

PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE CHOPINZINHO

ÍNDICE GERAL

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.....	02
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES.....	02
CAPÍTULO III – DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS.....	03
CAPÍTULO IV – DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO.....	04
Seção I – Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento.....	04
Seção II – Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento com fins de Recreação.....	07
Seção III – Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento de Interesse Social.....	08
CAPÍTULO V – DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO.....	09
Seção I – Da Consulta Prévia.....	09
Seção II – Do Anteprojeto de Loteamento.....	10
Seção III – Da Aprovação do Projeto de Loteamento.....	12
Seção VI – Do Alvará de Implantação de Loteamento.....	14
CAPÍTULO VI – DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO.....	15
CAPÍTULO VII – DO REGISTRO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO.....	16
CAPÍTULO VIII – DA CONCLUSÃO DO LOTEAMENTO.....	16
CAPÍTULO IX – DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES.....	17
CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES PENAIS.....	19
CAPÍTULO XI – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS.....	19

MINUTA DE PROJETO DE LEI Nº XXXX/2.018 – DE XX DE XXXXXX DE 2.018

Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Chopinzinho e dá outras providências.

O PREFEITO DE CHOPINZINHO, ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei faz saber que a Câmara Municipal aprovou, sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Chopinzinho, sendo elaborada nos termos da Lei Federal nº 6.766/1979, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º Estão sujeitos às disposições desta Lei os parcelamentos realizados para venda, cessão ou para melhor aproveitamento de imóveis, bem como os decorrentes de decisão amigável ou judicial para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 3º O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou unificação, observadas as disposições desta Lei e as das legislações federais e estaduais pertinentes.

Art. 4º A Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, a Lei do Sistema Viário, a Lei do Perímetro Urbano e o Código de Obras complementam a presente Lei.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 5º Para efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

I - Área Total do Parcelamento: a área que o loteamento, desmembramento ou unificação abrange, com limites definidos por documento público do Registro de Imóveis;

II - Área do Domínio Público: a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, jardins, parques e bosques. Essas áreas, em nenhum caso, poderão ter seu acesso restrito;

III - Área Total dos Lotes: a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

IV - Arruamento: o ato de abrir uma via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

V - Desmembramento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente e registrado, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

VI - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e similares;

VII - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

VIII - Faixa Não Edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer edificação;

IX - Lote: o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, podendo ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes;

X - Loteamento: a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XI - Loteamento de acesso controlado: a modalidade de loteamento cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados;

XII - Unificação: a fusão ou unificação de dois ou mais terrenos, para a formação de novo lote, pelo reagrupamento de lotes contíguos;

XIII - Via de Circulação: a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 6º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas urbanas devidamente definidas na Lei Municipal do Perímetro Urbano.

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - nas nascentes e “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50 (cinquenta) metros contados a partir da nascente;

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

IV - em áreas com deposição de substâncias tóxicas ou nocivas à vida animal e vegetal;

V - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

VI - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VII - em Áreas de Preservação Permanente;

VIII - nas áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

IX - em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção.

Parágrafo único. O dimensionamento das Áreas de Preservação Permanente ao longo das águas correntes e dormentes e no entorno das nascentes seguirá as determinações da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo ou legislação específica.

CAPÍTULO IV DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA PARCELAMENTO

Art. 8º Para definição dos lotes resultantes de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos serão observados os parâmetros de dimensionamento e ocupação estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se encontra a área a parcelar.

Art. 9º Os lotes de esquina, quando parcelados, terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para a respectiva zona.

Art. 10. A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Art. 11. Havendo no imóvel a parcelar áreas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) de inclinação, sua abrangência não será loteada, devendo ser assinalada no projeto e no memorial descritivo do parcelamento com a expressão “Área de Preservação Permanente”.

Art. 12. A aprovação de projeto de parcelamento de imóveis com presença de Áreas de Preservação Permanente, ou a preservar, estará condicionada à recuperação da mata ciliar, conforme recomendação do Órgão Ambiental competente.

Art. 13. Os cursos de água não poderão ser modificados sem que seja comprovadamente indispensável sua alteração e considerado o interesse da coletividade.

Parágrafo único. A modificação prevista no *caput* deste artigo somente ocorrerá em conformidade com licenciamento ambiental expedido pelo órgão competente.

