PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 08 /2016

CÂMARA MUNICIPAL
Secretaria
Protocolado Sob Nº 38 5/2016
Em 28 de 09 de 2016
Ás 14:13 hs. Ass: Ombero

SÚMULA: Altera disposições da Lei Complementar n° 41/2012, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Castro, e dá outras providências.

TÍTULO I

DOS FUNDAMENTOS E PRINCÍPIOS

Art. 1º A Lei de Parcelamento do Solo de Castro disciplina os processos de parcelamento para fins urbanos em todo o território municipal.

Parágrafo único. Esta Lei está fundamentada nos princípios da Constituição Brasileira, da Lei Federal do Estatuto da Cidade, da Lei Federal de Parcelamento do Solo, do Código Florestal Brasileiro e do Plano Diretor de Castro.

Art. 2º Os processos de parcelamento do solo em Castro deverão observar as diretrizes da Política Urbana Nacional e do Plano Diretor de Castro, promovendo a função social da cidade e da propriedade urbana através dos seguintes princípios:

I. Desenvolvimento sustentável, utilizando os recursos disponíveis sem comprometer as condições para o desenvolvimento da presente e futuras gerações;

II. Justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização;

III. Proteção e valorização do patrimônio histórico e cultural.

Art. 3º As disposições desta lei devem ser observadas em todas as formas de parcelamento do solo, sejam elas de iniciativa pública ou privada, sendo admitidas as seguintes formas de parcelamento do solo:

§ 1º Loteamentos, através da subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Condomínios Urbanísticos, através da divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a existência de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente.

§ 3º Desmembramentos, através da subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, da rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável existentes, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

TÍTULO II

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com os parâmetros previstos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

I. Em terrenos alagadiços, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II. Nas áreas declaradas como de especial interesse ecológico pelo Poder Público, em nascentes, corpos d'água e nas demais Áreas de Preservação Permanente;

III. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo sem o devido processo de saneamento ou que de algum modo coloquem em risco a saúde humana;

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

V. Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Poder Executivo Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário.

TÍTULO III

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 6º Os processos de parcelamento deverão observar as disposições desta Lei, atender os parâmetros urbanísticos estabelecidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e considerar as diretrizes e obrigações oriundas dos processos de licenciamento urbanístico e ambiental coordenados pelo órgão municipal e/ou estadual competente.

Capítulo I

Dimensionamento de Lotes e Quadras

Art. 7º As quadras não poderão ter comprimento ou largura superior a 200m (duzentos metros) ou inferior a 44m (quarenta e quatro metros).

Parágrafo único. Poderá ser admitido o dimensionamento diferenciado de quadras mediante autorização do órgão municipal competente.

Art. 8º Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

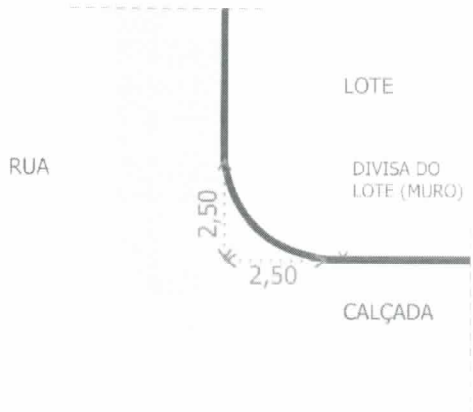
§ 1º Os lotes destinados a equipamentos e edificações públicas poderão ter área superior à especificada no caput deste artigo.

§ 2º Poderá ser admitido o dimensionamento diferenciado de lotes para equipamentos privados de grande porte mediante autorização do órgão municipal competente.

Art. 9º Os lotes situados em esquina deverão possuir largura mínima de 15m (quinze metros) em sua testada de menor dimensão.

Parágrafo único. As divisas em lotes de esquina serão projetadas de modo a deixar livre um canto chanfrado ou arredondado de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em cada testada, a partir do ponto de encontro das testadas, conforme a figura a seguir:





Capítulo II

Contrapartidas do Parcelamento

Art. 10 Em parcelamentos sob forma de loteamento, o proprietário da área cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

I. Áreas destinadas ao sistema viário;

II. Áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários;

III. Áreas verdes.

§ 1º Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares, os quais:

I. Não poderão estar situados nas faixas não edificáveis;

II. Serão sempre determinados pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 3º Consideram-se áreas verdes aquelas cujo uso prioritário serve à manutenção do equilíbrio ambiental.

