

Lei Complementar nº XXXXX/2024 de XXXXXXXXX

Ementa

Alteração / Revogação

DISPÕE SOBRE O **PARCELAMENTO DO SOLO URBANO EM UNIÃO DA VITÓRIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

Texto

Capítulo I

Disposições preliminares

Art. 1º Destina-se a presente **lei a disciplinar os projetos de loteamentos, desmembramentos e remembramentos do solo no perímetro urbano**, do Município de União da Vitória.

Art. 2º Somente será admitido o loteamento, o desmembramento e o remembramento do solo urbano no Município de União da Vitória em concordância com os preceitos da presente lei, da Lei Federal 6.766/1979 alterada pela Lei Federal 9.785/1999 e pela Lei Federal 10.932/2004, sendo respeitadas, no que couber, a Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano e a Lei do Sistema Viário.

Art. 3º Para os fins da presente lei, adotam-se as seguintes definições:

- a) loteamento - é o parcelamento do solo urbano que acarrete a abertura de novas ruas ou logradouros públicos, ou prolongamento dos já existentes;
- b) desmembramento - é o parcelamento do solo urbano com integral aproveitamento do sistema viário existente, não havendo necessidade de abertura ou prolongamento de qualquer novo logradouro público;
- c) desdobro - nome particular dado ao desmembramento de pequeno porte que resulta em apenas uma área desmembrada e uma área remanescente;
- d) remembramento - é a união de dois ou mais lotes antes desmembrados;
- e) área bruta - é a área da gleba a lotear ou desmembrar, deduzida a área de preservação ambiental compulsória;
- f) área líquida - é o somatório das áreas dos lotes desmembrados ou loteados; a área líquida é resultante do saldo da subtração das áreas de logradouros públicos e áreas municipais em relação à área bruta;
- g) área de logradouros públicos - é a área total das ruas e praças a serem abertas, respeitadas as condições estabelecidas pela Lei do Sistema Viário;
- h) área municipal - é a área destinada ao Poder Público, para implantação de equipamento público, podendo ser desafetada nas condições específicas estabelecidas pelo Art. 29 da presente Lei.

Capítulo II

Disposições gerais

Art. 4º Somente poderão ser loteadas, desmembradas ou lembradas, áreas situadas nos perímetros definidos pela Lei dos Perímetros Urbanos, desde que:

- a) não apresentem afloramentos rochosos, ou não apresentem subsolo rochoso a menos de 0,50m sob a superfície;
- b) não sejam áreas de preservação definidas, exceto se obtida outorga específica do Instituto Água e Terra do Estado do Paraná;
- c) não tenha sido o terreno objeto de aterro com qualquer tipo de material nocivo à saúde pública, a menos que tenham sido tomadas, previamente, medidas saneadoras;
- d) tenham declividade inferior a 30%;
- e) não apresentem fragilidade geológica ou geotécnica;
- f) estejam contidas no perímetro urbano de União da Vitória.

Art. 5º Em todo **parcelamento do solo** urbano, as parcelas resultantes terão obrigatoriamente a frente voltada para vias públicas, existentes ou projetadas.

Art. 6º Em todo empreendimento, inclusive remembramento, a área sujeita à obrigatoriedade de preservação ambiental conforme o Código Florestal (Lei Federal 12.651/2012), será doada ao Poder Público como condição prévia ou simultânea à aprovação do parcelamento, constituindo a área remanescente em área bruta, definida no Art. 3o, sobre a qual incidirão os percentuais de que tratam os Arts. 7o e 8o da presente Lei.

Art. 7º Em todo loteamento será destinada uma área com a denominação de “área municipal”, destinada à implantação de equipamento público, com superfície não inferior a 15% da área bruta nos parcelamentos situados em todas as zonas exceto as industriais ZIS1 e ZIS2 e não inferior a 5% da área bruta nos parcelamentos situados nas zonas industriais ZIS1 e ZIS2, definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º A localização da área municipal será de escolha da Prefeitura Municipal de União da Vitória, que se manifestará a esse respeito no momento da expedição das diretrizes.

Art. 8º No caso de loteamentos, a soma das áreas de logradouros públicos com a área municipal de que trata o Art. 7o desta Lei não poderá ser inferior a 35% da área bruta, quando se tratar de parcelamentos situados em todas as zonas exceto as industriais ZIS1 e ZIS2, ou a 20% da área bruta nos parcelamentos situados nas zonas industriais ZIS1 e ZIS2, definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Capítulo III

Das características geométricas

Art. 9º As vias projetadas, no caso de loteamentos, deverão articular-se com o arruamento existente ou projetado, e terão as características definidas na Lei do Sistema Viário, sendo o prolongamento ou implantação de novas vias arteriais ou coletoras indicado pela Prefeitura Municipal quando da expedição das diretrizes.

§ 1º As ruas poderão terminar na divisa da gleba a lotear, desde que haja previsão de continuidade da malha urbana, devendo nesse caso ser interposto um balão de retorno provisório com as características geométricas definidas na Lei do Sistema Viário.

§ 2º É obrigatória a inserção de via ao largo das áreas de preservação ambiental bem como na faixa non aedificandi marginando as rodovias e ferrovias, estipuladas pela Lei Federal 6.766/1979.

Art. 10 As quadras dos loteamentos situados em todas as zonas exceto as industriais ZIS1 e ZIS2 terão extensão máxima de 200 metros e mínima de 30 metros, e as quadras dos loteamentos situados nas zonas industriais ZIS1 e ZIS2, definidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano, terão extensão máxima de 500 metros e mínima de 75 metros, respeitando ainda a distância mínima entre cruzamentos das ruas, conforme consta da Lei do Sistema Viário.

Art. 11 As dimensões mínimas dos lotes serão as constantes do Quadro 02 anexo e integrante da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, conforme a zona onde estiverem situados.

§ 1º As glebas e/ ou lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, poderão ter regime urbanístico regido por uma única, sendo esta a zona que possua os parâmetros urbanísticos de uso e de ocupação do solo mais adequados à atividade do empreendimento em relação ao seu entorno, conforme avaliação do corpo técnico do município.

§ 2º Poderá a Prefeitura Municipal exigir, em cada lote, a reserva de uma faixa não edificável com dimensões suficientes para a passagem de rede de águas pluviais, esgoto sanitário ou água potável.

§ 3º Os lotes situados nas esquinas terão a testada menor acrescida do valor consignado no Quadro 01 anexo e integrante da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, na coluna denominada "recoo de esquina".

Capítulo IV

Do loteamento fechado

Art. 12 Serão admitidos loteamentos cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito.

Parágrafo único - A restrição de acesso de que trata o caput do presente artigo não será aplicável a membros das Forças Armadas, Polícia Militar, Polícia Civil, Corpo de Bombeiros e membros da Defesa Civil, a qualquer tempo, nem a quaisquer servidores públicos, federais, estaduais e municipais, de quaisquer Poderes, enquanto estiverem no exercício de suas funções.

Art. 13 Em qualquer caso, os lotes internos do loteamento fechado respeitarão a área e a testada consignada na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Quadro 01 anexo à Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 14 As vias internas dos loteamentos fechados obedecerão às características exigidas pela Lei do Sistema Viário para a categoria de vias locais.

Art. 15 Adicionalmente à área municipal com as dimensões definidas no Art. 7º da presente lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o loteamento fechado, para recreação de seus integrantes, uma área comum não inferior a 5% da área total contida no perímetro murado.

§ 1º Mediante proposta do interessado, a Prefeitura Municipal poderá aceitar como área municipal qualquer quinhão de valor equivalente estipulado pelo Art. 7º da presente lei, desde que a região onde estiver situado

o loteamento fechado já se encontre servida por equipamentos públicos com as áreas e raios de influência na Lei do Plano Diretor Municipal.

§ 2º Será considerada de valor equivalente à área cuja avaliação, conduzida segundo a norma NBR-14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, seja igual ou superior ao valor de avaliação da área municipal de que trata o caput deste artigo, depois de dotada de toda a infraestrutura exigida pela legislação.

Art. 16 Os loteamentos fechados terão sua área intramuros limitada a 30.000 metros quadrados, devendo em qualquer caso suas dimensões lineares respeitarem a dimensão máxima da quadra definida no Art. 10 da presente Lei.

Parágrafo único - Deverá ser apresentado o Estudo de Impacto de Vizinhança (E.I.V.) nos termos da Lei de Regulação Local dos Instrumentos do Estatuto da Cidade.

Art. 17 A vedação será construída com altura e materiais regulados por Código de Obras e Código de Posturas, admitido o uso de muros mistos de alvenaria e gradis e vedada a colocação de quaisquer elementos que possam causar dano físico a pessoas ou animais, tais como cacos de vidro e arame farpado.

Parágrafo único - A extensão máxima do cercamento que confronta com vias públicas será de 35% do perímetro murado, percentual que deverá ser respeitado no todo e em cada face do perímetro voltada para logradouro público.

Art. 18 Os loteamentos fechados poderão ser apresentados à aprovação como parte integrante de um parcelamento maior, que comporte também lotes comuns de uso residencial e comercial, sendo a parcela fechada devidamente destacada nos documentos de aprovação e de registro imobiliário.

