DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS DO MUNICÍPIO DE MANOEL RIBAS, CONSTANTE DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL - **PDM** E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara de Vereadores do Município de Manoel Ribas, Estado do Paraná, aprovou e eu, Valentin Darcin, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º. A presente lei se destina a disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de Manoel Ribas, sendo elaborada nos termos **da Lei Federal 6.766/79**, alterações pela **Lei Federal 9.785/99** e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda, ou melhor aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.

Art. 2.º. O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO II DEFINIÇÕES

Art. 3.º. Para efeito de aplicação da presente lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento Predial: Linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II - Alvará: Documento expedido pala Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III - Área Total do Parcelamento: É a área que o loteamento, desmembramento ou remembramento abrange;

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

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

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

VII - Condomínio Horizontal: Modelo de parcelamento do solo formado por área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;

VIII - Desmembramento: É a subdivisão de áreas em lotes 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;

IX - Equipamentos Comunitários: São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

X - Equipamentos Urbanos: São os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;

XI - Espaço Livre de Uso Público: Praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

XII - Faixa Não-Edificável: Área do terreno onde não será permitida qualquer edificação.

XIII - Loteamento: É a subdivisão de áreas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes;

XIV - Remembramento; É a fusão de lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XV - Via de Circulação: É a via destinada a circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO III ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4.º. Somente será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em Zona Urbana devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano.

Parágrafo único. Só serão admitidos loteamentos contíguos à malha urbana ocupada, com acesso direto ao sistema viário já implantado e sem que se criem vazios urbanos.

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

I - Em terrenos alagadiços, pantanosos e sujeitos a inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas;

II - Nas nascentes, mesmo os chamados „olhos d'água", seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50,00 m (cinqüenta metros) contados a partir da nascente;

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

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

V - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo a Prefeitura Municipal exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;

VI - Em faixa de 30,00m (trinta metros) ao longo de cada margem de cursos d'água perenes ou intermitentes, que tenham largura até 10,00m (dez metros);

VII - Em faixa de 50,00m (cinqüenta metros) ao longo de cada margem de cursos d'água, perenes ou intermitentes, que tenham largura de 10,00m (dez metros) a 50,00m (cinqüenta metros) de largura;

VIII - Em faixa de 100,00m (cem metros) ao longo de cada margem de cursos d'água, perenes ou intermitentes, que tenham largura acima de 50,00m (cinqüenta metros);

IX - Em terrenos situados em áreas consideradas reservas ecológicas, de acordo com a resolução No 04 de 18 de setembro de 1985, do CONAMA, Conselho Nacional do Meio-Ambiente e conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

X - Em terrenos onde exista degradação da qualidade ambiental, até sua total correção;

XI - Nas faixas de domínio das rodovias estaduais ou federais, a critério do DNIT - Departamento Nacional de Infra-estrutura de Transportes ou do DER – Departamento Estadual de Estradas de Rodagem, não podendo nunca ser inferior as dimensões mínimas estabelecidas pelos órgãos acima citados;

XII - Nas faixas de prolongamento de vias definidas na Lei do Sistema Viário Básico e seus respectivos recuos estabelecidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

XIII - Num raio de 100,00m (cem metros) ao redor dos cruzamentos onde estejam previstos, pela Lei do Sistema Viário Básico, a execução de cruzamentos rotulados;

XIV - Em terrenos onde for necessária a sua utilização para o sistema de controle da erosão urbana, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo;

XV - Em terrenos situados nas Vilas Rurais.

CAPÍTULO IV REQUISITOS URBANÍSTICOS Seção I Para fins Urbanos

Art. 6.º. Os loteamentos deverão atender os seguintes requisitos:

- 1º Só poderão ser loteadas as áreas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal; PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 315
- 2º A maior dimensão da quadra não poderá ser superior a 250,00m (duzentos e cinqüenta metros) e sua área não poderá exceder a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados). § 3º O proprietário da área cederá à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, uma percentagem mínima da área a lotear, estipuladas para cada zona distribuídas conforme o **Quadro II**, anexo;

I - Apenas a percentagem do sistema de circulação poderá ser inferior ao estipulado no **Quadro II**, sendo que as percentagens de áreas livres e de equipamentos urbanos não poderão ser inferiores ao mínimo estipulado, e todas deverão somar, sempre e no mínimo, o total descrito para cada zona:

II - As Áreas Verdes podem estar sobrepostas às áreas de praças, ruas e equipamentos públicos desde que tenham um diâmetro mínimo de 30,00m (trinta metros).