§ 4º As áreas previstas nos parágrafos 2º e 3º deste artigo não poderão ser convertidas em áreas destinadas à moradia, comércios, prestação de serviços e indústrias.

Art. 11 Em parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

I. O acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;

II. O atendimento às diretrizes expedidas pelo município para o sistema viário principal;

III. O atendimento ao disposto pela Lei Municipal de Mobilidade e pelas diretrizes do sistema viário constantes na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Os parcelamentos sob forma de desmembramento devem proceder à doação de áreas para o alargamento das vias, de acordo com a Lei Municipal de Mobilidade, com as diretrizes do sistema viário constantes na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo e demais diretrizes fornecidas pelo Município.

Art. 12 Em parcelamentos sob forma de loteamento, as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, assim como aquelas destinadas às áreas verdes, devem ser doadas na proporção disposta como segue:

I. A área mínima a ser doada para equipamentos urbanos e comunitários deverá ser de 5% (cinco por cento) da área total;

II. A área mínima a ser doada para áreas verdes deverá ser de 5% (cinco por cento) da área total, excluída a área de preservação permanente já existente, das quais 10% (dez por cento) deverão ser edificáveis;

III. As áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se;

IV. A soma das áreas doadas para equipamentos urbanos, comunitários, áreas verdes e vias públicas não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da área;

V. Quando a soma das áreas doadas for inferior à definida no ítem IV anterior deverá ser complementada com áreas verdes e/ou áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários.

Art. 13 Em parcelamentos que resultem em um total de áreas públicas a serem transferidas inferior a 1.800m² (um mil e oitocentos metros quadrados), excetuando-se as áreas de vias, o órgão municipal competente poderá solicitar ou aceitar doação em áreas diversas da parcelada, ou ainda uma contrapartida financeira de valor equivalente que será direcionada ao Fundo Municipal de Desenvolvimento.

Parágrafo único. A análise da área a ser transferida em local diverso do parcelamento e a possibilidade de contrapartida financeira serão avaliadas pelo órgão municipal competente, com o apoio da Comissão de Valores Imobiliários no caso da contrapartida financeira.

Art. 14 Em desmembramentos que resultem mais de 16 (dezesseis) lotes, deverá haver a doação de áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários, na mesma proporção aplicada aos loteamentos.

Capítulo III

Infraestrutura Básica

Art. 15 Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes e estar de acordo com os planos setoriais, quando for o caso.

Parágrafo único. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação.

Art. 16. Nos parcelamentos sob forma de loteamento, o loteador será responsável pela implementação da infraestrutura mínima, composta por:

I. Sistema coletivo de abastecimento de água;

II. Rede de esgoto com as respectivas ligações para cada lote ou área institucional, quando a rede for executada no leito carroçável;

III. Rede de energia elétrica e iluminação das vias públicas;

IV. Rede de captação, condução e disposição das águas pluviais;

V. Adequação topográfica de modo a garantir acessibilidade entre vias e quadras em greide apropriado;

VI. Demarcação das quadras e lotes;

VII. Abertura e pavimentação definitiva das vias (pedras poliédricas, revestimento asfáltico, *pavers*, blocos de concreto, pedras irregulares) com base, sub-base, meio-fio, com apresentação do projeto específico de pavimentação segundo utilização da via;

VIII. Implantação de arborização, conforme o Plano Municipal de Arborização Urbana.

IX. Tratamento das faixas ao longo das margens de corpos de água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes do Código Florestal Brasileiro.

§ 1º Em loteamentos que apresentem Áreas de Preservação Permanente, quando não houver cobertura vegetal remanescente, deverá o loteador fazer a recomposição de acordo com o Código Florestal Brasileiro.

§ 2º Será admitido o loteamento em áreas desprovidas da rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto quando o loteador apresentar solução própria, condizente com os princípios desta Lei, desde que o órgão estadual de saneamento aprove e assuma a manutenção da estrutura através de compromisso por escrito.

Art. 17 Nos parcelamentos sob forma de desmembramento, deverá ser implantada a seguinte infraestrutura mínima:

I. Implantação do sistema coletivo de abastecimento de água;

II. Captação, condução e disposição das águas pluviais;

III. Demarcação dos lotes;

IV. Coleta e interligação à rede pública de esgotos existente na Estação de Tratamento de Esgoto;

V. Tratamento das faixas ao longo das margens dos corpos de água em geral, que atendam à condição de Área de Preservação Permanente, de acordo com as diretrizes do Código Florestal Brasileiro;

VI. Tratamento das áreas destinadas às áreas verdes com vegetação nativa quando não houver cobertura vegetal remanescente.

