir os seguintes objetivos:

I - bem-estar do cidadão e a melhoria da qualidade de vida;

II - acesso à rede de ensino e serviços essenciais de saúde, que incluam saneamento;

III - acesso da população residente em áreas irregulares e de risco ambiental às condições básicas de habitabilidade.

Art. 20 Para atingir estes objetivos são definidas as seguintes diretrizes orientadoras da política de desenvolvimento social:

I - implantar programas e projetos habitacionais a partir da caracterização das áreas irregulares ou degradadas, estabelecendo critérios de regularização, urbanização, recuperação e infra-estrutura de serviços essenciais;

II - definir zonas especiais de interesse social para construção de moradias;

III - promover a expansão da rede de unidades básicas de saúde, garantindo a cobertura de atendimento igualitário em todo o território municipal;

IV - expandir a rede de ensino fundamental e infantil, possibilitando o acesso igualitário às unidades de ensino em todo o território municipal, definindo áreas de abrangências das escolas em relação ao local de moradia do educando;

V - expandir a rede de drenagem pluvial;

VI - implantar rede de coleta e sistema de tratamento de esgoto sanitário;

VII - implementar o planejamento integrado das áreas de atuação social, principalmente habitação, saúde e educação.

CAPÍTULO II
DO DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Art. 21 O desenvolvimento econômico de Montenegro deverá ser promovido de forma equilibrada para atingir os seguintes objetivos:

I - diversidade econômica;

II - oferta de bens, serviços, trabalho e renda para a população local;

III - receitas suficientes para o financiamento do setor público;

IV - uso racional e sustentável dos recursos naturais.

Art. 22 Para atingir estes objetivos são definidas as seguintes diretrizes orientadoras da política de desenvolvimento econômico:

I - atrair investimentos produtivos;

II - fortalecer o sistema empresarial local com foco na escala regional;

III - fortalecer os setores econômicos deprimidos;

IV - promover o turismo vinculado às questões sócio-ambientais, explorando o potencial artístico e cultural;

V - estimular a modernização da atividade econômica rural com base na agricultura familiar e na agroindústria;

VI - estimular a qualificação de força de trabalho e o empreendedorismo;

VII - promover o respeito à legislação ambiental;

VIII - estimular iniciativas econômicas com foco no cooperativismo, associativismo e economia solidária.

CAPÍTULO III
DO DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL E AMBIENTAL

Art. 23 O desenvolvimento territorial de Montenegro visa promover uma melhor ocupação do território do Município, com os seguintes objetivos:

I - uso e ocupação ordenados do solo urbano, possibilitando a coexistência entre atividades diversas subordinadas a parâmetros ambientais e de proteção da paisagem, conforme estabelecido na lei de zoneamento;

II - oferta de áreas para uso residencial;

III - fortalecimento de sedes distritais para descentralização na prestação de serviços para o meio rural;

IV - proteção dos bens culturais e ambientais.

Art. 24 Para atingir estes objetivos são definidas as seguintes diretrizes orientadoras do desenvolvimento territorial:

I - estabelecer o ordenamento do uso e ocupação do solo na forma de macrozoneamento e zoneamento urbano;

II - instituir normatização de parcelamento do solo e dotar o Poder Público de meio para sua aplicação;

III - estabelecer o bairro e as sedes distritais como referencial de planejamento e organização das redes de equipamentos públicos e serviços;

IV - estabelecer as bacias hidrográficas como referencial de planejamento políticas e ações integradas para o esgotamento sanitário, drenagem, coleta e disposição final dos resíduos;

V - promover prioritariamente a ocupação dos vazios urbanos em áreas já dotadas de infra-estrutura;

VI - revitalizar e requalificar a área comercial central da cidade, estabelecendo prioridade para o deslocamento de pedestres;

VII - consolidar os centros de convivência dos bairros e sedes distritais como espaços de prestação de serviços, lazer e acesso a serviços e informações do Poder Público;

VIII - promover a preservação, a proteção e a recuperação do meio ambiente e do patrimônio cultural;

IX - priorizar, no Plano Municipal de Mobilidade e Acessibilidade, o deslocamento de pedestres, veículos não motorizados e o transporte coletivo.

CAPÍTULO IV
DO DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL

Art. 25 O desenvolvimento institucional do Município de Montenegro visa dotar o Poder Público Municipal de meios para cumprir suas funções, especialmente a gestão deste Plano Diretor.

