

LEI Nº 3372/2007

**PARCELAMENTO DO SOLO URBANO
DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO**

Alterada pela Lei nº 3843/2011, de 30.06.11

Alterada pela Lei nº 3954/2012, de 12.04.12

SUMÁRIO

Capítulo I Disposições Preliminares	1
Seção I Dos Objetivos	1
Seção II Das Definições	2
Capítulo II Dos Requisitos Urbanísticos	4
Capítulo III Da Documentação a Aprovação de Projetos de Loteamentos	4
Capítulo IV Dos Projetos de Desmembramentos e Remembramentos	7
Capítulo V Da Aprovação do Projeto de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento	7
Capítulo VI Do Registro e da Fiscalização do Loteamento e Desmembramento	8
Capítulo VII Das Modificações	9
Capítulo VIII Dos Projetos de Condomínio Horizontal	9
Capítulo IX Das Normas Técnicas	10
Seção I Das Vias de Circulação, dos Lotes e Quadras	10
Seção II Dos Parâmetros dos Lotes	11
Capítulo X Das Disposições Gerais	11

LEI Nº 3372/2007

13.07.07

SÚMULA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS URBANOS NO MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

VILMAR CORDASSO, Prefeito Municipal de Francisco Beltrão, Estado do Paraná.

Faço saber que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Seção I

Dos Objetivos

Art. 1º. Esta Lei regulamenta, com fundamento nas leis nº 6.766/79 e nº 9.785/99, o parcelamento do solo para fins urbanos no Município, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria.

§ 1º. Considera-se para fins urbanos o parcelamento do solo nas áreas declaradas urbanas por lei municipal.

§ 2º. Consideram-se áreas urbanas, para fins de aplicação desta Lei, aquelas assim definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

§ 3º. Considera-se Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Francisco Beltrão, localizada fora dos limites das áreas urbanas definidas na Lei dos Perímetros das Zonas Urbanas do Município.

Art. 2º. Esta Lei tem por objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II - prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
- III - evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV - assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º - A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de aprovação e autorização (alvará de implantação) da Prefeitura Municipal, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei nº 6.766/79. (lei 3843/11)

§ 1º. As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, arruamentos e desmembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

§ 2º. O Poder Executivo poderá negar licença para parcelar em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.

§ 3º. Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.

Seção II Das Definições

Art. 4º. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

- a) alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- b) alvará: documento expedido pela Prefeitura Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- c) área de preservação permanente de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e leitos dos cursos d'água;
- d) área total: área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;
- e) área líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
- f) arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- g) condomínio horizontal: modelo de parcelamento do solo formando área fechada por muros, com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas a vias de acesso e recreação;
- h) desdobro: parcelamento de um lote em dois;
- i) equipamento comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;
- j) equipamento urbano: equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

- k) espaço livre de uso público: área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;
- l) fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- m) fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada de da via de maior hierarquia;
- n) gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- o) logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;
- p) lote ou data: terreno com acesso ao logradouro e servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;
- q) passeio ou calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
- r) pista de rolamento: parte da via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego e estacionamento de veículos;
- s) profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;
- t) quadra: terreno circundado por vias de circulação dotadas de infra-estrutura, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- u) talvegue: linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;
- v) via de acesso: .área de uso comum destinada à circulação de veículos e ao acesso às unidades de condomínios horizontais;
- w) via de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

Art. 5º Considera-se loteamento, a subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamentos, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 6º - Considera-se desmembramento, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Art. 7º - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

Art. 8º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas assim definidas por Lei Municipal.

§ 1º - Os loteamentos e desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e demais normas vigentes.

§ 2º - Não será permitido o parcelamento do solo:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, salvo se previamente aterrados e drenados, com acompanhamento ou por iniciativa da autoridade Municipal competente;
- II. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), antes de atendidas as exigências específicas da autoridade Municipal competente;
- IV. em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem edificações;
- V. em áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, sem parecer prévio das autoridades competentes e naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;
- VI. nos topos de morros, montes, montanhas e serras, acima da cota máxima de 20 m (vinte metros) do nível do logradouro público limdeiro, salvo se garantidas as condições de preservação ambiental, com acompanhamento da autoridade competente;

Art. 9º - A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, é privativa do Poder Público Municipal.

Art. 10 - Não caberá a Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade pela diferença de medidas nos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar, em relação às medidas constantes dos projetos aprovados.