§ 1º Em desmembramentos que resultem mais de 16 (dezesseis) lotes, a infraestrutura mínima a ser implantada será a mesma aplicada aos loteamentos.

§ 2º Será admitido o desmembramento em áreas desprovidas da rede pública de abastecimento de água e coleta de esgoto quando o requerente apresentar solução própria, condizente com os princípios desta Lei, desde que o órgão estadual de saneamento aprove e assuma a manutenção da estrutura através de compromisso por escrito.

Art. 18 Os parcelamentos situados ao longo de rodovias estaduais ou federais e ferrovias deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com caixa mínima de 15m (quinze metros).

Art. 19 As obras e serviços de infraestrutura urbana exigidos para loteamento deverão ser executados de acordo com cronograma físico aprovado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 1º O loteador terá o prazo máximo de 18 (dezoito) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do loteamento, para executar as obras e serviços de infraestrutura.

§ 2º Poderão ser feitas alterações na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, mediante apresentação de cronograma que justifique as alterações, devendo as mesmas ser autorizadas previamente pelo Poder Executivo Municipal.

Capítulo IV

Condicionantes Ambientais

Art. 20 As Áreas de Preservação Permanente e as Áreas de Reserva Legal serão consideradas de acordo com os parâmetros do Código Florestal Brasileiro e normas regulamentares.

§1º Lei municipal poderá definir novas áreas de interesse ambiental que serão consideradas como de preservação permanente.

§ 2º As áreas de preservação permanente são insuscetíveis de edificação ou impermeabilização, salvo pequenas intervenções de baixo impacto ambiental para fins de contemplação, educação ambiental ou atividade similar a critério do órgão municipal de meio ambiente.

§ 3º As áreas de reserva legal, quando do seu parcelamento do solo para fins urbanos, passarão a ser consideradas Área de Preservação Permanente para os efeitos desta Lei.

Art. 21 As áreas de preservação permanente não deverão ser confinadas pelo parcelamento do solo, devendo ser circundadas por vias públicas, salvo nos casos de condomínios.

TÍTULO IV

DO CONDOMÍNIO URBANÍSTICO

Art. 22 Entende-se por *Condomínio Urbanístico* a divisão de gleba em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a existência de logradouros públicos internamente ao seu perímetro, salvo áreas verdes mediante autorização do órgão municipal de meio ambiente.

Parágrafo único. Serão admitidos condomínios com diferentes finalidades de uso, considerando os usos residencial, comercial, industrial ou misto, respeitadas as possibilidades de uso previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 23 As áreas para condomínios residenciais horizontais não poderão exceder 10ha (dez hectares).

§ 1º Em caráter excepcional, poderão ser admitidos condomínios residenciais horizontais de até 25ha (vinte e cinco hectares), se em Zona de Expansão Urbana ou se situados em projeto de urbanização previamente aprovado, desde que não ofereçam obstáculo à expansão da rede viária e de suprimentos urbanos existentes e projetados.

§ 2º Em quaisquer circunstâncias, não serão computadas para efeito de cálculo das áreas dos parágrafos anteriores as áreas de preservação permanente, áreas verdes, áreas de uso institucional, vias de acesso e vias de contorno e demais áreas destinadas ao uso público.

Art. 24 Não serão exigidas contrapartidas urbanísticas e ambientais dos condomínios com até 16 (dezesseis) frações privativas, salvo as medidas mitigadoras e compensatórias exigidas em processo de licenciamento urbanístico e ambiental.

Art. 25 O condomínio residencial horizontal com mais de 0,5ha (meio hectare) deverá ser dotado de acesso de serviço e emergência, preferencialmente em testada diversa do acesso principal.

Art. 26 Não serão admitidos lotes, reservas imobiliárias ou parcelas remanescentes sem destinação de uso com mais de 2ha (dois hectares) ou 10% (dez por cento) da área total do empreendimento.

Art. 27 As vias de acesso a um condomínio serão públicas e, na sua inexistência, deverão ser criadas em projeto, segundo traçado básico determinado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, implantadas pelo interessado e entregues ao Município com todos os complementos.

