

LEI Nº 445/99

DISPÕE SOBRE O ZONEAMENTO NA UNIDADE TERRITORIAL DE PLANEJAMENTO - UTP DO GUARITUBA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Piraquara, estado do Paraná, aprovou e eu, Gil Lorusso do Nascimento, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Capítulo I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º Esta Lei visa promover a ocupação e o uso racional do solo, de acordo com a Lei Especial de Proteção dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba de modo a assegurar as condições essenciais a recuperação e a preservação dos mananciais hídricos e promover o desenvolvimento sócio-econômico do Município.

Art. 2º Esta Lei utiliza como um de seus preceitos básicos o instrumento de controle e uso do solo, fundamento no princípio da função social do solo, adequando sua utilização, preservando o direito de propriedade, no sentido de assegurar o interesse comum.

Art. 3º A Unidade Territorial de Planejamento - UTP do Guarituba, criada através do Decreto Estadual nº 809 de 31 de maio de 1999, está inserida no perímetro urbano municipal, e encontra-se definida conforme perímetro a seguir descrito:

O ponto de partida está localizado na confluência da PR-415 (Rodovia do Encanamento) com o Rio Iraí. Seguindo pelo Rio Iraí, sentido a montante, até encontrar a estrada de ferro pertencente a RFFSA; continuando pela estrada de ferro sentido Leste, a te a sua intersecção com a rodovia denominada de Contorno Leste; seguindo pela rodovia, sentido sul, até o Rio Itaqui; prosseguindo pelo Rio Itaqui até a sua foz, no Rio Iraí; seguindo a montante pelo Rio Iraí, até encontrar a PR-415, fechando perímetro da área acima mencionada.

**Capítulo II
DOS OBJETIVOS**

Art. 4º O zoneamento da UTP do Guarituba tem por objetivos:

I - Assegurar as condições ambientais adequadas a preservação dos mananciais, através do ordenamento territorial em áreas com pressão por ocupação;

II - Ampliar de maneira disciplinada a oferta de áreas para urbanização, promovendo o potencial paisagístico do Município de Piraquara;

III - Definir áreas prioritárias para implantação de infra-estrutura de saneamento;

IV - Proteger os fundos de vale e áreas críticas sujeitas a inundação;

V - Assegurar a proteção dos ecossistemas do Município, como remanescentes florestais, campos de inundação, matas ciliares e outros assim considerados pelo poder público;

VI - Recuperar áreas degradadas e/ou ocupadas por assentamentos habitacionais precários.

**Capítulo III
DAS DEFINIÇÕES**

Art. 5º Considera-se zoneamento, para efeito desta Lei, a divisão da UTP do Guarituba em zonas diferenciadas, classificadas quanto ao uso e a ocupação do solo, conforme suas características ambientais e sua ocupação atual.

Art. 6º Adotam-se ainda, para fins desta Lei, as seguintes definições para os termos utilizados:

I - GLEBA: Área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

II - FRAÇÃO MÉDIA: Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes ou frações ideais aplicáveis para a gleba;

III - DESMEMBRAMENTO: Parcelamento de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, e que não implique em abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação, ou ampliação dos já existentes;

IV - REMEMBRAMENTO: Unificação das áreas de duas ou mais glebas ou lotes, para formação de novas glebas ou lotes;

V - LOTEAMENTO: Parcelamento de glebas em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

VI - QUADRA: Área resultante de loteamento, delimitadas por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

VII - LOTE: Parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira a via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que situe;

VIII - VIAS DE CIRCULAÇÃO: Vias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município;

IX - EIXO DA VIA: Linha imaginária que passa equidistante aos alinhamentos;

X - ALINHAMENTO: Linha divisória entre o lote e a via de circulação;

XI - RECUO: Distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote, sendo que:

- a) Os recuos serão definidos por linhas paralelas as divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em Lei;
- b) Os recuos de frente serão medidos com relação aos alinhamentos.

XII - PROFUNDIDADE DO LOTE: Distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

XIII - EQUIPAMENTOS URBANO-COMUNITÁRIOS: Áreas destinadas a implantação de equipamentos públicos, de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XIV - INFRA-ESTRUTURA BÁSICA: Equipamentos de infra-estrutura urbana de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação.

XV - TAXA DE OCUPAÇÃO: Percentual do lote ou da gleba a ser ocupado, medido a partir de projeção da edificação no mesmo;

XVI - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OU POTENCIAL CONSTRUTIVO: Índice que estabelece a relação entre a área total construída e a área total do lote ou gleba.