Art. 11 - Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação terão o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a partir da data de publicação da presente Lei, para legalizarem os parcelamentos, adaptando-as às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

Art. 12 - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente pela Prefeitura Municipal, tendo em vista:

- I. as diretrizes para o uso do solo municipal, estabelecidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II. as diretrizes do desenvolvimento regional, estabelecidas em planos oficiais em vigor;
- III. a defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do Município.

CAPÍTULO II

Dos Requisitos Urbanísticos

Art. 13 - Os Loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. as áreas destinados ao sistema de circulação, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º deste Artigo;

II. os lotes terão área mínima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) independentemente da definida pelos parâmetros estabelecidos pela Lei Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se situa, salvo quando aquela legislação indicar outras exigências ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica para conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados por órgãos públicos competentes. (lei 3843/11)

III. ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de preservação em consonância com a legislação federal sobre o assunto.

IV. ao longo das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15,00 m (quinze metros) da margem de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V. as vias do loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local, com declividade máxima de 20% (vinte por cento).

§ 1º - A porcentagem de áreas públicas previstas no Inciso I deste Artigo não poderá ser inferior a 40% (quarenta por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000,00 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem poderá ser reduzida a critério do órgão de Planejamento da Administração Municipal.

§ 2º - A autoridade Municipal competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, na reserva de faixa “non aedificandi” equipamentos urbanos.

Art. 14 - As disposições desta Lei obrigam não só os arruamentos, loteamentos, desmembramentos ou remembramentos realizados, para a venda ou melhor aproveitamento de imóveis, como também aqueles efetivados em divisão amigável ou judicial para expedição da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO III

Da Documentação e Aprovação de Projetos de Loteamentos

Art. 15 - Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar que a Prefeitura Municipal forneça esquematicamente as diretrizes a serem obedecidas, devendo ser apresentado requerimento acompanhado dos seguintes documentos, no mínimo:

- I. prova de domínio do terreno;
- II. planta de situação do terreno, na escala 1:10.000;
- III. planta do perímetro do terreno na escala 1:1.000 na qual conste:
 - a. a(s) gleba(s) a ser(em) loteada(s);

- b. orientação magnética ou verdadeira;
 - c. curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (nível de referência), identificável em relação ao nível do mar.
 - d. cursos d'água com as faixas de drenagem ou fundos de vale, bosques, partes alagadiças, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, adutoras de rodovias e demais obras ou instalações existentes no local ou em suas adjacências;
 - e. indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das 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;
 - f. o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;
 - g. as características e especificações das zonas de uso contíguas;
- IV. outras indicações que possam interessar à orientação geral do loteamento a critério da autoridade Municipal competente.

§ 1º - O interessado deverá apresentar todos os itens acima mencionados com 2 (duas) vias da planta do imóvel assinadas pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - CREA.

§ 2º - É vedado parcelar parte de gleba sem antes proceder ao desmembramento da parte que será parcelada.

§ 3º - Sempre que se fizer necessário, a critério da autoridade Municipal competente, poderá ser exigida a extensão do levantamento altimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor de águas mais próximo.

§ 4º - O encaminhamento de projetos de parcelamento está condicionado à viabilidade de abastecimento de água potável, podendo-se para este efeito admitir-se uma das seguintes provas:

- a. laudo baseado em estudo ou perícia procedida pela SANEPAR pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;
- b. laudo e parecer favorável da autoridade estadual competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou outro sistema semelhante.

Art. 16 - A Prefeitura Municipal indicará nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

- I. as ruas ou estradas existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionados com o loteamento pretendido e a serem respeitadas.
- II. o traçado básico e as características do sistema viário principal.
- III. a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitário e das áreas livres de uso público.
- IV. a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.
- V. as áreas com abertura vegetal significativa bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal e legislação específica.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a proposta de loteamento num prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação de dados por parte do interessado.

