PREFEITURA MUNICIPAL DE PEABIRU

ESTADO DO PARANÁ

L E I Nº 102/88.

SÚMULA: Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Peabiru e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PEABIRU, Estado do Paraná, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte

L E I

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos do município de Peabiru, será regido pela presente Lei, elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º - .....

Art. 26º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Peabiru, aos 21 dias do Mês de setembro de 1.988.

NELSON PROENÇA
-PREFEITO MUNICIPAL-

PROJETO DE LEI Nº 115/88

SÚMULA : DISPÕE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE PEABIRU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PEABIRU, ESTADO DO PARANÁ APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - O parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Peabiru, será regido pela presente Lei, elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/79 e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º - O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das

vias existentes.

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

Parágrafo 3" - Considera-se remembramento a fusão de lotes destinados à edificação com o aproveitamento do sistema viário existente.

CAPITULO II

Das Áreas Parceláveis e Não Parceláveis

ART. 3" - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em Zonas Urbanas devidamente definidas na Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo Único - Na Zona Rural, só será admitido o parcelamento para implantação de indústrias ou equipamentos comunitários, com a prévia aprovação da Prefeitura Municipal e anuência do Ministério da Reforma e Desenvolvimento Agrário.

ART. 4" - Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações,

antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.

II. Nas nascentes, mesmos os chamados "olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica, antes de tomadas as devidas providências;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

IV. Nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

V. Onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI. Em terrenos em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal;

VII. Em terrenos Situados em áreas de preservação florestal e ecológica;

VIII. Em terrenos onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção.

CAPITULO III

Dos Requisitos Urbanísticos

ART. 5" - Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

I. Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal;

II. Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba ceda ao Patrimônio Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que corresponde às áreas de circulação, áreas verdes e institucionais, salvo nos loteamentos, destinados ao uso industrial cujos lotes forem iguais ou maiores que 10.000 m2 (dez mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida;

III. Ao longo das faixas de domínio das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 m (quinze metros) de largura para ambos os lados, conforme exigências dos órgãos competentes;

IV. Ao lado das águas correntes e dormentes será

obrigatória a reserva de uma faixa de protecão de 15 m (quinze metros) para cada lado das margens, a qual deverá ser cedida ao Patrimônio Municipal.

a. A Prefeitura Municipal poderá ampliar a faixa de protecão a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa de protecão;

b. A área correspondente à faixa de protecão não poderá ser considerada no cômputo da percentagem exigida no inciso II, deste Artigo;

c. Caso os rios sejam canalizados, esta faixa de protecão poderá ser dispensada através de acordo prévio entre o loteador e a Prefeitura Municipal;

V. As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

VI. Os projetos de loteamentos deverão obedecer às seguintes dimensões:

. Largura mínima da rua: 16 m (dezesseis métros)

. Largura mínima de faixa carrosável: 10,00 m (dez metros);

- Largura mínima de passeios: 3,00 m (três metros);
- As ruas sem saída, não poderão ultrapassar 150 m (cento e cinqüenta metros) de comprimento, devendo, obrigatóriamente, conter em seu final, bolsão para retorno, com diâmetro mínimo de 20m (vinte metros);
- Rampa máxima de faixa carrocável: 20% (vinte por cento;
- Comprimento máximo da quadra igual a 150 m (cento e cinqüenta metros) e largura mínima de 50 m (cinqüenta metros);

VII. Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário recebendo, no mínimo, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e a marcação das quadras e lotes. As ruas serão abertas com o greide definitivo a nível de subleito.

a. A Prefeitura Municipal poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias, em vista das condições do terreno a parcelar;

b. Se houver córrego, arroio ou vale sujeito a alagamento, deverá ser executada a canalização destes nas travessias das ruas;

VIII. As áreas mínimas, dos lotes bem como as testadas, são as estipuladas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e são as seguintes:

Área mínima dos lotes..= 300 m2 200 m

Testada Mínima.....= 10 m

Parágrafo 1" - O número, dimensões e localização aproximada das áreas verdes e institucionais serão determinados pela Prefeitura Municipal, na expedição das diretrizes.

Parágrafo 2" - A Prefeitura Municipal poderá exigir dimensões específicas para determinadas ruas da cidade, diferente das exigências do inciso VI do artigo 5", de acordo com o sistema viário principal.

