PREFEITURA MUNICIPAL DE ÂNGULO

Fone/Fax: (44) 3256.1133

Av. Valério Osmar Estevão nº 72 - CEP 86755-000 - Ângulo - Paraná

CNPJ: 95.642.286/0001-15

PROJETO DE LEI N°. 07/2020

SÚMULA: dispõe sobre o PARCELAMENTO DO SOLO para fins urbanos no Município de Ângulo, revoga a Lei Complementar nº 07/2008, de 25 de março de 2008, e dá outras providências.

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

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕEES PRELIMINARES

SEÇÃO I
DOS OBJETIVOS

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade disciplinar o parcelamento e o remembramento do solo para fins urbanos, sendo elaborada na observância da Lei Federal nº. 6.766/79, modificada pela Lei Federal nº. 9.785/99, Lei Federal n°. 10.932/04, Código Florestal e suas alterações, Resolução nº. 369 do CONAMA, Lei n°. 11.483/07, Lei do Plano Diretor Municipal e demais normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

§1º Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, chácaras ou sítios de recreio, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobro.

§2º Considera-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município.

§3º Considera-se Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Ângulo, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei do Perímetro Urbano do Município.

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, pelas autoridades competentes.

§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 do Município.

SEÇÃO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º Para fins desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas;

II - ÁREA OU ZONA URBANA - É a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;

III - ZONA DE EXPANSÃO URBANA - É a área de terra contígua ao perímetro urbano e não parcelada para fins urbanos;

IV - ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - É a área de terra, delimitada na Lei de Uso e Ocupação do Solo do ou por lei específica, destinada para fins urbanos específicos: chácaras de lazer ou recreio, vila rural, lotes industriais ou outros; localizada dentro ou fora do perímetro urbano;

V - ÁREAS PÚBLICAS - São as áreas de terras doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;

VI - ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL - É a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural, compreendendo, entre outras, a critério do Poder Executivo Municipal, os fundos de vales e as reservas florestais;

VII - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – É a área definida nos artigos 2º e 3º do da Lei Federal nº. 12.651/2012 – Código Florestal;

VIII - ÁREA DE LAZER - É a área de terra a ser doada ao Município destinada às praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;

IX - ARRUAMENTO - Considera-se como tal a abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;

X - ÁREA *NON AEDIFICANDI* - É área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;

XI - CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo e CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia;

XII - DESMEMBRAMENTO – É a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes (art. 2º, § 2º, da Lei Federal nº 6.766/79);

XIII - DESDOBRO – É a divisão da área do lote para formação de novos lotes. Estes devem ser aprovados pela municipalidade e atender às exigências mínimas de dimensionamento e índices urbanísticos para sua edificação;

XIV - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS - São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes e lazer;

XV -EQUIPAMENTOS URBANOS - São os equipamentos públicos de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto sanitário, fornecimento domiciliar e público de energia elétrica, coleta e destinação de águas pluviais, arborização e pavimentação de vias urbanas;

XVI - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVII - LOTE - Área de terra resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVIII - LOTEAMENTO - É o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XIX - LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não moradores;

XX -PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica;

XXI - PLANO DE LOTEAMENTO - É o conjunto de documentos e projetos que indica a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;

XXII - QUADRA - É a área de terra, subdividida em lotes, resultante do traçado do arruamento;

XXIII - REFERÊNCIA DE NÍVEL - É a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;

XXIV - REMEMBRAMENTO - É a unificação de lotes urbanos com aproveitamento do sistema viário existente.

CAPÍTULO II
DAS NORMAS TÉCNICAS DO PARCELAMENTO PARA FINS URBANOS

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos, conforme Lei Federal nº. 6766/79, Lei nº. 10.932, Código Florestal e Resolução do CONAMA:

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

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

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

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

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

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

§1º Em terrenos com declividade acima de 10,0% (dez por cento), a Secretaria de Obras e Serviços Gerais, quando considerar necessário, poderá exigir obras de terraplanagem para a aprovação de parcelamento.