Art. 28 Os projetos de condomínios residenciais horizontais com mais de 20 (vinte) unidades ou mais de 0,5ha (meio hectare) deverão ser analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 29 Os projetos de condomínios residenciais horizontais, qualquer que seja sua modalidade, bem como suas unidades edilícias, atenderão aos parâmetros urbanísticos e de construção dispostos nas Leis pertinentes aplicáveis.

TÍTULO V

DA CONSULTA PRÉVIA

Art.30 O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, em consulta prévia, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para o Uso e Ocupação do Solo, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II. Planta planialtimétrica da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, em escala compatível com a área do imóvel, com escala mínima de 1:1.000 (um para mil), georreferenciada pelo Sistema Geodésico de Brasileiro, atual SIRGAS 2000, com coordenadas UTM, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, bem como em formato .PDF e em formato vertorial, podendo ser em ".DWG" ou ".SHP" (*shapefile*), indicando:

III. Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

IV. Todas as dimensões do imóvel, com seus confrontantes, ângulos internos, pontos de amarração;

V. Grade topográfica georreferenciada;

VI. Norte magnético e verdadeiro;

VII. Área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência assinalando as áreas limítrofes;

VIII. Localização dos corpos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos; identificando também as faixas mínimas de proteção devidamente cotadas;

IX. Localização das áreas de preservação permanente e faixas "non edificandi";

X. Indicação das vias oficiais adjacentes com seus respectivos gabaritos;

XI. Indicação das linhas de transmissão de energia, ferrovias, rodovias, oleoduto e gás natural com suas faixas de domínio;

XII. Levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com árvores significativas e aglomerações de vegetação, relevo por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro), identificação dos solos e hidrografia;

XIII. Apresentar legenda, espaço para parecer/aprovação do órgão competente.

XIV. Planta de situação da área a ser loteada, em 2 (duas) vias, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando: a) norte magnético e verdadeiro; b) arruamentos contíguos a todo o perímetro; c) localização das vias, das áreas verdes, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada.

XV. As plantas do projeto também deverão ser entregues em arquivos digitais, em formato .PDF e em formato vertorial, podendo ser em ".DWG" ou "SHAPEFILE".

XVI. Descrição do tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

XVII. ARTs (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRTs (Registro de Responsabilidade Técnica) dos projetos, com cópia do comprovante de pagamento;

XVIII. Cronograma físico de execução das obras de infraestrutura;

XIX. Matrícula do registro de imóveis, com certidão de ônus reais atualizada;

XX. Certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel, atualizadas.

Art. 31 Havendo viabilidade de implantação, o Poder Executivo Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor, e após consulta aos planos setoriais municipais, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I. As diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II. A fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III. A localização aproximada das áreas dos equipamentos urbanos e comunitários e das áreas verdes de uso público, de acordo com as prioridades para cada zona e os planos setoriais;

IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não-edificáveis;

V. A relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não sendo computado o tempo despendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data de sua expedição, renovável por mais 1 (um) ano a critério do órgão municipal competente.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 32 Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitado:

I. elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II. estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 2º São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 25% (vinte e cinco por cento);

II. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III. mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;

IV. presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V. áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão

da bacia de drenagem;

VI. áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.

TÍTULO VI

DOS PROJETOS DE LOTEAMENTO

Art. 33 Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Executivo Municipal e referenciado à rede oficial do Município, composto de:

I. Planta do imóvel, em meio digital e 3 (três) plotagens em escala compatível com a área do imóvel, com escala mínima de 1:1.000 (um para mil), georreferenciada pelo Sistema Geodésico de Brasileiro, atual SIRGAS 2000, com coordenadas UTM, contendo:

a) delimitação exata dos confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 30m (trinta metros);

b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;

c) corpos de água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente, com anotação interna ao desenho "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal Nº 6.766/79 e alterações";

d) sentido de escoamento das águas pluviais;

e) delimitação e indicação das áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários;

f) faixas não edificáveis, nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;

g) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;

h) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;

i) ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;

j) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, com anotação interna ao desenho "FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal Nº 6.766/79 e

alterações";

k) construções existentes;

l) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

m) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, conforme indicação do Anexo I desta Lei.

II. Perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 30m (trinta metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pelo Poder Executivo Municipal;

III. Perfis Transversais das Vias de Circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas com detalhamento, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

IV. memorial descritivo, em 3 (três) vias contendo obrigatoriamente:

a) denominação do loteamento;

b) descrição sucinta do loteamento com suas características;

c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas; indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

d) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública existentes nas adjacências, e dos que serão implantados;

e) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas verdes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;

f) especificação das quadras e lotes; discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do Poder Executivo Municipal, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura relacionados no Capítulo IV, Seção III da presente Lei;

g) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento;

h) cópia do registro de responsabilidade técnica do engenheiro ou arquiteto responsável;

V. projetos das obras de infra-estrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, apresentados em meio digital e acompanhados de 3 (três) plotagens, a saber:

a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios;

b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;

c) projeto de abastecimento de água potável;

d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; e

e) projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a destinação final.

VI. Modelo de contrato de Compra e Venda, em 3 (três) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações, em cláusulas que especifiquem:

a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;

b) prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

c) enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

VII. Documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

a) título de propriedade devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis;

b) certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais.

§ 1º As pranchas de desenho devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

§ 2º As plantas do projeto também deverão ser entregues em arquivos digitais, em formato .PDF e em formato vetorial, podendo ser em ".DWG" ou "SHAPEFILE".

§ 3º O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso V deste artigo deverá atender às exigências específicas definidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 4º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no conselho profissional competente e estar cadastrado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 5º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das conseqüências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto a aprovação daí decorrente.

TÍTULO VII

DA APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTOS

Art. 34 Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá:

I. Exame de exatidão do projeto definitivo;

II. Exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência do Capítulo VII.

§ 1º O Poder Executivo Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º O Poder Executivo Municipal disporá de 30 (trinta) dias para pronunciar-se, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes disser respeito.

Art. 35 Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

I. Condições em que o loteamento foi autorizado;

II. Obras a serem realizadas;

III. Cronograma e o orçamento para execução;

IV. Áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

V. Áreas transferidas ao domínio público;

VI. Lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso;

VII. Prazo para início e conclusão das obras.

Art. 36 No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I. Executar as obras de infraestrutura referidas no artigo 16 desta Lei, conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no artigo 19 desta Lei;

II. Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III. Facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;

IV. Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;

V. Utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pelo Poder Executivo Municipal e conforme a Lei Federal Nº 6.766/79 e suas alterações;

VI. Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 37 No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 38 Em garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura básica exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§ 1º Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas no artigo 16 desta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Poder Executivo Municipal liberará as garantias de sua execução.

§ 4º A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem concluídas.

Art. 39 Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal nº 6.766/79, suas alterações.

§ 1º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º Desde a data da inscrição do loteamento, no Registro Geral de Imóveis, passam a integrar o patrimônio público as vias de comunicação urbanas, as praças, as áreas verdes e as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto do memorial descritivo.

Art. 40 Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará certidão ao Poder Executivo Municipal e dará publicação.

§ 1º Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Poder Executivo Municipal, sob pena de arquivamento do processo.

§ 2º Havendo manifestações, o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 3º Findo o prazo para impugnação, ou tomada a decisão judicial, será feito imediatamente o registro.

Art. 41 Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal,

através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º Após a vistoria, o Poder Executivo Municipal expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 42 A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência o loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no *caput* deste artigo, a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados na forma do Artigo 35 desta Lei quantos forem necessários.

Art. 43 A aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento não implica nenhuma responsabilidade por parte do Poder Executivo Municipal quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

TÍTULO VIII

DO PROJETO E DA APROVAÇÃO DOS DESMEMBRAMENTOS

Art. 44 O pedido de desmembramento será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado na escala 1:1.000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

I. Situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;

II. Tipo de uso predominante no local;

III. Áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) afeta(s) ao imóvel;

IV. Divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;

V. Dimensões lineares e angulares;

VI. Indicação das edificações existentes;

VII. indicação das áreas verdes;

VIII. Estudo da viabilidade de implantação do empreendimento pelos órgãos competentes pelos serviços de água, esgoto, energia elétrica e rede de captação de águas pluviais.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Art. 45 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

I. Os lotes desmembrados tenham as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;

II. A parte restante do lote, ainda que edificado, compreenda uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 46 Para aprovação de desmembramentos que resultem mais de 16 (dezesseis) lotes, deverão ser aplicados os procedimentos de elaboração e aprovação de projetos de loteamentos, conforme descrito nesta Lei.

Art. 47 Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

TÍTULO IX

DOS LOTEAMENTOS E DESMEMBRAMENTOS IRREGULARES

Art. 48 Consideram-se irregulares:

I. Loteamentos ou desmembramentos do solo sem autorização do órgão público competente ou em desacordo com as disposições desta lei ou das normas pertinentes.

