



Prefeitura Municipal de Castro

LEI COMPLEMENTAR Nº 61/2017

SÚMULA: Dispõe sobre a revisão do Plano Diretor de Castro, estabelecendo os princípios e diretrizes para o desenvolvimento sustentável do Município.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO decretou e eu, PREFEITO MUNICIPAL sanciono esta Lei Complementar:

TÍTULO I

FUNDAMENTOS E PRINCÍPIOS DO PLANO DIRETOR

Art. 1º O Plano Diretor de Castro é o principal instrumento da Política de Desenvolvimento Urbano do Município, devendo ser aplicado em todo seu território e considerado em todos os planos setoriais, normas e atos do Poder Público e dos agentes privados.

Parágrafo único. O plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual do Município deverão incorporar as propostas deste Plano.

Art. 2º Este Plano Diretor está fundamentado nos princípios e diretrizes da Constituição Brasileira, da Lei Federal do Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município de Castro.

Art. 3º O Plano Diretor de Castro segue os ditames da Política Urbana Nacional, promovendo a função social da cidade e da propriedade urbana através dos seguintes princípios:

- I. Desenvolvimento sustentável, considerando o uso dos recursos disponíveis sem comprometer as condições para o desenvolvimento das futuras gerações;
- II. Justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização;
- III. Proteção e valorização do patrimônio histórico e cultural.

Art. 4º Os princípios do Plano Diretor deverão ser considerados na interpretação e aplicação de todas as suas diretrizes, estratégias e ações.



Prefeitura Municipal de Castro

TÍTULO II

DIRETRIZES, ESTRATÉGIAS E AÇÕES DO PLANO DIRETOR

Art. 5º Os princípios do Plano Diretor serão concretizados através de Diretrizes, Estratégias e Ações.

Art. 6º As Diretrizes do Plano Diretor estabelecem as áreas cruciais de atuação do Poder Público para o desenvolvimento sustentável do Município.

§ 1º. Este Plano está estruturado nas seguintes diretrizes:

- I. Integração Regional;
- II. Conservação Ambiental;
- III. Qualificação do Vale do Ribeira;
- IV. Expansão controlada da urbanização;
- V. Consolidação dos subcentros da sede municipal;
- VI. Melhoria da mobilidade urbana e rural;
- VII. Preservação da paisagem e da cultura;
- VIII. Qualificação do espaço urbano;
- IX. Qualificação da gestão territorial.

§ 2º. As Diretrizes citadas no artigo anterior serão detalhadas em estratégias, constantes dos capítulos seguintes.

§ 3º. A diretriz de qualificação da gestão territorial tem suas estratégias e propostas detalhadas no Título V - Organização Administrativa e Participação Pública.

Art. 7º As ações para a implementação das estratégias constarão do Plano de Ação Integrado, que deverá ser constantemente atualizado e disponibilizado à consulta pública pelo Poder Executivo.

Capítulo I

Integração Regional

Art. 8º A Diretriz de Integração Regional tem como principal objetivo o



Prefeitura Municipal de Castro

fortalecimento de Castro na rede de municípios dos Campos Gerais, considerando a infraestrutura disponível e os planos de desenvolvimento regionais.

Art. 9º Para concretizar a Diretriz de Integração Regional, o Município deverá seguir as seguintes estratégias:

- I. Implantação de rodovias de contorno da sede urbana, buscando desviar o tráfego rodoviário da área central da cidade e facilitar o escoamento da produção local;
- II. Complementação do pavimento asfáltico da Rodovia PR-090, facilitando o escoamento da produção e o acesso geral à Região Metropolitana de Curitiba;
- III. Ampliação do Aeroporto, otimizando a estrutura para o transporte de passageiros e considerando a possibilidade do transporte de cargas;
- IV. Implantação de um Centro de Integração Logística, de forma a aproveitar a posição privilegiada e a infraestrutura disponível no Município para gerar empregos e tributos.

Capítulo II

Conservação Ambiental

Art. 10 A Diretriz de Conservação Ambiental tem como principal objetivo promover o uso sustentável dos recursos naturais do Município, de forma a preservar a biodiversidade e não comprometer o desenvolvimento das gerações futuras.

Art. 11 Para concretizar a Diretriz de Conservação Ambiental, o Município deverá seguir as seguintes estratégias:

- I. Identificação, definição e demarcação das áreas de interesse ambiental, de forma a estudar e regulamentar sua preservação ou uso sustentável, priorizando a demarcação das áreas de preservação permanente e estimulando a formação de corredores verdes e maciços florestais;
- II. Fiscalização e Monitoramento Ambiental, buscando a observância da regulamentação específica sobre o patrimônio natural e a conscientização da população.
- III. Consolidação do Sistema Municipal de Saneamento Ambiental, considerado essencial para a promoção da saúde pública e a preservação do meio ambiente, incluindo a elaboração do Plano Municipal de Drenagem, a revisão do Plano



Prefeitura Municipal de Castro

Municipal de Resíduos Sólidos e a articulação dos planos e serviços de saneamento com os municípios vizinhos;

- IV. Estímulo à preservação e valorização do patrimônio natural através de ações educativas, premiações, isenções fiscais e outros.

Capítulo III

Qualificação do Vale do Ribeira

Art. 12 A Diretriz de Qualificação do Vale do Ribeira tem como principal objetivo aumentar a oferta de infraestrutura e serviços urbanos na Macrozona de Conservação Ambiental e Promoção Social, reduzindo a desigualdade em relação às outras áreas do Município.

