

LEI Nº 464/2000



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

A Câmara Municipal de Piraquara, Estado do Paraná, aprovou e eu, 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 à recuperação e à 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, fundamentado 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 Itaqui, criada através do Decreto Estadual nº 1454/99, nos municípios de Piraquara e São José dos Pinhais encontra-se definida, na porção pertencente ao município de Piraquara, conforme perímetro a seguir descrito:

O ponto inicial do perímetro está situado na confluência do Rio Itaqui com a Rodovia de Contorno Leste. Seguindo pela Rodovia Contorno Leste, na direção da sede do Município de Piraquara até encontrar o divisor de águas das Bacias dos rios Itaqui e Rio Piraquara que coincide com o limite da Área de Preservação Ambiental do Rio Piraquara (APA do Rio Piraquara). Seguindo pelo divisor de águas do Rio Piraquara com o Rio Itaqui, até o ponto de sua concordância, da qual fazem parte os divisores de água dos Rios Piraquara, Itaqui e Pequeno. Seguindo pelo Rio Itaqui sentido a jusante, até encontrar a Rodovia de Contorno Leste e assim completando o perímetro.

Capítulo II  
DOS OBJETIVOS

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

- I - Assegurar as condições ambientais adequadas à preservação dos mananciais, através do ordenamento territorial em áreas com pressão por ocupação;
- II - Definir áreas prioritárias para implantação de infra-estrutura de saneamento;
- III - Proteger os fundos de vale e áreas críticas sujeitas à inundação;
- IV - Recuperar áreas degradadas e, ou ocupadas por assentamentos habitacionais precários em fundos de vale;
- V - Reordenar o território em loteamentos de ocupação rarefeita ou não ocupados.

### Capítulo III DAS DEFINIÇÕES

**Art. 5º** Considera-se zoneamento, para efeito desta Lei, a divisão da UTP do Itaqui em zonas diferenciadas, classificadas quanto ao uso e à 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 à 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 á 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, delimitada 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 à via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;

VIII - Vias de Circulação: vias existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município;

IX - 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 às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em Lei;
- b) Os recuos de frente serão medidos com relação a linha de testada do lote;

X - Áreas Institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

XI - Espaços Livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação, e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XII - 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;

XIII - Taxa de Ocupação: percentual do lote ou da gleba a ser ocupado, medido a partir da projeção da edificação no mesmo;

XIV - Condomínio Residencial Horizontal: aproveitamento de área de terreno em partes individualizadas, com respectiva construção de unidades autônomas, para uso exclusivo e partes destinadas ao uso comum dos condôminos.

#### Capítulo IV DO ZONEAMENTO

**Art. 7º** Na UTP do Itaqui, cujo zoneamento está definido no Mapa I, em anexo, ficam criadas áreas de intervenção, com o objetivo de assegurar as condições ambientais adequadas à preservação dos mananciais, mediante a preservação e recuperação do ambiente natural e antrópico com o efetivo controle de processos de degradação e de poluição ambiental.

**Art. 8º** Para efeito da implementação das políticas públicas tratadas na Lei Estadual nº 12.248/98, são áreas de intervenção:

I - Áreas de Restrição à 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 à 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, saneando e recuperando as condições ambientais;

IV - Áreas Rurais - as destinadas à produção agro-silvi-pastoril.

**Art. 9º** Constituem-se Áreas de Restrição à Ocupação:

I - As faixas de drenagem dos corpos d'água;

II - As áreas cobertas por matas;

III - As áreas com declividade superior a 30%;

IV - As áreas sujeitas à 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 RMC e através de Decreto Estadual.

§ 1º - As Áreas de Restrição à Ocupação, observadas as normas da Lei Estadual nº 12248/98, Decreto Estadual nº 1454/99 e desta Lei, poderão ser computadas no cálculo das áreas reservadas como áreas de lazer em parcelamento de solo e como reserva florestal, conforme a legislação em vigor.

§ 2º - A Zona de Restrição à Ocupação subdivide-se em:

- a) Setor de Preservação: corresponde à faixa de preservação permanente e de recuperação de 30m (trinta metros) ao longo do Rio Itaqui;
- b) Setor de Conservação: corresponde à 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 (trinta metros) para o Rio Itaqui.

