PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011/2020

SÚMULA: "Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no município de Telêmaco Borba e dá outras providências".

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei, com fundamento nos princípios da Constituição Brasileira, da Lei Federal do Estatuto da Cidade, da Lei Federal de Parcelamento do Solo, do Código Florestal Brasileiro e da Lei do Plano Diretor Municipal de Telêmaco Borba – PDM/TB, estabelece normas para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizado no Município.

Art. 2º. Para efeito da presente lei, são adotadas as definições constantes no Glossário (Anexo I), parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO II – DOS OBJETIVOS

Art. 3º. Esta Lei complementa as normas da legislação referente a zoneamento, uso ocupação do solo, sistema viário, legislação ambiental, perímetro urbano e de expansão urbana e tem como objetivos:

I. orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
II. prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
III. evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
IV. assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
V. combater a exclusão socioespacial;
VI. otimizar o aproveitamento dos recursos públicos.

Art. 4º. As disposições desta lei devem ser observadas em todas as formas de parcelamento do solo, sejam elas de iniciativa pública ou privada. São admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo:

§1º Loteamentos através da subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§2º Condomínios Urbanísticos através da divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente.

§3º Desmembramentos através da subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, da rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável existentes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

CAPÍTULO III – DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 5º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com os parâmetros previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, considerando as diretrizes e obrigações oriundas dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental coordenados pelo órgão municipal e/ou estadual competente.

Art. 6º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I. em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II. nas áreas declaradas como de especial interesse ecológico pelo Poder Público, em nascentes, corpos d'água e nas demais Áreas de Preservação Permanente;

III. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo sem o devido processo de saneamento ou que de algum modo coloquem em risco a saúde humana;

IV. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

V. em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Poder Executivo Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário.

CAPÍTULO IV - DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

Art. 7º. Os projetos de loteamento deverão ainda obedecer às seguintes recomendações urbanísticas básicas:

I. respeito ao sítio natural e à hidrografia;

II. articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna;

III. distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;

IV. criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;

V. distribuição de equipamentos fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;

VI. qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;

VII. fortalecimento da identidade da cidade, mediante a criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento;

VIII. previsão de vias preferentemente lineares e continuas, articuladas entre si;

IX. previsão de vias alternativas paralelas às arteriais.

Art. 8º. Em parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

I. áreas destinadas ao sistema viário;
II. áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;
III. áreas verdes.

§ 1º Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares, asquais:

I. não poderão estar situadas nas faixas não edificáveis;

II. serão sempre determinadas pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 3º Consideram-se áreas verdes aqueles cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental.

§ 4º As áreas previstas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo não poderão ser convertidas em áreas destinadas à moradia, comércios, prestação de serviços e indústrias.

Art. 9º. Em parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

I. o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;

II. o atendimento às diretrizes expedidas pelo município para o sistema viário principal;

III. o atendimento ao disposto pela Lei Municipal de Mobilidade e pelas diretrizes do sistema viário constantes na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único. Os parcelamentos sob forma de desmembramento devem proceder à doação de áreas para o alargamento das vias, de acordo com a Lei Municipal de Mobilidade, com as diretrizes do sistema viário constantes na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e demais diretrizes fornecidas pelo Município.

Art. 10. Em parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, assim como aquelas destinadas as áreas verdes, devem ser doadas na proporção disposta como segue:

I. a área mínima a ser doada para equipamentos urbanos e comunitários deverá ser de 5% (cinco por cento) da área total;

II. a área mínima a ser doada para áreas verdes deverá ser de 5% (cinco por cento) da área total, excluída a área de preservação permanente já existente, das quais 15% (quinze por cento) deverão ser edificáveis;

III. as áreas destinadas as áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se;

IV. a soma das áreas doadas para equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e vias públicas não poderá ser inferior a 35 % (trinta e cinco por cento) do total da área;

V. quando a soma das áreas doadas for inferior a definida no parágrafo anterior deverá ser complementada com áreas verdes e/ou áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 1º No cálculo da área pública mínima da gleba descontam-se da área da gleba os percentuais das áreas classificadas como ZEIA, APP e com declividades superiores a 30% (trinta por cento).

§ 2º Nos empreendimentos destinados a Habitação de Interesse Social – HIS, a soma da área mínima destinada ao Poder Público para equipamentos urbanos e comunitários e para áreas verdes poderá ser reduzida para 6% (seis por cento), eventualmente dispensáveis nos termos do § 3º deste artigo.

§ 3º Nos loteamentos destinados a uso industrial, a área mínima a ser transferida ao domínio do Município poderá ser reduzida para 30%, da qual pelo menos 3% (três por cento) será destinada a equipamentos urbanos e comunitários.

§ 4º as áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários deverão ter acesso por via de circulação de categoria coletora ou arterial, ou em vias locais com largura

mínima de 15m (quinze metros).

§ 5º As áreas para equipamentos urbanos e comunitários deverão respeitar as seguintes condições:

I. os terrenos destinados para equipamentos urbanos e comunitários deverão ser em terreno único, ou contíguos, ou frontais uns aos outros, com declividade inferior a 15% (quinze por cento), para fins de instalação das Centralidades de Serviços Públicos;

II. os terrenos destinados às áreas verdes poderão ser lindeiras às APP, não necessitando serem lindeiras às áreas destinadas as Centralidades de Serviços Públicos;

III. não serão admitidas e computadas como áreas verdes de uso público ou áreas para equipamentos urbanos e comunitários:

a) as APP;

b) os canteiros associados a vias de circulação com largura igual ou inferior a 10,00m (dez metros);

c) os dispositivos de conexão viária com área permeável inferior a 100m² (cem metros quadrados);

d) as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20m (vinte metros) de diâmetro.

§ 6º As áreas descritas no parágrafo quinto, inciso III, nas alíneas “b”, “c”, e “d” serão computadas como integrantes do sistema viário.

§ 7º As faixas de domínio, quando puderem ser dotadas de vegetação no mínimo arbustiva desde que não se destinem a ampliação do sistema viário, nos termos da Lei de Mobilidade de Telêmaco Borba podem ser computadas como áreas livres de uso público.

Art. 11. Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas a serem transferidas inferior a 1.800m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, o órgão municipal competente poderá solicitar ou aceitar doação em áreas diversa da parcelada, ou ainda uma contrapartida financeira de valor equivalente que será direcionada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento.

Parágrafo Único. A análise da área a ser transferida em local diverso do parcelamento e a possibilidade de contrapartida financeira serão avaliadas pelo órgão municipal competente, com o apoio da Comissão de Valores Imobiliários no caso da contrapartida financeira.

Art. 12. Em desmembramentos que resultem em mais de 10 (dez) lotes, deverá haver a doação de áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários, na mesma proporção aplicada aos loteamentos.

