PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SARANDI
PAÇO MUNICIPAL
AVENIDA LONDRINA, 523 - FONE 22-4665 - CX. POSTAL 13
CEP 86.985 - ESTADO DO PARANÁ

LEI Nº 51/84

Súmula:- Dispõe sobre loteamentos, desmembramentos e arruamentos no Município de Sarandi e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Sarandi, Estado do Paraná, aprovou e eu, Julio Bifon, Prefeito Municipal, Sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

SECÇÃO I

Dos Objetivos

Art. 1º - Esta Lei regula, com fundamento no parágrafo único do artigo 1º, da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, o parcelamento da terra para fins urbanos, no Município de Sarandi, efetuado por entidade pública ou particular, obedecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2º - Esta Lei tem como objetivos:

I - Orientar o projeto e a execução de qualquer obra ou serviço de parcelamento de terra no Município;

II - Assegurar a observância dos padrões urbanísticos essenciais para o interesse da comunidade.

Art. 3º - A execução de qualquer loteamento, arruamento e desmembramento no Município, dependem de prévia licença da Prefeitura devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

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

SEÇÃO II

DAS DEFINIÇÕES

Art. 4º - Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - ALINHAMENTO - A linha divisória entre o terreno de propriedade particular e o logradouro público.

II - ÁREAS INSTITUICIONAIS - As parcelas do terreno destinadas às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como: educação, saúde, cultura, administração etc.

DO MUNICÍPIO NDI NÁ

III - ÁREA TOTAL - Área que o loteamento ou desmembramento abrange.

IV - ÁREA LÍQUIDA - Área resultante da diferença entre a área total e a área de logradouros públicos.

V - ÁREA DE LOGRADOUROS PÚBLICOS - Área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, alamedas, praças etc.

VI - ARRAUAMENTO - A implantação de logradouros públicos à circulação, com a finalidade de proporcionar acesso a terreno ou lotes urbanos.

VII - DATA - O mesmo que lote.

VIII - DESMEMBRAMENTO - A subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

IX - EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - Os equipamentos públicos de educação, cultura, lazer, saúde e similares.

X - EQUIPAMENTO URBANO - Os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

XI - FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Área de terreno onde não será permitida qualquer construção.

XII - FAIXA SANITÁRIA - Área não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem, para efeito de drenagem e captação de águas pluviais, ou ainda para rede de esgotos.

XIII - FAIXA DE ROLAMENTO - Cada uma das faixas que compoem o leito carroçável nas vias de circulação.

XIV - GLEBA - A área de terra que ainda não foi objeto de arruamento ou loteamento.

XV - LEITO CARROCÁVEL - Parte da via de circulação destinada ou trajeto de veículos, composta de uma ou mais faixas de rolamento.

XVI - LOGRADOURO PÚBLICO - Toda parcela de terra de propriedade pública e de uso comum à população.

XVII - LOTE - A parcela de terra com, pelo menos, um acesso à via pública destinada à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO ... SARANDI ... PARANÁ

XVIII - LOTEAMENTO - Subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

XIX - PARCELAMENTO - A divisão da terra na forma de desmembramento ou loteamento.

XX - PASSEIO - Parte da via de circulação, destinada ao trânsito de pedestres.

XXI - VIA DE CIRCULAÇÃO - A área destinada à circulação de veículos e/ou pedestres.

XXII - CICLOVIA - Via de circulação destinada ao trânsito exclusivo de ciclistas.

C A P I T U L O II

Das Normas de Procedimento

S E Ç Ã O I

Da Aprovação

Art. 5º - Antes da elaboração dos projetos de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de documento de viabilidade de loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de prova de domínio da gleba e certidões negativas, relativas a impostos incidentes sobre a mesma.

Parágrafo único - A Prefeitura expedirá certidão informando a viabilidade ou não de se lotear a gleba objeto do requerimento, e, em caso afirmativo, informará a zona a que pertence, a gleba, a densidade demográfica bruta, as dimensões mínimas dos lotes, o uso do solo, a taxa de ocupação, o coeficiente de aproveitamento, os recuos frontais, laterais e fundos, o número máximo de pavimentos, a largura das vias de circulação, dos leitos carroçáveis, dos passeios, dos canteiros e a infra-estrutura urbana exigida para o loteamento.