Art. 13 Para concretizar a Diretriz de Qualificação do Vale do Ribeira, o Município deverá seguir as seguintes estratégias:

- I. Melhoria das ligações viárias entre o Vale do Ribeira, a Sede Municipal e outros polos indutores de desenvolvimento da região, como por exemplo, a extensão da PR-340 para conexão com a Região Metropolitana de Curitiba;
- II. Desenvolvimento do Turismo, considerando as diretrizes do Plano Municipal de Turismo, que identifica atrativos turísticos na região do Vale do Ribeira, bem como considerando a melhoria das conexões viárias, a formação de agentes turísticos e a implementação de estruturas de apoio ao turismo;
- III. Ampliação da rede de coleta e tratamento de esgoto para atender à região do Socavão, substituindo o uso de fossas sépticas e atendendo à crescente demanda por serviços urbanos;
- IV. Implantação de Centros de Serviços Integrados nas sedes de Abapã e Socavão, aumentando a presença do Poder Público na região e facilitando o acesso aos serviços públicos;
- V. Incentivo para instalação de serviços nas sedes dos distritos, como postos de correio, postos bancários, casas lotéricas e outros, tendo como foco a disponibilização da infraestrutura necessária de acesso viário, saneamento ambiental, segurança, telecomunicações, bem como a utilização de incentivos fiscais.



Prefeitura Municipal de Castro

Capítulo IV

Expansão Controlada da Urbanização

Art. 14 A Diretriz de Expansão Controlada da Urbanização tem como principal objetivo direcionar a expansão urbana do Município em relação à disponibilidade de infraestrutura e ao uso sustentável dos recursos naturais, garantindo a economicidade de escala na prestação dos serviços públicos e a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização.

Art. 15 Para concretizar a Diretriz de Expansão Controlada da Urbanização, o Município deverá seguir as seguintes estratégias:

- I. Complementação da infraestrutura do Distrito Industrial I (Antônio Fioravante Di Napoli), de forma a atrair novas indústrias e prestadores de serviço, disponibilizando a infraestrutura necessária de forma gradativa, conforme a demanda, destacando-se as infraestruturas viárias, de saneamento ambiental e gasodutos;
- II. Implantação de acessos e interseções da PR-151 e PR-340, de forma a melhorar a articulação do sistema viário regional com o sistema viário municipal;
- III. Melhoria da estrada Capão Alto abrigando atividades de apoio ao transporte de cargas que hoje estão localizadas no trecho urbano da PR-340 para desviar o trânsito pesado da área urbana do Município;
- IV. Implementação das propostas de expansão com base nas diretrizes e estratégias deste Plano Diretor.

Capítulo V

Consolidação dos Subcentros da Sede Municipal

Art. 16 A Diretriz de Consolidação dos Subcentros da Sede Municipal tem como principal objetivo reduzir as disparidades entre a oferta de infraestrutura e serviços urbanos na área central e outras áreas urbanizadas do Município, facilitando o atendimento das necessidades quotidianas dos moradores em seus próprios bairros.

Art. 17 Para concretizar a Diretriz de Consolidação dos Subcentros da Sede Municipal, o Município deverá promover novos centros de bairro, através da descentralização e integração dos serviços públicos, com ênfase para a assistência social e atividades de promoção cultural.



Prefeitura Municipal de Castro

Capítulo VI

Melhoria da Mobilidade Urbana e Rural

Art. 18 A Diretriz de Melhoria da Mobilidade Urbana e Rural tem como principal objetivo facilitar o fluxo de pessoas e mercadorias de forma compatível com as características das áreas urbanas e rurais.

Art. 19 Para concretizar a Diretriz de Melhoria da Mobilidade Urbana e Rural, o Município deverá implementar as propostas do Plano Municipal de Mobilidade, observando as seguintes estratégias do Plano Diretor:

- I. Implementação da hierarquia viária articulada à lei de uso e ocupação do solo;
- II. Definição de diretrizes viárias de forma a interligar os compartimentos da sede municipal e estruturar a Área de Expansão Urbana;
- III. Implantação de sistema cicloviário e vias preferenciais de pedestres integrados ao sistema de transporte coletivo, de forma a articular os espaços de lazer e trabalho do município;
- IV. Promoção e otimização do transporte coletivo.

Capítulo VII

Preservação da Paisagem e da Cultura de Castro

Art. 20 A Diretriz de Preservação da Paisagem e da Cultura de Castro tem como principal objetivo viabilizar a preservação do patrimônio histórico e cultural através da educação cidadã e da criação de incentivos e isenções fiscais, tornando o Patrimônio sociocultural um ativo para o desenvolvimento do Município.

