



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br



Plano Diretor Municipal

Rio Bom

LEGISLAÇÃO



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

ROBERTO REQUIÃO *Governador*

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO

LUIZ FORTE NETTO *Secretário*

WILSON BLEY LIPSKI *Diretor Geral*

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE

LUIZ FORTE NETTO *Superintendente*

ANTONIO A TOLEDO DA SILVA *Diretor de Administração e Finanças*

MIRYAN KRAVCHYCHYN *Diretora de Operação*

MIRGIA THEREZA NALINI *Coordenadora de Projetos*

KAREN BARRETO CAMPELO *Coordenadora de Operações*

ALBARI ALVES DE MEDEIROS *Coordenador ER Maringá*

EDGARD MIRMOND ARRUDA FILHO *Coordenador ER Ponta Grossa*

GERALDO LUIZ FARIAS *Coordenador ER Região Metropolitana e Litoral*

HÉLIO SABINO DEITOS *Coordenador ER Cascavel*

UBIRAJARA CEBULSKI *Coordenador ER Guarapuava*

VALTER OGUDO MORAIS *Coordenador ER Londrina*

MUNICÍPIO DE RIO BOM

Prefeito Municipal

MAURO PINTO DE ANDRADE

SUPERVISÃO

Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Diretoria de Operações



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br



Plano Diretor Municipal

Rio Bom

PROJETO DE LEI DO PARCELAMENTO DO SOLO

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 045/2008

REF.:

TOMADA DE PREÇOS Nº 001/2008



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

CONSULTORIA CONTRATADA INSTITUTO CASAMUNDO ARQUITETURA E URBANISMO

Coordenadora Geral

Christiane de Paula Guimarães – Arquiteta e Urbanista – CREA PR -89571/D

Equipe Consultora

Gabriela Maróstica Navarro – Arquiteta e Urbanista – CREA PR 89572/D

Laisa Stroher – Arquiteta e Urbanista – CREA PR 101614/D

Sidnei Silvério – Economista

Gisele Carozza de Souza Risso – Advogada – OAB/PR 41.043

Rômulo Zacharias – Engenheiro Civil – CREA PR 85510/D

EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

Coordenação Geral

Virgílio Primon

Representantes da Saúde: Cleverson Lemes Ribeiro / Lucia Parra Vieira

Representantes da Educação: José Carlos Freire / Fred Keller Oliveira Verolla

Representante da Vigilância Sanitária: Carlos Souto

Representante da Esporte, Cultura e Lazer: Edson Galatti

Representantes da Assistência Social: Eurídes Augusta de Oliveira Bueno / Shirlei Ap. Bonfá

Representantes da Agricultura e Meio Ambiente: Antonio Jose Fernandes / Marcos M. Higutti

Representantes da Câmara dos Vereadores: Evaristo Eduardo da Silva

Representante das Finanças: João Batista Pereira / Cristina Vogt Verola

Representante da Secretaria de Obras: José Reinaldo da Silva / Sergio Henrique Ribas / Sergio de Oliveira

COMISSÃO/ CONSELHO DE ACOMPANHAMENTO

Representante do Distrito Santo Antônio do palmital: Franciele Mendes

representantes dos Conjuntos Habitacionais: Alexandre José Maia/Pascoalino de Almeida Rosa

Representante das Comunidades Rurais: Luiz Vandorici/João Miguel Benedito

Representante do Conselho de Segurança: Gilberto Rodrigues dos Santos

Rpresentante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais: Olívio Nunes de Andrade

Representantes do Comércio: Júlio Sene/Geraldo Aparecido pereira

Representantes da Indústria: Bernardo Melchert/Ailton de Almeida

Representantes da Igreja: Maria de Lourdes Oliveira Verola

Representantes das Entidades Assistenciais: Rosa Maria Bonfá Andrade/ Luciyane Sorce Belenke

SUPERVISÃO SEDU/PARANACIDADE

Maristela Muller

ANALISTA DE DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

SUMÁRIO

TÍTULO I	7
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	7
CAPÍTULO I	7
DOS OBJETIVOS.....	7
CAPÍTULO II	8
DAS DEFINIÇÕES	8
TÍTULO II	10
DAS NORMAS TÉCNICAS	6
CAPÍTULO I	10
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS	10
SEÇÃO I	11
DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS	11
SEÇÃO II	12
DIMENSIONAMENTO DE LOTES E QUADRAS EM LOTEAMENTOS.....	12
SEÇÃO III	12
DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO EM LOTEAMENTOS	12
SEÇÃO IV	14
DA INFRAESTRUTURA BÁSICA E DOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA LOTEAMENTOS	14
SEÇÃO V	16
DIMENSIONAMENTO DE LOTES EM DESMEMBRAMENTOS	16
SEÇÃO VI	16
DOS FRACIONAMENTOS	16
SUBSEÇÃO I	16
DOS TIPOS DE FRACIONAMENTOS	16
SUBSEÇÃO II	17
REQUISITOS PARA FRACIONAMENTOS LONGITUDINAIS.....	17
SUBSEÇÃO III	17
REQUISITOS PARA FRACIONAMENTOS TRANSVERSAIS	17
SEÇÃO VII	18