Art. 17 - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação do loteamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:

- a). cópia aprovada da planta de diretrizes.
- b) certidão atualizada do registro de imóveis, com prova de domínio.
- c) certidão negativa de impostos e tributos municipais.
- d) certidão negativa de ônus reais.
- e) cópia do levantamento topográfico, do cálculo analítico e da caderneta de campo, realizados por profissional responsável.
- f) memorial descritivo do terreno a lotear, com a descrição sucinta do loteamento, mencionando sua denominação, a área total do terreno, as áreas das vias públicas e dos espaços livres e escritura de promessa de doação referente a equipamentos comunitários que passarão ao domínio da Prefeitura no ato do registro do loteamento, limites, situação e confrontantes, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.
- g) os desenhos, na escala 1:1.000 em 3 (três) vias, sendo uma em papel vegetal, e uma em arquivo digital com extensão em dwg, que conterão pelo menos:
 - a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
 - o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
 - as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e áreas de uso público com a largura das pistas de rolamento e dos passeios;
 - a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - a indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
 - orientação magnética e verdadeira;
 - o relevo do solo por meio de curvas de nível, de latitudes eqüidistantes de 1,00 m;
 - cursos d'água, áreas alagadiças, mananciais, sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;
 - bosques e construções existentes, quando for o caso;
 - áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos;
 - quadro estatístico contendo as áreas e percentuais do terreno, da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres, da área destinada à Prefeitura para equipamentos públicos;
- h) - planta de localização do loteamento em escala 1:10.000;
- i) - anteprojeto em duas vias e uma via em arquivo digital com extensão em dwg, da rede de escoamento das águas pluviais e superfícies, canalização em galerias, com indicação de obras (muros de arrimo, pontilhões) quando exigidas e necessárias à conservação de novos logradouros;
- j) - outras informações que forem necessárias;
- k) - avaliação técnica do Corpo de Bombeiros;
- l) - avaliação técnica da Defesa Civil. (Lei 3954/12)

§ 1º - Para os terrenos de maior dimensão, a planta a que se refere a letra “g” será dividida em pranchas que não excedam o formato A1 e com superposição de 10%, devendo neste caso, ser apresentada uma planta de conjunto em escala mais reduzida. (lei 3843/11).

§ 2º - As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

§ 3º - O projeto deverá ser assinado em todas as cópias pelo proprietário ou seu representante legal e por profissional responsável, devidamente registrado no CREA e matriculado na Prefeitura Municipal. O original da planta deverá ter as firmas do proprietário e do responsável técnico reconhecidas pelo tabelião.

§ 4º - Nas pranchas que compõem o projeto de loteamento deverá constar o compromisso contendo os seguintes dizeres, escritos a nanquim, ou sob a forma de carimbo, abaixo e a direita, bem legível, assinado pelo proprietário: “Desde a data da inscrição deste loteamento no cartório de registro de imóveis passarão a integrar o domínio da Prefeitura Municipal, as áreas destinadas a vias de circulação, praças, jardins e equipamentos comunitários. O processamento de guias de transmissão de propriedades, bem como a concessão de alvará para qualquer construção realizada nos lotes, ficam condicionadas à expedição, por parte da Prefeitura, de certidão de aprovação do loteamento e de documentos de aceitação definitiva das obras a serem realizadas, constantes do ato de aprovação final do projeto de loteamento.

Art. 18 - Nos casos de loteamentos, aprovado seu projeto definitivo junto a Prefeitura Municipal e a conclusão das obras de urbanização previstas no processo de loteamento, será expedido Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização pelo chefe do Poder Executivo, no uso de suas atribuições como Prefeito Municipal, ouvidos os técnicos vistoriadores do quadro funcional da Prefeitura;

Parágrafo único - Poderão ser expedidos Certificados de Conclusão Parcial de Obras de Urbanização, desde que o remanescente da área loteada seja superior a 40% (quarenta por cento) do terreno parcelado que originou o processo.

Art. 19 - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

Parágrafo Único - Os cursos de água não poderão ser alterados sem prévia anuência da Administração Municipal.

Art. 20 - Caberá ao Estado, o exame e a anuência prévios para a aprovação pelo Município, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:

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 áreas limítrofes ao Município ou abranger terras de outro Município.

III. quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m² (um milhão de metros quadrados).

IV. em loteamentos que possam causar danos ao meio ambiente, uma vez comprovada a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, será consultado o I.A.P. (Instituto Ambiental do Paraná).

CAPÍTULO IV

Dos Projetos de Desmembramento e Remembramento

Art. 21 - Para a aprovação de projeto de desmembramento ou remembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade com certidão atualizada, fornecida pelo Registro de Imóveis, e de planta do imóvel contendo:

I - indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II - a indicação do tipo de uso predominante no local;

III - a indicação da divisão ou junção de lotes pretendida.

Art. 22 - Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o Artigo 8º desta Lei e seu Parágrafo 2º.

Parágrafo Único - O Executivo Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamentos cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no Artigo 13 desta Lei.