Seção I - Das Quadras e dos Lotes

Art. 13. As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos são aquelas fixadas na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 14. O dimensionamento das quadras deverá obedecer os seguintes parâmetros:

I. a maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 5.000m² (cinco mil metros quadrados) destinadas a atividade industrial ou de recreio, onde o limite máximo será de 500m (quinhentos metros);

II. a menor dimensão das quadras não poderá ser inferior a profundidade de dois lotes, segundo o zoneamento proposto.

Parágrafo Único. Excetuam-se da regra do inciso II deste artigo as quadras que não puderem ser retangulares ou trapezoidais dado as condições geofísicas da gleba, inclusive em razão do curso dos corpos hídricos, ou ainda quando a vias não se apresentarem perfeitamente lineares a fim de conectarem-se com vias pré-existentes;

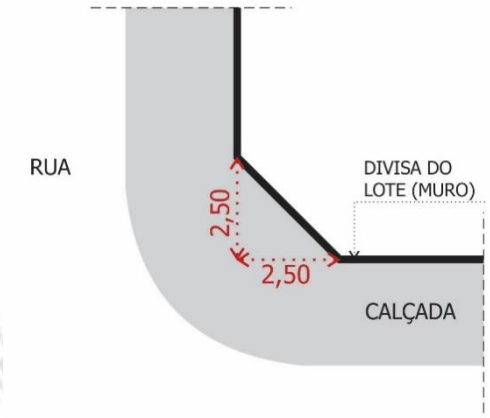
Art. 15. Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes pela legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, serão ainda observados os seguintes critérios para a determinação das dimensões mínimas exigíveis para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos:

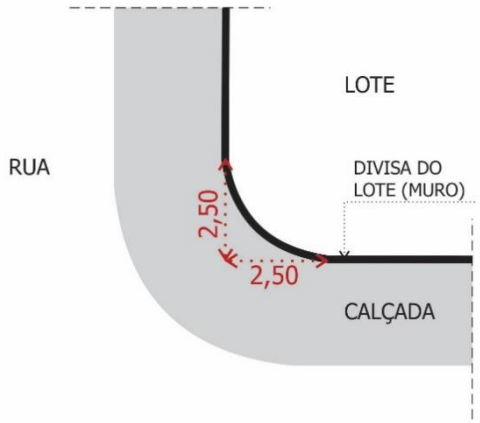
I. a profundidade mínima admissível para os lotes urbanos é de 20m (vinte metros); para empreendimentos de HIS e/ou ZEIS/RF, a profundidade poderá ser reduzida para 15m em terrenos cuja declividade média seja no máximo 5% (cinco por cento), medida no sentido do comprimento do lote, e, a partir desse valor, para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno deve-se adicionar 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;

II. a largura mínima admissível é de 10m (dez metros); para empreendimentos de HIS e/ou ZEIS/RF, a largura mínima poderá ser reduzida para 08m (oito metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 08% (oito por cento), verificada no sentido da largura, e, no intervalo entre 08% (oito por cento) e 18% (dezoito por cento), para cada ponto percentual verificado na inclinação do terreno, deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida.

Art. 16. Os lotes situados em esquina deverão possuir largura mínima de 14m (catorze metros) em sua testada de menor dimensão.

Parágrafo Único. As divisas em lotes de esquina serão projetadas de modo a deixar livre um canto chanfrado ou arredondado de no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas, conforme a Figura a seguir:





Art. 17. O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 18. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados a jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Art. 19. Os talvegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pelo Poder Público Municipal (órgão de Planejamento).

Seção II - Da Rede Viária

Art. 20. Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana, conforme o sistema viário.

Parágrafo Único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no "caput" deste artigo recairão sobre o parcelador interessado.

Art. 21. Os projetos de arruamento dos loteamentos deverão ser aprovados pela prefeitura, obedecendo à hierarquia definida na Lei de Mobilidade de Telêmaco Borba, bem como as diretrizes expedidas pelo órgão de Planejamento Urbano.

§ 1º O arruamento deve ser projetado de modo a constituir uma rede hierarquizada de vias integradas e articuladas ao sistema viário existente e previsto, devendo ser classificadas e dimensionadas conforme especificações e padrões apresentados na Lei de Mobilidade Município.

§ 2º Quando as diretrizes viárias, definidas na Lei de Mobilidade ou indicadas pela Prefeitura Municipal, seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento ou desmembramento, deverão essas vias ser implantadas e liberadas para o tráfego.

§ 3º A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário e do plano de arborização municipal, fornecidos pelo órgão municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e/ou DER-PR.

§ 4º Nos casos de terrenos confinados, que contenham extensas áreas de interesse de preservação ambiental, ou seja, lindeiros a acidentes geográficos que obstruam naturalmente o desenvolvimento da malha urbana, se admite a implantação de bolsão de retorno (“cul-de-sac”) com no máximo 150m (cento e cinquenta metros) de comprimento, largura mínima de 13m (treze metros) e área de retorno com diâmetro maior ou igual a 30m (trinta metros).

§ 5º As servidões de passagem constituídas por elementos de infraestrutura, que porventura gravem terrenos a parcelar, deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 6º Os cruzamentos deverão ocorrer prioritariamente em ângulos de 90 (noventa) graus, de modo a não prejudicar a visibilidade.

§ 7º As vias deverão se harmonizar com a topografia local e serem proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

§ 8º As vias de circulação de qualquer loteamento deverão garantir que o percurso entre a testada de qualquer lote e uma via com hierarquia de coletora, medido pelo eixo das vias de acesso ao lote, não seja superior a 400m (quatrocentos metros).

Art. 22. A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

I. a declividade mínima das ruas e avenidas será de 1% (um por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);

II. a declividade máxima das vias locais, coletoras e marginais é 14% (quatorze por cento), admitindo-se exclusivamente para vias locais, em trechos inferiores a 100m (cem metros), a declividade de até 16% (dezesseis por cento), e em trechos de até 50m (cinquenta metros) declividade máxima de 18% (dezoito por cento);

III. a declividade máxima de categoria superior as elencadas no inciso anterior é de 12% (doze por cento);

IV. a fim de garantir a intervisibilidade as intersecções das vias (esquinas) deverão ser suavizadas por curvas parabólicas devendo o alinhamento do imóvel lindeiro acompanhar raio de curvatura da esquina ou em cortes transversais em

ângulo de 45º (quarenta e cinco graus), respeitando o dimensionamento do passeio bem como recuo predial da edificação, respeitando as dimensões mínimas estabelecidas no parágrafo único do Art. 16;

V. nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

VI. as ruas e avenidas devem ter arborização nas duas faces e uma árvore para cada lote ou quando defronte as áreas institucionais ou áreas livres a cada 15m (quinze metros) no máximo.

Parágrafo Único. Compete exclusivamente ao poder público determinar qual a espécime arbórea adequada para cada tipo de via, devendo obedecer às normas do Plano de Arborização Urbana de Telêmaco Borba.

Art. 23. Os passeios das vias terão configuração conforme o definido na Lei de Mobilidade de Telêmaco Borba.

Art. 24. No meio-fio junto às esquinas, paradas de ônibus e defronte as áreas institucionais devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de necessidades especiais, nos moldes das normas da ABNT.

Art. 25. As áreas de preservação permanente – APPs e as ZEIAs não deverão ser confinadas pelo parcelamento do solo, devendo ser circundadas por vias públicas destinadas ao transporte motorizado e/ou não motorizado, salvo nos casos de condomínios.

Seção III - Da Infraestrutura Básica

Art. 26. Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais, quando for o caso.

Parágrafo Único. Considera-se infraestrutura 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.

Art. 27. São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I. demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;

II. abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;

III. adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras em greide apropriado;

IV. rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;

V. rede de distribuição de água potável e de saneamento básico, quando verificado as condições mencionadas no Art. 65, § 1º desta Lei, aprovados pelo órgão competente;

VI. rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública, de acordo com as normas dos órgãos competentes;

VII. pavimentação asfáltica, nos termos desta lei e Lei de Mobilidade, com base, sub-base, meio-fio, com apresentação do projeto específico de pavimentação condizente com a utilização da via, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Mobilidade e Código de Obras;

VIII. ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pela Lei de Mobilidade e/ou órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pela Prefeitura Municipal;

IX. sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento;

X. emplacamento das vias públicas;

XI. arborização das vias de circulação, ajardinamento (cobertura com grama) de canteiros e outros elementos componentes do sistema de circulação e quando determinado pelo EIV dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

XII. rampas de acesso a cadeirantes, nas esquinas e paradas de ônibus;

XIII. pavimentação dos passeios, conforme padrão estabelecido pela Lei de Mobilidade e normas complementares.

§ 1º Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Poder Público exigirá dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

§ 2º Nos empreendimentos residenciais, os espaços livres destinados a praças deverão ser entregues pelo loteador/empreendedor devidamente ajardinados, arborizados e dotados dos equipamentos próprios às praças, devendo o projeto ser aprovado junto com o projeto do Loteamento.

