PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS
Estado do Paraná

LEI Nº 3.158, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2004

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos no Município de Arapongas e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGAS, ESTADO DO PARANÁ, DECRETOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1°. **Esta Lei regula, com fundamento nas leis n°. 6.766/79 e n°. 9.785/99, o parcelamento do solo para fins urbanos no Município, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria.**

§ 1°. **Considera-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declaradas urbanas por lei municipal.**

§ 2°. **Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.**

§ 3°. **Considera-se Zona Agrícola, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Arapongas, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.**

§ 4°. **O parcelamento da Zona Agrícola somente será permitido para fins rurais, envolvendo atividades silviagropastoris.**

Art. 2°. **Esta Lei tem por objetivos:**

I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;

III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

Art. 3°. **A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de prévia licença da Prefeitura, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei n° 6.766/79.**

§ 1°. **As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.**

§ 2°. **O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.**

§ 3°. **Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário Básico do Município.**

Seção II
Das Definições

Art. 4°. **Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:**
alinhamento predial: **linha divisória entre o lote e o logradouro público;**
alvará: **documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;**
área de fundo de vale: **área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;**
área total: **área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;**
área líquida: **área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;**
arruamento: **logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;**
condomínio horizontal: **modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;**
desdobro: **parcelamento de um lote em dois;**
desmembramento ou subdivisão: **parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação, 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;**
equipamento comunitário: **equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;**
equipamento urbano: **equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;**
espaço livre de uso público: **área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;**

fração ideal: **parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;**
fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada de da via de maior hierarquia;
gleba: **área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;**
largura média do lote: **distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;**
logradouro público: **área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;**
lote ou data: **terreno com acesso ao logradouro e servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;**
loteamento: **subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;**
parcelamento: **subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desdobro, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;**
passeio ou calçada: **parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;**
pista de rolamento: **parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;**
profundidade do lote: **distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;**
quadra: **terreno circundado por vias de circulação dotadas de infra-estrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;**
remembramento ou unificação: **junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;**
talvegue ou "talweg": **linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;**
via de acesso: **área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;**
via de circulação: **avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.**

CAPÍTULO II
DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I
Dos Parcelamentos para Fins Urbanos

Art. 5º. **Nenhum parcelamento do solo será permitido:**

I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30,0% (trinta por cento);

IV - em terrenos cujas condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;

V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;

VI - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo Único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Executivo.

Art. 6°. **A maior dimensão da quadra não poderá exceder a 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e sua área não poderá ser superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).**

Parágrafo Único. **As quadras oriundas de projetos de loteamento deverão ser dotadas da infra-estrutura exigida no Capítulo III desta Lei em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.**

Art. 7°. **As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.**

§ 1°. **As dimensões e áreas dos lotes resultantes de parcelamento do solo deverão obedecer aos seguintes parâmetros:**

I - quando localizados em meio de quadra terem:

a) testada mínima de 12,00m (doze metros);

b) largura média mínima de 12,00m (doze metros);

c) área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);

II - quando situados em esquina terem:

a) mínimo de 15,00 m (quinze metros) em todas as suas testadas;

b) largura média mínima de 15,00 m (quinze metros);

c) área mínima de 375,00 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados).

§ 2°. **Os condomínios horizontais serão destinados exclusivamente ao uso residencial e as dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os usos e os parâmetros de ocupação do solo, serão iguais aos das zonas classificadas na Lei de uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial Um - ZR1, considerando-se recuos frontais aqueles em relação à via interna e ao logradouro público, mesmo que o lote não se sirva desse logradouro.**

§ 3°. **Somente serão permitidas alterações nas parcelas dos condomínios horizontais que resultem em unidades com área igual ou superior às estabelecidas no respectivo Alvará de Aprovação.**

Art. 8°. **Poderão excetuar-se do disposto no § 1°. do artigo 7°. unicamente os loteamentos implantados pela Prefeitura Municipal ou por agências governamentais de habitação popular destinados a conjuntos habitacionais populares, os quais são considerados como Zona de Urbanização Específica - ZUE na Lei de Uso e Ocupação do Solo no Município.**

Art. 9°. **São consideradas áreas de fundo de vale aquelas que se localizam em torno das nascentes e ao longo do leito dos cursos d'água, tendo como limite o seu talvegue e uma via paisagística.**

§ 1°. **A distância do curso d'água até a via paisagística será de, no mínimo, 50,00m (cinqüenta metros) em torno da sua nascente e de cada lado do talvegue ao longo do seu leito, atendendo ao traçado das diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município.**

§ 2°. **As áreas de fundo de vale acima definidas serão mantidas como Zona de Proteção Ambiental Um - ZP1, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.**

Art. 10. **As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:**

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

II - obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

III - ser providas de praça de manobra com passeio, que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento estabelecida na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 1°. As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2°. Na aprovação de condomínios horizontais não será permitido interromper o traçado das diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário Básico, devendo a gleba original ser subdividida em tantas glebas quantas forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.

§ 3°. Nos condomínios horizontais as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso deverão obedecer às seguintes larguras e condições mínimas:

a) 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) para a pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinqüenta centímetros) na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um único lado da via de acesso;
b) 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) para a pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de passeio em cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via de acesso;
c) quando houver mais de 5 (cinco) lotes em um mesmo alinhamento, será adotado, no final da via de acesso, bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento.

Art. 11. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no Município deverão ser previstos espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 1°. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados:

I - 35% (trinta por cento) da área total de loteamento em zona classificada na Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial Um - ZR1, sendo, no mínimo, 5,0% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 5,0% (cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários;

II - 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento nas demais zonas tipificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo como zonas residenciais, sendo, no mínimo, 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 2°. Nos loteamentos industriais poderão ser reduzidas, a critério do Chefe do Poder Executivo Municipal, as exigências contidas no parágrafo anterior.

§ 3°. O Poder Executivo poderá receber áreas de fundo de vale, mas estas valerão somente ¼ (um quarto) de sua área, ou seja, serão computados 0,25m² (zero vírgula vinte e cinco metros quadrados) para cada 1,00m² (um metro quadrado) de superfície real dessas áreas, para efeito do cálculo referido no parágrafo 1° deste artigo.

§ 4°. As rótulas de interseção viária serão computadas na área do sistema viário.

Art. 12. **A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação custeada pelo parcelador, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, bem como as áreas mencionadas no § 3.°, artigo 11 desta Lei, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Prefeitura Municipal.**

Art. 13. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 14. Nos condomínios horizontais, a área de uso comum destinada à recreação será equivalente a 5,0% (cinco por cento) da área total da gleba e terá, no mínimo, 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), podendo ser dividida em, no máximo, 2 (duas) localizações.