§2º 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 200,00 m (duzentos metros) e sua área não poderá ser superior a 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), bem como sua dimensão mínima não poderá ser inferior a 40,00 m (quarenta metros).

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

Art. 7º As dimensões e áreas 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 Os condomínios horizontais serão destinados 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 ZR2, ZCS1, ZCS2, considerando-se recuos frontais aqueles em relação à via interna e ao logradouro público, mesmo que o lote não se sirva desse logradouro.

§2º 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 A distância da via paisagística ao curso d'água será de, no mínimo, 50,00 m (cinquenta metros) em torno da sua nascente e de, no mínimo, 30,00 m (trinta metros) das suas margens, atendendo ao disposto na legislação federal em vigor e ao traçado das diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 9º 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 do Município;

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

III - ser providas de praça de manobra com passeio, que possa conter um círculo com diâmetro mínimo de 15,00 m (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 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, 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:

I - 7,20 m (sete metros e vinte centímetros), sendo 6,00 m (seis metros) para a pista de rolamento, 1,20 (um metro e vinte centímetros) para faixa do passeio, quando apenas um lado da via for edificado;

II - 9,00 m (nove metros), sendo 6,00 m (seis metros) para a pista de rolamento e 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de passeio em cada lateral, quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados da via de acesso;

III - quando houver mais de 6 (seis) lotes em um mesmo alinhamento, será adotado, no final da via, bolsão de retorno com diâmetro de 15,00 m (quinze metros) na pista de rolamento.

Art. 10. No parcelamento do solo para fins urbanos no Município as vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos ser transferidos para o Município, na proporção mínima de 35,0% (trinta e cinco por cento) da área total do empreendimento.

§1º Os espaços livres e 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, em proporção à área total do empreendimento:

I - 5,0% (cinco por cento) de área verde, correspondentes a espaços livres de uso público;

II - 10,0% (dez por cento) para as áreas destinadas a equipamentos comunitários;

III - 20,0% (vinte por cento) para as vias de circulação.

§2º Nos loteamentos industriais as áreas a serem transferidas para o Município poderão ser reduzidas, a critério da Secretaria de Obras e Serviços Gerais.

§3º As áreas verdes devem ter execução de projeto paisagístico aprovado pela Secretaria de Obras e Serviços Gerais, implantação de passeios, iluminação pública e mobiliário urbano, como lixeiras e bancos.

§4º As áreas de fundo de vale (áreas de preservação permanente) poderão ser aceitas como área verde, não ultrapassando 50,0% (cinquenta por cento) da mesma, ou seja, 5,0% (cinco por cento) da área total do empreendimento.

§5º Caso o loteador resolva o sistema de circulação interno ao loteamento em menor percentagem que prevista nesta Lei, a percentagem excedente deverá ser somada ao percentual de áreas verdes ou ao de equipamentos comunitários, a critério da Secretaria de Obras e Serviços Gerais.

§6º As rótulas de interseção viária serão computadas na área do sistema viário.

Art. 11. A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, mediante escritura pública de doação custeada pelo loteador, 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 §3º, artigo 10, desta Lei, constantes do projeto urbanístico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pelo Município.

Art. 12. Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários e urbanos não poderão ter a sua destinação alterada pelo loteador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 13. A responsabilidade por qualquer divergência acaso verificada nas dimensões dos lotes em qualquer parcelamento é do loteador, e não do Município.

CAPÍTULO III
DA INFRAESTRUTURA

Art. 14. Nos loteamentos e condomínios horizontais para fins urbanos serão obrigatórios os seguintes serviços de obras de infraestrutura:

I - demarcação das quadras, lotes, logradouros públicos e vias de acesso, através de marcos que deverão ser mantidos pelo loteador em perfeitas condições até 2 (dois) anos após a aprovação do loteamento;

II - rede de abastecimento de água potável e adequações necessárias ao sistema existente, conforme solicitação do órgão competente, as expensas do loteador;

III - rede de esgotamento sanitário quando solicitado pela prefeitura;

IV - rede de energia elétrica de acordo com as normas da concessionária correspondente;

V - rede de iluminação pública com luminárias rebaixadas e de LED;

VI - rede de drenagem de águas pluviais, estudo técnico identificando capacidade do emissário e dissipador vigentes e autorização do órgão competente para ligação na rede geral existente;

VII - pavimentação asfáltica das vias oficiais de circulação, em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ);

VIII - calçadas, conforme NBR 9050/2015 e padrões estabelecidos na Lei do Sistema Viário Municipal;

IX - sinalização viária (horizontal e vertical) e redutor de velocidade;

X - arborização das calçadas e canteiros;

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

§1º Quando a arborização de calçadas prevista no inciso X deste artigo referir-se a logradouro lindeiro a lotes, a arborização será implantada em calçada do lado da via sem redes de infraestrutura sanitária e de distribuição de energia elétrica e iluminação pública, obedecida a quantidade mínima de 1 (uma) árvore a cada 12,0m (doze metros).

§2º A utilização de outras espécies dependerá de aprovação da Secretaria de Obras e Serviços Gerais e da Secretaria do Meio Ambiente.

Art. 15. As obra e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo Município.

§1º O loteador 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 pelo Município, para executar os serviços e obras de infraestrutura para eles exigidos.

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

§3º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura 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.

§4º Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, o Município executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes, exceto quando o Loteamento não for iniciado e o Empreendedor deverá apresentar novo cronograma no prazo de 6 (seis) meses sob pena de cancelamento do Alvará de Aprovação.

Art. 16. A aprovação de projeto de parcelamento urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, de:

I - rede de abastecimento de água potável;

II - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

III - pavimentação das vias de circulação (CBUQ);

IV - sinalização viária (horizontal e vertical);

V - rede de drenagem e galerias de águas pluviais.

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

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

CAPÍTULO IV
DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO

SEÇÃO I
DOS LOTEAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 17. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao órgão competente do Município a expedição das Diretrizes Básicas de Loteamento, apresentando para esse fim requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - comprovante do domínio da gleba;

III - certidões negativas de impostos incidentes sobre o lote;

IV - planta do imóvel.

§1º A planta do imóvel referida no item IV do *caput* deverá conter a determinação exata dos seguintes elementos:

a) divisas do imóvel, com seus rumos, ângulos internos e distâncias;

b) localização dos corpos d'água, áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) curvas de nível com 1,00 m (um metro) de equidistância;

d) árvores frondosas, bosques, florestas e áreas de preservação;

e) benfeitorias existentes;

f) equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacência num raio de 300 m (trezentos metros), com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

g) 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;

h) 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;

i) norte magnético e verdadeiro;

j) principais acessos viários à gleba a ser loteada.

§2º O órgão municipal competente comunicará ao interessado se o loteamento é viável ou não e, em caso afirmativo, informará ao mesmo os seguintes elementos:

a) usos do solo permitidos, permissíveis e proibidos;

b) dimensões e áreas mínimas dos lotes;

c) taxa de ocupação;

d) recuos do alinhamento predial e das divisas laterais e de fundos;

e) número máximo de pavimentos;

f) largura das vias de circulação, pista de rolamento, calçadas e canteiros;

g) infraestrutura urbana exigida para o loteamento;

h) demais elementos requeridos para a urbanização da gleba.

§3º No caso de o loteamento ser viável, o órgão municipal competente indicará, na planta referida no item III do *caput*, a localização das áreas destinadas aos equipamentos comunitários e dos espaços livres de uso público que serão transferidos para o domínio público, o traçado de vias projetadas que deverão ter continuidade e demais elementos e exigências legais que incidam sobre o projeto.

§4º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA – ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU.

§5º O Município terá um prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da data de protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§6º 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.

§7º As diretrizes referidas neste artigo não implicam na aprovação do projeto de loteamento pelo Município.