CAPÍTULO V

Da Aprovação do Projeto de Loteamento, Desmembramento ou Remembramento

Art. 23 - O projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ouvidos os Órgãos Federal e Estadual quando for o caso, a quem também compete a fixação das diretrizes a que alude o Artigo 13 desta Lei.

§ 1º - A Prefeitura disporá de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data da entrega protocolar do projeto do loteamento, para pronunciar-se.

§ 2º - O interessado deverá atender, no prazo de 15 (quinze) dias, ao pedido de esclarecimento ou de apresentação de elementos elucidativos formulado pelo organismo competente no curso do processo, salvo prorrogação maior concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 24 - Por ocasião da aprovação do projeto do loteamento, o proprietário assinará termo de compromisso no qual se obrigará a:

I. executar, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:

a) afixar placa, em local visível, na entrada do loteamento, com o nome do loteamento, nome do loteador, número da licença de instalação (alvará) da Prefeitura, licença prévia e licença de instalação do IAP, logomarcas dos órgãos envolvidos, de acordo com as diretrizes fornecidas pela SEPLAN – Secretaria Municipal de Planejamento / IPPUB - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Francisco Beltrão;

b) abertura e terraplanagem das vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

c) Implantação da galeria de águas pluviais, incluindo poços de visita e bocas-de-lôbo, além do sistema de captação e infiltração das águas pluviais de acordo com o projeto e diretrizes aprovadas pela Prefeitura Municipal;

d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

e) a implantação da rede de água potável de conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela SANEPAR, ou, abertura de poços, nos casos em que não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água no prazo máximo de 2 (dois) anos;

f) a implantação da rede coletora de esgoto de conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela SANEPAR; nos casos em que não for possível a ligação ao sistema de coleta e tratamento, caberá ao proprietário do lote, e não ao loteador a destinação do esgoto doméstico para fossas sépticas no interior do seu lote, independentemente da existência da rede coletora implantada;

g) pavimentação, das vias de circulação, com asfalto ou calçamento, ou outro material aprovado pela Prefeitura, incluindo meios-fios, guias de pedra ou concreto em todas as vias e praças;

h) rede de energia elétrica e de iluminação pública de conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela COPEL e pela Prefeitura Municipal;

i) arborização das vias do loteamento, na proporção mínima de 2 (duas) árvores por lote, de acordo com o Plano de Arborização do Município;

j) a construção de jardins, parques, praças previstas no projeto de parcelamento;

k) Afixação das placas de sinalização de trânsito de acordo com as diretrizes fornecidas pela SEPLAN / DEBETAN – Departamento Beltronense de Trânsito;

l) Afixação das placas de identificação dos logradouros, com o nome do mesmo, CEP – Código de Endereçamento Postal e indicação da numeração da via, de acordo com as diretrizes da SEPLAN / IPPUB;

m) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

II. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços.

III. não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso.

IV. fazer constar nos compromissos de compra e venda de lotes, e expresso no termo de compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no Inciso I deste Artigo.

V. em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada parcela individualizada.

VI. a Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação de área situada em qualquer parte da área urbana do Município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da mencionada no Parágrafo 1º do Artigo 13.

Parágrafo único - Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, letra b, deste Artigo, deverão ser de concreto ou pedra, segundo padrão fornecido pela Prefeitura.” (Lei 3843/11)

Art. 25 - Uma vez aprovado o plano de loteamento e concluídas as obras, a Prefeitura Municipal baixará um Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverão constar:

I. dados que caracterizem e identifiquem o loteamento.

II. as condições em que o loteamento foi aprovado.

III. indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio Municipal, como bens de uso e comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura.

CAPÍTULO VI

Do Registro e da Fiscalização do Loteamento e Desmembramento

Art. 26 - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal nº 6766, de 19/12/79.

Parágrafo Único - A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do cartório de registro de imóveis.

Art. 27 - Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras e Edificações.

Art. 28 - Caso as obras de que trata o Artigo 24 não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos a contar da data de aprovação do projeto de loteamento, a Prefeitura Municipal anulará a aprovação, devendo o proprietário iniciar novamente o processo de aprovação.

CAPÍTULO VII

Das Modificações

Art. 29 - O arruador ou loteador poderá requerer modificação total ou parcial do projeto de arruamento ou loteamento aprovado, desde que:

- I. sejam obedecidas as normas legais e regulamentares;
- II. seja obtida a anuência de todos os titulares de direito sobre as áreas vendidas ou compromissadas à venda quando for o caso.

