MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON

ESTADO DO PARANÁ

LEI COMPLEMENTAR nº 004/2020, DE 16 DE ABRIL DE 2020.

Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon - Paraná
PROTOCOLO GERAL 233/2020
Data: 17/04/2020 - Horário: 16:02
Legislativo - PLCE 4/2020

DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO MUNICÍPIO DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON, NOS TERMOS DE LEI COMPLEMENTAR DO PLANO DIRETOR E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, aprovou a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1° A presente Lei destina-se a disciplinar o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos do Município de Marechal Cândido Rondon, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e demais disposições sobre a matéria.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou para melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2º Esta lei tem como objetivos:

I – Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II – Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas ou de risco;

III – Evitar a comercialização de lotes inadequados ou de risco às atividades urbanas;

IV – Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º O Parcelamento do Solo Urbano poderá ser feito mediante Loteamento, Desmembramento ou Desdobro, admitindo-se ainda o Remembramento para conformação de unidades imobiliárias maiores, observadas as disposições dessa Lei e as exigências da Legislação Federal, Estadual e Municipal, bem como as demais Leis Urbanísticas Municipais.

Art. 4º O Parcelamento do Solo para Fins Urbanos somente será admitido nas Macrozonas Urbanas, definidas pela Lei do Perímetro Urbano, respeitando o disposto nesta própria Lei.

Parágrafo único. Serão facultados, a juízo do Conselho do Plano Diretor,

loteamentos dentro do Perímetro Urbano dos Distritos.

Art. 5° Na implementação do Parcelamento do Solo para Fins Urbanos e da Regularização Fundiária em Macrozona Urbana deverão ser observadas:

I – As Diretrizes Gerais da Política Urbana enumeradas na Lei n°. 10.257, de 10 de julho de 2001 — Estatuto da Cidade; Agenda 21;

II – O Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) do Estado do Paraná;

III – Os princípios e diretrizes constantes na Lei do Plano Diretor Municipal de Marechal Cândido Rondon, Lei de Saneamento Básico n°11.455/2007;

IV – Os Parâmetros estabelecidos na Lei 12.587/2012 que institui a Política Nacional de Mobilidade Urbana;

V – A Resolução n°369/2006 e demais resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente (CONAMA) e Lei Federal n°. 12.651/2012 — que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e suas alterações no que couber, assegurados o interesse público e a Função Social da Propriedade no uso da terra.

Art. 6° O Parcelamento do solo urbano se subordina, além do disposto nesta lei, à Legislação Municipal aplicável, e especialmente à:

I – Lei Orgânica;

II – Lei do Plano Diretor Municipal;

III – Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IV – Lei do Sistema Viário;

V – Código de Obras;

VI – Código de Posturas;

VII – Demais instrumentos legais dispostos no Plano Diretor Municipal de Marechal Cândido Rondon;

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 7° Para efeitos desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I – **ALINHAMENTO PREDIAL** — Linha fixada pela municipalidade, paralela ao alinhamento do logradouro público, existente ou projetado, ou coincidente com ele, destinado a manter as testadas e fachadas frontais das edificações em uma mesma linha;

II – **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE** — área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas que compõem Áreas Verdes a serem doadas ao Poder Executivo Municipal;

III – **ÁREA INSTITUCIONAL** — área a ser doada ao Município no ato do parcelamento do solo cuja declividade final seja menor ou igual a 20% (vinte por cento), destinada à implantação e edificação de equipamentos comunitários e equipamentos urbanos;

IV – **ÁREA NÃO EDIFICÁVEL** — área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

V – **ÁREAS PÚBLICAS (ÁREAS DE DOMÍNIO PÚBLICO) —** são as áreas de terras a serem doadas ao Município no ato do Parcelamento, tais como as áreas ocupadas por Vias de Circulação, Arruamentos, Áreas Institucionais e Áreas Verdes Urbanas;

VI – **ÁREA VERDE URBANA —** espaços públicos, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, permeabilidade, saneamento, proteção de bens e manifestações culturais — como parques urbanos, Áreas de Preservação Permanente e Cortinas Verdes;

VII – **ÁREA TOTAL DO IMÓVEL —** área do imóvel definida por documento público do Registro de Imóveis;

VIII – **ÁREA ÚTIL — área loteável cuja** metragem é utilizada para cálculo estatístico do loteamento, da qual se determinará a doação de áreas públicas na Fixação de Diretrizes;

IX – **ARRUAMENTO —** abertura de via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos com percentual mínimo determinado na Fixação de Diretrizes;

X – **BOCA DE LOBO —** Dispositivo instalado nas vias de circulação que promove a captação das águas pluviais das mesmas para a rede de galerias pluviais;

XI – **CONDOMÍNIO EDILÍCIO:** a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas a edificação, com áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XII – **CORTINA VERDE —** área arborizada e não edificável associada a loteamento industrial com a finalidade de diminuir e minimizar a poluição deste, localizada conforme a Fixação de Diretrizes;

XIII – ***CUL-DE-SAC —*** Rua sem saída com bolsão para manobra e retorno, compatível com Via Local;

XIV – **DECLIVIDADE MÉDIA —** declividade resultante do projeto de loteamento, é a inclinação indicado no projeto de corte e aterro, podendo fazer uso de mecanismos de terraplanagem;

XV – **DECLIVIDADE NATURAL —** Declividade prévia à ação humana prevista em projeto de loteamento, a ser indicado no projeto de corte e aterro;

XVI – **DESDOBRO —** Parcelamento do Solo Urbano efetuado pela subdivisão de um lote urbano em mais lotes urbanos destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes e desde que as edificações já existentes nos lotes resultantes continuem respeitando os parâmetros urbanísticos da zona em que está inserido ;

XVII – **DESMEMBRAMENTO —** modalidade de Parcelamento do Solo Urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes urbanos destinados a edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, de forma que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

XVIII – **EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS —** equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, recreação e lazer, administração e assistência social, serviços públicos ou de utilidade pública a serem edificados e doados à municipalidade no momento do parcelamento do solo;

XIX – **EQUIPAMENTOS URBANOS —** equipamentos públicos de infraestrutura,

tais como equipamentos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XX – **FAIXA DE AMORTECIMENTO —** área não edificável localizada entre Áreas de Preservação e áreas urbanizadas, que realizam a transição entre um e outro, conforme estabelecido na Fixação de Diretrizes;

XXI – **FAIXA DE DOMÍNIO —** superfície lindeira às vias, delimitada por lei específica e sob responsabilidade do órgão ou entidade de trânsito competente com circunscrição sobre a via, definida no âmbito da respectiva licença urbanística;

XXII – **FIXAÇÃO DE DIRETRIZES —** conjunto de diretrizes emitidas pelo órgão competente antes da elaboração do projeto de loteamento, solicitadas pelo parcelador à Prefeitura Municipal, que definem minimamente as áreas parceláveis, o uso do solo, o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário;

XXIII – **GLEBA —** porção de terra que não tenha sido submetida ao parcelamento do solo para fins urbanos, conforme a Lei nº 6.766/1979 e suas alterações;

XXIV – **LOTE URBANO —** terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos nesta Lei, na Lei do Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Área de terra contida no perímetro urbano resultante de Parcelamento do solo para fins urbanos com localização e configurações definidas e com, pelo menos, uma divisa lindeira à rua oficial de circulação;

XXV – **LOTEAMENTO —** modalidade de Parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à atividades urbanas, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXVI – **MACROZONA URBANA —** área de terra contida dentro dos perímetros urbanos, sendo este definido em Lei específica e complementar ao Plano Diretor Municipal;

XXVII – **PARCELADOR —** responsável pela aprovação e execução do empreendimento;

XXVIII – **PARCELAMENTO DO SOLO URBANO —** trata-se do parcelamento de glebas em lotes com finalidade urbana, através das modalidades de Loteamento, Desmembramento;

XXIX – **VIA PARQUE —** Parte do Sistema Viário que constituirá Parque Linear, com finalidade de servidão, ambiental e de lazer;

XXX – **PASSEIO —** parte do Sistema Viário, normalmente segregada e em nível diferente, reservada ao trânsito de pedestres e, de forma secundária, à implantação de mobiliário urbano público, infraestrutura urbana, sinalização de trânsito, vegetação e outros fins;

XXXI – **PERÍMETRO URBANO —** é o que delimita as Macrozonas Urbanas distinguindo a Área Urbana da Área Rural;

