LEI COMPLEMENTAR Nº 020/2009

Institui a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Cambará, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMBARÁ APROVA E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Título I
Das Disposições Preliminares
CAPÍTULO I
DOS OBJETIVOS

Art. 1º – Fica instituída a Lei de Parcelamento do Solo, para fins urbanos nas áreas admitidas pelas zonas urbanas e de expansão urbana definidas na Lei do Perímetro Urbano, Rural e de Expansão Urbana do Município de Cambará.

§1º – Esta Lei estabelece normas, com fundamento na Lei Federal n.º 6.766/79 e Lei Federal n.º 10.257/01, para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizado no Município de Cambará, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

§2º – Esta Lei complementa as normas da legislação referente a zoneamento, uso e ocupação do solo, paisagem urbana, sistema viário e perímetro da zona urbana e da zona de expansão urbana.

§3º – São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não a exploração agropecuária ou extrativista.

§4º – Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Zona Urbana ou de Expansão Urbana, salvo a exceção contida na presente Lei.

§5º – O parcelamento do solo urbano pode ser feito por meio de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento.

Art. 2º – Esta Lei tem como objetivos:

I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;

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

III – evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;

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

Art. 3º – Considera-se Zona Urbana, para fins de aplicação desta Lei, as áreas urbanizadas ou em vias de ocupação e as glebas com potencial de urbanização que ainda não sofreram processo regular de parcelamento, observada a Lei do Perímetro da Zona Urbana, Rural e de Expansão Urbana.

§1º – Considera-se Zona de Expansão Urbana é aquela externa à Zona Urbana onde se prevê ocupação ou implantação de equipamentos e empreendimentos considerados especiais e necessários à estrutura urbana, observada a Lei do Perímetro da Zona Urbana, Rural e de Expansão Urbana.

§ 2º – Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias ou comércio, desde que a gleba faça frente para rodovia oficial, mesmo que situada fora dos perímetros aludidos nos parágrafos anteriores, tomadas as garantias necessárias no ato da aprovação do desmembramento, a porção destinada às finalidades descritas no presente parágrafo será automaticamente declarada integrante da Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, à exceção do remanescente, que continuará na condição de imóvel rural.

CAPÍTULO II
DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º – Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I – ***alinhamento*** é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;

II – ***área institucional ou destinada a equipamento comunitário*** é aquela reservada em um loteamento para edificações e instalação de equipamentos para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento às necessidades básicas da população, e transferida ao Poder Público por ocasião do registro do projeto de loteamento e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;

III – ***área ou faixa não edificável ou "non aedificandi"*** compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação;

IV – ***área total do empreendimento*** é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento, com limites definidos por documento público do registro de imóveis;

V – ***área líquida ou comercializável*** é a obtida subtraindo-se da área total as áreas para a rede viária e para espaços livres de uso público e outras áreas destinadas a integrar o patrimônio do Município;

VI – ***áreas de preservação ambiental*** são as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente;

VII – ***áreas especiais de fundo de vale*** são as destinadas à proteção dos corpos d'água;

VIII – ***arruamento*** é o conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de loteamento;

IX – ***centralidade*** é o local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas;

X – ***chácara*** é a porção maior de terra com localização e configuração definida, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XI – ***desdobro*** é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para vias públicas existentes, não implicando a abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

XII – ***desmembramento*** é a divisão de gleba em duas ou mais partes em lotes destinados à edificação para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando abertura de novas vias públicas nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;

XIII – ***equipamentos comunitários*** são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, esporte, abastecimento alimentar e administração pública;

XIV – ***equipamentos urbanos*** são os equipamentos públicos de infra-estrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, vias de circulação pavimentadas ou não, iluminação pública e similares;

XV – ***espaço livre de uso público*** é a área de terreno de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre;

XVI – ***faixa sanitária*** é a área não-edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos;

XVII – ***gleba*** é a área de terra, com localização e configuração definidas, que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento, nem resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos, com dimensões superiores às dimensões de uma quadra urbana;

XVIII – ***largura do lote*** é a dimensão tomada entre duas divisas laterais e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral, ou entre duas frentes, quando houver somente uma divisa lateral;

XIX – ***largura média dos lotes*** é a dimensão medida a meia profundidade;

XX – ***logradouros públicos*** são os espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;

XXI – ***lote ou data*** é a porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXII – *loteamento* é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação para fins urbanos, que implique na abertura de novas vias públicas, prolongamento, modificação ou ampliação das vias ou logradouros públicos;

XXIII – *loteamento fechado* é aquele aprovado e registrado na forma regulamentar que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fechar;

XXIV – *parcelamento do solo para fins urbanos* é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desdobro ou desmembramento;

XXV – *passeio ou calçada* é a parte de uma via de circulação destinada à circulação de pedestres;

XXVI – *profundidade do lote* é a dimensão medida entre a frente e a divisa de fundo;

XXVII – *quadra* é um terreno circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos, com dimensões previstas no artigo 35 desta Lei;

XXVIII – *remembramento ou unificação ou anexação* é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária;

XXIX – *testada ou frente de lote* é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

XXX – *via oficial de circulação* é a via de domínio público integrante do sistema viário;

XXXI – *via de pedestre* é aquela destinada à circulação de pedestres.

Título II
Das normas de procedimento para aprovação
CAPÍTULO I
DA COMPETÊNCIA E DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

Art. 5º – A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação do Poder Público.

Art. 6º – O Poder Público somente procederá a aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos (loteamentos, desmembramentos, desdobros) e remembramentos depois de cumpridas pelos interessados todas as etapas constantes nesta Lei.

Art. 7º – A tramitação dos processos de parcelamento corresponderá as seguintes etapas:

I – Consulta Prévia por parte do interessado ao Poder Público Municipal;

II – Expedição de diretrizes pelo Poder Público Municipal;

III – Elaboração e apresentação do projeto ao Poder Público Municipal, em estrita observância às diretrizes fixadas na etapa anterior, acompanhado do respectivo título de propriedade e certidões negativas de tributos municipais;

IV – Expedição de licença;

V – Vistoria e expedição de certidão de conclusão de obras.