Art. 26 Para atingir este objetivo são definidas as seguintes diretrizes orientadoras do desenvolvimento institucional:

I - implementar e consolidar sistema de planejamento integrado e participativo;

II - instrumentalizar a Administração Pública para a gestão territorial integrada;

III - incentivar processos participativos, incorporando novos padrões de articulação entre poder público e comunidade local;

IV - construir base de informações integrada possibilitando acesso público.

TÍTULO III
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL

Art. 27 Para o ordenamento territorial fica definido:

I - Macrozoneamento municipal, que considera a inter-relação entre fatores naturais e antrópicos;

II - Zoneamento urbano, que define e delimita zonas urbanas de acordo com o grau de urbanização e o padrão de uso e ocupação desejável para as mesmas.

Art. 28 A delimitação das zonas urbanas, bem como os parâmetros de ocupação da área da sede urbana do Município de Montenegro, é definida na Lei Municipal de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO

Art. 29 O Macrozoneamento fixa as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes para a integração harmônica entre a proteção e conservação do patrimônio ambiental e as atividades antrópicas.

Art. 30 O território do Município de Montenegro fica dividido nas seguintes macrozonas:

I - Macrozona de Expansão Industrial Metropolitana;

II - Macrozona de Interesse ambiental;

III - Macrozona Rural;

IV - Macrozona Urbana.

~~Parágrafo único. A delimitação das macrozonas do Município de Montenegro, bem como as propostas de uso e ocupação para essas áreas estão indicados nos anexos, partes integrantes desta Lei.~~

§ 1º A delimitação das macrozonas do Município de Montenegro, bem como as propostas de uso e ocupação para essas áreas estão indicados nos anexos, partes integrantes desta Lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº 7293/2024)

§ 2º Nos casos em que o limite entre Macrozonas ocorrer em vias públicas ou sobre a área do lote, poder-se-á optar pelos parâmetros de uso e ocupação do solo de qualquer delas, mediante apresentação de estudos técnicos constantes na Lei 10.257 - Estatuto das Cidades - Art.42B. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Seção I
Da Macrozona de Expansão Industrial Metropolitana

Art. 31 Fica definida como Macrozona de Expansão Industrial Metropolitana aquela caracterizada como reserva de área com potencial logístico para suprir a demanda metropolitana de complexos industriais.

Parágrafo único. Para a Macrozona de Expansão Industrial Metropolitana ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - reserva de área para uso industrial metropolitano de médio e grande porte;

II - expansão de serviços e infra-estrutura que viabilizem o uso industrial;

III - prevenção à implantação de usos incompatíveis com o uso industrial;

IV - utilização integrada entre o transporte de cargas pelo Ramal Ferroviário 116, pela RS 124 e pela BR 386.

Seção II
Da Macrozona de Interesse Ambiental

Art. 32 Fica definida como Macrozona de interesse ambiental o conjunto das áreas necessárias à preservação dos recursos naturais e da paisagem e à salvaguarda do equilíbrio ecológico local e regional.

Parágrafo único. Para a Macrozona de interesse ambiental ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - aumento da taxa de permeabilidade do solo;

II - proteção e ampliação da cobertura vegetal;

III - desestímulo ao adensamento de atividades antrópicas nas áreas localizadas às margens do Rio

Caí, para que se garantam o escoamento das águas e a minimização dos prejuízos decorrentes das enchentes;

IV - incentivo ao desenvolvimento de áreas de lazer ambiental e ao ecoturismo;

V - estímulo à criação de Reservas Particulares do Patrimônio Natural - RPPN;

VI - garantia da integridade das Áreas de Preservação Permanente - APPs, mediante seu cadastramento, delimitação precisa e monitoramento.

Seção III
Da Macrozona Rural

Art. 33 Fica determinada como Macrozona Rural aquela formada pelas áreas do território municipal com uso rural não localizadas dentro do perímetro urbano.

Parágrafo único. Para a Macrozona Rural fica estabelecido o objetivo de incentivo a atividades agrossilvipastoris, de turismo, de recuperação e manejo ambiental.

Seção IV
Da Macrozona Urbana

Art. 34 Fica definida como Macrozona Urbana a área que se caracteriza pela diversidade de usos, pela ocupação residencial intensiva e pela concentração de atividades de comércio e serviços especializados e edificações de interesse histórico.

§ 1º Para a Macrozona Urbana ficam estabelecidos os seguintes objetivos:

I - consolidação da diversidade de usos e atividades de caráter urbano e metropolitano;

II - fortalecimento como centralidade regional;

III - aprimoramento do desenho urbano e da paisagem;

IV - valorização, recuperação e preservação dos bens culturais de Montenegro;

V - expansão da rede de infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos;

VI - ocupação de vazios urbanos, configurados como áreas de expansão da ocupação;

VII - inclusão urbana da população marginalizada, mediante acesso a espaços de expressão cultural, política e lazer;

VIII - proteção e conservação do patrimônio ambiental, em especial do Morro dos Fagundes, Morro São João e Rio Caí.