Art. 15. A Prefeitura não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção II
Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 16. É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Agrícola do Município.

§ 1°. A Zona Agrícola somente poderá ser utilizada para fins de exploração extrativista e silviagropastoril, além dos usos permitidos e permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 2°. O parcelamento da Zona Agrícola deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3°. O parcelamento da Zona Agrícola deverá atender aos seguintes requisitos:

I - será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;

II - a largura das pistas de rolamento das estradas de acesso às parcelas será estabelecida conforme o carregamento da via, obedecido o mínimo de 10,00m (dez metros),

§ 4°. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO III
DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 17. Nos loteamentos e condomínios horizontais para fins urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições após a aprovação do loteamento;

II - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente;

III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV - rede de coleta de águas servidas de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V - rede compacta de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

VI - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

VII - arborização dos passeios e canteiros segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;

VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

§ 1°. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com

dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º. Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 3º. **Quando o fundo de vale tiver como divisa uma via paisagística com pista dupla, será de responsabilidade do parcelador a pavimentação asfáltica somente da pista com testada voltada para os lotes.**

§ 4º. **Quando a arborização de passeios ou canteiros, prevista no Inciso VII deste Artigo, referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote,**

Art. 18. As obras e serviços de infra-estrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1.º O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Alvará de Licença de subdivisão pela Prefeitura Municipal, para executar os serviços e obras de infra-estrutura para ele exigidos.

§ 2.º Qualquer alteração na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3.º Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

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

Art. 19. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infra-estrutura:

I - rede de abastecimento de água potável;
II - rede de esgoto sanitário;
III - sistema de drenagem de águas pluviais;
IV - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
V - pavimentadas asfáltica das vias de circulação.

§ 1.º Inexistindo, no todo ou em parte, a infra-estrutura listada no caput deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas

a execução da infra-estrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

§ 2.º A execução dos elementos de infra-estrutura referidos no Parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I
Dos Loteamentos para Fins Urbanos

Art. 20. **Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:**

I - comprovante do domínio da gleba;

II - planta da Cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes num raio de até 1.000,00m (mil metros) da gleba, com as respectivas distâncias à mesma;

III - laudo geológico da gleba a ser parcelada;

IV - carta de viabilidade da coleta do esgoto domiciliar, fornecida pela respectiva concessionária.

§ 1.º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade, ou não, de ser loteada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:

a) a zona a que pertence a gleba;
b) a densidade demográfica bruta;
c) os usos do solo permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;
d) as dimensões e áreas mínimas dos lotes;
e) o coeficiente de aproveitamento;
f) a taxa de ocupação;
g) os recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;
h) o número máximo de pavimentos;
i) a largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
j) a infra-estrutura urbana exigida para o loteamento;
k) demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

§ 2.º A Certidão de que trata este Artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da sua expedição.

Art. 21. **Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos documentos relacionados no caput do artigo 20, desta Lei, da Certidão de Viabilidade de Loteamento, da Licença Prévia do IAP, das certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote e da planta do imóvel na**

escala 1:2.000 (um por dois mil), além de outros documentos que venham a ser exigidos pela Municipalidade.

§ 1.º A planta do imóvel, acima referida, contará, no mínimo, com a determinação exata de:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de eqüidistância;
c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
f) benfeitorias existentes;
g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;
i) arruamentos adjacentes ou próximos, em todo o perímetro, com a locação exata dos eixos, larguras e rumos das vias de circulação e as respectivas distâncias da gleba a ser loteada;
j) principais acessos viários à gleba a ser loteada;
k) cálculo da área total da gleba a ser loteada.

§ 2.º A Prefeitura Municipal informará, com base na planta fornecida pelo requerente:

a) o traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, relacionadas com o loteamento e que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
b) a classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
d) a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;
e) demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 3.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 4.º **A Prefeitura Municipal terá um prazo de no máximo 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.**

§ 5.º **Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado retirará as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua expedição.**

§ 6.° **As diretrizes referidas neste Artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal.**

Art. 22. Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo o descrito no artigo 21, o interessado solicitará a aprovação final do loteamento à Prefeitura Municipal, anexando, além daqueles mencionados nos artigos 20 e 21 desta Lei, os seguintes documentos:

I - projeto urbanístico do loteamento elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias em cópias heliográficas ou plotadas em papel sulfite; 1 (uma) cópia em meio digital (disquete de 3 ½" de alta densidade, disco de zip, cd ou dvd) e 1 (uma) cópia em papel vegetal com densidade de 90g/m², no qual deverão estar indicados:

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

b) curvas de nível de 1,00 m (um metro) de eqüidistância e locação dos talvegues;

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

d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;

e) sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos definidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município;

f) perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;

g) as áreas que passarão ao domínio do Município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;

h) quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;

i) indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;

h) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;

II - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes da Certidão de Viabilidade de Loteamento, referidas no Artigo 19 desta Lei;

e) enumeração dos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;

f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;

g) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infra-estrutura;

III - projetos complementares aprovados pelos órgãos municipais competentes ou concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (três) vias, a saber:

a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;

c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando a ausência de rede de esgoto no entorno do loteamento inviabilizar a sua implantação;

d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública;

e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e no C.B.R. (California Bearing Ratio), que é o índice de suporte do solo no local;

h) projeto completo de arborização das vias públicas e praças do loteamento;

§ 1.º Além da documentação do projeto enviado para aprovação, o loteador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:

I - certidão vintenária do terreno a ser loteado;

II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;

III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;

IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;

VI - licença do órgão ambiental do Município;

VII - certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;

VIII - memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;

IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;

X - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos;
XI - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
XII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
XIV - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;

§ 2.° Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica - ARTs. devidamente recolhidas junto ao CREA.

Art. 23. A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o mesmo, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

Art. 24. Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 25. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 26. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 27. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal n.° 6.766/79.

Seção II
Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros

Art. 28. **O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:**

I - comprovante de domínio da gleba;

II - as certidões mencionados nos incisos II e III do Parágrafo 1° do Artigo 22 desta Lei;

III - projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento desenhado em escala 1:1000 (um por mil) apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (disquete de 3½" de alta densidade, disco de zip, cd ou dvd), para cada lote, indicando a situação original e a projetada;

IV - croquis de locação das construções porventura existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;

V - memorial descritivo de cada lote;

VI - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.

§ 1°. **Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.**

§ 2°. **Para o desdobro poderá ser dispensado o atendimento ao Inciso VI deste Artigo.**

§ 3°. **Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida junto ao CREA.**

§ 4°. **Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.**

Seção III
Dos Condomínios Horizontais

Art. 29. Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a expedição dos documentos referidos nos artigos 18 e 19 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 30. **Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:**

I - comprovante de domínio da gleba;
II - as certidões referidas nos incisos II e III, § 1.º do artigo 22 desta Lei;
III - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (disquete de 3½" de alta densidade, disco de zip, cd ou dvd), indicando:

a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de eqüidistância e locação dos talvegues;
c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
e) planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;
i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que eventualmente gravem o condomínio;
j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV - memoriais descritivos, a saber:

a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;
c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas porcentagens;

V - projetos complementares, segundo o estabelecido no inciso III do artigo 22 desta Lei.

§ 1°. Além da documentação relacionada nos incisos do caput deste artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1.º do artigo 22 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos VI, X, XI e XII.

§ 2°. **Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente recolhida junto ao CREA.**

§ 3°. **Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.**

Seção III
Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 31. O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;
II - projeto do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias, em cópia heliográfica ou impresso em papel sulfite, no tamanho A3, e em meio digital (disquete de 3½" de alta densidade, disco de zip, cd ou dvd), para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;
III - croquis com a locação de todas as construções porventura existentes na gleba, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
IV - memorial descritivo de cada lote resultante;
V - análise prévia do IAP com a locação da área de reserva florestal legal;
VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento.

§ 1°. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 2°. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Carta de Anuência para Parcelamento Rural, que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário.

CAPÍTULO IV
DAS GARANTIAS

Art. 32. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1°. **A critério da Prefeitura Municipal, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este Artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.**

§ 2°. **A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do parcelador.**

§ 3°. **Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana para ele exigidos.**

§ 4°. **Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigidos para o parcelamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.**

Art. 33. **Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, poderá a Prefeitura Municipal liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.**

Parágrafo Único. No caso de loteamento executado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pelo Poder Público, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

Art. 34. **A Prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.**

§ 1.° **Para fins de aplicação do disposto no caput deste artigo, a Prefeitura Municipal notificará o parcelador a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.**

§ 2.° Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra tal determinação administrativa, a Prefeitura Municipal dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3.° Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

CAPÍTULO V
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 35. **Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infra-estrutura urbana.**

§ 1°. **O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.**

§ 2°. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infra-estrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

CAPÍTULO VI
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 36. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1°. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-PR, segundo suas atribuições profissionais.

§ 2°. A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas que os executarem.

§ 3°. A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 37. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n°. 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;
II - interdição, que determina a 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 ou à segurança de terceiros;
III - multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 1,00 (uma) Unidade Fiscal de Referência - UFIR por metro quadrado de área bruta de parcelamento, a ser recolhida junto ao Fundo de Habitação Municipal;
IV - cassação da licença para parcelar.

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

§ 2°. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º. A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competente.

Art. 38. O parcelador que tiver loteamento, parcelamento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infra-estrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção nos lotes ou datas dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de acesso, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 40. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Arapongas, 23 de novembro de 2004

JOSÉ A. BISCA
Prefeito

OSWALDECY BUZATTO
Secretário Municipal de Planejamento,
Desenvolvimento Econômico e Habitação

distâncias da gleba a ser loteada;
j) principais acessos viários à gleba a ser loteada;
k) cálculo da área total da gleba a ser loteada.

§ 2.º A Prefeitura Municipal informará, com base na planta fornecida pelo requerente:
a) o traçado das vias existentes ou projetadas, definidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município, relacionadas com o loteamento e que deverão ter continuidade na gleba a lotear;
b) a classificação das vias que terão continuidade na gleba, de acordo com a sua hierarquia e volume de tráfego, segundo o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
c) as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis, servidões e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;
d) a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público que serão transferidos ao domínio público;
e) demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§ 3.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 4.º A Prefeitura Municipal terá um prazo de no máximo 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 5.º Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado retirará as diretrizes, que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da data da sua expedição.

§ 6.º As diretrizes referidas neste Artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal.

Art. 22. Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo o descrito no artigo 21, o interessado solicitará a aprovação final do loteamento à Prefeitura Municipal, anexando, além daqueles mencionados nos artigos 20 e 21 desta Lei, os seguintes documentos:
I - projeto urbanístico do loteamento elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias em cópias heliográficas ou plotadas em papel sulfite; 1 (uma) cópia em meio digital (disquete de 3 ½" de alta densidade, disco de zip, cd ou dvd) e 1 (uma) cópia em papel vegetal com densidade de 90g/m², no qual deverão estar indicados:
a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
b) curvas de nível de 1,00 m (um metro) de eqüidistância e locação dos talvegues;
c) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
d) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
e) sistema de vias com a respectiva hierarquia e classificação, definidas nas Diretrizes Básicas de Loteamento, segundo os gabaritos definidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
f) perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
g) as áreas que passarão ao domínio do Município, com a definição de seus limites, dimensões e áreas;
h) quadro com os valores absolutos e percentuais das áreas totais do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;
i) indicação das faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal que gravem o loteamento;
h) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;
II - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:
a) denominação do loteamento;
b) descrição sucinta do loteamento, com as suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;
c) indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
d) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes da Certidão de Viabilidade de Loteamento, referidas no Artigo 19 desta Lei;
e) enumeração dos equipamentos comunitários e urbanos e dos espaços livres de uso público, já existentes no loteamento e adjacências, e dos que serão implantados;
f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes, área do sistema viário e praças, área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, com suas respectivas percentagens em relação à área total;
g) lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
III - projetos complementares aprovados pelos órgãos municipais competentes ou concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 3 (disquete de 3½" de alta densidade, disco de zip, cd ou dvd), para cada lote, indicando a situação original e a projetada;
IV - croquis de locação das construções porventura existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
V - memorial descritivo de cada lote;
VI - comprovação da existência, ou não, de rede de energia elétrica, rede de água, rede de esgoto, rede de águas pluviais e pavimentação em todas as vias que circundam o lote, através da certidão das respectivas concessionárias de energia, água, esgoto e dos órgãos municipais competentes.

§ 1º. Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

§ 2º. Para o desdobro poderá ser dispensado o atendimento ao Inciso VI deste Artigo.

§ 3º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 4º. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

Seção III
Dos Condomínios Horizontais

Art. 29. Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer à Prefeitura Municipal a expedição dos documentos referidos nos artigos 18 e 19 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 30. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio de que trata o artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:
I - comprovante de domínio da gleba;
II - as certidões referidas nos incisos II e III, § 1.º do artigo 22 desta Lei;
III - projeto urbanístico do condomínio, elaborado na escala 1:1.000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (disquete de 3½" de alta densidade, disco de zip, cd ou dvd), indicando:
a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de eqüidistância e locação dos talvegues;
c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
e) planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referentes a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;
i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que eventualmente gravem o condomínio;
j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.
IV - memoriais descritivos, a saber:
a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços de uso comum referente a cada lote, com suas respectivas percentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio, e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões, áreas e as respectivas percentagens;
c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas porcentagens;
V - projetos complementares, segundo o estabelecido no inciso III do artigo 22 desta Lei.