Art. 21 Para concretizar a Diretriz de Preservação da Paisagem e da Cultura de Castro, o Município deverá seguir as seguintes estratégias:

- I. Elaboração de Plano para Revitalização da Paisagem e Restauo de Edificações, contribuindo para promover os mecanismos de exploração sustentável deste patrimônio através do turismo, do comércio e outras atividades, com diretrizes claras que garantam a preservação e valorização do conjunto arquitetônico e cultural através de diretrizes para:
 - a) o desenho urbano das ruas e praças;



Prefeitura Municipal de Castro

- b) padronização do mobiliário urbano;
 - c) projeto de cabeamento subterrâneo;
 - d) comunicação visual;
 - e) delimitação de áreas calmas com redução da velocidade;
 - f) implantação de áreas favoráveis ao pedestre e rotas de visitação, e
 - g) locais de estacionamento de modo a impactar o mínimo possível na paisagem histórica.
- II. Promoção da Educação Patrimonial, através de um processo contínuo que esclareça a população sobre a importância e as oportunidades socioeconômicas da preservação da paisagem e da cultura de Castro;
- III. Formação de mão de obra especializada, para atuar nos processos de restauro e proteção do patrimônio, bem como a realização de inventário de saberes construtivos da região e publicação de material de orientação para conservação e restauro das edificações de interesse histórico e cultural;
- IV. Apoio ao patrimônio cultural, promovendo parceria entre poder público e iniciativa privada, com o objetivo de fomentar projetos específicos para restauro de edificações e preservação da paisagem através das leis de incentivo à cultura a nível estadual, federal ou promovidas por instituições privadas;
- V. Implementar órgão responsável pelo Patrimônio Cultural Edificado, com o objetivo de assessorar moradores e proprietários na aprovação de projetos e execução de obras de restauro, reformas ou ampliações de imóveis de valor histórico e cultural;
- VI. Criação e utilização de Instrumentos compensatórios, que valorizem e recompensem as pessoas físicas e jurídicas que promovam a proteção da paisagem e do patrimônio cultural, devendo ser considerados instrumentos como a Transferência de Potencial Construtivo, a isenção de tributos municipais e o auxílio para a captação de recursos oriundos de programas privados e leis federais e estaduais de incentivo à cultura;
- VII. Realização de inventários participativos, envolvendo a comunidade e entidades técnicas na identificação e registro dos bens culturais materiais e imateriais de todo o Município.



Prefeitura Municipal de Castro

Capítulo VIII

Qualificação do Espaço Urbano

Art. 22 A Diretriz de Qualificação do Espaço Urbano tem como principal objetivo aumentar a qualidade e o acesso à infraestrutura e aos serviços públicos ofertados, promovendo qualidade de vida e igualdade de condições em todo o Município.

Art. 23 Para concretizar a Diretriz de Qualificação do Espaço Urbano, o Município deverá seguir as seguintes estratégias:

- I. Implantação de áreas públicas, equipamentos e serviços nas áreas periféricas, com ênfase para áreas de esporte, lazer e cultura, considerando a reserva de áreas através de instrumentos urbanísticos e diretrizes para novos parcelamentos do solo, além dos recursos financeiros necessários à implantação;
- II. Implantação do Plano Municipal de Arborização, observando as diretrizes de hierarquização viária;
- III. Incremento de equipamentos e serviços para a Educação Infantil, especialmente para a faixa de zero a 3 (três) anos nos bairros periféricos do Município;
- IV. Consolidação de diretrizes para a padronização de calçadas e normas de desenho universal, considerando todo o Município, mas priorizando áreas de fluxo intenso de pedestres, como áreas de prestação de serviços públicos, áreas comerciais, de interesse turístico e outras;
- V. Implantação de ZEIS e Programas de Regularização Fundiária, visando a oferta de áreas bem servidas de infraestrutura e serviços urbanos para habitações de interesse social, assim como áreas estratégicas para reassentamento de moradores de áreas de risco, devendo ser considerados o Plano de Habitação de Interesse Social e demais diretrizes de uso e ocupação do solo do Plano Diretor;
- VI. Melhoria da iluminação pública nas áreas periféricas, de forma a suprir as áreas carentes de iluminação e reduzir as desigualdades na qualidade da iluminação do centro e das áreas periféricas.

TÍTULO III

INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Art. 24 O Poder Público contará com Instrumentos Urbanísticos para direcionar o processo de desenvolvimento do Município, de forma a atender aos



Prefeitura Municipal de Castro

princípios e propostas do Plano Diretor e garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.

Art. 25 O Município de Castro poderá utilizar todos os instrumentos previstos na Lei Federal do Estatuto das Cidades, além dos instrumentos especificamente regulamentados neste Plano:

- I. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios - PEUC;
- II. Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo no Tempo - IPTU Progressivo;
- III. Desapropriação com Títulos da Dívida Pública;
- IV. Consórcio Imobiliário;
- V. Operações Urbanas Consorciadas;
- VI. Transferência e Outorga Onerosa de Potencial Construtivo;
- VII. Direito de Preferência;
- VIII. Estudo de Impacto de Vizinhança;
- IX. Zonas de Especial Interesse Social.

Parágrafo único. Os tributos sobre imóveis urbanos, assim como as tarifas relativas a serviços públicos urbanos, poderão ser diferenciados em função do interesse social na implementação dos princípios, diretrizes e estratégias deste Plano.

Capítulo I

Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória - PEUC

Art. 26 O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória - PEUC visa garantir o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana, induzindo à efetiva ocupação e utilização das áreas que receberam investimentos públicos em infraestrutura.

Art. 27 O Poder Executivo exigirá o PEUC notificando os proprietários de imóveis inseridos nas Zonas de Especial Interesse Social, ZUM II, ZUM III e ZR III, cujos imóveis sejam considerados subutilizados ou não utilizados.

I - Serão considerados não utilizados os imóveis não edificados ou edificados e abandonados há mais de 3 (três) anos;



Prefeitura Municipal de Castro

II - Serão considerados subutilizados os imóveis com edificações de tamanho inferior a 10% (dez por cento) do coeficiente de aproveitamento básico estabelecido para a zona.