Art. 8º – O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

I – existência de elementos, no entorno ou na área objeto de pedido de aprovação de parcelamento, que representem riscos à segurança de pessoas e ao ambiente;

II – traçado um círculo de 1.500m (mil e quinhentos metros) de raio centrado na gleba a lotear, pelo menos 20% (vinte por cento) dos lotes em loteamentos vizinhos devem estar ocupados há mais de três anos com a liberação para construção;

III – traçado um círculo de 800m (oitocentos metros) de raio centrado na gleba a lotear, nele deverá constar pelo menos uma escola de primeiro grau construída e em funcionamento, com capacidade técnica instalada de modo suficiente a absorver aumento de demanda da ordem de 20% (vinte por cento) da ocupação projetada do novo empreendimento;

IV – se, decorrente da aprovação, surgir a necessidade de investimentos públicos diretos ou indiretos maiores do que 30% (trinta por cento) do total de investimentos a serem realizados pelo empreendimento privado ou público, serão avaliados os custos referentes a:

a) obras de galerias de águas pluviais em vias de acesso ao loteamento;

b) obras de terraplanagem nas vias de acesso ao loteamento;

c) obras de pavimentação asfáltica nas vias de acesso ao loteamento;

d) construção de escolas, creches, postos de saúde e outros próprios públicos destinados ao atendimento às necessidades básicas da comunidade;

e) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, vias férreas ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao loteamento;

f) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;

g) instalação de iluminação pública em vias de acesso aos loteamentos;

h) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente;

i) construção de sistemas de coleta e tratamento de efluentes industriais;

j) construção de guias e sarjetas em vias de acesso aos loteamentos.

§1º – O procedimento previsto neste artigo aplica-se também a loteamentos destinados à construção de casas populares vinculadas a cooperativas habitacionais públicas ou privadas.

§2º – Excetuam-se do disposto neste artigo os parcelamentos do solo para fins industriais de interesse do Poder Público e os núcleos residenciais de recreio, que terão normas próprias.

§3º – Para efeito de orçamento das obras mencionadas no inciso IV deste artigo, deverá o órgão competente utilizar planilhas orçamentárias de uso consagrado no meio técnico e preços de materiais, mão-de-obra, equipamentos e serviços veiculados em revistas ou periódicos especializados.

Art. 9º – Sempre que o empreendimento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do artigo 8º desta Lei, o Poder Público negará o fornecimento da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica até que:

I – o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos pelo inciso I do artigo 8º;

II – o interessado apresente solução para o cumprimento do disposto no inciso III do artigo 8º;

III – o interessado execute obras com a finalidade de reduzir a menos de 30% (trinta por cento) os investimentos públicos a que se refere o inciso IV do artigo 8º;

IV – a condição referida no inciso II do artigo 8º seja superada.

§1º – Ao executar obras com a finalidade de suprir as deficiências constatadas nos incisos do artigo 8º desta Lei, é facultado ao interessado suprir as deficiências de acesso ao loteamento.

§2º – A demonstração das obras propostas no parágrafo anterior será objeto de processo fundamentado e oficializado que garanta a sua execução antes da aceitação do loteamento.

Art. 10 – Compete ao Poder Público Municipal o seguinte:

I – expedir a consulta, com a informação da viabilidade de se parcelar a gleba;

II – informar:

a) o zoneamento;

b) a densidade populacional;

c) o uso do solo;

d) a taxa de ocupação;

e) o coeficiente de aproveitamento;

f) os recuos;

g) o número máximo de pavimentos;

h) a largura das vias de circulação;

i) as áreas de preservação ambiental permanente;

j) a infra-estrutura urbana exigida.

k) indicação aproximada, em croquis, do sistema viário previsto.

III – apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes.

Parágrafo único. A Consulta deverá ser expedida no prazo de 30 (trinta dias), descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade de um ano após a sua expedição.

Art. 11 – Após o recebimento da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de parcelamento do solo, o interessado estará habilitado a requerer do Poder Público a expedição

de diretrizes urbanísticas básicas para o loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de três vias da planta do imóvel na escala 1:500, devendo ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de parcelamentos.

§1º – 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 anotações de responsabilidades técnicas (ARTs) para cada etapa do projeto.

§2º – O Poder Público indicará na planta, com base nos documentos fornecidos pelo requerente, o seguinte:

I – as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias e ferrovias;

II – os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o sistema viário do Município relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;

III – as áreas de preservação ambiental permanente;

IV – o zoneamento básico, segundo as normas da Lei do Uso e Ocupação do Solo;

V – as áreas institucionais a serem municipalizadas.

§3º – Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo Poder Público as diretrizes do loteamento para fins urbanos, em prazo não superior a 60 (sessenta) dias corridos, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção dos dados.

§4º – As diretrizes básicas expedidas não implicam aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.

CAPÍTULO II
DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

Art. 12 – O projeto do loteamento, obedecendo às diretrizes e atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, deverá vir instruído com os seguintes elementos:

I – planta geral do loteamento, na escala de 1:500, em três vias de cópias assinadas pelo proprietário e profissional habilitado com cadastro na Prefeitura, contendo:

a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talvegues;

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

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

d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;

e) perfis longitudinais (escala 1:200) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação, em três vias de cópias;

f) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na Lei do Sistema Viário;

g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;

h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;

i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município;

j) indicação, no quadro de áreas do requadro gráfico padrão, da área total da gleba, dos lotes e do sistema viário, bem como da área de praças, das áreas institucionais e do número total dos lotes;

k) os perfis longitudinais das quadras no local de maior declive, horizontal em escala 1:200 e vertical em escala 1:100;

l) planilha e caminhamento na gleba e talvegues;

m) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.

II – projeto completo, detalhado e dimensionado do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas-de-lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água dentro dos padrões da Prefeitura do Município de Cambará;

III – projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará;

IV – projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária;

V – projeto completo do sistema de distribuição compacta de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto;

VI – projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Público;

VII – projetos de arborização das áreas verdes e das vias públicas, de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas da Prefeitura do Município de Cambará.

§1º A documentação do projeto enviado para aprovação constará ainda de:

I – título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;

II – autorização do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Renováveis Naturais - IBAMA -, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - e Instituto Ambiental do Paraná - IAP -, conforme a Lei n.º 4.778/65;

III – modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infra-estrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, bem como a denominação do empreendimento;

IV – memorial descritivo do lote original e do loteamento;

V – discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infra-estrutura urbana;

VI – cronograma físico de execução do serviço de obras de infra-estrutura urbana exigida;

VII – comprovante de pagamento de emolumentos e taxas.