Art. 18. Após o recebimento das Diretrizes Básicas de Loteamento, o interessado solicitará a aprovação final do loteamento ao Município, anexando, além daqueles mencionados no artigo 17 desta Lei, os seguintes documentos:

I - licença prévia do Instituto Ambiental do Paraná – IAP;

II - projeto urbanístico georreferenciado do loteamento, elaborado na escala 1:1.000 (um para mil), georreferenciada no sistema de projeção UTM, apresentado em 3 (três) vias impressas e 1 (uma) via digital (CD, DVD ou USB *flash drive*) no qual deverão estar indicados:

a) norte verdadeiro e coordenadas geográficas oficiais;

b) curvas de nível de 1,00 m (um metro) de equidistância 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 do Município;

f) perfis longitudinais axiais (escala horizontal 1:1.000 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;

j) demais elementos necessários à perfeita elucidação do projeto;

III - 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 e delimitação 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 das Diretrizes Básicas de Loteamento, referidas no Artigo 21 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) identificação dos lotes caucionados como garantia de execução dos serviços e obras de infraestrutura;

IV - 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 abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e reservação;

b) 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;

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

d) projeto completo de arborização dos logradouros públicos do loteamento;

e) projeto completo de pavimentação dos logradouros públicos do loteamento;

f) projeto completo de rede de drenagem de águas pluviais dos logradouros públicos do loteamento.

§1º 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 do 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 loteadora e seus sócios;

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

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

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

IX - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;

X - orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas vias);

XI - discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;

XII - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

Art. 19. O Município, 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 infraestrutura exigidos para ele, devendo o loteador fazer a entrega da escritura pública de caução ou carta fidejussória na retirada do Alvará.

Art. 20. Após a publicação do Decreto de Aprovação do loteamento e a expedição do Alvará de Licença correspondente, o loteador terá o prazo de 120 (cento e vinte) dias para registrar o loteamento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 21. 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. 22. Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Município quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.

Art. 23. 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. 24. O interessado na aprovação de desmembramento, remembramento ou desdobro deverá encaminhar ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;

II - tipo de uso predominante no local;

III - comprovante de domínio da gleba ou lote;

IV - projeto urbanístico do desmembramento ou remembramento em escala 1:1.000 (um pra mil) apresentado em 3 (três) vias impressas e uma via em meio digital (CD, DVD ou USB *flash drive*) indicando a situação original e a projetada;

V - *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;

VI - indicação das áreas verdes;

VII - memorial descritivo de cada lote;

VIII - ART do CREA ou RRT do CAU.

§1º Aplicam-se ao desmembramento ou remembramento, no que couber, as disposições urbanísticas da seguinte forma:

I - Quando localizados em meio de quadra:

II - testada mínima de 7,5 (sete metros e cinquenta centímetros);

III - comprimento mínimo de 20,00m (vinte metros);
IV - área mínima de 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados).
V - Quando situados em esquina:
VI - mínimo de 10,00 m (dez metros) em sua testadas;
VII - chanfro de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) na esquina para lotes em loteamentos aprovados antes de 2008 sem raio de curvatura;
VIII - comprimento mínimo de 20,00 m (vinte metros);
IX - área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados).

§2º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o CREA e/ou CAU.

§3º Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Alvará de Licença para o desmembramento, remembramento ou desdobro.

SEÇÃO III
DOS LOTEAMENTOS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 25. Nenhum parcelamento do solo será permitido nos casos contemplados pelo artigo 5º desta Lei, mesmo que para loteamentos de interesse social.

Art. 26. As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento de interesse social, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.

Parágrafo único. As quadras oriundas de projetos de loteamento de interesse social deverão ser dotadas da mesma infraestrutura exigida no Capítulo III desta Lei em todas as suas testadas lindeiras a logradouros públicos.

Art. 27. Não podendo ser loteada novas áreas para parcelamento de interesse social na Sede Urbana antes que, pelo menos, 75,0% (setenta e cinco por cento) das áreas determinadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano como ZEIS estejam edificadas.

SEÇÃO IV
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS OU CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 28. Considera-se Loteamento Fechado para fins residenciais, o parcelamento implantado segundo a Lei Federal nº 6.766/1979, sendo que as vias públicas internas são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo órgão competente do Poder Municipal ao condomínio ou a uma associação constituída pelos proprietários.

Art. 29. Aplica-se aos loteamentos fechados, no que couber, as disposições relativas aos demais loteamentos, observando-se o seguinte:

a) A área destinada a fins institucionais deverá ter frente para a via pública, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, sendo vedado seu fechamento, para que possa ser utilizada pelo Poder Público objetivando a implantação de equipamentos comunitários necessários ao entorno de onde se situar o loteamento.

b) Deverão ser construídas, no entorno do empreendimento, as vias articuladas com o Sistema Viário existente em dimensão adequada à sua hierarquia (conforme a Lei do Sistema Viário);

c) Não são permitidas interrupções de vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas, sendo possibilitado o seu uso interno desde que não ocorra edificação sobre a área em razão de que retornará ao patrimônio público caso extinto o empreendimento;

d) A soma das vias do entorno do empreendimento com os arrumamentos internos deve compor os 20% definidos neste inciso;

e) Caso a circulação exigida por lei seja resolvida com percentual inferior à 20% (vinte por cento), a diferença poderá ser utilizada como área verde ou somada à área institucional.

Art. 30. O empreendedor deve encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deve obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo único. Em casos de empreendimentos localizados e áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus deste ao empreendedor.

Art. 31. O condomínio ou associação a ser formado pelos proprietários constará de estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna e externa do loteamento, exceto do espaço das áreas externas ao loteamento após a sua execução.

§1º O condomínio ou associação concessionária mencionada no caput deste artigo, deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada.

§2º No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município e o respectivo condomínio ou associação dos proprietários, deve constar termo de responsabilidade do condomínio ou associação referente à execução dos seguintes serviços:

I - poda e manutenção das árvores dentro do limite do loteamento;

II - remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública;

III - manutenção das vias de circulação internas;

IV - manutenção da rede de iluminação pública da área interna;

V - execução dos serviços de segurança privada dentro dos limites do loteamento;

VI - implantação de sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

VII - implantação de sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitadas a legislação em vigor;

VIII - manutenção e limpeza das vias e áreas públicas internas;

IX - manutenção de nascentes de mananciais, caso haja, nas áreas internas do loteamento.

§3º Havendo descumprimento do termo de responsabilidade pela execução dos serviços, o Município poderá executar a prestação dos serviços com as seguintes consequências:

I - Rescisão da concessão de uso;

II - Extinção da característica de loteamento fechado.

§4º No caso de extinção do condomínio ou associação, as áreas comuns e o sistema de circulação serão revertidos com a infraestrutura completa, sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção.

Art. 32. Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar concessão de uso das áreas destinadas às vias de circulação, após a aprovação do loteamento pelo órgão competente, para o devido registro do Loteamento Fechado.

§1º Cabe ao empreendedor, averbar junto às Matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a cedência dos direitos sobre as áreas, ao condomínio ou à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infra- estrutura obrigatórias por Lei, com exceção das vias públicas consideradas não coletoras que poderão ser utilizadas desde que não edificadas até que ocorra possível retorno ao patrimônio público, ocasião em que será exigida sua infraestrutura.

§2º Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários, após o término da concessão de uso, qualquer direito indenizatório.

Art. 33. Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes devem conter, além dos requisitos do art. 26 da Lei 6.766/1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas.

Art. 34. Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, deve ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pelo condomínio ou associação dos proprietários.

Art. 35. As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo empreendedor a ser aprovado pelo Município, sendo do condomínio ou associação a responsabilidade de conservação deste tratamento paisagístico.

Parágrafo único. O elemento de fechamento da divisa do loteamento, como cercas, muros e afins, terá altura máxima de 3m (três metros).

Art. 36. É vedado o fechamento de vias próprias municipais já existentes.

Art. 37. Aplicam-se aos casos previstos nesta Lei, todos os dispositivos estabelecidos no Código de Obras, como também ao disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, bem como os previstos na legislação estadual e federal pertinentes.