Capítulo IV DO ZONEAMENTO

Art. 7º A UTP do Guarituba, cujo zoneamento está definido no Mapa 01 em anexo, fica dividida em três grandes áreas, a saber:

I - Áreas de Restrição a Ocupação: as de interesse de preservação com o objetivo de promover a recuperação e a conservação dos recursos naturais, assegurando a manutenção da biodiversidade e a conservação do ecossistema;

II - Áreas de Ocupação Orientada: as comprometidas com processos de parcelamento do solo, por processos de ocupação urbana e as áreas de transição entre as áreas rural e urbana, sujeitas a pressão de ocupação, que exijam a intervenção do poder público no sentido de minimizar os efeitos poluidores sobre os mananciais;

III - Áreas de Urbanização Consolidada: as de interesse de consolidação da ocupação urbana, de maneira a utilizar a infra-estrutura já existente e priorizá-las na destinação de recursos para o saneamento, a fim de que se recuperem as atuais condições ambientais.

Art. 8º Constituem-se como Áreas de Restrição a Ocupação, além daquelas delimitadas no Mapa I anexo como Zona de Restrição a Ocupação, as seguintes:

I - as faixas marginais ao longo dos corpos d'água;

II - as áreas cobertas por matas;

III - as áreas com declividade superior a 30%;

IV - as áreas sujeitas a inundação;

V - as áreas de preservação permanente definidas em legislação federal e estadual;

VI - outras áreas de interesse a serem incluídas mediante prévia aprovação do Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba e através do Decreto Estadual.

§ 1º - As Áreas de Restrição a Ocupação, observadas as normas da Lei Estadual nº 12.248/98, Decreto estadual nº 809/99 e desta Lei, poderão ser computadas como espaços de equipamentos comunitários, em parcelamentos do solo, como reserva florestal ou áreas verdes conforme legislação em vigor ou para aquisição de potencial construtivo.

§ 2º - A Zona de restrição a Ocupação subdivide-se em:

- a) Setor de Preservação: correspondente a faixa de preservação permanente e de recuperação de 30m, ao longo dos Rios Iraí, Itaqui e Piraquara;
- b) Setor de Conservação: correspondente a faixa adicionada ao Setor de Preservação destinada a implantação de atividades de recreação, lazer e soluções de drenagem, sendo essa faixa no mínimo de 30m para o Rio Itaqui; 70m para o Rio Piraquara, e para o Rio Iraí este setor estende-se até a faixa de domínio da Rodovia PR-415 e o traçado do Canal Extravasor do Iguaçu.

Art. 9º As áreas de Ocupação Orientada subdividem-se em:

I - Zona de Ocupação Orientada I: áreas que deverão permanecer com uma baixíssima densidade, onde será estimulada a manutenção dos usos e ocupações existentes, com parcelamento em lotes de no mínimo 5.000m². Nos loteamentos aprovados e implantados será permitida a construção de uma moradia por lote, obedecidos os parâmetros desta Lei;

II - Zona de Ocupação Orientada II: áreas onde será mantida a baixa densidade, com uma fração média de parcelamento de 2.000m² e lote mínimo de 600m². Nos loteamentos aprovados e implantados será permitida a construção de uma moradia por lote; obedecidos os parâmetros desta Lei;

III - Zona de Ocupação Orientada III: áreas de baixa densidade de ocupação, onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo com um coeficiente de aproveitamento máximo equivalente a 0,3 em lotes superiores a 2.000m². Nos loteamentos aprovados e implantados será permitida a construção de uma moradia por lote, obedecidos os parâmetros desta Lei;

IV - Zona de Ocupação Orientada IV: áreas de média densidade de ocupação, onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo com um coeficiente de aproveitamento máximo equivalente a 0,5 em lotes superiores a 5.000m². Nos loteamentos aprovados e implantados será permitida a construção de uma moradia por lote, obedecidos os parâmetros desta Lei;

V - Zona de Ocupação Orientada V: áreas de média densidade de ocupação, onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo com um coeficiente de aproveitamento máximo de 0,7 em lotes superiores a 2.000m². Nos loteamentos aprovados e implantados será permitida a construção de uma moradia por lote, obedecidos os parâmetros desta Lei;

Art. 10 - A Zona de Ocupação Orientada III fica dividida em quatro grupos:

Residencial - áreas onde será permitida uma moradia por lote em loteamentos já aprovados e implantados, com coeficiente de aproveitamento 0,2 em lotes superiores a 2.000m².