Parágrafo 3" - Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas de 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona, não sendo permitida testada inferior a 13,00 m (treze metros).

CAPITULO IV

Da Consulta Prévia

ART. 6" - O interessado em elaborar projeto de loteamento, deverá

solicitar à Prefeitura Municipal, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o uso do Solo Urbano, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II. Planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2.000 assinada pelo proprietário ou seu representante, indicando:

   a. Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

   b. Localizacão dos cursos d' água, áreas sujeitas a inundacões; bosques, árvores de grande porte e construcões existentes;

   c. Arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localizacão de vias de comunicacão, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

   d. Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

III. Planta de situacão da área a ser loteada, em duas

vias na escala de 1:10.000, com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência:

ART. 7º - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as Diretrizes de Planejamento do Município e demais legislações superiores, indicará na planta apresentada na Consulta Prévia:

I. As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III. Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público:

a. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

b. Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e

similares;

IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;

V. Relacão dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelos interessados.

Parágrafo 1" - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias; neles não será computado o tempo dispendido na prestacão de esclarecimentos pela parte interessada.

Parágrafo 2" - A aceitacão da Consulta Prévia não implica em aprovacão da proposta do loteamento.

CAPITULO V

Do Anteprojeto de Loteamento

ART. 8" - Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantacão do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

Parágrafo 1" - Planta de situacão da gleba a ser loteada, na escala de 1:10.000, em 02 (duas) vias, com as seguintes informacões:

I. Orientação magnética e verdadeira;

II. Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 m (mil metros).

Parágrafo 2" - Os desenhos do Projeto de Loteamento, na escala de 1:2.000, em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

I. Orientação magnética e verdadeira;

II. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas e numerações;

III. Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, e cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV. Sistema de vias com as respectivas larguras;

V. Curvas de nível com equidistância de 1,00 (um metro);

VI. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças:

a. Os perfis serão apresentados na escala de 1:500 na horizontal e 1:50 na

vertical;

VII. Indicação dos marcos de alinhamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII. A indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município e outras informações, em resumo sendo:

a. Área escriturada;

b. Área loteada;

c. Área destinada à circulação;

d. Áreas verdes;

e. Áreas institucionais;

f. Área remanescente.

Parágrafo 3º - O prazo máximo para estudo e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 4º - Parecer Técnico da Companhia de Energia Elétrica e da Companhia de Água e Esgotos sobre a viabilidade da execução.

CAPITULO VI

Do Projeto de Loteamento

ART. 9" - Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

Parágrafo 1" - Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1" e 2" do artigo 8" desta lei, em 04 (quatro) vias.

Parágrafo 2" - Memorial Descritivo, contendo obrigatoriamente:

I. Denominação do loteamento;

II. Descrição sucinta do loteamento com suas características;

III. As condições urbanísticas do loteamento;

IV. Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V. A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

Parágrafo 3" - Deverão, ainda, fazer parte do projeto do loteamento, as seguintes peças gráficas em 02 (duas) vias, referentes a obras de infra-estrutura exigidas, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I. Projeto de rede de abastecimento d' água, aprovado pelo órgão competente;

II. Projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente.

Parágrafo 4" - Deverá, ainda, apresentar modelo de Contrato de Promessa de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especificam:

I. O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura;

II. O prazo de execução da infra-estrutura constante nesta lei;

III. A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no artigo 5" desta lei;

IV. A possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

V. O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento, definido a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

Parágrafo 5" - Documentos relativos à gleba, em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:

I. Título de propriedade;

II. Certidões negativas de Tributos Municipais.

Parágrafo 6" - As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Parágrafo 7" - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo responsável técnico, mencionando seus registros no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, desta região e Prefeitura.

Parágrafo 8" - O prazo máximo para aprovação do

projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.

CAPITULO VII

Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

ART. 10" - O pedido de licença para desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500, contendo as seguintes indicações:

I. Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;

II. Tipo de uso predominante no local;

III. Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com as respectivas áreas.

ART. 11" - Após examinada e aceita a documentação, será concedida a licença, sendo fornecido um Croqui Oficial para competente averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo Único - Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção e/ou edificação no s

mesmos.

ART. 12" - A aprovação do projeto a que se refere o artigo só anterior poderá ser permitida quando:

I. Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem suas dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. A parte restante do terreno, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

ART. 13" - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, todas as disposições aplicadas aos projetos de loteamento.