CAPÍTULO VIII

Dos Projetos de Condomínio Horizontal

Art. 30 - Aplica-se ao Projeto de Condomínio horizontal no que couber o disposto nesta Lei, em cujo projeto deverá contar os seguintes requisitos:

- I. Plano de situação das edificações;
- II. Projetos das edificações para residências e/ou indústrias, áreas de recreação e lazer e seus respectivos equipamentos;
- III. Planilha definindo áreas de uso comum particular, taxa de ocupação e índice construtivo.

Art. 31 - O condomínio horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Meio Ambiente, Código de Obras e Posturas Municipais, demais disposições relativas ao parcelamento do solo e demais parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Parágrafo Único - A implantação de condomínio horizontal em gleba não originária de loteamento urbano aprovado pelo município e sujeita a diretriz de arruamento, deve atender preliminarmente as disposições urbanísticas exigidas para loteamento.

Art. 32 - Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I. não poderão ter área superior a 25.000,00 m² (vinte e cinco mil metros quadrados).
- II. a taxa de ocupação das edificações será de 40% (quarenta por cento), no máximo.
- III. será reservada uma área interna destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a no mínimo 10% (dez por cento) da área total do condomínio horizontal, excluídas deste percentual as vias de circulação interna.
- IV. serão previstas áreas para estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto em legislação específica sobre a matéria.

V. não poderão prejudicar o acesso público a margem dos rios e canais, não podendo cercá-las para o uso privativo, conforme o Artigo 99 do Código Civil Brasileiro.

VI. os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras, não se admitindo a construção de muros divisórios internos.

VII. as obras de urbanização interna deverão apresentar no mínimo:

a) afixar placa, em local visível, na entrada do loteamento, com o nome do loteamento, nome do loteador, número da licença de instalação (alvará) da Prefeitura, licença prévia e licença de instalação do IAP, logomarcas dos órgãos envolvidos, de acordo com as diretrizes fornecidas pela SEPLAN / IPPUB;

b) abertura e terraplanagem das vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;

c) Implantação da galeria de águas pluviais, incluindo poços de visita e bocas-de-lôbo, além do sistema de captação e infiltração das águas pluviais de acordo com o projeto e diretrizes aprovadas pela Prefeitura Municipal;

d) drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

e) a implantação da rede de água potável de conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela SANEPAR, ou, abertura de poços, nos casos em que não exista previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água no prazo máximo de 2 (dois) anos;

f) a implantação da rede coletora de esgoto de conformidade com o projeto e diretrizes aprovadas pela SANEPAR; nos casos em que não for possível a ligação ao sistema de coleta e tratamento, caberá ao proprietário do lote, e não ao loteador a destinação do esgoto doméstico para fossas sépticas ou canteiro bio-séptico no interior do seu lote, independentemente da existência da rede coletora implantada;

g) pavimentação, das vias de circulação, com asfalto ou calçamento, ou outro material aprovado pela Prefeitura, incluindo meios-fios, guias de pedra ou concreto e em todas as vias e praças;

h) rede de energia elétrica e de iluminação pública de conformidade com o projeto e diretrizes aprovados pela COPEL e pela Prefeitura Municipal;

i) arborização das vias do loteamento, na proporção mínima de 2 (duas) árvores por lote, de acordo com o Plano de Arborização do Município;

j) a construção de jardins, parques, praças previstas no projeto de parcelamento;

k) quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei. (Lei nº 3843/11)

VIII. doação de área à Prefeitura Municipal, externa aos seus limites e correspondentes a 10% (dez por cento) da área do empreendimento, devendo ser transferida para a Prefeitura Municipal, através de escritura pública de doação, registrado no Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município. A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu

critério, a doação da área situada em qualquer parte da área urbana do município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada no Parágrafo 1 o Artigo 13.

IX. entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal.

Art. 33 - As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§ 1º - Ao ser registrado no Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada condição de uso da área somente para condomínio horizontal e a proibição da subdivisão da área em lotes individualizados.

§ 2º - A Prefeitura Municipal não estenderá qualquer serviço público ao interior de condomínio horizontal, sendo estes de responsabilidade exclusiva dos condomínios.