Comercial - áreas onde serão permitidas atividades comerciais, localizadas ao longo de suas vias principais, com coeficiente de aproveitamento 0,2 em lotes superiores a 2.000m².

Serviços Especiais - áreas onde serão permitidas atividades de lazer e turismo, desde que atendidas as questões referentes a drenagem natural dos terrenos. Será permitida a aquisição de potencial construtivo com coeficiente de aproveitamento 0,3 em lotes superiores a 2.000m².

Serviços e Indústrias - áreas onde será permitida a instalação de serviços e indústrias não poluentes, desde que atendam a legislação ambiental vigente. Será permitida a aquisição de potencial construtivo com coeficiente de aproveitamento 0,3 em lotes superiores a 5.000m².

Art. 11 - A Zona de Ocupação Orientada IV fica destinada a serviços e indústrias, onde será permitida a instalação de serviços e

indústrias não poluentes, desde que atendam a legislação ambiental vigente. Será permitida a aquisição de potencial construtivo com coeficiente de aproveitamento 0,5 em lotes superiores a 5.000m².

Art. 12 - A Zona de Ocupação Orientada V, fica dividida em dois grupos:

Residencial - áreas onde será permitida uma moradia por lote em loteamentos já aprovados e será permitida a aquisição de potencial construtivo com coeficiente de aproveitamento 0,7 em lotes superiores a 2.000m².

Comercial - áreas onde serão permitidas atividades comerciais, localizadas ao longo de suas vias principais. Será permitida a aquisição de potencial construtivo com coeficiente de aproveitamento 0,7 em lotes superiores a 2.000m².

Art. 13 - Constituem a Zona de Urbanização Consolidada as áreas de urbanização consolidada, onde as ocupações humanas já se consolidaram e que suportem maiores densidades, conforme a disponibilidade das redes existentes de infra-estrutura, ou após investimentos viáveis para sua expansão, sendo permitida uma habilitação por lote em loteamentos já aprovados. Nas áreas não parceladas será permitida a subdivisão em lote no mínimo de 600m².

Capítulo V DOS USOS E DA OCUPAÇÃO

Art. 14 - Adotam-se para fins desta Lei, as seguintes definições quanto ao uso do solo:

I - Comércio e serviço vicinal: é a atividade de pequeno porte, não incomoda, de utilização imediata ou cotidiana, destinada a atender a vizinhança mais próxima, e que necessita de uma área construída não superior a 200m²;

II - Comércio e serviço de bairro: é a atividade de médio porte, destinada a atender um bairro ou zona, e que necessite de uma área construída não superior a 400m²;

III - Comércio e serviço geral: é a atividade de grande porte, destinada a atender a um grupo de bairros ou toda a cidade, e que necessite de uma área construída superior a 400m².

Art. 15 - Na UTP do Guarituba serão proibidas as seguintes atividades:

I - Implantação e funcionamento de indústrias potencialmente poluidoras capazes de afetar os cursos d'água e a biota;

II - Demais usos constantes na Tabela I.

Art. 16 - Na UTP do Guarituba serão permissíveis, e dependerão da prévia autorização do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, a atividade:

I - Mineradora capaz de afetar ou colocar em risco a qualidade do solo e das águas;

II - Demais usos constantes na Tabela I.

Parágrafo Único - A autorização dependerá:

I - Da avaliação de projetos e exame das alternativas possíveis;

II - Da análise das conseqüências ambientais, em especial da interferência na qualidade das águas e da ocorrência de deslizamento do solo;

III - Da indicação das restrições e medidas consideradas necessárias a resguarda dos ecossistemas restringidos.

Art. 17 - Excepcionalmente, na Zona de Urbanização Consolidada, observadas as normas da Lei Estadual nº 12.248/98 e do Decreto Estadual nº 809/99, poderão ser criadas, através do Decreto Municipal, Áreas de Interesse Social de Ocupação destinadas a:

I - Assentamentos habitacionais precários, objeto de interesse público passa a recuperação ambiental, desde que não sejam alteradas as densidades previstas para a UTP;

II - Atendimento habitacional a famílias residentes em áreas de risco e reassentamento de famílias removidas das Áreas de Restrição a Ocupação e das Áreas de Ocupação Orientada, de acordo com o Plano de Proteção Ambiental e Reordenamento Territorial da Região Metropolitana de Curitiba, e desde que aprovadas pelo Conselho Gestor dos Mananciais da RMC.

Art. 18 - Todo lote superior a 5.000m² deve manter no mínimo 20% de sua área total como área verde. Os empreendimentos que vierem a se implantar na UTP, em lotes maiores que 5.000m², deverão averbar a área de vegetação a ser preservada no Registro de Imóveis da Comarca, sendo esta condição prévia para a obtenção do alvará de construção.