XXXII – **PLANO DE LOTEAMENTO OU DESMEMBRAMENTO —** é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por Loteamento, Desmembramento ou Desdobro;

XXXIII – **PRAÇA —** espaço público de socialização com tratamento paisagístico, destinado a abrigar atividades de recreação, lazer e esportes e similares, cuja área permeável compõe minimamente metade de sua área total;

XXXIV – **QUADRA —** é a área de terras, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXXV – **REMEMBRAMENTO —** é o reagrupamento ou a incorporação de lotes, parte de lote contíguo para constituição de novo lote ou glebas, edificadas ou não, formando unidades imobiliárias maiores com aproveitamento do sistema viário existente;

XXXVI – **RESERVA LEGAL —** área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

XXXVII – **SERVIDÃO DE PASSAGEM —** área destinada a dar acesso ou ser meio para infraestrutura e/ou equipamento urbano ou áreas públicas em geral;

XXXVIII – **TESTADA —** é a dimensão do lote medido no alinhamento predial, sendo que, no caso de terrenos com mais de uma testada, considera-se a de menor extensão;

XXXIX – **VAZIO URBANO —** gleba ou lote não parcelado, edificado ou utilizado que gere a interrupção da malha urbana existente em relação à malha urbana proposta em novo parcelamento;

XL – **VIA DE CIRCULAÇÃO (ou VIA PÚBLICA) —** espaços destinados ao sistema de circulação de veículos e pedestres, determinados pela Lei de Sistema Viário;

XLI – **SISTEMA VIÁRIO —** conjunto de vias de circulação determinado na Lei Complementar de Sistema Viário;

CAPÍTULO III
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 8º Somente será admitido o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos em Macrozona Urbana devidamente definida pela Lei Municipal dos Perímetros Urbanos.

Art. 9º 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 nascentes, corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;

III – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à Saúde Pública, sem que sejam previamente saneados;

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

V – Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI – Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII – Em terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o equilíbrio ambiental, escoamento natural das águas e abastecimento público, a critério do Município e, quando couber, do órgão estadual competente;

VIII – Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua correção;

IX – Em terrenos onde for necessária a sua preservação para o sistema de controle de erosão urbana;

X – Em terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, notadamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas exigências específicas dos órgãos competentes;

XI – Em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental instituídas na Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

XII – Em terrenos onde os Limites Físicos Urbanos não possibilitem a urbanização adequada;

§ 1° As Áreas Verdes Urbanas serão compostas por:

I – Áreas de Preservação Permanente;

II – Faixa de Amortecimento;

III – Parques Urbanos;

IV – Cortinas Verdes;

V – Outras áreas de remanescentes florestais;

§ 2° O Poder Público Municipal contará para o estabelecimento de Áreas Verdes Urbanas, com os seguintes instrumentos:

I – Conforme o art. 25 do Código Florestal, Lei Federal 12.651 de 2012:

a) O exercício do Direito de Preempção para aquisição de remanescentes florestais relevantes;

b) A transformação das Reservas Legais e RPPN consolidadas em Áreas Verdes nas expansões urbanas;

c) A aplicação em Áreas Verdes de recursos oriundos da compensação ambiental, conforme o Código Florestal — Lei Federal 12.651 de 2012.

II – O estabelecimento de exigência de Áreas Verdes e Área de Praças nos Loteamentos, empreendimentos comerciais e na implantação de infraestrutura;

III – O Município poderá, de forma excepcional, proceder à compensação de áreas verdes dentro do perímetro urbano, recebidas em decorrência de processo de parcelamento ou desmembramento de solo urbano, em outros locais de interesse que tenham esta mesma finalidade, cabendo à Secretaria Municipal de Coordenação e Planejamento a devida análise quanto ao interesse e efetiva demanda, sendo que tais áreas devem possuir dimensões proporcionais.

a) A compensação de áreas verdes dependerá de autorização legislativa prévia, sob pena de nulidade do ato administrativo que permitiu tal procedimento.

b) A compensação de áreas verdes nos loteamentos inseridos no macrozonoamento urbano do distrito sede só poderá ser realizada dentro desta macrozona.

IV – A Parceria Público-Privada, a fim de facilitar a manutenção de Áreas Verdes, deverá ser incentivada.

§ 3° São consideradas Áreas de Preservação Permanente (APP):

I – Em Macrozonas Urbanas, as áreas situadas ao longo dos cursos de água com largura até 10,0 m (dez metros) devem ter Área de Preservação Permanente com largura mínima de 30,00m (trinta metros) para cada lado do curso de água, contados a partir dos cursos d'água e 50,00m (cinquenta metros) em se tratando de nascentes;

II – Para cursos hídricos com largura superior à 10,0m (metros) deve-se

atender aos parâmetros de Área de Preservação Permanente da Lei Federal 12.651/2012, chamada de Novo Código Florestal, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa.

III – As áreas demarcadas como Áreas de Preservação Permanente estão contidas na Macrozona Urbana Ambiental no mapa da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

IV – As definições previstas no artigo 4° da Lei Federal n.° 12.651/2012 que trata do Novo Código Florestal Brasileiro para lotes urbanos, podendo, a seu critério, o órgão competente do Poder Executivo Municipal exigir áreas maiores.

V – As Reservas Legais transformadas em áreas verdes nas expansões urbanas e áreas verdes oriundas da aplicação de recursos oriundos da compensação ambiental.

§ 4° Nos fundos de vale, margeando a Área de Preservação Permanente — APP, estarão localizadas as Vias Parque, com perfil e especificação a ser cumprido conforme determinado na Lei do Sistema Viário.

§ 5° As Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Reserva Florestal têm a finalidade de recuperação da mata ciliar, conformando Corredores Biológicos, por meio de plano de recuperação da vegetação, aprovado e executado conforme recomendado pelo Órgão Ambiental competente;

§ 6° Não serão admitidos desdobros e remembramentos dos quais resultem lotes com acesso por servidão de passagem, viela ou semelhante, cuja testada não atenda as dimensões mínimas estabelecidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 10. É proibido desmatar ou alterar a morfologia de terreno fora do previsto no Projeto do Parcelamento, determinado para abertura das vias de circulação, salvo se determinado Órgão Público.

CAPÍTULO IV
DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

Seção I
Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 11. Deverão ser observados os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo por Loteamento:

I – Densidade Populacional prevista, bem como seu Uso e Ocupação do Solo;

II – Demanda por Equipamentos Comunitários, Equipamentos Urbanos, Praças, Arruamento e Sistema Viário;

III – Destinação de Áreas Verdes;

IV – A Hierarquia Viária da Lei do Sistema Viário e sua integração;

V – Dimensionamento dos Lotes e das Quadras.

Art. 12. Para cálculo da área loteável, considera-se a área total do imóvel subtraindo-se:

I – As Áreas de APP;

II – As Áreas de Reservas Legais;

III – As Áreas de Reserva Florestal;

IV – As Áreas não edificáveis;

V – As Áreas de Servidão, tais como Faixas das Linhas de Transmissão de Energia Elétrica;

VI – As áreas das Faixas de domínio de Rodovias;

Parágrafo único. As áreas a serem doadas à municipalidade serão identificadas em consulta prévia de diretrizes, na Fixação de Diretrizes emitida pelo órgão competente e considerará o contexto e especificidades da área onde se localiza o projeto de parcelamento, conforme artigo 4°, I da Lei Federal 6.766/1979 e os parâmetros urbanísticos estabelecidos na presente Lei.

Art. 13. Será exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para parcelamentos de solo que resultem em mais de 200 unidades habitacionais.

Parágrafo único. O EIV deverá ser apresentado na etapa de Fixação de Diretrizes.