Art. 28. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará sujeita à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infraestrutura básica:

I. rede de abastecimento de água potável;

II. rede de esgoto sanitário ou solução adequada, quando da não existência da rede em um raio de 150m (cento e cinquenta metros);

III. sistema de escoamento de águas pluviais;

IV. logradouros públicos pavimentados;

V. rede de distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;

VI. rede de iluminação pública.

§ 1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada nos incisos do caput deste artigo em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário

providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como precondição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

§ 2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no § 1º deste artigo deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e/ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

§ 3º A necessidade de execução dos elementos de infraestrutura dentro do terreno objeto de desmembramento caracteriza a obrigatoriedade da aprovação de projeto de loteamento.

Art. 29. As obras e serviços de infraestrutura exigidos para parcelamentos por esta Lei Complementar devem ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Municipalidade.

§ 1º O empreendedor terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de expedição do Alvará pela Municipalidade, para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidos.

§ 2º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação da SMPUHMA, mediante requerimento do empreendedor, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, o interessado solicitará ao órgão municipal competente ou às concessionárias de serviços públicos a vistoria e o respectivo atestado de conclusão do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 30. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I. declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
II. altura não superior a 3m (três metros);
III. revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;
IV. canaletas de drenagem na crista, na saia e nas bermas, para taludes com altura igual a 3m (três metros).

Parágrafo Único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

Art. 31. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infraestrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Seção IV - Da Contribuição Social

Art. 32. No parcelamento para fins urbanos realizados em zonas residenciais I – ZR-I, o empreendedor poderá doar para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS, além das áreas definidas no Art. 10 área correspondente a 6% (seis por cento) da área líquida de lotes ou contrapartida financeira no valor de mercado correspondente ao lote urbanizado, para serem utilizadas em programas habitacionais de interesse social.

§ 1º Em contrapartida à doação referida no caput desse artigo, será permitida a redução do lote mínimo estabelecido para a zona de 360 m2 para 300m2.

§ 2º As áreas doadas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e memorial descritivo aprovados pela Prefeitura Municipal e serão transferidas ao FMHIS a partir da data do registro do loteamento.

CAPÍTULO V - DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO HORIZONTAL

Art. 33. Entende-se por Condomínio Urbanístico a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente.

Parágrafo Único. Serão admitidos condomínios com diferentes finalidades de uso, considerando os usos residencial, comercial, industrial ou misto, respeitadas as possibilidades de uso previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 34. Os condomínios edilícios horizontais habitacionais são classificados em:

I. condomínio de residências em série: corresponde a um conjunto de no máximo 10 (dez) edificações térreas, assobradadas ou isoladas, situadas paralelas ou transversais ao alinhamento predial, as quais correspondem a frações ideais de lote resultante de loteamento aprovado pelo Município;

II. condomínio horizontal de pequeno porte: considera-se o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo

empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, com mais de 10 (dez) unidades autônomas e com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados).

III. condomínio horizontal de grande porte: considera-se o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura, cuja área total seja superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 100.000m² (cem mil metros quadrados).

Art. 35. Não serão exigidas contrapartidas urbanísticas e ambientais dos condomínios com até 10 (dez) frações privativas, salvo as medidas mitigadoras e compensatórias exigidas em processo de licenciamento urbanístico e ambiental.

Art. 36. Não serão admitidos lotes, reservas imobiliárias ou parcelas remanescentes sem destinação de uso com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) ou 10% (dez por cento) da área total do empreendimento.

Seção I – Dos Condomínios de Residências em Série

Subseção I - Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 37. São consideradas residências em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo das vias públicas, geminadas ou não, que dispensam a abertura de corredor de acesso às moradias, com o limite de 10 (dez) unidades autônomas.

§ 1º As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma.

§ 2º A implantação dos condomínios de residências em série deverá respeitar as diretrizes de alargamento e de abertura de novas vias estabelecidas pela Lei de Mobilidade Municipal;

§ 3º Somente serão admitidas residências em série, paralelas ao alinhamento predial, em lotes originários de parcelamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Art. 38. As residências em série paralelas ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I. cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso, dimensão do terreno, testada mínima, coeficiente de

aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situa;

II. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório;

III. a parede que divide as unidades autônomas deverão apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20m (vinte centímetros).

Parágrafo Único. Somente será admitida a construção de residências em série, paralelas ao alinhamento predial, nos locais indicados pela Lei de Zoneamento de Uso do Solo, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

Subseção II - Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 39. São consideradas residências em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja disposição exija a abertura de via de circulação interna, com o limite de 10 (dez) unidades autônomas, geminadas ou não.

§ 1º As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão ser registradas através de condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando a fração ideal, fração de uso comum e fração privativa de cada condômino.

§ 2º Somente serão admitidas residências em série, transversais ao alinhamento predial, em lotes originários de loteamento aprovado, regularizados e dotados de infraestrutura básica.

Art. 40. As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I. cada unidade autônoma deverá respeitar os parâmetros urbanísticos referentes ao uso, dimensão do terreno, testada mínima, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, conforme a zona em que se situa;

II. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório;

III. no caso de parede compartilhada, que divide as unidades autônomas, estas deverão apresentar isolamento acústico e possuir largura mínima de 0,20m (vinte centímetros);

IV. as vias de circulação interna deverão ser construídas de acordo com os seguintes parâmetros:

a) 6m (seis metros) de largura, quando as edificações estiverem dispostas em um só lado da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1m (um metro) de calçada;

b) 7m (sete metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via, sendo 5m (cinco metros) de pista de rolamento e 1m (um metro) de calçada para cada lado;

c) Os recuos frontais para a via de circulação interna deverão ter no mínimo 3m (três metros) de profundidade;

d) a infraestrutura da via interna deverá ser composta por rede de energia, iluminação, rede de água, drenagem, pavimentação e solução para o esgotamento sanitário;

e) toda infraestrutura da via interna será de responsabilidade do empreendedor, condição para aprovação e emissão do Certificado de Vistoria e Conclusão de Obras;

V. quando houver mais de 5 (cinco) moradias no mesmo lado da via de circulação interna, deverá ser construído um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 12m (doze metros), sendo admitida outra forma de viabilizar retorno para os veículos a critério do órgão municipal competente pela aprovação do projeto.

§ 1º Com relação à solução de esgotamento sanitário mencionada na alínea “d”, do inciso VI, é obrigatória a conexão à rede de esgoto, quando ela existir, ou a emissão de laudo de percolação para dimensionamento de fossas sépticas, assinado por responsável técnico habilitado.

§ 2º Só será admitida a construção de residências em série transversais ao alinhamento predial nos locais permitidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, cabendo ao empreendedor apresentar solução viável, a critério do órgão municipal competente, para o esgotamento sanitário.

Art. 41. Em casos de lotes com residências transversais e paralelas ao alinhamento predial, deverá ser respeitado o limite máximo de 10 (dez) unidades autônomas.

Subseção III - Das Residências em Série Mistas

Art. 42. São consideradas residências em série mistas aquelas compostas por unidades autônomas em série, paralelas e transversais ao alinhamento predial, com o limite de 10 (dez) unidades autônomas, geminadas ou não.

Parágrafo Único. As unidades autônomas paralelas ao alinhamento predial deverão respeitar o disposto nos artigos da Subseção I da Seção I do Capítulo V e as unidades autônomas transversais ao alinhamento predial deverão respeitar o disposto nos artigos da Subseção II da Seção I do Capítulo V.

