LEI n.º 1822

Súmula: "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo, o Remembramento, o Desmembramento e a implantação de Condomínios Horizontais."

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPO LARGO, Estado do Paraná, APROVOU e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1 - Os projetos de arruamento, loteamentos, desmembramentos de terrenos e de implantação de condomínios horizontais no Município de Campo Largo dependerão sempre de prévia licença da Prefeitura Municipal, obedecendo ao disposto nesta Lei e nas normas federais e estaduais aplicáveis à matéria.

Art. 2 - O parcelamento de solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei, bem como das Legislações Federal e Estadual pertinentes.

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos, de prolongamentos, da modificação ou da ampliação dos já existentes.

§ 2º - Considera-se desmembramento a subdivisão 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, na modificação ou na ampliação dos já existentes.

§ 3º - Considera-se remembramento a junção de dois ou mais lotes para formarem apenas um imóvel.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 4º - Os loteamentos e os desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, bem como das demais normas vigentes.

Art. 3 - Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, assim definidas por Lei Municipal.

Parágrafo Único - Não será permitido o parcelamento do solo:

I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação, salvo se previamente aterrados e drenados, com o acompanhamento ou pela 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 em que as condições geológicas não aconselhem a implantação de edificações;
V. em áreas de preservação ecológica, com cobertura arbórea, sem parecer prévio das autoridades competentes e, naquelas onde a poluição impeça a existência de 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 lindeiro, salvo se garantidas as condições de preservação ambiental, com acompanhamento da autoridade competente;

Art. 4 - A denominação e o emplacamento dos logradouros públicos e particulares, assim como a numeração das edificações, é privativa do Poder Público Municipal.

Art. 5 - Não caberá à 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. 6 - 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. 7 - 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:

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

I. as diretrizes para o Uso do Solo Municipal, estabelecido no Plano de Zoneamento e 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;
IV. evitar o excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimentos subtilizados, em obras de infra-estrutura e de custeio de serviços, conforme dispõe o Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8 - Os logradouros deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I. as áreas destinadas a sistemas 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 os dispostos no Parágrafo 1º deste artigo;
II. os lotes terão área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12,00m (doze metros), salvo quando a Legislação de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano indicar outras exigências ou, quando o loteamento se destinar a urbanização específica para conjuntos habitacionais de interesse social, conforme apresenta o Mapa de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, admitindo-se, nestes casos, a proposição de lotes com uma área mínima de 180m² e uma testada mínima de 9,00m (nove metros).
III. ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima de 15,00 m (quinze metros) não edificáveis ou as áreas de fundo de vale, cujas destinações destas serão indicadas pela autoridade Municipal competente;
IV. ao longo das rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa *"non aedificandi"* de 20,00 m (vinte metros) para cada lado do eixo, salvo no caso da existência de 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).

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 1º - A percentagem de áreas públicas previstas no Inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 30% (trinta 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.

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

§ 3º - A autoridade municipal competente poderá, complementarmente, exigir para cada loteamento a reserva de faixa "*non aedificandi*" destinada a equipamentos urbanos.

§ 4º - Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, os sistemas de coleta e tratamento de esgotos, as redes de distribuição de energia elétrica, os sistemas de drenagem e coleta de águas pluviais, as redes de telefonia, de televisão e de dados e os sistemas de distribuição de gás canalizado.

Art. 9 - As disposições desta Lei obrigam, não somente os arruamentos, os loteamentos, os desmembramentos ou remembramentos realizados com a finalidade de venda ou para o melhor aproveitamento dos imóveis, como também aqueles efetivados em divisão amigável ou judicial, para a expedição da comunhão de bens ou a qualquer outro título.

CAPÍTULO III

DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS

Art. 10 - Antes da elaboração de projetos de loteamento, o interessado deverá solicitar que a Prefeitura Municipal forneça, esquematicamente, as diretrizes a serem obedecidas na elaboração do projeto, através de requerimento e mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I. prova de domínio do terreno;
II. planta de situação do terreno, na escala 1:10.000 ou 1:20.000;
III. planta do perímetro do terreno nas escala 1:500 ou 1:1.000, na qual conste:

a. a caracterização da(s) gleba(s) a ser(em) loteada(s);
b. a orientação da direção norte verdadeira e magnética;
c. as curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (referência de nível) identificável em relação ao nível do mar.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

d. os cursos d'água com as faixas de drenagem ou fundos de vale, bosques, partes alagadiças, mananciais, construções, linhas de transmissão de energia, torres de telecomunicações, adutoras de água, rodovias, ferrovias e demais obras ou instalações existentes no local ou em suas adjacências;
e. a 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. a caracterização do tipo de do uso predominante a que o loteamento se destina;
g. as características e as especificações das zonas de uso contíguas;

IV. apresentação de ensaios de sondagem geotécnica e de determinação da permeabilidade do solo.
V. 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 – REA-PR com atribuições profissionais para tal.