Seção II
Dos Requisitos Técnicos, Urbanísticos, Sanitários e Ambientais

Art. 14. Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I – Não deverão ser criados Vazios Urbanos entre a área parcelada e o tecido urbano existente;

II – Só poderão ser parceladas glebas com acesso direto à via pública oficial dotada de infraestrutura urbana mínima exigida nesta lei. Quando a via pública oficial não possuir a infraestrutura mínima, cabe ao loteador sua execução como critério para aprovação do loteamento;

III – A localização e quantidade de áreas a serem doadas será determinado pelo órgão municipal competente na Fixação de Diretrizes do loteamento, que levará em consideração a distribuição equilibrada das áreas públicas na cidade e o interesse da coletividade;

IV – A recuperação de mata ciliar de Áreas de Preservação Permanente, Reserva Legal e Florestal deve ser realizada pelo loteador;

V – O Sistema Viário projetado para o Loteamento deverá articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes, respeitando as faixas de domínio previstas;

VI – As áreas localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica deverão ser providas de Arruamento;

VII – Os parcelamentos lindeiros às rodovias devem contemplar a execução de vias marginais, além das faixas de domínio, em conformidade com a Lei do Sistema Viário;

VIII – Toda infraestrutura requisitada na presente Lei deverá atender de forma completa o Loteamento em questão, independentemente da situação da infraestrutura já instalada previamente em seu entorno.

Seção III
Do Projeto Urbanístico

Subseção I
Das Áreas Públicas

Art. 15. As Áreas Públicas destinam-se a:

I – Vias de circulação, no caso de Loteamentos;

II – Implantação de infraestrutura necessária ao provimento dos serviços de:

a) Abastecimento de água potável;

b) Energia elétrica e iluminação pública;

c) Recolhimento e tratamento de esgotos;

d) Escoamento das águas pluviais;

e) Rede de telefonia;

f) Gás canalizado;

III – Área Institucional destinada a implantação de Equipamentos Comunitários e Equipamentos Urbanos;

IV – Área de Praça destinada a implantação de áreas de lazer e salubridade urbana, em específico, para implantação de praças, parques, bosques, jardins e outros espaços destinados à recreação e socialização da população;

V – Área Verde destinada a recuperação ambiental e permeabilidade das águas pluviais e que contribuam para o equilíbrio climático, compreendendo as massas vegetais em fundos de vales, áreas de preservação permanente, reservas de matas, corredores de biodiversidade, dentre outras áreas.

Art. 16. As Áreas Públicas a serem doadas no momento do parcelamento corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser parcelada, obedecidas as seguintes reservas mínimas:

I – De 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada para Área de Praça;

II – De 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada para Área Institucional.

§ 1° Quando o Sistema Viário somado à Área de Praças e a Área Institucional não atingir o percentual mínimo previsto no *caput* deste artigo, deverá ser doada em área institucional acima do mínimo estabelecido no inciso I até que o montante atinja 35%;

§ 2° Tanto a Área Institucional, como a Área de Praças, deverão possuir formato regular, possuir testada mínima de um lote em acordo com a lei de zoneamento e uso e ocupação do solo — mesmo que isso acarrete na doação de área superior à mínima estabelecida nesta lei;

§ 3° Tanto a área institucional, como a área de praças, deverão possuir proporção de no mínimo 1x1 (um para um) e no máximo 1x3 (um para três) e inclinação final não superior a 15%;

§ 4 As Áreas Públicas constituirão patrimônio da municipalidade no registro imobiliário do parcelamento, nos termos da Legislação Federal às expensas do

proprietário;

§ 5° Os imóveis destinados a equipamentos urbanos e comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador a partir da aprovação do projeto de parcelamento.

Subseção II
Das Áreas Institucionais

Art. 17. São proibidas para destinação a Área Institucional:

I – Áreas de Preservação Permanente (APP);

II – Áreas de Reserva de Floresta Legal;

III – Faixas ou sistemas de Drenagem;

IV – Áreas alagadiças;

V – Solos hidromórficos;

VI – Áreas com declividade final superior a 20% (vinte por cento).

Art. 18. Os parâmetros para destinação da Área Institucional e de praças, bem como sistema viário em Condomínios Urbanísticos deverão atender o estabelecidos na Lei de Parcelamento em geral e a Lei do Sistema Viário.

Subseção III
Das Áreas De Preservação Permanente

Art. 19. As Áreas de Preservação Permanente deverão ser delimitadas por vias, conforme definido na lei de sistema viário.

Art. 20. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento prévio do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e anuência do Instituto Ambiental do Paraná – IAP.

Parágrafo único. A modificação ou canalização prevista no caput deste artigo, somente ocorrerá quando comprovado sua indispensabilidade e identificado o interesse da coletividade.

Subseção IV
Dos Lotes

Art. 21. Os lotes resultantes dos parcelamentos terão áreas mínimas conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 22. Os parâmetros para dimensionamento dos lotes aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Art. 23. Todo o lote resultante de projeto de parcelamento do solo deverá respeitar dimensões mínimas devendo poder estar contido um círculo de diâmetro igual à sua testada estabelecida na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 24. O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público.

Art. 25. Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes pela legislação de Uso e Ocupação do Solo, os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona.

Art. 26. O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 27. 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 à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Subseção V
Das Quadras

Art. 28. As quadras terão as seguintes dimensões máximas:

I – Área de 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados);

II – Comprimento linear de uma sequência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via de 150,00m (cento e cinquenta metros).

Parágrafo único. Os desmembramentos ou remembramentos não poderão implicar na formação de quadras urbanas com dimensões superiores às fixadas neste artigo.

Art. 29. O lado maior das quadras deverá estar, preferencialmente, voltado para a via de maior hierarquia.

Art. 30. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

I – Quando for localizado próximo a fundos de vale, rodovias e outros limites urbanos.

II – Nas exceções previstas para Loteamentos Industriais.

Parágrafo único. As situações de que trata esta subseção estarão indicadas

na fase de Fixação de Diretrizes.

Subseção VI
Do Sistema Viário

Art. 31. A previsão das vias dos LOTEAMENTOS deverá atender os parâmetros definidos na Lei do Plano Diretor, Lei do Sistema Viário e Código de Obras, como também para as normas técnicas brasileiras.

§ 1° A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada na fase de Fixação de Diretrizes com o parecer do órgão municipal responsável pelo tráfego urbano.

§ 2° Em casos especiais, deverão ser estudadas melhores formas de concordância entre as vias existentes e o novo LOTEAMENTO.

Art. 32. A arborização das vias deverá seguir os parâmetros estabelecidos pela Lei do Sistema Viário, pelo Código de Obras e pelo setor municipal competente.

§ 1° A arborização no passeio público deverá ser de espécies sem raízes axiais, variando de pequeno porte a médio porte. Sendo que, sob rede de energia elétrica deverá ser de pequeno porte;

§ 2° A arborização nos canteiros centrais deverá ser de espécies sem raízes axiais, variando de médio porte a grande porte;

§ 3° É priorizado a variação de no mínimo duas espécies arbóreas dentro de um mesmo loteamento, de preferência intercaladas em uma mesma quadra ou nos lados da via;

§ 4° A partir da aprovação do Plano de Arborização e Manejo, o projeto de paisagismo deverá estar em acordo com o mesmo.

Art. 33. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a via de retorno ou *cul-de-sac* para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos. Somente poderá ocorrer em quadras até 100m de comprimento.

Parágrafo único. A caixa da via onde o *cul-de-sac* se localizará deverá possuir 20,00 metros de largura, sendo que, o diâmetro da área pavimentada do *cul-de-sac* será de 16,00m, com faixa calçada de 1,50 metros e faixa de serviço de 0,50 metros.

Art. 34. Os passeios deverão ter caimento de 2% (dois por cento) no sentido do logradouro público.

Seção IV
Da Infraestrutura

Art. 35. As obras mínimas de infraestrutura exigidas para a implantação de loteamentos são as seguintes:

§ 1° Demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, do Sistema Viário completo, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;

I – Os marcos delimitadores de quadras serão de concreto ou metal, com seção de 10 x 10cm (quinze centímetros por quinze centímetros), comprimento mínimo de 60cm (sessenta centímetros) e ficarão no máximo 5cm (cinco centímetros) para fora da superfície do solo.

