



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ

C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

LEI Nº 701/11

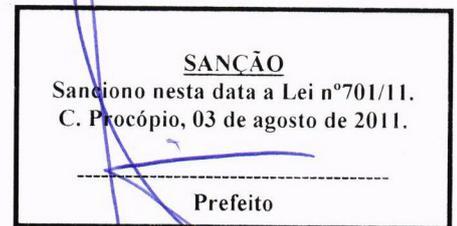
DATA: 03/08/11

SÚMULA: Dispõe sobre loteamentos populares para habitação de interesse social e estabelece outras normas sobre habitação popular no Município de Cornélio Procópio

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:

TÍTULO I Das Disposições Gerais e Objetivos

Art. 1º- Esta lei dispõe sobre as condições para implantação de Loteamentos Populares para Habitação de Interesse Social no Município de Cornélio Procópio.

Art. 2º- São objetivos desta lei:

I- aumentar a oferta de moradias, por meio do estímulo ao aproveitamento de terrenos em áreas dotadas, ou a serem dotadas de infra-estrutura, pelo empreendedor, e da redução do custo de implantação dos Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social;

II- definir normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, para os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social.

TÍTULO II Dos Loteamentos Populares para habitação de Interesse Social

Art. 3º- Os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social são aqueles que resultam em lotes urbanizados ou em unidades habitacionais que sejam executadas segundo as condições definidas nesta lei e devidamente aprovados pela Administração Municipal.

Art. 4º – As unidades produzidas nos Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social poderão ser dos seguintes tipos:

I – lotes urbanizados;

II – unidades acabadas unifamiliares;





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ

C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

III – unidades acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente;

IV – unidades acabadas multifamiliares agrupadas verticalmente;

V – unidades evolutivas, isoladas ou agrupadas.

§ 1º – Consideram-se lotes urbanizados, aqueles decorrentes de parcelamento do solo que sejam atendidos por infra-estrutura urbana (rede de água e esgoto, de energia elétrica e rede viária parcialmente pavimentada, contemplando prioritariamente o itinerário de transporte coletivo e escoamento de águas pluviais até o seu destino final).

§ 2º – Consideram-se unidades acabadas, passíveis de habite-se, as unidades habitacionais unifamiliares e multifamiliares agrupadas horizontalmente ou verticalmente.

§ 3º – Consideram-se unidades evolutivas, edificações de no mínimo 38,00m² (trinta e oito metros quadrados) de área, implantadas em lotes urbanizados, compreendendo banheiro e cozinha, e devendo estar adequadas tecnicamente de modo a garantir a sua ampliação.

Art. 5º – Os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social seguirão as mesmas condições e obrigações impostas aos demais loteamentos.

Parágrafo único – Para implantação dos Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social em gleba, o empreendedor deverá garantir a implantação das diretrizes necessárias a adequada incorporação da gleba na malha urbana, bem como todas as infra-estruturas necessárias ao bom funcionamento do empreendimento, indicadas no estudo de viabilidade estabelecido no § 4º do artigo 8º desta lei.

Art. 6º – Não será permitida a implantação de Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social, seja ela em qualquer modalidade descrita no artigo 4º, em glebas ou lotes que não estejam em situação regular com relação à legislação vigente.

Art. 7º – Os planos locais de gestão urbana poderão propor alterações na delimitação de porções do território em que será admitida a produção de Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social.

Art. 8º – Os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social Habitacionais de Interesse Social previstos nesta lei serão aprovados, prioritariamente, e atendido o interesse social, nas áreas consolidadas urbanisticamente.

§ 1º – Os projetos de Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social serão analisados e aprovados, desde que atendidas as restrições legais e ambientais previstas para cada área.

§ 2º – Não será permitida a execução de Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social nas áreas rurais do Município.

§ 3º – Não será permitida a verticalização em locais onde existam riscos a esse tipo de construção.

§ 4º – Poderá ser analisada a viabilidade técnica dos Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social pelos órgãos técnicos competentes da Prefeitura Municipal de Cornélio Procópio, observadas as restrições dos parágrafos anteriores, em qualquer local do município.

§ 5º – Obtido parecer favorável dos órgãos técnicos, caberá ao Prefeito Municipal autorizar o prosseguimento do processo de aprovação do empreendimento.

Art. 9º – Fica instituída para os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social, a análise prévia pela Secretaria Municipal de Planejamento, no que diz respeito à viabilidade e diretrizes urbanísticas.

Art. 10 – O parcelamento do solo, para fins de loteamento, deverá ser aprovado pelo Órgão competente da Prefeitura Municipal de Cornélio Procópio.