Seção I Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 14. Os loteamentos deverão atender à Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações e ainda aos seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;

II - as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

III - as vias do loteamento deverão atender à Lei do Sistema Viário Municipal, devendo incorporar no seu traçado viário as diretrizes que o Município indicar para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade, não podendo ser interrompidas por lotes;

IV - ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V - os parcelamentos situados ao longo de rodovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas dentro das respectivas faixas não-edificáveis, com largura mínima estabelecida na Lei do Sistema Viário Municipal.

Art. 15. O loteador terá que executar, de acordo com os projetos aprovados nos órgãos competentes, os seguintes serviços e obras de infraestrutura:

I - sistema de abastecimento de água potável;

II - sistema de coleta de esgoto sanitário;

III - sistema de distribuição de energia elétrica;

IV - iluminação pública;

V - abertura de vias públicas com obras de terraplanagem, execução de guias e sarjetas e pavimentação asfáltica;

VI - obras de arte especiais como as de consolidação e arrimo, pontilhões e outras;

VII - sinalização viária horizontal e vertical;

VIII - sinalização de identificação de nome de vias públicas;

IX - sistema de drenagem de águas pluviais, compreendendo desde a rede pública da área a lotear e o recebimento das águas da bacia onde está inserido, até o corpo receptor;

X - pavimentação de calçadas (passeio público), de acordo com as normas de acessibilidade;

XI - arborização, de acordo com regulamentação municipal;

XII - terraplanagem dos lotes;

XIII - outras obras de infraestrutura ou implantação de equipamentos adicionais que o Município julgue necessárias.

§ 1º A infraestrutura deverá ser implantada em todas as vias que dão acesso aos lotes, bem como na via de ligação do loteamento com a rede viária oficial.

§ 2º Admite-se a utilização de sistemas alternativos de captação e tratamento de água potável e tratamento de esgoto nas áreas urbanas dos Distritos Administrativos e nas áreas de Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT.

Art. 16. Nenhum loteamento será aprovado sem que o proprietário da gleba proceda a doação de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser parcelada ao Município de Chopinzinho, sem ônus para a Administração Municipal.

Parágrafo único. A porcentagem mínima de doação da área a ser parcelada descrita no *caput* corresponde às áreas das vias de circulação e às áreas destinadas especificamente para uso institucional, que serão transferidas ao Município no ato de registro do respectivo loteamento, sem qualquer ônus para a Administração Municipal.

I - Consideram-se de uso institucional as áreas públicas destinadas à implantação de equipamentos comunitários.

II - Não se enquadram como áreas de uso institucional para doação ao Município as áreas descritas no art. 7º e as faixas de proteção sob linhas de transmissão de energia.

III - As áreas descritas no inciso II poderão ser doadas ao Município, caso este aceitar, porém não serão consideradas como áreas de uso institucional e não serão computadas na área mínima de doação de 35% (trinta e cinco por cento).

IV - O Município poderá aceitar áreas destinadas ao uso institucional localizadas fora dos limites do loteamento, atendendo às diretrizes do planejamento municipal, resguardado, no mínimo, o valor equivalente e o interesse do Município, devendo essas áreas estarem localizadas em locais sem limitações urbanísticas ou administrativas, a critério do órgão Municipal de planejamento urbano.

V - Nos casos em que a área de uso institucional resultar em lote de dimensões inferiores aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, a exigência será de, no mínimo, 01 (um) lote.

Art. 17. Quando conveniente e necessário, o Município exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável na frente, lado ou fundo do lote para rede de água, esgoto, drenagem e outros equipamentos urbanos.

Art. 18. Por ocasião de loteamento em área com presença de Áreas de Preservação Permanente ou de Proteção Ecológica, essas deverão ser individualizadas em matrícula, não podendo ficar incorporadas aos lotes.

Parágrafo único. As áreas descritas no *caput* devem ter acesso por via pública.

Art. 19. Ao longo das Áreas de Preservação Permanente – APP e das Áreas de Proteção Ecológica – APE internas ou adjacentes ao loteamento, deverá ser projetada uma via pública em toda a extensão do seu perímetro, de modo que não haja confrontação dos lotes projetados com as áreas de preservação.

§ 1º Nos casos em que não seja possível a instalação de via em função de declividade acima do permitido ou incompatibilidade do prolongamento de via com as vias adjacentes, fica dispensada a implantação da via, condicionada à instituição de uma faixa não edificável de 5 (cinco) metros nas faces dos terrenos confrontantes com as APPs e APes.

