

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PARAÍSO DO NORTE**

Avenida Tapejara, 88 – Centro – Cx. Postal nº. 91 – CEP. 87780-000 - Fone: (44) 3431-1132

Paraíso do Norte – Estado do Paraná - CNPJ: 75.476.556/0001-58

www.paraisodonorte.pr.gov.br - e-mail: gabinete@paraisodonorte.pr.gov.br**LEI COMPLEMENTAR N 04, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2010.**

Dispõe sobre a revisão da Lei nº 03/96, o parcelamento do solo para fins urbanos do Município de Paraíso do Norte, constante do Plano Diretor Municipal - PDM - do Município de Paraíso do Norte e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PARAÍSO DO NORTE, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei Complementar:

**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 PARAÍSO DO NORTE, 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 PARAÍSO DO NORTE, evitando a formação de vazios urbanos e atentando para as condicionantes ambientais e de infra-estrutura do território municipal.

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. 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. 21 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;
- IX. Logradouro Público – A expressão que designa, entre outros: rua, avenida, travessa, passagem, via de pedestre, viela, viela sanitária, balão de retorno, passarela, praça, parque, alameda, largo, beco, ladeira, viaduto, ponte, túnel, rodovia, estrada ou caminho de uso público;
- X. Área Total do Parcelamento – Área abrangida pelo loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento;
- XI. Área Total dos Lotes – O resultante da diferença entre a área de parcelamento e a área das vias e logradouro público;
- XII. Arruamento – O ato de abrir via ou logradouro destinado a circulação ou utilização pública;
- XIII. Equipamentos Comunitários – São os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;
- XIV. Equipamentos Urbanos – São os equipamentos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica e gás canalizado;
- XV. Via de Circulação – A via destinada a circulação de veículos e pedestres;
- XVI. Faixa não Edificável – Área do terreno onde não será permitida qualquer edificação.

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 no capítulo referente ao Perímetro Urbano constante desta lei, 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 representantes 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 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 PARAÍSO DO NORTE 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 1,00 metro;
 - d) Indicação das áreas que perfazem no mínimo 35% 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 infra-estruturas 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, conforme cadastro na Prefeitura Municipal mediante a apresentação da carteirinha do CREA com suas atribuições técnicas.

§ 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 pré-estabelecido;
- 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 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% 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 infra-estrutura e equipamentos urbanos a serem determinados pelo poder público municipal, além de cumprir os demais requisitos exigidos no Capítulo V 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. Nas nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água, seja qual for a sua situação topográfica e num círculo com raio de 50,00 (cinquenta) metros, contados a partir da nascente;
- III. Terrenos que tenham sido aterrados com lixo ou qualquer outro material nocivo à saúde pública;
- IV. Terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento,) salvo se atendidas as exigências específicas da autoridade municipal;
- V. Terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;
- VI. Nas faixas de proteção de fundo de vale;
- VII. Em áreas que contenham reserva de vegetação;
- VIII. Nas faixas de 15,00 (quinze) metros lindeiras a cada lado das redes de alta-tensão, ferrovias e viadutos;
- IX. 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
DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS DO PARCELAMENTO DO SOLO
Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos Gerais

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 de 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%;
- VI. O comprimento máximo da quadra é de 150m e largura mínima de 42m.

Parágrafo Único – Nenhum loteamento será aprovado sem a previsão de transferência ao patrimônio Municipal das áreas públicas, previstas para cada tipo do loteamento, correspondentes a áreas de circulação (sistema viário), as áreas verdes e as áreas institucionais, cujas percentagens estão estabelecidas na Tabela I do Anexo I desta Lei.

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 exigências para cada zona, conforme Tabela I do Anexo desta Lei.

§ 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 metros de largura, e ao redor das nascentes a faixa deve apresentar largura mínima de 50 metros. Esta área poderá passar ao domínio público quando do parcelamento, porém não poderá representar mais do que 10% (dez por cento) no computo da área total de que se destina a praça e áreas verdes.

Art 19. As áreas institucionais serão destinadas a implantação de equipamento comunitário e urbano e a sua localização será definida pela Prefeitura, atendendo ao dimensionamento previsto nesta legislação para o respectivo parcelamento, além das seguintes exigências:

- a. Localizar-se-ão junto à via oficial de veículos e estarão contidas em um único perímetro, salvo quando as diretrizes exigirem ou permitirem outros acessos e soluções para a melhor adequação urbanística;
- b. Ocupação de 50% da testada da gleba, lindeira a citada via oficial, salvo quando as diretrizes permitirem ou exigirem outras soluções;
- c. Estarão situadas em áreas com declividade de até 15%.

Art 20. A hierarquia das vias, além do estipulado na Lei do Sistema Viário Básico existente, deverá obedecer o 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).

Seção II

Dos Requisitos Urbanísticos Especiais

Art 21. Os Parcelamentos para fins industriais deverão quando de sua elaboração, serem examinados caso a caso pelo Conselho da Cidade de Paraíso do Norte.

Art 22. Os parcelamentos nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, serão aprovados pela Prefeitura Municipal a título de urbanização específica de interesse social.

Art 23. Na regularização das ZEIS, serão obrigatoriamente preservadas a tipicidade e características locais.

Art 24. Tem competência para apresentar Plano de Regularização das ZEIS:

I- Prefeitura Municipal, ou;

II- Proprietário do Imóvel parcelado espontaneamente, ou;

III- Comunidade residente na ZEIS.

Art 25. O Parcelamento da ZEIS somente será admitido para uso residencial, podendo no máximo, ser utilizado como uso misto desde que o uso residencial seja preponderante.

Art 26. As áreas dos lotes deverão se adequar a área do lote padrão da respectiva ZEIS.

CAPÍTULO VI

DA INFRA-ESTRUTURA

Art 27. As obras mínimas de infra-estrutura 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, terraplanagem e recobrimento primário ou cascalhamento 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 Urbano.

§ 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 e conforme o Quadro no Capítulo VII, Art. 29;

§ 5º A Prefeitura Municipal poderá definir outras exigências quanto à infra-estrutura mínima para loteamentos situados em áreas especiais, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 6º A infra-estrutura 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 28. 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 infra-estrutura 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 infra-estrutura exigida ao loteamento, a contar a partir da aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal.

§ 3º As obras de infra-estruturas 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 29. As áreas mínimas dos lotes, bem como as testadas são as seguintes:

Zona		Lote Mínimo	Testada Mínima
		meio de quadra/ esq	meio de quadra/ esq
ZR1	Zona Residencial Um	300m ² / 375m ²	10m/ 12,5m
ZR2	Zona Residencial Dois	300m ² / 375m ²	10m/ 12,5m
ZCS 1	Zona de Comercio e Serviços Um	600m ²	12m/ 20m
ZCS 2	Zona de Comercio e Serviços Dois	300m ² / 360m ²	10m/ 14,4m
ZCS 3	Zona de Comercio e Serviços Três	350m ²	12m
ZI 1	Zona Industrial Um	800m ²	20m
ZI 2	Zona Industrial Dois	1200m ²	25m
ZEIS 1	Zona Especial de Interesse Social Um	300m ² / 360m ²	10m/ 12m
ZEIS 2	Zona Especial de Interesse Social Dois	300m ² / 360m ²	10m/ 12m
ZEPP	Zona Especial de Preservação Permanente	Não Parcelável	
ZEVR	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 infra-estrutura complementares.

§ 2º - Na ZR 1 e ZR 2, os lotes de esquina terão sua testada mínima acrescida conforme quadro acima, em razão de apresentarem duas faces frontais.

§ 3º - Nas zonas já consolidadas, em caso de subdivisão, o lote remanescente deverá ter, no mínimo, 300m² (trezentos metros quadrados) e frente mínima de 7,5 m (sete metros e meio).

Art 30. A aprovação de qualquer loteamento será feita pela Prefeitura Municipal com anuência previa do Instituto Ambiental do Paraná - IAP.

Art 31. 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 32. Poderão ser adotados padrões de projetos urbanísticos especiais para parcelamento do solo urbano quando a iniciativa envolver a regularização fundiária, o reassentamento de habitações ou realização de programas habitacionais para população de baixa renda. 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. A área mínima dos lotes, neste caso, e em situações de loteamentos novos, passa a ser de 200 m² (duzentos metros quadrados).

§1º 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.

§ 2º Os lotes terão dimensões mínimas de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) de área e 10,00m (dez metros) de testada.

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 33. 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 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;

§ 3º Caberá à Prefeitura Municipal de Paraíso do Norte fornecer as informações relativas à localização, coordenadas e altitudes dos marcos da rede primária mais próxima do local do loteamento.

Art 34. 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 35. 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 Ouro Verde.

Art 36. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo pela Prefeitura Municipal, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

CAPÍTULO IX

DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

Art 37. 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 38. 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 infra-estrutura 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 infra-estrutura 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 0,20 m de revestimento primário;

IV. 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;

V. 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;

VI. 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 cinquenta 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 (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;

VIII. 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 meio-fio;

IX. 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 X DO LOTEAMENTO FECHADO

Art 39. 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 lote mínimo no loteamento fechado deve ter área mínima de 400m (quatrocentos metros) e testada mínima de 12m (doze metros);

III - O loteamento fechado deverá ser contornado por via pública, de no mínimo 14 metros no total, em todo o seu perímetro.

IV - As áreas comuns de desfrute dos condôminos, para fins de lazer, serão, no mínimo, as exigidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

V - 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.

VI - Obedeça aos parâmetros dos índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

VII - Ao Município, por escritura pública, será doada uma área pública de, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) e composta de:

- a. 5% (cinco por cento) de área institucional, em área externa ao loteamento fechado;
- b. 5% (cinco por cento) de área de lazer;
- c. Área necessária ao sistema viário básico;
- d. Área *Non aedificandi*, quando houver;
- 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 30m² (trinta 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:

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

1. Número de unidades habitacionais a que deve servir o trecho da via;
2. Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento da via em metros;
3. Número de faixas de rolamento da via.

§ 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 XI DO PARCELAMENTO PARA FINS RURAIS

Art 40. 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 correspondente a 20% da área da propriedade rural, conforme o Código Florestal Brasileiro – Lei Federal 4771/65, 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), 12m (doze metros) ou 20m (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 41. 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 500 (quinhentos) a 1000 (mil) 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 42. 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 43. 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 em desacordo com esta Lei e demais legislações federais.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art 44. 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 e pelo Conselho da Cidade de Paraíso do Norte.

§ 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 VIII** 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 Conselho da Cidade 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 45. Esta Lei entrará em vigor 30 (trinta) dias após a data de sua publicação revogando as demais disposições em contrário.

Carlos Aberto Vizzotto
Prefeito Municipal

ANEXO I

TABELA I: ÁREAS INSTITUCIONAIS

Proporção de áreas institucionais para cada tipo de loteamento conforme o tipo de uso e ocupação do solo urbano

ÁREAS INSTITUCIONAIS				
Zonas	Sistema Viário	Área verde	Equipamento Público	Total
ZCS 1	25%	5%	5%	35%
ZCS 2	25%	5%	5%	35%
ZCS 3	25%	5%	5%	35%
ZR 1	20%	10%	5%	35%
ZR2	20%	10%	10%	40%
ZEIS 1	15%	10%	10%	35%
ZEIS 2	15%	10%	10%	35%
ZI 1	10%	25%	5%	40%
ZI 2	20%	15%	5%	40%
ZEVL	Não Parcelável			
ZEPP	Não Parcelável			