§ 2° Abertura, terraplenagem e pavimentação, com base de brita graduada de no mínimo 25,00cm (vinte e cinco centímetros) e revestimento asfáltico do tipo CBUQ (camada betuminosa usinada à quente) com espessura mínima de 3,00cm (três centímetros) sobre superfície imprimada ou pintada, de acordo com os alinhamentos, greide e seção transversal de projeto dos logradouros públicos dependendo esta escolha da peculiaridade do local objeto de parcelamento.

a) A pavimentação de Vias Locais será de brita graduada com 25 cm e CBUQ com 03 cm (três centímetros);

b) A pavimentação de Vias coletoras e arteriais será brita graduada com 40 cm e CBUQ com 05 cm (cinco centímetros);

§ 3° O loteador deverá comprovar a qualidade do pavimento executado através dos seguintes ensaios de laboratório e controle tecnológico, com locais de amostragem a serem definidos pela fiscalização da Secretaria de Coordenação e Planejamento na etapa de fiscalização da obra:

I – Ensaio de determinação do teor do betume:

a) Coleta de amostra com máquina extratora rotativa para ensaios;

b) Preparo da amostra de acordo com as normas técnicas pertinentes;

c) Determinação do peso da amostra total;

d) Extração do betume em aparelho centrifugador;

e) Determinação do peso do agregado recuperado e do betume extraído;

f) Determinação do teor do betume acima de 4,5%;

g) Emissão de relatório contendo comprovação fotográfica e descritiva das etapas do ensaio, os resultados das análises efetuadas e conclusão quanto a qualidade do betume para a aplicação destinada.

II – Ensaio de Marshall com determinação da densidade e grau de compactação:

a) Coleta de amostras com máquina extratora rotativa para ensaios;

b) Preparo da amostra de acordo com as normas técnicas pertinentes;

c) Moldagem e compactação de corpo de prova;

d) Determinação da densidade aparente da mistura — de no mínimo 2,5 ton/m³;

e) Determinação do grau de compactação — de 97% minimamente;

f) Emissão de relatório contendo comprovação fotográfica e descritiva das etapas do ensaio, os resultados das análises efetuadas e conclusão quanto a qualidade do betume para a aplicação destinada.

§ 4° Sinalização de trânsito horizontal e vertical de acordo com o manual brasileiro de sinalização de trânsito, elaborado pelo Departamento Nacional de Trânsito — DENATRAN;

§ 5° Delimitação das áreas de preservação permanente — APP com piquetes de concreto e placas indicativas contendo os telefones da Secretaria Municipal de Agricultura e Política Ambiental e do Instituto Ambiental do Paraná - IAP para denúncias;

§ 6° Execução de calçamento respeitando as diretrizes estabelecidas pela lei de sistema viário e legislação específica de padrão de calçadas, inclusive com execução de sinalização tátil, colocação de meios-fios com sarjetas e rampas de acessibilidade, em acordo com a norma de acessibilidade vigente e demais normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

§ 7° O poder público poderá exigir a construção de Muretas de no mínimo 50,00cm (cinquenta centímetros) nas divisas dos lotes, mediante a necessidade de contenção de processos erosivos.

§ 8° Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno;

§ 9° Contenção de encostas e da erosão, quando necessário;

§ 10. Sistema de drenagem de águas pluviais, de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão municipal competente, compreendendo desde a rede pública da área a lotear e o recebimento das águas da bacia hidrográfica onde está inserido, até o corpo receptor.

§ 11. As bocas de lobo deverão realizar a captação por grelha, instalada no nível da pavimentação asfáltica da via, propiciando o escoamento natural da água. A grelha deverá conter vãos de no máximo 4,00cm (quatro centímetros), para promover a segurança, e medidas livres mínimas de 35x80cm (trinta e cinco por oitenta centímetros).

I – As dimensões padrão das bocas-de-lobo (bocas-de-leão) serão determinadas pelo Departamento competente tendo em vista o especificado pela Companhia Municipal de Abastecimento e o Departamento Nacional de Infraestrutura e Transportes — DNIT.

§ 12. Rede coletora de esgotamento sanitário, conforme exigências e aprovação do órgão competente, compreendendo desde a rede coletora da área a lotear, abrangendo todos os lotes, até a interligação com a rede existente indicada pelo órgão competente, inclusive da criação de elementos mecânicos que possibilitem a transposição não natural entre diferentes bacias hidrográficas.

§ 13. Rede de abastecimento de água, conforme exigências do órgão competente.

§ 14. Rede de energia elétrica, conforme exigências do órgão competente, considerando que, em novos loteamentos a rede deverá estar localizada na faixa de serviço das calçadas a norte e oeste das vias, e nas avenidas com canteiros centrais deve estar localizada nas calçadas, também norte e oeste.

§ 15. Iluminação pública, conforme exigência do órgão competente, e indicações técnicas do órgão municipal competente, considerando que nas avenidas

com canteiros centrais haverá iluminação baixa centralizada no canteiro.

§ 16. Na Vias-Parques, Vias Arteriais e Vias Coletoras, a iluminação pública deverá contemplar a instalação de lâmpadas de LED.

§ 17. Paisagismo e arborização dos logradouros públicos conforme especificado na Lei do Sistema Viário, Código de obras e setor municipal competente. Após aprovação do Plano de Arborização e Manejo o projeto de paisagismo deverá estar em acordo com o mesmo.

§ 18. Placas de informação contendo nome das ruas e numeração predial do trecho da via que deverão ser afixadas em todos os cruzamentos.

§ 19. Recuperação e estruturação das Áreas de Preservação Permanente, conforme orientação do Órgão competente.

Art. 36. O órgão municipal competente poderá definir outras exigências quanto à infraestrutura mínima para loteamentos situados em áreas especiais, de acordo com a lei Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 37. Será sempre exigida a implantação da rede coletora de esgoto sanitário nos loteamentos tendo em vista a expansão da rede.

Art. 38. As obras de que cogita o presente artigo e seus incisos deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo órgão municipal competente.

Art. 39. Quando não existir no terreno a rede para conexão da infraestrutura solicitada, o loteador deverá instalá-la de modo que se conecte à rede existente no Município, de acordo com especificações do órgão municipal competente e da empresa responsável pelo serviço.

Art. 40. Havendo necessidade de obras complementares para implantação da infraestrutura prevista neste artigo, sua execução será de responsabilidade do loteador.

Art. 41. Sempre que a boa técnica recomendar, a critério do órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, o sistema de drenagem de águas pluviais deverá ser dotado de bacia de acumulação e amortecimento, devidamente isolada, revestida com vegetação, possuindo sistema de retenção de resíduos e localizada à jusante das áreas de captação, em ponto anterior ao dissipador de energia, preferencialmente junto às Vias Parque.

Art. 42. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I – Declividade ideal, determinada para cada tipo de solo e vegetação

para taludes em aterro;

II – Revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;

III – Canaletas de drenagem para taludes com altura superior a 3,00m (três metros).

Art. 43. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização do Poder Público.

Art. 44. 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 V
Das Modalidades Especiais de Parcelamento

Subseção I
Dos Loteamentos Industriais

Art. 45. Os LOTEAMENTO INDUSTRIAIS somente poderão ser implantados em locais previstos na Lei complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano como Macrozona de Produção Industrial.

Parágrafo único. Serão permitidos Loteamentos Industriais em áreas abastecidas por infraestrutura, não necessariamente contíguos a áreas já parceladas, mas com acesso por logradouro pavimentado.

Art. 46. Os LOTEAMENTO INDUSTRIAIS terão quadra com área máxima de 62.500,00m² (sessenta e dois mil quinhentos metros quadrados) e comprimento linear máximo de uma sequência de testadas de lotes entre uma esquina e outra de uma via de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Parágrafo único. No caso de grandes plantas industriais, que necessitem de dimensões de quadra superiores, as dimensões acima estabelecidas poderão ser reavaliadas, juntamente com a apresentação de EIV — Estudo de Impacto de Vizinhança, que considere principalmente a articulação das vias do entorno de forma minimizar a criação de limites urbanos.

Art. 47. Aos LOTEAMENTO INDUSTRIAIS, serão aplicadas as proporções de no mínimo 35% da área loteável para destinação de áreas públicas, a ser destinada minimamente para cortina verde, sistema viário, vias marginais, equipamentos urbanísticos e outros equipamentos, a ser definida conforme seu porte e localização por meio de EIV.

Art. 48. Os loteamentos industriais próximos as áreas residências devem conter um corredor verde. E conforme a lei do plano diretor os loteamentos industriais localizados na PR-467 devem ser implantados para proteção da bacia do arroio fundo.

Subseção II
Do Parcelamento em Condomínio Edilício

Art. 49. Os Condomínios Edilícios somente serão permitidos:

I – Em gleba ou lotes urbanos com acesso à via pública e presença próxima de áreas públicas, como Equipamentos Comunitários e Praças, em um raio de 800,00m (oitocentos metros);

II – Os Condomínios Edilícios somente poderão ser implantados em imóveis que tenham as dimensões máximas de uma quadra urbana, conforme estabelecido nesta Lei.