Parágrafo único – Para a aprovação dos Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social será exigido do empreendedor a Consulta Prévia, o Termo de Compromisso, doação de áreas ao





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ

C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

Poder Público, e demais requisitos e obrigações previstos na Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município – Lei Municipal nº 089/08 – para os loteamentos, excepcionalizado tão somente a metragem dos lotes, definidas por esta lei.

TÍTULO III

Dos critérios específicos para parcelamento, ocupação e uso do solo em Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social e dos padrões das unidades habitacionais.

Capítulo I Do Parcelamento do Solo

Art. 11- Para aprovação referida no artigo anterior, o empreendedor deverá obrigarse, mediante instrumento de garantia, à execução das seguintes obras e serviços:

I- abertura de vias de circulação, incluindo pavimentação, definidas pelas diretrizes municipais e tratamento primário das demais vias, que garantam o adequado escoamento das águas pluviais

a) os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social deverão ser projetados de modo a evitar a necessidade de implantação de viela sanitária;

b) os projetos que exijam corte/aterro superior a 1,00 (um) metro, deverão observar as seguintes diretrizes:

1) Prioritariamente, ser evitada movimentação excessiva de terra na área a ser parcelada, com o objetivo de prevenir o desencadeamento de processos erosivos como o carreamento do solo, instabilidade dos terrenos e assoreamento dos cursos d'água, ficando esta restrita apenas às porções destinadas a abertura das vias de circulação, mantendo desta forma, a vegetação natural existente no interior das quadras para a proteção do solo;

2) caso haja necessidade técnica que indique a realização de terraplenagem extensiva na área a ser parcelada, o Estudo de Viabilidade Técnica (art. 8º, § 4º) deverá indicar o tipo de ocupação mais adequado e a movimentação de terra deverá ser efetuada no período de estiagem, acompanhada de recobrimento do solo exposto e taludes, com camada de 0,2 (dois décimos) de metro de terra vegetal ou vegetação herbácea do tipo gramíneas.

3) Os terrenos lindeiros, abaixo do nível da rua loteada, para a passagem de águas pluviais e rede de esgoto, seguiram as normas do Código Civil Brasileiro.

II- demarcação de lotes, quadras e logradouros;

III- sistema de escoamento de águas pluviais até o seu final;

IV- rede de energia elétrica;

V- rede de distribuição de água potável;

VI- rede de esgoto.

VII- demais exigências previstas na Lei Municipal 089/08.

§ 1º- Para a execução das obras de infra-estrutura mediante prazos fixados em cronograma, exigir-se-á do empreendedor a apresentação de garantia no valor correspondente aos custos dos serviços, conforme dispõe a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º- A garantia de que trata o parágrafo anterior não será exigida dos Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social da Prefeitura Municipal, do Estado, da União, ou das entidades públicas conveniadas por estes entes e autorizadas por lei, quando estas forem proprietárias da gleba e responsáveis pelo empreendimento a ser implantado, ou ainda, quando forem as responsáveis pela execução do empreendimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ

C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

§ 3º- As etapas do cronograma de execução de obras deverão ocorrer, salvo prorrogação aprovada pela Prefeitura Municipal, até o limite de 2 (dois) anos para as obras previstas e de no máximo 4 (quatro) anos as obras de pavimentação.

Art. 12- Os lotes aprovados até a data de promulgação desta lei poderão ser desdobrados, observadas as restrições contidas nesta legislação quanto à localização, quando solicitados para a quadra toda, desde que resultem em área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) com testada mínima de **8,00m (oito metros)**.

§ 1º- Quando, do lote resultante de desdobro, restar lote de fundo, este terá testada própria mínima de 3,00m (três metros).

§ 2º- No caso previsto no caput deste artigo, os órgãos técnicos deverão verificar a necessidade de complementação ou reforço da infra-estrutura instalada, inclusive das redes de água e esgoto, cuja implantação será de responsabilidade do empreendedor.

Art. 13- O projeto de parcelamento do solo deverá prever uma hierarquização das vias públicas, sendo as dimensões do sistema viário principal, de interligação do empreendimento com os bairros vizinhos, fixadas pela municipalidade, por ocasião do fornecimento das diretrizes previstas **no artigo 7º da Lei Federal no 6.766/79 e do art. 10 desta lei.**

Capítulo II

Dos Usos

Art. 14- Nos Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social, serão permitidos, prioritariamente, os usos habitacionais unifamiliar e multifamiliar horizontal e vertical, admitindo-se usos comerciais e de serviços, de caráter local.