Art. 6º - Após o recebimento da certidão de viabilidade de loteamento explicitada no parágrafo único do artigo 5º, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de diretrizes básicas para loteamento, apresentando, para este fim, requerimento acompanhado de planta do imóvel e de outros documentos, conforme especificações a serem definidas por decreto do Poder Executivo.

§ 1º - A planta do imóvel, acima mencionada, deverá ser na escala 1:2.000 e conterá no mínimo a locação exata de:

a) divisas do imóvel;

DO MUNICÍPIO

c) árvores frondosas, bosques e florestas, monumentos naturais e artificiais e áreas de recreação;

d) nascentes, grutas, rios riachos, ribeirões e córregos;

e) serviços de utilidade pública, institucionais, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, no local e adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

f) servidões existentes, faixas de domínio de ferrovias, rodovias e ciclovias no local e adjacências com distâncias da área a ser loteada;

g) locais alagadiços ou sujeitos a inundações;

h) curvas de nível de metro em metro;

i) cálculo da área do imóvel;

j) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com locação exata das vias de comunicação e distâncias da área a ser loteada.

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

a) as vias de circulação do Município que deverão ter continuidade na gleba a lotear;

b) as faixas não edificáveis para escoamento de águas pluviais, de esgoto etc., além daquelas junto às linhas de energia elétrica, ferrovias, rodovias e ciclovias;

c) as vias e logradouros públicos existentes ou projetados, que compõem o Sistema Viário Básico do Município, relacionados com o loteamento pretendido;

d) a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários, das áreas livres de uso público e das áreas verdes.

Art. 7º - Com as diretrizes básicas fornecidas pela Prefeitura, o interessado elaborará o projeto geométrico do loteamento e o submeterá à apreciação do órgão competente da mesma, mediante requerimento solicitando análise prévia daquele projeto, anexando para tal, no mínimo, 2 (duas) cópias heliográficas.

§ 1º - A Prefeitura informará nas cópias fornecidas a numeração das quadras, a nomeação ou numeração das vias de circulação e logradouros públicos, além das correções necessárias.

§ 2º - O Poder Executivo regulamentará, por Decreto, as exigências necessárias que deverão constar do projeto geométrico de loteamento.

§ 3º - O Decreto mencionado no parágrafo anterior, deverá regulamentar, no mínimo:

DO MUNICIPIO

I - subdivisão das quadras em lotes ou datas, com as respectivas dimensões e numeração;

II - sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na presente Lei;

III - as dimensões agulares e lineares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais / das vias;

IV - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e logradouros públicos;

V - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI - as indicações em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

Art. 8º - Atendendo às indicações fornecidas pela Prefeitura nos artigos 5º,6º e 7º da presente lei, o interessado deverá solicitar-lhe a aprovação de loteamento, apresentando,para este fim, requerimento acompanhado de:

I - projeto geométrico do loteamento no mínimo em 7 (sete)' vias, em cópias heliográficas;

II - projetos da infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, devidamente aprovados pelos órgãos competentes,' no mínimo em 5 (cinco) vias;

III - orçamentos dos serviços e obras da infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento, no mínimo em 2(duas)vias;

IV - memorial descritivo do loteamento, com forma a ser definida por decreto do Poder Executivo, que deverá conter, no mínimo:

a)- descrição sucinta do loteamento, com as suas caracteristicas e fixação das zonas de uso predominante;

b)- as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes na certidão de viabilidade do loteamento, referida no artigo 5º, desta Lei;

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

d)- a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública já existentes no loteamento e adjacências;

V - certidão vintenária do imóvel a ser loteado;

VI - certidão de inteiro teor do registro imobiliário competente, relativo ao terreno a ser loteado;

VIII - certidão negativa de ações cíveis, criminais e trabalhistas, passadas pelo Distribuidor forense e certidão negativa extraída na Justiça Federal;

IX - autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - e do Instituto Brasileiro de Desenvolvimento Florestal -IBDF-, quando necessárias;

X - autorização das autoridades militares competentes, em caso de loteamento de imóveis especiais;

XI - discriminação dos bens oferecidos em garantia para execução da infra-estrutura urbana;

XII - cronograma físico de execução dos serviços e obras da infra-estrutura urbana exigida;

XIII - modelo de contrato de compromisso de venda e compra;

XIV - comprovante de pagamento dos emolumentos e taxas.