Art. 38. Antes da elaboração do projeto urbanístico de condomínio horizontal, o interessado deverá requerer ao Município a expedição dos documentos referidos nos artigos 18 e 19 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 39. Após o recebimento 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 ao Município requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;

II - as certidões referidas nos incisos II e III, § 1º do artigo 19 desta Lei;

III - projeto urbanístico do condomínio georreferenciada no sistema de projeção UTM, em escala 1:1000 (um para mil) apresentado em 3 (três) vias impressas e uma via em meio digital (CD, DVD ou USB *flash drive), indicando:*

a) norte verdadeiro e coordenadas geográficas oficiais;

b) curvas de nível com 5,00m (cinco metros) de equidistância e locação dos talvegues;

f) 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;

g) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1.000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;

h) planta dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;

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

j) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;

k) 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;

l) faixas de domínio e de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual e municipal, que gravem o condomínio;

m) 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 IV do artigo 19 desta Lei.

§1º Além da documentação relacionada nos incisos do caput deste artigo, o loteador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no § 1º do artigo 19 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, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para a elaboração do projeto perante o CREA e/ou CAU.

§3º Após análise pelos órgãos competentes, o Município expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

CAPÍTULO V
DAS GARANTIAS

Art. 40. Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento e desmembramento com abertura de rua, antes de sua aprovação será constituída caução correspondente a 30% (trinta por cento) do número total de lotes.

§1º A critério do Município poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§2º 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 se localizarem fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do loteador.

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

§4º Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, o Município indicará a garantia correspondente.

Art. 41. Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, poderá o Município 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. 42. O Município 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.

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

§2º Esgotado o prazo concedido sem que o loteador cumpra tal determinação administrativa, o Município dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o loteador.

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

CAPÍTULO VI
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 43. Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§1º O loteador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

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

CAPÍTULO VII
DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Art. 44. Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados no Município 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 do Município.

§1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA ou CAU, segundo suas atribuições profissionais.

§2º 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 responsáveis pela sua execução.

§3º O Município não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

CAPÍTULO VIII
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 45. A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº. 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 0,02 (dois centésimos) Unidade de Fiscal Municipal - UFM por metro quadrado de área bruta de parcelamento, a ser recolhida em favor do Município;

IV - cassação da licença para parcelar.

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

§2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição 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. 46. O loteador que tiver loteamento, parcelamento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado, não obterá a aprovação de novos parcelamentos no Município.

CAPÍTULO IX
DAS DIRETRIZES PARA REGULARIZAÇÃO DE LOTES URBANOS

Art. 47. Todo imóvel que estiverem com áreas de lotes em desacordo com o Plano Diretor e que seja comprovado através de laudo técnico por profissional habilitado e com registro no CREA ou CAU, e construído até 2017 poderá regularizá-lo.

§1º Os terrenos deverão ter dimensões mínimas de acordo com a lei 6.766/79 com 5,00m (cinco metros) de frente e 25,00m (vinte e cinco metros) de fundo totalizando uma área de 125,00 m^2 (cento e vinte cinco metros quadrados), ou com frente maior desde que o mesmo tenha uma área total mínima de 125,00 m^2 (cento e vinte e cinco metros quadrados).

§2º O proprietário deverá apresentar croquis de localização ou desmembramento com Memorial descritivo do lote, anuência dos confrontantes e ART ou RRT do profissional em 04 (quatro) vias.

§3º Uma parte inseparável de um lote, fração ideal ou coisa comum, considerada para fins de ocupação, não poderá ser regularizado se ele não fizer parte de um loteamento ou matrícula regularizada anteriormente.

Art. 48. Os proprietários terão o prazo de 24 meses a partir da publicação desta presente Lei para a presente regularização de seus lotes.

§1º A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, de:

I - rede de abastecimento de água potável;

II - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

III - pavimentação das vias de circulação.

§2º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infraestrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Município e atendimento a Lei 6.766/79 de loteamentos e parcelamentos de solo.

§3º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

CAPÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49. O Município não expedirá licença para construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e pavimentadas 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. 50. Fica revogada a Lei Complementar nº 07/2008, de 25 de março de 2008, e demais disposições em contrário.

Art. 51. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL DE ÂNGULO AOS 14 DIAS DO MÊS FEVEREIRO DE 2020

ROGERIO APARECIDO BERNARDO
Prefeito Municipal