§ 2º A Macrozona Urbana será integrada pela área delimitada pelo perímetro urbano e por áreas já urbanizadas fora do referido perímetro.

Art. 35 O perímetro urbano delimita a Macrozona Urbana e está indicado no mapa anexo, parte

integrante desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo deverá elaborar memorial descritivo explicitando a delimitação do perímetro, em um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta Lei.

Art. 36 O limite dos bairros será dado por lei específica, observado o disposto no parágrafo único do art. 114.

§ 1º Alterações nos limites dos bairros ficam limitadas ao perímetro urbano de que trata o art. 35.

§ 2º No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta Lei, deverá ser revisada a legislação sobre os bairros.

Art. 37 Para as áreas já urbanizadas e localizadas fora do perímetro urbano, especialmente as sedes distritais e áreas urbanas isoladas, será utilizada a legislação relativa à Macrozona Urbana, incluindo parcelamento do solo, admitido regime urbanístico especial.

§ 1º Para as sedes distritais fica estabelecido como objetivo garantir o acesso a equipamentos e serviços públicos à população residente no interior dos distritos.

§ 2º A delimitação dos perímetros das áreas de que trata este artigo será feito pelo Poder Executivo, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da publicação desta Lei, a partir de levantamento topográfico e memorial descritivo, após aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

TÍTULO IV
DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 38 Os instrumentos da política urbana compreendem:

I - instrumentos de planejamento;

II - instrumentos jurídicos e urbanísticos;

III - instrumentos de regularização fundiária;

IV - instrumentos tributários e financeiros;

V - instrumentos jurídico-administrativos.

CAPÍTULO I
INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO

Art. 39 Consideram-se instrumentos de planejamento:

I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e Lei de Orçamento Anual;

II - lei de uso e ocupação do solo;

III - lei de parcelamento do solo;

IV - planos de desenvolvimento econômico e social;

V - planos, programas e projetos setoriais;

VI - programas e projetos especiais de urbanização;

VII - instituição de unidades de conservação;

VIII - demais planos definidos nesta Lei.

CAPÍTULO II
INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS

Art. 40 Consideram-se instrumentos jurídicos e urbanísticos:

I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

II - Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo no tempo;

III - consórcio imobiliário;

IV - direito de preempção;

V - outorga onerosa do direito de construir;

VI - transferência do direito de construir;

VII - operações urbanas consorciadas;

VIII - direito de superfície;

IX - estudo prévio de impacto de vizinhança - EIV.

X - desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

XI - demais instrumentos jurídicos definidos nesta lei. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Seção I
Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios

Art. 41 O parcelamento, a edificação e ou 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 for considerado prioritário por esta ou por Lei específica.

Art. 42 A utilização do parcelamento, da edificação e da utilização compulsória do solo urbano objetiva:

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

II - aumento da oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de

Montenegro;

III - combate ao processo de periferização;

IV - combate à retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art. 43 O Poder Público Municipal exigirá do proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, nos termos das disposições contidas nos arts. 5.º e 6.º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 44 Estão sujeitos à aplicação dos instrumentos citados no art. 41 os seguintes casos:

~~I - imóvel urbano com área igual ou superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero ou o caracterize como subutilizado, conforme art. 9.º;~~

I - imóvel urbano contiguo, de um único proprietário, cujo coeficiente de aproveitamento seja igual a zero ou o caracterize como subutilizado, conforme art. 9º; (Redação dada pela Lei Complementar nº 7293/2024)

~~II - conjunto de imóveis urbanos contíguos ou não, de um único proprietário registrado, com coeficiente de aproveitamento igual a zero ou o caracterize como subutilizado, conforme art. 9.º, cuja somatória das áreas registradas seja superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 7293/2024)

III - edificação desocupada há mais de 5 (cinco) anos, independente da área construída, situada nas zonas definidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Ficam excluídos da obrigação estabelecida no caput, após tecnicamente comprovada pelo órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, os imóveis utilizados para instalação das seguintes atividades econômicas:

I - terminais de logística;

II - transportadoras;

III - garagem de veículos de transporte de passageiros;

IV - imóveis exercendo função ambiental essencial;

V - imóveis considerados de interesse sócio ambiental;

VI - imóveis ocupados por clubes ou associações de classe;

VII - imóveis integrantes de massa falida e em litígio.