II. Loteamentos ou desmembramentos do solo sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença.

III. Loteamentos ou desmembramentos do solo quando ocultado fato fraudulento a ele relativo.

Parágrafo único. As irregularidades descritas neste artigo estarão sujeitas às penalidades previstas na Lei de Parcelamento do Solo e normas complementares.

TÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 49 São passíveis de punição a bem do serviço público os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando a presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidos licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

Art. 50 Os loteamentos aprovados, registrados e não implantados, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão analisados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, sob a ótica desta Lei.

Art. 51 São partes integrantes desta Lei o Anexo I - Quadro Estatístico de Áreas e o Anexo II - Glossário.

Art.52 A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis anteriores e demais disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 04 de agosto de 2016.

REINALDO CARDOSO
PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

QUADRO ESTATÍSTICO DE ÁREAS

ESPECIFICAÇÃO		ÁREAS (m²)	%
1	**Áreas de lotes (Nº de lotes) privativos**		
2	**Áreas Públicas**		
2.1	Sistema Viário		
2.2	Áreas para equipamentos urbanos e comunitários		
2.3	Áreas Verdes		
3	**Área Total da Gleba**		

ORIENTAÇÃO PARA PREENCHIMENTO DO QUADRO DE ÁREAS:

1. Área de lotes: deverão constar todos os lotes particulares, independentemente do tipo de uso.

2. Áreas públicas: deverá obedecer ao exigido no artigo 12 desta Lei, bem como, as disposições da Lei de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário.

3. Outros: especificar quando for o caso.

4. Área total da gleba: total da área constante da matrícula.

ANEXO II
Glossário

1. Alinhamento Predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

2. Área Verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Castro, que contribuam para a preservação do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

3. Área Total do Parcelamento: área que será objeto de loteamento ou desmembramento;

4. Área de Domínio Público: área de posse ou propriedade pública, ou a ser destinada ao uso público;

5. Área Total dos Lotes: resultante da diferença entre a área total do parcelamento e a área de domínio público;

6. Arruamento: abertura de via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

7. Caixa da Via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

8. Faixa não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

9. Gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

10. Greide: Nivelamento da via, dado a partir de seu corte longitudinal;

11. Lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, na zona em que se situe;

12. Pista de Rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos automotores ou não;

13. Quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

14. Testada: é a linha que separa o logradouro público da propriedade particular;

15. Via de Circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos, automotores.

JUSTIFICATIVA
Ao Projeto de Lei Complementar que altera disposições da Lei Complementar n° 41/2012, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Castro, e dá outras providências.

Senhores Vereadores,

O Município de Castro, ante a necessidade de atualização das Leis referentes ao seu ordenamento socioeconômico e territorial, contratou a Fundação da Universidade Federal do Paraná – FUNPAR, para conduzir a elaboração das minutas de projeto de lei dos Planos Integrados, em conjunto com técnicos da Prefeitura e posteriormente analisadas pela Procuradoria Geral do Município.

A partir da formulação dos eixos estratégicos, do detalhamento das propostas de intervenção para Castro, e da análise da legislação vigente, foi desenvolvida uma proposta de revisão das Leis que compõem o Plano Diretor Municipal (PDM), bem como a instituição do Plano de Mobilidade e do Plano de Desenvolvimento. Acompanhada desta revisão, foi elaborado um Plano de Ação, contendo um conjunto de projetos e ações necessários para as transformações na realidade territorial do município, essenciais para seu desenvolvimento.

No presente Projeto de Lei, a revisão da lei de parcelamento incorpora elementos da Lei de Condomínios (Lei Municipal Nº 3084/2015) revistos levando em consideração as propostas contidas no projeto da Lei de Responsabilidade Territorial, em trâmite no Congresso Federal. Além disso, a lei foi compatibilizada com o código de obras e Lei de uso e ocupação do solo e sistema viário.

A partir da Audiência Pública de 28/04/2016, foi modificado o número de unidades de subdivisões a partir do qual se caracteriza o loteamento, de 20 para 16. Essa modificação foi necessária para compatibilização com o Código de Obras.

Pelo exposto, requer a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar na forma em que se encontra.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 04 de agosto de 2016.

REINALDO CARDOSO
PREFEITO MUNICIPAL