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS DE INTERESSE SOCIAL.....	18
CAPÍTULO II.....	18
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS	18
TÍTULO III.....	19
DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS	19
CAPÍTULO I	19
DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS.....	19
SEÇÃO I.....	19
DA CONSULTA PRÉVIA.....	19
SEÇÃO II.....	22
DO PROJETO DE LOTEAMENTO.....	22
SEÇÃO III.....	26
DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO.....	26
CAPÍTULO II.....	29
DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS E REMEMBRAMENTOS	29
CAPÍTULO III.....	30
DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	30
CAPÍTULO IV	32
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS	32
TÍTULO IV	33
DAS GARANTIAS	33
TÍTULO V	34
DA FISCALIZAÇÃO	34
TÍTULO VI	34
DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS.....	34
TÍTULO VII	35
DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES	35
TÍTULO VIII	36
DISPOSIÇÕES FINAIS	36



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

Autógrafo do Projeto de Lei nº. 037/2010, aprovado nas Sessões Ordinárias dos dias: 29/11/10, 06/12/10 e 13/12/10.

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 037/2010

Súmula: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Rio Bom e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE RIO BOM, Estado do Paraná, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono o seguinte Lei

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Esta Lei regula o parcelamento do solo urbano no Município de Rio Bom, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei federal n.º 6.766/79, alterada pela Lei federal n.º 9.785/99 e o Decreto-lei n.º 58/37.

§ 1º - Considera-se área urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei dos Perímetros Urbanos do Município.

§ 2º - Considera-se área rural, para fins de aplicação desta Lei, aquela pertencente ao Município de Rio Bom, localizada fora dos limites definidos pela Lei dos Perímetros Urbanos do Município.

§ 3º - O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido nas zonas declaradas urbanas por lei municipal e de urbanização específica assim declaradas até a data de aprovação desta Lei..

§ 4º - O parcelamento da zona agrícola somente será permitido para fins rurais e usos permissíveis especificados na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º - Esta Lei tem por objetivos:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

- 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;
- V - ordenar a estrutura fundiária da área rural.

Art. 3º - A execução de qualquer loteamento, arruamento, desmembramento ou remembramento no Município, dependerá de prévia licença da Prefeitura Municipal, devendo ser ouvidas, quando for o caso, o Conselho do Plano Diretor e Habitação Social de Rio Bom.

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

§ 2º - Esta Lei complementa, não altera ou substitui as exigências de caráter urbanístico estabelecidas na Lei de Uso de Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário do Município.

CAPÍTULO II

DAS DEFINIÇÕES

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

- I- ALINHAMENTO PREDIAL - linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II- ALVARÁ - documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- III- ÁREA DE FUNDO DE VALE - área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;
- IV- ÁREA TOTAL - área abrangida pelo loteamento, desmembramento ou condomínio horizontal, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;
- V- 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;
- VI- ARRUAMENTO - logradouro, ou conjunto de logradouros públicos, destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

VII-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;

VIII- DESDOBRO - parcelamento de um lote em dois;

IX- DESMEMBRAMENTO OU SUBDIVISÃO - divisão de gleba em lotes destinados à 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;

X- EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO - equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

XI- EQUIPAMENTO URBANO - equipamento público de abastecimento de água, coleta de esgoto, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;

XII- ESPAÇO LIVRE DE USO PÚBLICO - praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

XIII- FRAÇÃO IDEAL - parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XIV- FUNDO DO LOTE - divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à menor testada;

XV- GLEBA - área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XVI- LARGURA MÉDIA DO LOTE - distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;

XVII- LOGRADOURO PÚBLICO - área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada às vias de circulação e espaços livres;

XVIII- LOTE OU DATA - terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

XIX- LOTEAMENTO - subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e logradouros públicos, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

- XX- PARCELAMENTO - subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio horizontal;
- XXI- PASSEIO OU CALÇADA - parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;
- XXII- PISTA DE ROLAMENTO - parte do logradouro ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;
- XXIII- PROFUNDIDADE DO LOTE - distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo ;
- XXIV- QUADRA - terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXV- REMEMBRAMENTO OU UNIFICAÇÃO - junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;
- XXVI- TALVEGUE - linha sinuosa definida pela sucessão dos pontos de maior profundidade ao longo do leito de um curso d'água;
- XXVII- VIA DE ACESSO - área de uso comum destinada à circulação e ao acesso às unidades de parcelamentos ou condomínios;
- XXVIII- VIA DE CIRCULAÇÃO - avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

TÍTULO II

DAS NORMAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 5º - O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou fracionamento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de logradouros públicos, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário, da rede de energia elétrica pública e domiciliar, e de abastecimento de água potável existentes, desde que não implique na



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se fracionamento a subdivisão de lotes existentes em duas ou mais frações menores com ou sem a necessidade de abertura de travessa para acesso das novas parcelas, respeitadas as dimensões mínimas de lotes definidas por esta Lei.

§ 4º Não existe, para fins de aprovação de parcelamentos, a figura do loteamento fechado, sendo permitidos condomínios horizontais de acordo com a Legislação nacional pertinente.

Art. 6º - No parcelamento do solo urbano deverão ser observadas as disposições desta Lei, exigências do Sistema Viário e dos Parâmetros definidos pelo Anexo C da Lei de Uso e Ocupação do Solo, bem como as da legislação ambiental federal, estadual e municipal e o a Lei do Plano Diretor Municipal Participativo.