§ 2º Ao longo de toda a extensão do perímetro das APPs e APes deverá ser executado fechamento através de cerca de proteção, permitindo em qualquer situação o escoamento das águas pluviais.

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento com fins de Recreação

Art. 20. Os parcelamentos com fins de recreação somente poderão ocorrer nas áreas em que incide a Zona Especial de Interesse Turístico definidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e deverão estar em conformidade com o Plano Diretor.

Art. 21. O parcelamento do solo na Zona Especial de Interesse Turístico somente poderá ocorrer em regime de Loteamento de Acesso Controlado ou Condomínio Fechado, de acordo com os parâmetros definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, após prévia anuência do Município e conversão do imóvel em Área Urbana.

Art. 22. Os parcelamentos com fins de recreação terão infraestrutura mínima de acordo com o art. 15, exceto o inciso V no que diz respeito à pavimentação, que poderá ser poliédrica, e o inciso XII.

Parágrafo único. A execução e manutenção da infraestrutura mínima exigida pelo Município até o loteamento ou condomínio com fins turísticos são de plena responsabilidade do loteador, não gerando qualquer ônus ao Município.

Art. 23. Os loteamentos e condomínios com fins de recreação deverão atender aos seguintes requisitos:

I - para Loteamento de Acesso Controlado, 5% da área de lotes deverá ser destinada para área verde e 10% da área de lotes deverá ser doada ao Município, sendo que destes, 5% poderá ser localizado em área externa à área parcelada, indicada e acordada pelo Município;

II - para Condomínio Fechado, 5% da área de lotes deverá ser destinada para área verde e 10% da área de lotes deverá ser doada ao Município em área externa à área parcelada, em local indicado e acordado pelo Município;

a) entende-se por Área Verde urbana os espaços públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;

b) sem prejuízo do atendimento do inciso II, Condomínios Fechados devem possuir área interna destinada ao uso comum de recreação de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluída deste percentual a área destinada às vias de circulação interna;

III - as quadras terão comprimento máximo de 800 (oitocentos) metros;

IV - as vias terão largura mínima de 14 (quatorze) metros sendo, no mínimo, 9 (nove) metros de pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e meio) de calçada para cada lado.

Art. 24. Quando o loteamento ocorrer no entorno da Usina Hidrelétrica de Salto Santiago, deverá ser respeitado o seu Plano de Uso e Ocupação.

Art. 25. Ao longo das faixas de rios e alagados deverá ser respeitada a faixa mínima de 30 (trinta) metros de Área de Preservação Permanente – APP, contada a partir da cota de nível 506 (cota operacional da Usina Hidrelétrica de Salto Santiago).

§ 1º A área de abrangência da APP descrita no *caput* deverá ser sobreposta à cota de nível 508 (cota de segurança da Usina Hidrelétrica de Salto Santiago), devendo ser respeitada aquela de maior abrangência.

§ 2º Na transição entre a faixa de preservação e o início dos lotes deverá ser implantada, no mínimo, uma ciclovia com largura mínima de 4 (quatro) metros, delimitada por meio-fio ou viga de confinamento, em material do tipo *paver*, concregrama, pedras irregulares, asfalto permeável ou pedrisco.

Art. 26. A coleta e destinação do lixo doméstico e entulhos de qualquer natureza fica a encargo do condomínio ou do loteamento.

Seção III

Dos Requisitos Urbanísticos para Parcelamento de Interesse Social

Art. 27. São de interesse social os projetos de loteamento, parcelamento e habitação vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa da Administração Pública e ou de entidades autorizadas por Lei.

Art. 28. Os Parcelamentos de Interesse Social somente poderão ocorrer nas Zonas previstas no Plano Diretor e ou Plano Municipal de Habitação.

§ 1º Os Parcelamentos de Interesse Social deverão atender aos seguintes critérios, além das demais disposições cabíveis:

I - deverão ser atendidos pela infraestrutura mínima exigida no art. 10, acrescida de, no mínimo, pavimentação poliédrica das vias de circulação;

II - o dimensionamento dos lotes deverá obedecer às disposições da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Somente poderão ocorrer parcelamentos de interesse social em outras Zonas que não aquelas estabelecidas no *caput* do artigo, nos casos de regularização de parcelamento ou ocupação urbana havida antes da vigência da Lei do Plano Diretor.

Art. 29. Nos Parcelamentos de Interesse Social será admitida a ocupação concomitante à execução das obras de infraestrutura.