Parágrafo único. O Poder Executivo irá promover o cadastramento de todos os imóveis considerados não utilizados ou subutilizados no prazo de até dois anos, consolidando estas informações no Sistema Único de Informações do Município e passando imediatamente a notificar seus respectivos proprietários sobre a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar os imóveis.

Art. 28 O proprietário notificado a observar a função social de seu imóvel poderá requisitar a extinção do PEUC através de ofício dirigido ao Prefeito Municipal.

Parágrafo único. A extinção da PEUC poderá ser concedida com base em:

- a) impedimentos legais à utilização do terreno;
- b) determinação do Poder Judiciário;
- c) determinação da Administração Pública;
- d) interesse ambiental na preservação do terreno;
- e) utilização para fins temporários, mas recorrentes, como feiras, estacionamentos e outros similares.

Art. 29 A notificação para PEUC far-se-á:

- I. Por funcionário do Poder Executivo, dirigida ao proprietário do imóvel ou a quem tenha poder de gerência geral ou administrativa sobre o mesmo;
- II. Por edital, quando frustrada por 3 (três) vezes a tentativa de notificação por funcionário.

Parágrafo único. A notificação deverá orientar o proprietário do imóvel sobre os prazos e formas para cumprimento da função social da propriedade, assim como para a possibilidade de requerimento de um Consórcio Imobiliário, nos termos deste Plano.

Art. 30 Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de um ano a partir do recebimento da notificação, protocolar projeto de parcelamento ou edificação, ou indicar a devida utilização do imóvel.

§ 1º Os parcelamentos e edificações deverão ser concluídos no prazo máximo de dois anos a contar da aprovação do primeiro projeto apresentado.



Prefeitura Municipal de Castro

§ 2º A transmissão do imóvel, por ato *inter vivos* ou *causa mortis* transfere também as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas neste artigo, sem interrupção dos prazos.

§ 3º Os imóveis não utilizados por motivo de abandono poderão ter a obrigação de PEUC suspensa mediante comprovação da utilização do imóvel, que deverá ser verificada quando oportuno pela Prefeitura.

§ 4º A extinção da PEUC se dará somente após a verificação pela Prefeitura, e caso seja registrado novamente o abandono do imóvel, serão retomados os prazos inicialmente estabelecidos para imposição do IPTU Progressivo.

§ 5º Caso os prazos impostos para o cumprimento da função social da propriedade não sejam respeitados, o responsável pelo terreno deverá ser notificado sobre a imposição imediata do IPTU Progressivo, pela mesma forma utilizada para a notificação da imposição de PEUC.

Capítulo II

IPTU Progressivo

Art. 31 O Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo será aplicado no caso de descumprimento dos prazos impostos para o cumprimento da função social da propriedade através do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórias (PEUC).

§ 1º O valor da alíquota do IPTU irá dobrar anualmente, respeitada a alíquota máxima de 15% (quinze por cento) do valor total do imóvel.

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

Capítulo III

Desapropriação com Títulos da Dívida Pública

Art. 32 É facultado ao Poder Executivo 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 em títulos da dívida pública, os quais deverão ter sua emissão



Prefeitura Municipal de Castro

previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até 10 (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.

Parágrafo único. O valor real da indenização:

- I. Corresponde ao valor venal estabelecido na planta genérica de valores na data da primeira notificação para PEUC;
- II. Não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

Art. 33 O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Executivo Municipal ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 2º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel conforme o parágrafo anterior as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização, previstas nesta Lei.

Capítulo IV

Consórcio Imobiliário

Art. 34 O Consórcio Imobiliário poderá ser proposto por iniciativa do Poder Público ou do responsável por imóvel não utilizado ou subutilizado que tenha sido notificado da imposição de PEUC.

§ 1º O Consórcio Imobiliário tem como objetivo formar uma parceria entre o Poder Público e o responsável pelo terreno não utilizado ou subutilizado para viabilizar as ações necessárias ao cumprimento da função social da propriedade urbana.

§ 2º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização ou edificação por meio da qual o proprietário transfere ao Poder Público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas.

Art. 35 O Poder Executivo Municipal poderá promover o aproveitamento do imóvel que receber por transferência nos termos do artigo anterior, direta ou



Prefeitura Municipal de Castro

indiretamente, mediante concessão urbanística ou outra forma de contratação.

Art. 36 O valor das unidades imobiliárias a serem entregues ao proprietário será correspondente ao valor do imóvel antes da execução das obras, observado o disposto no parágrafo único do art. 32 desta Lei.

Art. 37 Os consórcios imobiliários deverão ser formalizados pelo Termo de Responsabilidade e participação, pactuado entre o proprietário urbano e a Municipalidade, visando à garantia da execução das obras do empreendimento, bem como das obras de uso público.

Capítulo V

Operações Urbanas Consorciadas

Art. 38 Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações urbanas consorciadas.

§ 1º Considera-se 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.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I. A modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;
- II. A regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente;
- III. A concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 39 Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada



Prefeitura Municipal de Castro

constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

- I. Definição da área a ser atingida;
- II. Programa básico de ocupação da área;
- III. Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- IV. Finalidades da operação;
- V. Estudo prévio de impacto de vizinhança;
- VI. Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos neste Capítulo;
- VII. Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil;
- VIII. Natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, indicando também a justificativa para concessão dos incentivos.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma de contrapartidas serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 40 A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.



