

**ANTEPROJETO DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO
URBANO**

JARDIM ALEGRE

ANTEPROJETO DE LEI MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO Nº ___/2012

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Jardim Alegre, constante do PLANO DIRETOR MUNICIPAL - **PDM** - do Município de Jardim Alegre e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE, ESTADO DO PARANÁ aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º. A presente lei se destina a:

- I. Disciplinar os projetos de loteamento, desmembramento e remembramento do solo para fins urbanos do Município de JARDIM ALEGRE, fazendo com que sejam elaborados nos termos **da Lei Federal 6.766/79**, alterados pela **Lei Federal 9.785/99**; Lei Federal 10.932/2004; Lei 11.445/2007 – Lei de Saneamento Básico; e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas específicas de competência do Município;
- II. Garantir a continuidade na expansão da malha urbana de JARDIM ALEGRE, evitando a formação de vazios urbanos e atentando para as condicionantes ambientais e de infraestrutura do território municipal.

Parágrafo único. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos realizados para venda ou para o 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. Loteamento: É a subdivisão de gleba em lotes para fins urbanos, com abertura de novos logradouros públicos, prolongamento, modificação ou ampliação dos existentes;
- II. Desdobro: É o parcelamento de um lote em dois;
- III. Desmembramento: É a subdivisão de gleba ou lote para fins urbanos, com aproveitamento dos logradouros públicos existentes para acesso direto a todas as unidades imobiliárias resultantes;
- IV. Remembramento: É o agrupamento de lotes ou glebas, edificadas ou não, para formação de unidades imobiliárias maiores;
- V. Condomínio Horizontal: É todo lote subdividido em frações ideais onde a propriedade e a responsabilidade pela manutenção das vias de circulação e dos equipamentos e áreas de uso comum são dos condôminos;
- VI. Fração Ideal: É a parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- VII. Gleba: É todo imóvel que ainda não foi objeto de parcelamento para fins urbanos, com dimensões superiores às de uma quadra urbana, estabelecidas no Art. 17 desta Lei;
- VIII. Lote ou Data: É todo imóvel resultante de parcelamento para fins urbanos com acesso contíguo a logradouros e dimensões máximas de uma quadra urbana.

Parágrafo Único – O arruamento de Glebas constitui loteamento.

CAPÍTULO III

DOS PROCEDIMENTOS E EXIGÊNCIAS

Art. 4.º. Só será admitido parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana devidamente definida na Lei de Perímetro Urbano, parte da Legislação Urbanística integrante do Plano Diretor Municipal, respeitada a Lei Federal 6.766/79, alterada pela Lei Federal 9.785/99 e Lei 11.445/2007 – Lei de Saneamento Básico, assim como o constante desta Lei.

Parágrafo Único – O Executivo, inspirado nesta Lei, poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado, a aprovação de Parcelamento no Município.

Art. 5.º. A tramitação dos processos de parcelamento compreenderá as seguintes etapas:

- I. Consulta prévia por parte do interessado à Prefeitura Municipal;

- II. Expedição de diretrizes pela Prefeitura Municipal;
- III. Elaboração e apresentação do projeto à Prefeitura Municipal, em estrita observância às diretrizes fixadas na etapa anterior, acompanhado do respectivo documento de propriedade e certidão negativa de tributos municipais;
- IV. Expedição de licença;
- V. Vistoria e expedição da certidão de conclusão das obras.

Art. 6.º. O interessado em elaborar projeto de parcelamento, deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em Consulta Prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o projeto através dos seguintes elementos:

- I. Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;
- II. 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, no caso de loteamento e 1:100, no caso de desmembramento, indicando:
 - a) Divisas das propriedades e dimensões da área;
 - b) Localização dos cursos de águas e construções existentes na área;
 - c) Topografia e demais elementos físicos ao perfeito exame do projeto;
 - d) Arruamentos contíguos a todo o perímetro;

§ 1º As pranchas de desenho devem obedecer à 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 JARDIM ALEGRE fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art. 7.º. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com esta Lei e demais legislações superiores, indicará;

- I. As vias de circulação a serem respeitadas;
- II. Localização dos terrenos destinados ao repasse ao domínio público quando da aprovação do loteamento;
- III. Os índices urbanísticos incidentes na área;
- IV. As faixas sanitárias do terreno para o escoamento de águas pluviais e outras faixas não edificáveis;
- V. Relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