Parágrafo Único - Caso não exista no local, a área verde deverá ser implantada com espécies nativas da região, de acordo com projeto específico e cronograma de implantação.

Art. 19 - Para efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município na Zona de Restrição a Ocupação serão proibidos aterros, de forma a garantir o escoamento natural da Bacia.

Art. 20 - O interessado em parcelar ou edificar em qualquer área deverá elaborar o projeto de drenagem de maneira a não transferir para jusante os efeitos causados pela implantação do empreendimento.

Parágrafo Único - A vazão máxima de saída do lote ou gleba deverá ser menor ou igual as condições anteriores ao desenvolvimento da urbanização, ou construções pretendidas.

Art. 21 - Nos imóveis situados nas Zonas de Ocupação Orientada III e V que apresentarem estacionamento de veículos na projeção da edificação, sem acréscimo da taxa de ocupação, a título de incentivo, não terão a área de estacionamento computada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 22 - Os demais parâmetros de uso e ocupação do solo encontram-se nas Tabelas I e II, integrantes da presente Lei.

Capítulo VI DO PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 23 - Nos parcelamentos de solo sob a forma de loteamento é obrigatória:

- I - A implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;
- II - Tratamento paisagístico dos passeios;
- III - A coleta e tratamento, além da disposição dos esgotos fora do perímetro da UTP do Guarituba;
- IV - A implantação da rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;
- V - A captação, condução e disposição das águas pluviais;
- VI - Adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras e grade apropriado;
- VII - A demarcação das quadras e lotes;
- VIII - Pavimentação das vias públicas;
- IX - Tratamento urbanístico e paisagístico das margens dos córregos, linhas de drenagem sazonais e corpos d'água em geral.

§ 1º - Nos empreendimentos localizados na Zona de Ocupação Orientada I, Zona de Ocupação Orientada II, somente nos trechos inseridos na Bacia do Rio do Iraizinho e Rio Piraquara, e Zonas de Ocupação Orientada III - Serviços e Indústrias, caso seja comprovada a inviabilidade técnica da disposição dos esgotos coletados fora do perímetro da UTP do Guarituba, poderá optar-se pelo tratamento localizado dos esgotos sanitários.

§ 2º - Na situação descrita no parágrafo anterior, serão observados os níveis de remoção de cargas poluidoras, sendo avaliado em qualquer caso, a infiltração dos efluentes finais no solo em área compatível, e o respeito as condições ambientais definidas pela legislação em vigor.

§ 3º - As obras obrigatórias deverão ter seus projetos aprovados pelos órgãos competentes e deverão atender as especificações técnicas estabelecidas pelos mesmos.

Art. 24 - No parcelamento do solo sob a forma de desmembramento poderá ser exigida, conforme diretrizes municipais, a implantação e obras relacionadas no artigo anterior, de forma a assegurar a proteção do meio ambiente e a saúde.

Art. 25 - Todo loteamento deverá prever a transferência de áreas para o domínio público, sob forma de áreas institucionais e de vias públicas e espaços livres, quando for o caso.

Parágrafo Único - A transferência de áreas para o Município dar-se-á por ocasião do registro do parcelamento, sem quaisquer ônus ou encargos sob qualquer título ao Município.

Art. 26 - Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal a expedição das diretrizes para o uso do solo, sistema viário, espaços livres e áreas inconstitucionais, apresentando para este fim, requerimento acompanhado de:

I - Certidão de Registro de Imóveis que comprove o domínio do imóvel;

II - Certidões Negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

III - Plantas de situação do terreno, na escala de 1:5000, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

IV - Plantas do imóvel em escala 1:1000, assinaladas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no CREA e na Prefeitura, contendo:

- a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas;
- b) Cursos d'água, nascentes e olhos d'água;
- c) Curvas de nível de metro em metro, referenciadas a RN (Referência de Nível) da rede oficial;
- d) Arruamentos vizinhos a todo o perímetro, com localização exata das vias, áreas de recreação, equipamentos urbanos e comunitários;
- e) Bosques, monumentos naturais ou artificiais a vegetação de porte;
- f) Construções existentes;
- g) Orientação magnética ou verdadeira;
- h) Outras indicações que possam interessar.

§ 1º - Sempre que eu fizer necessário, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento altimétrico ao longo de uma ou mais divisas da área a ser parcelada, até o talvegue ou espigão mais próximo.