SEÇÃO I

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 7º - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas áreas urbanas passíveis de serem parceladas, de acordo com os parâmetros previstos pelo Anexo C da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 8º - Não será permitido o parcelamento do solo:

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

II - nas nascentes e corpos d'água e nas demais áreas de preservação permanente;

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

IV - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

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

VI - em área de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições suportáveis de habitabilidade, até a sua correção;

VII - em terrenos situados nas zonas de proteção ambiental, instituídas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

VIII - em áreas onde a poluição ou a degradação da qualidade ambiental impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

SEÇÃO II

DIMENSIONAMENTO DE LOTES E QUADRAS EM LOTEAMENTOS

Art. 9º - As dimensões e área mínimas, bem como os usos e os parâmetros de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles da zona em que se localiza a gleba, segundo estabelecido na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 10 - As quadras não poderão ter comprimento superior a 200 m (duzentos metros) ou inferior a 40 m (quarenta metros).

Parágrafo único - Serão admitidos dimensionamentos diferenciados de quadras mediante a análise do Conselho do Plano Diretor e Habitação Social de Rio Bom.

Art. 11 - Nos condomínios horizontais, bem como nos parcelamentos destinados a loteamentos de interesse social, as dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os usos e os parâmetros de ocupação do solo, serão aqueles referentes às zonas classificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano como Zona Especial de Interesse Social, considerando-se recuos frontais aqueles em relação à via de acesso interna e à divisa com o logradouro público, mesmo que o lote não se sirva deste logradouro.

Art. 12 - Somente serão permitidas alterações nas parcelas dos condomínios horizontais e loteamentos de interesse social que resultem em unidades com área igual ou superior às estabelecidas no respectivo Alvará de Aprovação.

SEÇÃO III

DA DOAÇÃO DE ÁREAS DESTINADAS AO USO PÚBLICO EM LOTEAMENTOS

Art. 13 - O proprietário da área parcelada cederá ao Município, sem ônus para este, uma percentagem da área a lotear, que corresponde às áreas destinadas ao uso público, constituídas de:

I - áreas destinadas ao sistema viário;

II - áreas destinadas aos equipamentos urbanos, institucionais e comunitários;

III - áreas destinadas à implantação de praças e áreas públicas de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

§ 1º Consideram-se equipamentos urbanos aqueles de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, as redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar.

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares, as quais:

I - não poderão estar situadas nas faixas não edificáveis;

II - serão sempre determinadas pelo Poder Executivo Municipal, levando-se em conta o interesse coletivo.

Art. 14 - As áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

I - o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;

II - o atendimento ao disposto pelos Parâmetros do Sistema Viário Municipal.

Art.15 - As áreas destinadas aos equipamentos comunitários, assim como aquelas destinadas a praças e áreas públicas de lazer, devem ser doadas na proporção disposta como segue:

I - A área mínima a ser doada para equipamentos comunitários deverá ser de 5% da área total.

II - A área mínima a ser doada para praças e áreas públicas de lazer deverá ser de 5% da área total.

III - As áreas destinadas às praças e áreas públicas de lazer e aos equipamentos urbanos e comunitários podem ser contíguas, mas não podem sobrepor-se.

IV - A soma das áreas doadas para vias públicas, equipamentos comunitários, praças e áreas públicas de lazer e não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da área.

V - Quando a soma das áreas doadas for inferior a definida no parágrafo anterior deverá ser complementada com praças e áreas públicas de lazer e/ou áreas destinadas a equipamentos urbanos ou comunitários.

§ 1º - O Poder Executivo poderá receber áreas de fundo de vale, mas, para efeito do cálculo das áreas definidas no Parágrafo 1º, serão computados, no máximo, 25,0% (vinte e cinco por cento) do total dessas áreas.

§ 2º - As rótulas de intersecção viária serão computadas na área do sistema viário.

Art. 16 - A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar ao patrimônio e domínio do Município as áreas das vias de circulação, os espaços livres de uso público e as áreas



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

destinadas a equipamentos comunitários e urbanos, constantes do projeto geométrico e do memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Prefeitura Municipal.

Art. 17 - Os imóveis constituídos por espaços livres de uso público e por áreas de equipamentos comunitários não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pelo Poder Público Municipal, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 18 - Nos condomínios horizontais a área de uso comum destinada à recreação será equivalente a 5% (cinco por cento) da área total da gleba e terá no mínimo 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), podendo ser dividida em, no máximo, 2 (duas) localizações.

Art. 19 - A Prefeitura Municipal não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

SEÇÃO IV

DA INFRAESTRUTURA BÁSICA E DOS REQUISITOS MÍNIMOS PARA LOTEAMENTOS

Art. 20 - Toda infraestrutura básica deverá conectar-se com as redes existentes.

Parágrafo único. Considera-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgotamento sanitário, abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas.

Art. 21 - Todo projeto de loteamento deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I - demarcação das quadras, lotes, vias de circulação e demais áreas, através de marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até 1 (um) ano após a aprovação do loteamento;
- II - rede de drenagem de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal competente;
- III - rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- IV - rede de coleta de águas servidas de acordo com as normas da respectiva concessionária, ou certidão desta, dispensando expressamente a execução da mesma quando do impedimento técnico;
- V - rede compacta de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

VI - 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;

VII - pavimentação de passeios segundo o modelo contido na Lei do Sistema Viário do Município;

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

IX - recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar.

Parágrafo Único - 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.