Prefeitura Municipal de Castro

Capítulo VI

Transferência e Outorga Onerosa de Potencial Construtivo

Art. 41 O potencial construtivo de um imóvel corresponde ao coeficiente de aproveitamento estabelecido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo para cada zona urbana, ou seja, a quantidade de metros quadrados que poderão ser construídos em cada terreno.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento básico poderá ser utilizado de imediato nos projetos de edificação, independente de contrapartidas.

§ 2º Para utilizar o potencial construtivo acima do coeficiente básico, até o limite do coeficiente máximo, o interessado deverá adquirir potencial construtivo.

§ 3º A aquisição de potencial construtivo poderá ocorrer através de transferência ou através da venda ou outorga onerosa de potencial.

§ 4º A transferência de potencial ocorre entre particulares, quando o responsável por um imóvel que não explorou todo seu potencial construtivo transfere este potencial para outro imóvel mediante contrapartida a ser estabelecida pelas partes.

§ 5º A venda ou outorga onerosa de potencial somente poder ser realizada pelo Poder Público, que deverá direcionar os recursos oriundos da venda de potencial para o Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município.

Art. 42 O Município irá priorizar a transferência sobre a outorga onerosa de potencial, de forma a beneficiar os proprietários de imóveis que não utilizaram todo seu potencial construtivo devido às restrições construtivas de caráter ambiental, histórico e outras de interesse público.

Art. 43 Todos os demais aspectos sobre a transferência e outorga onerosa de potencial, como as possibilidades de transferência, as fórmulas de cálculo do potencial e dos valores e os procedimentos administrativos necessários serão regulamentados em lei específica.

Capítulo VII

Direito de Preferência

Art. 44 O Direito de Preferência, também chamado de Direito de Preempção, confere ao Município a preferência na compra de imóveis particulares.



Prefeitura Municipal de Castro

Parágrafo único. Somente poderão ser submetidos ao Direito de Preferência os imóveis necessários ao atendimento das estratégias, diretrizes e ações do Plano Diretor, devendo também ser relacionados aos seguintes objetivos:

- I. Regularização fundiária;
- II. Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III. Constituição de reserva fundiária;
- IV. Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V. Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI. Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII. Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII. Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 45 O Município deverá indicar em lei específica, com prazo de vigência máxima de cinco anos, os imóveis sujeitos ao Direito de Preferência, devendo também notificar os proprietários dos imóveis.

Parágrafo único. A notificação aos proprietários dos imóveis deverá indicar a finalidade geral e específica a que se destina o Direito de Preferência, nos termos desta Lei.

Art. 46 Os demais aspectos relativos ao Direito de Preferência seguem as diretrizes estabelecidas pela Lei Federal do Estatuto das Cidades.

Capítulo VIII

Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Art. 47 Os empreendimentos e atividades que causam grande impacto urbanístico e ambiental, adicionalmente ao cumprimento dos demais dispositivos previstos na legislação urbanística, terão sua aprovação, reforma ou ampliação condicionadas à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento, a ser apreciado pelo Prefeito Municipal.



Prefeitura Municipal de Castro

§ 1º O EIV deverá contemplar os aspectos positivos e negativos do empreendimento sobre a qualidade de vida da população residente ou usuária da vizinhança, apresentando propostas de mitigação e compensação dos impactos negativos e de otimização dos impactos positivos.

§ 2º O Poder Público poderá exigir, mediante justificativa fundamentada na análise do EIV, outras formas de mitigação, compensação ou otimização dos impactos além das propostas apresentadas pelo empreendedor.

Art. 48 Lei municipal específica definirá os empreendimentos e atividades que dependerão de elaboração de EIV para obter as licenças ou autorizações de construção, ampliação ou funcionamento a cargo do Poder Público municipal.

Parágrafo único. A Lei municipal mencionada no caput também irá definir os trâmites administrativos e as competências referentes ao processo de apresentação e avaliação do EIV, de acordo com os seguintes princípios:

- I. Isonomia no tratamento dos empreendedores;
- II. Agilidade e transparência no processo de análise do EIV;
- III. Participação pública na avaliação do EIV direcionada aos moradores da vizinhança ou da área atingida pelo empreendimento;
- IV. Motivação detalhada das diretrizes e exigências impostas aos empreendedores.

Capítulo IX

Zona de Especial Interesse Social (ZEIS)

Art. 49 As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e à produção de habitação de interesse social.

Parágrafo único. Entende-se por Habitação de Interesse Social aquela destinada à população com renda familiar mensal limitada a 03 (três) salários mínimos.

Art. 50 Nas Zonas Especiais de Interesse Social será permitido o estabelecimento de parâmetros urbanísticos diferenciados da Legislação em vigor.

§ 1º Na fixação dos parâmetros urbanísticos diferenciados, com fundamento em critérios técnicos devidamente justificados, é facultado ao Chefe do Executivo



Prefeitura Municipal de Castro

solicitar prévia manifestação do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 2º Também será permitido o estabelecimento de parâmetros urbanísticos diferenciados nas Zonas Especiais de Recuperação Ambiental (ZERA), previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo de Castro para fins de regularização fundiária e edificação em áreas de interesse ambiental.

Art. 51 São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS):

- I. Permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado formal de terras;
- II. Possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas.

