

LEI Nº 1108/2022, de 24 de novembro de 2022.

Institui o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Medianeira e dá outras providências

A CÂMARA MUNICIPAL DE MEDIANEIRA, Estado do Paraná, aprovou, e, o Prefeito, sanciona a seguinte

L E I

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º A Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Medianeira destina-se a disciplinar o parcelamento do solo sob a forma de loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico de lotes para fins urbanos, nos termos da Lei Federal nº 13.465/2017, Lei Federal nº 6.766/1979 e suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementadas pelas normas especificadas de competência do Município.

Parágrafo Único. Somente será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas urbanas e de urbanização específica, definidas pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento remembramento ou condomínio urbanístico de lotes, observadas as disposições desta Lei.

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Área do parcelamento: é a área total do imóvel objeto do loteamento, desmembramento, remembramento ou condomínio urbanístico;

II - Área do Domínio Público: é a área ocupada pelas vias de circulação, ruas, avenidas, praças, áreas verdes, jardins, parques, bosques e áreas institucionais ou para equipamentos comunitários.;

III - Área não Edificante: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

IV - Área Total dos Lotes: é a resultante da diferença entre área do parcelamento e a área de domínio público;

V - Áreas Verdes Urbanas: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, destinados aos propósitos de recreação, repouso, lazer, parques urbanos, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, permitindo-se a instalação de mobiliário urbano de apoio a estas atividades e a atividades esportivas, desde que abertas e permeáveis;

VI - Arruamento: é o ato de abrir via ou logradouro destinado à circulação ou utilização pública;

VII - Condomínio urbanístico de lotes: divisão da gleba ou terreno em unidades autônomas com áreas privativas de solo, destinadas à edificação residencial, comercial, empresarial, industrial, de logística e de serviços, admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao seu perímetro;

VIII - Desmembramento ou Desdobro: é a subdivisão de área/terrenos 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;

IX - Equipamentos Comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

X - Equipamentos Urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de água pluvial, rede telefônica;

XI - Loteador / empreendedor: é o proprietário ou empresa responsável pelo parcelamento do solo nas modalidades loteamento ou condomínio urbanístico de lotes;

XII - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XIII - Gleba: é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei Federal nº 6.766/79, ou seja, porção de terra que não foi loteada ou desmembrada sob a vigência da nova Lei.

XIV - Remembramento ou Unificação: é a unificação de dois ou mais terreno/lotes urbanos contíguos em um único imóvel;

XV - Reserva Legal: é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, delimitada com a função de assegurar o uso econômico de modo sustentável dos recursos naturais do imóvel rural, auxiliar a conservação e a reabilitação dos processos ecológicos e promover a conservação da biodiversidade, bem como o abrigo e a proteção de fauna silvestre e da flora nativa;

XVI - Via de Circulação: é a via destinada à circulação de veículos e pedestres.

CAPÍTULO II DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

Art. 4º O parcelamento do solo para fins urbanos em zona urbana e de urbanização específica devidamente definida em Lei Municipal de Perímetro Urbano somente será admitido se atender às definições da legislação municipal.

Art. 5º Não será permitido o parcelamento do solo:

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

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

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

IV - no interior da bacia manancial destinada à abastecimento público, salvo quando os projetos contenham infraestruturas integrais de saneamento ambiental e de drenagem pluvial, conforme art. 56 desta Lei que assegurem a destinação dos efluentes ao tratamento de esgoto, conforme art. 57 desta Lei, em locais situados à jusante da captação.

Art. 6º O parcelamento do solo deverá respeitar a legislação pertinente no que concerne a:

I - áreas de preservação permanente (APP), assim definidas por Lei Federal;

II - terrenos situados em fundos de vale, essenciais para o escoamento natural das águas;

III - áreas cobertas por mata nativa, declaradas como de preservação permanente, reserva legal ou instituídas legalmente como unidades de conservação;

IV - faixas marginais às ferrovias, dutos e redes de alta tensão, na largura de 15,00 m (quinze metros) de cada lado, medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se a largura maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

V - áreas onde as condições geológicas e topográficas não aconselham edificações, tais como solos litólicos pedregosos, solos saturados entre outros.

Art. 7º Nas áreas parceláveis, o parcelamento do solo deverá obedecer aos seguintes distanciamentos:

I - superiores a 50m (cinquenta metros) da margem das estações de tratamento de esgoto;

II – (VETADO – veto nº 003/2022)

Parágrafo Único. Além das distâncias estipuladas neste artigo, os parcelamentos do solo devem respeitar outras normas incidentes quanto aos distanciamentos, com vistas a assegurar a salubridade e o equilíbrio ambiental da futura ocupação.

TÍTULO II DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 8º O parcelamento do solo se subordinará às diretrizes do Plano Diretor, aos parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo e demais exigências da legislação municipal quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Art. 9º Em nenhum caso os arruamentos ou loteamentos poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias serem executadas nas vias públicas ou em faixas para este fim reservado.