§ 2º - Quando se dispuser a lotear somente parte do terreno, ou for proprietário de uma área contígua ao loteamento em questão, o requerente deve apresentar as plantas referidas no Inciso III, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 3º - É vedado parcelar parte de gleba sem antes proceder ao desmembramento da parte que será parcelada.

§ 4º - 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.

§ 5º - 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 Companhia de água e Esgotos que possui a concessão da exploração dos serviços em questão, pelo qual fique constatado que a área em referência poderá ser conectada ao sistema de abastecimento de água da cidade;

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

b. laudo e parecer favorável da autoridade municipal e estadual competente quanto a possibilidade de perfuração de poços artesianos ou outro sistema semelhante.

Art. 11 - 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 comunitários e das áreas livres de uso público.
IV. as faixas de fundo de vale, determinadas pelo executivo municipal para compor setores especiais com destinação específica, bem como a faixa de drenagem não edificável, necessárias ao escoamento das águas pluviais, observando-se que a largura mínima desta faixa de drenagem, marginal ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, será no mínimo de 20,00 m (vinte metros) medidos a partir de cada margem, considerado o nível médio anual do curso d'água, exceto nos locais onde as áreas de preservação permanente exijam uma distância maior.
V. a zona ou as zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.
VI. as áreas com abertura vegetal significativa bem como aquelas destinadas à preservação permanente, conforme previsto no Código Florestal e na legislação específica.

§ 1º - As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º - A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre a proposta de loteamento em um 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. 12 - Orientado pelas diretrizes oficiais, o interessado solicitará a aprovação do loteamento juntando os seguintes documentos relativos ao imóvel:

I. cópia aprovada da planta de diretrizes.
II. certidão atualizada do registro de imóveis, como prova de domínio.
III. certidão negativa de imposto e tributos municipais.
IV. certidão negativa de ônus reais.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

V. cópia do levantamento topográfico e do cálculo analítico das áreas, realizado por profissional responsável.

VI. 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, dos espaços livres e a escritura de promessa de doação, referente a equipamentos comunitários que passarão ao domínio da Prefeitura no ato do registro do loteamento, os limites, a situação dos confrontantes, as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas.

VII. os desenhos, na escala 1:500 ou 1:1.000, em 4 (quatro) vias, que conterão, pelo menos:

a. a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
b. o sistema de vias com a respectiva hierarquia;
c. as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
d. 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;
e. a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
f. a indicação, em planta e em perfil, de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;
g. a orientação da direção norte magnética e a verdadeira;
h. o relevo do solo por meio de curvas de nível, com altitudes eqüidistantes de 1,00 m;
i. os cursos d'água, as áreas alagadiças, os mananciais, os sistema de escoamento das águas pluviais e das servidas;
j. os bosques e as construções existentes, quando for o caso;
k. as áreas destinadas a equipamentos comunitários e urbanos;
l. um quadro estatístico contendo as áreas e os percentuais do terreno, da área total alienável, das vias públicas, dos espaços livres e das áreas destinadas à Prefeitura para a implantação de equipamentos públicos;

VIII. planta de localização do loteamento em escala 1:20.000;

IX. anteprojeto em duas vias, 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;

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 1º - Para os terrenos de maior dimensão a planta a que se refere o Inciso VII será dividida em pranchas, que não devem possuir dimensões maiores que 1,00 m e que permitam a realização de uma superposição de 10% com pás plantas contíguas, devendo nestes casos ser apresentada uma planta de conjunto, em escala mais reduzida.

§ 2º - As pranchas de projeto devem obedecer às características indicadas pelas normas técnicas da 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-PR. O original da planta deverá ter as firmas do proprietário e do responsável técnico reconhecidas pelo tabelião.