Art. 52 A delimitação de novas Zonas Especiais de Interesse Social deverá obedecer aos seguintes critérios:

- I. Loteamentos e parcelamentos irregulares e precários, ocupados predominantemente por famílias de baixa renda, aptos à urbanização;
- II. Áreas passíveis de serem usucapidas ocupadas predominantemente por famílias de baixa renda;
- III. Vazios urbanos e terrenos desocupados;
- IV. Imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, notificados para o cumprimento de sua função social.

Art. 53 Os terrenos e unidades habitacionais produzidas nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) deverão ser destinados prioritariamente às famílias a serem relocadas das Zonas Especiais de Recuperação Ambiental e famílias em situação de risco social.

Art. 54 Nas Zonas Especiais de Interesse Social será exigido que, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos lotes produzidos sejam reservados para Habitação de Interesse Social, admitindo-se outros usos na fração restante.

Art. 55 As Zonas Especiais de Interesse Social deverão ser utilizadas como instrumentos urbanísticos, e não zonas permanentes, devendo ser destituídas e integradas ao zoneamento do entorno, ou outra zona melhor adaptada, assim que forem cumpridos os interesses de produção de habitação popular ou regularização fundiária.



Prefeitura Municipal de Castro

TÍTULO IV

ORGANIZAÇÃO TERRITORIAL

Art. 56 A proposta de organização territorial segue os princípios que regem o Plano Diretor de Castro, dividindo e classificando o território municipal em zonas e setores com vocação definida.

Parágrafo único. A organização territorial tem como principais objetivos:

- I. Compatibilizar as formas de uso e ocupação do solo com as estruturas ambientais;
- II. Orientar a expansão e consolidação urbana conforme a infraestrutura planejada e existente;
- III. Reduzir os conflitos decorrentes das diferentes atividades e formas de uso do território, proporcionando qualidade de vida para toda a população;
- IV. Valorizar e preservar o patrimônio histórico e sociocultural na área urbana e rural.

Art. 57 A organização territorial tem como base a divisão do município em 3 (três) macrozonas, sendo a Macrozona do Polo Multifuncional do Vale do Iapó detalhada em zonas e setores especiais.

Parágrafo único. As macrozonas e suas características são apresentadas nesta Lei, enquanto as zonas e setores especiais, com seus respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo, estão detalhados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 58 O macrozoneamento divide o território do Município em grandes áreas com vocações definidas, delimitadas em Mapa constante do Anexo I desta lei e descritas a seguir:

- I. **Macrozona Rural de Conservação Ambiental e Promoção Social:** delimitada pela região do Vale do Ribeira (porção leste do município de Castro), prioriza a reversão da situação de pobreza encontrada na abrangência desta macrozona, de forma a equilibrar também a necessidade de migração à qual seus moradores se encontram na busca de alternativas de renda em outras regiões e preconiza o equilíbrio entre a conservação do meio ambiente e a promoção do desenvolvimento socioeconômico, tendo como diretrizes:
 - a) promover a ocupação sustentável do solo por meio de tecnologias que assegurem a geração de trabalho e renda e a conservação e recuperação ambiental;



Prefeitura Municipal de Castro

- b) manter e incentivar atividades agrícolas, de turismo, de recuperação e manejo ambiental, de forma sustentável;
- c) ordenar e monitorar o uso e ocupação da área rural;
- d) incentivar e monitorar as atividades mineradoras, piscicultoras, silvícolas, pastoris, de turismo, de recuperação e manejo ambiental, de forma a suprir as demandas atuais, sem comprometer a capacidade de atendimento de necessidades futuras;;
- e) recuperar e preservar as reservas legais, a mata ciliar e a biodiversidade.

II. **Macrozona Rural de Consolidação das Atividades Agropecuárias:** tem como objetivo principal a consolidação da atividade agropecuária em Castro, sobre a qual incidem as seguintes diretrizes:

- a) fornecer apoio técnico para a correta utilização e aproveitamento do solo rural, de acordo com a aptidão do solo;
- b) incentivar e monitorar as atividades agrícolas, de piscicultura, silvícolas, pastoris, de turismo, de recuperação e manejo ambiental, de forma a suprir as demandas atuais, sem comprometer a capacidade de atendimento de necessidades futuras;
- c) articular as práticas agrícolas ao desenvolvimento sustentável;
- d) combater a erosão e a poluição hídrica;
- e) preservar os remanescentes florestais e reservas legais;
- f) promover a adoção de técnicas de manejo integradas de solos e águas.

III. **Macrozona do Polo Multifuncional do Vale do Iapó:** constitui-se de áreas destinadas a empreendimentos econômicos, desenvolvimento industrial e serviços, de forma compatível com a ocupação habitacional, conservação ambiental e uso agropecuário, somadas às zonas urbanas da sede urbana e das comunidades do Tronco e Castrolanda, com as seguintes diretrizes:

- a) conciliar os efeitos decorrentes da dinamização econômica de Castro com o contexto social, a conformação ambiental e os valores culturais da região em que incide.
- b) disciplinar a localização de atividades residenciais, econômicas e de serviços



Prefeitura Municipal de Castro

públicos, definindo diretrizes para a conciliação entre os efeitos decorrentes da dinamização econômica e a conformação ambiental da região;

- c) melhorar e otimizar o aproveitamento da infraestrutura urbana instalada e serviços e equipamentos públicos;
- d) prover o território de infraestrutura necessária para a instalação de empreendimentos dos setores secundário e terciário;
- e) criar condições de acelerar e consolidar as tendências de crescimento do setor secundário e terciário da economia castrense;
- f) estruturar a ocupação do solo de maneira ordenada e sustentável, de forma a articular a consolidação de dois distritos industriais;
- g) configurar áreas de proteção aos recursos hídricos e da vegetação em estágio médio a avançado, de forma a garantir a qualidade da água e promover a biodiversidade dos ecossistemas regionais.