Seção II – Dos Condomínios Horizontais de Pequeno e Grande Porte

Art. 43. As vias de acesso a um condomínio serão públicas e, na sua inexistência, deverão ser criadas em projeto, segundo traçado básico determinado pela SMPUHMA, implantadas pelo interessado e entregues ao Município com todos os

complementos.

Art. 44. Deverá ser respeitada uma distância mínima de 400m (quatrocentos metros) entre condomínios de grande porte, considerada a partir dos limites externos do condomínio.

§ 1º No caso em que um condomínio de grande porte solicitar a Consulta de Viabilidade Técnica para um terreno que se localize a uma distância inferior a 400m (quatrocentos metros) de outro empreendimento ainda em análise, o segundo empreendimento deverá ser informado da possibilidade de perda de direito, em função da aprovação do primeiro empreendimento.

§ 2º O primeiro empreendimento, de que trata o § 1º deste artigo, terá sua preferência garantida somente após a emissão da Certidão de Viabilidade Técnica.

Art. 45. Os projetos de condomínios residenciais horizontais, qualquer que seja sua modalidade, bem como suas unidades edilícias, atenderão aos parâmetros urbanísticos e de construção dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei de Mobilidade e demais normas aplicáveis, obedecendo ainda as seguintes diretrizes específicas:

I. a maior dimensão do condomínio não deverá ultrapassar distância máxima de 600m (seiscentos metros) entre suas ruas de contorno;

II. tendo o condomínio 20 (vinte) unidades ou mais, os pontos de controle devem ser dotados de equipamentos viários que permitam o acesso de veículos ao condomínio sem interferência no tráfego da via pública, e sendo estes equipamentos constituídos por praças externas de acesso de veículos, sua área é computável como área livre, podendo ainda ser determinado pelo EIV a execução de faixas de aceleração e desaceleração ou outras obras como rotatórias e instalação de semáforos;

III. acima de 50 (cinquenta) unidades autônomas será obrigatória a presença de dois acessos de veículos, distantes pelo menos 50m (cinquenta metros) ou localizados nos limites opostos dos terrenos;

IV. as quadras internas ao condomínio, se houverem, não poderão ter comprimento superior a 200m (duzentos metros), o empreendedor ou o Condomínio deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada;

V. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, uma vaga de garagem, sendo esta fora do recuo frontal obrigatório;

VI. deverão haver vagas de estacionamento para visitantes em número mínimo equivalente a 10% (dez por cento) do número de unidades habitacionais.

§ 1º O Poder Público e as concessionárias deverão ter acesso ao condomínio horizontal independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados;

§ 2º Para aprovação do empreendimento poderá ser exigido, nos moldes do Art. 54 desta lei, a realização de obras destinadas suprir as deficiências de acesso e

abastecimento ao empreendimento.

§ 3º As unidades habitacionais serão executadas segundo as exigências do Código de Obras e Edificações de Telêmaco Borba.

Art. 46. Em condomínios, o empreendedor deverá comprometer-se a custear e executar, nas vias implantadas por ocasião do condomínio, públicas ou privadas, e nas suas vias de acesso, as seguintes infraestrutura obrigatórias:

I. rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
II. sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;
III. rede de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;
IV. rede de iluminação;
V. pavimentação e sistema de drenagem;
VI. terraplanagem e pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei de Mobilidade e Código de Obras;
VII. meio-fio, calçamento e arborização dos passeios e canteiros centrais, de acordo com especificação do Município.

§ 1º A infraestrutura básica deverá se conectar com as redes existentes.

§ 2º Os proprietários das unidades autônomas devem constituir pessoa jurídica devidamente regularizada que deve comprometer-se com a preservação e manutenção das redes de infraestrutura obrigatórias para o empreendimento, a saber:

I. o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
II. a rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
III. a manutenção, limpeza das vias e das áreas comuns internas e de fundo de vale, se for o caso;
IV. a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, dentro da área do condomínio e de fácil acesso para entrega ao serviço de limpeza pública;
V. a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais;
VI. a manutenção de arborização, das áreas verdes e de lazer comum e das vias de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies existentes, obedecidas às normas do Município;

VII. a iluminação pública desses condomínios.

§ 3º Fica a pessoa jurídica, representante dos proprietários das unidades autônomas, obrigada a permitir o acesso do Município e das concessionárias de serviços públicos, desde que devidamente identificados.

Art. 47. Deverá ser doado ao Município, em local externo aos limites dos condomínios horizontais, de pequeno e grande porte, o percentual de área de uso público estabelecido no Art. 10 dessa lei, devendo ser transferida através de escritura pública de doação, sem qualquer ônus ou encargos para o Município.

§ 1º As áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverão possuir no mínimo, 50% (cinquenta por cento) de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de 10,00m (dez metros), e em terreno com declividade inferior a 30% (trinta por cento).

§ 2º As áreas institucionais a serem doadas não podem estar situadas nas faixas *non aedificandi.*

§ 3º Caso a área a ser doada não seja de interesse do Município, este poderá exigir contrapartida financeira no valor de mercado correspondente da área a ser doada, mediante a anuência do Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, que deverá ser destinada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano.

§ 4º Caso o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, será dispensada a doação de área institucional referida no caput deste artigo, salvo se indicado como contrapartida em Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 5º Aos condomínios implantados em áreas de até 25.000m², desde que se localizem integralmente dentro do raio de abrangência de 500 metros de equipamentos públicos de saúde, esportivos, educação, poderá ser dispensada a destinação de áreas ao Município para instalação destes equipamentos em percentual igual ao que for contemplado pela preexistência dos equipamentos neste raio, desde que o adensamento populacional previsto não cause sobrecarga a capacidade de atendimento dos referidos serviços.

Art. 48. Dentro da área fechada do condomínio deverá haver áreas livres comuns destinadas ao lazer de seus moradores em percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, podendo neste percentual estar incluso as áreas de recreação, sendo a presente exigência dispensada para condomínios de até 10 unidades habitacionais.

Art. 49. As vias internas destinadas a circulação de veículos e pessoas devem ser executadas de modo a garantir a segurança e mobilidade adequada, devendo serem sempre proporcionais ao tráfego previsto, ao que devem ser executadas com a seguinte largura mínima:

I. condomínios com até 10 (dez) unidades habitacionais, estes edificados em forma de vila;

II. vias de 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) sendo 2m (dois metros) destinadas aos passeios e 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros) destinados a pista de rolamento;

III. condomínios com mais de 10 (dez) e até 20 (vinte) unidades habitacionais:

a) vias de mão única: 8m (oito metros), sendo 3m (três metros) destinados aos passeios e 4,5m (quatro metros e cinquenta centímetros) destinados à pista de rolamento;

b) vias de mão dupla: 10m (dez metros), sendo 3m (três metros) destinados aos passeios e 7m (sete metros) destinados à pista de rolamento;

c) condomínios com mais de 20 (vinte) e até 50 (cinquenta) unidades habitacionais:

d) vias de mão única: 8m (oito metros), sendo 3m (três metros) destinados aos passeios e 5m (cinco metros) destinados à pista de rolamento;

e) vias de mão dupla: 11m (onze metros), sendo 3m (três metros) destinados aos passeios e 8m (oito metros) destinados à pista de rolamento.

IV. condomínios com mais de 50 (cinquenta) unidades habitacionais:

a) vias de com 13m (treze metros) e configuração de vias locais.

CAPÍTULO VI – DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO

Seção I – Da Competência e das Condições de Habilitação

Art. 50. A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação do Poder Público.