III – O empreendedor deverá encaminhar pedido de consulta, indicando o lote, sua intenção e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta Lei de Parcelamento;

§ 1° Serão aplicadas as exigências para LOTEAMENTO comum, em Glebas, inclusive a previsão de doação de áreas públicas, levando em conta sua Macrozona e Zona de Adensamento;

I – As áreas necessárias a serem doadas no processo de loteamento sejam destinadas ao uso público, e sejam situadas fora do perímetro fechado;

II – As áreas livres internas de uso comum não são computadas como área pública.

§ 2° Ficam dispensados da doação de área pública, os condomínios edilícios que forem implantados em lotes e quadras resultantes do processo de loteamento.

Art. 50. Os Condomínio Edilício, além das demais disposições desta Lei que couberem, atenderão aos seguintes Requisitos Urbanísticos:

I – Respeitar as diretrizes e projeções de arruamento definidas para as Macrozonas Urbanas, devendo as vias internas de circulação respeitar as dimensões das vias indicadas na Lei do Sistema Viário;

II – Todo condomínio edilício, com mais de 2 (duas) faces voltadas para as vias públicas, deverá ter no mínimo uma das faces composta por lotes abertos para a via pública, nas dimensões e tipos de ocupação estabelecidos pelo zoneamento onde ele está inserido.

III – Ter áreas livres internas de uso comum, de recreação e lazer dos condôminos de, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do imóvel, ou, no mínimo, 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), excluídas deste percentual as vias de circulação interna;

IV – Deverão as áreas privativas de cada condômino atender aos parâmetros de ocupação e dimensões mínimas de lotes definidas para a zona na qual se localizarem, de acordo com a lei de uso e ocupação do solo urbano;

V – Deverá a instalação, o funcionamento e a manutenção da estrutura interna ser realizada pelo condomínio;

VI – Seguir os demais requisitos urbanísticos para ocupação do solo estabelecidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo urbano para a zona a que pertence o

terreno.

§ 1° No caso de sua extinção, as áreas comuns e o sistema viário, inclusive com as respectivas benfeitorias, serão doados sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção.

§ 2° A aprovação de um Condômino Edilício deve ser sempre precedida de aprovação pelo Conselho do Plano Diretor.

Seção VI
Dos Procedimentos e Exigências para Apresentação e Aprovação de Projetos de Parcelamento

Art. 51. Todo Projeto de Parcelamento deverá seguir o procedimento de apresentação e aprovação, dividido entre:

I – **Anuência Prévia —** fase inicial, quando o loteador requer ao Executivo Municipal a verificação primária da viabilidade do projeto quanto à possibilidade ou não de lotear a área, observar se o imóvel está no perímetro urbano, se conforma vazio urbano ou se há alguma outra forma de impedimento, sendo necessário apresentar Matrícula Atualizada (30 dias) e Certidões Negativas Municipais e Federais do imóvel quando couber;

II – **Fixação de Diretrizes —** segundo momento quando se faz a verificação da viabilidade urbanística e ambiental da gleba ou lote a ser parcelado, bem como as diretrizes de parcelamento e ocupação possivelmente previstas.

III – **Aprovação de Pré-Projeto —** o loteador encaminha proposta de parcelamento detalhado ao Executivo Municipal, seguindo as diretrizes urbanísticas e ambientais de ocupação e parcelamento expedidas pelo Executivo Municipal e expedidas de forma prévia pelo IAP — podem haver correções e ajustes eventuais, bem como adaptações para a necessidade ou possibilidade de aplicar instrumentos urbanísticos;

IV – **Aprovação Definitiva —** o loteador encaminha projeto do parcelamento aprovado, com a aprovação de outros órgãos municipais e estaduais, bem como projetos complementares, a fim de ter expedido o alvará e decreto de construção;

V – **Registro após construção —** fase final, de liberação para registro dos imóveis parcelados após fiscalização da completude da obra prevista.

Art. 52. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante LOTEAMENTO, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão municipal de planejamento as condições e exigências para o parcelamento do solo, sob o título de **Fixação de Diretrizes**, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos, sendo de forma física ou através de protocolo digital, após ser implantado pelo município:

I – Anuência Prévia expedida pelo Executivo Municipal;

II – Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel, expedida até 90 dias (trinta dias) da data de início do processo;

III – Levantamento topográfico do perímetro do terreno, representado por mapa em escala apropriada, contendo, de forma detalhada, a poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as

informações de localização e as coordenadas de cada um dos vértices, que deverão ser referenciados à Rede de Alta Precisão do Estado do Paraná, e as curvas de nível de metro a metro, com mês e ano do levantamento topográfico, assinado pelo responsável técnico e acompanhado por Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com comprovante de quitação bancária;

IV – Planta de situação da área, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso;

V – Plantas do imóvel, em 02 (duas) vias, sendo uma delas em mídia digital em formato. DWG e entregue num CD e a outra impressa em papel, sem rasuras ou emendas, na escala mínima de 1:1000 (um para mil) assinada pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços topográficos; estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

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

c) Curvas de nível de metro a metro;

d) Orientação magnética e verdadeira do norte;

e) Referência de nível;

f) Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do Parcelamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários;

g) Relatório de sondagem do solo e percolação, obedecendo às normas instituídas por Decreto do Poder Executivo Municipal;

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

i) Esquema preliminar do LOTEAMENTO pretendido, indicando as áreas das quadras, áreas de vias e demais áreas públicas;

j) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Executivo Municipal, desde que sejam requeridas por decisão devidamente fundamentada.

§ 1° Sempre que necessário, o órgão competente do Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área até o talvegue ou espigão mais próximo, levantamento de percolação, bem como a apresentação de matrículas dos lotes lindeiros para fins de conferência.

§ 2° Os projetos de loteamentos deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, apresentando coordenadas no Sistema de Referência Geocêntrico para as Américas - SIRGAS 2000, na projeção UTM, Meridiano Central 51°WGr, Fuso 21S, podendo ser obtidas por meio de levantamentos geodésicos a partir dos marcos existentes da rede primária ou secundária do Sistema Geodésico Brasileiro - SGB, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ou por meio da amarração, visando à incorporação das plantas decorrentes destes serviços ao Sistema de Informação Georreferenciada do Município e Sistema De Informação Cadastral Multifinalitário.

§ 3° O Município de Marechal Cândido Rondon regulamentará, no prazo de

02 (dois) anos por meio de Decreto o Sistema de Informação Georreferenciada do Município.

§ 4° Quando regulamentada Sistema de Informação Georreferenciada do Município, esta passará a constituir referência oficial e obrigatória para todos os trabalhos de topografia e cartografia no território do Município de Marechal Cândido Rondon, sendo que para levantamentos de loteamentos, o Município fornecerá informações do marco mais próximo do imóvel a lotear.

§ 5° A critério dos interessados, as etapas de **Anuência Prévia** e **Fixação de Diretrizes** poderão ser solicitadas sob mesmo protocolo.

Art. 53. Havendo viabilidade, o órgão competente do Executivo Municipal, em conformidade com os institutos legais federal, estadual e municipal, fará constar, nas plantas apresentadas, as diretrizes a serem obedecidas pelo interessado, na **Fixação das Diretrizes:**

I – As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário do município que devem ser respeitadas pelo LOTEAMENTO pretendido;

II – As características gerais do LOTEAMENTO em relação ao uso e ocupação do solo, para o local, definidos pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

III – As Áreas Públicas a serem doadas ao município;

IV – Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos;

V – Áreas não edificáveis;

VI – As Áreas de Preservação Permanente e Faixas de Drenagem, quando existirem e as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis;

VII – Demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto;

VIII – O traçado e respectivas dimensões do sistema viário principal do LOTEAMENTO;

IX – Os equipamentos urbanos que deverão ser executadas pelo interessado, de acordo com esta lei;

X – O prazo máximo para o fornecimento das diretrizes gerais ao interessado é de 30 (trinta) dias, contados a partir da regular apresentação de todos os documentos exigidos;

XI – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 02 (dois) anos, a contar da data de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas.

Parágrafo único. A emissão da Anuência Prévia e expedição das Diretrizes Básicas não implicará a aprovação do projeto de parcelamento pela Administração Municipal.

