



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ
C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

LEI COMPLEMENTAR Nº 089/08

DATA: 13/11/08

PL 070/07

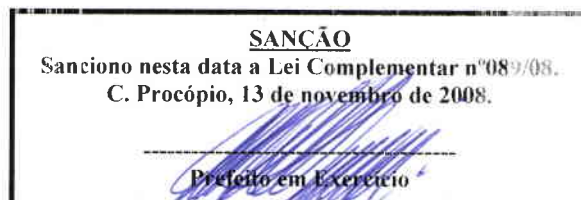
SÚMULA: *Dispõe sobre o Parcelamento e o Remembramento do Solo para fins urbanos e dá outras providências.*

AMIN JOSÉ HANNOUCHE, Prefeito do Município de Cornélio Procópio, Estado do Paraná, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER

a todos que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte

LEI:



CAPÍTULO I

DAS CONDIÇÕES GERAIS

Art. 1º. Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, a ser efetuado na área urbana do município de Cornélio Procópio, sendo elaborada na observância das normas federais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º. Para fins desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - **ÁREA URBANA** - É a área contida dentro do perímetro urbano, definido em lei municipal específica.

II - **ÁREA RURAL** - É a área do município excluída a área urbana.

III - **ÁREA PÚBLICA** - É a área a ser doada ao Município, para fins específicos de uso ou preservação de interesse público. As áreas públicas constituem-se de, no mínimo, áreas institucionais, preservação ecológica, lazer, arruamento e "Non Aedificandi".



IV - ÁREA INSTITUCIONAL- É a área de terras a ser doada ao Município para fins específicos de uso público com equipamentos comunitários e urbanos.

V - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO ECOLÓGICA - São áreas a serem doadas ao Município com o fim de proteger o meio ambiente natural. São fundos de vales, reservas florestais, entre outras, a critério da prefeitura municipal.

VI - ÁREA DE LAZER - É a área a ser doada ao município para fins específicos de uso público e reservadas para a construção de praças, parques, jardins e similares.

VII - ARRUAMENTO - Considera-se ARRUAMENTO a abertura de qualquer via ou logradouro destinado a utilização pública para circulação de pedestres ou veículos.

VIII - ÁREA "NON AEDIFICANDI" - É área de terreno onde é vedada a edificação de qualquer natureza.

IX - DESDOBRO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

X - DESMEMBRAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

XI - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

XII - EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica.

XIII - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

XIV - LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos.



XV - **LOTEAMENTO** - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

XVI - **PERÍMETRO URBANO** - É a linha de contorno que define a área urbana, estabelecida na Lei Municipal.

XVII - **REFERÊNCIA DE NÍVEL** - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município.

Art. 3º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º. Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação de logradouros públicos, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º. Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º. Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, a zona em que se situe.

§ 4º. Consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

Art. 4º. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado localizar-se na área urbana do Município.

Art. 5º. As áreas e dimensões mínimas dos lotes serão reguladas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo o parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

I - Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações:



- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis a edificação;
- V - Em áreas de preservação ecológica, assim definidas em lei;
- VI - Em áreas de riscos, assim definidas em Lei Municipal;
- VII - Nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes seja qual for a sua situação topográfica;
- VIII - Em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX - Em faixa de 15,00 m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

CAPÍTULO II

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

Seção I

Dos Requisitos Mínimos para Loteamentos

Art. 7º. Só poderão ser parceladas áreas com acesso direto a via pública e em boas condições de trafegabilidade.





Art. 8º. O arruamento deverá articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local devendo observar as imposições da Lei Municipal do Sistema Viário.

Art. 9º. Os projetos de loteamento deverão observar obrigatoriamente a hierarquia, dimensões, continuidade e normas complementares referentes às vias, definidas pela Lei do Sistema Viário Básico do Município.

Art. 10. Todos os loteamentos deverão ser dotados pelo proprietário, no mínimo de:

- I - guias e sarjetas;
- II - rede de galerias de águas pluviais;
- III - esgoto;
- IV - obras complementares necessárias à contenção da erosão;
- V - pavimentação;
- VI - rede de abastecimento de água;
- VII - rede de energia elétrica e iluminação pública;
- VIII - marcação das quadras e lotes e arborização.

Art. 11. O comprimento máximo da quadra não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta metros).

Art. 12. Ao longo das áreas públicas de fundos de vales, das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, viadutos e ferrovias, será obrigatória a execução de uma faixa "Non Aedificandi" de no mínimo 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.

Art. 13. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio da Prefeitura Municipal, obedecidas as legislações pertinentes ao assunto.