Art. 22 - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - articular-se com as vias adjacentes oficiais existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário do Município;

II - obedecer aos gabaritos das vias estabelecidos na Lei do Sistema Viário do Município;

III - serem providas de praça de manobra, com passeio, que possa conter um círculo com raio mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento, quando houver interrupção ou descontinuidade no traçado, salvo se constituir diretriz de arruamento estabelecida na Lei do Sistema Viário do Município.

Art. 23 - São consideradas áreas de fundo de vale as localizadas em torno das nascentes e ao longo dos cursos d'água, medidas a partir do seu talvegue, tendo como divisa uma via paisagística.

§ 1º - A distância do talvegue do curso d'água até a via paisagística deverá ter a dimensão mínima de 50,00m (cinquenta metros), atendendo ao traçado das diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

§ 2º - Deverá ser mantida como zona de proteção ambiental uma faixa com largura mínima de 30m (trinta metros) de cada lado das nascentes e cursos d'água, conforme previsto na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

Art. 24 - As obras e serviços de infraestrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pela Prefeitura Municipal.

§ 1º - O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do decreto de aprovação do parcelamento ou expedição do alvará de licença de subdivisão pela Prefeitura Municipal, para executar os serviços e obras de infraestrutura nele exigidos.

§ 2º - Qualquer alteração na seqüência de execução dos serviços e obras mencionados neste Artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 3º - Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente, ou às Concessionárias de Serviços Públicos, a vistoria e o respectivo laudo de recebimento do serviço ou obra, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

§ 4º - Caso as obras não sejam realizadas dentro do prazo previsto no respectivo cronograma, a Prefeitura Municipal executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes.

SEÇÃO V

DIMENSIONAMENTO DE LOTES EM DESMEMBRAMENTOS

Art. 25 - O dimensionamento de lotes resultantes de desmembramento deverá atender ao disposto no Anexo C da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SEÇÃO VI

DOS FRACIONAMENTOS

SUBSEÇÃO I

DOS TIPOS DE FRACIONAMENTOS

Art. 26 - Para efeitos de aplicação desta Lei, os fracionamentos serão classificados em:

I - Fracionamento Longitudinal, quando o fracionamento ocorrer perpendicular à testada, no sentido longitudinal do lote;

II - Fracionamento Transversal, quando o fracionamento ocorrer paralelo à testada, no sentido transversal do lote.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

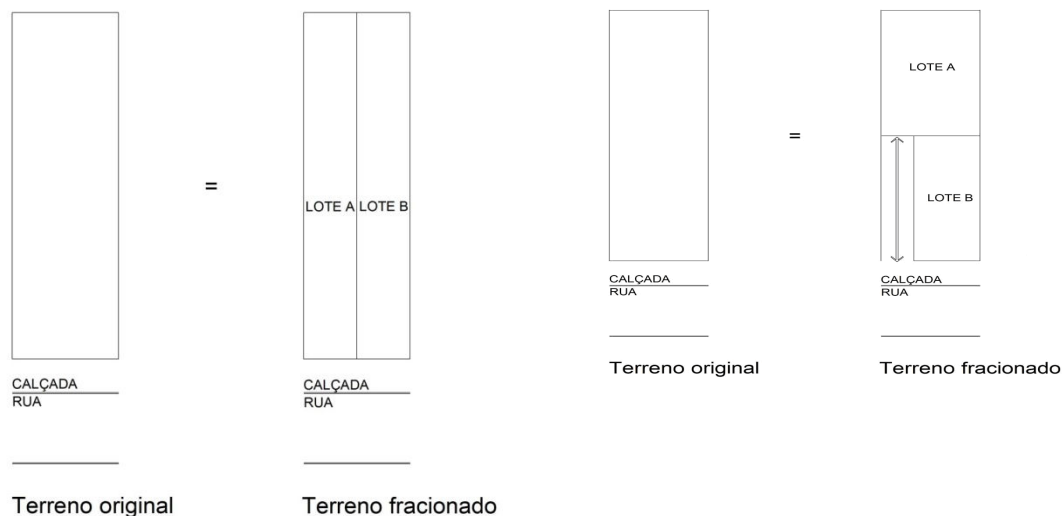


Fig 01: Fracionamento Longitudinal

Fig 02: Fracionamento Transversal

SUBSEÇÃO II

REQUISITOS PARA FRACIONAMENTOS LONGITUDINAIS

Art. 27 – Os Fracionamentos Transversais deverão apenas atender às dimensões mínimas para os lotes estabelecidas para cada Área e Eixos, segundo o Anexo C da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

SUBSEÇÃO III

REQUISITOS PARA FRACIONAMENTOS TRANSVERSAIS

Art. 28 – Além de atender aos requisitos dispostos no Anexo C da Lei de Uso e Ocupação do Solo, os fracionamentos transversais deverão prever a abertura de travessa de acesso aos lotes.

§ 1º - A travessa da qual trata o caput deste artigo deverá:

I - estar disposta rente a uma das divisas laterais do terreno;

II - possuir 3,5m de largura.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal deverá indicar o local mais adequado para a abertura da travessa, levando em conta o interesse coletivo e as possibilidades de melhor insolação e ventilação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

SEÇÃO VII

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 29 - Consideram-se lotes populares aqueles com área inferior a 360,00m² (trezentos e sessenta metros quadrados), com área mínima de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada mínima de 8,00m (oito metros) e loteamentos para interesse social aqueles que contenham, no mínimo, 75% de lotes populares.

Art. 30 - Nas áreas de interesse social o parcelamento deverá respeitar o mínimo previsto na Lei Federal Nº 6.766/79.

§ 1º - O parcelamento do solo urbano para fins populares poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei.

§ 2º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo para a zona em que se situe.

§ 3º A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social consistirá, no mínimo, de:

- I - vias de circulação;
- II - escoamento das águas pluviais;
- III - rede para o abastecimento de água potável;
- IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

CAPÍTULO II

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art.31 - 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 agro-pastoril 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 da zona agrícola deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - será registrada uma reserva florestal legal dentro do próprio imóvel, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

II - As estradas de acesso às parcelas deverão atender ao disposto na Lei do Sistema Viário Municipal.

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

TÍTULO III

DA APROVAÇÃO DE PARCELAMENTOS

CAPÍTULO I

DA APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS

SEÇÃO I

DA CONSULTA PRÉVIA

Art. 32 - O interessado em elaborar projeto de parcelamento deverá solicitar ao Poder Executivo Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo, os requisitos urbanísticos e as diretrizes para Utilização e Edificação do Solo e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal;

II - planta planialtimétrica da área a ser loteada, em 3 (três) vias, na escala 1:1.000 (um para mil), com referências da rede oficial, assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) localização dos corpos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos;

c) relevo, por meio de curvas de nível eqüidistantes de 1m (um metro);

d) arruamentos vizinhos a todo perímetro;

e) localização das praças, das áreas de lazer, dos equipamentos urbanos, comunitários e institucionais existentes no local ou em suas adjacências num raio de 300m (trezentos metros);

f) norte magnético e verdadeiro.

III - o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

IV - planta de situação da área a ser loteada, em 3 (três) vias, na escala 1:5.000 (um para cinco mil), indicando:

- a) norte magnético e verdadeiro;
- b) área total e dimensões do terreno;
- c) principais pontos de referência, assinalando as áreas limítrofes que já estejam arruadas.

V - matrícula do registro de imóveis, com certidão de ônus reais atualizada;

VI - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel, atualizadas.

Art. 33 - Havendo viabilidade de implantação, o Poder Executivo Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor Municipal Participativo, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - as diretrizes das vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

II - a fixação dos limites áreas ou eixos que regem a gleba na qual se inserirá o loteamento, de acordo com a Divisão Territorial e os Parâmetros de Utilização e Edificação;

III - a localização aproximada das áreas dos equipamentos urbanos e comunitários e das praças e áreas de lazer de uso público, de acordo com as prioridades para cada área ou eixo;

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

V - a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado.

§ 1º - A Prefeitura Municipal terá um prazo de no máximo 30 (trinta) dias, a partir do protocolo do requerimento, para emitir as Diretrizes Básicas de Loteamento.

§ 2º - Após o recolhimento das taxas devidas, o interessado receberá as Diretrizes que vigorarão pelo prazo máximo de 90 (noventa) dias, a partir da sua expedição.

§ 3º - As Diretrizes referidas neste Artigo não implicarão na aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

§ 4º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva ART (Anotação de Responsabilidade Técnica), devidamente recolhida junto ao CREA.

§ 5º - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 34 - Por ocasião de fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitado:

I - elaboração de parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica, o qual deverá compreender a delimitação das zonas ou unidades do terreno que apresentam comportamento geotécnico homogêneo;

II - estabelecimento, para cada unidade, de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos projetos.

§ 1º - As diretrizes geotécnicas incluirão recomendações relacionadas a escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações (recalques), estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações e drenagens.

§ 2º - São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno envolvendo declividade natural superior a 25% (vinte e cinco por cento);

II - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando solos moles de elevada compressibilidade;

III - mais do que 30% (trinta por cento) da área total do terreno apresentando evidências de intervenções anteriores potencialmente problemáticas como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de extração mineral;

IV - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

V - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

VI - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

SEÇÃO II

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 35 – Após a consulta prévia, havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará projeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Poder Executivo Municipal e referenciado à rede oficial do Município, composto de:

I - planta do imóvel, em meio digital e 3 (três) plotagens em escala 1:1.000 (um para mil) ou 1:500 (um para quinhentos), indicando:

- a) delimitação exata dos confrontantes, curva de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 30m (trinta metros);
- b) quadras e lotes com respectivas dimensões e numeração;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;
- d) corpos de água e nascentes e respectivas faixas de preservação permanente, com anotação interna ao desenho “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações”, sem prejuízo do disposto no Art. 23 desta Lei.
- e) sentido de escoamento das águas pluviais;
- f) delimitação e indicação das áreas destinadas às praças ou áreas de lazer e aos equipamentos urbanos e comunitários;
- g) faixas não edificáveis, nos lotes em que forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- h) raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- i) larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;
- j) ruas adjacentes que se articulam com o projeto de loteamento;
- k) faixas de domínio das rodovias, ferrovias, dutos e sob as linhas de alta tensão, com anotação interna ao desenho “FAIXA NÃO EDIFICÁVEL - Lei Federal n.º 6.766/79 e alterações”;
- l) construções existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

m) áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;

n) quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta, contendo: a área total do loteamento, das quadras, dos lotes e do sistema viário, bem como da área dos espaços livres de uso público e daqueles destinados aos equipamentos comunitários e urbanos, que serão transferidos ao Município, e do número total de lotes;

II - Perfis Longitudinais das Vias de Circulação, contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 30m (trinta metros), número da estaca; traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível) a ser fornecida pelo Poder Executivo Municipal;

III. Perfis Transversais das Vias de Circulação, em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas com detalhamento, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central, quando for o caso, com as devidas dimensões e desenhos;

IV - memorial descritivo, em 3 (três) vias contendo obrigatoriamente:

- a) denominação do loteamento;
- b) descrição sucinta do loteamento com suas características;
- c) condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- d) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município no ato do registro do loteamento;
- e) enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública existentes nas adjacências, e dos que serão implantados;
- f) limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando as áreas de sistema viário, áreas verdes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;
- g) especificação das quadras e lotes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

h) descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento.

V - cópia de Documento Comprobatório da Responsabilidade Técnica de profissional habilitado pelo CREA, relativa ao projeto de loteamento;

VI - projetos das obras de infraestrutura exigida, acompanhado do respectivo orçamento e cronograma, que deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, apresentados em meio digital e acompanhados de 3 (três) plotagens, a saber:

- a) projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais e detalhes dos meios-fios;
- b) projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- c) projeto de abastecimento de água potável;
- d) projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- e) projeto da rede de coleta de esgoto.

VII - modelo de contrato de Compra e Venda, em 3 (três) vias, o qual deverá estar de acordo com a Lei Federal nº. 6.766/79 e alterações, em cláusulas que especifiquem:

- a) compromisso do loteador quanto à execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- b) prazo de execução da infraestrutura, constante nesta Lei;

VIII - documentos relativos à área em parcelamento a serem anexados ao projeto definitivo:

- a) certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
- b) certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- c) certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel;
- d) certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

- e) certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador ou empresa parceladora e seus sócios;
- f) Licença Prévia do Órgão Estadual do Meio Ambiente e licença do Órgão Municipal do Meio Ambiente e;
- g) certidão de baixa do imóvel no cadastro do INCRA;
- h) memorial descritivo da gleba a ser loteada e do loteamento;
- i) documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- j) cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigida;
- k) orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos, apresentado em 2 (duas) vias;
- l) discriminação dos bens ou instrumentos oferecidos em garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura;
- m) modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes;
- n) comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas.

§ 1 - As pranchas de desenho devem obedecer a normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2 - O conteúdo dos projetos de infraestrutura referidos no inciso VI deste artigo deverá atender às exigências específicas definidas pelo Poder Executivo Municipal.

§ 3 - Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro ou visto no CREA e estar cadastrado pelo Poder Executivo Municipal.

§ 4 - Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula exigida no inciso VIII deste artigo não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto à aprovação daí decorrente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

SEÇÃO III

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DO LOTEAMENTO

Art. 36 - Recebido o projeto definitivo de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, o Poder Executivo Municipal procederá:

I - exame de exatidão do projeto definitivo;

II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência da seção II deste capítulo.

§ 1º - O Poder Executivo Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

§ 2º - O Poder Executivo Municipal disporá de 30 (trinta) dias para se pronunciar, ouvidos os órgãos competentes, inclusive os sanitários e os ambientais, no que lhes disser respeito.

Art. 37 - Deferido o processo, o projeto de loteamento terá sua aprovação através de Decreto Municipal, no qual deverá constar:

I - condições em que o loteamento foi autorizado;

II - obras a serem realizadas;

III - cronograma e o orçamento para execução;

IV - áreas caucionadas para garantia da execução das obras;

V - áreas transferidas ao domínio público;

VI - lotes que poderão receber aumento do potencial construtivo, quando for o caso.

Art. 38 No ato de recebimento da cópia do projeto aprovado pelo Poder Executivo Municipal, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

I - Executar as obras de infraestrutura referidas no Artigo 21 desta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo disposto nesta Lei;

II - Executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das vias de circulação, pontilhões e bueiros necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias, de segurança e sanitárias do terreno a arruar;

III – Doar ao Município as áreas de que tratam os Artigos de 13 a 15;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

IV - Facilitar a fiscalização permanente do Poder Executivo Municipal durante a execução das obras e serviços;

V - Não outorgar qualquer escritura de compra e venda ou compromisso de compra e venda dos lotes caucionados antes de concluídas as obras previstas nos incisos I e II deste artigo;

VI - Utilizar o modelo de Contrato de Compra e Venda aprovado pelo Poder Executivo Municipal e conforme a Lei Federal 6.766/79 e suas alterações;

VII - Preservar as áreas verdes existentes, sob pena de responsabilização cível, administrativa e criminal.

Art. 39 No Termo de Compromisso deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador é obrigado a executar e o prazo fixado para sua execução.

Art. 40 Em garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura básica exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§ 1º - Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor dos serviços ou obras de infraestrutura especificadas nos Artigos 90 e 91 desta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

§ 2º - O valor dos lotes será calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área, sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 3º - Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, o Poder Executivo Municipal liberará as garantias de sua execução.

§ 4º - A caução será formalizada mediante escritura pública que deverá ser levada ao Registro de Imóveis, no ato do registro do loteamento.

§ 5º - As áreas a serem transferidas ao domínio público não poderão ser caucionadas para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 6º - A liberação das áreas caucionadas não poderá ser parcial e somente ocorrerá quando todas as obras estiverem concluídas.

Art. 41 - Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ao Registro de Imóveis, apresentando a documentação exigida pela Lei Federal 6.766/79, suas alterações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

§ 1º - O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 60 (sessenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 2º - Desde a data da inscrição do loteamento, no Registro Geral de Imóveis, passam a integrar patrimônio público as vias de comunicação urbanas, as praças, às áreas verdes e as áreas destinadas aos equipamentos urbanos e comunitários, constantes do projeto do memorial descritivo.

Art.42 - Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará certidão ao Poder Executivo Municipal e dará publicação.

§ 1º - Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e o Poder Executivo Municipal, sob pena de arquivamento do processo.

§ 2º - Havendo manifestações, o processo será enviado ao Juiz competente para decisão.

§ 3º - Findo o prazo para impugnação, ou tomada a decisão judicial, será feito imediatamente o registro.

Art. 43 - Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o loteamento, o loteador ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal, através de requerimento, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º - O requerimento do interessado deverá ser acompanhado de uma planta atualizada do loteamento que será considerada oficial para todos os efeitos.

§ 2º - Após a vistoria o Poder Executivo Municipal expedirá um laudo de vistoria e, caso todas as obras estejam de acordo com o Termo de Compromisso e com as demais exigências municipais, expedirá um Termo de Conclusão da Execução das Obras e Serviços, o qual deverá ser encaminhado ao Registro Geral de Imóveis para liberação da caução.

Art. 44 - A não execução total das obras e serviços no prazo legal caracterizará inadimplência do loteador, ficando a cargo do Município a realização das mesmas.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no caput deste artigo, a administração pública promoverá a adjudicação de tantos lotes caucionados, quantos forem necessários.

Art. 45 - A aprovação do projeto de loteamento ou desmembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram os arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Parágrafo único. O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

CAPÍTULO II

DA APROVAÇÃO DE DESMEMBRAMENTOS, FRACIONAMENTOS E REMEMBRAMENTOS

Art. 46 - O pedido de desmembramento ou Fracionamento ou Remembramentos será feito mediante requerimento do interessado ao Poder Executivo Municipal, acompanhado de matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta do imóvel a ser desmembrado na escala 1:1.000 (um para mil), contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II - tipo de uso predominante no local;
- III - áreas e testadas, de acordo com as dimensões mínimas determinadas pelo Anexo C da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, válidas para a(s) áreas(s) ou o(s) eixo(s) afeta(s) ao imóvel;
- IV - divisão ou agrupamento de lotes pretendidos, com respectivas áreas;
- V - dimensões lineares e angulares;
- VI - indicação das edificações existentes;
- VII - indicação das áreas verdes;
- VIII - indicação das áreas a serem doadas ao município para implantação de praças, áreas de lazer e equipamentos comunitários, no caso de Desmembramentos de área superior a área de 5000m² ou que resultarem em mais de 20 (vinte) lotes urbanos;
- IX – indicação da localização e dimensões da travessa a ser transferida ao domínio público, no caso de Fracionamentos Transversais.

Parágrafo único. Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(eis) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Art. 47 - Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

I - os lotes desmembrados tenham as dimensões mínimas para especificadas no Anexo C da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

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

III - dimensão e localização adequadas das áreas a serem doada ao município, no caso de Desmembramentos que se enquadrem no disposto nos artigos de 13 a 15 desta Lei;

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 30 (trinta) dias.

Art. 48 - Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO III

DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Art. 49 - Antes da elaboração do projeto do condomínio, o interessado deverá requerer à Prefeitura a expedição dos documentos referidos nos artigos 33 e 34 desta Lei, ressalvando tratar-se de parcelamento em condomínio.

Art. 50 - Após o recebimento da Certidão de Viabilidade e das Diretrizes Básicas de Parcelamento em Condomínio, de que trata o Artigo anterior, o interessado na aprovação de condomínio horizontal em imóvel de sua propriedade, deverá encaminhar à Prefeitura requerimento para tal fim, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;

II - as certidões mencionadas no Artigo 35 desta Lei;

III - projeto do condomínio elaborado na escala 1:1000 (um por mil), segundo o referencial Universal Transversal Mercator - UTM, apresentado em 5 (cinco) vias e em meio digital (cd, dvd ou outro meio similar), indicando:

- a) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
- b) curvas de nível de 1,00m (um metro) de eqüidistância e locação dos talwegues;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência, ângulos centrais de curvas, eixos das vias com seus rumos e distâncias e cotas do projeto;



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

- d) perfis longitudinais (escala horizontal 1:1000 e vertical 1:100) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação;
- e) a planta dos espaços comuns destinados à circulação e recreação, com suas dimensões e áreas;
- f) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
- g) planta de cada lote, com as dimensões e áreas correspondentes;
- h) a área total do condomínio, dos espaços comuns destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes, da fração ideal dos espaços comuns referente a cada lote, expressos através de valores absolutos e percentuais e do número total de lotes;
- i) faixas de domínio, faixas de segurança, servidões e outras restrições impostas pelas legislações federal, estadual, ou municipal que eventualmente gravem o condomínio;
- j) demais elementos necessários à elucidação do projeto.

IV - memoriais descritivos, a saber:

- a) do condomínio, contendo sua denominação, limites e confrontações, a caracterização do imóvel, dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, das quadras, dos lotes e da fração ideal dos espaços comuns destinados a circulação e recreação referente a cada lote, com suas respectivas porcentagens, bem como a relação dos equipamentos urbanos e comunitários e dos espaços livres de uso público existentes nas adjacências do condomínio e as condições urbanísticas do mesmo e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções;
- b) dos espaços de uso comum destinados a circulação e recreação, com seus limites e confrontações, dimensões e áreas, e com as respectivas porcentagens;
- c) de cada lote, contendo seus limites e confrontações, dimensões, a área privativa do lote e a área da fração ideal dos espaços comuns referente ao lote, com as respectivas porcentagens.

V - projetos complementares segundo o estabelecido no inciso VI do Artigo 35 desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

§ 1º - Além da documentação relacionada nos incisos deste Artigo, o parcelador deverá juntar no pedido de aprovação do condomínio os documentos enumerados no Artigo 35 desta Lei;

§ 2º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida junto ao CREA;

§ 3º - Após análise pelos órgãos competentes, a Prefeitura Municipal expedirá Alvará de Licença para o condomínio horizontal.

CAPÍTULO IV

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS

Art. 51 - O interessado na aprovação de parcelamento rural, deverá encaminhar à Prefeitura Municipal requerimento para Análise Prévia de Parcelamento Rural, acompanhado dos seguintes documentos:

I - comprovante de domínio da gleba;

II - projeto geométrico do parcelamento, desenhado em escala adequada e apresentado em 5 (cinco) vias em cópia heliográfica ou impresso em papel sulfite, no tamanho A3, e em meio digital (cd, dvd ou meio similar), para cada unidade e via de acesso, indicando a situação original e a projetada;

III - croquis de locação das construções existentes, constando a área individual de cada edificação e todas as cotas necessárias ao conhecimento dos recuos e distanciamentos;

IV - memorial descritivo de cada lote;

V - análise prévia do IAP com a locação da área de reserva florestal legal;

VI - declaração assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico indicando expressamente o uso a que se destinam as unidades resultantes do parcelamento.

§ 1º - Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida junto ao CREA.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

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

TÍTULO IV

DAS GARANTIAS

Art. 52 - Para fins de garantia da execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, antes de sua aprovação será constituída caução real correspondente a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o custo desses serviços e obras.

§ 1º - A critério da Prefeitura Municipal, poderá ser admitida caução fidejussória sobre os serviços e obras de infraestrutura de que trata este Artigo, respeitadas as demais condições nele estatuídas.

§ 2º - A caução, quando real, será instrumentada por escritura pública averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, desmembramento ou remembramento, ou será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, às expensas do parcelador.

§ 3º - Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do parcelamento o cronograma físico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana para ele exigidos.

§ 4º - Para cada serviço e obra de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento, a Prefeitura indicará a garantia correspondente.

Art. 53 - Somente após a conclusão da totalidade de cada um dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos para o loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipal poderá liberar as garantias estabelecidas para a sua execução.

Parágrafo Único - No caso de loteamento aprovado por setores ou etapas, será admitida a liberação parcial das garantias por setor, quando a totalidade dos serviços e obras relativas ao setor tiver sido executada e aceita pela Prefeitura Municipal, desde que o caucionamento tenha sido feito por setores.

Art. 54 - A Prefeitura Municipal poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

§ 1º - Para fins de aplicação do disposto no *caput* deste Artigo, a Prefeitura Municipal notificará o parcelador a retomar as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º - Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra esta determinação administrativa, a Prefeitura Municipal dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3º - Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do loteamento, desmembramento ou remembramento, a Prefeitura Municipal, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

TÍTULO V

DA FISCALIZAÇÃO

Art. 55 - Os parcelamentos serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§1º - O parcelador deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

§ 2º - Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo do serviço ou obra de infraestrutura, sem prejuízo de outras cominações legais.

TÍTULO VI

DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

Art. 56 - Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos, levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Prefeitura Municipal.

§ 1º - Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao CREA-PR, segundo suas atribuições profissionais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

§ 2º - A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos, caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

§ 3º - A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

TÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 57 - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal nº 6.766/79, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;

II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;

III - multa, na forma de penalidade pecuniária, graduável de acordo com a gravidade da infração;

IV - cassação da licença para parcelar.

§ 1º - Será aplicada a simples advertência quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º - A aplicação e o pagamento da multa não exime o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar.

§ 3º - O embargo ou a interdição serão comunicados aos interessados mediante notificação.

Art. 58 - O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento, com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado, não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE RIO BOM

Estado do Paraná

Av. Curitiba, Nº 65 – CNPJ : 757712120001-71 - Fone: (043) 468 1123

E-mail: prefeituraderiobom@yahoo.com.br

TÍTULO VIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 59 - Os loteamentos em execução, que estiverem em desacordo com a Legislação Federal e com as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal Participativo, terão 12 (doze) meses de prazo, a partir da aprovação da presente lei, para se adequarem às exigências legais sobre o parcelamento do solo.

Parágrafo Único: Até que os proprietários promovam a devida regularização do registro do loteamento perante o Município, fica suspensa a emissão de Certidões de lotes pertencentes aos respectivos loteamentos.

Art. 60- A Prefeitura Municipal não expedirá licença para construção nos lotes dos loteamentos, desmembramentos, remembramentos e condomínios horizontais aprovados, mas em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e abertas as vias de circulação, bem como concluídas e em funcionamento as redes de abastecimento de água, de energia elétrica e iluminação pública.

Art.61 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições em contrário.

**PREFEITO MUNICIPAL
MAURO PINTO DE ANDRADE**

Edifício da Câmara Municipal de Rio Bom, Estado do Paraná, aos 14 dias do mês de Novembro de 2010

**GERALDO APARECIDO PEREIRA
Presidente da Câmara**