Art. 54. A análise, verificada a viabilidade do loteamento, o interessado deverá solicitar a **Aprovação de Pré-Projeto** para parcelar, apresentando requerimento assinado pelo proprietário do imóvel ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado, instruído com os seguintes documentos:

I – Documentos emitidos pelo município no momento da Anuência Prévia e

Fixação de Diretrizes;

II – Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel, expedida até 30 dias (trinta dias) da data de início do processo;

III – Certidão negativa de tributos municipais e federais, quando couber;

IV – Relatório de sondagem do solo e percolação, com indicação da profundidade do lençol freático, obedecendo às normas instituídas por Decreto do Poder Executivo, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), com comprovante de quitação bancária;

V – Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de atendimento do parcelamento, fornecida pela concessionária de energia elétrica;

VI – Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de atendimento do parcelamento, fornecida pela concessionária de abastecimento de água potável e coleta de esgoto sanitário;

VII – Licença Prévia ou Licença Ambiental Simplificada, quando for o caso, fornecida pelo Instituto Ambiental do Paraná – IAP

VIII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com comprovante de quitação bancária;

IX – Planta de situação da área, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso;

X – Plantas do imóvel, em 03 (duas) vias, sendo uma delas em mídia digital em formato. DWG e entregue num CD e as demais impressas em papel, sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000 (hum por mil) assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços; estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Descrição da propriedade com denominações topográficas, situação e outras características essenciais;

b) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

c) Localização exata dos cursos d'água, nascentes, áreas sujeitas a inundação, fundos de vale, áreas de Reserva Legal, bosques, árvores de porte, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes, faixas de servidão de passagem, faixas de domínio e área não edificáveis;

d) Orientação magnética e verdadeira do norte;

e) Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;

f) Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

g) Vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

h) Traçado gráfico dos meios-fios;

i) Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

j) A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

k) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos;

l) A indicação das Áreas Públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do Parcelamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos;

m) Referência de nível;

n) Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

1. Área total do Parcelamento;
2. Área total do arruamento e respectivo percentual;
3. Área e quantidade total dos lotes e respectivo percentual;
4. Áreas discriminadas e total das Áreas Públicas e respectivos percentuais.

o) Demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

p) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Executivo Municipal.

§ 1° Todos os desenhos deverão conter indicação de áreas, distâncias lineares, dimensões angulares, raios e curvas, pontos de tangência e demais elementos geométricos necessários à perfeita elucidação do projeto.

§ 2° O órgão competente exigirá, quando for cabível ou houver dúvida, pareceres, atestados, anuências, estudos de impacto ou laudos, de concessionárias, autarquias, secretarias, órgãos públicos, em atendimento às legislações, para que o projeto possa atender toda legislação pertinente.

Art. 55. Após a expedição das diretrizes e cumpridas as etapas da Aprovação do Pré-Projeto, o requerente solicitará **Aprovação Definitiva** ao órgão municipal competente o projeto definitivo, contendo:

I – Documentos emitidos pelo município no momento da Anuência Prévia e **Fixação de Diretrizes** e Aprovação do Pré-Projeto;

II – Planta geral do loteamento em cinco vias, indicando:

a) Descrição da propriedade com denominações topográficas, situação e outras características essenciais;

b) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

c) Localização exata dos cursos d'água, nascentes, áreas sujeitas a inundação, fundos de vale, áreas de Reserva Legal, bosques, árvores de porte, pedreiras, nível do lençol freático, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos, construções existentes, faixas de servidão de passagem, faixas de domínio e área não edificáveis;

d) Orientação magnética e verdadeira do norte;

e) Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;

f) Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;

g) Vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;

h) Traçado gráfico dos meios-fios;

i) Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);

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

k) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos;

l) A indicação das Áreas Públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do Parcelamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais e rumos.

m) Referência de nível;

n) Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo no mínimo as seguintes informações:

1. Área total do Parcelamento;
2. Área total do arruamento e respectivo percentual;
3. Área e quantidade total dos lotes e respectivo percentual;
4. Áreas discriminadas e total das Áreas Públicas e respectivos percentuais.

o) Demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

III – Perfis transversais e longitudinais das vias nas seguintes escalas:

a) Longitudinal: Escala horizontal 1:1000 (um por mil) e Escala vertical 1:100 (um por cem);

b) Transversal: Escala 1:100 (um por cem).

IV – Memorial descritivo dos lotes, áreas institucionais públicas, áreas verdes e ruas assinado por profissional legalmente habilitado em acordo com a Lei de Registros Públicos, Lei nº 6.015/73 ou substitutiva.

V – Memorial descritivo do projeto de parcelamento assinado por profissional legalmente habilitado contendo a relação de lotes, áreas institucionais públicas, áreas verdes e ruas, nome de ruas e demais exigências do órgão público, além do Memorial Descritivo dos Projetos Complementares assinado por profissional legalmente habilitado contendo memorial de cálculo, descrição dos materiais utilizados, sua qualidade e demais indicações referente aos projetos que o órgão público demandar;

VI – Projeto complementares das obras de infraestrutura que o interessado deverá executar, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, em duas vias, contendo no mínimo:

a) Projeto de pavimentação das vias públicas, meio-fio e calçadas de acordo com as normas estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico e Lei da Padronização das calçadas;

b) Projeto de acessibilidade, conforme as normas estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico, Lei da Padronização das calçadas e NBR 9050/2015 ou substitutiva. O Projeto de Acessibilidade deve ser compatibilizado com os demais projetos complementares.

c) Projeto de rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com projeto das obras de sustentação, dissipador de energia e demais obras necessárias à conservação dos solos, pavimentos e logradouros públicos:

1. No Projeto de Esgotamento das Águas Pluviais devem ser indicadas as bocas de lobo e as rampas de acessibilidade.

d) Projeto de abastecimento de água potável, devidamente aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto, SAAE;

e) Projeto de rede de esgoto, devidamente aprovado pelo Serviço Autônomo de Água e Esgoto, SAAE;

f) Projeto de rede compacta de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, com pontos de iluminação dotados de luminárias com lâmpadas de LED, I, com certificação do INMETRO, devidamente aprovado pela Companhia Paranaense de Energia – Copel, sendo passível ao Executivo solicitar a apresentação das peças antes da instalação, devendo ser de intensidade similar, igual ou superior:

1. a 150w (cento e cinquenta watts) nas vias locais, perimetrais de fundos de vale e matas;
2. e a 250w (duzentos e cinquenta watts) nas vias coletoras, estruturais, perimetrais de linhas de transmissão de energia elétrica e perimetrais de indústrias;

g) Projeto de arborização de vias e logradouros públicos, devidamente aprovado pela Secretaria de Agricultura e Políticas Ambientais;

h) Projeto de sinalização de trânsito, horizontal e vertical devidamente aprovado pela Secretaria de Segurança e Trânsito;

i) Outros projetos de infraestrutura ou obras complementares que o Poder Executivo Municipal julgar necessárias.

VII – Cópia digital em extensão. DWG ou outra extensão editável a determinação do órgão público e com planta de situação georreferenciada utilizando coordenadas geográficas UTM - SIRGAS 2000 — PARALELO 21.

VIII – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), com comprovante de quitação bancária, dos projetos, memoriais e execução dos serviços, assinados pelo profissional responsável e proprietário ou representante legal.

IX – Licença de Instalação emitida pelo Instituo Ambiental do Paraná – IAP;

X – Cronograma de execução das obras realizadas pelo interessado no prazo máximo estipulado abaixo:

a) Até 300 lotes — prazo máximo de 02 (dois) anos;

b) Acima de 300 lotes — prazo máximo de 03 (três) anos;

§ 1° Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para o projeto que assina tecnicamente por este — no caso de assinaturas digitais estas deverão possuir certificação por AC - Autoridade Certificadora credenciada pela ICP-Brasil.

§ 2° Todos os desenhos deverão ser cotados com indicação das dimensões lineares, angulares e de áreas, raios, cordas, arcos e pontos de tangência.

§ 3° As quadras projetadas serão identificadas por letras e/ou números e os lotes projetados por números, até que se proceda a numeração oficial dos imóveis.