Art. 45 O Parcelamento, a Edificação e a Utilização Compulsória serão aplicados na macrozona urbana, sendo que as áreas prioritárias para aplicação desses instrumentos serão definidas conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Fica facultado aos proprietários dos imóveis localizados nas áreas prioritárias de que trata este artigo propor ao Poder Executivo o estabelecimento do Consórcio Imobiliário, conforme

disposições do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 46 Os imóveis nas condições a que se refere o art. 44 serão identificados e seus proprietários notificados.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por funcionário do órgão competente do Executivo, 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 3 (três) vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I.

§ 2º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação, protocolar pedido de aprovação e execução de parcelamento ou edificação.

§ 3º Somente poderão ser apresentados pedidos de aprovação de projeto até 2 (duas) vezes para o mesmo lote.

§ 4º Os parcelamentos e edificações deverão ser iniciados e concluídos no prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da primeira aprovação do projeto.

§ 5º As edificações enquadradas no inciso III do art. 44 deverão estar ocupadas no prazo máximo de 1 (um) ano a partir do recebimento da notificação.

§ 6º A transmissão do imóvel, por ato inter vivos ou causa mortis, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção de quaisquer prazos.

§ 7º Os imóveis enquadrados no inciso I do art. 44 não poderão sofrer parcelamento sem que esteja condicionado à aprovação de projeto pelo órgão competente do Poder Público Municipal.

Seção II
Do Iptu Progressivo no Tempo

Art. 47 Em caso de descumprimento do art. 46, deverá o Poder Público Municipal exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento sob pena de ser instituído o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo, conforme as disposições constantes da Lei Federal nº 10.257/2001.

~~§ 1º valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em Lei específica e não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento).~~

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicado a cada ano será fixado em duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento). (Redação dada pela Lei Complementar nº 7293/2024)

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

Art. 48 A aplicação do IPTU Progressivo no tempo, objetiva:

I - 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;

II - cumprimento do disposto na Seção que trata do parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

III - aumento da oferta de lotes urbanizados nas regiões já consolidadas da malha urbana de Montenegro;

IV - combate ao processo de periferização;

V - inibição do processo de retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art. 49 O IPTU Progressivo no Tempo poderá ser aplicado na macrozona urbana, sendo que as áreas prioritárias para aplicação desse instrumento serão definidas conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Seção III
Do Consórcio Imobiliário

Art. 50 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. 9.º

§ 1º Como forma de viabilização do Consórcio 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 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. 51 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 corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores oficial adotada pelo Município antes da execução das obras, observado o disposto no § 2.º do art. 8.º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 52 O instrumento do Consórcio Imobiliário objetiva realizar obras de urbanização, como abertura de vias públicas, pavimentação, rede de água e esgoto e iluminação pública, e planos de edificação.

Art. 53 O Poder Público Municipal poderá facultar ao proprietário de imóvel enquadrado nos casos estabelecidos no art. 44, a requerimento deste, o estabelecimento de Consórcio Imobiliário como forma de viabilização financeira do aproveitamento do imóvel, conforme o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 54 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. 55 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.

Art. 56 O Consórcio Imobiliário poderá ser utilizado na Macrozona Urbana e naquelas mencionadas no art. 37, sendo que as áreas prioritárias para aplicação desse instrumento serão definidas conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Seção IV
Do Direito de Preempção

Art. 57 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. 58 O Direito de Preempção será exercido nos termos das disposições contidas nos arts. 25, 26 e 27 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 59 O Conselho do Plano Diretor, em consonância com a unidade de gestão do território, por meio de lei municipal específica, com base nas diretrizes do Plano Diretor, 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 deverá enquadrar cada área em uma ou mais das finalidades enumeradas no art. 26 da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Seção V
Da Outorga Onerosa do Direito de Construir

Art. 60 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 na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 61 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 arts. 28, 29, 30 e 31 da Lei Federal nº 10.257, de 2001, e de acordo com os critérios e procedimentos definidos em legislação especifica.

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

~~**Art. 62** A utilização dos recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir será definida em legislação específica, observado o previsto no inciso IV do art. 107.~~

Art. 62. A utilização dos recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir será

definida em legislação específica, observado o previsto no inciso IV do parágrafo 4º do artigo 104. (Redação dada pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Art. 63 Lei específica estabelecerá os imóveis que poderão receber e 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. 64 Poderá ser permitida a utilização do coeficiente máximo sem contrapartida financeira na produção de Habitação de Interesse Social - HIS.