CAPÍTULO IX
Das Normas Técnicas
Seção I
Das Vias de Circulação, dos Lotes e das Quadras

Art. 34 - Os projetos de arruamento do loteamento deverão ser submetidos à aprovação da Prefeitura, conforme estabelecido na presente Lei, devendo ser projetado de modo a constituir rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

Art. 35 - **As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua a Lei do Sistema Viário do município, não se admitindo nenhuma via com largura inferior a 14,00 m (quatorze metros). (lei 3843/11)**

§ 1º - As normas, dimensões, especificações e padrões abrangem tópicos que deverão a seguir ser explicitados para cada um dos tipos de vias nos termos da Lei do Sistema Viário.

§ 2º - A arborização, retornos, calçadas e canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário fornecidos pelo organismo Municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DNIT e DER.

§ 3º - As vias locais sem saída (com bolsão de retorno ou em “cul-de-sac”) darão acesso a um máximo de 30 (trinta) unidades residenciais ou apresentarão uma extensão máxima de 100,00 m (cento metros) medida de outra via.

§ 4º - Os bolsões de retorno (em “cul-de-sac”) deverão ser executados com raio mínimo de 15,00 m (quinze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo Municipal competente.

Seção II

Dos Parâmetros dos Lotes

Art. 36 - Para efeito desta Lei, os parâmetros a serem considerados para o dimensionamento dos lotes na área urbana, sejam elas de propriedade pública ou privada, serão testada e área mínima.

Art. 37 - Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo Único - O lote mínimo para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município é de 300,00 m² (trezentos metros quadrados) de área e testada mínima e na secção média da profundidade de 10,00 m (dez metros) lineares, quando em meio de quadra, e 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área mínima e testada mínima de 15,00 m (quinze metros) lineares, quando em lotes de esquina. (lei 3843/11)

Art. 38 – Os lotes de esquina deverão obedecer parâmetros que possibilitem a visibilidade nas duas ruas, sendo para isso projetados com um chanfro de 2,50 m (dois metros e cinqüenta centímetros) na esquina. (lei 3843/11)

Art. 39 - Serão permitidas construções ou edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados o coeficiente de aproveitamento e gabarito estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo.

Art. 40 - Os lotes para condomínios horizontais deverão respeitar as limitações do Código de Edificações, da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo e demais dispositivos legais.

Art. 41 - Todo loteamento deverá prever obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, áreas específicas para usos institucionais e áreas verdes, necessárias aos equipamentos urbanos do Município e que a este serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§ 1º - Em relação a área total do loteamento, dentro do percentual de 40% (quarenta por cento) de áreas públicas, serão reservadas para os usos referidos no “caput” deste Artigo, áreas no mínimo de:

- I. 7% (sete por cento) para usos institucionais ou comunitários.
- II. 8% (oito por cento) para áreas verdes.

§ 2º - A Prefeitura não poderá alienar em nenhuma hipótese as áreas previstas neste Artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar-lhe os usos institucional ou recreacional adequados, tais como: praça, parque, estabelecimento educacional, posto de saúde, ou ainda, de puericultura, posto policial ou de bombeiro, agência telefônica, mercado, abrigo para passageiro de transportes coletivos, instalações esportivas, ou outras que visem atender necessidades da população residente ou visitante.

§ 3º - Excluem-se da obrigatoriedade do parágrafo anterior as permutas efetuadas para implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

CAPÍTULO X

Das Disposições Gerais

Art. 42 - A Prefeitura Municipal somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 43 - As taxas de ocupação, os coeficientes de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado a edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Código de Obras e da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo em vigor.

Art. 44 - O Prefeito Municipal poderá baixar por Decreto normas ou especificações adicionais relativas à execução dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

Art. 45 - Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados, estão sujeitos as exigências da mesma.

Art. 46 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 47 - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 48 - As infrações da presente Lei darão ensejo à multa, embargo administrativo e à demolição da obra, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação de loteamento ou arruamento.

Parágrafo Único - O Prefeito Municipal regulamentará por decreto os valores das multas a serem aplicadas compatibilizadas com o tipo da infração cometida.

Art. 49 – A Secretaria Municipal de Planejamento/Ippub, elaborará manual explicativo de todo o processo burocrático necessário para edificação de loteamentos, com intuito de auxiliar o empreendedor imobiliário na obtenção das licenças de que trata esta lei. (lei 3843/11)

Art. 50 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Francisco Beltrão, 13 de julho de 2007.

VILMAR CORDASSO

SERGIO VITALINO GALVÃO
SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PREFEITO MUNICIPAL