Parágrafo único. Os cursos d'água perenes e intermitentes não poderão ser desconsiderados, retificados ou canalizados, sem a prévia apresentação da justificativa acompanhada de Laudo Técnico, anotação de responsabilidade técnica e licenciamento ambiental emitido pelos órgãos ambientais competentes acerca da outorga das águas e da proteção da vegetação das áreas de preservação permanente dos respectivos corpos hídricos.

Art. 10. Poderão ser exigidas faixas sanitárias ou de servidão nos parcelamentos na forma de loteamentos ou condomínio urbanísticos de lotes, relativas à infraestrutura urbana (rede de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem e energia elétrica subterrânea), como reserva de faixa não edificável de 5 (cinco) metros, devidamente registrada na matrícula do imóvel.

Art. 11. Os loteamentos deverão atender ao disposto neste Capítulo e às exigências da legislação Federal e Estadual pertinentes quanto aos requisitos urbanísticos necessários à sua aprovação.

Art. 12. Fica expressamente proibido qualquer tipo de parcelamento de terrenos urbanos sem aprovação do órgão competente da Prefeitura Municipal de Medianeira, que deverá estar em acordo com o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo, a Lei do Sistema Viário, esta Lei de Parcelamento do Solo Urbano e as normas de registros públicos provenientes da legislação e do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná.

CAPÍTULO II DOS LOTEAMENTOS

Art. 13. O proprietário da área a ser loteada cederá ao Município, sem ônus para este, o mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, neste percentual incluídas as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, áreas verdes, bem como de espaços livres para uso público como a seguir específica:

I - no mínimo 5% (cinco por cento) da área da total da gleba para áreas verdes;

II - no mínimo 5% (cinco por cento) da área da total da gleba para uso institucional (equipamentos comunitários), no cômputo das quais não serão incluídas as APPs.

§ 1º A Comissão de Parcelamentos apreciará a localização indicada de áreas verdes e de uso institucional, podendo ainda apresentar diretrizes ao proprietário a respeito da sua indicação, e, de forma motivada e técnica, indeferir os projetos que apresentem localizações inconvenientes para áreas verdes e áreas institucionais.

§ 2º As áreas verdes e as áreas de uso institucional a serem doadas, deverão ser entregues na vistoria final devidamente cercadas, por meio de alambrados, com altura mínima de 2,00 metros e palanques de concreto.

§ 3º Os lotes reservados para os usos referidos neste artigo não poderão ser caucionados para cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei.

§ 4º As áreas mencionadas neste artigo deverão ter acesso por via oficial de circulação de veículos, quando não confrontarem com outras áreas públicas.

Art. 14. As edificações a construir nos loteamentos, serão aprovadas pelo órgão competente do Município, posteriormente à emissão do laudo de vistoria do parcelamento e registro do projeto, obedecendo os parâmetros e índices construtivos do zoneamento respectivo, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 15. Quando houver área a ser loteada de “meia chácara” do parcelamento inicial da cidade (perímetro urbano de 1.953, conforme mapa no Anexo 1 desta Lei), com extensão de até 12.000,00 m² (doze mil metros quadrados), com matrícula do Registro de Imóveis com data até a aprovação da presente Lei, será exigida a doação ao Município, sem ônus, da área de no mínimo de 35% (trinta e cinco por cento), destinada ao sistema viário e área institucional.

§ 1º Caso o percentual necessário ao sistema viário seja inferior a 35% (trinta e cinco por cento), o proprietário deverá destinar o restante à área institucional.

§ 2º As áreas a serem doadas para a finalidade institucional devem ter área mínima equivalente ao lote mínimo exigido na zona onde o terreno estiver situado.

§ 3º Caso o percentual para o sistema viário for igual ou maior que 35% (trinta e cinco por cento), não será obrigatória a destinação de área institucional.

CAPÍTULO III DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES

Art. 16. Para efeito de aplicação da presente Lei, considera-se:

I - área privativa: a unidade territorial privativa ou autônoma de uso exclusivo do condômino dentro da gleba condominial;

II - área de uso comum: aquela que for destinada às áreas comuns, construção de vias de circulação interna, áreas verdes, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

Art. 17. Nos Condomínios Urbanísticos de Lotes para fins residenciais, localizados na sede ou nos distritos, o empreendedor cederá ao Município, sem ônus para este, a área equivalente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, para uso público destinada à área institucional.

§ 1º A área referida neste artigo deverá localizar-se fora dos limites da área condominial, cuja localização será previamente aprovada pela Comissão de Parcelamentos.

§ 2º Deverá ser destinada a área equivalente a, no mínimo 5% (cinco por cento) da área privativa do empreendimento, para implantação de áreas comuns de lazer e/ou edificações de área de convivência internas ao empreendimento.

Art. 18. Quando houver necessidade de continuidade, abertura ou alargamento de vias públicas no entorno, deverão ser executados os projetos de infraestrutura urbana devidamente aprovados, conforme definições na Seção I- Das Vias de Circulação e doadas ao Município.