Art. 65 O impacto da outorga onerosa do direito de construir deverá ser controlado permanentemente pela unidade de gestão territorial que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Seção VI
Da Transferência do Direito de Construir

Art. 66 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. 67 Entende-se como Transferência do direito de construir 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 cultural, 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 do direito de construir, o enquadramento dos imóveis conforme o caput será definido por órgão municipal competente e aprovado pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 68 A transferência total ou parcial de potencial construtivo também poderá ser autorizada pelo Poder Público Municipal, como forma de indenização, mediante 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. 69 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. 70 O volume construtivo, base de cálculo e 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 conforme art. 70 que transferir 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. 71 O impacto da transferência de potencial construtivo deverá ser controlado permanentemente pela unidade de gestão do território que tornará públicos os relatórios do monitoramento do uso do instrumento.

Art. 72 As alterações de potencial construtivo resultantes da transferência total ou parcial de potencial construtivo deverão constar em registro de imóveis.

Seção VII
Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 73 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. 74 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 e outras infra-estruturas;

II - ampliação e melhoria da rede de transporte 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. 75 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.

Seção VIII
Do Direito de Superfície

Art. 76 O Direito de Superfície é o direito real de construir, assentar qualquer obra ou plantar em solo de outrem.

Art. 77 O instrumento do Direito de Superfície, objetiva a regularização fundiária e o ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 78 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 nº 10.257, de 2001.

Art. 79 O Direito de Superfície poderá ser exercido em todo o território municipal.

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

§ 2º 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. 80 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. 81 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.

Seção IX
Do Estudo de Impacto de Vizinhança

Art. 82 Os empreendimentos e atividades que causam grande impacto urbanístico e ambiental, definidos na Lei de Zoneamento, 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 do Plano Diretor.

Art. 83 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. 84 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, 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, tais 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 sonora, atmosférica e hídrica;

IX - vibração;

X - periculosidade;

XI - geração de resíduos sólidos;

XII - riscos ambientais;

XIII - impacto sócio-econômico na população residente ou atuante no entorno;

XIV - ventilação e iluminação;

XV - poluição eletromagnética.

Art. 85 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 - cotas de emprego e cursos de capacitação profissional, entre outros;

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 I a VIII 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 Certificado de Conclusão da Obra ou o Alvará de Funcionamento só serão emitidos mediante comprovação da conclusão da obra em conformidade com o Termo de Compromisso.

Art. 86 A elaboração do EIV não substitui o licenciamento ambiental requerido nos termos da legislação ambiental.

Art. 87 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 órgão público responsável pelo exame do EIV deverá realizar audiência pública, antes da decisão sobre o projeto, sempre que solicitada formalmente pelos moradores da área afetada ou suas associações.

Seção X
da Desapropriação Com Títulos da Dívida Pública (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Art. 87-A 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 à 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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Art. 87-B 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. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Art. 87-C 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;

§ 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.46 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 adquirente de imóvel nos termos do

§ 5º as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no Art.37 desta Lei. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Art. 87-D A Desapropriação com Títulos da Dívida Pública poderá ser aplicada na macrozona urbana, sendo que as áreas prioritárias para aplicação desse instrumento serão definidas conforme a Lei de Zoneamento. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

CAPÍTULO III
INSTRUMENTOS DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 88 Consideram-se instrumentos de regularização fundiária:

I - Zonas especiais de interesse social - ZEIS;

II - Usucapião especial de imóvel urbano;

III - Concessão de direito real de uso.

Art. 89 Para fins desta Lei, consideram-se instrumentos de regularização fundiária aqueles destinados a legalizar a permanência de populações moradoras de áreas ocupadas em desconformidade com a lei.

Art. 90 Os instrumentos mencionados neste capítulo regem-se pela legislação que lhes é própria, observando, no que couber, o disposto nesta Lei.

Seção I
Das Zonas Especiais de Interesse Social - Zeis

Art. 91 As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são regiões delimitadas pelo Poder Público Municipal, onde é permitido por meio da elaboração de um Plano Urbanístico próprio, o estabelecimento de padrões de uso e ocupação diferenciados da Legislação em vigor.

Parágrafo único. A instituição de Zonas Especiais de Interesse Social será permitida nos casos de cumprimento aos objetivos dispostos nesta Lei e critérios estabelecidos em lei municipal específica.

Art. 92 São objetivos das ZEIS:

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

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

III - a qualidade de vida e equidade social entre as ocupações.

Art. 93 Lei municipal estabelecerá critérios para delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social e conteúdo mínimo dos Planos Urbanísticos.

§ 1º Deverá ser elaborado um plano urbanístico próprio para cada área urbana caracterizada como ZEIS.

§ 2º processo de elaboração deste plano deverá ser participativo, de acordo com o estabelecido no Título IV.

§ 3º Poderão ser consideradas como Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, aquelas em já há uma situação consolidada de uso e ocupação do território e aquelas que a municipalidade considerar imprescindíveis para ações relativas aos objetivos e diretrizes deste Plano Diretor.

§ 4º Caracteriza-se situação consolidada aquela de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município; (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Seção II
Da Usucapião Especial de Imóvel Urbano

Art. 94 Entende-se como Usucapião Especial de Imóvel Urbano, a aquisição do domínio, por aquele que possuir como sua, área ou edificação urbana de até 250m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família.

Parágrafo único. Só será concedida a Usucapião Especial de Imóvel Urbano aos possuidores que não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Seção III
Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 95 Compreende-se como Concessão do Direito Real de Uso o direito real resolúvel, aplicável a terrenos públicos, de caráter gratuito ou oneroso, para fins de urbanização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social.

Art. 96 A Concessão do Direito Real de Uso rege-se pela legislação que lhe é própria, observado o disposto nesta Lei.

CAPÍTULO IV
INSTRUMENTOS TRIBUTÁRIOS E FINANCEIROS

Art. 97 Consideram-se instrumentos tributários e financeiros:

I - tributos municipais diversos;

II - taxas e tarifas públicas específicas;

III - contribuição de melhoria;

IV - incentivos e benefícios fiscais.

CAPÍTULO V
INSTRUMENTOS JURÍDICO-ADMINISTRATIVOS

Art. 98 Consideram-se instrumentos jurídico-administrativos:

I - servidão administrativa e limitações administrativas;

II - concessão, permissão ou autorização de uso de bens públicos municipais;

III - contratos de concessão dos serviços públicos urbanos;

IV - contratos de gestão com concessionária pública municipal de serviços urbanos;

V - convênios e acordos técnicos, operacionais e de cooperação institucional;

VI - termo administrativo de ajustamento de conduta;

VII - dação de imóveis em pagamento da dívida;

VIII - tombamento;

IX - desapropriação.

Parágrafo único. Outros instrumentos de desenvolvimento, não mencionados nesta Lei, poderão ser utilizados, desde que atendam ao disposto no Plano Diretor e demais Legislações e normas do Município.

TÍTULO V
DA GESTÃO DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO I
DO SISTEMA MUNICIPAL DE GESTÃO DO PLANO DIRETOR

Art. 99 O sistema municipal de gestão do Plano Diretor tem como objetivo a articulação das ações municipais voltadas aos objetivos desta Lei e das normas que a complementam.

Art. 100 O sistema municipal de gestão do Plano Diretor compreende:

I - legislação urbanística;

II - Conselho Municipal do Plano Diretor;

III - unidade de gestão do território;

IV - sistema único de informações.

Parágrafo único. Compete à unidade de gestão do território coordenar o funcionamento do referido sistema.

Seção I
Da Unidade de Gestão do Território

Art. 101 Compete à unidade de gestão do território:

I - implantar, implementar e gerenciar sistema único de informações;

II - operacionalizar a aplicação das normas que integram o Plano Diretor;

III - produzir e sistematizar informações necessárias à gestão e ao planejamento do município;

IV - elaborar, coordenar e avaliar a execução integrada dos instrumentos de planejamento;

V - subsidiar a tomada de decisões dos órgãos da Administração Municipal e do Conselho Municipal do Plano Diretor;

VI - informar e orientar sobre questões atinentes à legislação urbanística, rural e ambiental municipal;

VII - monitorar a implementação das políticas de desenvolvimento decorrentes desta Lei;

VIII - promover a troca de informações com órgãos de outras instâncias;

IX - outras competências que lhe sejam atribuídas em normas específicas.

Seção II
Do Conselho Municipal do Plano Diretor

Art. 102 Cria o Conselho Municipal do Plano Diretor, sucessor do Conselho Municipal de Urbanismo, com funções ampliadas, órgão deliberativo em matéria de gestão de políticas territoriais.

Parágrafo único. Após sua instalação, o Conselho Municipal do Plano Diretor terá o prazo de 90 (noventa) dias para propor ao Prefeito Municipal seu regimento interno, que será aprovado por decreto do Executivo.