§ 4º - Nos desenhos que compõem o projeto de loteamento deverá constar o compromisso, contendo os seguintes dizeres, 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 às vias de circulação, às praças, aos jardins e aos equipamentos comunitários. O processamento das guias de transmissão de propriedades, bem como as concessões de alvarás, 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 do projeto de loteamento".

Art. 13 - Nos casos de loteamentos que tenham tido seus projetos definitivos aprovados, junto a Prefeitura Municipal, a área será integralmente caucionada ao Poder Público Municipal, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas, onde constem os prazos e as possíveis prorrogações para a sua conclusão definitiva.

Art. 14 - Se findos os prazos determinados no alvará, referidos no artigo anterior, as obras de urbanização descritas no projeto definitivo do loteamento não estiverem integralmente realizadas, a área integral caucionada passará ao domínio municipal, o qual promoverá a ação competente para adjudicar a mesma ao seu patrimônio público.

§ 1º - A conclusão das obras de urbanização, previstas em cada processo de loteamento, será documentada por Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, expedido pelo Poder Executivo, na pessoa do Sr. Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições, ouvidos os técnicos vistoriadores do quadro funcional da Prefeitura, fazendo cessar os efeitos deste artigo;

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 2º - 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 e que originou o processo.

Art. 15 - Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas pluviais nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias ser 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. 16 - Caberá ao Estado, o exame e a anuência prévia 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 o 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 comprovado a fragilidade do terreno para receber o empreendimento, quer por suas dimensões, quer pelo tipo de atividades que se pretende desenvolver, deverá ser solicitado o correspondente licenciamento ambiental junto ao I.A.P. (Instituto Ambiental do Paraná) e cumpridas todas as exigências por este impostas.

CAPÍTULO IV

DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO

Art. 17 - Para a aprovação de projeto de desmembramento ou de remembramento, o interessado apresentará o requerimento à Prefeitura Municipal, acompanhado do título de propriedade, com certidão atualizada fornecida pelo Cartório de Registro de Imóveis, além da planta do imóvel, contendo:

I. a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos.
II. a indicação do tipo de uso predominante no local.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

Art. 18 - Aplicam-se aos processos de desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos, em especial as contidas no Inciso II Artigo 8º desta Lei e seu Parágrafo 3º.

Parágrafo Único - O Executivo Municipal fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramentos de lotes, decorrentes de loteamentos cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no Parágrafo 1º do Artigo 8º desta Lei.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 19 - Os projetos de loteamentos, desmembramentos ou remembramentos deverão 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 11 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 quanto ao pedido de aprovação.

§ 2º - Caso o projeto de loteamento apresentado suscite exigências por parte da Prefeitura Municipal, será sustada a contagem dos 60 (sessenta) dias de prazo de que trata o parágrafo anterior.

§ 3º - 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, a ser concedida por motivo justificado, sob pena de arquivamento do processo.

Art. 20 - Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, o proprietário assinará um termo de compromisso no qual se obrigará a:

I. executar, no prazo de 2 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico a ser aprovado juntamente com o projeto:

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

a. abertura, terraplanagem e, no mínimo, ensaibramento das vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, com os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento;
b. meio-fios, guias de pedra ou de concreto e calçamento em todas as vias e praças;
c. canalização das águas pluviais;
d. drenagens, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
e. arborização das vias do loteamento, na proporção mínima de 1 (uma) árvore por lote, respeitadas as espécies recomendadas pela Prefeitura;
f. a construção de jardins, parques e praças previstas no projeto de parcelamento;
g. abertura de poços, nos casos em que não exista a previsão de ligação da área ao sistema oficial de abastecimento de água no prazo máximo de 2 (dois) anos;
h. rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela COPEL;
i. quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

II. formalizar a hipoteca dos lotes caucionados em favor da Prefeitura, fazendo constar da respectiva escritura que a execução das obrigações será fiscalizada pela Prefeitura Municipal.
III. facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços.
IV. não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no Inciso I deste Artigo e cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no termo de compromisso.
V. fazer constar, nos compromissos de compra e venda de lotes, de forma expressa, os ditames do termo de compromisso assinado com a Prefeitura Municipal, previstos no Inciso I deste Artigo.
VI. em cada contrato de compra e venda, delimitar e identificar cada parcela individualizada a que se refere.
VII. a Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação de outra área, situada em qualquer parte da área urbana do Município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da mencionada no Parágrafo 1º, Inciso IV do Artigo 8.