VIII – Consulta Prévia de Viabilidade Técnica;

IX – uma via contendo as diretrizes urbanísticas aprovadas pelo Poder Público.

§ 2º 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 ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para cada etapa do projeto.

Art. 13 – De posse da documentação exigida, o Poder Público terá o prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a serem supridas pelo interessado no prazo de 30 (trinta) dias, que será reapreciado pelo Poder Público em 30 (dias) subseqüentes à sua entrega, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

Parágrafo único. O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto de aprovação do loteamento e expedirá alvará de licença para execução de serviços e obras de infra-estrutura urbana para este exigidos, devendo o loteador fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas no momento da retirada do alvará.

Art. 14 – Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

Art. 15 – Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal n.º 6.766/79, a definição do tipo de loteamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes construtivos, a taxa de ocupação, os recuos, as servidões, as áreas não edificáveis, as restrições de remembramento ou desdobro, a existência de garantias reais e o cronograma físico das obras e serviços a executar, e a denominação do empreendimento.

Parágrafo único. No prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da publicação desta Lei, o Poder Público empenhar-se-á em firmar convênio com os Cartórios de Registro de Imóveis visando à padronização nos procedimentos e na documentação relativos à aprovação e ao registro do loteamento.

Art. 16 – É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 17 – Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento, desdobro e de projetos de anexação do solo urbano, o interessado apresentará, mediante requerimento, ao Poder Público, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

I – projetos geométricos de desdobro, desmembramento e remembramento, em sete vias de cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com acompanhamento do respectivo original em papel vegetal e disquete;

II – prova de domínio dos lotes ;

III - Certidão Negativa de débitos municipais;

IV – Consulta Prévia de Viabilidade Técnica expedida pelo Poder Público;

V – ART do CREA do profissional.

Parágrafo único. Deverão constar obrigatoriamente dos projetos geométricos aludidos neste artigo os seguintes elementos:

I – rumos e distâncias das divisas;

II – área resultante;

III – área anterior;

IV – denominação anterior;

V – denominação atual;

VI – indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

VII – indicação precisa das edificações existentes;

VIII – indicação precisa da localização em relação ao sítio urbano mais próximo, quando tratar-se de desmembramento.

Art. 18 – Os projetos de desdobro, desmembramento e remembramento serão apresentados para aprovação no formato A4, da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500.

Parágrafo único. Excepcionalmente serão admitidos formatos e escalas diferentes dos previstos no "caput" deste artigo.

Art. 19 – De posse de toda a documentação, o Poder Público expedirá o ato de aprovação no verso das plantas, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

CAPÍTULO IV
DAS GARANTIAS

Art. 20 – Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de Cambará, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Cambará, no valor correspondente a 2 (duas) vezes o valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.

§1º – A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador, ou será previamente registrada antes da referida aprovação, quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do loteamento.

§2º – Não serão aceitas como caução pelo Poder Público as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

Art. 21 – Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de dois anos:

I – no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de limpeza, terraplanagem, demarcação de quadras e áreas públicas, abertura de vias, drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado, execução das guias e sarjetas;

II – no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes à pavimentação asfáltica, muretas e passeios, arborização das vias, urbanização das praças,

execução da rede de abastecimento de água potável e da rede compacta de energia elétrica, recolhimento à concessionária do valor dos serviços referentes à iluminação pública, à rede coletora de esgoto sanitário, e aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

Art. 22 – Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.

Parágrafo único. Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo Poder Público.

Art. 23 – O Poder Público fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º A título de aplicação do disposto no "caput" deste artigo, o Poder Público notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de 30 (trinta) dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

§ 2º Verificada a paralisação, conforme os termos do "caput" deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

Art. 24 – Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos a maior realizados.

CAPÍTULO V
DA FISCALIZAÇÃO

Art. 25 – O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Público e dos órgãos competentes quando da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana.

§1º – Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

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

§3º – A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

§4º – O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, conforme artigo 67 desta Lei;

§5º – Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

Art. 26 – Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

I – requerimento solicitando a modificação;

II – memorial descritivo da modificação;

III – quatro vias de cópias do projeto de modificação.

Título III
Dos requisitos técnicos, urbanísticos, sanitários e ambientais
CAPÍTULO I
DOS CONCEITOS GERAIS

Art. 27 – Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

I – respeito ao sítio natural e à hidrografia;

II – articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna;

III – distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;

Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

IV – criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais comunitários;

V – distribuição de equipamentos fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;

VI – qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos;

VII – fortalecimento da identidade, mediante a valorização da memória e da criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento;

VIII – previsão de vias alternativas paralelas às arteriais para estabelecimento de binários ou trinários.

Art. 28 – As áreas ao longo das margens dos corpos d'água, numa largura mínima de 30m (trinta metros), acrescidas de faixas de proteção ambiental permanente, as nascentes num raio de 50m (cinqüenta metros), os grotões e terrenos onde houve exploração mineral e as áreas de deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal não serão admitidas para loteamento e deverão ser municipalizadas por ocasião do parcelamento do restante da gleba, conforme mapeamento pelo Poder Público.

Parágrafo único. Nas áreas citadas neste artigo não poderão ser construídas edificações públicas ou privadas.

Art. 29 – Nas áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) não se permite parcelamento e edificação, devendo sua abrangência ser assinalada na planta do projeto de loteamento com a expressão "Área Inedificável", indicada por ocasião do fornecimento das diretrizes.

Art. 30 – Não se permite, ainda, o parcelamento do solo em áreas de quaisquer das seguintes modalidades:

I – alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de serem tomadas providências que assegurem o escoamento das águas;

II – que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem prévio saneamento;

III – em que seja tecnicamente comprovado que as condições geológicas não aconselham a edificação;

IV – contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

V – situados em zona de proteção ambiental;

VI – em que a poluição impeça a existência de condições sanitárias suportáveis, até a correção do problema.

Art. 31 – A percentagem de áreas da gleba a ser passada para o domínio público é de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) do total a ser parcelado.

§1º – Do percentual de que trata este artigo serão destinados, no mínimo:

I – 7% (sete por cento) para espaços livres de uso público;

II – 3% (três por cento) para implantação de equipamentos comunitários ou de uso institucional.

§2º – Nos loteamentos destinados a uso industrial, a área a ser transferida ao domínio do Município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 3% (três por cento) da área da gleba, destinada a uso institucional.

§3º – Os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via oficial de circulação com 12m (doze metros) de largura, no mínimo.