Parágrafo único - A Prefeitura, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto de aprovação de loteamento e expedirá o alvará de licença para execução dos serviços e obras da infra-estrutura urbana exigida para o mesmo.

Art. 9º - Para aprovação de desmembramento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura a expedição de alvará apresentando, para este fim, requerimento acompanhado dos seguintes documentos:

I - projeto geométrico do desmembramento, no mínimo em 5 (cinco) vias por lote ou data, na forma a ser definida por decreto do Executivo;

II - memorial descritivo dos lotes ou datas;

III - as certidões e documentos mencionados nos incisos V, VI, VII, VIII, IX, X e XIV do artigo 8º desta Lei.

Parágrafo único - A Prefeitura, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto e expedirá alvará de licença para o desmembramento.

S E Ç Ã O II

Dos Prazos

Art. 10 - Para a expedição dos documentos solicitados, a Prefeitura terá prazo que mediará entre 30 (trinta) á 90 (noventa) dias, contados da data do protocolo.

Art. 11 - os documentos expedidos pela Prefeitura terão os seguintes prazos de validade, a contar da data de sua expedição:

I - 90 (noventa) dias, quando se tratar dos documentos referidos no § 1º do artigo 7º desta Lei;

PREFEITURA DO MUNICIPIO SARANDI

III - 360 (trezentos e sessenta) dias, para os documentos aludidos no parágrafo único do artigo 5º e § 2º do artigo 6º desta Lei.

Art. 12 - O loteador terá o prazo máximo de 12 (doze) meses, a contar da data da publicação do decreto de aprovação do loteamento para executar as obras e serviços da infra-estrutura urbana exigida para o mesmo.

S E Ç Ã O III

Da Garantia

Art. 13 - Para fins de garantia da execução das obras e serviços da infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes de sua aprovação, será constituída caução real, cujo valor seja igual ou superior duas vezes ao do custo dos serviços e obras mencionados.

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

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

§ 3º - A medida em que os serviços e obras da infra-estrutura urbana exigidos, forem concluídos, a Prefeitura poderá liberar, a seu critério, a garantia de execução correspondente.

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

S E Ç Ã O IV

Da Fiscalização

Art. 14 - O loteamento será submetido à fiscalização da Prefeitura e dos órgãos competentes, quando da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana.

§ 1º - Deverá ser comunicada por escrito à Prefeitura e aos órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de sua infra-estrutura urbana.

§ 2º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço da infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, sem

DO MUNICÍPIO

CAPÍTULO III

Das Normas Técnicas

Art. 15 - Nenhum parcelamento do solo será permitido:

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

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

III- em terrenos com delividade igual ou superior a 30%;

IV- em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

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

Art. 16 - Nenhum loteamento será permitido fora da área urbana.

Art. 17 - Os lotes ou datas originados de parcelamentos do solo, terão que estar de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e de ocupação do solo.

Art. 18 - São consideradas áreas de fundo de vale, aquelas ao longo dos cursos d'água, medidas a partir do seu eixo médio, tendo como divisa uma via paisagística.

§ 1º - A distância do eixo médio do curso d'água até a via paisagística, deverá ter a dimensão média de 60,00 m (sessenta metros) atendendo ao traçado urbanístico do Município.

§ 2º - Quando o fundo de vale tiver como divisa, uma via paisagística com pista dupla, será de responsabilidade da loteadora a pavimentação asfáltica, quando necessária, somente da pista com testada para os lotes ou datas.

§ 3º - A pavimentação da segunda pista somente será exigida quando as duas pistas da via paisagística do lote adjacente já estiverem pavimentadas, ou na iminência de sê-las.

Art. 19 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I- garantir a continuidade do traçado com as vias de circulação das áreas adjacêntes;

II- articular-se com as vias adjacêntes oficiais existentes ou projetadas;

MUNICIPIO

III- ter as medidas de acordo com as diretrizes e certidão de viabilidade de loteamento fornecidas pela Prefeitura;

IV- Serem providas de praça de manobra, que possam conter um circulo de raio igual à largura total das mesmas, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se for via constante do Sistema Viário Básico do Município.

Art. 20 - As obras e serviços de infra-estrutura urbana exigidos para o loteamento deverão ser executados de acordo com o seu cronograma físico, devidamente aprovado pela Prefeitura.