Art. 103 O Conselho Municipal do Plano Diretor será composto por:

I - 5 (cinco) representantes de órgãos municipais afins;

II - 5 (cinco) representantes de entidades comunitárias;

III - 1 (um) representante dos corretores de imóveis;

IV - 1 (um) representante do órgão responsável pelo registro de imóveis;

~~V - 1 (um) representante do órgão metropolitano de planejamento;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 6597/2019)

VI - 1 (um) representante do Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura;

~~VII - 1 (um) representante de sindicatos de trabalhadores urbanos;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 6731/2020)

~~VIII - 1 (um) representante de sindicatos de produtores rurais;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 6597/2019)

IX - 1 (um) representante de entidades empresariais;

X - 1 (um) representante de concessionários ou permissionários de serviços públicos;

XI - 1 (um) representante das empresas da construção civil;

XII - 1 (um) representante da unidade de gestão do território;

XIII - 1 (um) representante da OAB - Ordem dos Advogados do Brasil;

~~XIV - 1 (um) representante da Emater;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 6597/2019)

XV - 1 (um) representante da Associação de Engenheiros e Arquitetos;

~~XVI - 1 (um) representante das entidades de defesa do meio ambiente do município;~~ (Revogado pela Lei Complementar nº 6731/2020)

XVII - 1 (um) representante de entidade ligada à Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Município.

Art. 104 Ficam estabelecidas as disposições mínimas para o funcionamento do Conselho, conforme este artigo.

~~§ 1º quorum mínimo para deliberações do Conselho é dois terços do total de seus membros;~~

§ 1º O quórum mínimo para deliberação do Conselho é de maioria absoluta do total de seus membros. (Redação dada pela Lei Complementar nº 6225/2015)

§ 2º As deliberações do Conselho serão feitas por dois terços dos presentes.

§ 3º Para a escolha dos representantes do Conselho Municipal do Plano Diretor deverão ser observadas as seguintes diretrizes:

I - renovação dos representantes do Conselho se dará a cada 2 (dois) anos;

II - cada conselheiro poderá ter no máximo 2 (dois) mandatos consecutivos.

§ 4º Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor:

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

V - deliberar e acompanhar a implementação das Operações Urbanas Consorciadas;

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

VII - deliberar e acompanhar a implementação dos planos setoriais;

VIII - zelar pela integração das políticas setoriais e pelo funcionamento do sistema único de informações;

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

X - convocar audiências públicas;

XI - deliberar sobre os Estudos de Impacto de Vizinhança, conforme Seção X do Capítulo II do Título IV.

~~**Art. 105** Para criação ou alteração de leis, decretos e outras normas que disponham sobre matéria pertinente ao Plano Diretor, o Conselho Municipal do Plano Diretor deverá emitir parecer como pré-requisito para apreciação pela Câmara Municipal, sem prejuízo do previsto no art. 114.~~

Art. 105. Para alteração do Plano Diretor o Conselho Municipal do Plano Diretor deverá emitir parecer como pré-requisito para apreciação pela Câmara Municipal, sem prejuízo do previsto no art. 114. (Redação dada pela Lei Complementar nº 7293/2024)

Art. 106 O Poder Executivo Municipal dará suporte técnico e operacional ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

Seção III
Do Sistema único de Informações

Art. 107 O Poder Executivo deverá implantar um sistema de informações, que possibilite o monitoramento e avaliação de dados sobre o Município.

Parágrafo único. As informações incluídas no sistema de que trata este artigo estarão disponíveis ao público na forma do regulamento e observado o que dispõe o inciso XXXIII do art. 5.º da Constituição Federal.

Art. 108 O sistema único de informações deverá conter, no mínimo:

I - delimitação precisa das zonas urbanas ou unidades territoriais de planejamento;

II - informações geo-ambientais;

III - cadastros que contenham a relação de equipamentos urbanos públicos, mobiliário urbano, equipamentos sociais, cadastro imobiliário, áreas vazias, sistema viário, rede de transporte público, arruamento, infra-estrutura de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, estabelecimentos industriais, de comércio, de serviços, áreas verdes e configuração da área rural;

IV - legislação urbanística, em especial as Leis de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo Urbano e Código de Obras;

V - informações socioeconômicas, em especial demografia, emprego e renda;

VI - informações de caráter histórico e cultural.

Art. 109 As organizações públicas e privadas fornecerão à Prefeitura os dados e informações necessários ao sistema único de informações.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, 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.

CAPÍTULO II
DAS AUDIÊNCIAS PÚBLICAS

Art. 110 A Audiência Pública é um instituto de participação administrativa aberta a entidades, a indivíduos e a grupos sociais, visando à legitimidade da ação administrativa, pela qual se exerce o direito de conhecer e opinar sobre decisões a serem tomadas pelo Poder Público.

§ 1º A informação acerca da realização de Audiências Públicas 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.

§ 2º As informações referentes ao § 1.º deverão ser divulgadas com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência.

§ 3º Deverão constar na informação o local, o dia, o horário e o assunto respectivo à reunião.

§ 4º Decreto do Chefe do Poder Executivo regulamentará as Audiências Públicas.

Art. 111 Serão realizadas Audiências Públicas nos processos de implantação de empreendimentos ou atividades de impacto urbanístico ou ambiental com efeitos potencialmente danosos em seu entorno nos termos definidos pela Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, e nos demais casos que forem de interesse público relevante, na forma do regulamento.

Parágrafo único. Este instrumento deverá ser utilizado, obrigatoriamente, para definir alterações na legislação urbanística.

TÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 112 Este Plano Diretor deverá ser revisto no máximo a cada 10 (dez) anos.

Art. 113 O Poder Público Municipal fará a publicação desta Lei com distribuição gratuita às escolas

municipais e outras instituições de ensino, bibliotecas, demais órgãos e entidades públicas, bem como entidades da sociedade civil.

Art. 114 O Poder Executivo encaminhará ao Legislativo, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias projeto de lei incluindo a unidade de gestão do território na estrutura administrativa.

Art. 115 Fica extinto o Conselho Municipal de Urbanismo.

Art. 116 No prazo máximo de 1 (um) ano a contar da publicação desta Lei o Município elaborará um plano municipal de mobilidade e acessibilidade.

§ 1º Por mobilidade compreende-se o direito de todos os cidadãos ao acesso aos espaços públicos em geral, aos locais de trabalho, aos equipamentos e serviços sociais, culturais e de lazer através dos meios de transporte coletivos, individuais e dos veículos não motorizados, de forma segura e eficiente.

§ 2º Por acessibilidade compreende-se a condição para utilização, com segurança e autonomia, total ou assistida, dos espaços, mobiliários e equipamentos urbanos, das edificações, dos serviços de transporte e dos dispositivos, sistemas e meios de comunicação e informação, por pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida.

§ 3º plano municipal de mobilidade deverá tratar obrigatoriamente do sistema viário, reavaliadas as diretrizes do Plano Viário de 1978 - Projeto Cura.

Art. 117 No prazo máximo de 1 (um) ano a contar da publicação desta Lei será elaborado diagnóstico do patrimônio histórico e cultural, a partir de inventário de bens culturais de interesse e da análise dos riscos de descaracterização física, de demolição ou de abandono.

Art. 118 No prazo máximo de 2 (dois) anos a contar da publicação desta Lei, será concluída a elaboração dos planos de drenagem urbana e de esgotamento sanitário.

Art. 119 Deverão ser regulamentados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data da publicação desta Lei os instrumentos de política municipal instituídos neste Plano Diretor.

Art. 120 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1.º de janeiro de 2008.

Art. 121 Revogam-se as Leis n.ºs 2.095/78, 2.148/79, 2.331/84, 2.338/84, 2.343/84, 2.345/84, 2.349/84, 2.444/86, 2.531/88, 2.703/90, 2.947/93, 3.198/97, 3.192/98, 3.490/00, 3.536/00.

Art. 121. Revogam-se as Leis nº s 2.095/78, 2.148/79, 2.331/84, 2.338/84, 2.343/84, 2.345/84, 2.349/84, 2.444/86, 2.531/88, 2.703/90, 2.947/93, 3198/97, 3.292/98, 3.490/00, 3.536/00. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4779/2007)

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE MONTENEGRO, em 6 de novembro de 2007.
:

Data Supra.

PAULO ROBERTO DA FONSECA POLETT,
Vice-Prefeito no exercício do cargo de Prefeito Municipal.

ERENI MACIEL SZULCZEWSKI,
Secretária-Geral.

ANEXO

Requisitos urbanísticos para ocupação do solo

MACROZONA	USOS PREDOMINANTES	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITA MENTO MÁXIMO	NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	TAXA DE OCUPAÇÃO	AFASTAMENTOS MÍNIMOS (m)	INSTRUMENTOS
Industrial Metropolitana	- Indústrias	10.000	-	1	-	50%	Frontal - 10	-
Rural	- Atividades rurais	30.000	-	-		30%	-	-
Urbana	- Residencial - Comércio - Serviços - Institucional - Indústria de pequeno porte	360	Definida conforme a Zona	1	Definido conforme a Zona	Definida conforme a Zona	Definido conforme a Zona	Definido conforme a Zona
Interesse Ambiental	- Usos que não comprometam a qualidade hídrica da bacia ou cobertura vegetal - Atividades rurais	30.000	-	-	-	20%		-