§ 1º. Além da documentação relacionada nos incisos do caput deste artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1.º do artigo 22 desta Lei, excetuando-se aqueles referentes aos seus incisos VI, X; XI e XII.

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário,

Art. 35. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos o municipais competentes, quando da execução de seus serviços e ob infra-estrutura urbana.

§ 1º. O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencio órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de estrutura.

§ 2º. Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pe embargo do serviço ou obra de infra-estrutura, sem prejuízo de cominações legais.

CAPÍTULO VI
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 36. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilita devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal poderão assinar, responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriai critivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, pe avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apre da Prefeitura Municipal.

§ 1º. Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles in e com situação regular junto ao CREA-PR, segundo suas atribuições p onais.

§ 2º. A responsabilidade civil pelos levantamentos topográficos, pr especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e respon técnicos e, pelos serviços e obras, aos profissionais ou empresas c executarem.

§ 3º. A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidad projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias c tentes.

CAPÍTULO VII
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 37. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuí medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº. 6.766/79, a aplicaç seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:
I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcela quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos p aprovados;
II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte totalidade da área objeto do parcelamento, quando for cons irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou a ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
III - multa, na forma de penalidade pecuniária, à razão de 1,00 (uma) U Fiscal de Referência - UFIR por metro quadrado de área bruta de parcela a ser recolhida junto ao Fundo de Habitação Municipal;
IV - cassação da licença para parcelar.

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

§ 2º. A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imp de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º. A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo a dependerá do pagamento da multa correspondente e da regulariza atividade, mediante obtenção da licença do órgão municipal competer

Art. 38. O parcelador que tiver loteamento, parcelamento ou remembra com o cronograma de execução das obras de infra-estrutura urbana v e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no M pio.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 39. A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção no ou datas dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e co nios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquan estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação ou de a bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecime água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art. 40. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revoga disposições em contrário.

Arapongas, 23 de novembro de 2004

JOSÉ A. BISCA
Prefeito

OSWALDECY BUZATTO
Secretário Municipal de Planejamento, Desenvolvimento Econômico e Hat

058

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS
Estado do Paraná

LEI Nº 3.158, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2004

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos no Município de Arapongas e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGAS, ESTADO DO PARANÁ, DECRETOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1º. Esta Lei regula, com fundamento nas leis nº. 6.766/79 e nº. 9.785/99, o parcelamento do solo para fins urbanos no Município, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º. Considera-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declaradas urbanas por lei municipal.

§ 2º. Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

§ 3º. Considera-se Zona Agrícola, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Arapongas, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

§ 4º. O parcelamento da Zona Agrícola somente será permitido para fins rurais, envolvendo atividades silviagropastorís.

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:
I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

Art. 3º. A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de prévia licença da Prefeitura, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei nº 6.766/79.

§ 1º. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

§ 2º. O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.

§ 3º. Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

Seção II
Das Definições

Art. 4º. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:
alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
alvará: documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;
área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;
área líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
condomínio horizontal: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;
desdobro: parcelamento de um lote em dois;
desmembramento ou subdivisão: parcelamento de gleba em lotes destinados à edificação, 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;
equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;
equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;
espaço livre de uso público: área do loteamento reservada ao uso comum e/ ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada de da via de maior hierarquia;
gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;
logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;
lote ou data: terreno com acesso ao logradouro e servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;
loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;
parcelamento: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desdobro, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;
passeio ou calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;
profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;
quadra: terreno circundado por vias de circulação dotadas de infra-estrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
remembramento ou unificação: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;
talvegue ou "talweg": linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;
via de acesso: área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;
via de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II
DAS NORMAS TÉCNICAS

Seção I
Dos Parcelamentos para Fins Urbanos

Art. 5º. Nenhum parcelamento do solo será permitido:
I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30,0% (trinta por cento);
IV - em terrenos cujas condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação;
V - em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis, até a sua correção;
VI - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo Único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Executivo.

Art. 6º. A maior dimensão da quadra não poderá exceder a 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e sua área não poderá ser superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Parágrafo Único. As quadras oriundas de projetos de loteamento deverão ser dotadas da infra-estrutura exigida no Capítulo III desta Lei em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

Art. 7º. As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 1º. As dimensões e áreas dos lotes resultantes de parcelamento do solo deverão obedecer aos seguintes parâmetros:
I - quando localizados em meio de quadra terem:
a) testada mínima de 12,00m (doze metros);
b) largura média mínima de 12,00m (doze metros);
c) área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados);
II - quando situados em esquina terem:
a) mínimo de 15,00 m (quinze metros) em todas as suas testadas;
b) largura média mínima de 15,00 m (quinze metros);
c) área mínima de 375,00 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados).

§ 2º. Os condomínios horizontais serão destinados exclusivamente ao uso residencial e as dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os usos e os parâmetros de ocupação do solo, serão iguais aos das zonas classificadas na Lei de uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial Um - ZR1, considerando-se recuos frontais aqueles em relação à via interna e ao logradouro público, mesmo que o lote não se sirva desse logradouro.

§ 3º. Somente serão permitidas alterações nas parcelas dos condomínios horizontais que resultem em unidades com área igual ou superior às estabelecidas no respectivo Alvará de Aprovação.

Art. 8º. Poderão excetuar-se do disposto no § 1º. do artigo 7º. unicamente os

com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento estabelecida na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 1º. As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2º. Na aprovação de condomínios horizontais não será permitido interromper o traçado das diretrizes de arruamento previstas na Lei do Sistema Viário Básico, devendo a gleba original ser subdividida em tantas glebas quantas forem necessárias para a implantação das referidas diretrizes.

§ 3º. Nos condomínios horizontais as áreas de uso comum destinadas a vias de acesso deverão obedecer às seguintes larguras e condições mínimas:
a) 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) para a pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinqüenta centímetros) na lateral oposta, quando as edificações estiverem dispostas em um único lado da via de acesso;
b) 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) para a pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) de passeio em cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via de acesso;
c) quando houver mais de 5 (cinco) lotes em um mesmo alinhamento, será adotado, no final da via de acesso, bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento.

Art. 11. Nos parcelamentos do solo para fins urbanos no Município deverão ser previstos espaços livres de uso público e áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 1º. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados:
I - 35% (trinta por cento) da área total de loteamento em zona classificada na Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial Um - ZR1, sendo, no mínimo, 5,0% (cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 5,0% (cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários;
II - 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento nas demais zonas tipificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo como zonas residenciais, sendo, no mínimo, 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para os espaços livres de uso público e 7,5% (sete vírgula cinco por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários.