Art. 30. A Administração Municipal se cercará das garantias necessárias para que a infraestrutura mínima exigida no inciso I do art. 28 desta Lei seja concluída em prazo máximo de 04 (quatro) anos a contar do licenciamento do empreendimento.

CAPÍTULO V DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTO

Art. 31. A implantação dos loteamentos será precedida dos seguintes atos administrativos:

- I - consulta prévia;
- II - aprovação do Anteprojeto de Loteamento;
- III - aprovação do Projeto de Loteamento;
- IV - emissão do Alvará de Implantação de Loteamento.

Art. 32. A aceitação ou recusa integral ou parcial do projeto de loteamento fica a critério da Comissão Técnica de Análises – CTA.

Seção I Da Consulta Prévia

Art. 33. Antes de solicitar a aprovação de projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a sua viabilidade e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para esse fim os seguintes elementos:

- I - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- II - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
- IV - planta planialtimétrica atual da área a ser loteada, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, indicando:
 - a) as divisas da gleba a ser loteada;
 - b) localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
 - c) arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de acesso, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000 m (um mil metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteada;
 - d) as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas;
 - V - planta de situação da área a ser loteada, na escala 1:10.000 (um por dez mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

§ 1º As plantas mencionadas nos incisos IV e V deste artigo deverão ser entregues em 02 (duas) vias em papel e 01 (uma) via em arquivo digital nos parâmetros definidos pela Comissão Técnica de Análise.

§ 2º Os projetos deverão estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

Art. 34. Havendo viabilidade de implantação, a Comissão Técnica de Análise, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações pertinentes, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos equipamentos e serviços urbanos, indicará:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário Básico da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - o traçado básico do sistema viário principal;

III - a fixação da zona ou zonas de uso predominante da área de acordo com a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

IV - a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e das áreas verdes;

V - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento de águas pluviais e as faixas não edificáveis, se houver;

VI - 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 30 (trinta) dias, não sendo computado o tempo distendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia.

§ 3º A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento.

Art. 35. Quando o proprietário se dispuser a lotear somente parte do imóvel, deverá proceder ao desmembramento desta antes do pedido de aprovação do loteamento.

Seção II Do Anteprojeto de Loteamento

Art. 36. Cumpridas as etapas da Seção I e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o anteprojeto, de acordo com as diretrizes expedidas pela Comissão Técnica de Análise, composto de:

I - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e prova de domínio da gleba;

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

III - cópia dos documentos do requerente;

IV - planta de situação da área a ser loteada na escala 1:10.000 (um por dez mil), com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 (um mil) metros;

V - os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- d) sistema de vias com a respectiva hierarquia;
- e) curvas de nível, atuais e projetadas, na equidistância de 01 (um) metro;
- f) perfis longitudinais na escala 1:2.000 (um por dois mil) e transversais na escala 1:500 (um por quinhentos) de todas as vias de circulação e praças;
- g) indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h) a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
- i) a indicação das áreas que passarão ao domínio do Município devendo estar observado o disposto nesta Lei conforme art. 16 ou art. 23, e outras informações, em resumo, sendo:
 - 1. área total do parcelamento;
 - 2. área total dos lotes;
 - 3. área pública (área destinada à circulação, áreas verdes, praças e áreas destinadas a Equipamentos Comunitários);

VI - teste de percolação e de profundidade do lençol freático;

VII - Licença Prévia expedida pelo Órgão Ambiental competente;

VIII - comprovante de pagamento das respectivas taxas.

§ 1º As plantas mencionadas nos incisos IV e V deste artigo deverão ser entregues em 02 (duas) vias em papel e 01 (uma) via em arquivo digital nos parâmetros definidos pela Comissão Técnica de Análise.

§ 2º Os projetos deverão estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como estar em conformidade com as diretrizes básicas expedidas na Consulta Prévia.