§ 2º - O levantamento topográfico deverá ser acompanhado de caderneta de campo.

Art. 27 - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas, além das diretrizes, a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e/ou executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 60 dias, neles não se computando o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte a conclusão de estudos em andamento que se façam necessários.

§ 2º - As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o que poderão ser alteradas se assim o exigirem novas circunstâncias de ordem urbanística, de vigência de nova legislação ou de interesse público.

Art. 28 - Na ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, a Prefeitura Municipal poderá ainda solicitar:

I - Relatório de Impacto do Meio Ambiente - EIA-RIMA e, ou Licença Ambiental fornecida pelo Instituto Ambiental do Paraná;

II - Elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

III - O parecer geotécnico deverá ser conclusivo sobre a viabilidade do empreendimento, em face das condições geológicas locais;

IV - Estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º - As diretrizes geotécnicas incluirão, dentre outras, recomendações a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações, estabilidade dos terrenos a erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagem.

§ 2º - São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15%;

II - mais do que 30% da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - mais do que 30% do terreno apresentando afloramentos de rocha ou matações em superfície;

IV - mais do que 30% do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes,

aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

V - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

VI - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VII - zonas insalubres sob o ponto de vista da drenagem superficial, com locais de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Art. 29 - Para aprovação de loteamentos, orientando pelas diretrizes oficiais, projeto contendo desenhos, memorial descritivo, orçamento e cronograma de execução das obras será apresentado a Prefeitura Municipal, acompanhado dos seguintes documentos:

I - cópia da planta de diretrizes emitida pela Prefeitura Municipal;

II - certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais;

III - caderneta de campo e cópia autenticada do nivelamento dos eixos dos logradouros, feitos de 20 em 20 metros, com referência a RN (referência de nível) fornecida pela Prefeitura;

IV - perfis transversais e longitudinais de cada via pública;

V - perfis transversais e longitudinais de todas os espaços livres de uso público e áreas institucionais;

VI - memorial descritivo;

VII - projeto urbanístico, em meio digital acompanhado de 5 plotagens;

VIII - projeto dos equipamentos urbanos que deverão ser implantados, em meio digital acompanhado de 5 plotagens.

Parágrafo Único - Para elaboração do requisitado nos incisos IV ao VIII, a Prefeitura Municipal fornecerá orientação e modelos próprios para cada caso.

Art. 30 - Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

I - condições em que o loteamento foi autorizado;

II - as obras a serem realizadas;

III - o cronograma e o orçamento para execução;

IV - as áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

V - as áreas transferidas ao domínio público;

VI - os lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo.

Art. 31 - Em garantia da execução das obras exigidas no artigo anterior, dar-se-á a caução de área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação dos serviços a serem realizados.

§ 1º - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada a Registro de Imóveis, no ato do Registro do Loteamento.

§ 2º - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 3º - A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implicará na adjudicação dos lotes caucionados para regularização das obras.

§ 4º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

Art. 32 - Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará a Prefeitura Municipal.

I - cópia da planta de diretrizes emitida pela Prefeitura Municipal;

II - planta do imóvel em meio digital, acompanhada de 5 plotagens, indicando a divisão de lotes pretendidas na gleba e o tipo do uso predominante no local;

III - projeto dos equipamentos urbanos que deverão ser implantados, quando for o caso.

Art. 33 - Não caberá a Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação as medidas dos parcelamentos aprovados, sendo a responsabilidade exclusiva do interessado.

Capítulo VII DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS

Art. 34 - As áreas institucionais serão transferidas ao Município atendendo as diretrizes municipais e devem corresponder a no mínimo 10% da área total do terreno a ser parcelado.

Parágrafo Único - As áreas institucionais destinadas a implantação de equipamentos urbano comunitários deverão apresentar condições efetivas de implantação desses equipamentos, constituídas somente por áreas edificáveis.

Art. 35 - Em urbanizações na modalidade Condomínio Horizontal a transferência de áreas para o Município dar-se-á atendendo o disposto para loteamentos no art. 34.

Art. 36 - Os loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores do que 15.000m², localizados nas Zonas de Ocupação Orientada III - Serviços Especiais, Zona de Ocupação Orientada III - Serviços e Indústrias e Zona de Ocupação Orientada IV - Serviços e Indústrias deverão destinar no mínimo o equivalente a 20% de sua área total ao município, incluindo-se neste total a área de vias, para fins de implantação de usos institucionais e espaços livres, que poderá estar localizada fora do empreendimento, mas dentro dos limites da UTP, atendendo as diretrizes municipais.