Art. 51. O Poder Público somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos (loteamentos, condomínios, desmembramentos, desdobros) e remembramentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

I. apresentação de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica atestando parecer favorável do órgão competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento ou remembramento na gleba ou no lote;

II. apresentação de planta com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente;

III. apresentação de plantas devidamente elaboradas nos termos da presente Lei;

IV. juntada de documentos, de conformidade com as instruções da presente Lei;

V. aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento, caso seja solicitado.

Subseção I - Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica

Art. 52. Para obter a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, diretrizes de uso e ocupação do solo, do sistema viário e outras diretrizes urbanísticas definidas para a situação do imóvel, o interessado deverá protocolar requerimento e recolher taxa respectiva ao Poder Público anexando os seguintes documentos:

I. requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal, neste caso acompanhado do instrumento de outorga de poderes, da área onde se pretende parcelar;

II. planta da gleba a ser loteada, em 3 (três) vias, na escala 1:1000, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definida e suas principais coordenadas geográficas;

b) o tipo de uso do solo predominante proposto para a gleba;

c) localização e porte dos cursos d'água, nascentes, lagos, veredas, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores isoladas se houverem, bem como a sua espécie, construções existentes e outros elementos significativos;

d) curvas de nível de metro em metro;

e) servidões ou faixas de domínio se houverem;

f) arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação e abastecimento;

g) esquema de loteamento pretendido, onde deverão constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

h) caracterização do tipo de do uso predominante a que o loteamento se destina;

i) apresentar legenda, espaço para parecer/aprovação do órgão competente;

III. planta de situação a ser loteada, na escala de 1:5.000, em 3 (três) vias, com indicação do:

a) norte magnético e geográfico da área total;

b) dimensões dos terrenos e seus principais postos de referência;

IV. áreas livres, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências em raio de até 800m (oitocentos metros) do centro geográfico da gleba a ser parcelada, com as respectivas distâncias.

V. título de propriedade atualizado, registrado em cartório de registro de imóvel;

VI. teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os diversos tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não e lençol freático;

VII. solicitação dos termos do EIV do parcelamento a ser realizado.

§ 1º As plantas referidas nesse artigo deverão seguir as normas da ABNT, ser georeferenciadas pelo Sistema Geodésico de Brasileiro, atual SIRGAS 2000, com coordenadas UTM, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, bem como em formato .PDF e em formato vertorial, podendo ser em ".DWG"

ou ".SHP" (shapefile)

§ 2º Sempre que se fizer necessário, a critério da autoridade municipal competente, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 3º O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado aos critérios estabelecidos no **Erro! Fonte de referência não encontrada.**e **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, além da viabilidade de abastecimento de água potável e sistema de tratamento de esgoto, podendo-se, para este efeito, admitir-se uma das seguintes provas:

I. laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela companhia de água e esgotos que possui a concessão da exploração desses serviços, pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água do Município e sistema de tratamento de esgoto;

II. laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto à possibilidade de perfuração de poços artesianos ou sistema semelhante.

§ 4º Nos casos em que houver impedimento da ligação da área ao sistema público de tratamento de esgoto, o empreendedor deverá apresentar solução própria, condizente com os princípios desta Lei Complementar e respeitando ao disposto no Plano Municipal de Saneamento Básico, desde que a companhia concessionária de água e esgotos aprove e assuma a manutenção da estrutura e serviços.

§ 5º As áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), onde não se permite parcelamento e edificação, devem ser representadas na planta do projeto de loteamento com a expressão "Área Inedificável".

Art. 53. O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I. se a área em questão é passível de parcelamento nos termos do disposto no **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e Art. 51 desta lei;

II. traçado um círculo de 800m (oitocentos metros) de raio centrado na gleba a lotear, pelo menos 20% (vinte por cento) dos lotes em loteamentos vizinhos devem estar ocupados há mais de dois anos com a liberação para construção;

III. se o empreendimento possui viabilidade de abastecimento de água potável e sistema de tratamento de esgoto, bem como acesso e conexões viárias com a malha urbana consolidada.

§ 1º O procedimento previsto neste artigo aplica-se também a loteamentos destinados à construção de casas populares (Habitação de Interesse Social - HIS, Habitação de Mercado Popular - HMP) vinculadas a cooperativas habitacionais públicas ou privadas.

§ 2º Excetuam-se do disposto neste artigo os parcelamentos do solo para fins industriais de interesse do Poder Público, que terão normas próprias.

Art. 54. Sempre que o empreendimento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do Art. 53 desta Lei, o Poder Público negará o fornecimento da "Certidão de Viabilidade Técnica" até que:

I. o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos pelo inciso I do Art. 53;

II. o interessado tome as providências necessárias para dirimir as questões apontadas no inciso III do Art. 53.

Parágrafo Único. Caso haja necessidade de obras, deverá haver a garantia, por processo fundamentado e oficializado, da sua execução antes da aceitação do loteamento.

Art. 55. Compete ao Poder Público Municipal através do(s) Órgão(s) responsável(is) pelo planejamento urbano:

I. expedir a "Certidão de Viabilidade Técnica", informando ser a gleba objeto de apreciação passível de receber loteamento;

II. informar:

a) o macrozoneamento da situação da gleba;
b) o zoneamento e os usos do solo;
c) a taxa de ocupação;
d) a taxa de permeabilidade;
e) os coeficientes de aproveitamento;
f) os recuos;
g) o número máximo de pavimentos da edificações;
h) as diretrizes viárias aplicáveis ao empreendimento segundo o Plano de Mobilidade de Telêmaco Borba, bem como as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido;
i) as áreas de preservação ambiental (ZEIA e APP);
j) as faixas sanitárias do terreno para escoamento das águas pluviais, faixas de domínio e outras não edificáveis;
k) a infraestrutura urbana exigida com a devida localização aproximada das áreas a serem destinados ao Poder Público Municipal para fins de instalação dos equipamentos públicos e comunitários nas Centralidades de Serviços Públicos;
l) a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelos interessados, quando necessários.
m) eventuais divergências quanto as informações requeridas aos inciso II e III do Art. 52 apresentadas pelo interessado.

n) os imóveis a serem caucionados em garantia a execução das obras de infra estrutura de responsabilidade do loteador.

o) indicação aproximada, em croqui, do sistema viário previsto, segundo o Plano de Mobilidade de Telêmaco Borba;

III. apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes;

IV. informar os termos do EIV.

§ 1º A escolha das áreas públicas destinadas a instalação das Centralidades de Serviços Públicos é de competência exclusiva do Poder Público Municipal, devendo pautar-se nos seguintes requisitos e princípios:

I. estar á área pretendida para a instalação da Centralidade de Serviços Públicos:

a) atendida por via Coletora ou via local com largura superior a 15 metros e;

b) preferentemente localizada no centro geográfico do empreendimento ou região, de modo que seu raio de abrangência atenda a maior população possível;

II. atendimento ao disposto às diretrizes do Plano Diretor Municipal;

III. razoabilidade e proporcionalidade.

§ 2º A "Certidão de Viabilidade Técnica", deverá ser expedida no prazo de trinta dias, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade de seis meses, após a sua expedição, renováveis mediante requerimento por igual período.

§ 3º Sendo necessário para devida e completa avaliação das implicações do parcelamento, a critério do Poder Público, o prazo para expedição da "Certidão de Viabilidade Técnica" poderá ser prorrogado por igual período de trinta dias.

Subseção II – Do Anteprojeto de Parcelamento

Art. 56. Após o recebimento da "Certidão de Viabilidade Técnica" atestando a viabilidade de parcelamento do solo o interessado estará habilitado a requerer a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o loteamento, apresentando, para este fim, o anteprojeto do empreendimento acompanhado de outros documentos, conforme especificação a ser definida pelo Poder Público, devendo ainda ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Parcelamento.