§ 1º - No caso do projeto de loteamento ser executado por etapas, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 14, o termo de compromisso, referido no Artigo 18, deverá conter, ainda:

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

I. a definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento.
II. definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa.
III. estabelecimento das condições especiais para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa, quando for o caso.
IV. indicação dos lotes alienados em proporção com as etapas do projeto.

§ 2º - Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no Inciso I, letra a deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra, segundo padrão fornecido pela Prefeitura.

Art. 21 - Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará um decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:

I. dados que caracterizem e identifique o loteamento.
II. as condições em que o loteamento foi aprovado.
III. as indicações das áreas destinadas às vias e logradouros, às áreas livres e às áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao patrimônio municipal, como bens de uso comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura.
IV. a indicação das áreas a serem caucionadas, na forma do Artigo 13, como garantia da execução das obras.
V. a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO

Art. 22 - 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 expresso 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.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Art. 23 - Uma vez realizadas as obras de que trata o Artigo 20, Inciso I, a Prefeitura Municipal, atendendo ao requerimento do interessado e depois de realizadas as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

§ 1º - A liberação das áreas caucionadas não obedecerá ao disposto Parágrafo 2º de Artigo 14 desta Lei.

§ 2º - Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização Municipal observará o que dispõe o Código de Obras e Edificações.

Art. 24 - Caso as obras de que trata o Artigo 20 não tenham sido realizadas no prazo de 2 (dois) anos após a data de aprovação do loteamento, a Prefeitura Municipal as executará e promoverá a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas.

Parágrafo Único - Essas áreas se constituirão em bens dominiais do Município, que poderá usá-las livremente nos casos e na forma que a Lei prescrever.

CAPÍTULO VII

DAS MODIFICAÇÕES

Art. 25 - O arruador ou loteador poderá requerer a 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. 26 - Aplica-se o disposto nesta Lei aos projetos de condomínios horizontais, no que couber.

Art. 27 - 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 e de Uso e Ocupação do Solo, às demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.

Parágrafo Único - A implantação de condomínios horizontais em gleba não originária de loteamentos urbanos, aprovados pelo município e sujeita às diretrizes de arruamento, deverá atender, preliminarmente, às disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

Art. 28 - Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

I. não poderão ter área superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados).
II. a taxa de ocupação das edificações será de 30% (trinta por cento), no máximo.
III. será reservada uma área interna, destinada ao uso de recreação dos condôminos, correspondente a no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) da área total do condomínio horizontal, excluído deste percentual as vias de circulação interna.
IV. serão previstas áreas para o estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto em legislação específica sobre a matéria.
V. não poderão prejudicar o acesso público as margens dos rios e canais, não podendo cercá-las para o uso privativo, conforme o Artigo 66 do Código Civil Brasileiro, e devendo reservar uma faixa de 20,00 m (vinte metros) de largura, no mínimo para servidão pública.
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. meio -fio e revestimento primário das vias internas;
    b. rede de abastecimento de água interna;
    c. redes de distribuição de energia e de iluminação pública;
    d. sistema de galerias de água pluviais;
    e. sistema de tratamento de esgotos e águas servidas;

VIII. a 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, averbada no Cartório de Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos paro o Município. A Prefeitura Municipal poderá aceitar, a seu critério, a doação da área situada em qualquer outra parte da área urbana do município, desde que a mesma tenha valor equivalente ao da área mencionada no Parágrafo Único do Artigo 27.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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.

X. Não poderão conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente findamentados

Art. 29 – Cabe ao Instituto de Planejamento Municipal de Campo Largo a obrigatoriedade de estipular parâmetros quanto à área máxima permitida para um loteamento do tipo Condomínio Horizontal Fechado.

Art. 30 - As frações ideais de terrenos de condomínios horizontais aprovados pela Municipalidade, são consideradas indivisíveis.