**Art. 10 -** constituem a Zona de Ocupação Orientada as áreas onde será permitido

parcelamento de baixa densidade, desde que não cause qualquer tipo de poluição ou danos nos corpos d'água superficiais ou subterrâneos, onde se define uma fração média de 4.000,00m<sup>2</sup> e lote mínimo de 2.000,00m<sup>2</sup>, preservando as condições atuais de ocupação.

**Art. 11 -** Constituem a Zona de Urbanização Consolidada as áreas com possibilidade de adensamento em relação a outras abrangidas por esta Lei, 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 habitação por lote em loteamentos já aprovados. Nas áreas não parceladas será permitida a subdivisão em fração média de 1.000,00m<sup>2</sup> e lote mínimo de 600,00m<sup>2</sup>.

**Art. 12 -** Constituem a Zona Rural as áreas onde será mantida baixíssima densidade, com subdivisão em lote mínimos de 20.000,00m<sup>2</sup>, preservando as suas condições naturais.

**Art. 13 -** A Zona de Restrição à Ocupação, a Zona de Ocupação Orientada, a Zona de Urbanização Consolidada, bem como a Zona Rural estão delimitadas no mapa I, anexo à esta Lei.

## 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 incômoda, de utilização imediata e cotidiana, destinada a atender a vizinhança mais próxima, e que necessita de uma área construída não superior a 200 (duzentos)m<sup>2</sup>;

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 400 (quatrocentos)m<sup>2</sup>;

III - Comércio e serviços setoriais: é a atividade de grande porte, destinada a atender a população em geral, como instituições bancárias, entidades financeiras, hotéis, escritórios, lojas, restaurantes, etc.

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

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

II - Exercício de atividades que ameacem extinguir as espécies da biota regional;

III - Demais usos constantes na Tabela I.

**Art. 16 -** Excepcionalmente, na Zona de urbanização Consolidada, observadas as normas da Lei Estadual nº 12248/98, do Decreto Estadual nº 1454/99, poderão ser criadas através de Decreto do Poder Executivo Municipal, Áreas de Interesse Social de Ocupação destinadas a:

- assentamentos habitacionais precários, objetos de interesse público para recuperação ambiental, desde que não sejam alteradas as densidades previstas para a UTP;

- atendimento habitacional das famílias residentes em áreas de risco e reassentamento de famílias removidas das Áreas de Restrição à Ocupação e das Áreas de Ocupação Orientada, de acordo com o Plano de proteção Ambiental e Reordenamento Territorial da RMC e desde que aprovados pelo Conselho Gestor dos Mananciais da RMC.

**Art. 17 -** Para efeito de proteção necessária dos recursos hídricos do Município, na Zona de Restrição à Ocupação serão proibidos aterros, de forma a garantir o escoamento natural da Bacia.

**Art. 18 -** Na UTP do Itaqui a implantação de novos empreendimentos deverá ser efetuada de maneira a não ocasionar aumento da cheia natural.

**Art. 19 -** O interessado em parcela 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 às condições anteriores ao desenvolvimento da urbanização, ou construções pretendidas.

**Art. 20 -** Os parâmetros de uso e Ocupação do Solo previstos no Zoneamento encontram-se respectivamente nas tabelas I e II, anexas a esta lei.

## Capítulo VI DO PARCELAMENTO DO SOLO

**Art. 21 -** 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 Itaqui;

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 greide apropriado;

VII - A demarcação das quadras e lotes;

VIII - Pavimentação das vias públicas.

§ 1º - Caso seja comprovada a inviabilidade técnica da disposição dos esgotos coletados fora do perímetro da UTP do Itaqui, poderá optar-se pelo tratamento localizado dos esgotos sanitários, atendendo ao disposto no art. 23, parágrafo único, da Lei Estadual nº 12248/98.

§ 2º - As obras obrigatórias deverão ter seus projetos aprovados pelos órgãos competentes e deverão atender as especificações técnicas estabelecidas pelos mesmos.

**Art. 22 -** No parcelamento do solo sob a forma de desmembramento poderá ser exigida, conforme diretrizes municipais, a implantação de obras relacionadas no artigo anterior, de forma a assegurar a proteção do meio ambiente e a saúde.

**Art. 23 -** Todo loteamento deverá prever a transferência de áreas par ao 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. 24 -** Antes da elaboração do projeto de parcelamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura à expedição das diretrizes par ao uso do solo, sistema viário, espaços livres e áreas institucionais, apresentando, para este fim, requerimento acompanhando 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 1:1.500, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas;

IV - Plantas do imóvel em escala 1:1.000, assinadas 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 de olhos d`água;
- c) Curvas de nível de metro em metro, referenciadas à 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 e vegetação de porte;
- f) Construções existentes;
- g) Orientação magnética ou verdadeira;
- h) Outras indicações que possam interessar.