§ 1º- Nos casos envolvendo loteamento, os lotes destinados exclusivamente ao uso não residencial poderão ocupar até 10% da área total da gleba a ser loteada.

§ 2º- Nos empreendimentos multifamiliares agrupados verticalmente, até 15% da área total a ser construída poderá ser utilizada para o uso não residencial, desde que implantado no terreno.

§ 3º- Poderão ser edificadas isoladamente no terreno edificações comerciais observando-se os parâmetros construtivos definidos pela Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 4º- Na unidade multifamiliar agrupada horizontalmente só será permitido o uso residencial.

Capítulo III

Dos Lotes Urbanizados

Art. 15- Os lotes urbanizados terão área mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), com testada de 8,00m (oito metros), exceto para os lotes de esquina e aqueles localizados nas divisas que poderão ter até 300,00m² (trezentos metros quadrados), com testada mínima de 9,00m (nove metros).

§ 1º- As quadras terão extensão máxima de 250,00m (duzentos e cinquenta metros) e profundidade mínima de aproximadamente de 31,26m (trinta e um vírgula vinte e seis metros).

§ 2º- Todos os lotes residenciais deverão seguir o quadro de parâmetro urbanístico do Plano Diretor do Município.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ

C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

§ 3º- No caso de incidência de viela sanitária, o lote mínimo deverá ser acrescido da área correspondente à área da viela sanitária, observada a área máxima do lote estabelecida nesta lei.

Capítulo IV

Dos Parâmetros Gerais das Unidades Acabadas

Art. 16- As unidades habitacionais acabadas que compõem os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social deverão atender o quadro de parâmetro urbanístico do Plano Diretor do Município.

Seção I

Das Unidades Acabadas Unifamiliares

Art. 17- Os lotes destinados à construção de unidades habitacionais acabadas unifamiliares, para implantação de Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social, deverão ter as áreas e dimensões previstas na presente lei.

Seção II

Das Unidades Acabadas Multifamiliares Agrupadas Horizontalmente

Art. 18- As unidades habitacionais acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente deverão atender aos seguintes parâmetros de ocupação:

I – área máxima do lote ou gleba de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II – fração ideal por unidade habitacional mínima de 125,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), sendo a fração ideal calculada pela divisão entre a área total do lote e o número de unidades habitacionais a serem implantadas;

III – a área máxima de construção seguir o quadro de parâmetro urbanístico do Plano Diretor do Município.

IV – número máximo de pavimentos igual a 2 (dois);

V – acesso de circulação coletiva às unidades com largura mínima de 3,00m (três metros), com declividade máxima de 12% (doze por cento), não sendo permitida a implantação de escadas, caso o acesso seja único;

VI – vias de circulação de veículos com largura mínima de 7,00m (sete metros), mais calçada de 1,50m (um metro e meio) de cada lado;

VII – local para disposição do lixo junto à via pública.

§ 1º- O projeto do conjunto residencial horizontal deverá indicar drenagem das águas pluviais e sistema de coleta e disposição de esgotos.

§ 2º- Será admitida a implantação de unidades evolutivas nos loteamentos multifamiliares agrupados horizontalmente e, desde que apresentado e aprovado projeto completo da unidade habitacional, incluindo a ampliação, poderá ser fornecido alvará de execução e habite-se para o embrião; a evolução da unidade aprovada dependerá de apresentação de responsável técnico da Prefeitura Municipal para liberação do novo alvará de execução, respeitando-se o limite máximo estabelecido no inciso III deste artigo.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ

C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

§ 3º – No caso de unidades sobrepostas, a escadaria de acesso poderá atender a mais de uma unidade, desde que obedecidas as dimensões mínimas e máximas previstas no Código de Obras do Município.

Seção III

Das Unidades Acabadas Multifamiliares Agrupadas Verticalmente

Art. 19- Para as unidades acabadas multifamiliares, agrupadas verticalmente, serão permitidos os seguintes parâmetros de ocupação do solo e disposições construtivas:

I – área do lote mínima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) e área máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II – coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um);

III – número de pavimentos máximo permitido igual a cinco, incluindo-se o pavimento térreo, sendo dispensado o uso de elevador quando o desnível entre o pavimento de ingresso e piso do pavimento mais elevado não for superior a 10,00m (dez metros);

IV – local destinado à guarda de veículos na proporção mínima de 0,5 (zero vírgula cinco) por unidade habitacional;

V – acesso de circulação coletiva às unidades com largura mínima de 3,00m (três), com declividade máxima de 12% (doze por cento), não sendo permitida a implantação de escadas, caso o acesso seja único;

VI – vias de circulação interna de veículos com largura mínima de 5,00m (cinco metros) e calçada de 1,00m (um metro) ao lado de edificações e equipamentos comunitários;

VII – local para disposição do lixo junto à via pública;

VIII – área máxima da unidade habitacional não poderá exceder a 70,00m² (setenta metros quadrados), conforme moradia econômica do CREA;

IX – área de lazer de 5% (cinco por cento) da área do lote, sendo no mínimo 2% (dois por cento) coberta, respeitado o mínimo de 50,00m² (cinquenta metros quadrados); a área de lazer descoberta poderá ocupar faixas de recuos e afastamentos obrigatórios.

Capítulo V

Das Unidades Evolutivas

Art. 20- A unidade evolutiva terá área construída mínima igual a 38,00m² (trinta e oito metros quadrados), admitida sua implantação em unidades unifamiliares e multifamiliares agrupadas horizontalmente, obedecidos os parâmetros destas unidades definidos nesta lei.

§ 1º- Deverá ser apresentado e aprovado o projeto completo da unidade habitacional, incluindo a ampliação, e, para o embrião será fornecido alvará de execução, habite-se e certidão de edificação, sendo que, para o habite-se parcial somente para construções distintas comercial/residencial.

§ 2º- A ampliação dependerá de responsável técnico e novo alvará de execução, observada a área máxima permitida.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ

C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

Capítulo VI

Da Reforma ou da Reciclagem das Edificações para Uso Habitacional

Art. 21- Fica admitida a implantação de Loteamento Popular Habitacional de Interesse Social por meio de reforma ou reciclagem de edificações existentes, desde que o lote e a unidade habitacional resultantes atendam aos parâmetros previstos nesta lei.

TÍTULO IV

Da Contrapartida de Interesse Social

Art. 22- As áreas destinadas aos novos Loteamento Popular Habitacional de Interesse Social, só serão autorizadas mediante o cumprimento das obrigações previstas na Lei Municipal nº 089/08, com as exceções previstas nesta lei.

I- Entende-se por Loteamento Popular Habitacional de Interesse Social todo empreendimento que segue as normas e regras dos programas de Habitação Federal, Estadual e Municipal.

TÍTULO V

Das Formas de Cooperação entre o Setor Público e o Setor Privado

Art. 23- Fica a Administração Municipal autorizada a firmar parcerias, através da AMUSEP e desde que estabelecidos os critérios e preço de mercado, com associações comunitárias, que tenham autorização em seu estatuto para a área de habitação popular para execução de obras de urbanização e edificação de Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social.

Art. 24- Segundo seu interesse e conveniência, e tendo em vista os objetivos desta lei, o Poder Público Municipal fica autorizado a:

I – participar na execução de obras de infra-estrutura em terrenos públicos, para implantação de conjuntos e loteamentos Populares habitacionais de interesse social, na forma do art. 23;

Art. 25- As formas de cooperação definidas no artigo 23 desta lei serão formalizadas mediante contrato ou termo de compromisso entre as partes.

Art. 26- O empreendedor, em conjunto com a SANEPAR E COPEL estabelecerá as diretrizes, parâmetros e demais condições para as ligações de Energia Elétrica e de água e esgoto nos Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social destinados à construção de unidades habitacionais acabadas unifamiliares e de unidades acabadas multifamiliares agrupadas horizontalmente, previstas nos artigos 16 e 17 desta lei, inclusive para fixação dos locais em que deverão ser implantados os respectivos medidores de consumo.

TÍTULO VI

Das Disposições Transitórias e Finais

Art. 27- As normas urbanísticas constantes desta lei serão de aplicação exclusiva para os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social, como definidos no art. 4º, desta lei, continuando com plena eficácia as disposições legais estabelecidas para os demais Loteamentos.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CORNÉLIO PROCÓPIO

ESTADO DO PARANÁ

C.N.P.J. 76.331.941/0001-70

Art. 28- Os Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social existentes na data da publicação desta lei, atendidos seus requisitos, poderão, pela Administração Municipal, ter seu enquadramento como Loteamentos Populares de Habitação de Interesse Social, sendo considerada, nestes casos, como dimensão mínima do lote, a resultante do desdobro, conforme previsto no artigo 12 desta lei.

Art. 29 – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 03 de agosto de 2011.

Amin José Hannouche
Prefeito

Claudio Trombini Bernardo
Procurador Geral do Município

PROMULGAÇÃO
Promulgo nesta data a Lei nº701/11.
C. Procópio, 03 de agosto de 2011.

Prefeito