Art. 37 - Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas inferior a 1.800m² excetuando-se a área de vias, serão estudadas pelo órgão de planejamento da Prefeitura Municipal e aprovadas pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente as seguintes alternativas:

I - a transferência de áreas para o Município de Piraquara fora daquele objeto do parcelamento, desde que nos limites da UTP;

II - o pagamento, em moeda corrente, do valor correspondente a área que seria objeto de doação, em nome do Fundo Municipal do Meio Ambiente.

Capítulo VIII DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 38 - O sistema viário da UTP do Guarituba será instituído nos termos desta Lei e tem por finalidade fornecer acesso as atividades urbanas, bem como, garantir a circulação de pessoas e mercadorias em seu território.

Art. 39 - As vias pertencentes ao Sistema Viário da UTP do Guarituba estão classificadas de acordo com as seguintes categorias funcionais:

Vias Regionais - São as vias com a função de conduzir, de forma expressa, o tráfego com origem e ou destino fora do território da UTP.

Vias Arteriais - São as vias com a função de conduzir o tráfego entre a área urbana da UTP do Guarituba e as demais áreas urbanas do município de Piraquara ou, entre esta e as áreas urbanas dos municípios vizinhos, bem como conectar-se com as vias regionais, facilitando as trocas de viagens com as áreas externas ao município.

Vias Marginais - São as vias paralelas e frontais as vias regionais, com a função de facilitar o acesso as atividades lindeiras a essas vias.

Vias Coletoras - São as vias responsáveis pela condução do tráfego entre as vias locais e as demais vias hierarquicamente superiores do sistema viário urbano.

Vias Locais - São as vias responsáveis prioritariamente ao acesso as atividades urbanas lindeiras e a condução de veículos em pequenos percursos.

Art. 40 - As diretrizes e a categoria funcional a que pertencem as vias integrantes do sistema viários urbano da UTP do Guarituba estão

definidas no mapa 02, anexo a presente Lei.

§ 1º - As vias não indicadas no mapa pertencem a categoria de vias locais.

§ 2º - O mapa II poderá ser alterado suplementarmente por Decreto, com a inclusão de novas vias nas diversas categorias funcionais.

Art. 41 - A velocidade máxima admitida para cada categoria funcional de vias são as seguintes:

Vias Regionais - 80 km/h;

Vias Arteriais - 50 km/h;

Vias Marginais - 40 km/h;

Vias Coletoras - 40 km/h;

Vias Locais - 30 km/h.

Art. 42 - O Departamento de Urbanismo emitirá norma complementar quanto a exigência de áreas de estacionamento para as atividades que se instalarem ao longo das vias definidas como pertencentes a categoria de arterial ou regional.

Art. 43 - As faixas de domínio a serem preservadas para a implantação ou ampliação das vias integrantes do sistema viário e as tabelas de recuo total para a implantação de novas edificações serão definidas através de Decreto Municipal num prazo de 90 dias a partir da aprovação da presente Lei.

Art. 44 - Os acessos das atividades lindeiras as vias regionais somente serão autorizados a partir das vias marginais.

Parágrafo Único - Caso as marginais não estejam implantadas os acessos das atividades lindeiras as vias regionais serão concedidos através da aprovação, pelo Departamento de Urbanismo, de projetos específicos de acesso, ouvidos os demais órgãos responsáveis das esferas estadual e federal.

Art. 45 - Os projetos de parcelamento do solo deverão obedecer as diretrizes do sistema viário e deverão obrigatoriamente destinar as faixas de domínio necessárias a sua implantação ou, ampliação de acordo com valores estabelecidos em norma complementar a esta Lei.

Art. 46 - Os padrões de urbanização para o sistema viário obedecerão aos requisitos estabelecidos pelo Município quanto:

I - a largura dos passeios e faixas de rolamento;

II - ao tratamento paisagístico;

III - ao tipo de pavimentação;

IV - as rampas máximas para cada categoria viária.

§ 1º - As vias locais sem saída com bolsão de retorno, apresentarão uma extensão máxima de 150m medida da via de acesso mais próxima.

§ 2º - As vias públicas locais terão no mínimo 14m de largura e 6m de caixa de rolamento.

§ 3º - A declividade máxima aceita será de 10% para vias ensaiçadas e de 15% para as vias com outros revestimentos.

Capítulo IX DA AQUISIÇÃO DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

Art. 47 - Será permitida a aquisição de potencial construtivo dentro do perímetro da UTP, como intuito de reverter situações que hoje comprometam sua qualidade ambiental, bem como promover a manutenção de áreas a serem preservadas.