§ 4° Da documentação do projeto enviado para aprovação, constarão ainda:

I – Termo de acordo, assinado pelo proprietário ou seu representante legal, sobre as garantias para realização das obras exigidas para o loteamento, definidas no Art. 35 desta Lei;

II – Orçamento de toda infraestrutura exigida para o loteamento;

III – Certidão de inteiro teor do imóvel a ser loteado (30 dias);

IV – Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

V – Certidão de ônus reais e ações reais relativos ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

VI – Certidão negativa de protesto em nome do(s) loteador(es) pelo período de 10 (dez) anos;

VII – Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união referente ao imóvel a ser loteado e ao(s) loteador(es);

VIII – Certidão negativa de débitos tributários e de dívida ativa estadual referente ao(s)loteador(es);

IX – Certidão negativa de tributos municipais relativos ao imóvel a ser loteado e ao(s) loteador(es);

X – Autorização expressa do credor hipotecário, quando o imóvel estiver gravado por hipoteca;

XI – Minuta de contrato de promessa de compra e venda;

Art. 56. De posse de toda a documentação exigida, o órgão municipal competente terá um prazo de 60 (sessenta) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas, para o que, reapresentado o projeto revisto pelo interessado em 30 (trinta) dias, o órgão municipal competente terá um novo prazo de 30 (trinta) dias para deferimento.

§ 1° Os prazos previstos no *caput* deste artigo poderão sofrer prorrogação quando, a critério do órgão municipal competente, forem necessárias consultas a outros órgãos e instâncias da administração pública Municipal, Estadual ou Federal.

§ 2° Os projetos aprovados terão prazo de validade de 1 (um) ano para o início das obras, findo o qual terão que ser reapresentados ao órgão municipal competente para um novo exame.

Art. 57. Após análise pelo órgão municipal competente, o prefeito baixará decreto de aprovação do loteamento, onde deverão constar as condições em que o loteamento é aprovado:

I - As obras a serem realizadas e os prazos para sua execução;

II – As áreas caucionadas como garantia dessa execução, bem como as áreas cedidas ao domínio público por força da presente Lei.

Art. 58. Após emissão do decreto a que se refere o artigo anterior, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I – Executar as obras previstas no Art. 35 desta Lei, de acordo com o cronograma preestabelecido;

II – Facilitar a fiscalização permanente do órgão municipal competente;

III – Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras.

Art. 59. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, antes de sua aprovação será constituída caução real, cujo valor seja igual a duas vezes ao custo dos serviços e obras mencionados.

§ 1° A caução será instrumentada por escritura pública, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão às expensas do loteador.

§ 2° Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, o órgão municipal competente liberará as garantias de sua execução.

Art. 60. O parcelador deverá fazer constar a relação das obras e serviços de

infraestrutura a serem executados sob sua responsabilidade e o cronograma de execução em todos os documentos relativos e decorrentes da aprovação do projeto de parcelamento, especialmente dos contratos, escrituras e compromissos de compra e venda de lotes, além das exigências previstas na legislação federal, estadual e municipal.

Parágrafo único. Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no cronograma de obras, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

Art. 61. A execução das obras e serviços a cargo do parcelador e a qualidade dos materiais empregados serão objeto de fiscalização pelo órgão municipal competente e pelo concessionário do serviço, quando for o caso, devendo o interessado para tanto facilitar a tarefa dos agentes públicos.

Art. 62. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura, o loteador apresentará ao órgão municipal competente comprovante do pagamento efetuado às empresas ou concessionárias responsáveis referente à execução das referidas obras.

Parágrafo único. Após apresentação da documentação exigida, o órgão municipal competente expedirá **Registro de aprovação** das obras e liberará caução.

Art. 63. De posse do ofício mencionado no artigo anterior, o requerente promoverá a inscrição do parcelamento no registro imobiliário, observadas as disposições da legislação federal pertinente.

CAPÍTULO V
DO DESMEMBRAMENTO

Art. 64. O Desmembramento somente é permitido em gleba com acesso à via pública com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 65. Aos DESMEMBRAMENTOS que se destinam exclusivamente a usos industriais, que tenham área mínima de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e encontram-se nas Macrozonas Urbanas do Município deve ser doada ao Município uma área útil da gleba conforme previsto para Loteamentos Industriais.

Art. 66. Todo lote urbano produto de Remembramentos ou Desmembramentos deverá respeitar os Parâmetros Urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta Lei, no que couber.

Art. 67. Os requerimentos para desmembramentos, de imóveis serão apresentados ao órgão competente do Município acompanhados dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade dos imóveis;

II – Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel, expedida até 30 dias (trinta dias) da data de início do processo;

III – Planta dos imóveis, em escala mínima de 1:200 (um para duzentos), indicando os logradouros públicos circunvizinhos, imóveis confrontantes, árvores e outros elementos naturais, construções existentes, tipo de uso predominante no local e a divisão ou reunião dos imóveis pretendida.

IV – O perímetro do terreno contendo, de forma detalhada, a poligonal levantada, seus respectivos ângulos, rumos ou azimutes e distâncias calculadas, bem como as informações de localização e as coordenadas de cada um dos vértices, que deverão ser referenciados à Rede de Alta Precisão do Estado do Paraná, acompanhada de mapa em escala apropriada;

V – Planta de situação da área, em escala apropriada em relação à cidade, indicando as principais vias de acesso;

VI – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com comprovante de quitação bancária;

VII – Plantas do imóvel, em 02 (duas) vias, sendo uma delas em mídia digital em formato. DWG e entregue num CD e as demais impressas em papel, sem rasuras ou emendas, na escala mínima de 1:1000 (um por mil) assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços; estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

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

c) Curvas de nível de metro a metro;

d) Mês e ano do levantamento topográfico;

e) Orientação magnética e verdadeira do norte;

f) Referência de nível;

VIII – Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com demarcação do Perímetro Urbano e localização dos equipamentos urbanos e comunitários porventura em suas adjacências;

IX – Sempre que necessário, o órgão competente do Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área até o talvegue ou espigão mais próximo, levantamento de percolação, bem como a apresentação de matrículas dos lotes lindeiros para fins de conferência.

§ 1° A planta dos imóveis deve conter todas as dimensões dos terrenos e coincidir perfeitamente com a descrição constante dos títulos de propriedade.

§ 2° Os pedidos de desmembramentos e remembramentos terão prazo de tramitação de 60 (sessenta) dias.

§ 3° Aplicam-se aos desmembramentos e remembramentos, no que cabíveis, as exigências feitas nesta Lei para os loteamentos.

CAPÍTULO VI
DO DESDOBRO

Art. 68. O DESDOBRO é a subdivisão de lotes urbanizados, proveniente de Loteamento urbano aprovado ou da planta urbana da colonizadora.

§ 1° É permitido o DESDOBRO somente em lotes servidos pela rede pública de esgotamento sanitário.

§ 2° Os parâmetros e coeficientes urbanísticos para edificação e ocupação de lotes provenientes de DESDOBRO serão os mesmos da Macrozona e Zona de Densidade do lote original.

Art. 69. Nos lotes já edificados, o DESDOBRO poderá ocorrer desde que os lotes resultantes perfaçam as áreas e frentes mínimas previstas para a Macrozona onde se situam e a edificação se constitua em prédios independentes, sem partes comuns.

Art. 70. Os requerimentos para DESDOBRO de imóveis serão apresentados ao órgão competente do Município acompanhados dos seguintes documentos:

I – Título de propriedade dos imóveis;

II – Certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóvel, expedida até 30 dias (trinta dias) da data de início do processo;

III – Planta dos imóveis, em escala de 1:200 (um para duzentos), indicando os logradouros públicos circunvizinhos, imóveis confrontantes, árvores e outros elementos naturais, construções existentes, tipo de uso predominante no local e a divisão ou reunião dos imóveis pretendida.;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com comprovante de quitação bancária;

V – Memorial Descritivo do lote original e de cada lote resultante;

VI – Plantas do imóvel, em 02 (duas) vias, sendo uma delas em mídia digital em formato DWG e entregue num CD e as demais impressas em papel, sem rasuras ou emendas, na escala 1:1000 (hum por mil) assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos serviços; estas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

a) Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;

b) Localização de construções existentes;

c) Mês e ano do levantamento topográfico;

d) Orientação magnética e verdadeira do norte;

e) Arruamento vizinho a todo o perímetro do lote.

VII – Sempre que necessário, o órgão competente do Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da área até o talvegue ou espigão mais próximo, levantamento de percolação, bem como a apresentação de matrículas dos lotes lindeiros para fins de conferência.

§ 1° A planta dos imóveis deve conter todas as dimensões dos terrenos e coincidir perfeitamente com a descrição constante dos títulos de propriedade.

§ 2° Os pedidos de DESDOBRO terão prazo de tramitação de 30 (trinta) dias.

Art. 71. Aplicam-se ao DESDOBRO, no que for cabível, as exigências feitas nesta Lei para os Loteamentos.

Art. 72. O DESDOBRO para Residências Agrupadas somente será aprovado após emissão do Alvará de Habite-se das edificações.

Art. 73. Após examinada, aceita e aprovada a documentação, será concedida LICENÇA DE DESDOBRO para fins abertura de novas matrículas no Registro de Imóveis.

Art. 74. A aprovação do projeto de DESDOBRO só poderá ser efetivado quando forem cumpridos os requisitos estabelecidos no capítulo anterior e a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e área mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 75. O prazo máximo para a aprovação do projeto de DESDOBRO será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do Poder Executivo Municipal.

Seção I
Das Residências Agrupadas

Art. 76. As Edificações Residenciais Agrupadas são o DESDOBRO realizado para fins de parcelamento e edificação em duas ou mais partes conjugadas:

I – Deverão ter lote mínimo de 150,00m² (cento e vinte e cinco metros quadrados);

II – Deverão ter frente mínima de 6,00m (seis metros);

III – Poderão ser edificadas e aprovadas exclusivamente nas Zonas de Densidade Média e Alta, observando as áreas atendidas pela rede coletora de esgotamento sanitário;

IV – Deverão obedecer aos Coeficientes Construtivos e de Ocupação estabelecidos na Macrozona e na Zona de Densidade em que será edificado.

V – Deverão seguir o estabelecido e requisitado na presente Lei acerca do Parcelamento por DESDOBRO e na Lei do Código de Obras acerca dos requisitos construtivos.

CAPÍTULO VII
DO REMEMBRAMENTO

Art. 77. Nos casos de REMEMBRAMENTO, o interessado deverá requerer a aprovação do PROJETO respectivo, devendo para tal fim anexar em seu requerimento, os seguintes documentos:

I – Título de propriedade dos imóveis, sem cláusula restritiva quanto a sua

alienabilidade, comprovada através de Certidão Atualizada da Matrícula do Imóvel;

II – Certidão Negativa de Tributos Municipal e Federal, quando couber, referentes aos Imóveis;

III – Uma planta dos imóveis, apresentada em cópia sem rasura, na escala adequada, assinada pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelo projeto. Esta planta deverá conter no mínimo as seguintes informações:

a) As divisas do imóvel, perfeitamente definidas e traçadas;

b) Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas à inundações, bosques, das construções existentes;

c) Orientação do norte verdadeiro e magnético;

d) Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias.

IV - Projeto de REMEMBRAMENTO, em 02 (duas) vias, sendo uma delas em mídia digital e as demais impressas em papel, sem rasuras, na escala adequada, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto. Estas plantas deverão conter no mínimo as seguintes informações:

a) Identificações dos novos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outra indicações necessárias para análise do Projeto;

b) Quadro estatístico de áreas;

c) Memorial Descritivo dos lotes originais e de cada lote resultante;

d) Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

V – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) com comprovante de quitação bancária;

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do proprietário do imóvel e do responsável técnico habilitado.

Art. 78. Fica proibido o REMEMBRAMENTO de lotes caracterizados como Zonas Especiais.

Art. 79. Após examinada, aceita e aprovada a documentação, será concedida "Licença de REMEMBRAMENTO" para fins de averbação no Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após a averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção de edificação nos mesmos.

Art. 80. O REMEMBRAMENTO será permitido apenas em lotes que pertençam à mesma Zona.

Parágrafo único. Excepcionalmente, desde que aprovado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho do Plano Diretor, admitir-se-á o REMEMBRAMENTO de lotes pertencentes a Zonas distintas, sendo que nestes casos prevalece, para o(s) lote(s) resultante(s), a Zona de maior recuo frontal, menor Coeficiente de Aproveitamento, menor gabarito de altura e atividade de menor impacto, caracterizada pela ausência de características incômodas, nocivas ou perigosas, assim

definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

CAPÍTULO VIII
DAS PENALIDADES

Art. 81. Além dos crimes previstos nas disposições penais do capítulo IX da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, atribuíveis aos responsáveis, os parcelamentos estarão sujeitos às seguintes penalidades:

I – **Embargo —** determinação da paralisação imediata de uma obra de parcelamento quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos regularmente aprovados;

II – **Interdição —** determinação da proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde e à segurança de terceiros;

III – **Multa —** penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração.

§ 1º Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição do embargo e da interdição.

§ 3º O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação na qual constará o prazo para o seu cumprimento.

Art. 82. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e à aplicação de multa, todo aquele que:

I – Der início, de qualquer modo, ou efetuar LOTEAMENTO ou DESMEMBRAMENTO do solo para fins urbanos, sem autorização da Administração Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;

II – Der início, de qualquer modo, ou efetuar LOTEAMENTO ou DESMEMBRAMENTO do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III – Registrar LOTEAMENTO ou DESMEMBRAMENTO não aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de Lotes resultantes de LOTEAMENTO ou DESMEMBRAMENTO não aprovados.

§ 1º A multa a que se refere este artigo corresponderá a valores de 100 (cem) a 1000 (mil) vezes ao VR – valor de referência.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, ficando o infrator na obrigação de, imediatamente, tomar as medidas necessárias para sanar a infração, de acordo com as disposições legais.

§ 3º Ao infrator reincidente, será imposta multa em dobro do valor da inicial,

além da suspensão da licença para o exercício de suas atividades no setor, até sanar a infração.

Art. 83. São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores da Administração Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 84. Serão aplicadas multas, conforme a gravidade do caso e reincidências, às seguintes infrações:

I – Falsear informações nos documentos, plantas e projetos submetidos ao órgão municipal competente para exame e aprovação - multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o valor de referência — VR;

II – Iniciar obra de arruamento ou loteamento sem licença do órgão competente do Município ou em desacordo com o projeto aprovado - multa de 100 (cem) a 200 (duzentos) vezes o valor de referência — VR.

CAPÍTULO IX
DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 85. Nos termos da Resolução SEMA 32 de 28 de agosto de 2018, da Resolução 237 de 1997, do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA, e da Resolução 31 de 1998, da Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos — SEMA, a aprovação de parcelamento dependerá de licenciamento ambiental ou anuência prévia do Instituto Ambiental do Paraná - IAP.

Art. 86. O Município promoverá, no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da publicação desta Lei, a impressão de edição popular do seu texto para distribuição a empresas loteadoras, construtoras, engenheiros, arquitetos, agrimensores, topógrafos e demais interessados que atuem no Município.

Art. 87. Qualquer pessoa, inclusive associações e entidades representativas, terá legitimidade para denunciar, por escrito, a existência de parcelamentos do solo em desacordo com a Lei. As denúncias anônimas poderão ser realizadas via canal próprio.

Art. 88. O Prefeito Municipal, mediante a aprovação do Conselho do Plano Diretor Municipal, poderá instituir, por decreto, normas ou especificações adicionais referentes a equipamentos urbanos e comunitários exigidos por esta Lei.

Art. 89. A aprovação de projeto de LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou REMEMBRAMENTO não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo do Município, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área loteada, desmembrada ou remembrada.

Parágrafo único. A aprovação de projetos de parcelamento do solo, através de LOTEAMENTO ou DESMEMBRAMENTO fica sujeita às disposições desta Lei e só será levada a efeito mediante parecer prévio, de conclusão favorável, do Conselho do Plano Diretor Municipal.

Art. 90. Não será concedida licença para construção, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo não regularmente aprovado pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 91. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas nesta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (art. 43 — LF 6.766/1979).

Art. 92. Somente após a averbação no Serviço Registral de Imóveis, dos lotes resultantes de processo de aprovação do projeto de LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou REMEMBRAMENTO, o Município concederá licença para construção, reforma, ampliação, regularização ou demolição de edificações nos mesmos.

Art. 93. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal e pelo Conselho do Plano Diretor Municipal ao qual fica atribuída também a competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 94. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar no 57/2008.

Art. 95. Os casos omissos desta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento do Conselho do Plano Diretor.

Art. 96. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Marechal Cândido Rondon, Estado do Paraná, em 16 de abril de 2020.

MARCIO ANDREI RAUBER
Prefeito