CAPITULO VIII

Da Aprovação e do Registro de Loteamento

ART. 14" - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta lei, a Prefeitura Municipal procederá ao:

I. Exame da exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigências do Capítulo VI.

Parágrafo Único - A Prefeitura Munjcipal poderá

exigir as modificacões que se facam necessárias.

ART. 15" - Aprovado o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal efetuará vistoria no terreno para comprovacão da execucão das obras de infra-estrutura exigidas por esta lei.

Parágrafo Único - Satisfeita a exigência do "caput" deste artigo, a Prefeitura Municipal baixará decreto de aprovacão de projeto de loteamento e expedirá o Alvará de Loteamento, no qual constará a indicacão das áreas que passarão a integrar o domínio do municipio no ato de seu registro.

ART. 16" - No ato de recebimento do Alvará de Parcelamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromissao no qual se obrigará.

I. Executar as obras de infra-estrutura referida no Artigo 5".;

II. Executar as obras de consolidacão e arrimo para a boa conservacão das vias de circulacão, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condicões viárias e sanitárias do terreno a arruar;

III. Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV. Não outorgar qualquer escritura da venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens I, II e III deste Artigo e cumpridas as demais obrigações por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

V. Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência do Parágrafo 4" do artigo 9" desta lei.

Parágrafo 1" - As obras que constam no presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

Parágrafo 2" - O prazo e as formas de execução das obras a que se referem os itens I, II deste artigo será combinado, entre o loteador a Prefeitura e o órgão competente, quando da aprovação do projeto de loteamento.

ART. 17" - Aprovado o Projeto de Loteamento, pela Prefeitura Municipal, e assinado o Termo de Compromisso, pelo loteador, este terá o prazo de 90 (noventa) dias para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, sob pena

de caducidade da aprovação.

ART. 18" - A Prefeitura só expedirá álvará para construir, reformar ou ampliar construções em terrenos e loteamentos, aprovados a partir da data de vigência desta lei, cujas obras tenham sido vistoriadas e aprovadas após a aprovação do respectivo loteamento.

ART. 19" - Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação da Prefeitura Municipal e deverá ser depositada no Registro de Imóveis, em complementação ao projeto original, com a devida averbação.

Parágrafo 1" - Em se tratando de simples alterações de perfis ou medidas resultantes em consequência de localização das ruas, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que lhe seja fornecido novo Alvará de Parcelamento pela Prefeitura Municipal.

Parágrafo 2" - Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará ou do Decreto de Aprovação, expedindo-se então o novo Alvará e

baixando-se novo Decreto.

ART. 20" - A aprovacão do plano de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relacão a área arruada, loteada ou desmembrada, nem para quaisquer indenizacões decorrentes de tracados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou às disposicões legais aplicáveis.

CAPITULO XI

Das Disposicões Finais

ART. 21" - Fica sujeita à cassacão do alvará, embargo a administrativo da obra e à aplicacão de multa, todo aquele que, a partir da data de publicacão desta Lei:

I. Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorizacão da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposicões desta Lei, ou ainda das normas federais e estaduais pertinentes;

II. Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das

determinacões do projeto aprovado e do ato administrativo de licenca;

III. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovados 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.

Parágrafo 1" - A multa a que se refere este artifo corresponderá de 10 (dez) a 40 (quarenta) vezes o MVR (Maior Valor de Referência).

Parágrafo 2" - O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominacões legais, nem sana a infracão, ficando o infrator na obrigacão de legalizar as obras de acordo com as disposicões vigentes.

Parágrafo 3" - A reicidência específica da infracão acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licenca para construir no Município pelo prazo de dois anos.

ART. 22" - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal, após a publicacão desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, implantado sem autorizacão municipal, o

responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para pagamento de multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel.

Parágrafo Único - Não cumpridas as exigências constantes da notificação, será lavrado auto-de-embargo, ficando proibida a continuação dos trabalhos, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 23 - 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 da presente lei, concedam ou contribuam para que sejam liberadas licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

Art. 24 - Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta lei serão apreciados pelo órgão competente da Prefeitura e pelo Conselho de Urbanismo do Município.

Art. 25 - A observância deste código não implica em desobrigação quanto ao cumprimento das leis e decretos federais e estaduais pertinentes ao assunto.

Art. 26 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



PREFEITO MUNICIPAL