§4º – As áreas para equipamentos comunitários ou de uso institucional deverão respeitar as seguintes condições:

I – 50% (cinqüenta por cento) da área deverá ser em terreno único, com declividade inferior a 15% (quinze por cento);

II – nos 50% (cinqüenta por cento) restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de proteção ambiental.

§5º – Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinqüenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.

Art. 32 – As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional aplicam-se aos desmembramentos e desdobros, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

Art. 33 – No cálculo da área pública mínima de 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, como previsto no artigo 31 desta Lei, serão observados os seguintes critérios:

I – descontam-se da área da gleba sobre a qual incidem os percentuais as áreas aludidas no artigo 29 desta Lei;

II – na hipótese de municipalização pelo empreendedor das áreas aludidas no artigo 31, aplica-se o mesmo critério dos incisos I e II do parágrafo 4º do artigo 31.

CAPÍTULO II
DAS QUADRAS E DOS LOTES

Art. 34 – Os lotes terão dimensões mínimas, permitidas nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos, de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e máxima de 5.000m² (cinco mil metro quadrados), frente mínima de 5 (cinco) metros, e relação entre profundidade e testada não superior a 5 (cinco); salvo quando legislação estadual ou federal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes.

Art. 35 – A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 250m (duzentos e cinqüenta metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 15.000m² (quinze mil metros quadrados), lindeiras a rios, nas rodovias, vias expressas e outras barreiras, onde o limite máximo será de 500m (quinhentos metros).

Parágrafo único. Para atender ao disposto neste artigo, poderão ser abertas vias especiais, desde que atendidas as necessidades do sistema viário.

Art. 36 – Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes, serão ainda observados os seguintes critérios para a determinação das dimensões mínimas exigíveis para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos:

I – a profundidade mínima admissível é de 15m (quinze metros) em terrenos cuja declividade média seja no máximo 5% (cinco por cento), medida no sentido do comprimento do lote, e, a partir desse valor, para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno deve-se adicionar 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;

II – a largura mínima admissível é de 5m (cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e, no intervalo entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento), para cada ponto percentual verificado na inclinação do terreno, deve-se adicionar 0,50m (cinqüenta centímetros) à largura mínima estabelecida.

III – nos parcelamentos realizados ao longo de águas correntes ou dormentes, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir da margem, de faixa "non aedificandi ", com largura mínima de 15,00 m (quinze metros) e máxima de 30,00 m (trinta metros), estabelecida com fundamento em parecer técnico;

IV – o plano de arruamento deve ser elaborado considerando as condições topográficas locais e observando as diretrizes do sistema viário e a condição mais favorável à insolação dos lotes;

V – as vias previstas no plano de arruamento do loteamento devem ser articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local.

§1º – Os lotes a serem aprovados em regiões, predominantemente desocupadas, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais, devem ter área mínima de 10.000 m² (dez mil metros quadrados).

§2º – Os lotes a serem aprovados em regiões, predominantemente ocupadas, de proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica ou paisagística ou em que existam condições topográficas ou geológicas desfavoráveis, onde devem ser mantidos baixos índices de densidade demográfica, devem ter área mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados).

§3º – Os lotes lindeiros às vias arteriais e de ligação regional devem ter área mínima de 2.000 m² (dois mil metros quadrados).

§4º – São admitidos lotes com área superior a 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§5º – São admitidos lados de quarteirões com extensão superior à prevista no artigo 35, nos casos em que a natureza do empreendimento demande grandes áreas contínuas e desde que suas vias circundantes se articulem com as adjacentes, observados os critérios estabelecidos para o parcelamento vinculado.

§6º – Além das previstas no "caput", devem ser respeitadas as seguintes condições:

I – os lotes devem confrontar-se com via pública, vedada a frente exclusiva para vias de pedestres, exceto nos casos de loteamentos ocorridos em regiões nas quais há interesse público em ordenar a ocupação, por meio de urbanização e regularização fundiária, ou em implantar ou complementar programas habitacionais de interesse social, e que se sujeitam a critérios especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo;

II – nos parcelamentos realizados ao longo das faixas de domínio público de rodovias, ferrovias e dutos, deve-se observar a reserva de faixa "non aedificandi" de 15,00 m (quinze metros) de largura de cada lado das faixas de domínio;

III – nos projetos de parcelamento realizados ao longo de águas canalizadas, é obrigatória a reserva, em cada lado, a partir de sua margem, de faixa de segurança "non aedificandi", cujas dimensões serão estabelecidas pelo Executivo, até o máximo de 15,00 m (quinze metros) de largura.

Art. 37 – Estão sujeitos a laudo de liberação para parcelamento expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente os parcelamentos em áreas iguais ou superiores a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou que apresentem presença de cursos d'água, nascentes ou vegetação arbórea.

Art. 38 – Não é permitida a aprovação de lotes isolados, a não ser que situados em quarteirões delimitados, por, pelo menos, 3 (três) vias públicas aprovadas ou pavimentadas.

Parágrafo único. Não se aplica o disposto no "caput" aos terrenos lindeiros às rodovias federais e às estaduais, e outras vias excepcionadas pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 39 – O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 40 – Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados a jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Art. 41 – Os talvegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano e pela Secretaria de Obras.

CAPÍTULO III
DA REDE VIÁRIA

Art. 42 – As vias dos loteamentos obedecerão à hierarquia definidas pelas diretrizes expedidas pelo Poder Público.

Art. 43 – Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana, conforme o sistema viário.

Parágrafo único. Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no "caput" deste artigo recairão sobre o parcelador interessado ou sobre o Poder Público, caso haja possibilidade de uso do critério de compensação previsto no artigo 8º, inciso IV, desta Lei.

Art. 44 – As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I – garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público;

II – garantir que o percurso entre a testada de qualquer lote e uma via com quatro ou mais faixas de rolamento, medido pelo eixo das vias de acesso ao lote, não seja superior a 700m (setecentos metros);

§1º – Às vias locais, a critério da Secretaria de Obras, poderão ser aplicados os procedimentos previstos no artigo 45.

§2º – As vias coletoras devem apresentar entre si uma distância nunca superior a 350m (trezentos e cinqüenta metros).

Art. 45 – Admite-se normalmente a implantação de bolsão de retorno ("cul-del-sac"), que deverá ter acesso por via de no máximo 100,00m (cem metros) de comprimento, largura mínima de 15,00m (quinze metros) e praça de retorno com diâmetro maior ou igual a 30,00m (trinta metros).