Parágrafo único - Poderão ser feitas alterações na sequencia da execução dos serviços e obras mencionados neste artigo, desde que haja coerência nesta alteração, em termos de lógica natural.

Art. 21 - As áreas destinadas ao Sistema de Circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como, os espaços livres de uso comum, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba.

§ 1º - A percentagem das áreas previstas neste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total do loteamento, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes forem maiores que 15.000,m2 (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida, por decisão do Chefe do Executivo.

§ 2º - A soma das áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos não poderá ser inferior a 10% (dez por cento) da área líquida do loteamento, exceto, e por decisão do Chefe do Executivo, nos seguintes casos:

I- nos loteamentos industriais;

II- em qualquer loteamento onde o índice de aproveitamento for inferior a 40% (quarenta por cento).

§ 3º - As áreas de fundo de vale serão obrigatóriamente transferidas ao Município, no ato do registro do loteamento junto à Circunscrição imobiliária competente, incluídas nas áreas destinadas a equipamentos urbanos, atendendo-se as disposições da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 4º - A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as áreas das vias e das praças, as áreas dos espaços livres, as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos.

PREFEITURA DO MUNICIPIO ... SARANDI

§ 5º - Serão computados, para efeito de cálculo das áreas / definidas no parágrafo segundo deste artigo, 25% (vinte e cinco por cento) das áreas de fundo de vale

§ 6º - Não se aplicam os §§ 1º e 2º do presente artigo nos casos de desmembramentos e subdivisão.

Art. 22 - Nos loteamentos serão obrigatórios os seguintes serviços e obras de infra-estrutura urbana:

I - demarcação das quadras, com piquetes de concreto, com / os números das respectivas quadras;

II - Abastecimentos de água potável, de acordo com a concessionária local;

III - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação / pública, de acordo com a concessionária local;

IV - arborização dos passeios e dos canteiros das avenidas, com a densidade mínima de uma árvore por lote ou data, / de acordo com especificações da Prefeitura;

V - revestimento primário ou cascalhamento dos leitos carroçáveis das vias de circulação, compatível com o tráfego de veículos.

Art. 23 - Os demais serviços e obras de infra-estrutura urbana a serem exigidas em loteamentos, serão definidos por decreto do Poder Executivo, obedecendo os seguintes critérios:

I - somente serão exigidas galerias de águas pluviais no padrão da cidade, sarjetas, meio-fio e pavimentação, quando as vias adjacêntes ao loteamento forem pavimentadas ou estiverem compromissadas para receberem pavimentação;

II - quando for exigida a pavimentação não será exigido o revestimento primário, contudo, obrigatóriamente, será / exigida a galeria de águas pluviais, a sarjeta e o meio fio;

III - quando necessárias as galerias de águas pluviais, e estas não forem interligadas à redes já existentes, será obrigatória a execução de dissipadores de energia.

C A P Í T U L O IV

Das Responsabilidades Técnicas

Art. 24 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos: projeto, especificação, memorial descritivo, orçamento, planilha de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação da Prefeitura.

DO MUNICÍPIO

§ 1º – São considerados profissionais legalmente habilitados, aqueles que estejam inscritos junto ao CREA-PR, conforme suas atribuições profissionais.

§ 2º – A responsabilidade civil para serviços de projeto, cálculo e especificações, cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais que as constituírem.

§ 3º – A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do Projeto ou da emissão de licença para a sua execução.

C A P Í T U L O V

Das Infrações e Sanções

Art. 25 – A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções: multa, embargo e cassação de licença para parcelar.

Art. 26 – Os loteadores que tiverem loteamentos com cronograma da execução da infra-estrutura urbana vencido e não executado, não terão aprovação de novos loteamentos.

C A P Í T U L O VI

Das Disposições Transitórias

Art. 27 – A Prefeitura não expedirá licença para construção nos lotes ou datas dos loteamentos aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiver totalmente concluída e em funcionamento a rede de abastecimento de água, a abertura das vias de circulação e a locação dos lotes.

C A P Í T U L O VII

Das Disposições Finais

Art. 28 – Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Art. 29 – Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, 14 de novembro de 1984.

– JULIO BIFON –

PREFEITURA DO MUNICÍPIO SARANDI