§ 1º - Ao ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis o projeto de condomínio horizontal, deverá ser especificada a 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;

§ 3º - Cada unidade será tratada como objeto de propriedade exclusiva, assinada por designação especial numérica ou alfabética, para efeito de identificação e discriminação que sobre o qual se erguerá obrigatoriamente edificação correspondente;

§ 4º - A cada unidade autônoma como parte integrante, inseparável e indivisível, uma fração ideal de terreno e partes comuns, proporcionais à área da unidade do terreno, expressa sob a forma de decimais ou ordinárias;

§ 5º - A individualização se procederá, também, com a descrição em planta das medidas de divisas do terreno, com amarração às referências de nível oficiais existentes, com, pelo menos, uma divisa para o terreno comum, recebendo a denominação de “testada”;

§ 6º - Os direitos ao uso das instalações comuns do condomínio também serão tratados como objeto de propriedade exclusiva, com ressalva das restrições que ao mesmo sejam impostas por instrumentos contratuais adequados, sendo vinculado à unidade habitacional, assim como à fração ideal correspondente;

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

§ 7º - As instalações comuns do condomínio, que trata o parágrafo anterior deste Artigo, poderão ser de guarda de veículos, de serviços, de lazer, esportivos e culturais;

Art. 31 – É vedado o desmembramento futuro de parte ou todo do condomínio.

Art. 32 – Estão obrigados ao cumprimento da Lei Municipal de Parcelamento do Solo para Fins Urbanos, no que couber, todos os parcelamentos de glebas efetuados na forma que esta Lei prevê, especialmente quanto:

a. às áreas não parceláveis;

b. aos requisitos comuns a todos os parcelamentos;

c. ao dimensionamento das vias internas, de acesso e saída do condomínio;

d. à transferência ao Município das áreas públicas, de reserva técnica e áreas verdes;

e. aos procedimentos administrativos cabíveis.

Parágrafo Único – As dimensões das vias de circulação interna terão largura mínima de 11,00m (onze metros), sendo 7,00 (sete metros) para a pista de rolamento e 2,00m (dois metros) para os passeios de cada lado da pista.

Art. 33 – A menor fração ideal do terreno corresponderá a uma área nunca inferior a área mínima de lote, definida para a zona onde se situar o condomínio, segundo a Lei de Uso e Ocupação de Solo Urbano.

Parágrafo Ùnico – Os usos permitidos e permissíveis para o condomínio são aqueles definidos segundo a mesma Lei que trata o caput deste Artigo.

Art. 34 – Para os cálculos de área pública e outras áreas, a aplicação de índices, exigidos nos termos da Lei, presume-se que, a cada unidade, esteja vinculada a fração ideal das áreas de uso comum, e restrita aos condôminos, que jamais se incorporam ao patrimônio público, sendo, portando:

a. quando do loteamento, exigir-se-á a porcentagem de áreas públicas, de reserva técnica e áreas verdes previstas na Lei Federal 9785/99 e em lei complementer, que deverá ser criado conforme § 1º do Artigo 8;

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

b. quando da edificação, os índices urbanísticos de taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e outros, da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, serão sobre a área total do empreendimento, salvo restrições urbanísticas convencionais do loteamento;

c. para efeitos de taxação de impostos e outras aplicações previstas em Lei, serão calculados sobre a totalidade da área do empreendimento, retirada desta, a área pública, e lançados na razão individualmente a cada condômino, na razão direta da fração ideal correspondente.

Parágrafo Único – Das áreas públicas que trata este Artigo, um máximo de 15% (quinze por cento) referente a espaços livres e áreas verdes, se localizarão prioritariamente dentro do condômino e 5 % (cinco por cento) referente a equipamentos comunitário se localizarão obrigatoriamente fora do condomínio.

Art. 35 – Os limites do loteamento, objeto desta Lei, serão definidos por muros, cercas, grades, cercas vivas e/ou edificações, estabelecendo-se os locais de acesso, de acordo com as diretrizes estipuladas por Órgão competente da Prefeitura Municipal, e cumpridas as exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro púbico.

Parágrafo Único – É vedada a construção de muros e cercas de alarme nas divisas voltadas para as vias definidas como corredores turísticos, pelo Instituto de Planejamento Municipal de Campo Largo.

Art. 36 – É atribuição exclusiva dos condôminos, a execução e manutenção d infra-estrutura mínima exigida, bem como os equipamentos, arborização e poda, nas praças, bosques e vias internas do condomínio.