Art. 48 - O potencial construtivo de imóveis transferidos a título de incentivo construtivo só deverá ocorrer sem o acréscimo da densidade de ocupação total prevista para a UTP do Guarituba.

Art. 49 - Para a aquisição do potencial construtivo, o interessado transferirá ao Município áreas inseridas na Zona de restrição a

Ocupação, através de escritura pública, sem ônus para o poder público, sendo esta condição prévia para expedição do alvará de construção.

Parágrafo Único - A aquisição de áreas dentro da Zona de restrição a Ocupação, deverá ser efetuada preferencialmente nas áreas lindeiras ao Rio Piraquara e nos lotes situados em áreas críticas dentro dessa zona.

Art. 50 - As áreas passíveis de receber potencial construtivo são aquelas localizadas nas seguintes zonas:

I - Zona de Ocupação Orientada III - Serviços Especiais: em lotes maiores que 2.000m²;

II - Zona de Ocupação Orientada III - Serviços e Indústrias: em lotes maiores que 5.000m²;

III - Zona de Ocupação Orientada IV - Serviços e Indústrias: em lotes maiores que 5.000m²;

IV - Zona de Ocupação Orientada V - Residencial: em lotes maiores que 2.000m².

Parágrafo Único - Os lotes que poderão receber o potencial construtivo deverão estar indicados em projeto de parcelamento ou remembramento, que será aprovado pela Prefeitura, e constarão em seu respectivo Decreto de aprovação.

Art. 51 - A área mínima a ser transferida ao Município será o resultado da multiplicação do total de área a ser construída adicionalmente ao permitido, pelo fator aplicado ao caso, conforme Tabela abaixo:

TABELA
ÁREA MÍNIMA A SER TRANSFERIDA

A CADA M ² DE ÁREA CONSTRUÍDA ALÉM DO PERMITIDO			
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	0,7	0,5	0,3
Unidade Habitacional = 80m ²	10	10	6,67
Unidade Habitacional > 80m ² a 150m ²	6,67	6,67	5
Unidade Habitacional > 150m ²	5	5	5
Indústria, Comércio e Serviço	10	10	10

Art. 52 - Caso fique constatada a inviabilidade de transferência de áreas ao Município, para a aquisição do potencial construtivo, fica facultado ao interessado mediante concordância da Prefeitura Municipal de Piraquara, repassar o equivalente a ser doado através de pagamento em moeda corrente, com recursos destinados ao Fundo Municipal do Meio ambiente, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente de Piraquara.

Art. 53 - A aquisição de potencial construtivo dependerá de prévia apreciação e aprovação do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, ouvidos os setores municipais competentes, através de requerimento próprio feito a Prefeitura Municipal.

Art. 54 - O requerimento deverá ser instruído com os documentos a seguir:

I - Consulta amarela e registro de Imóveis atualizado do lote onde se pretendem o aumento do potencial construtivo;

II - No caso de pagamento em moeda corrente, a avaliação será feita pela Comissão de avaliação da Prefeitura Municipal, da área ou dos lotes a serem adquiridos e transferidos para o Município, priorizados nesta Lei e que obedecerão os critérios utilizados para a apuração do Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI;

III - No caso de pagamento através de imóvel, consulta amarela e registro de imóveis atualizado do lote a ser transferido para o Município.

Art. 55 - Após análise, parecer e aprovação, proceder-se-á a emissão de Certidão de Concessão de aumento de Potencial Construtivo, devendo ser parte do processo de expedição de Alvará de Construção, o qual especificará o critério de aquisição de potencial.

Art. 56 - Tanto no caso de pagamento através do imóvel como através de moeda corrente, a expedição de alvará de construção ficará condicionada a transferência e escrituração dos terrenos ao Município de Piraquara, ou a comprovação do pagamento através de guia de recolhimento emitida pela Prefeitura Municipal.

Art. 57 - A utilização do potencial construtivo terá validade de 3 anos contados de sua compra.

Parágrafo Único - Formalizada a transferência dos terrenos ou pagas as importâncias em moeda corrente para a obtenção do potencial

construtivo, o interessado não será ressarcido em hipótese alguma.

Capítulo X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 58 - Todo parcelamento ou urbanização realizados dentro do perímetro da UTP do Guarituba deverão atender, além do disposto na presente Lei, o constante em Lei Federal, Estadual e demais Leis Municipais.

Art. 59 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Piraquara, Palácio Vinte de Nove de Janeiro, em 21 de outubro de 1999.