§ 1º O anteprojeto do loteamento deverá ser composto de:

I. mapa do projeto de loteamento, em escala de 1:1000, em três vias, contando com a indicação de:

a) divisas do imóvel, com caminhamentos e coordenadas geográficas dos principais marcos;

b) benfeitorias existentes;

c) árvores significativas, assim entendidas aquelas de espécies nativas ou protegidas por lei, também aquelas em estado adulto, bosques, florestas e áreas de preservação;

d) orientação magnética e geografia;

e) subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

f) sistema viário com as respectivas larguras e indicações, bem como a sua conexão com o sistema viário implantado no entorno e o tipo de pavimentação proposto;

g) perfis longitudinais e transversais de todas as vias circulação e áreas livres de lazer em escala de 1:500;

h) curvas de nível com equidistância de 1m (um metro);

i) Indicação, com coordenadas geográficas, dos marcos do alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

j) indicação e percentual das áreas destinadas ao Poder Público Municipal destinadas ao Sistema Viário, áreas de preservação permanente, eventuais áreas remanescentes, faixas de domínio se houverem, áreas destinadas a Implantação das Centralidades de Serviços Públicos, e imóveis dados ao Município em caução como garantia da execução das obras de infraestrutura de responsabilidade do loteador.

k) apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;

l) planilha de cálculo da área do imóvel;

m) teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os diversos tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não, presença e profundidade do lençol freático.

II. mapa de situação da área parcelada, na escala de 1:5.000, em 3 (três) vias, com indicação do:

a) norte magnético e geográfico da área total;

b) dimensões dos terrenos e seus principais postos de referência;

c) áreas livres, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências em raio de até 1.000m (mil metros) do centro geográfico da gleba a ser parcelada, com as respectivas distâncias.

III. as seguintes peças gráficas, em três vias, referentes obras de infraestrutura exigidas:

a) anteprojeto, da rede de escoamento das águas pluviais superficiais, com indicação das obras de arrimo (muros) necessárias a conservação dos novos logradouros;

b) anteprojeto da rede de abastecimento d'água e de esgoto;

c) anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública.

d) anteprojeto da pavimentação das vias;

e) anteprojeto das obras que ficarem a cargo do empreendedor;

IV. o EIV do empreendimento.

§ 2º As plantas referidas nesse artigo deverão seguir as normas da ABNT, ser georeferenciadas pelo Sistema Geodésico de Brasileiro, atual SIRGAS 2000, com coordenadas UTM, assinadas pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu

representante, bem como em formato .PDF e em formato vertorial, podendo ser em ".DWG" ou ".SHP" (shapefile).

§ 3º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações e registros de responsabilidades técnicas (ART's e RRT's) para cada etapa do projeto;

§ 4º O Poder Público, além da expedição das diretrizes estabelecidas no Art. 55 desta lei, indicará na planta, com base nos documentos fornecidos pelo requerente:

I. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias de redes de abastecimento energia, dutos e outras;

II. os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o Sistema Viário do Município relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;

III. o zoneamento básico, segundo as normas da Lei do Uso e Ocupação do Solo;

IV. as áreas institucionais a serem municipalizadas para fins de instalação das Centralidades de Serviços Públicos;

V. os lotes que servirão de caução como garantia da realização das obras de infraestrutura de responsabilidade do loteador.

§ 5º Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo órgão de planejamento urbano as diretrizes do loteamento para fins urbanos, em prazo não superior a trinta dias corridos, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção dos dados.

§ 6º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, por igual prazo.

§ 7º O órgão de planejamento urbano poderá pedir dilatação por igual período do prazo mencionado ao parágrafo 5º deste artigo para expedição de diretrizes nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento.

§ 8º As diretrizes básicas expedidas não implicam em aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

Art. 57. Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitado:

I. elaboração de 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;

II. estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§1º As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§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 25% (vinte e cinco 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) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;

IV. presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V. 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;

VI. áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

Seção II – Da Aprovação de Loteamentos e Condomínios

Subseção I – Das Exigências para Aprovação

Art. 58. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo do loteamento, obedecendo às diretrizes e atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, projeto que deverá vir instruído com os seguintes elementos:

I. as plantas, desenhos, projetos e mapas exigidos pelo artigo anterior, com as devidas correções e exigências determinadas pelo Poder Público Municipal, observando-se as exigências técnicas contidas no parágrafo 2º do Art. 56, na escala de 1:1000, indicado no mínimo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talvegues;

b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;

c) subdivisão das quadras em lotes ou datas, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;

d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;

e) perfis longitudinais (escala 1:1.000) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação, em três vias de cópias;

f) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na Lei de Mobilidade;

g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;

h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;

i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município, sejam as destinadas a implantação das vias de circulação, as APP e/ou ZEIA, as destinadas a criação das Centralidades de Serviços Públicos onde instalar-se-ão os equipamentos comunitários, espaços livre de uso público e as destinadas a instalação dos equipamentos públicos diversos;

j) indicação, no quadro de áreas do requadro gráfico padrão, da área total da gleba, dos lotes e do sistema viário, bem como da área de praças, das áreas institucionais e do número total dos lotes;

k) os perfis longitudinais das quadras no local de maior declive, horizontal em escala 1:1.000 e vertical em escala 1:100;

l) planilha e caminhamento na gleba e talvegues;

m) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

II. projeto completo, detalhado e dimensionado do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água, dentro dos padrões estipulados pelo Poder Público Municipal;

III. projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, bem como as servidões destas águas de uns imóveis em relação a outros;

IV. projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária;

V. projeto completo do sistema de distribuição compacta de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto;

VI. projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Público;

VII. projetos de arborização das áreas verdes e das vias públicas, de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal;

VIII. projeto completo e detalhado das obras previstas no Art. 53, inciso III, desta lei quando de responsabilidade do loteador.

§ 1º A documentação do projeto enviado para aprovação constará ainda de:

I. título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II. autorização do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Renováveis Naturais - IBAMA -, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - e Instituto Ambiental do Paraná - IAP -, conforme a Lei nº 4.778/65;

III. modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infraestrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, a denominação do empreendimento e o atendimento ao disposto no Art. 63 desta Lei;

IV. memoriais descritivos contendo:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento e suas características predominantes no que tange ao as suas características urbanísticas preponderantes, limitações construtivas e de uso do solo;

c) eventuais limitações instituídas por servidões inclusive faixas de domínio se houverem;

d) áreas escrituradas da gleba;

e) área loteada e dos próprios lotes urbanos;

f) áreas destinadas ao sistema viário;

g) ZEIA, APP, e outras áreas remanescentes;

h) áreas institucionais destinadas a instalação dos equipamentos urbanos e comunitários, inclusive áreas livres;

V. discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infraestrutura urbana;

VI. cronograma físico de execução do serviço de obras de infraestrutura urbana exigida, que ficarem a cargo do loteador;

VII. termo de compromisso quanto a execução das obras e respectivas penalidades, inclusive sob pena de perda em favor do município das áreas caucionadas;

VIII. termo de ciência e compromisso de que as unidades habitacionais somente poderão ser liberadas para edificação e uso depois de concluídas as obras de infraestrutura de responsabilidade do loteador e concessionárias de serviços públicos;

IX. termo de ciência e compromisso de que os adquirentes dos lotes urbanos poderão suspender pagamentos e/ou pleitear a dissolução do contrato e devolução integral de eventuais parcelas já pagas caso as obras previstas não se iniciem e se concluam nos prazos especificados;

X. Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV acompanhado de comprovante de sua aprovação pelo Poder Público Municipal e termo de compromisso da realização de eventuais obras, ajustes ou medidas mitigadoras, minimizadoras ou compensatórias por ele exigidas;

XI. comprovante de pagamento das taxas devidas ao Município;

XII. “Certidão de Viabilidade Técnica”;

XIII. uma via contendo as diretrizes urbanísticas aprovadas pelo (órgão de planejamento);

XIV. documentos comprovantes da habilitação e responsabilidade dos profissionais que elaboram e assinam os projetos.

§ 2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, inclusive cadastrado no município, nos termos desta lei, com as respectivas ART's e RRT's (Anotação e/ou Refistro de Responsabilidade Técnica) para cada etapa do projeto.