Parágrafo Único – Mediante solicitação expressa do condomínio ou, em se constatando abandono ou maus tratos aos jardins e árvores, a Prefeitura Municipal cobrará multa dos responsáveis, podendo tomar para si a manutenção e recuperação das mesmas, o que, para tal, cobrará pelo justo serviço.

CAPÍTULO IX

DAS NORMAS TÉCNICAS

SEÇÃO I

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO, DOS LOTES E DAS QUADRAS

Art. 37 - 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 uma rede hierarquizada de vias integradas ao sistema viário existente e previsto.

Art. 38 - As vias são classificadas de conformidade com o que preceitua a Lei do sistema viário do município.

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

§ 2º - A arborização, os retornos, as calçadas e os canteiros deverão ser dimensionados e executados conforme planta e detalhes do sistema viário, fornecida pelo organismo municipal competente e, quando for o caso, de acordo com as normas do DENIT e/ou DER-PR.

§ 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 180,00 m (cento e oitenta metros) medida de outra via.

§ 4º - Os bolsões de retorno (em "*cul-de-sac*") deverão ser executados com raios mínimos de 12,00 m (doze metros) de diâmetro ou conforme planta e detalhes fornecidos pelo organismo municipal competente.

SEÇÃO II

DOS PARÂMETROS DOS LOTES

Art. 39 - 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 a testada e a área mínima.

Art. 40 - Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Parágrafo Único - O lote mínimo, para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, é de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00 m (doze metros), exceto nas zonas preferenciais para a implantação de conjuntos residenciais de interesse social, definida pela Lei de Zoneamento e de Uso do Solo, onde será admitido o parcelamento em lotes com a área mínima de 180,00 m² (cento e oitenta metros quadrados).

Art. 41 - Serão permitidas as construções ou as edificações em lotes existentes que não se encontram nos parâmetros estabelecidos nesta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabaritos estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona.

Art. 42 - Serão admitidos lotes para condomínios horizontais, respeitadas as limitações da presente Lei, do Código de Obras, da Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo e demais dispositivos legais.

Art. 43 - Todo loteamento deverá prever, obrigatoriamente, além das vias e logradouros públicos, as áreas específicas para usos institucionais, as áreas verdes, as necessárias aos equipamentos urbanos do Município e que a este serão transferidas no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização.

§ 1º - Em relação à 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 de no mínimo:

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

§ 2º - Os lotes reservados para os usos referidos no parágrafo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 3º - A Prefeitura não poderá alienar, em nenhuma hipótese, as áreas previstas neste artigo, nem outorgar real concessão de uso, devendo assegurar os usos institucionais ou recreacionais adequados, tais como: praças, parques, estabelecimentos educacionais, postos de saúde, ou ainda, de puericultura, postos policiais ou de bombeiro, agências telefônicas, mercados livres, abrigos para passageiros de transporte coletivo, instalações esportivas, ou outras que visem

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

atender as necessidades da população residentes ou visitantes, sendo excluídas as instalações incômodas, tais como: prisões, hospitais especiais para doenças contagiosas ou repugnantes e as repartições e serviços que não sejam de utilidade direta à população residente ou flutuante.

§ 4º - Excluem-se, da obrigatoriedade do parágrafo anterior, as permutas efetuadas para a implantação de equipamentos comunitários em outras áreas.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44 - A Prefeitura Municipal somente receberá, para oportuna entrega ao domínio público e a respectiva denominação, as vias e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta Lei.

Art. 45 - As taxas de ocupação, os índices de aproveitamento e as exigências referentes a afastamentos, recuos e áreas livres internas ao lote destinado à edificação de um, dois ou mais pavimentos, estarão sujeitas às normas do Código de Obras e da Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo, em vigor.

Art. 46 - 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. 47 - Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei e, ainda, não totalmente executados estão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 48 - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem a prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 49 - A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem, tanto quanto as áreas como quanto às dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Art. 50 - As infrações da presente Lei darão ensejo a multas, embargos administrativos e à demolição das obras, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação do loteamento ou do arruamento.

§ 1º - As multas deverão variar de 1 (um) a 100 (cem) vezes o valor do salário mínimo vigente na data da infração, sem prejuízo das outras penalidades cabíveis.

§ 2º - O valor da multa será graduado de acordo com a gravidade da infração.

Art. 51 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Campo Largo, em 08 de março de 2005.

Edson Basso

PREFEITO MUNICIPAL

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com