Art. 8.º. Expedidas as diretrizes, o interessado elaborará e apresentará o projeto, em estrita observância às diretrizes fixadas, contendo:

- I. Plantas de situação da gleba a ser loteada, na escala de 1: 10.000, em duas vias, com as indicações do norte verdadeiro;
- II. Projeto de loteamento (geométrico), na escala de 1: 2.000, em duas vias com as seguintes informações;

- a) Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - b) Sistema de vias com as respectivas larguras;
 - c) Curvas de nível com equidistância de 1,00m (um) metro;
 - d) Indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total da área loteada que passarão ao domínio público;
- III. Memorial Descritivo contendo, além de denominação do loteamento, sua descrição sucinta;
 - IV. Projeto das infraestruturas que o interessado deverá executar devidamente aprovado pelo órgão competente, em duas vias;
 - V. Cronograma de execução das mesmas.

§ 1º Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto.

§ 2º Todos os desenhos deverão ser cotados com indicação das dimensões lineares, angulares e de áreas, raios, cordas, arcos e pontos de tangência.

§ 3º As vias de circulação projetadas serão identificadas por meio de números, até que suas denominações sejam oficializadas com base em Lei.

§ 4º As quadras projetadas serão indicadas por letras e /ou números e os lotes projetados por números, até que proceda a numeração oficial dos imóveis.

§ 5º Da documentação do projeto enviado para aprovação, constarão ainda:

- a) Termo de acordo assinado pelo proprietário ou seu representante legal, sobre as garantias para realização das obras exigidas para o loteamento, definidas no Art. 20 desta Lei;
- b) Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
- c) Certidão negativa de tributos federais, estaduais, e municipais incidentes sobre o imóvel;
- d) Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- e) Certidões dos Cartórios de Protestos de Títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- f) Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- g) Autorização expressa do credor hipotecário, quando o imóvel estiver gravado por hipoteca.

Art. 9.º. De posse de toda a documentação exigida, a Prefeitura Municipal terá um prazo de 90 (noventa) dias para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto, relacionadas à legislação, a serem supridas, para o que, representando o projeto revisto pelo interessado em 30 (trinta) dias, a Prefeitura Municipal terá um novo prazo de 30 (trinta) dias para deferimento.

Art 10. A prefeitura, após a análise, expedirá decreto de aprovação do loteamento, onde deverão constar as condições em que o loteamento é aprovado; as obras a serem realizadas e os prazos para execução; as áreas caucionadas como garantia dessa execução, bem como as áreas cedidas do domínio público por força da presente Lei.

Art 11. Após a emissão do Decreto a que se refere o artigo anterior, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará à:

- I. Executar as obras previstas no Capítulo VI desta lei, em cronograma preestabelecido;
- II. Facilitar a fiscalização permanente de Prefeitura;
- III. Não outorgar qualquer escritura de venda de lotes antes de concluídas as obras;
- IV. Utilizar o modelo de contrato de compra e venda.

Art 12. A fim de assegurar a execução das obras, a Prefeitura Municipal caucionará os lotes cujo valor equivalha ao custo das obras.

Art 13. Aprovado o projeto do loteamento e assinado o Termo de Compromisso, o Loteador terá um prazo de 90 (noventa) dias para submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

Art 14. Executadas as obras, a Prefeitura Municipal efetuará vistoria para comprovação de execução das mesmas e expedirá a Certidão de Conclusão de Obras, retirando a caução que trata o Art. 12.

Art 15. A aprovação de novos loteamentos está condicionada à seguinte ordem de prioridade.

- I. A área só poderá ser parcelada com ocupação de pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos lotes já existentes na área de expansão urbana.
- II. Excepcionalmente poder-se-á permitir a aprovação de novos loteamentos, desde que o loteador se responsabilize por obras especiais de infraestrutura e equipamentos urbanos a serem determinados pelo poder público municipal, além de cumprir os demais requisitos exigidos no Capítulo V e VI desta Lei.

Parágrafo Único – Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições, conforme Lei Federal 9785/99:

I - quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II - quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III - quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

CAPÍTULO IV

DAS PROIBIÇÕES DE PARCELAMENTO

Art 16. É vedado o parcelamento do solo, em qualquer das suas modalidades em:

- I. Terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. Terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou qualquer outro material nocivo à saúde pública;
- III. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) salvo se atendidas as exigências específicas da autoridade municipal;

- IV. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- V. Nas faixas de proteção de fundo de vale;
- VI. Em áreas que contenham reserva de vegetação;
- VII. Nas seguintes zonas urbanas: ZEPP – Zona Especial de Preservação Permanente, ZEVR – Zona Especial da Vila Rural e ZEER – Zona Especial dos Eixos Rodoviários.

Parágrafo Único – É vedado ao parcelador desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação.

CAPÍTULO V DO PROJETO URBANÍSTICO

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos

- Art 17.** Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:
- I. Só poderão ser loteadas Glebas com acesso direto à via pública.
 - II. Não deverão ser criados vazios entre a área parcelada e o tecido urbano existente.
 - III. A localização das áreas verdes e institucionais será determinada pela Prefeitura Municipal na expedição das diretrizes.
 - IV. As vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.
 - V. As vias de circulação não deverão possuir declividade superior a 12% (doze por cento).
 - VI. O comprimento máximo da quadra é de 150 (cento e cinquenta) metros e largura mínima de 42 (quarenta e dois) metros.

Seção II

Das Áreas Verdes e Institucionais destinadas ao uso público

Art 18. As áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como aos espaços livres de uso público corresponderão ao percentual mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área total da gleba a ser loteada, obedecidas as seguintes reservas mínimas:

- I. 5% (cinco por cento) da gleba para equipamentos urbanos e comunitários;
- II. 10% (dez por cento) da gleba para praça e áreas verdes.

§ 1º As áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sistemas de circulação e espaços livres de uso público constituirão patrimônio da Municipalidade a partir do registro imobiliário do parcelamento, nos termos da Legislação Federal.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável, com largura mínima de 30 (trinta) metros de cada lado

das margens dos cursos d'água com até 10 (dez) metros de largura, e ao redor das nascentes a faixa deve apresentar largura mínima de 50 (cinquenta) metros.

§ 4º As áreas definidas no parágrafo 3 poderão passar ao domínio público quando do parcelamento, porém não poderão representar mais do que 10% (dez por cento) no computo da área total de que trata o inciso II deste artigo.

Art 19. 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;

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).

CAPÍTULO VI DA INFRAESTRUTURA

Art 20. As obras mínimas de infraestrutura exigidas para a implantação de loteamentos estão especificadas a seguir, sendo que todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser construídas pelo loteador recebendo, no mínimo:

- I. Abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;
- II. Demarcação de quadra, lotes, logradouros públicos e áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;
- III. Colocação de meio-fios e sarjetas;
- IV. Contenção de encostas quando necessário;
- V. Sistema de drenagem de águas pluviais, de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- VI. Rede de abastecimento de água, conforme exigências do órgão competente;
- VII. Rede de energia elétrica, conforme exigências do órgão competente;
- VIII. Iluminação pública, conforme exigências do órgão competente;
- IX. 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;
- X. Arborização dos logradouros públicos, na proporção de uma árvore por lote nas vias, plantadas de acordo com o padrão definido em Plano de Arborização Municipal;
- XI. Recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encosta, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

§ 1º 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.

§ 2º 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 de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º A Prefeitura Municipal poderá definir outras exigências quanto à infraestrutura mínima para loteamentos situados em áreas especiais, de acordo com o Quadro I da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 6º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZEIS) consistirá, no mínimo, de:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede para o abastecimento de água potável; e

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

§ 7º Poderá ser exigida a pavimentação asfáltica nos loteamentos quando as vias adjacentes ao mesmo forem pavimentadas, ou estiverem compromissadas para receber pavimentação.

§ 8º Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, a exigência mencionada, neste artigo para os loteamentos.

Art 21. A prefeitura poderá exigir do proprietário do loteamento a construção de todas as obras consideradas necessárias em vista das condições do terreno à parcelar.

§ 1º A fim de assegurar a implantação da infraestrutura o poder público caucionará alguns lotes de acordo com o estabelecido na Lei Federal 6.766, alterados pela Lei Federal 9.785/99 e Lei 11.445/2007, de parcelamento do solo urbano e conforme o Art. 12 desta lei.

§ 2º O loteador terá o prazo máximo de 24 meses para entregar toda a infraestrutura exigida ao loteamento, a contar a partir da aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

§ 3º As obras de infraestruturas a serem implantadas deverão estar em conformidade com a Lei Federal 11.445/2007 – Lei de Saneamento Básico.

CAPÍTULO VII

DAS DIMENSÕES MÍNIMAS DOS LOTES

Art 22. As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas são as seguintes:

	Zona	Lote Mínimo	Testada Mínima
ZR1	Zona Residencial Um	450m ²	15m
ZR2	Zona Residencial Dois	360m ²	12m
ZR3	Zona Residencial Três	240/ 300m ²	10/ 12,5m
ZCS 1	Zona de Comercio e Serviços Um	450m ²	15m
ZCS 2	Zona de Comercio e Serviços Dois	360m ²	14m
ZCS 3	Zona de Comercio e Serviços Três	360m ²	12m
ZI	Zona Industrial	800m ²	16m
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	200m ²	10m
ZEPP	Zona Especial de Preservação Permanente	Não Parcelável	
ZEVV	Zona Especial da Vila Rural	Não Parcelável	
ZEER	Zona Especial dos Eixos Rodoviários	Não Parcelável	
Observação:			
* É vedada a subdivisão de lotes da Vila Rural.			
* Para subdivisão de lote, a testada mínima admissível dos lotes é de 7,5m e área de 300m ² .			

§ 1º - Nos loteamentos de interesse social, o Poder Público Municipal poderá negociar com o loteador, parte das exigências a que se refere o Art. 20 desta lei, assumindo parte das obras de infraestrutura complementares.

§ 2º - Na ZR 2 e ZR 3, os lotes de esquina terão sua testada mínima acrescida de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros), em razão de apresentarem duas faces frontais, aplicando-se dois recuos frontais.

§ 3º - Nas zonas já consolidadas, em caso de subdivisão, o lote remanescente deverá ter, no mínimo, 300,00m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros).

Art 23. A aprovação de qualquer loteamento será feita pela Prefeitura Municipal com anuência previa do Instituto Ambiental do Paraná - IAP.

Art 24. Qualquer pessoa, inclusive associações e entidades representativas, terão legitimidade para denunciar, por escrito, a existência de parcelamento de solo em desacordo com a Lei.

Art 25. Poderão ser adotados padrões de projetos urbanísticos especiais para parcelamento do solo urbano quando a iniciativa envolver a regularização fundiária ou reassentamento de habitações.

§1º A condição é que o Poder Público participe e seja em áreas demarcadas no Plano Diretor como Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, conforme determina o Estatuto da Cidade, Lei Federal 10.257 de 10/07/2001, ou em ZEIS criadas por Lei Municipal de acordo com o Plano Diretor.

§2º Para novos parcelamentos e para realização de Programas Habitacionais para população de baixa renda serão aplicados os mesmos parâmetros para o lote mínimo aplicado no município,

§3º Os parcelamentos de que trata este artigo deverão, em qualquer caso, atender as exigências de áreas mínimas para equipamentos urbanos e comunitários do Art.18 desta Lei.

Parágrafo Único – Para as demais zonas urbanas, deverão ser respeitadas as dimensões mínimas dos lotes especificadas na tabela do Art. 22 desta Lei.

CAPÍTULO VIII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art 26. 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 à 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 existente das redes primárias ou secundárias, 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 Jardim Alegre fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art 27. 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 28. A aprovação do projeto a que se refere o Artigo anterior, só poderá ser permitida quando:

I - Os lotes desmembrados e/ou lembrados tiverem as dimensões iguais ou maiores que o mínimo estabelecido para a respectiva zona, conforme **Lei 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. É vedada a subdivisão de lotes na Vila Rural Jardim Alegre.

Art 29. 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

DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

Art 30. 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 31. Os parcelamentos do solo para formação de núcleos residenciais de recreio devem atender ao disposto na **Lei 6766/79 e suas alterações promovidas pela Lei 9785/99 e Lei 10.932/04**, nas leis vigentes para loteamento, na regulamentação definida nesta lei, e ao seguinte:

I. Serão exigidos do loteador os mesmos serviços de infraestrutura exigidos para o loteamento urbano;

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

III. Os serviços de infraestrutura são de responsabilidade do loteador, devendo serem caucionados os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e modelo de espessura de 0,20m (vinte centímetros) de revestimento primário;

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

V. A profundidade mínima admissível dos lotes é de 60,00m (sessenta metros), com declividade média de no máximo 15% (quinze por cento), medida no comprimento do lote; e a partir deste valor para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;

VI. 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 (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;

VII. O loteador poderá solicitar que o parcelamento seja liberado para construção quando concluídos pelo menos os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e modelamento;

VIII. 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 infraestrutura constantes nos contratos de compra e venda.

CAPITULO X DO LOTEAMENTO FECHADO

Art 32. Será admitido condomínio ou 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 - As áreas comuns de desfrute dos condôminos, para fins de lazer ao ar livre, serão, no mínimo de 10%(dez por cento), da área total fechada do condomínio ou loteamento fechado.

III - Não interferirem no prolongamento das vias públicas classificadas na Lei de Sistema Viário como sendo principais, coletoras, marginais e outras a critério do órgão competente de planejamento do executivo municipal.

IV - Para condomínios ou loteamentos fechados o lote mínimo terá a testada de 12,00 (doze) metros e os terrenos de esquina sofrerão um acréscimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) metros passando a ter 14,50m (quatorze metros e cinquenta centímetros) metros de testada mínima, área mínima dos lotes de meio de quadra será de 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e para os lotes de esquina 435,00m² (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados). Nestas áreas estão exclusas as outras áreas que compõem a fração ideal do lote.

V - Os outros parâmetros dos índices urbanísticos deverão ser obedecidos conforme os definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art 33. A área total das unidades de um loteamento fechado será composta da área privativa do lote, acrescida das frações ideais das áreas comuns: sistema viário interno, áreas verdes, áreas de lazer e áreas comuns de serviço e infraestrutura.

I - Ao Município, por escritura pública, será doada uma área pública composta de:

- a) 5% (cinco por cento) de área institucional, em terreno externo ao Condomínio;
- b) Área necessária ao sistema viário básico, externo ao condomínio fechado;
- c) Área *Non aedificandi*, quando houver;
- d) A totalidade das áreas de preservação ecológica, quando houver.

II - Possua no máximo dois acessos de entrada ou saída com controle de fluxo de usuários através de guarita com área mínima de 15,00m² (quinze metros quadrados). O acesso deverá ser recuado para que possibilite abrigar no mínimo 4(quatro) carros que estejam adentrando o condomínio sem obstruir a via do sistema viário municipal.

III - 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:

- a) Passeios de ambos os lados da via com dimensão mínima 3,00m (três metros);
- b) Seção da via carroçável mínima conforme tabela:

U	L	F
Até 20	8,0	1
De 21 a 80	9,0	1
Mais de 80	8,0	2

U -Número de unidades habitacionais a que deve servir o trecho da via;

L - Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento da via em metros;

F - Número de faixas de rolamento da via.

§ 1º A totalidade das áreas institucionais a serem doadas ao poder público, indicadas no inciso I deste artigo, deverão estar localizadas fora da área do loteamento fechado, em local de acesso por vias públicas, e com testada para as mesmas, 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 XI

DO PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS

Art 34. Não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos na área rural do Município.

§ 1º A área rural do município somente poderá ser parcelada para fins de exploração agropastoril e usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º O parcelamento da área rural deverá obedecer ao módulo mínimo estabelecido para o município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

§ 3º O parcelamento na área rural 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 e segundo a Lei do Sistema Viário, diploma legal integrante do Plano Diretor Municipal.

§ 4º Não serão exigidos para os parcelamentos rurais os demais requisitos previstos nesta Lei.

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES PENAIS

Art 35. 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 da Prefeitura Municipal 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 - 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 (cinquenta) 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 36. 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 37. 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 38. 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.

Art 39. Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação revogando as demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de JARDIM ALEGRE,
Estado do Paraná,de de 2012

Prefeito Municipal

SUMARIO

Capítulo		Artigo
Capítulo I	Disposições Preliminares	1º
Capítulo II	Definições	3º
Capítulo III	Dos Procedimentos e Exigências	4º
Capítulo IV	Das Proibições de Parcelamento	16º
Capítulo V	Do Projeto Urbanístico	17º
<i>Seção I</i>	Dos Requisitos Urbanísticos	17º
<i>Seção II</i>	Das Áreas Verdes e Institucionais destinadas ao uso público	18º
Capítulo VI	Da Infraestrutura	20º
Capítulo VII	Das Dimensões Mínimas dos Lotes	22º
Capítulo VIII	Do Projeto de Desmembramento e Remembramento	26º
Capítulo IX	Dos Núcleos Residenciais de Recreio	30º
Capítulo X	Do Condomínio ou Loteamento Fechado	32º
Capítulo XI	Do Parcelamento para fins Rurais	33º
Capítulo XII	Disposições Penais	35º
Capítulo XIII	Disposições Finais	38º