- 4º As vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local; § 5º A hierarquia das vias, além do estipulado na Lei do Sistema Viário Básico existente, deverá obedecer ao seguinte:

I - Os projetos de loteamento deverão obedecer às dimensões de vias determinadas pela Lei do Sistema Viário Básico;

II - Todo projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

III - As vias de circulação, quando destinadas exclusivamente a pedestres, deverão ter largura mínima de 5% (cinco por cento) do comprimento total e nunca inferior a 4,00m (quatro metros) e com uma declividade máxima de 10% (dez por cento).

- 6º Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo proprietário ou loteador recebendo, no mínimo:

I- Demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;

II- Rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente;

III- Rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;

IV- Rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;

V- Pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de circulação e de acesso, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;

VI- Arborização dos passeios e canteiros, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação da Prefeitura Municipal;

VII- Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encosta, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

- 7º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento a rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal. § 8º Nas áreas sujeitas a erosão, as exigências do parágrafo anterior serão complementadas com pavimentação das vias e outras consideradas necessárias ou adequadas à contenção da erosão urbana, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

- 9º Os parcelamentos situados ao longo de rodovias Federais, Estaduais ou Municipais deverão conter ruas marginais paralelas com largura mínima de 15,00m (quinze metros), além das respectivas faixas de domínio, conforme **item XI do Art. 5.º**; § 10º As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do Solo, conforme o **Quadro I**, anexo;

I - A Prefeitura Municipal exigirá para aprovação do loteamento a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água, esgoto, drenagem e outros equipamentos urbanos;

II - Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para a respectiva zona, tanto para loteamento quanto para desmembramento.

Seção II Para fins Rurais

Art. 7.º. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na zona agrícola do Município.

- 1º A zona agrícola do município somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e usos permissíveis especificados na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo. § 2º O parcelamento da zona agrícola deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA. § 3º O parcelamento na zona agrícola deverá atender aos seguintes requisitos: I – Será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná – IAP; II – As estradas de acesso às parcelas deverão ter 10,00m (dez metros), 12,00m (doze metros) ou 20,00m (vinte metros) de pista de rolamento, conforme o carregamento da via. § 4º Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei. PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 317

CAPÍTULO V DA CONSULTA PRÉVIA Seção I Para fins Urbanos

Art. 8.º. O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, 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 duas vias, na escala 1:2000 (um por dois mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou representante, indicando:

1. a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

1. b) Localização dos cursos d’água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

1. c) Arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, 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;

1. d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras;

III - O tipo de uso predominante a que o loteamento se destina; IV - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, 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 pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT; § 2º Os projetos do loteamento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; § 3º Caberá à Prefeitura Municipal de Manoel Ribas fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art. 9.º. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais legislações superiores, após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos equipamentos e serviços urbanos, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

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

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

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

V - 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, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada; § 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova Consulta Prévia; § 3º A aceitação da Consulta Prévia não implica em aprovação da proposta de loteamento. **Seção II Para fins Rurais**

Art. 10.º. O interessado na aprovação de parcelamento rural deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

I - Comprovante de domínio da Gleba; II - Projeto geométrico do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias em cópia heliográfica ou impresso em papel sulfite, no tamanho A3, e em meio digital para unidade e via de acesso, indicando a situação original e projetada; III - Croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos; IV - Memorial Descritivo de cada lote; V - Análise Prévia do IAP com a locação da área de reserva florestal legal; VI - Declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento. § 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART devidamente recolhida junto ao CREA. PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 319

- 2º Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Carta de Anuência para Parcelamento Rural que deverá ser encaminhada à circunscrição imobiliária competente para fins de registro imobiliário. **CAPÍTULO VI ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 11.º. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará o anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composto de:

- 1º Planta de situação da área a ser loteada, na escala exigida no inciso IV do Art. 8.º. , em 02 (duas) vias com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

II - Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 m (mil metros);

- 2º Os desenhos do Anteprojeto de Loteamento, na escala 1:2.000 (um por dois mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

II - Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;

III - Dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - Sistema de vias com respectivas larguras;

V - Curvas de nível, atuais e projetadas, na eqüidistância de 1,00m (um metro);

VI - 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;

VII - Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VIII - A indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área total loteada e que passarão ao domínio do Município, e outras informações, em resumo, sendo:

1. a) Área total do parcelamento.

1. b) Área total dos lotes;

1. c) Área Pública, a saber:

- Área destinada à circulação; - Áreas verdes; - Áreas destinadas a Equipamentos Comunitários; - Praças e jardins

- 3º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT; PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 320
- 4º O prazo máximo para estudos e aprovação do anteprojeto, cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias. **CAPÍTULO VII PROJETO DE LOTEAMENTO**

Art. 12.º. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

- 1º Plantas e desenhos exigidos nos **incisos 1 o e 2 o** do Art. 11.º desta Lei, em 04 (quatro) vias contendo obrigatoriamente:

I - Denominação do loteamento;

II - A descrição sucinta do loteamento com suas características;

III - As condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

IV - Indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;

V - A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências, e também dos que serão implantados;

VI - 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.

- 2º Deverão ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - Anteprojeto da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de sustentação, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;

II - Anteprojeto da rede de abastecimento de água;

III - Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

IV - Anteprojeto de outras obras de infra-estrutura que a Prefeitura Municipal julgue necessárias;

- 3º As pranchas devem obedecer às características indicadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. § 4º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA, desta região e o número do seu registro na Prefeitura.
- 5º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a **Lei Federal 6766/79** e demais cláusulas que especifiquem: PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 321

I - O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura, enumerando-as;

II - O prazo da execução da infra-estrutura, constante nesta Lei;

III - A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas no **Art. 6.º**desta Lei;

IV - 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;

V - O enquadramento do lote no Mapa de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

- 6º Documentos relativos a área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

I - Título de propriedade:

II - Certidões negativas de Tributos Municipais.

- 7º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias. **CAPÍTULO VIII PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

Art. 13.º. O pedido de desmembramento e remembramento será feito mediante requerimento do interessado à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade, certidão negativa e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

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

II - Tipo de uso predominante no local;

III - Áreas e testadas mínimas, determinadas por esta Lei, válidas para a(s) Zona(s) à qual pertence este imóvel;

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

V - Dimensões lineares e angulares;

VI - Perfis do terreno.

VII - Indicação das edificações existentes;

- 1º As pranchas de desenho devem obedecer a normatização definida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT; § 2º Os projetos de desmembramento e remembramento deverão ser apresentados sobre planta de levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com o transporte de coordenadas, a partir dos marcos existentes das redes primária ou secundária, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE; PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 322
- 3º Caberá à Prefeitura Municipal de Manoel Ribas fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art. 14.º. Após examinada e aceita a documentação, será concedida **Licença de Desmembramento e Remembramento** para averbação no 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. 15.º. A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou remembrados tiverem as dimensões iguais ou maiores que o mínimo estabelecido para a respectiva zona, conforme Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo do Município**;**

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

Parágrafo único. Fica vedada a subdivisão de seus lotes situados na Vila Rural.

Art. 16.º. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pela Prefeitura Municipal, depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX APROVAÇÃO E REGISTRO DE LOTEAMENTO

Art. 17.º. Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

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

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

- 1º A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias. § 2º A Prefeitura Municipal disporá de 90 (noventa) dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, inclusive as sanitárias e militares, no que lhes disser respeito, importando o silêncio na aprovação, desde que o projeto satisfaça às exigências e não prejudique o interesse público conforme **Decreto Federal no. 3.079 de 15/09/1988.**

Art. 18.º. Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura baixará **Decreto de Aprovação de Loteamento** e expedirá **Alvará de Loteamento.**

Parágrafo único. No **Decreto de Aprovação de Loteamento** deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado e as obras a serem realizadas, o prazo de

execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do seu Registro.

Art. 19.º. O loteador deverá apresentar à Prefeitura Municipal, antes da liberação do Alvará de Loteamento, os seguintes projetos de execução, previamente aprovados pelos órgãos competentes, sob pena de caducar a aprovação do projeto de loteamento.

1. Projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios e sarjetas;

1. Projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e superficiais e das obras complementares necessárias;

III. Projeto de abastecimento de água potável;

1. Projeto de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

1. Projeto da rede de distribuição de gás, quando este constar no memorial descritivo ou no anteprojeto;

1. Os projetos de execução, citados neste Artigo, deverão ser acompanhados de:

1. a) - Orçamento;

1. b) - Cronograma Físico-financeiro.

Art. 20.º. No ato de recebimento do Alvará de Loteamento e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infra-estrutura referidas no **parágrafo 6º do Art. 6.º** desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto no **Parágrafo 2o** deste Artigo;

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 em vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III - Facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

IV - Não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infra-estrutura e da assinatura da caução, a que se refere o Art. 19.º, para garantia da execução das obras;

V - Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras previstas nos **Incisos I e II deste Artigo** e de cumpridas as demais obrigações exigidas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

VI - Utilizar modelo de Contrato de Compra e Venda, conforme exigência do § 5o do Art. 12.º desta Lei.

PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 324

- 1º As obras que constam no presente Artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes. § 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os **Incisos I** e **II deste Artigo** será combinado entre o loteador e a Prefeitura, quando da aprovação do projeto de loteamento, não podendo ser, este prazo, superior a 02 (dois) anos.

Art. 21.º. No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e os serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 22.º. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, antes da sua aprovação, ficará caucionado um percentual da área total do loteamento, cujo valor corresponda ao custo dos serviços.

Parágrafo único. O valor dos lotes será calculado, para efeito deste Artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

I - A Prefeitura poderá liberar proporcionalmente a garantia da execução, à medida que os serviços e obras forem sendo concluídos;

II - Concluídos todos os serviços e obras de infra-estrutura exigidas para o loteamento, a Prefeitura liberará as garantias de sua execução.

Art. 23.º. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando:

1. Título de propriedade do imóvel.

1. Histórico dos Títulos de Propriedade do Imóvel, abrangendo os últimos 20 (vinte) anos, acompanhados dos respectivos comprovantes.

III. Certidões Negativas:

1. a) - De Tributos Federais, Estaduais e Municipais incidentes sobre o imóvel;

1. b) - De ações reais referentes ao imóvel pelo período de 10 (dez) anos;

1. c) - De ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV - Certidões:

1. a) - Dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;

1. b) - De ações pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 (dez) anos;

1. c) - De ônus reais relativos ao imóvel;

1. d) - De ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

1. Cópia do ato de aprovação do loteamento.

1. Cópia do Termo de Compromisso e Cronograma de Execução das obras exigidas.

VII. Exemplar do Modelo de Contrato de Compra e Venda.

VIII. Declaração do cônjuge do requerente de que consente o registro do loteamento.

PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 325

- 1º No ato do registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá ao Município, mediante Escritura Pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas, conforme parágrafo 3º do Art. 6.º desta Lei. § 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 24.º. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal requererá à Prefeitura, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

- 1º O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta retificada do loteamento, que será considerada oficial para todos os efeitos. § 2º Após a vistoria a Prefeitura 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 Infra-estrutura de Loteamento. § 3º O loteamento poderá ser liberado em etapas, desde que na parcela em questão esteja implantada e em perfeito funcionamento toda a infra-estrutura exigida por esta Lei.

Art. 25.º. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e serviços exigidos para o loteamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio os lotes caucionados na forma do Art. 22.º, que se constituirão em bem público do Município.

Art. 26.º. 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 da Prefeitura Municipal, e deverão ser averbados no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original;

- 1º Em se tratando de simples alteração de perfis, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento pela Prefeitura Municipal. § 2º 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.

Art. 27.º. A aprovação do projeto de arruamento, loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Prefeitura Municipal, 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 mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

CAPÍTULO X DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 326

Art. 28.º. É permitida a implantação de núcleos residenciais de recreio de baixa densidade em zonas de expansão urbana, com o parcelamento de glebas destinadas à formação de chácaras.

Art. 29.º. Os parcelamentos do solo para formação de núcleos residenciais de recreio devem atender ao disposto na Lei 6766/79, nas leis vigentes para loteamento, na regulamentação definida nesta lei, e ao seguinte:

1. Serão exigidos do loteador os mesmos serviços de infra-estrutura exigidos para o loteamento urbano;

1. Deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;

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

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

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

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

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

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

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

1. Sobre cada unidade de chácaras serão admitidas no máximo duas edificações (residência e casa do caseiro ou residência e galpão).

Parágrafo único. Havendo interesse na mudança de destinação do uso do solo, no parcelamento de que trata este artigo, deverão primeiramente estar concluídos todos os serviços de infra-estrutura constantes nos contratos de compra e venda. **CAPITULO XI**

DO LOTEAMENTO FECHADO PDM - Plano Diretor Municipal **Lei de Parcelamento do Solo** MANOEL RIBAS – PR ANO 2008 327

Art. 30.º. Será admitido loteamento fechado, desde que, atenda, cumulativamente, as seguintes disposições:

I - Atenda aos requisitos e procedimentos administrativos prescritos nesta Lei nos capítulos I a IX, no que couber. II - O loteamento fechado deverá ser contornado por via pública, de no mínimo 12 metros no total, em todo o seu perímetro. III - As áreas comuns de desfrute dos condôminos, para fins de lazer, serão, no mínimo, as exigidas na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo. IV - Não interferirem no prolongamento das vias públicas classificadas na Lei de Sistema Viário como sendo arteriais, estruturais, marginais e ou outras a critério do órgão competente de planejamento do executivo municipal. V - Obedeça aos parâmetros dos índices urbanísticos definidos na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo. VI - Ao Município, por escritura pública, será doada uma área pública de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) e composta de:

1. a) 5% (cinco por cento) de área institucional;

1. b) 5% (cinco por cento) de área de lazer;

1. c) Área necessária ao sistema viário básico;

1. d) Área *Non aedificandi*, quando houver;

1. e) A totalidade das áreas de preservação ecológica, quando houver.

VII - Possua no máximo dois acessos de entrada ou saída com controle de fluxo de usuários através de guarita com área mínima de 15m² (quinze metros quadrados); VIII - As características, funções e dimensionamento do sistema viário interno ao loteamento fechado, de propriedade privada deste, obedecerão às normas fixadas pelo órgão competente do município, possuindo:

1. a) Passeios de ambos os lados da via com dimensão mínima 3,00 (três metros);

1. b) Seção da via carroçável mínima conforme tabela:

1	**2**	**3**
Até 20	8,0	1
De 21 a 80	9,0	1
Mais de 80	8,0	2

- 1º As áreas públicas indicadas no inciso VI deste artigo deverão estar localizadas fora da área do loteamento fechado, em local de acesso por via pública e escolhido a critério do órgão competente do Município.
- 2º Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 31º. 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:

- Der início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento, desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas Federais e Estaduais pertinentes;
- 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;
- Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão da promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.
- 1º A multa a que se refere este Artigo será de 50 (cinqüenta) a 100 (cem) 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 dois anos.

Art. 32º - Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno, construído sem autorização municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para o pagamento da multa prevista e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos.

Parágrafo único. Não cumprida as exigências constantes da Notificação de Embargo, será lavrado o Auto de Infração, podendo ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

Art. 33º - São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 34º - Os loteamentos e desmembramentos de terrenos efetuados sem aprovação da Prefeitura, inscritos no Registro de Imóveis, sem a aprovação da Prefeitura, em época anterior à presente Lei e cujos lotes já tenham sido alienados ou compromissados a terceiros, no todo ou em parte, serão examinados por grupo de trabalho a ser designado pelo Prefeito.

- 1º A aprovação e/ou desmembramento, será feita mediante Decreto do Prefeito Municipal, baseado no relato do grupo de trabalho, a que se refere o *caput* deste Artigo.
- 2º A aprovação estará condicionada ao pagamento da multa prevista no **Capítulo XII** desta Lei, à cessão de áreas de uso público, ou o correspondente em dinheiro, a época das primeiras alienações.
- 3º No Decreto deverão constar as condições e justificativas que levam a Prefeitura a aprovar esses loteamentos e desmembramentos irregulares.
- 4º Caso o grupo de trabalho constate que o loteamento ou desmembramento não possua condições de ser aprovado, encaminhará expediente ao Prefeito solicitando que o Departamento Jurídico seja autorizado a pleitear a anulação do mesmo, caso tenha sido registrado junto ao Registro de Imóveis.

35º - Faz parte desta lei o anexo:

1. **Quadro I**– Lote Mínimo;
2. **Quadro II** – Áreas Público-Institucionais em Loteamentos

36º - Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação revogando as demais disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Manoel Ribas, em 19 de dezembro de 2008.

VALENTIN DARCIN

Prefeito Municipal

ANEXO I

QUADRO I – Lote Mínimo

Zonas	**Área mínima do lote (m²)**	**Testada mínima (m)**
ZR1	392/588	14
ZR2	392/588	14
ZR3	236,5	11
ZR4		