§ 3º Os projetos a que se refere o inciso II do caput deste artigo deverão ser apresentados pelo loteador mesmo que a realização das obras não seja de sua responsabilidade.

Art. 59. De posse da documentação exigida, o Poder Público terá o prazo de trinta dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

Subseção II – Da Aprovação e Registro do Parcelamento

Art. 60. O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto de aprovação do loteamento, sendo fornecida certidão e Croqui oficial para competente averbação no Registro de Imóveis e, depois de demonstrada a averbação, expedirá alvará de "Licença para Execução do Loteamento, Serviços e Obras de Infraestrutura Urbana" para este exigidos, devendo o loteador fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas no momento da retirada do alvará.

§ 1º O Decreto Municipal deverá descrever as seguintes informações:

I. condições em que o loteamento foi autorizado;
II. obras a serem realizadas;
III. cronograma e o orçamento para execução;
IV. áreas caucionadas para garantia da execução das obras;
V. áreas transferidas ao domínio público;
VI. lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso;
VII. prazo para início e conclusão das obras.

§ 2º No caso de parcelamentos localizados na Zona de Expansão Urbana, o decreto deverá apresentar a(s) zona(s) que incidirão sobre a área após sua implementação.

§ 3º No ato de registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá no Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das áreas que passarão ao domínio do público, sejam APP's, ZEIA's, espaços livre de uso público, áreas destinadas a instalação dos equipamentos urbanos e comunitários, áreas correspondentes ao sistema viário, faixas de domínio e eventuais outras

áreas remanescentes.

§ 4º Acarretam a caducidade da aprovação do loteamento:

I. não ser o mesmo averbando no Registro Imóveis no prazo de 120 dias a contar da publicação do Decreto de Aprovação;

II. averbado o loteamento, a sua execução não ser iniciada no prazo de 120 dias a contar da data da averbação;

III. não sendo iniciado e/ou concluídos as obras de infraestrutura exigidas do loteador nos respectivos prazos.

Art. 61. No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. executar as obras de infraestrutura referidas no Art. 27 desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no Art. 29 desta Lei;

II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III. facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;

IV. não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;

V. utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pelo Poder Executivo Municipal e conforme disposto no Art. 77 dessa lei;

VI. preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 62. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 63. Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Subseção III - Das Garantias

Art. 64. Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento, será constituída, antes de sua aprovação, caução real mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de Telêmaco Borba, ou

carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Telêmaco Borba.

§ 1º A caução referida no caput desse artigo será no valor correspondente a 1,2 (uma vírgula duas) vezes o valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

§ 2º A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador, ou será previamente registrada antes da referida aprovação, quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do loteamento.

§ 3º Não serão aceitas como caução pelo Poder Público as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas como ZEIA, APP, AIA ou faixas de domínio.

Art. 65. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de dois anos:

I. no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de limpeza, terraplenagem, demarcação de quadras e áreas públicas, abertura de vias, drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado, execução das guias e sarjetas;

II. no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes à pavimentação asfáltica conforme o caso, pavimentação dos passeios, muretas e quando pactuado a sua execução pelo loteador, arborização das vias, urbanização das praças, execução da rede de abastecimento de água potável e da rede compacta de energia elétrica, recolhimento à concessionária do valor dos serviços referentes à iluminação pública, à rede coletora de águas servidas, e aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

§ 1º A execução de obras de coleta de águas servidas é obrigatória, devendo ser realizada antes da licença para uso e ocupação das unidades habitacionais quando demonstrada a possibilidade de contaminação do lençol freático face a execução de fossas sépticas, ou mesmo quando as condições do solo inviabilizarem a execução destas.

§ 2º O prazo para execução e aceitação das obras de infraestrutura de loteamentos é de dois anos, podendo ser prorrogado por mais doze meses, a critério do Poder Público Municipal, contados da data de aprovação da planta do loteamento, estando impedidos de obter deferimento à prorrogação os empreendedores que estiverem com outros empreendimentos em situação irregular.

§ 3º Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem que tenha ocorrido a

execução, no todo ou em parte, das obras de infraestrutura de responsabilidade do loteador, ficará ele ainda:

I. sujeito às penalidades e multas previstas nesta lei.

II. impedido de obter a aprovação de diretrizes e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

Art. 66. Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo Único. Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo Poder Público.

Art. 67. O Poder Público fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º A título de aplicação do disposto no caput deste artigo, o Poder Público notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de trinta dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§ 2º Verificada a paralisação, conforme os termos do caput deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

Art. 68. Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos a maior realizados.

Subseção IV - Da Aceitação

Art. 69. Após a conclusão das obras de infraestrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público procederá, mediante decreto, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Parágrafo Único. O decreto de aceitação poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos, ao meio ambiente ou a coletividade.

Art. 70. A aceitação poderá, a critério do Poder Público, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 71. Para efeito desta Lei, após 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro do loteamento, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos, podendo a individualização se dar em menor tempo estando as unidades alienadas.

Art. 72. Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I. escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II. laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III. comprovante de registro do loteamento;

IV. carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

V. carta de anuência do órgão municipal responsável pelo meio ambiente, atestando o cumprimento das disposições atinentes ao meio ambiente, no que tange as áreas verdes, áreas de preservação, arborização e outras pertinentes, sem prejuízo de demais certidões declaratórias de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

VI. demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

VII. certidão dando conta do atendimento integral aos termos do EIV, quando exigido.

Art. 73. Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de trinta dias, publicará o decreto de aceitação.

Seção III – Da Aprovação de Desmembramento e Remembramento

Art. 74. Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento, desdobro e de projetos de anexação do solo urbano, o interessado apresentará, mediante requerimento, ao Poder Público, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

I. projetos geométricos de desdobro, desmembramento e remembramento, em 4 vias de cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com acompanhamento de respectiva versão digital;

II. prova de propriedade dos lotes;

III. certidão Negativa de débitos municipais;

IV. consulta Prévia de Viabilidade Técnica expedida pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, conforme o Art. 52 desta Lei;

V. Registros e/ou Anotações de Responsabilidade Técnica do profissional responsável.

Parágrafo Único. Deverão constar obrigatoriamente dos projetos geométricos aludidos neste artigo os seguintes elementos:

I. rumos e distâncias das divisas;
II. área resultante;
III. área anterior;
IV. denominação anterior;
V. denominação atual;
VI. indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
VII. indicação precisa das edificações existentes, ou projetadas, inclusive seus recuos.

Art. 75. Os projetos de desdobro, desmembramento e remembramento poderão ser apresentados para aprovação nos formatos A3, A2, A1 e A0 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500.

§ 1º Excepcionalmente serão admitidos ou exigidos formatos e escalas diferentes dos previstos no "caput" deste artigo, para que haja a devida descrição.

§ 2º Aos desmembramentos com fins de instalação de condomínios horizontais aplicam-se, no que couber, as disposições relativas aos loteamentos, inclusive no que tange a Consulta Previa de Viabilidade Técnica, Anteprojeto e Projeto.