§ 1º - Sempre que se 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 e apresentado em meio digital.

**Art. 25 -** A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas pelo interessado, além das diretrizes básicas, a relação dos equipamentos urbanos, quando for o caso, que deverão ser projetados e/ou executados pelo interessado.

§ 1º - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes ao interessado será de 60 (sessenta) dias, neles não se computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada ou para a conclusão de estudos em andamentos 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. 26 -** 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, ou Relatório Ambiental Preliminar, quando for o caso, 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 concluído 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 relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações, estabilidade dos terrenos à 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% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 15% (quinze por cento);

II - Mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - Mais do que 30% (trinta por cento) do terreno apresentando afloramentos de rocha ou matações em superfície;

IV - Mais do que 30% (trinta por cento) 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. 27 -** Para aprovação de loteamentos, orientado pelas diretrizes oficiais, o projeto contendo desenhos, memorial descritivo, e cronograma de execução das obras será apresentado à 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 à RN (referência de nível) fornecida pela Prefeitura;

IV - Perfis transversais e longitudinais de cada via pública;

V - Perfis transversais e longitudinais de todos 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 acompanhados de 5 plotagens.

IX - Comprovação de doação de área ao município, proporcional as frações geradas, conforme disposto nesta Lei, através de registro de imóveis, ou comprovante de pagamento em moeda corrente destinado ao Fundo Municipal do Meio Ambiente.

**Art. 28 -** Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

I - Estatística e exigências gerais para a autorização do loteamento;

II - As obras a serem realizadas;

III - O cronograma para execução;

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

V - As áreas transferidas ao domínio público.

**Art. 29 -** 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 à Registro de Imóveis, no ato do registro de 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. 30 -** Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará à Prefeitura Municipal, além dos requisitos citados no art. 24 desta Lei, os seguintes itens:

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 pretendida na gleba e o tipo do uso predominante no local;

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

**Art. 31 -** Não caberá à Prefeitura qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às medidas dos parcelamentos aprovados, sendo a responsabilidade exclusiva do interessado.

## Capítulo VII DOS ESPAÇOS LIVRES E ÁREAS INSTITUCIONAIS

**Art. 32 -** Nos loteamentos, as áreas institucionais serão transferidas ao Município atendendo as diretrizes municipais e estaduais, e devem corresponder a no mínimo 10% da área total do terreno a ser parcelado.

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

**Art. 33 -** Em urbanizações na modalidade Condomínio Horizontal, a transferência de áreas para o Município dar-se-á atendendo o disposto para Loteamentos no art. 32.

**Art. 34 -** Em parcelamentos que resultem em um local de áreas públicas inferior a 1.800m<sup>2</sup> (mil e oitocentos metros quadrados) 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 de parcelamento;

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

**Art. 35 -** Na Zona de ocupação Orientada, além da área de doação prevista nos arts. 32 e 33, a cada 10 frações geradas nessas zonas, será exigida a doação de área ao Município de Piraquara, equivalente a área de um lote em loteamentos já aprovados situados na Zona de Restrição a Ocupação.

**Art. 36 -** Fica facultado ao interessado, mediante concordância da Prefeitura Municipal de Piraquara, o pagamento em moeda corrente do valor equivalente a um lote padrão de 360m<sup>2</sup> na Zona de Restrição a Ocupação, com recursos destinados ao Fundo Municipal do Meio Ambiente, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo e do Meio Ambiente de Piraquara, o qual promoverá a aquisição da área.

**Art. 37 -** Os padrões de urbanização para o sistema viário da UTP do Itaqui obedecerão aos requisitos estabelecidos pelo Município em legislação específica.

---

Capítulo VIII  
DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 38 -** Todo parcelamento ou urbanização realizados dentro do perímetro da UTP deverão atender, além do disposto na presente Lei, o constante em Leis Federais, Estaduais e demais Leis Municipais.

**Art. 39 -** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Piraquara, Palácio Vinte e Nove de Janeiro, em 4 de abril de 2000.

GIL LORUSSO DO NASCIMENTO  
Prefeito Municipal

[Download: Anexos](#)