Art. 59 A divisão do território em macrozonas pode ser visualizada no Mapa de Macrozoneamento, parte integrante desta lei.

TÍTULO V

ORGANIZAÇÃO ADMINISTRATIVA E PARTICIPAÇÃO PÚBLICA

Art. 60 A estrutura de organização administrativa e os eventos e instrumentos de participação pública têm como principal objetivo atender ao princípio da gestão pública eficiente, participativa e transparente.

§ 1º As propostas de organização administrativa visam proporcionar aos gestores públicos uma visão sistêmica das diversas áreas relacionadas à implementação do Plano Diretor e dos Planos Setoriais, garantindo a coerência e eficiência das ações públicas.

§ 2º O Poder Público deverá garantir a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.

Art. 61 A organização administrativa e os eventos e instrumentos de participação pública para implementação do Plano Diretor serão concretizados através



Prefeitura Municipal de Castro

dos seguintes elementos:

- I. Núcleo de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial;
- II. Sistema Único de Informações (SUI);
- III. Fundo Municipal de Desenvolvimento;
- IV. Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- V. Audiências e Conferências Públicas.

Parágrafo único. O Poder Público poderá criar outros espaços e instrumentos de participação pública, observando os princípios basilares desta lei.

Seção I

Núcleo de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial

Art. 62 O Núcleo de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial tem como objetivo centralizar as ações referentes à gestão e implementação do Plano Diretor, orientando as demais secretarias municipais e coordenando o processo de participação pública.

Art. 63 Compete ao Núcleo de Pesquisa, Planejamento e Gestão Territorial:

- I. Implementar e gerenciar o Sistema Único de Informações;
- II. Produzir e sistematizar informações necessárias à gestão e ao planejamento do Município;
- III. Elaborar projetos de captação de recursos para implantação das propostas do Plano;
- IV. Propor legislação urbanística com base no Plano Diretor;
- V. Dar subsídios às deliberações do Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- VI. Atender às solicitações do Conselho Municipal de Desenvolvimento;
- VII. Informar e orientar sobre questões atinentes a legislações municipais, estaduais e federais, relacionadas ao desenvolvimento local;
- VIII. Implementar e monitorar o Plano de Ações Integradas, que materializa os princípios, diretrizes e estratégias constantes nesta lei.



Prefeitura Municipal de Castro

- IX. Propor convênios e parcerias com instituições públicas e privadas que possam contribuir com o processo de gestão e implementação do Plano Diretor.

Seção II

Sistema Único de Informações

Art. 64 O Sistema Único de Informações tem como objetivo:

- I. Produzir e sistematizar informações públicas, evitando a duplicação de meios e instrumentos para fins idênticos;
- II. Sistematizar as informações necessárias ao controle e monitoramento do desenvolvimento municipal;
- III. Alimentar e facilitar a integração de sistemas e mecanismos setoriais (viário e transporte, uso e ocupação do solo, tributário, meio ambiente natural e bens socioambientais e outros), garantindo o registro das informações produzidas;
- IV. Difundir as informações públicas;
- V. Facilitar o acesso às legislações municipais, estaduais e federais, pertinentes ao desenvolvimento local.

Art. 65 O Sistema Único de Informações terá um cadastro único, multifinalitário, que reunirá as informações relacionadas ao desenvolvimento municipal.

Seção III

Fundo Municipal

Art. 66 O Município contará com um Fundo Municipal de Desenvolvimento, criado e regulamentado através de norma específica, para receber, entre outros, os recursos oriundos de:

- I. Repasses de dotações orçamentárias destinadas ao desenvolvimento urbano;
- II. Receitas provenientes da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo e taxas cobradas pela administração dos processos de Transferência de Potencial Construtivo;
- III. Receitas provenientes da concessão de Direito de Superfície;
- IV. Receitas oriundas de multas e contrapartidas decorrentes dos processos de licenciamento e regularização de imóveis e edificações.



Prefeitura Municipal de Castro

Parágrafo único. As receitas oriundas da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo deverão ser aplicadas prioritariamente para as finalidades previstas no art. 44.

Seção IV

Conselho Municipal de Desenvolvimento

Art. 67 O Município manterá ativo e atuante o Conselho Municipal de Desenvolvimento, garantindo e promovendo a participação de diferentes setores da sociedade civil na implementação e monitoramento do Plano Diretor e da legislação decorrente.

Art 68 Em relação ao Plano Diretor, compete ao Conselho Municipal de Desenvolvimento:

- I. Acompanhar a implementação do Plano Diretor e do Plano de Mobilidade, analisando e deliberando sobre questões relativas à sua aplicação e possíveis alterações;
- II. Fiscalizar a aplicação dos recursos do Fundo Municipal;
- III. Convocar audiências e debates públicos relativos ao conteúdo e às ações ligadas ao Plano Diretor Municipal e à legislação decorrente.

Art. 69 O Conselho Municipal de Desenvolvimento poderá instituir câmaras técnicas e grupos de trabalho específicos.

Art. 70 O Poder Executivo Municipal garantirá ao Conselho os recursos financeiros e materiais necessários a seu pleno funcionamento.

Art. 71 A composição do Conselho e os processos para a eleição de seus membros constará em norma municipal específica.

Seção V

Audiências e Conferências Públicas

Art. 72 As audiências públicas serão convocadas para expor estudos ou propostas ligadas ao planejamento e gestão do território, de iniciativa pública ou privada, com significativo impacto sobre a população e o meio ambiente urbano e natural.

Art. 73 As audiências poderão ser convocadas pelo Poder Executivo para a apresentação de:



Prefeitura Municipal de Castro

- I. Propostas de alteração da Lei do Plano Diretor ou das leis diretamente ligadas ao planejamento e gestão do território, como as leis de uso e ocupação do solo, lei de parcelamento do solo e lei do plano de mobilidade;
- II. Propostas de alteração do Perímetro Urbano;
- III. Apresentação de Estudos de Impacto Ambiental e Estudos de Impacto de Vizinhança.

Art. 74 As audiências públicas têm por finalidade informar, colher subsídios, debater, rever e analisar alterações de lei ou empreendimentos com significativo impacto sobre o território, devendo observar as seguintes diretrizes:

- I. Ser convocada por edital com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência, anunciada pela imprensa local ou por meios de comunicação de massa ao alcance da população;
- II. Ocorrer em locais e horários acessíveis à maioria da população, favorecendo locais próximos da população afetada por empreendimentos ou projetos de lei específicos;
- III. Serem dirigidas pelo Poder Público Municipal, que após a exposição de todo o conteúdo, abrirá as discussões aos presentes;
- IV. Garantir a presença de todos os cidadãos, independente de comprovação de residência ou qualquer outra condição, que assinarão lista de presença;
- V. Registrar o material exposto e as intervenções da população, realizando uma ata da audiência que deverá permanecer disponível para consulta pública.

Art. 75 As audiências podem ter caráter informativo ou deliberativo, a critério do Poder Executivo, de acordo com justificativa motivada com base nos princípios deste Plano.

Art. 76 A audiência pública poderá ser convocada pela própria sociedade civil quando solicitada por no mínimo 1% (um por cento) dos eleitores do Município.

Art. 77 As Conferências Municipais de Desenvolvimento serão convocadas pelo Chefe do Poder Executivo com o objetivo de possibilitar o planejamento e gestão democrática do Município, através da deliberação coletiva sobre o desenvolvimento e o orçamento municipal, de forma a dar suporte à tomada de decisões do Poder Executivo.

Art. 78 A Conferência Municipal de Desenvolvimento terá como atribuições:



Prefeitura Municipal de Castro

- I. Discutir as propostas do plano plurianual, da lei de diretrizes orçamentárias e do orçamento anual;
- II. Avaliar a eficácia do Plano Diretor Municipal, através do monitoramento de suas diretrizes, estratégias e ações;
- III. Eleger os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Parágrafo único. Poderão ser solicitados por quaisquer integrantes de conselhos municipais, previamente ou durante a Conferência, debates públicos que permitam o entendimento do tema e, portanto, autonomia dos participantes para deliberar acerca do projeto em questão.

Seção VI

Processo de Avaliação e Revisão do Plano Diretor

Art. 79 A avaliação do Plano Diretor deverá ocorrer através de processo contínuo de responsabilidade do Poder Executivo, com base nos indicadores de monitoramento e avaliação constantes no Plano de Ação integrada do Plano Diretor.

Parágrafo único. O Plano de Ação Integrada do Plano Diretor de Castro, com seus indicadores atualizados, deverá permanecer disponível para consulta pública.

Art. 80 A cada cinco anos, a contar da publicação desta Lei, o Poder Público realizará uma Conferência Municipal de Desenvolvimento, onde deverão ser apresentados os indicadores de monitoramento das propostas do Plano e debatidos os erros e acertos na implementação do mesmo.

Parágrafo único. A cada 02 (duas) Conferências deverá ser feita a revisão completa do Plano Diretor.

TÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 81 Qualquer proposta de alteração desta Lei deverá ser avaliada pelos técnicos do Município, sendo facultado ao Chefe do Executivo solicitar a participação do Conselho Municipal de Desenvolvimento ou da população, através de audiências públicas ou eventos similares.

Art. 82 Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o Prefeito incorre em improbidade administrativa,



Prefeitura Municipal de Castro

nos termos da legislação sobre o tema, quando:

- I. Deixar de proceder, no prazo de 5 (cinco) anos, o adequado aproveitamento do imóvel incorporado ao patrimônio público com base no descumprimento da função social da propriedade, através do pagamento com títulos da dívida pública.
- II. Utilizar áreas obtidas por meio do direito de preempção ou aplicar os recursos auferidos com a venda de potencial construtivo e com consórcios imobiliários em desacordo com os princípios, diretrizes e estratégias do Plano Diretor
- III. Impedir ou deixar de garantir no processo de elaboração do Plano Diretor e na fiscalização de sua implementação:
 - a) a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;
 - b) a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos;
 - c) o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.
- IV. Não promover a revisão do Plano Diretor no prazo de 10 (dez) anos após sua promulgação ou última revisão.
- V. Adquirir imóvel através do Direito de Preferência pelo valor da proposta apresentada, se este for, comprovadamente, superior ao de mercado.

Art. 83 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, devendo ser revista após 10 (dez) anos de vigência ou na ocorrência de fatores que alterem significativamente o desenvolvimento do Município de Castro.

Prefeitura Municipal de Castro, 20 de dezembro de 2017.


MOACYR ELIAS FADEL JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL