



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

PUBLICADO

Folha de Irati

EM 30/12/04 a 07/01/05

DIVISÃO DE EXPEDIENTE

LEI Nº 2166

Súmula: Institui o **Código de Parcelamento do Solo** no Município de Irati – Paraná.

A CÂMARA MUNICIPAL DE IRATI, Estado do Paraná, APROVOU e eu PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º - Esta Lei, parte integrante do Plano Diretor de Irati, disciplina os projetos e a execução de loteamentos, desmembramentos e unificações de terrenos no Município de Irati.

Parágrafo único - Para os efeitos desta Lei, considera-se:

I – Loteamento: a subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos, ou prolongamento ou modificação das vias existentes;

II – Desmembramento: a subdivisão de um terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário oficial existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento ou modificação das vias existentes;

III – Unificação: a junção (remembramento ou aditamento) de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

Art. 2º - A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos dependerá sempre de prévia licença e fiscalização municipal, obedecidas as normas desta Lei e da Legislação Federal e Estadual pertinentes a matéria.

Art. 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos será permitido somente dentro do Perímetro Urbano.

Art. 4º - O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes da **Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo** quanto ao arruamento e a destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

§ 1º - O Município poderá limitar a aprovação de parcelamentos do solo, para evitar excessivo número de lotes e conseqüente investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços, bem como o surgimento de situações que caracterizem degradação ambiental.

§ 2º - Para os efeitos do disposto nesta Lei, o parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

Art. 5º - Serão submetidos à regulamentação própria por Resolução da Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Obras após a emissão de parecer favorável por parte do **Conselho Municipal de Urbanismo**, os parcelamentos do solo por loteamentos situados:



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

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

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

Parágrafo único - Nos casos previstos nos incisos I e II deste artigo, o interessado deverá submeter à aprovação da Municipalidade o projeto de saneamento da área sob responsabilidade técnica do profissional legalmente habilitado pelo CREA.

Art. 6º Fica proibido o parcelamento do solo:

I - Em áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);

II - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento, podendo a Municipalidade exigir laudo técnico e sondagem sempre que considerar necessário;

III - Em áreas de preservação ecológica, histórica ou paisagística, definidas por Lei Municipal e naquelas onde a poluição ou, outras condições ambientais impeça condições sanitárias dentro dos padrões de qualidade ambiental;

IV - Em áreas fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de água pluvial, **rede de esgotamento sanitário** e de energia elétrica;

V - Nas proximidades de nascentes, mesmo os chamados olhos d' água, seja qual for sua situação topográfica;

VI - Em terrenos situados em fundos de vale e faixas "non aedificandi" ao longo dos cursos d'água essenciais para o escoamento das águas, a critério dos órgãos competentes e anuência da Municipalidade;

VII - Em faixas "non aedificandi" estabelecidas ao longo de rodovias, rede férrea, dutos e linhas de transmissão de energia elétrica, conforme exigência dos órgãos competentes.

Art. 7º - Estão obrigados à obediência às disposições desta Lei não só os loteamentos, desmembramentos ou unificações realizados para venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetuados em inventários, divisão amigável ou judicial para extinção da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º - Nos loteamentos, as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como espaços livres de uso público, serão consideradas áreas públicas e não poderão ser inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba a ser loteada.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

§ 1º - A municipalidade não poderá alienar nem modificar as áreas previstas neste artigo, devendo assegurar-lhes o uso institucional indicado quando da aprovação do projeto de loteamento, fixadas definitivamente quando do registro do Loteamento.

§ 2º - Os loteamentos destinados ao uso industrial, terão percentual de áreas estabelecidas por Decreto Municipal, isentando-se dos índices fixados neste Artigo.

Art. 9º - São considerados urbanos, os equipamentos públicos relativos às redes de abastecimento de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica, iluminação pública, comunicações, gás canalizado e pavimentação.

Art. 10 - São considerados comunitários, os equipamentos de uso público relativos a educação, saúde, assistência social, cultura, esporte e lazer e de segurança pública.

Art. 11 - As áreas mínimas dos lotes e dimensões das testadas permitidas nos parcelamentos, são aquelas constantes da tabela abaixo, de acordo com as respectivas zonas e declividades:

ZONA	ÁREA MÍNIMA	TESTADA MÍNIMA	TAXA DE OCUPAÇÃO	Nº PAVIMENTOS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	ALTURA MÁXIMA DOS PAVIMENTOS (M)	ALTURA MÍNIMA DOS PAVIMENTOS (M)
ZCS*	300	10	100%	8	8	2,8	2,5
ZRMD I*	300	10	70%	8	5,6	2,8	2,5
ZRMD II*	360	10	60%	4	2,4	2,8	2,5
ZRBD*	450	12	50%	2	1,0	2,8	2,5
ZI*	X	x	x	x	-	-	-
ZEPPA*	2500	40	x	2	-	2,8	2,5
ZEPP*							
VCVB*	300	10	100%	2	2	2,8	2,5
VCE*	300	10	100%	2	2	2,8	2,5

- Para efeito deste artigo, as abreviações das Zonas compreendem:
- ZCS- Zona de Comércio e Serviço;
- ZRDMI- zona Residencial de Média Densidade 1;
- ZRMDII- Zona Residencial de Média Densidade 2;
- ZRDB- Zona Residencial de Baixa Densidade;
- ZI- Zona Industrial;
- ZEPPA- Zona Especial de Proteção Paisagística;
- ZEPP- Zona Especial de Proteção Permanente;
- VCVB- Via de Comércio Vicinal e de Bairros;
- VCE- Via de Comércio Específico.

Parágrafo único – O número máximo de pavimentos constantes da tabela acima, em suas zonas respectivas, será objeto de análise pela Secretaria competente e Conselho afim, mediante solicitação expressa da parte interessada.

Art. 12 – Na aprovação de projetos de parcelamento, especialmente nos loteamentos, será sempre considerada a urbanização da área contígua ou limítrofe, devendo as vias de circulações previstas articularem-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizarem-se com a topografia local.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

Art. 13 - A abertura de qualquer via ou logradouro público, subordinar-se-á ao disposto nesta Lei e o que estiver previsto no Plano Diretor Municipal.

Art. 14 - Para os efeitos do disposto nesta Lei, considera-se:

I – via de acesso: o conjunto composto pela caixa da rua, passeio e, quando for o caso, canteiros centrais e laterais;

II – caixa de rua: o conjunto de vias carroçáveis, mais o espaço destinado ao estacionamento;

III – passeio: o caminho elevado de 10 cm (dez centímetros) a 15 cm (quinze centímetros) acima do nível carroçável, que ladeie a rua junto às edificações e se destine ao trânsito de pedestres;

IV – canteiro: área pavimentada ou ajardinada e levantada, como os passeios, situada em uma via, centralizada ou lateralmente.

Art. 15 - As seções transversais das vias terão as larguras de acordo com a sua extensão e hierarquia, conforme determinado no Plano Diretor Municipal.

Art. 16 - A identificação das vias e logradouros públicos antes de sua denominação oficial só poderá ser feita por meio de números ou letras.

Art. 17 - Os parcelamentos não poderão receber denominação igual à utilizada para identificar outros setores, bairros ou loteamentos da cidade já existentes, não sendo dado sob nenhum pretexto, a qualquer logradouro público, nome de pessoas vivas ou de organizações ou associações.

Art. 18 - A largura da via que constituir prolongamento de outra já existente ou constante de plano de loteamento já aprovado pelo Município, não poderá ser inferior a largura desta, ainda que, pela função característica, possa ser considerada de categoria inferior.

Art. 19 - Nos loteamentos, as tubulações que não passarem pelas vias públicas terão faixas sanitárias "non aedificandi" com largura mínima, estabelecidas pelas diretrizes oficiais expedidas pelo órgão municipal competente, não sendo nunca inferiores a 1,50 m (um metro e cinqüenta centímetros).

Art. 20 - Considera-se área útil do lote sua área total subtraída das áreas destinadas à preservação permanente e não edificáveis.

Art. 21 - Aplicam-se aos desmembramentos, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos aos loteamentos e ao processo de aprovação dos projetos de desmembramento, no que for aplicável as disposições relativas aos loteamentos.

§ 1º - As parcelas resultantes dos terrenos remanescentes de desmembramentos assim como os lotes resultantes de desmembramentos não poderão ser inferiores aos lotes mínimos previsto nesta Lei para as diversas zonas descritas no artigo desta lei.

§ 2º - Exceção ao parágrafo anterior se dará nos processos de anexações de pequenas parcelas de áreas, quando a área desmembrada poderá ser menor que o disposto em Lei, devendo, entretanto, a parcela resultante do terreno remanescente do desmembramento sujeitar-se, igualmente, ao disposto no parágrafo anterior.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br - e-mail: irati@irati.com.br

§ 3º - Nas anexações é necessário apresentar a inscrição: "a área X será unificada a área Y de propriedade de xx".

Art. 22 - Todas as ruas a serem projetadas e construídas deverão ter o declive longitudinal mínimo de 0,3% (zero vírgula três por cento) e o máximo de 20% (vinte por cento), bem como declividade transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 4% (quatro por cento).

Parágrafo Único - A declividade transversal poderá ser do centro da caixa de rua para as extremidades e de uma extremidade da caixa para a outra.

Art. 23 - Nos lotes de esquina, a intersecção dos dois alinhamentos residenciais de muro se dará por um arco de círculo mínimo de 3,00 (três) metros de raio ou sua tangente.

Parágrafo Único - Poderão ser exigidos raios de curvatura maiores que o previsto no caput do artigo, a critério do órgão municipal de trânsito.

Art. 24 - O comprimento das quadras não poderá ser superior a 150 (cento e cinquenta).

CAPITULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 25 - Na elaboração de projetos de loteamentos ou desmembramentos, deverão ser observadas, especialmente, as disposições constantes da Lei do Plano Diretores Municipal e demais dispositivos legais pertinentes.

Art. 26 - Os projetos deverão ser organizados de modo a não atingir nem comprometer propriedades de terceiros ou de entidades governamentais, a critério do Conselho Municipal de Urbanismo.

CAPITULO IV

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 27 - O interessado em elaborar projeto de loteamento deverá solicitar à Prefeitura Municipal de Irati, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para Uso do Solo Urbano, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I – Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - Planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000, assinada pelo proprietário ou representante legal, indicando:

- a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- b) Localização dos cursos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;
- c) Arruamentos contíguos a todo perímetro, a localização de vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica 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, com indicação do norte magnético, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência.

Art. 28 - Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de Planejamento do Município e demais Legislações superiores, indicará na planta do projeto apresentada na Consulta Prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário 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 de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

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

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

V - Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado:

§ 1º - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 60 (sessenta) dias, neles não serão computados o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º - A emissão da Consulta Prévia por parte da Prefeitura Municipal não implica aprovação da proposta de loteamento.

§ 3º - Caberá ao interessado tornar público através de jornais locais, a iniciativa do empreendimento, visando a identificação de eventuais impedimentos e a contrariedade de interesses de terceiros ou do setor público, cabendo reclamações ao longo dos 60 (sessenta) dias, aos quais se refere o parágrafo 1.º deste artigo.

CAPITULO V

DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 29 - Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes urbanísticas vigentes, composto de:

§ 1º - Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala 1 10.000, em 2 (duas) vias, com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;

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

§ 2º - Os desenhos do Projeto de Loteamento, na escala 1:2.000, em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

I - Orientação magnética e verdadeira;



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

- 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 as respectivas larguras;
- V – Curvas de nível com equidistância de 1m (um metro);
- VI – Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças apresentadas na escala 1:500.
- 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:
 - a) áreas escrituradas;
 - b) área loteada;
 - c) área destinada a circulação;
 - d) áreas verdes;
 - e) áreas institucionais;
 - f) área remanescente.

§ 3º - O prazo máximo para estudo e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências da Prefeitura Municipal pelo interessado, será de 60(sessenta) dias.

CAPITULO VI

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 30 - Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo, contendo:

§ 1º - Plantas e desenhos exigidos nos parágrafos 1º e 2º do artigo 28 desta Lei em 04 (quatro) vias.

§ 2º - Memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

- I- Denominação do Loteamento;
- II- A descrição sucinta do loteamento, com suas características urbanísticas mais relevantes e limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- III- Indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- IV- A enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emilio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br - e-mail: irati@irati.com.br

§ 3º - Deverão, ainda, fazer parte do projeto de loteamento, as seguintes plantas gráficas, em 02 (duas) vias, referentes à obras de infra-estrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

- I - Ante-projeto do arruamento;
- II- Anteprojeto da rede escoamento de águas pluviais e superficiais, canalização em galerias ou canal aberto, com indicação das obras de arte, muros de arrimo, pontilhões e demais obras necessárias à conservação dos novos logradouros;
- III - Anteprojeto da rede de abastecimento de água;
- IV - Anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V - Anteprojeto de rede esgoto.

§ 4º - Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Promessa de Compra e Venda, em 2 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- I – O compromisso do loteador quanto à execução das obras de infra-estrutura;
- II – O prazo de execução da infra-estrutura constante nessa lei e que não deverá ser superior a 02 (dois) anos;
- III- A condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras já previstas nesta 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, de acordo com a Lei Federal;
- V- O enquadramento do lote no Mapa de Zoneamento, definida a zona de uso e os parâmetros urbanos.

§ 5º - Documentos relativos à gleba, em parcelamento, a serem anexados ao projeto definitivo:

- I – Título da propriedade;
- II - Certidões negativas de Tributos Municipais.

§ 6º - As pranchas devem obedecer as características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 7º - Todas as plantas do projeto deverão ser assinadas pelo proprietário e responsável técnico com o respectivo CREA.

§ 8º - O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, depois de cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 60 (sessenta) dias.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

CAPITULO VII

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 31 - O pedido de alvará de licença para desmembramento e remembramento será feito à Prefeitura Municipal, mediante requerimento do interessado, acompanhado do título da propriedade registrado em cartório de imóveis e da planta do imóvel a ser desmembrado ou remembrado na escala 1:500, contendo as seguintes informações:

- I- Situação do imóvel, com as vias existentes e loteamento próximo;
- II- Tipo de uso do solo dos imóveis envolvidos;
- III- Divisão ou modo de agrupamento pretendido para os lotes, com respectivas áreas.

Art. 32 – Após verificada e aceita toda documentação, será concedida o alvará de desmembramento ou remembramento conforme o caso, com o fornecimento do croqui oficial para averbação no registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

- I- Termo de verificação do topógrafo fiscal da Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Obras;
- II- Termo de verificação do engenheiro fiscal da Secretaria Municipal de Arquitetura, Engenharia e Obras;
- III- Resolução emitida e assinada pelo Secretário da referida pasta.

Parágrafo Único - somente após averbação dos novos lotes desmembrados no registro de imóveis, o município poderá conceder alvará de licença para construção ou edificação nos mesmos.

CAPITULO VI

DOS ATOS DE APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO E GARANTIAS

Art. 33 - Uma vez aprovado o projeto de parcelamento para os loteamentos, serão elaborados e formalizados os seguintes atos:

- I - Termo de compromisso para execução dos equipamentos públicos constantes no projeto;
- II - Decreto de aprovação do projeto de loteamento;
- III – Certidão de Loteamento onde conste a área dos lotes, área de arruamento e áreas institucionais;
- IV – Alvará de Licença para execução do loteamento.

Art. 34 - Pela assinatura do Termo de Compromisso, o loteador obriga-se a:

- I - Executar no prazo máximo de 02 (dois) anos, sem qualquer ônus para a municipalidade, as seguintes obras:
 - a) abertura e terraplanagem das vias de circulação e praças, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
 - b) demarcação de lotes, quadras e logradouros;



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

- c) guias e sarjetas de pedra ou concreto em todas as vias e praças;
- d) rede de energia elétrica e iluminação pública;
- e) sistema de escoamento das águas pluviais;
- f) rede de distribuição de água potável;
- g) drenagem, aterros, arrimos, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- h) rede de esgoto independentemente da existência de rede pública nas adjacências;
- i) quando for o caso, rede telefônica e gás canalizado;
- j) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei

Complementar.

II - Facilitar a fiscalização permanente da Municipalidade durante a execução das obras e serviços;

III - Fazer constar nos compromissos de compra e venda dos lotes as condições de que os mesmos só poderão receber construções após a execução das obras referidas no Inciso I, deste Artigo bem como as obrigações relativas aos serviços e obras a cargo do loteador;

IV - delimitar e identificar cada lote, de forma individual, por intermédio de marcos.

Parágrafo Único - No caso de projeto de parcelamento a ser executado por etapas, o Termo de Compromisso referido neste artigo, deve ainda:

- a) definir cada etapa do projeto total de modo a assegurar a cada comprador o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o parcelamento;
- b) definir o prazo total da execução de todo o projeto, as áreas e os prazos correspondentes a cada etapa;
- c) estabelecer condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa;
- d) indicar as áreas dadas em garantia, em proporção com as etapas do projeto.

Art. 35 - O Decreto de Aprovação do Projeto de parcelamento deverá conter:

I - dados que caracterizem e indiquem o parcelamento;

II - as condições em que o parcelamento foi aprovado;

III - indicação das áreas destinadas a logradouros, usos institucionais e áreas livres, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Municipalidade;

IV - indicação das áreas a serem postas em garantia da execução das obras, cujo valor, a juízo do órgão competente do Município, corresponda, na época da aprovação, ao custo dos serviços a serem realizados, mais 20% (vinte por cento) a título de administração da obra, que poderá ser executada pelo Município ou por empresa particular;

V - anexo do qual conste a descrição das obras a serem realizadas e um cronograma de sua execução físico-financeira.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

CAPITULO VII

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS

Art. 36 - Liberado o loteamento para a execução das obras de infra-estrutura será exigida a instalação de placa com dimensões mínimas de 2 x 3 metros (dois por três metros), fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

I - nome do empreendimento;

II - nome do responsável pelo empreendimento;

III - nome e CREA dos responsáveis técnicos;

IV - número do alvará de licença para a execução das obras fornecidas pelo

Município;

V - o seguinte dizer: "consulte a Prefeitura antes de comprar um lote".

Art. 37 - De posse do alvará de licença para o início das obras, o loteador deverá executar os seguintes serviços conforme os projetos aprovados e de acordo com cronograma de execução:

I - Demarcação das quadras com marcos de concreto;

II - Terraplanagem de todas as ruas;

III - Implantação dos meio-fios em granito ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

IV - Obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra de arte necessária à conservação das ruas;

V - Rede de abastecimento d'água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

VI - Rede de eletrificação e iluminação públicas;

VII - Rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado ou conforme modelo fornecido pelo Município;

VIII - Ensaibramento da pista de rolamento das vias com declividade inferior a 15%(quinze por cento), com material de boa qualidade em camada compacta e com espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros);

IX - Recomposição vegetal de todos os taludes com declividade superior a 01 (um) para 02 (dois) e dos demais danos ambientais decorrentes da execução da obra;

X- Rede de esgoto sanitário.

Parágrafo Único - Os órgãos municipais de controle urbanístico, de obras e meio ambiente acompanharão os serviços previstos nos incisos deste artigo, devendo embargar as obras quando não cumprido o estabelecido no projeto.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

Art. 38 - As canalizações de água e esgoto só deverão ser recobertas após autorização por escrito do Agente responsável, atendidas as normas técnicas da ABNT.

Art. 39 - Antes do loteador iniciar a pavimentação das ruas deverá fazer comunicação por escrito ao controle urbanístico e ao setor de obras da municipalidade, a fim de possibilitar que a obra possa ser acompanhada.

Art. 40 - Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza, a segurança, danos ambientais e o sossego públicos.

CAPITULO VIII

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO

Art. 41 - Após a lavratura e publicação do Decreto de Aprovação do Loteamento, e confirmados os recolhimentos dos tributos respectivos previstos pelo Código Tributário para as etapas do processo de loteamento, desmembramento ou remembramento previstos nesta lei, a Prefeitura concederá ao loteador a certidão de loteamento tendo em vista as seguintes finalidades:

I - registro do caucionamento das áreas postas como garantia das obras a serem executadas e que devem ser descritas na escritura;

II - registro de loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;

III - averbação das áreas institucionais inclusive arruamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis, a partir do que se aperfeiçoa a inscrição do loteamento projetado.

Art. 42 - Uma vez realizadas as obras de infra-estrutura no loteamento, a municipalidade, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas dadas em garantia, desde que tenham sido recolhidos os tributos cabíveis.

§ 1º - A liberação das áreas postas em garantia não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem realizadas.

§ 2º - No caso de projetos de parcelamentos a serem realizados por etapas, a liberação das áreas postas em garantia será feita proporcionalmente a cada área convencionada.

Art. 43 - Caso as obras e os serviços exigidos não tenham sido realizados no prazo de 02 (dois) anos, a contar da data da aprovação do parcelamento, a municipalidade poderá executar as obras por sua conta, promovendo a ação cabível para adjudicar ao seu patrimônio a área caucionada, que se constituirá em bem de domínio do Município.

CAPITULO IX

DAS MODIFICAÇÕES

Art. 44 - O loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado, desde que:

I - sejam obedecidas normas legais e regulamentos vigentes;



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

II – seja obtida prévia anuência, por escrito, dos titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda, quando for o caso.

CAPITULO X

DO DESCUMPRIMENTO DAS NORMAS DE PARCELAMENTO

Art. 45 - Os responsáveis por promessa de compra e venda de pretensos loteamentos, efetuados à revelia da autoridade pública municipal, estarão sujeitos as sanções civis e criminais que couberem, comunicando-se o fato de imediato ao Ministério Público que tomará providencias necessárias.

§1º - Sem prejuízo do disposto no caput deste artigo, e a critério da autoridade competente, a iniciativa objeto das sanções acima referidas, poderá ser regularizada desde que cumpridas as determinações da presente lei.

§ 2º - A prerrogativa definida no parágrafo anterior só poderá ser concedida se o responsável arcar com as multas.

Art. 46 - É vedado vender ou prometer vender gleba com desmembramento ou remembramento não aprovado previamente pelo município ficando quem o fizer, sujeito às disposições penais da legislação em vigor.

Art. 47 - Os loteamentos, remembramentos e desmembramentos frustrados não desobrigam o proprietário da gleba a reparar, dentre outros, os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel, a critério do órgão municipal competente.

Art. 48 - As multas por infrações aos dispositivos desta Lei constituem - se do seguinte quadro abaixo:

Descrição	URM
Abertura de loteamento sem alvará.	100
Falta de execução dos equipamentos públicos.	30
Descumprimento do projeto aprovado.	50
Deposição irregular de materiais provenientes da implantação do loteamento.	50
Desobediência ao embargo.	50
Falta da placa de informação.	10

Parágrafo Único - Nas reincidências a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até a solução pelo responsável das irregularidades verificadas.

Art. 49 - Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição, em lotes resultantes de loteamentos, remembramentos ou desmembramentos não aprovados ou cujas obras não tenham sido vistoriadas e aprovadas pelo município.

Art. 50 - Não compete ao município aplicar recursos públicos no âmbito de pretensos loteamentos dentro ou fora do quadro urbano.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

Art. 51 - Nas desapropriações, não se indenizarão às benfeitorias ou construções realizadas em lotes ou loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados ou loteáveis, para fins de indenização, as glebas que forem pretensamente loteadas ou desmembradas ou sem autorização municipal.

Art. 52 - Os proprietários, compromissários compradores ou compromissários cessionários ou seus sucessores a título singular ou universal de imóveis pertencentes aos loteamentos de que trata esta Lei, ficam obrigados a observância das restrições urbanísticas do direito de construir constantes no projeto aprovado pelo poder público.

Art. 53 - Os loteamentos inscritos, mas que não foram objeto do decreto final de aprovação, até a data da publicação desta Lei, poderão ser submetidos a um processo de revisão para efeito de enquadramento no que dispõe a presente lei.

CAPITULO XI

DOS CONDOMÍNIOS COM UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 54 - Para os efeitos desta Lei, poderão ser efetuadas as urbanizações em forma de condomínio com unidades autônomas, preferencialmente horizontais, sejam elas para fins residenciais, industriais ou comerciais, nos termos da Lei Federal nº 4.591/64, combinada ao Decreto-Lei Federal 271/67, cujas unidades autônomas serão formadas por parte exclusiva do terreno a ser ocupada pela unidade autônoma e por fração ideal do terreno correspondente as áreas de uso comum.

Art. 55 - As áreas de uso exclusivo dos condomínios com unidades autônomas obedecerão às áreas mínimas e as dimensões de testadas dos lotes conforme aquelas permitidas para os parcelamentos do solo, conforme as zonas e declividades.

Parágrafo Único - Para as áreas cuja ocupação já tenha ocorrido de fato, anteriormente à vigência desta Lei, o Município poderá permitir áreas de uso exclusivo inferiores ao estabelecido no caput deste artigo, conforme parecer do órgão de controle urbanístico do município.

Art. 56 - Todas as áreas de uso exclusivo dos condôminos deverão ter acesso através de áreas comuns e do sistema viário interno do condomínio.

§ 1º - Quando na área do condomínio com unidades autônomas houver via de uso público prevista na Lei de Zoneamento, sua área destinada a mesma deverá ser transferida à Municipalidade sendo que a transferência a municipalidade não dará direito a indenizações.

§ 2º - As vias internas dos condomínios com unidades autônomas, de caráter estritamente residencial, atenderão aos seguintes dispositivos:

I - as vias sem saída contarão com praça de retorno em seu final, com raio igual a 10,00 (dez) metros, não sendo nos mesmos, computadas as metragens dos passeios;

II - o comprimento das vias sem saída não deverá ultrapassar a 100,00 m (cem metros), sem contar com a praça de retorno;

III - os limites da praça de retorno deverão distar no mínimo, a 5,00 (cinco) metros dos confrontações ou divisas mais próximas;



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

IV - serão reservados em seu início, espaços destinados para implantação de hidrômetros, medidores de energia elétrica e receptores de coleta de lixo;

V - é de total responsabilidade do empreendedor a implantação de todo sistema viário interno do condomínio bem como das demais áreas e benfeitorias de uso comum;

VI - a manutenção das vias internas dos condomínios correrá às expensas dos condôminos;

VII - a pista de rolamento, não computados os passeios, será de no mínimo de 5,00 m (cinco metros) de largura; contando os passeios em ambos os lados com largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).

Art. 57 - As edificações de residências em série, transversais ao alinhamento predial, deverão obedecer as seguintes condições:

I - serem construídas em terreno previamente parcelado que possua as dimensões mínimas exigíveis da zona de uso e ocupação do solo em que estiver situado, caso contrário, o mesmo deverá ser de propriedade do condomínio;

II - possuir acesso por meio de :

a) corredor mínimo de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), quando se destinar apenas à circulação dos moradores e outros pedestres;

a. via particular com largura mínima de 5,00 m (cinco metros) de largura , quando se destinar à circulação de veículos e quando as unidades residenciais se situarem apenas de um lado da via, sendo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) destinado ao passeio.

b) - via particular com largura mínima de 7,50 m (sete metros e cinquenta centímetros), quando se destinar à circulação de veículos e as unidades residenciais se situarem de ambos os lados do corredor, sendo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de passeio em cada lado do corredor e 4,50 m (quatro metros e cinquenta centímetros) de pista de rolamento.

c) - Ao final do corredor de acesso para veículos, não ocorrendo ligação com via pública, deverá existir um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 metros. Inclusas as área dos passeios.

III - será destinada área, para uso comum dos condôminos, de ,no mínimo, 10% (dez por cento) do total da área construída, para atividades de recreação e de lazer;

IV - a área de recreação e de lazer e seus acessos não poderão estar localizados nos espaços destinados ao estacionamento de automóveis.

Art. 58 - Os Condomínios Residenciais Horizontais deverão possuir sistemas próprios para esgotamento de águas pluviais, disposição final de esgotos sanitários, abastecimento de água potável e fornecimento de energia elétrica e iluminação coletiva, sendo tais serviços implantados e mantidos pelo condomínio, mediante projetos aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 59 - A concessão de alvará de licença para a construção nas unidades autônomas ficará condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas à infra-estrutura do Condomínio, vistoriadas e aceitas pelos órgãos competentes.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR
Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

Art. 60 - Suplementarmente, aplicam-se aos condomínios com unidades autônomas, no que couber, os requisitos urbanísticos exigidos ao processo de aprovação dos projetos de parcelamento do solo.

CAPITULO XII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 61 - Após a aprovação de loteamentos, desmembramentos, unificações ou condomínios com unidades autônomas, o requerente deverá proceder ao respectivo registro imobiliário, dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena da caducidade de aprovação.

Parágrafo Único - A critério do órgão de controle urbanístico da municipalidade estes prazos poderão ser reduzidos ou ampliados, não sendo nunca inferiores a 90 (noventa) dias e superior a 270 dias.

Art. 62 - Os lotes servidos por vias ainda não aceitas como bens públicos serão considerados, para efeito de tributação, como lotes não construídos, mesmo que sobre os mesmos existam edificações.

Art. 63 - As novas vias e logradouros públicos, devidamente reconhecidos como tais pelo poder público serão objeto de denominação mediante lei municipal a ser aprovada pela Câmara de Vereadores.

Parágrafo Único - Não poderão ser denominadas, nem serão reconhecidos oficialmente como vias e logradouros públicos que não dispuserem da infra-estrutura prevista nesta Lei.

Art. 64 - A responsabilidade por eventuais diferenças de medidas e áreas dos lotes ou quadras que o interessado venha a constatar, em relação às medidas dos loteamentos aprovados, será exclusiva do loteador.

Art. 65 - As infrações à presente Lei darão ensejo à cassação do alvará, a embargo administrativo da obra e a aplicação das disposições previstas na legislação municipal, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

Art. 66 - Ao Conselho Municipal de Urbanismo caberá a definição dos ajustes que se fizerem necessários às normas de parcelamento quando este se destinar especificamente para fins sociais e sob a iniciativa do Poder Público Municipal.

Art. 67 - É vedado construir em lotes de loteamentos cuja infra-estrutura ainda não tenha sido executada.

Art. 68 - Qualquer alteração ou emenda a esta Lei Complementar dependerá de:

I - Proposta de iniciativa do Chefe do Poder Executivo, de 1/3 (um terço) dos membros do Poder Legislativo ou de 5% (cinco por cento) dos eleitores do Município e;

II - Parecer prévio do Conselho Municipal de Urbanismo.



Prefeitura Municipal de Irati

Rua Coronel Emílio Gomes, 22 - CEP 84.500-000 - Irati - PR

Fone: (42) 423-1118 - Fax: (42) 423-2474

www.irati.pr.gov.br

e-mail: irati@irati.com.br

Parágrafo Único - O parecer prévio previsto no inciso II deste artigo deverá ser remetido ao Poder Legislativo no prazo de 30 (trinta) dias após o recebimento das propostas de alterações e emendas, findo o qual, o projeto de alteração retornará à sua tramitação legislativa, independentemente do referido parecer.

Art. 69 - Esta Lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE IRATI, em 21 de dezembro de 2004.


Antonio Toti Colaço Vaz
Prefeito Municipal