Art. 46 – Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por Lei Municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

Art. 47 – A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

I – a declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinqüenta metros);

II – a declividade máxima é 10% (dez por cento), mas em trechos inferiores a 100m (cem metros), devido à topografia, admite-se a declividade 14% (quatorze por cento);

III – as quebras de gradiente, quando não for possível situá-las nas esquinas, devem ser suavizadas por curvas parabólicas;

IV – nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;

V – as ruas e avenidas devem ter arborização nas duas faces e uma árvore para cada lote ou no mínimo a cada 12,00m (doze metros).

Art. 48 – Nas interseções múltiplas ou complexas, assim definidas na Lei do Sistema Viário, deverão ser previstas soluções urbanísticas, com acesso alternativo para os lotes voltados a elas, e o estacionamento e o acesso serão restringidos nestes casos.

Art. 49 – Os passeios das vias classificadas como locais poderão ter faixa ajardinada de 1,20m (um metro e vinte centímetros) e declividade transversal de 3% (três por cento).

Parágrafo único. Os passeios das vias terão largura mínima de 3,00m (três metros) e pavimentação contínua e antiderrapante, garantindo a continuidade do traçado e largura pavimentada mínima de 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 50 – As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias públicas.

Art. 51 – No meio-fio junto às esquinas devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de deficiência.

CAPÍTULO IV
DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 52 – São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

I – demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;

II – abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem;

III – rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;

IV – rede de distribuição de água potável e de saneamento básico;

V – rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública;

VI – pavimentação asfáltica e meio-fio com sarjeta;

VII – passeios e muretas;

VIII – arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

§1º – Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Poder Público exigirá dispositivos de dissipação de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

§2º – Deverá ser executada rampa para cadeirantes com uma dimensão variável de 1,20m (um metro e vinte centímetros) a 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) a ser implantada a partir do desenvolvimento de curva.

Art. 53 – Nos loteamentos destinados a programas de urbanização de favelas ou assentamentos de interesse social, por iniciativa do Poder Público e anuência do Conselho Municipal de Planejamento Urbano, observados os termos do artigo 8º desta Lei, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infraestrutura:

I – abertura das vias;

II – demarcação dos lotes;

III – rede de água potável;

IV – rede compacta de energia elétrica e iluminação pública;

V – saneamento básico;

VI – cascalho compacto com espessura mínima de 10 cm (dez centímetros).

§1º – Os lotes resultantes do parcelamento deverão ter frente mínima de 5m (cinco metros), área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) em terrenos com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§2º – Áreas destinadas a uso institucional serão no mínimo de 3% (três por cento) e as áreas de espaço livre de uso público, de 7% (sete por cento).

§3º – As obras complementares exigidas no artigo anterior serão executadas pelo Poder Público no prazo máximo de 5 (cinco) anos, a contar do início da ocupação.

Art. 54 – Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

I – declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;

II – interrupção por bermas dos taludes com altura superior a 3m (três metros);

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

IV – canaletas de drenagem na crista, na saia e nas bermas, para taludes com altura superior a 3m (três metros).

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

Art. 55 – Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infra-estrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

CAPÍTULO V
DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

Art. 56 – É admitida a implantação de núcleos residenciais de recreio de baixa densidade em zonas de expansão urbana, com o parcelamento de glebas destinadas à formação de chácaras.

Art. 57 – Os parcelamentos do solo para formação de núcleos residenciais de recreio devem atender ao disposto na Lei 6.766/79, nas Leis vigentes para loteamento, na regulamentação definida nesta Lei, e ao seguinte:

I – serão exigidos do loteador os mesmos serviços de infra-estrutura exigidos para o loteamento urbano;

II – deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;

III – os serviços de infra-estrutura são de responsabilidade do loteador, devendo serem caucionados os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e moledo de espessura de 0,20m revestimento primário;

IV – deverá constar nos contratos de compra e venda que os serviços de iluminação pública, meio-fio com sarjeta, saneamento básico, mureta e passeio, arborização e pavimentação asfáltica serão de responsabilidade dos adquirentes;

V – a área mínima das chácaras será de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo estas sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;

VI – a profundidade mínima admissível é de 60m (sessenta metros), com declividade média de no máximo 15%, medida no comprimento do lote, e a partir deste valor para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50m (seis metros e cinqüenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;

VII – a largura mínima admissível é de 25,00m (vinte e cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo de 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento) para todo percentual verificado na inclinação do terreno deve-se adicionar 0,50m (cinqüenta centímetros) à largura mínima estabelecida;

VIII – traçado um raio de 3.000m (três mil metros) centrado na gleba a lotear, nele deverá constar a existência de escola de 1º grau em atividade com capacidade técnica instalada de modo a absorver aumento de demanda na ordem de 20% da ocupação projetada do novo empreendimento;

IX – a pedido do loteador, poderá o parcelamento ser liberado para construção quando concluídos pelo menos os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e moledamento;

X – sobre cada unidade de chácaras serão admitidas no máximo duas edificações (residência e casa do caseiro ou residência e barracão).

§1º – Havendo interesse na mudança de destinação do uso do solo, no parcelamento de que trata este artigo, deverão primeiramente estar concluídos todos os serviços de infra-estrutura constantes nos contratos de compra e venda.

§2º – O uso do solo deverá respeitar as normas das zonas residenciais, em especial as de baixa densidade.