§ 2º. Nos loteamentos industriais poderão ser reduzidas, a critério do Chefe do Poder Executivo Municipal, as exigências contidas no parágrafo anterior.

§ 3º. O Poder Executivo poderá receber áreas de fundo de vale, mas estas valerão somente ¼ (um quarto) de sua área, ou seja, serão computados 0,25m² (zero vírgula vinte e cinco metros quadrados) para cada 1,00m² (um metro quadrado) de superfície real dessas áreas, para efeito do cálculo referido no parágrafo 1º deste artigo.

§ 4º. As rótulas de interseção viária serão computadas na área do sistema viário.

Art. 12. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação custeada pelo parcelador, as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, bem como as áreas mencionadas no § 3.º, artigo 11 desta Lei, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 13. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 14. Nos condomínios horizontais, a área de uso comum destinada à recreação será equivalente a 5,0% (cinco por cento) da área total da gleba e terá, no mínimo, 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), podendo ser dividida em, no máximo, 2 (duas) localizações.

Art. 15. A Prefeitura não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Seção II
Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 16. É vedado o parcelamento do solo para fins urbanos na Zona Agrícola do Município.

§ 1º. A Zona Agrícola somente poderá ser utilizada para fins de exploração extrativista e silviagropastoril, além dos usos permitidos e permissíveis para ela especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

§ 2º. O parcelamento da Zona Agrícola deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

§ 3º. O parcelamento da Zona Agrícola deverá atender aos seguintes requisitos:
I - será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;
II - a largura das pistas de rolamento das estradas de acesso às parcelas será estabelecida conforme o carregamento da via, obedecido o mínimo de 10,00m (dez metros),

§ 4º. Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO III
DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 17. Nos loteamentos e condomínios horizontais para fins urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura:
I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições após a aprovação do loteamento;
II - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente;
III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
IV - rede de coleta de águas servidas de acordo com as normas da respectiva concessionária;
V - rede compacta de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;
VI - pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário Básico do Município;
VII - arborização dos passeios e canteiros segundo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal;
VIII - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

§ 1º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

§ 2º. Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 3º. Quando o fundo de vale tiver como divisa uma via paisagística com pista dupla, será de responsabilidade do parcelador a pavimentação asfáltica somente da pista com testada voltada para os lotes.

§ 4º. Quando a arborização de passeios ou canteiros, prevista no Inciso VII deste Artigo, referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote,

Art. 18. As obras e serviços de infra-estrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1.º O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Alvará de Licença de subdivisão pela Prefeitura Municipal, para executar os serviços e obras de infra-estrutura para ele exigidos.

§ 2.º Qualquer alteração na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo, deverá ser submetida à aprovação da Prefeitura

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS

Estado do Paraná

LEI Nº 3.157, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2004

Dispõe sobre o Sistema Viário Básico do Município de Arapongas e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGAS, ESTADO DO PARANÁ, DECRETOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1º. A presente Lei define o Sistema Viário Básico do Município, estabelecendo as diretrizes para o sistema de circulação e a implantação de arruamentos nas zonas urbanas e na zona agrícola do Município.

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:
I - complementar as diretrizes de uso e ocupação do solo no ordenamento territorial do Município;
II - fixar as condições necessárias para que as vias de circulação possam, adequadamente, desempenhar suas funções e dar vazão ao seu volume de tráfego;
III - assegurar a continuidade do arruamento existente nos novos parcelamentos do solo no Município;
IV - fornecer o suporte técnico necessário para a elaboração dos projetos de pavimentação das vias públicas.

Art. 3º. Todo e qualquer arruamento, bem como a execução de qualquer serviço ou obra no sistema viário do Município deverão ser previamente aprovados pela Administração Municipal, nos termos aqui previstos e na Lei de Parcelamento do Solo Para Fins Urbanos.

Parágrafo Único. A presente Lei complementa, sem alterar ou substituir, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei de Parcelamento do Solo do Município.

Seção II
Das Definições

Art. 4º. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:
arruamento: conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes;
código de trânsito: conjunto das normas que disciplinam a utilização das vias de circulação;
logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada a vias de circulação e espaços livres;
passeio: parte da via de circulação destinada ao tráfego de pedestres, em geral limitada pelo meio-fio e o alinhamento predial;
pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego ou o estacionamento de veículos;
sistema viário básico: conjunto das vias principais de circulação do Município, com hierarquia superior às de tráfego local;
sinalização de trânsito: conjunto dos elementos de comunicação visual adotados nas vias públicas para informação, orientação e advertência aos seus usuários;
sinalização horizontal: constituída por elementos aplicados no pavimento das vias públicas;
sinalização vertical: representada por painéis e placas implantados ao longo das vias públicas;
tráfego: fluxo de veículos que percorre uma via em determinado período de tempo;
tráfego leve: fluxo inferior a 50 veículos por dia em uma direção;
tráfego médio: fluxo compreendido entre 50 e 400 veículos por dia em uma direção;
tráfego pesado: fluxo superior a 400 veículos por dia em uma direção;
trânsito: ato de circular por uma via;
via arterial: que estrutura a organização funcional do sistema viário urbano e acumula os maiores fluxos de tráfego da cidade;
via coletora: que promove a ligação dos bairros com as vias arteriais;
via conectora: que faz a ligação entre os bairros tangencial e paralelamente às vias arteriais;
via industrial: localizada dentro dos limites de uma zona industrial;
via local: destinada exclusivamente a dar acesso às moradias;
via paisagística: que delimita as Zonas de Proteção Ambiental ZP's em torno das nascentes e ao longo dos cursos d'água;
vias públicas ou de circulação: acessos e contornos rodoviários, avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAPONGAS
Estado do Paraná

LEI Nº 3.159, DE 23 DE NOVEMBRO DE 2004

Dispõe sobre as características, o projeto e a execução das edificações no Município de Arapongas e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAPONGAS, ESTADO DO PARANÁ, DECRETOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I
Dos Objetivos

Art. 1º. O presente diploma legal constitui a Lei de Edificações do Município, estabelecendo as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, reforma, manutenção e utilização das obras e edificações no Município.

Art. 2º. Toda construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição efetuada por particulares ou entidades públicas nas zonas urbanas e rurais do Município de Arapongas é regulada por esta Lei, dependendo de prévia licença da Prefeitura Municipal e obedecendo as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 3º. Para o licenciamento das atividades previstas nesta Lei, será observada a legislação municipal vigente sobre o Uso e Ocupação do Solo, o Sistema Viário Básico e o Parcelamento do Solo.

Seção II
Das Definições

Art. 4º. Para efeito de aplicação da presente Lei são adotadas as seguintes definições:
acréscimo: aumento de uma edificação no sentido horizontal ou vertical, realizado durante a construção ou após a sua conclusão;
afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e as divisas do lote em que se situa, o qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;
alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
alpendre ou varanda: área aberta e coberta guarnecida ou não com guarda-corpo, o mesmo que varanda:
altura da edificação: distância vertical entre o nível do passeio na mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação;
alvará: documento expedido pela Prefeitura Municipal autorizando o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
alvenaria: sistema construtivo que utiliza blocos de concreto, tijolos ou pedras, rejuntados ou não com argamassa;
andaime: estrado provisório, em estrutura metálica ou de madeira, constituindo anteparo rígido elevado destinado a suster operários e materiais durante a execução de uma obra;
área aberta: área livre do lote que se comunica diretamente com o logradouro;
área computável: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
área comum; área aberta ou fechada que abrange duas ou mais unidades autônomas contíguas, estabelecendo servidão de ar e luz;
área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo;
área edificada: superfície do lote ocupada pela projeção horizontal da edificação;
área fechada: área livre do lote sem comunicação direta com o logradouro;
área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
ático: edificação sobre a laje de forro do último pavimento de um edifício destinada a lazer comum e dependências do zelador que não é considerada como pavimento;
balanço: parte da construção que excede no sentido horizontal a prumada de uma parede externa, acima do pavimento imediatamente inferior;
beiral: aba do telhado que excede no sentido horizontal a prumada de uma parede externa;
caixa de escada: espaço fechado de uma edificação onde se desenvolve a escada e, eventualmente, a sua antecâmara e respectivo duto de ventilação;
coeficiente de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;
compartimento: recinto ou dependência;
cota - número que exprime distâncias verticais ou horizontais;
cumeeira: linha horizontal de remate do telhado que constitui a sua parte mais elevada;
degrau: elemento de uma escada constituído por um espelho em sentido vertical e um piso em sentido horizontal;
dependência: espaço delimitado de uma edificação cujo uso ou função é definido;
divisa: linha limítrofe de um lote;
dormitório: quarto de dormir;
duto de ventilação: espaço vertical ou horizontal no interior de uma edificação destinado à ventilação;
edícula: edificação secundária e acessória, em geral situada nos fundos do lote, que não constitui domicílio independente;
edificação: construção geralmente limitada por paredes, piso e teto, destinada à habitação ou ao desenvolvimento de atividades;
embargo: ato administrativo que determina a paralisação de uma obra;
escada: elemento de uma edificação destinado a vencer um desnível;
escada de emergência: escada enclausurada à prova de fumaça, destinada a ser utilizada em caso de incêndio;
escada enclausurada à prova de fumaça: escada cuja caixa é envolvida por paredes corta-fogo, com portas corta-fogo e dotada de ventilação natural ou mecânica;
escada principal: escada que serve de ligação entre os pavimentos de uso comum;
escada privativa: escada que serve de ligação entre os pavimentos de uma unidade autônoma;
espelho: elemento vertical de um degrau;
estacionamento: área destinada à guarda de veículos;
fachada: face externa de uma edificação;
fator de ocupação: relação numérica entre a área máxima de construção permitida e a área do lote;
fechamento: elemento construtivo que separa ambientes;
fechamento vertical: elemento construtivo que separa ambientes no sentido vertical;
fechamento horizontal: elemento construtivo que separa ambientes no sentido horizontal;
gabarito: número máximo de pavimentos de uma edificação;
galeria: passagem coberta de uso público ou particular, que dá acesso a lojas ou outras dependências;
habite-se: documento expedido pela Prefeitura Municipal atestando a conclusão de uma edificação e a sua habilitação para ocupação;
jirau: plataforma construída no interior de um compartimento, destinada a ampliar a área útil;
lanternim: abertura na cobertura de uma edificação destinada à iluminação e ventilação;
lote: área de terreno resultante de loteamento ou desmembramento;
marquise: cobertura em balanço sobre a entrada principal de uma edificação;
meio-fio: elemento construtivo que separa a pista de rolamento do passeio;
mezanino: pavimento intermediário, com área inferior à metade da área do pavimento imediatamente inferior;
muro de arrimo: muro destinado a suportar empuxos de terra ou de outros materiais;
muro de divisa: muro construído sobre a divisa do lote;
pavimento: cada um dos andares de uma edificação;
pé-direito: distância vertical entre o piso acabado e o forro de um compartimento;
peitoril: elemento construtivo de proteção ou fechamento junto ao vão de janela;
pilotis: pavimento térreo livre de uma edificação, destinado à circulação de pedestres e veículos;
prumada: projeção vertical de um ponto ou de uma linha;
recuo: afastamento entre a edificação e as divisas do lote em que se situa, o qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;
rampa: elemento de uma escada constituído por um plano inclinado;
reforma: alteração de uma edificação existente;
sacada: varanda ou balcão em balanço, com acesso a partir de uma abertura;
sanitário: compartimento destinado a banho, vaso sanitário, bidê, lavatório, mictório ou qualquer combinação destes;
shaft: espaço vertical destinado à passagem de tubulações;
soleira: elemento construtivo que separa a face interna da face externa de uma porta;
subsolo: pavimento situado abaixo do nível do passeio na mediana da testada do lote;
tapume: vedação provisória que circunda uma obra, em toda a sua extensão ou parte dela;
taxa de ocupação: relação entre a projeção da área computável da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;
terraço: área aberta e descoberta guarnecida com guarda-corpo;
testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;
torre: construção em sentido vertical edificada no rés-do-chão ou acima do embasamento;
vão-livre: distância entre dois apoios emoldurada entre suas faces internas;
vias públicas ou de circulação: são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público;
vistoria: diligência realizada por funcionários credenciados pela Prefeitura Municipal, para verificar as condições de uma edificação ou obra em andamento.

CAPÍTULO II
DAS EDIFICAÇÕES

Seção I
Classificação das Edificações

Art. 5°. Conforme o tipo de atividade a que se destinam, as edificações classificam-se em:
I - **residenciais**: destinadas ao uso habitacional em caráter permanente, podendo ser:
a) unifamiliares: quando corresponderem a uma única unidade habitacional por lote, cujo coeficiente-leito seja superior a 10 (dez);
b) bifamiliares: quando corresponderem a 2 (duas) unidades habitacionais por lote, geminadas ou não;
c) multifamiliares: quando corresponderem a mais de uma unidade habitacional por edificação no mesmo lote, agrupadas em sentido horizontal ou vertical e dispondo de áreas e instalações comuns que assegurem o seu funcionamento;
d) geminadas: quando forem contíguas e possuírem parede comum;
e) populares: quando possuírem coeficiente-leito igual ou inferior a 10 (dez);
II - **para o trabalho**: destinadas a abrigar usos industriais, comerciais e de prestação de serviços, podendo ser:
a) industriais: as vinculadas à extração, beneficiamento, desdobramento, transformação, manufatura, montagem, manutenção ou guarda de matérias-primas ou mercadorias de origem mineral, vegetal ou animal;
b) comerciais: as voltadas à armazenagem e venda de mercadorias por atacado ou a varejo;
c) de prestação de serviços: as reservadas ao apoio às atividades comerciais e industriais e à prestação de serviços públicos ou privados à população, compreendendo ainda as atividades de educação, pesquisa, saúde e os locais de reunião para atividades de culto, cultura, comunicação, esportes, recreação e lazer;
III - **mistas**: aquelas que reúnem em uma mesma edificação ou conjunto integrado de edificações duas ou mais categorias de uso.

§ 1°. Para efeito da presente Lei, define-se como coeficiente-leito a relação entre a área total de cada moradia e o número de leitos que esta poderá abrigar.

§ 2°. As edificações classificadas no caput deste artigo podem destinar-se a determinadas atividades por períodos restritos de tempo, obedecidas as exigências desta Lei, segundo a natureza de sua atividade.

§ 3°. Os usos mistos residencial/comercial ou residencial/serviços serão admitidos somente onde a Lei de Uso e Ocupação do Solo permitir ambas as atividades e desde que os respectivos acessos, a partir do logradouro público, sejam independentes.

§ 4°. As edificações destinadas ao trabalho, segundo as atividades a que se destinam, devem atender às normas pertinentes do Ministério da Educação, do Ministério da Saúde, do Ministério do Trabalho, da Fundepar, do Código Sanitário Municipal e do Corpo de Bombeiros.

§ 5°. Os locais de reunião, conforme definido no inciso II deste artigo, incluem templos religiosos, casas de diversões, auditórios, museus, recintos para exposições ou leilões, salas de conferências, de esportes, ginásios, academias de natação, ginástica ou dança, cinemas, teatros, salões de baile, boates e outras atividades equivalentes.

§ 6°. As edificações para fins hospitalares incluem as clínicas, hospitais, sanatórios, postos de saúde, laboratórios e similares.

Art. 6°. Consideram-se edificações de interesse social as que, por apresentarem características específicas inerentes à demanda da população de baixa renda, necessitam de regulamentos de edificação compatíveis com a realidade sócio-econômica e cultural de seus usuários.

Seção II
Da Ocupação dos Lotes

Art. 7.° Na área urbana somente será permitida a edificação em lotes oriundos de parcelamento regular e que fizerem frente para logradouros públicos oficiais dotados da infra-estrutura básica prevista na Lei de Loteamentos do Município.

V - não possuírem fechamento vertical;
VI - não serem utilizadas como alpendre ou sacada.

§ 1º. As coberturas leves constituídas por toldos de lona, policarbonato, plástico ou outro material similar, deverão obedecer ao que segue:
I - quando forem projetadas sobre o logradouro público deverão estar de acordo com as condições definidas neste Artigo;
II - quando no interior do lote e com mais de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) de projeção, dependerão de prévia autorização da Prefeitura Municipal.

§ 2º. É vedado o avanço do beiral ou de qualquer outro elemento construtivo ou decorativo sobre o logradouro público, à exceção das marquises.

§ 3º. Serão admitidas nas fachadas dos edifícios, acima do segundo pavimento, saliências para efeito decorativo com até 20,0cm (vinte centímetros) de projeção além da prumada da parede.

Art. 15. As sacadas e floreiras nas fachadas dos edifícios, quando em balanço sobre a área destinada ao recuo, poderão projetar-se além da prumada da parede externa até as seguintes distâncias máximas:
I - 1,20 m (um metro e vinte centímetros) no caso de sacadas;
II - 0,60 m (sessenta centímetros) no caso de floreiras.

Seção V
Dos Compartimentos

Art. 16. Conforme o uso a que se destinam, os compartimentos das edificações classificam-se em:
I - de permanência prolongada: salas e dependências destinadas ao preparo e consumo de alimentos, ao repouso, ao lazer, ao estudo e ao trabalho;
II - de permanência transitória: os vestíbulos, circulações, banheiros, lavabos, vestiários, garagens, depósitos e todo compartimento de instalações especiais com acesso restrito em tempo reduzido.

Art. 17. As residências deverão conter, no mínimo, os compartimentos de cozinha, banheiro, dormitório e sala de refeições/estar.

Parágrafo Único. Os compartimentos das residências isoladas poderão ser conjugados, desde que o compartimento resultante contenha, no mínimo, a soma das dimensões exigidas para cada um deles.

Art. 18. Os diversos compartimentos das edificações deverão obedecer às disposições contidas nas Tabelas dos Anexos a esta Lei, conforme segue:
I - residências: **Tabela 1 do Anexo I**;
II - residências populares: **Tabela 2 do Anexo I**;
III - edifícios de habitação coletiva: **Tabela 3 do Anexo II**;
IV - edifícios comerciais: **Tabela 4 do Anexo II**.

Parágrafo Único. Será permitida a construção de jiraus em compartimentos, obedecidas as seguintes condições:
I - constituírem estrutura independente, provisória e removível;
II - não deverão prejudicar as condições de ventilação do compartimento;
III - poderão ocupar área máxima equivalente a 50% (cinqüenta por cento) do piso;

Art. 19. As edificações destinadas à indústria, ao comércio e à prestação de serviços em geral deverão ter no pavimento térreo pé-direito mínimo de 3,00m (três metros) e máximo de:
I - indústria: livre;
II - salão comercial: 4,00m (quatro metros);
III - prestação de serviços: 4,50m (quatro metros e cinqüenta centímetros);

Parágrafo Único. Excetuam-se da obrigatoriedade de pé-direito máximo os vazios resultantes da construção de mezaninos.

Art. 20. As escolas destinadas a menores de 16 (dezesseis) anos não poderão ter mais que 3 (três) pavimentos, devendo abranger, pelo menos, os seguintes setores:
a) administração;
b) salas de aula;
c) instalações sanitárias;
d) recreio coberto.

§ 1º. A área não edificada do lote, nas edificações para fins educacionais, será de, no mínimo, 3 (três) vezes a superfície total das salas de aula.

§ 2º. A área das salas de aula nas escolas deverá corresponder a, no mínimo, 1,20m² (um vírgula vinte metros quadrados) por aluno.

§ 3º. A superfície do recreio coberto consistirá, no mínimo, da metade da superfície total das salas de aula.

Art. 21. As salas de aula, ressalvadas as de destinação especial, terão

Municipal mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3.º Concluídas as obras e serviços de infra-estrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às concessionárias de serviços, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

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

Art. 19. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pela Prefeitura Municipal ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infra-estrutura:
I - rede de abastecimento de água potável;
II - rede de esgoto sanitário;
III - sistema de drenagem de águas pluviais;
IV - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
V - pavimentadas asfáltica das vias de circulação.

§ 1.º Inexistindo, no todo ou em parte, a infra-estrutura listada no caput deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infra-estrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Prefeitura Municipal.

§ 2.º A execução dos elementos de infra-estrutura referidos no Parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO III
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

Seção I
Dos Loteamentos para Fins Urbanos

Art. 20. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição de Certidão de Viabilidade de Loteamento, apresentando, para esse fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:
I - comprovante do domínio da gleba;
II - planta da Cidade em escala 1:20.000 (um por vinte mil), contendo a localização da gleba e dos equipamentos urbanos e comunitários existentes num raio de até 1.000,00m (mil metros) da gleba, com as respectivas distâncias à mesma;
III - laudo geológico da gleba a ser parcelada;
IV - carta de viabilidade da coleta do esgoto domiciliar, fornecida pela respectiva concessionária.

§ 1.º A Prefeitura Municipal expedirá certidão informando a viabilidade, ou não, de ser loteada a gleba objeto do requerimento e, em caso afirmativo, informará ao interessado:
a) a zona a que pertence a gleba;
b) a densidade demográfica bruta;
c) os usos do solo permitidos, permissíveis, tolerados e proibidos;
d) as dimensões e áreas mínimas dos lotes;
e) o coeficiente de aproveitamento;
f) a taxa de ocupação;
g) os recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;
h) o número máximo de pavimentos;
i) a largura das vias de circulação, pistas de rolamento, passeios e canteiros;
j) a infra-estrutura urbana exigida para o loteamento;
k) demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

§ 2.º A Certidão de que trata este Artigo deverá ser expedida no prazo máximo de 30 (trinta) dias e vigorará pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da sua expedição.

Art. 21. Após o recebimento da Certidão de Viabilidade de Loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos documentos relacionados no caput do artigo 20, desta Lei, da Certidão de Viabilidade de Loteamento, da Licença Prévia do IAP, das certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote e da planta do imóvel na escala 1:2.000 (um por dois mil), além de outros documentos que venham a ser exigidos pela Municipalidade.

§ 1.º A planta do imóvel, acima referida, contará, no mínimo, com a determinação exata de:
a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;
b) curvas de nível com 1,00m (um metro) de eqüidistância;
c) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;
d) nascentes, cursos d'água e locais sujeitos à erosão;
e) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;
f) benfeitorias existentes;
g) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
h) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias e rodovias e faixas de segurança de linhas de transmissão de energia elétrica no local e adjacências, com as distâncias da gleba a ser loteada;
(três) vias, a saber:
a) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações, de todos os elementos do sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;
b) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;
c) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de coleta de águas servidas, ou certidão da respectiva concessionária dispensando sua execução, quando a ausência de rede de esgoto no entorno do loteamento inviabilizar a sua implantação;
d) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos do sistema de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública;
e) projeto completo, com dimensionamento, detalhes e especificações de todos os elementos das obras de pavimentação das vias de circulação do loteamento, tomando por base o volume de tráfego de cada via definido nas Diretrizes Básicas de Loteamento e no C.B.R. (California Bearing Ratio), que é o índice de suporte do solo no local;
h) projeto completo de arborização das vias públicas e praças do loteamento;

§ 1.º Além da documentação do projeto enviado para aprovação, o loteador deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento:
I - certidão vintenária do terreno a ser loteado;
II - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
III - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
IV - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
V - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao loteador ou empresa parceladora e seus sócios;
VI - licença do órgão ambiental do Município;
VII - certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;
VIII - memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;
IX - documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
X - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura urbana exigidos;
XI - orçamento dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
XII - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infra-estrutura;
XIII - modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
XIV - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;

§ 2.º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas Anotação de Responsabilidade Técnica - ARTs. devidamente recolhidas junto ao CREA.

Art. 23. A Prefeitura Municipal, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação do loteamento e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos para o mesmo, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

Art. 24. Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o parcelador terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 25. Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias.

Art. 26. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Prefeitura Municipal quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 27. É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no artigo 50 da Lei Federal n.° 6.766/79.

Seção II
Dos Desmembramentos, Remembramentos e Desdobros

Art. 28. O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:
I - comprovante de domínio da gleba;
II - as certidões mencionados nos incisos II e III do Parágrafo 1º do Artigo 22
ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - AR devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 3º. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedi Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

Seção III
Dos Parcelamentos para Fins Rurais

Art. 31. O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminh à Prefeitura Municipal requerimento para Análise Prévia de Parcelament Rural, acompanhado dos seguintes documentos:
I - comprovante de domínio da gleba;
II - projeto do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentad em 5 (cinco) vias, em cópia heliográfica ou impresso em papel sulfite, n tamanho A3, e em meio digital (disquete de 3½" de alta densidade, disco de zi cd ou dvd), para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original a projetada;
III - croquis com a locação de todas as construções porventura existentes n gleba, constando a área individual de cada edificação e todas as cota necessárias ao estabelecimento dos recuos e distanciamentos;
IV - memorial descritivo de cada lote resultante;
V - análise prévia do IAP com a locação da área de reserva florestal legal;
VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicand expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes d parcelamento.

§ 1º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietári ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - AR devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 2º. Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedi Carta de Anuência para Parcelamento Rural, que deverá ser encaminhada circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário.

CAPÍTULO IV
DAS GARANTIAS

Art. 32. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infra estrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1, (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º. A critério da Prefeitura Municipal, poderá ser admitida caução fidejussóri sobre os serviços e obras de infra-estrutura de que trata este Artigo, respeita das as demais condições nele estatuídas.

§ 2º. A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbad no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada ante da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da áre do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos o casos, às expensas do parcelador.

§ 3º. Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registr do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras d infra-estrutura urbana para ele exigidos.

§ 4º. Para cada serviço e obra de infra-estrutura urbana exigidos para parcelamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

Art. 33. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços obras de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembrament ou remembramento, poderá a Prefeitura Municipal liberar as garantia estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo Único. No caso de loteamento executado por setores ou etapa será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidad dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pelo Pode Público, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

Art. 34. A Prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos d legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras po prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1.º Para fins de aplicação do disposto no caput deste artigo, a Prefeitur Municipal notificará o parcelador a retomar as obras paralisadas dentro d prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelament

§ 2.º Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra tal determina ção administrativa, a Prefeitura Municipal dará início aos procedimentos legai visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3.º Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sid constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução d loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipa através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará a garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador d responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.