Art. 14. Na área urbana, as áreas de preservação ecológica ao longo de todos os cursos d'água, ou fundos de vales serão de, no mínimo, 100 (cem) metros para cada lado das margens, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 15. Todas as reservas florestais existentes na área urbana ou de expansão urbana são consideradas para efeito desta Lei como áreas de preservação ecológica.

Art. 16. Áreas, a serem cedidas ao Município, a título de áreas públicas serão, no mínimo, formadas por:

- I - Área Institucional;





- II - Área de Preservação Ecológica, quando houver;
- III - Áreas de lazer;
- IV - Áreas de Arruamento;
- V - Áreas Non Aedificandi, quando houver.

Art. 17. As áreas públicas serão fixadas pela Prefeitura Municipal para cada caso específico, e nunca serão inferiores à 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser loteada, destinada ao sistema de circulação bem como a espaços livres de uso público e implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 1º. Exceção feita aos loteamentos destinados a uso industrial, cujos lotes forem maiores que 10.000 (dez mil) metros quadrados, casos em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 2º. As áreas de lazer, destinadas a construção de praças não serão inferiores a 5% (cinco por cento) da área total loteada.

§ 3º. As áreas institucionais não serão inferiores a 5% (cinco por cento) da área total loteada.

Art. 18. A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento

Art. 19. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Art. 20. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa “non aedificandi” destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo Único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

Seção II

Da Consulta Prévia para o Loteamento





Art. 21. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá efetuar consulta prévia junto à Prefeitura Municipal, para a obtenção das diretrizes gerais, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

I - Título de propriedade e certidão negativa vintenária e de tributos municipais, todos relativos ao imóvel;

II - Planta de situação da área, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso, rios, cursos d'água, talvegues e espigões;

III - Três plantas do imóvel, apresentadas em cópias, sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000 (hum por mil) assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

(a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

(b) Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes, árvores frondosas, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e outras construções;

(c) Curvas de nível de metro em metro; com mês e ano do levantamento topográfico;

(d) Orientação magnética e verdadeira do Norte;

(e) Referência de nível;

(f) Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende lotear;

(g) Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as áreas das quadras, institucionais, verdes, áreas de vias de circulação e outras áreas públicas;

Art. 22. A Prefeitura Municipal, por meio do seu órgão de planejamento, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal existentes, fará constar nas plantas apresentadas, as diretrizes a serem obedecidas pelo interessado, fixando:

I - As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;



- II - As características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo, para o local, definidos pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III - As áreas públicas a serem doadas ao Município;
- IV - Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;
- V - As faixas de proteção aos cursos d'água, nascentes, linhas de alta tensão, telefônicas, faixas de domínio de rodovias, ferrovias, viadutos, faixas sanitárias;
- VI - Áreas "NON AEDIFICANDI", se houverem;
- VII - O traçado e respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII - As obras de infra-estruturas que deverão ser executadas pelo interessado, de acordo com esta lei;

Art. 23. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas.

Art. 24. O prazo máximo para o fornecimento da consulta prévia com as Diretrizes gerais ao interessado é de 30 dias, contados a partir da data do protocolo do requerimento.

Seção III

Do Projeto de Loteamento

Art. 25. Cumpridas as etapas da consulta prévia, o proprietário, orientado pelas diretrizes gerais, deverá apresentar, através de requerimento ao Prefeito Municipal solicitando APROVAÇÃO, o projeto definitivo do loteamento, anexando para este fim os seguintes elementos:

- I - O projeto de loteamento através de plantas e desenhos na escala 1:1000 (hum por mil), em quatro vias, contendo no mínimo as seguintes informações:
 - (a) Orientação magnética e verdadeira do Norte.
 - (b) Sistema de vias com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.



(c) Perfis longitudinais na escala horizontal 1:1000 (hum por mil) e escala vertical 1:100 (hum por cem) e transversais na escala 1:100 (hum por cem) de todas as vias de circulação.

(d) Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1 (um) metro.

(e) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

(f) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

(g) A indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais.

(h) Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as informações sobre área total do loteamento, área total do arruamento, área total dos lotes e área total das áreas públicas.

II - Memorial descritivo do loteamento em 04 (quatro vias) contendo no mínimo as seguintes informações:

(a) Denominação do loteamento;

(b) Descrição do loteamento com suas características;

(c) As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;

(d) A descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes no loteamento e adjacências.

(e) A descrição dos equipamentos urbanos, comunitários, e dos serviços públicos e de utilidade pública que serão implantados.

(f) A descrição dos limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas institucionais, áreas de lazer, áreas de preservação ecológica, áreas "non aedificandi", com as respectivas percentagens.