CAPÍTULO VI
DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

Art. 58 – É admitida a implantação de loteamentos com circulação fechada ou limitada ao público em geral, podendo o Poder Público, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos, desde que atendidas as disposições legais vigentes e as seguintes condições:

I – o loteador deverá encaminhar pedido de consulta, indicando a gleba, sua intenção e declarando estar ciente de que o loteamento deverá obedecer aos mesmos requisitos estabelecidos nesta Lei para parcelamentos;

II – o loteamento deve localizar-se no Perímetro Urbano, na Zona de Expansão Urbana ou em Zonas Especiais, com área de declividade inferior a 30% (trinta por cento), observados os pareceres dos órgãos ambientais;

III – a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:

a) adequar-se ao estabelecido na Lei do Sistema Viário e não interromper a continuidade de vias arteriais e coletoras;

b) poder ser inscrita num círculo de 600m (seiscentos metros) de diâmetro, excetuando-se os casos de local confinado por acidentes geográficos de difícil transposição por vias que ligam áreas vizinhas;

c) existir, ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública com 15m (quinze metros) de largura, no mínimo, com espaço livre de recuo com largura de 5m (cinco metros), medidos a partir do alinhamento predial, que será computado como área pública não edificável, excetuando-se os casos de locais confinados por acidentes geográficos;

d) existirem nos pontos de controle praças externas para acesso de veículos, com área totalizando 1% (um por cento) da área da gleba, computável na área de praça e devendo conter um círculo mínimo de 15m (quinze metros) de diâmetro;

e) as áreas destinadas a equipamentos comunitários públicos ou uso institucional, bem como as de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto da concessão de uso por parte do Poder Público, devendo estas localizar-se externamente;

f) os espaços livres de uso público serão acrescidos em 5% (cinco por cento) sobre o disposto no artigo 31 desta Lei;

g) quando a gleba estiver contígua a loteamento que não passou pelo processo de concessão de uso de áreas públicas, a área a ser fechada deve observar o disposto nesta Lei quanto ao comprimento das quadras;

h) as áreas destinadas a uso institucional deverão ser externas ao loteamento e respeitar o percentual de 3% conforme art. 30.

IV – a entidade concessionária deve ser uma sociedade civil, devidamente regularizada, ainda que na forma de condomínio, constituída pelos proprietários dos lotes servidos pelas vias e áreas públicas objeto da concessão;

V – a concessionária deve-se comprometer a custear, executar e manter as redes de infra-estrutura obrigatórias para loteamentos, e mais:

a) sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

b) 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, respeitada a legislação em vigor;

c) manutenção e limpeza das vias e outras áreas públicas objeto da concessão;

d) coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, segundo as normas e nos locais indicados pelo Poder Público para entrega ao serviço de limpeza pública;

VI – do instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do loteamento, deverão constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento.

Art. 59 – A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta Lei implicarão a automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a que título for.

CAPÍTULO VII
DA ACEITAÇÃO

Art. 60 – Após a conclusão das obras de infra-estrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público procederá, mediante decreto, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

Parágrafo único. O decreto de aceitação poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos.

Art. 61 – A aceitação poderá, a critério do Poder Público, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

Art. 62 – Para efeito desta Lei, após 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro do loteamento, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos.

Art. 63 – Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

I – escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

II – laudo técnico de aceitação da pavimentação asfáltica emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;

III – comprovante de registro do loteamento;

IV – carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;

V – guia comprovando o recolhimento, à AMA, de importância relativa à aquisição de mudas de árvores e dos custos referentes ao plantio, ou documento atestando estarem estas devidamente plantadas e sadias;

VI – certidão declaratória de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;

VII – demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais.

Art. 64 – Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, publicará o decreto de aceitação.

CAPÍTULO VIII
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 65 – Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Cadastro Municipal de Contribuintes poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Público.

§1º – São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia/Paraná - CREA-PR -, conforme suas atribuições profissionais.

§2º – A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

CAPÍTULO IX

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 66 – A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal n.º 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções:

I – embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;

II – interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;

III – multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração, conforme estipula o Código de Posturas do Município;

IV – simples advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

§1º – A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da intervenção da interdição ou da cassação do alvará de licença para parcelamento.

§2º – O embargo, a intervenção ou a interdição serão comunicados ao interessado mediante notificação oficial do Poder Público.

Art. 67 – Para os efeitos desta Lei é aplicável as sanções impostas no Título III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, bem como as demais obrigações ali contidas.

Título IV

Das demais disposições

CAPÍTULO I

DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

Art. 68 – Quando de interesse coletivo para melhor adequação do parcelamento às necessidades de uma região, ou para atendimento do sistema viário de interesse não exclusivamente local que resulte na necessidade de áreas maiores que 35% (trinta e cinco por cento), poderá o Poder Público compensar esse acréscimo de área com os seguintes dispositivos:

I – permissão de produção de lotes com dimensões reduzidas à metade dos mínimos previstos na Lei do Uso e Ocupação do Solo, na zona, na proporção do dobro da área excedida;

II – aumento do coeficiente de aproveitamento previsto na Lei do Uso e Ocupação do Solo, à razão de duas vezes a área excedida e apenas nas quadras voltadas para as vias arteriais ou coletoras, assim definidas na Lei do Sistema Viário;

III – participação do Poder Público na execução das obras de infra-estrutura no valor máximo da área excedida.

§1º – Não será admitida a aplicação simultânea dos benefícios previstos neste artigo, devendo necessariamente resultar a aplicação parcial de um inciso na redução do estabelecido por outro, proporcionalmente.

§2º – Para o cálculo do valor referido no inciso III deste artigo, será feita avaliação com base nos valores venais, obtidos na planta de valores na região mais próxima ao parcelamento.

§3º – Na aplicação do inciso I deste artigo, deverá ser observada a zona onde se prevê a construção de casas geminadas na Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 69 – Nas áreas destinadas ao uso industrial virtualmente sem risco ambiental, assim definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo, quando o loteador transferir ao Poder Público área para instalação de indústrias de no mínimo 15% (quinze por cento) da gleba, voltada para via existente e com baixa declividade, a título de compensação, o Poder Público poderá aprovar em até 65% (sessenta e cinco por cento) da gleba na porção de maior declividade, loteamentos para fins residenciais em zonas a serem estipuladas por este estipuladas, considerando, para efeito de aplicação do artigo anterior, o percentual básico igual a 31% (trinta e um por cento) da área destinada ao uso residencial , somente em zonas industriais a serem estipuladas pelo Poder Público.

Art. 70 – É passível de compensação, nos termos estabelecidos no artigo 67 desta Lei, em área proporcional ao valor atribuído à edificação existente na gleba, quando de interesse do Município, a sua manutenção ou preservação e, portanto, transferência ao patrimônio público, sem ônus, pelo loteador.

Art. 71 – Se for constatado, ainda na fase de análise de viabilidade para implantação, que o novo empreendimento não gera demanda de novos equipamentos públicos e

comunitários, em todo ou em parte, permite-se ao Poder Público a transferência proporcional do percentual estabelecido no inciso II do artigo 31 desta Lei, da seguinte forma:

I – metade como integrante do sistema viário;

II – metade acrescida aos espaços livres de uso público.

Art. 72 – Loteamentos em "cluster" serão objeto de processo especial, devendo as áreas estar situadas em zonas especiais, assim definidas na Lei do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 73 – É de caráter obrigatório ao Poder Público tornar pública, mediante publicação escrita, divulgação por radiodifusão e comunicação ao Ministério Público, a existência de parcelamentos irregulares perante esta Lei.

Art. 74 – Nas áreas destinadas à formação de fundos de vale, conforme definição nos termos estabelecidos no artigo 29 desta Lei, quando a declividade for igual ou inferior a 20% (vinte por cento) e desde que não alagadas admite-se sua utilização compensando-se 50% (cinqüenta por cento) da exigência contida no inciso I do artigo 31 desta Lei.

Art. 75 – A faixa de domínio das rodovias determina o alinhamento do imóvel com o logradouro.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 76 – É aplicável em complemento a esta Lei, no que couber, as disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 77 – Os casos omissos nesta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento do Conselho Municipal de Planejamento Urbano.

Art. 78 – Os processos de parcelamento do solo cujo protocolo do requerimento de aprovação do projeto seja anterior à vigência desta Lei serão analisados e aprovados observando-se as normas da Lei anterior.

Parágrafo único. O alvará de licença que estiver dentro do prazo de validade de execução e expedido conforme as normas da Lei anterior terá sua validade garantida mas não poderá ser renovado, salvo se o loteamento estiver registrado.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

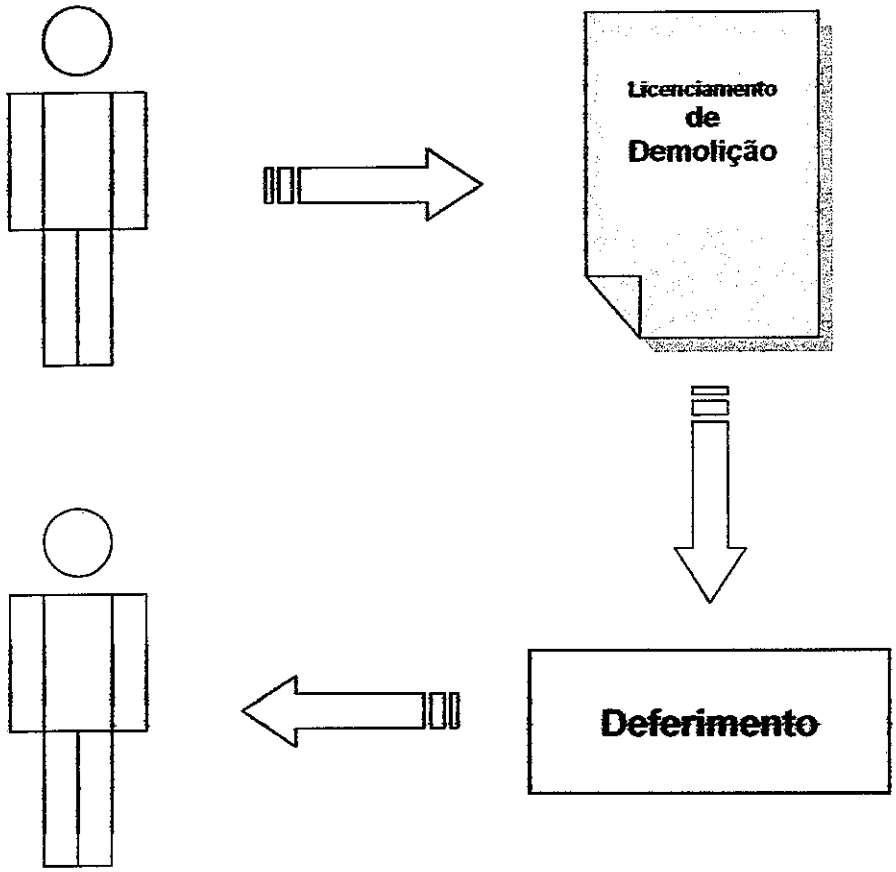
Art. 79 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Cambará, Estado do Paraná, em 20 de outubro de 2009.

JOSÉ SALIM HAGGI NETO
Prefeito Municipal de Cambará

MUNICÍPIO DE CAMBARÁ
ESTADO DO PARANÁ
Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

LICENCIAMENTO DE DEMOLIÇÃO



LEGENDA

Documento

Atividade interna

Entrada de documentação pelo proprietário.

Documento recebido

Documento:

Requerimento solicitando autorização para demolição

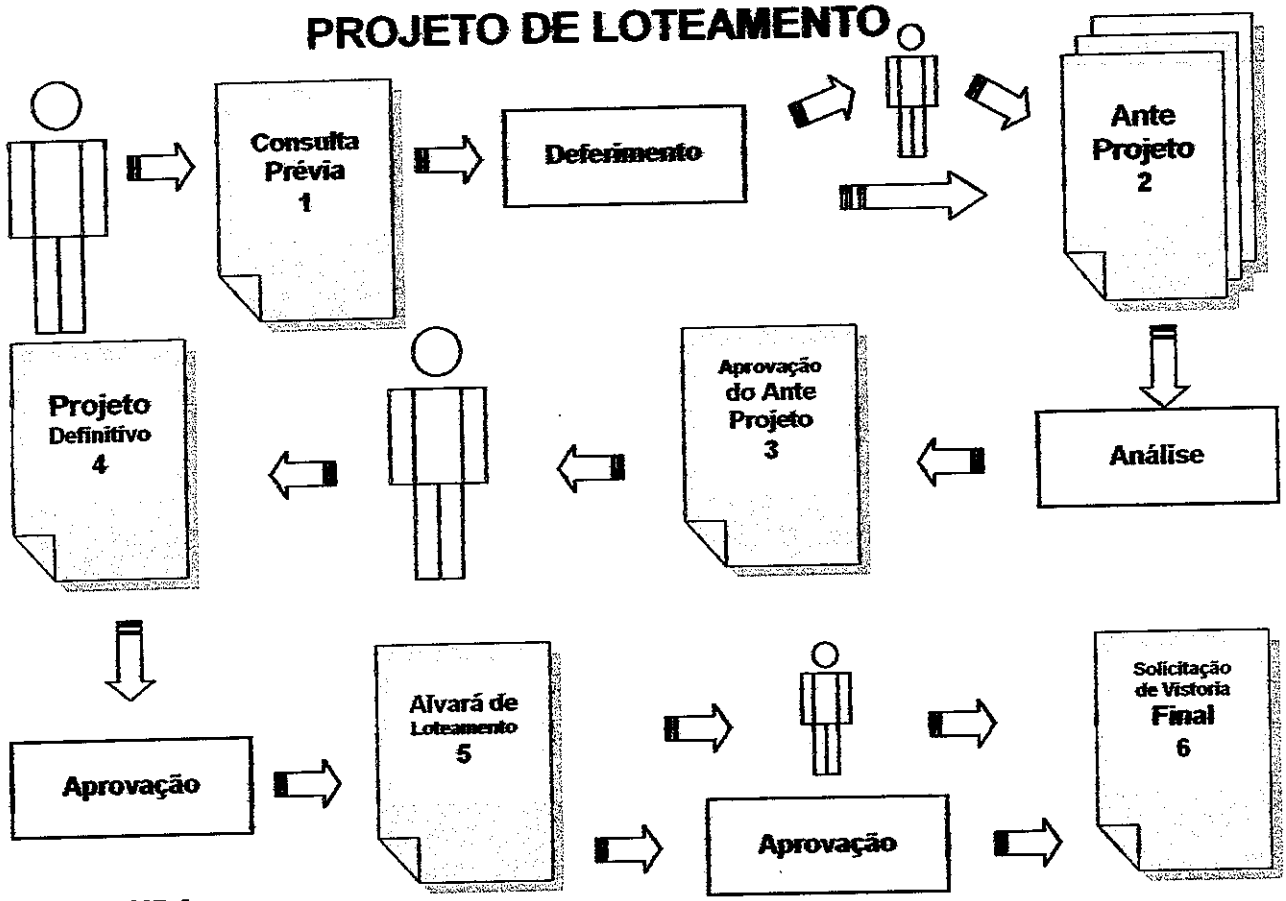
Localização e edificação a ser demolida

Nome e endereço do proprietário

MUNICÍPIO DE CAMBARÁ
ESTADO DO PARANÁ
Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

PROJETO DE LOTEAMENTO



LEGENDA

Documento

Atividade interna

Entrada de documentação pelo proprietário.

Documento recebido

1. Requerimento de consulta prévia Planta Planialtimétrica
2. Requerimento de análise de ante-projeto
- ***Guia de consulta prévia aprovada***
- ***Projeto completo (4 vias)***
- ***ART – Anotação de Responsabilidade Técnica***

3. Documento aprovado ante-projeto
4. Requerimento de aprovação do projeto definitivo
- ***Documento de aprovação do ante-projeto***
- ***Memorial descritivo (4 vias)***
- ***Ante-projeto de rede de infra-estrutura***
- ***Cronograma físico-financeiro***
- ***Modelo de Contrato de Compra e Venda (4 vias)***
- ***Título de Propriedade***

pjm/pclb

Certidão Negativa de tributos municipais

5. Alvará de Loteamento

6. Requerimento solicitado vistoria final

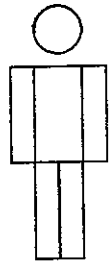
Escritura do loteamento no cartório de registro de imóveis

Escritura de doação das áreas públicas

Planta Retificada

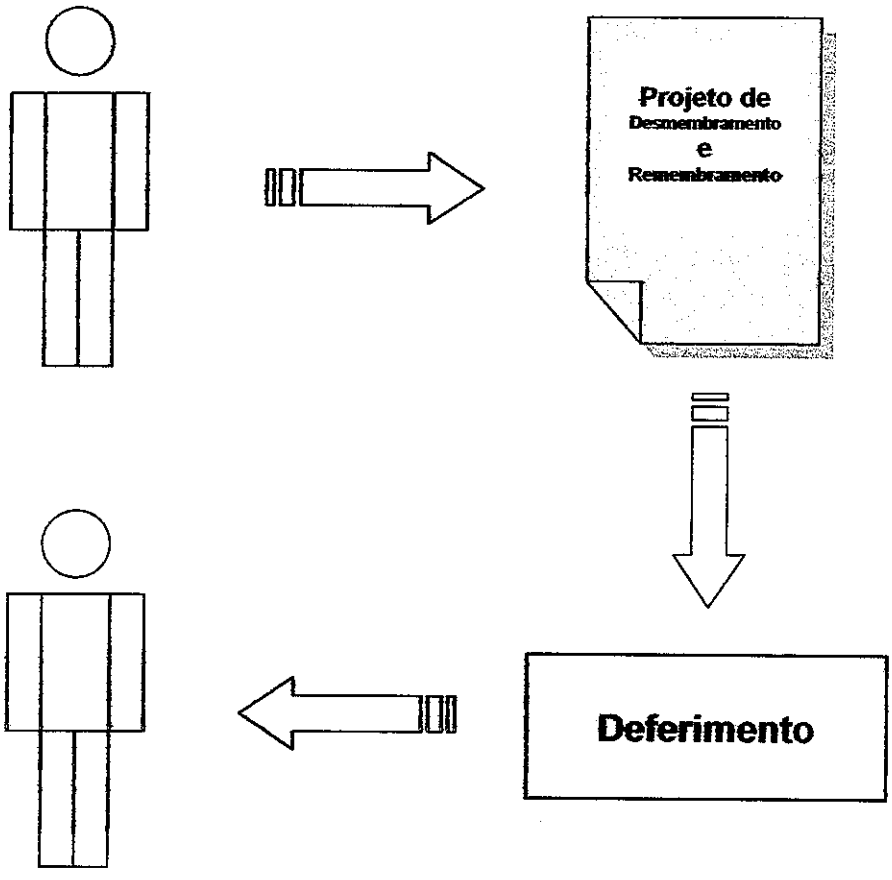
7.Laudo de Vistoria

Decreto de Aprovação do traçado e infra-estrutura do Loteamento



MUNICÍPIO DE CAMBARÁ
ESTADO DO PARANÁ
Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

PROJETO DE DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO



LEGENDA

Documento

Atividade interna

Entrada de documentação pelo proprietário.

Documento recebido

Documento:

Requerimento solicitando Desmembramento ou Remembramento

pjm/pclb

MUNICÍPIO DE CAMBARÁ

ESTADO DO PARANÁ

Av. Brasil, 1.082 – Cambará-PR – 86390-000 – (43) 3532-3535 – pjmcambara@visaonet.com.br

Título de Propriedade

Certidão Negativa de tributos municipais

Projeto de Desmembramento ou Remembramento

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica