PREFEITURA MUNICIPAL DE FÊNIX

Cidade Histórica e Ecológica

LEI Nº 020/2005

DE REGULAMENTAÇÃO DE PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

SÚMULA: Institui Normas Gerais que visam regulamentar a Lei de Urbanismo notadamente no que diz respeito à Aprovação do Projeto de Parcelamento, Alvarás de Construção, Alvarás de Licença de Funcionamento e Localização.

SUMÁRIO:

CAPÍTULO I: Da Aprovação do Projeto de Parcelamento

CAPÍTULO II: Do Licenciamento para Construção

CAPÍTULO III: Da Licença para Funcionamento e Localização de Atividades

A Câmara Municipal de Fênix, Estado do Paraná, aprovou e eu Prefeito Municipal, sanciono e faço promulgar a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 1º - Antes da elaboração do projeto de parcelamento o interessado deverá apresentar *requerimento à Prefeitura, solicitando fixação de diretrizes para parcelar*, instruído com os seguintes documentos:

I - documento comprobatório da propriedade do imóvel;

II - *planta do imóvel, em duas vias, na escala de 1:5.000 (um para cada* cinco mil) contendo, pelo menos:

a) descrição da propriedade com denominações topográficas, situação, divisas e *outras características essenciais;*

b) localização exata dos cursos d'água, nascentes, fundos de vale, bosques árvores de porte e construções nas suas adjacências;

c) indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro do imóvel;

d) localização das vias de comunicação, áreas livres e equipamentos urbanos e *comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas* distâncias da área a ser parcelada.

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

Art. 2º - A Prefeitura Municipal, com base nas informações fornecidas pelo interessado, indicará nas plantas apresentadas pelo interessado:

I - O traçado do sistema viário principal do loteamento, inclusive vias oficiais projetadas;

II - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixa de domínio de rodovias, linhas de transmissão de energia e outras;

III - a localização dos terrenos destinados a praças, áreas verdes e equipamentos urbanos e comunitários;

IV - demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 1º - A Prefeitura terá um prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar as diretrizes de loteamento ao interessado.

§ 2º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, durante o qual o interessado deverá apresentar o projeto definitivo, prorrogável por 1(um) ano, a critério do órgão competente da Prefeitura Municipal.

Art. 3º - Após a expedição das diretrizes será apresentado à Prefeitura Municipal o projeto definitivo, contendo:

I - planta de localização do imóvel na cidade, em cópia heliográfica, na escala de 1:20.000 (um para vinte mil);

II - planta geral do loteamento com topografia indicada por curvas de nível de metro em metro, na escala de 1:1.000 (um para mil), em papel vegetal copiativo acompanhado de cinco cópias heliográficas, com indicação de :

Parágrafo Único - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal e por profissional legalmente habilitado para desenvolver o projeto.

Art. 4º - Recebido o projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal procederá ao exame dos mesmos.

§ 1º - A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º - De posse de toda a documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 90 (noventa dias) para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto relacionadas à legislação e a serem supridas, para o que, reapresentado o projeto revisto pelo interessado em 30 (trinta) dias, a Prefeitura Municipal terá um novo prazo de 30 (trinta) dias para pronunciamento.

Art. 5º - Aprovado o projeto de loteamento a Prefeitura Municipal expedirá Licença de Parcelamento.

Art. 6º - *Ao receber a Licença de Parcelamento, o interessado assinará um* Termo de Compromisso na qual se obrigará a:

I - executar as obras previstas no item III do Art. 3º em cronograma pré-estabelecido;

II - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura;

III - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras;

IV - utilizar o modelo de contrato de compra e venda.

Art. 7º - Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para o parcelamento, antes de sua aprovação, será constituída caução real ou fidejussória cujo valor será igual a duas vezes o custo dos serviços e obras mencionadas.

§ 1º - A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública, que deverá ser averbada no registro imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão as expensas do loteador.

§ 2º - Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

§ 3º - À medida em que os serviços e obras de infra-estrutura forem concluídos, a Prefeitura poderá liberar a garantia correspondente ao serviço ou obra executada.

§ 4º - Concluídos todos os serviços e obras da infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 8º - Aprovado o projeto de loteamento e assinado o Termo de Compromisso, o loteador terá um prazo de 90 dias para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 9º - Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do loteamento, o interessado solicitará à Prefeitura Municipal vistoria para emissão de Certificado de Aprovação das Obras.

Art. 10 - Para os projetos de desmembramento e remembramento, após a apresentação por parte do interessado,dos elementos que trata o Art. 2º desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá a análise de acordo com a Lei de Urbanismo e Lei

Federal 6.766 / 79 e, se aprovado, expedirá um Croqui Oficial para competente averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO II

DO LICENCIAMENTO PARA CONSTRUÇÃO

Art. 11 - Quaisquer obras de construção, demolição ou reforma, acréscimo e modificação, de iniciativa pública ou privadas somente poderão ser executadas após exame, aprovação de projeto e concessão de licença pela Prefeitura de acordo com as exigências contidas nesta Lei e mediante a assunção de responsabilidade por profissional legalmente habilitado.

Art. 12 - *A tramitação dos processos para dar início a toda execução de obras*, construção, reforma e ampliação ao Município, compreenderá as seguintes etapas:

I - Consulta prévia por parte do interessado à Prefeitura Municipal;

II - *Expedição de diretrizes por parte da Prefeitura*;

III - Elaboração e apresentação do projeto à Prefeitura Municipal;

IV - Aprovação do projeto e expedição do Alvará de Construção;

V - *Vistoria e expedição de Habite-se.*

Parágrafo Único - Os itens I e II não são obrigatórios.

Art. 13 - O interessado em projeto para habitação unifamiliar de até 70,00m^2 (setenta metros quadrados) poderá recorrer a programa específico desenvolvido pela

Prefeitura, desde que preencha as condições estabelecidas, devendo o requerente dirigir-se ao setor competente da Prefeitura a fim de obtê-las.

Art. 14 - *Antes de solicitar a aprovação do projeto, o interessado poderá efetivar* a consulta prévia através do preenchimento de formulário próprio.

Art. 15 - A Prefeitura Municipal indicará no mesmo formulário as normas urbanísticas *incidentes sobre o lote, tais como zona de uso, taxa de ocupação,* recuos mínimos e outros dados de interesse, de acordo com a legislação municipal.

Art. 16 - Expedidas as diretrizes, o interessado elaborará e apresentará o projeto, em estreita *observância das mesmas, contendo*:

I - Requerimento assinado pelo proprietário ou representante legal, solicitando a aprovação do projeto e expedição do Alvará de Construção;

II - *Consulta prévia, preenchida,quando houver sido solicitada*;

III - Escritura do terreno;

IV - Planta de situação do lote e localização do edificação no lote na escala *mínima de 1:500 (um para quinhentos) onde constarão*:

a - projeção da edificação ou das edificações dentro do lote;

b - perfis do terreno (transversal ou longitudinal), rios, canais, alinhamento oficial definido pela Prefeitura, ruas de acesso, passeios, distância à esquina mais próxima e árvores existentes no terreno e na via e postes de energia elétrica;

c - as dimensões das divisas do lote e dos afastamentos de edificação em relação às divisas e as *outras edificações porventura existentes no terreno*;

d - as cotas de largura do(s) logradouros(s) e do(s) passeio(s) contíguo(s) ao lote;

e - orientação do Norte Verdadeiro;

f - *informação da numeração do lote a ser construído e do lotes vizinhos segundo* a indicação do Cadastro Técnico da Prefeitura;

g - quadro - legenda contendo a área do lote e área das construções existentes e a construir.

V - Planta baixa de cada pavimento não repetido na escala de 1:50 (um para cinqüenta) contendo:

a - as dimensões e as áreas exatas de todos os compartimentos, inclusive dos vãos de iluminação, ventilação, garagens e áreas de estacionamento;

b - os traços indicativos dos cortes longitudinais e transversais;

c - especificação dos materiais utilizados.

VI - cortes transversais e longitudinais em número suficiente ao perfeito entendimento do projeto, no mínimo dois, indicando os elementos necessários à compreensão como pé - direito, altura das janelas e peitoris, perfis do terreno e indicação dos materiais, na escala 1:50 (um para cinqüenta).

VII - planta de cobertura com indicação do sentido de caimento das águas, local de calhas, tipo de cobertura, caixa d'água, casa de máquinas e demais componentes de cobertura na escala mínima de 1:200 (um para duzentos).

VIII - elevação das fachadas voltadas para as vias públicas e logradouros, na escala mínima de 1:50 (um para cinqüenta).

§ 1º - Para cada desenho haverá a indicação da escala em que foi realizado, o que não dispensa a indicação de cotas.

§ 2º - No caso de projetos envolvendo movimento de terra será exigido corte esquemático com indicação de taludes, arrimos e demais obras de contenção.

§ 3º - Nos casos de projetos para construção de edificações de grandes proporções ou programas específicos para habitação popular, as escalas mencionadas

neste artigo poderão ser alteradas, devendo contudo ser previamente consultado o órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 4º - A critério do órgão municipal competente, poderá ser exigido, como parte do projeto arquitetônico, memorial descritivo da obra.

Art. 17 - No caso de projeto de reforma, modificação, acréscimo ou reconstrução, deverão ser observadas as seguintes convenções de cores:

I - cor natural da cópia heliográfica para as partes existentes e a conservar;

II - cor amarela, para as partes novas e acrescidas;

III - cor verde, para as partes a serem regularizadas.

Art. 18 - Todas as pranchas relacionadas nos ítens anteriores serão apresentadas em 1(uma) via para primeira análise do projeto.

§ 1º - Quando o projeto estiver de acordo com esta Lei, deverão ser encaminhadas mais 2 vias para a aprovação definitiva.

§ 2º - Os projetos deverão estar acompanhados das respectivas anotações de Responsabilidade Técnica e ambos apresentados conforme Ato nº 37 do CREA.

Art. 19 - O projeto arquitetônico, estando de acordo com esta Lei e a legislação pertinente, após análise, será aprovado pelo setor competente que devolverá ao interessado duas cópias, ficando uma arquivada na Prefeitura.

§ 1º - Após aprovação será expedido o Alvará de Construção.

§ 2º - Considera-se prescrito o Alvará de Construção cuja obra nao se inicie no prazo de doze meses após a sua expedição ou se, após iniciada, sofrer interrupção superior a 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 20 - Uma vez concluída qualquer obra resultante do projeto aprovado e de licença para construção, deverá ser requerido a vistoria e a expedição do Habite-se.

§ 1º - Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação está em desacordo com o projeto aprovado, o responsável técnico e/ou proprietário será autuado e obrigado a regularizar a situação

§ 2º - Em qualquer período da execução de obras, o órgão competente da Prefeitura poderá exigir que lhe sejam exibidas as plantas, cálculos e demais detalhes que julgar necessários.

Art. 21 - Após a vistoria final, se a obra estiver concluída e de acordo com o projeto aprovado, a Prefeitura Municipal expedirá o Habite-se.

Art. 22 - *Será concebido o Habite-se Parcial de uma edificação nos casos:*

I - de edificação composta de parte comercial e parte residencial, podendo cada uma ser utilizada independentemente da outra;

II - de edificação residencial coletiva, caso em que poderá ser concedido o habite-se para a unidade residencial que esteja completamente concluída, bem como as partes de uso comum;

III - de unidade independente concluída, entre outras em construção no mesmo terreno, devendo estar concluídas as obras necessárias ao perfeito acesso àquela unidade, inclusive as de urbanização, se houver.

Parágrafo Único - A parcela da edificação sujeita ao habite-se parcial deverá dispor das instalações de água, energia elétrica e esgoto sanitário em funcionamento.

CAPÍTULO III

DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO E LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES

Art. 23 - A tramitação dos processos de licença para o funcionamento e localização de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial, compreenderá as seguintes etapas:

I - Solicitação por parte do interessado do Alvará de Licença de Funcionamento e Localização, através de formulário próprio;

II - Análise e expedição de Alvará por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 24 - A expedição do Alvará de Funcionamento e Localização esta condicionada à observância da Lei Municipal nº 19/2001.

Art. 25 - Os alvarás de funcionamento e localização de estabelecimentos comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo Único - Os alvarás a que se refere o presente artigo, poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 26 - Revogam -se as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Fênix, 17 de outubro de 2005

MANOEL CUSTÓDIO RAMOS
Prefeito Municipal