Art. 76. De posse de toda a documentação, o Poder Público expedirá o ato de aprovação no verso das plantas, no prazo máximo de trinta dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

Seção IV – Do contrato padrão de venda dos lotes

Art. 77. Deverão constar do contrato padrão de venda dos lotes, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº. 6.766/79:

I. o nome do loteamento;
II. a definição do tipo de loteamento;
III. o zoneamento, uso e ocupação do solo;
IV. os coeficientes construtivos: gabarito, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficientes de aproveitamento;
V. os recuos obrigatórios e as servidões;

VI. as áreas não edificáveis;

VII. as restrições de remembramento ou desmembramento;

VIII. a existência de garantias reais;

IX. o cronograma físico das obras e serviços a executar por conta do loteador;

X. a proibição de edificação e uso até que as obras de infraestrutura de responsabilidade do loteador e concessionárias de serviços públicos sejam concluídas;

XI. cláusula garantindo direito aos adquirentes de suspender pagamentos e/ou pleitear a dissolução do contrato e devolução integral de eventuais parcelas já pagas caso as obras previstas não se iniciem e se concluam nos prazos especificados.

CAPÍTULO VII – DA FISCALIZAÇÃO E PENALIDADES

Art. 78. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e do previsto ao Art. 87 desta Lei a aplicação das seguintes sanções:

I. embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III. advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

Seção I - Da Fiscalização

Art. 79. O parcelamento será submetido à fiscalização do Poder Público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana e cumprimento das normas ambientais.

§ 1º Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.

§ 3º As infrações da presente Lei acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a regularização.

§ 4º O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos do Art.

87 desta Lei.

§ 5º Para efeito de fiscalização, deverá o loteador manter no local da obra uma cópia completa dos projetos aprovados e do ato de aprovação.

§ 6º Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 80. O auto de infração/embargo deverá constar:

I. a indicação do dia e do lugar em que se deu a infração, ou em que esta foi constatada pelo autuante;
II. o fato ou ato que constitui a infração, indicando o dispositivo legal infringido;
III. o nome e a assinatura do infrator, ou, na sua falta, a denominação que o identifique e endereço;
IV. nome e assinatura do autuante, bem como sua função ou cargo;
V. nome, assinatura e endereço das testemunhas, quando for o caso.

Art. 81. O auto de infração, em 04 (quatro) vias, deverá ser assinado pelo funcionário que tiver constatado a existência da irregularidade e também, sempre que possível, pelo próprio autuado; na sua ausência, poderá ser colhida a assinatura de representante, preposto, ou de quem lhe fizer as vezes.

§ 1º A recusa de assinatura no auto de infração será anotada pelo autuante perante duas testemunhas, não pertencentes ao quadro de funcionários da Prefeitura Municipal, considerando-se neste caso, formalizada a autuação.

§ 2º A última via do auto de infração, quando o infrator não for encontrado, será encaminhada oficialmente ao responsável pelo empreendimento, sendo considerado para todos os efeitos legais, como estando o infrator cientificado da mesma.

Art. 82. Acompanhará os embargos intimação fixando o prazo para regularização das obras.

Art. 83. Lavrado o auto de infração, o infrator poderá apresentar defesa escrita, dirigida à autoridade municipal competente, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis a contar de seu recebimento, findo o qual será o auto encaminhado para imposição da multa e cobrança.

Art. 84. Imposta a multa, será dado seu conhecimento ao infrator no local da infração ou na sede da empresa responsável pelo empreendimento, mediante entrega da terceira via do auto de infração, na qual deverá constar o despacho da autoridade municipal competente que a aplicou.

§ 1º O infrator terá o prazo de 7 (sete) dias úteis para efetuar o pagamento da multa.

§ 2º Decorridos o prazo estipulado no §1º, a multa não paga será cobrada por via executiva, sem prejuízo de outras penalidades.

Art. 85. Atendidas as exigências para regularização das obras, a causa do embargo será removida.

Art. 86. Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I. requerimento solicitando a modificação;
II. memorial descritivo da modificação;
III. três vias de cópias do projeto de modificação acompanhado de versão digital.

Seção II – Das Proibições e Penalidades

Art. 87. Fica proibido sob pena de embargo administrativo das obras, se for o caso, a aplicação de multa aos responsáveis:

I. divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
II. dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento, remembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Público Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas federais e estaduais pertinentes;
III. dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado;
IV. registrar Loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.
V. outorgar qualquer Escritura Pública de venda de lotes, ou documento equivalente, antes de concluídas as obras de infraestrutura previstas a cargo do loteador ou antes de cumpridas as demais obrigações instituídas por esta Lei, inclusive as assumidas nos Termos de Compromisso;
VI. alienar os imóveis caucionados sem a devida e comprovada ciência ao adquirente de tal caução.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá de 10 (dez) a 1.000 (mil) UFM.

§2º O pagamento da multa e aplicação de penalidade administrativa não pecuniária não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando ao infrator a obrigação de satisfação das exigências legais.

§ 3º Entende-se por responsáveis, os quais responderão solidariamente, no limite de suas responsabilidades, nos termos da legislação civil pátria:

I. o proprietário da área,
II. o loteador, pessoa física ou jurídica, bem como seus sócios administradores;
III. os responsáveis técnicos pela obra.

§ 4º Aos responsáveis técnicos pela obra, como penalidade, caberá ainda:

I. a suspensão de sua matrícula no município por prazo não inferior a 06 meses e não superior a 12 meses;
II. em caso de primeira reincidência a suspensão de sua matrícula no município por prazo não inferior a 12 meses e não superior a 24 meses;
III. em caso de segunda reincidência a cassação definitiva da matrícula no município;
IV. representação em seu conselho de classe.

§ 5º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável, multa no valor do dobro da inicial, cabendo ao loteador e/ou proprietário da área a suspensão de sua licença para construir no Município pelo prazo de cinco anos.

Art. 88. O empreendedor que tenha sido notificado por irregularidade na implantação de loteamentos, desmembramentos e remembramentos não poderá dar início a outro processo de aprovação de parcelamento enquanto a situação não for regularizada.

Art. 89. São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito desta Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas as licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

CAPÍTULO VIII - DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 90. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Cadastro Municipal de Contribuintes poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Público.

§ 1º São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia/Paraná - CREA-PR

ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU-PR, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

CAPÍTULO IX - DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

Art. 91. Quando de interesse coletivo para melhor adequação do parcelamento às necessidades de uma região ou para atendimento do sistema viário de interesse não exclusivamente local ou ainda para a implantação de equipamentos comunitários, que resulte na necessidade de áreas maiores que 35% (trinta e cinco por cento), poderá o Poder Público compensar esse acréscimo através da utilização dos instrumentos urbanísticos previsto no Estatuto da Cidade e contemplados na Lei do PDM/TB:

I. estabelecimento de operação urbana consorciada;
II. gratuidade da outorga onerosa do direito de construir até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de cada imóvel para os lotes do empreendimento, sempre com a devida proporcionalidade a perda de potencial construtivo face ao excedente a 35% de áreas destinada ao Poder Público;
III. aquisição do direito de superfície das áreas que excederem os 35%.

§ 1º Não será admitida a aplicação simultânea dos benefícios previstos neste artigo, devendo necessariamente resultar a aplicação parcial de um inciso na redução do estabelecido por outro, proporcionalmente.

§ 2º Na aquisição de que trata o inciso III não haverá pagamento em espécie, mas sim compensação de créditos tributários ou outros.

CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 92. Os casos omissos nesta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento da Comissão de Urbanismo e mediante requerimento desta ao Conselho de Urbanismo e Meio Ambiente.

Art. 93. Os processos de parcelamento do solo cujo protocolo do requerimento de aprovação do projeto seja anterior à vigência desta Lei serão analisados e aprovados observando-se as normas da lei anterior, todavia, buscar-se-á o entendimento com o empreendedor a fim de aplicar o disposto nesta lei naquilo que for possível.

Parágrafo Único. O alvará de licença que estiver dentro do prazo de validade de execução e expedido conforme as normas da lei anterior terá sua validade garantida mas não poderá ser renovado, salvo se o loteamento estiver registrado.

CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 94. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DAS ARAUCÁRIAS, TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, em 31 de maio de 2019.

Marcio Artur de Matos
Prefeito