§ 3º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias, não sendo computado o tempo distendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Seção III **Da Aprovação do Projeto de Loteamento**

Art. 37. Aprovado o anteprojeto, em até 180 (cento e oitenta) dias, o interessado apresentará o projeto definitivo contendo:

I - plantas e desenhos exigidos no art. 36 desta Lei, em 04 (quatro) vias;

II - projetos referentes às obras de infraestrutura mínima exigida no art. 15, previamente aprovadas pelos órgãos competentes, em 01 (uma) via;

III - denominação do loteamento;

IV - memorial descritivo contendo, obrigatoriamente, pelo menos:

a) a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

b) as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, tais como áreas de fundo de vale, de topografia acidentada, área de aterro, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

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

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

e) limites e confrontações, Área Total do loteamento, Área Total dos lotes, Área Total Pública, discriminando as áreas do Sistema Viário, área das praças e demais espaços destinados a equipamentos comunitários, total das áreas de utilidade pública com suas respectivas percentagens;

V - Certidões negativas de Tributos Municipais;

VI - Licença de Instalação expedida pelo Órgão Ambiental competente;

VII - Cronograma Físico de execução das obras com duração máxima de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período mediante justificativa do loteador, a critério da Administração Municipal e autorizada por meio de Decreto;

VIII - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de todos os projetos, bem como da execução das obras de infraestrutura;

IX - Alvará de licença em vigência do profissional junto ao município.

§ 1º As plantas mencionadas nos incisos I e II deste artigo deverão ser entregues em arquivo digital nos parâmetros definidos pela Comissão Técnica de Análise.

§ 2º Os projetos deverão estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 3º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho, acompanhadas de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do profissional.

Art. 38. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Comissão Técnica de Análises procederá:

I - exame de exatidão da planta definitiva com a aprovada como anteprojeto;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência expressa na seção III.

Parágrafo único. A Comissão Técnica de Análises poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Art. 39. Após análise e aprovação do projeto de loteamento pelos seus órgãos competentes, a Administração Municipal emitirá Decreto de Aprovação do Loteamento constando:

I - as condições em que o Loteamento foi aprovado;

II - as obras a serem realizadas;

III - o prazo de execução;

IV - a indicação das áreas que serão caucionadas em garantia à execução das obras;

V - as áreas que deverão ser integradas ao Patrimônio Público Municipal no ato do registro do Loteamento.

Art. 40. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias, não sendo computado o tempo distendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 41. Quando se tratar de aprovação de loteamento em Zona Especial de Interesse Turístico – ZEIT, deverá ser apresentado, ainda:

I - Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, aprovado pelo IAP;

II - Regimento Interno Condominial, para apreciação e aprovação do Município.

Seção VI

Do Alvará de Implantação de Loteamento

Art. 42. Antes da liberação do Alvará de Loteamento, o loteador deverá apresentar ao Município as seguintes peças:

I - projetos executivos aprovados pelos órgãos competentes das obras de infraestrutura descritas no inciso II do art. 37;

II - modelo de Contrato de Compra e Venda a ser utilizado, de acordo com a Lei Federal nº 6.766/1979, devendo constar ainda:

a) o compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura;

b) o prazo da execução da infraestrutura, o qual será definido pelo cronograma de execução de obras apresentado pelo loteador;

c) a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no art. 15 desta Lei;

d) a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;

e) o enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento de Uso do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 1º O prazo máximo para apresentação dos documentos descritos no art. 42 será de 60 (sessenta) dias, sob pena de caducidade de aprovação.

§ 2º As plantas mencionadas no inciso I deste artigo deverão ser entregues em arquivo digital nos parâmetros definidos pela Comissão Técnica de Análise.

§ 3º Os projetos deverão estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 4º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho, acompanhadas de Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do profissional.

§ 5º O prazo máximo para emissão do Alvará de Implantação de Loteamento, após cumpridas pelo interessado todas as exigências do Município, será de 30 (trinta) dias, não sendo computado o tempo distendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

Art. 43. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pelo Município, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - executar as obras de infraestrutura referidas nos arts. 37 e 42 conforme cronograma, observando o prazo máximo disposto no inciso VII do art. 37;

II - facilitar a fiscalização permanente do Município durante a execução das obras e serviços;

III - não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas no inciso I do art. 42 e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV - utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda nos moldes do inciso II do art. 42 desta Lei.

Parágrafo único. 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.

CAPÍTULO VI DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTO E UNIFICAÇÃO

Art. 44. Os projetos de desmembramento e unificação somente serão aprovados se os lotes resultantes atenderem as dimensões mínimas para a zona em que se situam, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. O desmembramento de lote com uma ou mais edificações autônomas somente será aprovado se os lotes resultantes atenderem aos parâmetros constantes na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Código de Obras e demais Leis vigentes.

Art. 45. Para aprovação de projeto de desmembramento e unificação, o interessado deverá apresentar:

I - certidão atualizada da matrícula do(s) terreno(s), expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e respectiva prova de domínio;

II - requerimento assinado pelo(s) proprietário(s) da(s) área(s) ou seu representante legal;

III - cópia dos documentos do(s) requerente(s);

IV - planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

a) situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento(s) próximo(s);

b) divisão ou agrupamento de lote(s) atual(ais) e pretendido(s), com as respectivas áreas, inclusive da área remanescente;

c) dimensões lineares e angulares dos lotes atuais e pretendidos, inclusive da área remanescente;

d) perfis do terreno em zonas de topografia acidentadas ou a critério do Município;

e) indicação das edificações existentes;

f) localização de cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores de grande porte;

V - Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica do Profissional;

VI - Certidões Negativas de Tributos Municipais;

VII - comprovante de pagamento das respectivas taxas.

§ 1º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a assinatura do responsável técnico e deverão estar de acordo com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º As plantas mencionadas no incisos III deste artigo deverão ser entregues em arquivo digital nos parâmetros definidos pela Comissão Técnica de Análise.

Art. 46. A Administração Municipal, após análise e aprovação do projeto de desmembramento e ou unificação pelos seus órgãos competentes, emitirá Decreto de Aprovação para averbação do Registro de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Art. 47. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pelo Município, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias, não sendo computado o tempo distendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

CAPÍTULO VII DO REGISTRO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 48. Aprovado o projeto de loteamento, desmembramento ou unificação, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Art. 49. No ato de Registro do Projeto de Loteamento, 50% (cinquenta por cento) da área a ser loteada será caucionada ao Poder Público Municipal, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas, onde deverão ainda constar os prazos e possíveis prorrogações para sua conclusão definitiva.

§ 1º A porcentagem descrita no *caput* corresponde às áreas livres de uso público, das vias de circulação e dos equipamentos urbanos.

§ 2º Os lotes serão caucionados como garantia da execução dos serviços de infraestrutura previstos no projeto aprovado.

CAPÍTULO VIII DA CONCLUSÃO DO LOTEAMENTO

Art. 50. Concluídas as obras e serviços de infraestrutura exigidos para o loteamento, o loteador solicitará ao Município, através de requerimento, que seja feita a vistoria através do seu órgão competente.

§ 1º Após a vistoria, o órgão municipal competente expedirá um Laudo de Vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com as exigências municipais, baixará também Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento.

§ 2º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infraestrutura exigida por esta Lei.

§ 3º Os lotes oriundos do processo de loteamento só poderão ser liberados para edificação após publicação do Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento.

Art. 51. Para o aceite da municipalidade, os loteamentos deverão ter as seguintes obras e serviços concluídos:

- I - obras de infraestrutura exigidas no ato de aprovação do projeto;
- II - marcação das quadras e lotes;
- III - cercamento das Áreas de Preservação Permanente e de Proteção Ecológica.

Art. 52. Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Município liberará as garantias de sua execução.

§ 1º O Município poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, na medida em que os serviços e obras forem sendo concluídos.

§ 2º A liberação das garantias de execução deverá ser precedida do disposto no art. 50.

Art. 53. Findo o prazo estabelecido para a execução da infraestrutura, caso não tenham sido realizadas, a Administração Municipal executará as obras previstas e promoverá a ação competente para incorporar as áreas caucionadas ao Patrimônio Público Municipal.

Art. 54. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como a aprovação do Município, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis em complemento ao projeto original.

Parágrafo único. Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada, observando as disposições desta Lei e aquelas constantes do Alvará e baixando-se novo Decreto.

CAPÍTULO IX DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 55. Os condomínios de lotes são conceituados como sendo a divisão de um lote urbano, resultando em unidades autônomas na forma de lotes destinados à edificação, aos quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos.

Art. 56. Os projetos de condomínios de lotes deverão atender as Leis Federais nº 10.406/2002 e nº 13.465/2017, suas alterações e às leis municipais pertinentes, ficando o uso e a

ocupação das unidades autônomas sujeitas às regras estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Obras.

Parágrafo único. O condomínio de lotes deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas por esta Lei e demais leis pertinentes, de modo a garantir a integração com a estrutura de planejamento urbano existente.

Art. 57. Todos os condomínios de lotes deverão atender aos seguintes requisitos:

I - possuir características urbanísticas da zona incidente, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - possuir área interna destinada ao uso comum de recreação de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do condomínio, excluída deste percentual a área destinada às vias de circulação interna;

III - não poderão prejudicar o acesso público à margem de rios e canais, não podendo cercá-las para uso privativo;

IV - possuir infraestrutura mínima de acordo com o art. 15, exceto o inciso V no que diz respeito à pavimentação, que poderá ser poliédrica, e o inciso XII;

V - as vias terão largura mínima de 12 (doze) metros sendo, no mínimo, 7 (sete) metros de pista de rolamento e 2,50 m (dois metros e meio) de calçada para cada lado;

VI - quando a rua for sem saída, deve possuir no seu final, área de manobra para retorno;

VII - possuir um único local de acondicionamento de lixo, junto ao alinhamento predial, com fácil acesso para a sua remoção;

VIII - quando não dispuser de portaria, deverão possuir caixa receptadora de correspondência.

Art. 58. As frações ideais de terrenos de condomínios de lotes aprovados pela Municipalidade são indivisíveis.

§ 1º A proibição da subdivisão da área em lotes individualizados, bem como a condição de uso exclusivo da área como condomínio horizontal devem ser especificadas no ato de registro do condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º O Município não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio de lotes, sendo esses de responsabilidade exclusiva dos condôminos.

Art. 59. Em se tratando de aprovação das edificações concomitante a aprovação do condomínio de lotes, deverá constar em projeto os seguintes requisitos:

I - planta de situação das edificações;

II - projeto das edificações para residências e ou indústrias, áreas de recreação e lazer e seus respectivos equipamentos;

III - planilha especificando Áreas de Uso Comum, Uso Privativo, Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 60. Fica sujeito à cassação do alvará, embargo administrativo da obra e a aplicação de multa, todo aquele que, a partir da data da publicação desta Lei:

I - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Município ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas Federais e Estaduais pertinentes;

II - der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, arruamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo;

IV - registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.

Art. 61. No caso de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno efetuado sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pelo Município para regularizar a situação do imóvel em até 90 (noventa) dias, ficando proibida a continuação dos trabalhos mediante Notificação de Embargo.

Art. 62. Não cumpridas as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração e aplicada a multa, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

§ 1º A multa a que se refere o *caput* será de 500 (quinhentos) a 1000 (mil) vezes a U.F.M. (Unidade Fiscal Municipal).

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de legalizar as obras de acordo com as disposições vigentes.

§ 3º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício de suas atividades de construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 63. A aprovação do projeto de desmembramento e ou unificação não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área arruada, loteada

ou desmembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedecem aos arruamentos de plantas limítrofes atingidas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 64. Não se aplicam a esta Lei os projetos de loteamento que estejam com o anteprojeto aprovado pelo órgão municipal competente até a data de publicação desta Lei.

Art. 65. Será impedido de tramitar novos loteamentos o loteador que possuir pendência em processo de loteamento que esteja com o cronograma físico fora do prazo.

Art. 66. Somente serão aprovados projetos de edificações após o Decreto de Aprovação de Implantação do Traçado e Infraestrutura de Loteamento, exceto para Central de Vendas.

Art. 67. Os procedimentos para aprovação dos projetos de parcelamento do solo serão regulamentados por meio de Decreto Municipal ou Portaria.

Art. 68. Desmembramentos irregulares de imóveis serão objeto de legislação específica a ser regulamentada pela Administração Municipal em até 180 (cento e oitenta) dias da publicação desta Lei.

Art. 69. Os casos omissos desta Lei poderão ser regulamentados por meio de Decreto Municipal, em conformidade com o Plano Diretor, mediante anuência do Grupo de Acompanhamento do Plano Diretor de Chopinzinho e do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 70. Qualquer proposição de alteração ou revisão desta Lei deverá ser submetida à anuência do Grupo de Acompanhamento do Plano Diretor de Chopinzinho, Conselho Municipal da Cidade e Audiência Pública.

Art. 71. Ocorrendo alteração em Lei Federal pertinente ao parcelamento do solo urbano, esta Lei deverá ter seu texto revisado e atualizado.

Art. 72. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando as demais disposições em contrário, especialmente as Leis Municipais nº 2.121/2006, nº 2.848/2011, nº 2.918/2012, nº 3.567/2016 e nº 3.683/2017.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE CHOPINZINHO, PR, XX DE XXXXXX DE 2018.

Álvaro Dênis Ceni Scolaro
Prefeito Municipal