GIL LORUSSO DO NASCIMENTO
Prefeito Municipal

[Download: Anexos](#)

ANEXOS:
TABELA I - ZONEAMENTO UTP GUARITUBA - USO DO SOLO

ZONA	USO PERMITIDO	USO PERMISSÍVEL	USO PROIBIDO
ZOO I - RESIDENCIAL	Habitação Unifamiliar, chácaras de lazer, pousadas, áreas de esporte e lazer, atividades agrícolas (1) (3)	Comércio e serviços vicinais	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZOO II - RESIDENCIAL	Habitação Unifamiliar, chácaras de lazer, pousadas, áreas de esporte e lazer (1) (3)	Comércio e serviços vicinais e de bairro	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZOO III - RESIDENCIAL	Habitação Unifamiliar, comércio e serv. vicinais e de bairro (1)	Habitação Coletiva em lotes acima de 2.000,00m ²	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZOO III - COMERCIAL	Habitação Unifamiliar, comércio e serviços vicinais e de bairro geral (1)	Habitação Coletiva em lotes acima de 2.000,00m ²	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZOO III - SERVIÇOS ESPECIAIS	Habitação Unifamiliar, comércio e serviços ligados ao lazer e turismo (1)	(2) Serviços Gerais	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZOO III - SERVIÇOS E INDÚSTRIAS	Habitação Unifamiliar - Atividades secundárias não poluidoras e Serviços Gerais (1) (3)	(2)	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZOO IV - SERVIÇOS E INDÚSTRIAS	Habitação Unifamiliar - Atividades secundárias não poluidoras e Serviços Gerais (1)	(2)	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZOO V - RESIDENCIAL	Habitação Unifamiliar - Comércio e serviços vicinais e de bairro (1)	Habitação Coletiva em lotes acima de 2.000,00m ² - Atividades secundárias não poluidoras (2)	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZOO V - COMERCIAL	Habitação Unifamiliar - Comércio e serviços vicinais de bairro e geral (1)	Habitação Colet. e comércio em lotes acima de 2.000m ² - Atividades secundárias não poluidoras (2)	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZONA DE URBANIZ. CONSOLIDADA	Habitação Unifamiliar - Comércio e serviços vicinais de bairro e geral (1)	-	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente
ZONA DE RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO	Atividades Agrícolas - Atividades de lazer e de conservação definidas em plano de manejo para a área	-	Usos que por suas características comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente

(1) Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovados e implantados

(2) Permitida aquisição de potencial construtivo

(3) Deverá ser mantida uma faixa de 15m, de cobertura florestal ao longo da Rodovia de Contorno Leste

TABELA II - ZONEAMENTO UTP DO GUARITUBA - USO DO SOLO

ZONA	FRAÇÃO MÉDIA (m ²)	LOTE MÍNIMO (m ²)	LARGURA MÍNIMA DO LOTE (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS	RECUOS LATERAIS E DE FUNDOS (m)	RECUO FRONTAL (m)
				PERMITIDO	MÁXIMO C/ AQUISIÇÃO DE POTENCIAL				
ZOO I - RESIDENCIAL		5.000,00	20	-	-	20	2	2	5
ZOO II - RESIDENCIAL	2.000,00	600,00	15	-	-	30	2	2	5
ZOO III - RESIDENCIAL		2.000,00	15	0,2	-	20	4	2	5
ZOO III - COMERCIAL		2.000,00	15	0,2	-	30	4	2	5
ZOO III - SERV. ESPECIAIS		2.000,00	15	0,1	0,3	25	4	2	10
ZOO III - SERV. E INDÚSTRIAS		5.000,00	20	0,1	0,3	25	4	5	10
ZOO IV - SERVIÇOS INDÚSTRIAS		5.000,00	20	0,1	0,5	30	4	5	10
ZOO V - RESIDENCIAL		2.000,00	15	0,2	0,7	30	4	2	10
ZOO V - COMERCIAL		2.000,00	15	0,2	0,7	30	4	2	10
ZONA DE URBANIZ. CONSOLIDADA		600,00	12	-	-	40	2	2	5
ZONA DE RESTRIÇÃO A OCUPAÇÃO		20.000,00 (1)		-	-	10	2		10

(1) Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo

Obs: Deverá ser obedecido o recuo de 15 metros a partir da faixa de domínio da PR-415, para fins de implantação de uma via marginal; todos os empreendimentos que vierem a se instalar em terreno com testada para esta rodovia, deverão possuir um recuo de dez metros a partir da via marginal.