Capítulo V

Da infraestrutura dos parcelamentos

Art. 20 Todo empreendedor de loteamento obriga-se a implantar, no mínimo, infraestrutura composta por:

- a) demarcação das quadras, através de marcos de concreto de 10x10x30cm, cravados em cada vértice;
- b) demarcação dos lotes, através de marcos de madeira de lei de 5x5x20cm, cravados em cada vértice;
- c) sistema de drenagem através de galerias pluviais em todas as vias, dimensionado segundo as normas consagradas de hidrologia;
- d) implantação completa das vias públicas, cumprindo integralmente as exigências da Lei do Sistema Viário para a classe de via correspondente, inclusive sua pavimentação sistema de energia elétrica e de iluminação de todas as vias públicas, conforme as normas ABNT, normas da concessionária pública de energia e Lei do Sistema Viário;
- e) arborização de todas as vias públicas, conforme Lei do Sistema Viário, utilizando-se de mudas com altura igual ou superior a 1,50m, tutoradas e protegidas por dispositivo contra vandalismo;
- f) sistema de fornecimento de água potável, proveniente da rede pública, segundo as normas da ABNT e da concessionária pública;
- g) sistema de esgotamento sanitário doméstico, contribuinte da rede pública de coleta, excetuados os parcelamentos distantes mais de 300 metros da rede pública, os quais deverão providenciar sistema de

tratamento próprio, nos moldes da norma NBR-7.229 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, o qual deverá ser repassado à companhia concessionária após por esta vistoriado e aprovado;

h) fechamento, com mourões de madeira tratada de 1,50m de altura e seis fios de arame galvanizado liso, das áreas de preservação de que trata o Art. 6o da presente Lei.

§ 1º Os desmembramentos em geral, inclusive os de pequeno porte, somente serão admitidos em locais já previamente dotados da infraestrutura descrita no caput do presente artigo, permitindo-se à parte interessada a implantação, às suas expensas, dos itens necessários para completá-la.

§ 2º É permitida a implantação de infraestrutura complementar à consignada no caput do presente artigo, compreendendo itens tais como rede telefônica, de fibra óptica, de televisão a cabo e outras assemelhadas, desde que realizadas às expensas do empreendedor, devendo os projetos respectivos ser apresentados à Prefeitura Municipal para aprovação, ouvidos os órgãos com jurisdição sobre as respectivas redes.

Art. 21 Terá o empreendedor prazo de até dois anos, contados da data do decreto de aprovação do loteamento ou desmembramento, para executar a infraestrutura a que se refere o Art. 20 desta Lei, desde que ofereça, em garantia da perfeita execução das obras, caução, em lotes ou em outra área julgada aceitável pelo Município, de valor correspondente a 125% do custo da implantação da infraestrutura.

§ 1º Para fazer jus ao prazo estabelecido no caput do presente artigo, o empreendedor apresentará ao Município orçamento e cronograma das obras necessárias, sendo obrigatório prever, até o final do primeiro ano, a execução de obras cujo custo seja igual ou superior a 1/3 do total do orçamento.

§ 2º O levantamento da caução a que se refere o parágrafo 1o deste artigo será realizado, por solicitação do interessado, na medida em que as obras componentes da infraestrutura forem sendo concluídas, na proporção de 80% de sua participação no custo total, liberando-se a sua totalidade somente na conclusão final de toda a infraestrutura exigida.

§ 3º Findo o prazo concedido, não estando concluídas as obras de infraestrutura exigida, serão os lotes ou a área caucionados incorporados ao patrimônio público, sem necessidade de qualquer notificação, descontado o custo orçado para as parcelas realizadas, obrigando-se o Município a complementar as obras necessárias no prazo de um ano, podendo dispor dos lotes ou da área retida, para venda mediante processo licitatório, com finalidade de ressarcimento das despesas incorridas.

Capítulo VI

Processo de aprovação dos parcelamentos

Art. 22 Nenhuma parcela resultante de loteamento, desmembramento ou remembramento poderá ser objeto de venda ou promessa de venda, antes de aprovado e registrado o empreendimento, perante a Prefeitura Municipal, obedecidos os trâmites definidos no Art. 23 desta Lei.

Parágrafo único - Todos os parcelamentos de solo urbano, inclusive as etapas de que trata o parágrafo único do Art. 21, serão aprovados através de decreto firmado pelo Prefeito Municipal.

Art. 23 O trâmite dos processos de aprovação de parcelamentos do solo urbano será composto das seguintes etapas:

a) pedido de diretrizes, por requerimento da parte interessada, a qual anexará documento que prove seu domínio sobre a área e croqui em meio digital, com uma cópia em papel, contendo as divisas da área a sofrer a intervenção, com seus vértices devidamente georreferenciados;

b) emissão das diretrizes, por parte da Prefeitura Municipal, que, após inserir o croqui georreferenciado na base cartográfica urbana municipal, verificará as possibilidades de ser a área objeto da intervenção solicitada, a sua situação quanto ao zoneamento do uso e ocupação do solo e sua inserção no sistema viário oficial; as diretrizes, emitidas sob a forma de relatório acompanhado de croqui digital, com uma cópia-testemunha em papel, indicarão as áreas de preservação ambiental, o eixo das vias expressas, arteriais e/ou coletoras que cortem a área, o local e área aproximados da área municipal, e a(s) zona(s) de uso e ocupação do solo;

c) projeto de parcelamento ou partido urbanístico, a ser apresentado seqüencialmente, no mesmo processo, pela parte interessada, em meio digital com uma cópia em papel, contendo todas as divisas da área a parcelar com seus vértices georreferenciados e ainda o cadastramento completo dos cursos d'água, ruas junto às divisas, árvores de porte, construções existentes e, em consonância com as diretrizes, todas as dimensões lineares e angulares do parcelamento, dos logradouros, da área municipal, das quadras e dos lotes, todos devidamente identificados mediante numeração corrida e com menção de sua área;

d) pré-aprovação, pela Prefeitura Municipal, do parcelamento, desde que esteja em consonância com a legislação urbanística e com as diretrizes previamente emitidas;

e) apresentação, pela parte interessada, da licença prévia do Instituto Ambiental do Paraná e dos projetos da infraestrutura, inclusive a complementar, se houver, todos eles devidamente aprovados pelas companhias concessionárias ou autorizadas;

f) apresentação, pela parte interessada, dos memoriais descritivos na forma exigida pelo Código de Normas do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná;

g) indicação, pela parte interessada, das etapas de implantação da infraestrutura do parcelamento, dispostas temporalmente de maneira a não ultrapassar o prazo de cinco anos;

h) aprovação definitiva do parcelamento, desde que apresentados e aceitos os elementos de que tratam as alíneas e), f) e g) do presente artigo, devendo a parte interessada mandar lavrar, imediatamente e às suas expensas, a escritura de doação das áreas que passarão ao domínio do Município.

§ 1º O prazo, improrrogável, para a emissão das diretrizes de que trata a alínea b) do caput do presente artigo, será de 30 dias após a entrada do respectivo pedido.

§ 2º O prazo para análise do projeto de parcelamento, apresentado conforme a alínea c) do caput do presente artigo, será de 60 dias após sua apresentação, contando-se novamente em caso de solicitação de correções, as quais serão apresentadas de uma só vez;

§ 3º O prazo para emissão do documento de aprovação do parcelamento, contado a partir da apresentação do mais tardio dos elementos de que tratam as alíneas e), f) e g), será de 60 dias, contando-se novamente em caso de solicitação de correções, as quais serão apresentadas de uma só vez.

Capítulo VII

Das penalidades

Art. 24 Aplica-se a qualquer pessoa física ou jurídica que empreender **parcelamento do solo** urbano sem que seja para tal autorizada pelo Poder Público, a pena de perdimento da área em favor do Município de União da Vitória.

§ 1º A aplicação da pena a que se refere o caput do presente artigo depende de prévia notificação pela Prefeitura Municipal, que poderá se dar através de edital no jornal onde se publicam os atos oficiais do

Município, concedendo 60 dias de prazo para a entrada de processo de regularização, iniciativa que atenuará a penalidade para uma multa correspondente a R\$ 1.000,00 (hum mil reais) por lote, valor a ser periodicamente atualizado conforme Art. 340 da Lei 3.176/2003 (Código Tributário Municipal).

§ 2º Uma vez em poder do Município as áreas perdidas pelos infratores, decidirá o Conselho de Desenvolvimento Urbano da cidade, ouvidas as secretarias envolvidas e órgãos consultivos, sobre a destinação da área.

Capítulo IX

Disposições finais e transitórias

Art. 25 Nos empreendimentos imobiliários de iniciativa da Prefeitura Municipal, de companhia pública estadual ou municipal de habitação social ou, ainda, de organização comunitária autorizada pelo Ministério das Cidades a empreender iniciativas de habitação popular, fica dispensada a caução de que trata o § 1º do Art. 21 desta Lei, permitindo-se, ainda, que os elementos de infraestrutura mencionados nas alíneas d), g) e h) do caput do Art. 20 disponham de prazo de quatro anos para a sua implantação.

Art. 26 Se, em dado parcelamento, estiver satisfeita a total cobertura de equipamentos públicos, em termos de área disponibilizada e distâncias de acesso, tais como definidas na Lei do Plano Diretor Municipal, então as demais áreas municipais existentes dentro do raio de ação passam a ser consideradas superabundantes e poderão sofrer desafetação, mediante lei específica, transformando-se em bens dominiais, a serem disponibilizados como lotes urbanizados para habitação de população de baixa renda.

Art. 27 A presente lei entra em vigor após a sua publicação.

Art. 28 Fica revogada a partir da entrada em vigor da presente Lei, a Lei Complementar nº 8/2012 de 16/01/2012.