Parágrafo Único. Condomínios Urbanísticos de Lotes em terrenos de até 12.000 (doze mil metros quadrados), citado no art. 16 desta Lei, poderão doar ao Município somente o sistema viário externo, caso houver necessidade.

Art. 19. O sistema viário interno do Condomínio Urbanístico deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado em pelo menos um ponto ou local.

Art. 20. O Condomínio Urbanístico de Lotes será fechado, sempre assegurado que as eventuais vias de circulação abertas no seu interior se conservem particulares, com restrição de acesso e guarita.

Parágrafo Único. O Município poderá exigir lotes externos ao Condomínio Urbanístico de Lotes para garantir a segurança das vias públicas externas e evitar extensos muros contínuos.

Art. 21. A área das unidades territoriais privativas obedecerá ao disposto na Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, sendo vedado o subfracionamento das mesmas, quando as subfrações daí decorrentes não atendam aos parâmetros mínimos para a dimensão dos lotes.

Art. 22. As edificações e os usos realizados sobre as unidades privativas obedecerão às normas e parâmetros da legislação municipal quanto às regras de gabarito, recuos, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e demais normas aplicáveis.

Art. 23. Será obrigatória a execução, por parte do proprietário da gleba destinada ao Condomínio Urbanístico de lotes, as obras estabelecidas nesta Lei, conforme normas técnicas, acrescidas das obras internas:

I - vias internas deverão ter pista de rolamento de no mínimo 8 m (oito metros) e calçada (s) de 3 m (três metros) em frente aos lotes;

II - sinalização horizontal e vertical das vias internas, conforme disposto no Código de Trânsito Brasileiro – CTB;

III - depósito de lixo com acesso direto à via pública, mas não sobre o logradouro público;

IV - caixa de correspondências centralizados na entrada do condomínio;

V - passeios das calçadas no entorno do condomínio fechado, conforme normas técnicas.

§ 1º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo de 2 (dois) anos, prorrogável por igual período, mediante justificativa a ser analisada pela Comissão de Parcelamentos, contados a partir da data de aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico que for aprovado pelo Município.

§ 2º A execução das obras previstas neste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil será, necessariamente, vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§ 3º Em caso de desconformidade, analisada pela Comissão de Parcelamentos, o Município assumirá as obras de infraestrutura e executará a caução dos lotes.

Art. 24. Após a aprovação e constituição jurídica do Condomínio Urbanístico de Lotes, o mesmo tornar-se-á indissolúvel, ficando sob a sua exclusiva responsabilidade, com relação a suas áreas internas, os seguintes serviços:

I - coleta de lixo;

II - manutenção da rede e sistema para abastecimento de água potável e esgoto sanitário, no caso de o mesmo não ser efetuado pela Concessionária, drenagem pluvial;

III - manutenção infraestrutura de iluminação interna;

IV - manutenção do sistema viário e sinalização das áreas destinadas a uso comum;

V - manutenção dos passeios do perímetro externo do condomínio;

VI - manutenção da arborização urbana nas calçadas do entorno (perímetro externo) do condomínio do condomínio;

VII - manutenção do muro no entorno do condomínio.

Parágrafo Único. A responsabilidade dos serviços descritos neste artigo se limita à área do condomínio e não isenta o mesmo e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal ou de concessionárias.

Art. 25. É vedado ao Município estender qualquer serviço público ao interior de condomínio urbanístico de lotes, cuja responsabilidade é exclusiva dos condôminos.

Art. 26. As edificações a construir nas áreas privadas no Condomínio serão aprovadas pelo órgão competente do Município, posteriormente à emissão do laudo de vistoria do parcelamento e registro do projeto do Condomínio, individualmente, obedecendo os parâmetros e índices construtivos do zoneamento respectivo, constante na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 27. A tramitação dos processos de condomínios, junto aos órgãos municipais, será a mesma estabelecida para os parcelamentos na forma de loteamentos ou desmembramentos, conforme a necessidade de arruamento, com a distinção de que, nos condomínios, o arruamento interno é particular, conforme estabelecido no Título III – Da documentação e aprovação de projetos de parcelamento, desta Lei.

CAPÍTULO IV DAS ÁREAS VERDES

Art. 28. As áreas verdes devem ser entregues ao Município devidamente preservadas e cercadas, salvo dispensa do Município no processo de parcelamento para fins de loteamento ou condomínio urbanísticos de lotes, de acordo com a destinação no projeto do Loteamento.

Art. 29. A inserção do imóvel rural no perímetro urbano não desobriga o proprietário ou posseiro na manutenção da área de Reserva Legal, que só será extinta concomitantemente ao registro do parcelamento do solo para fins urbanos, devidamente aprovados pelo Município.

Art. 30. Os imóveis que passaram a pertencer ao perímetro urbano, inscritos no sistema do Cadastro Ambiental Rural (CAR), com área de Reserva Legal instituída na forma da legislação aplicável aos imóveis rurais, devidamente averbada, devem assegurar a preservação das áreas de reserva legal enquanto não houver o registro de projeto de parcelamento do solo para fins urbanos.

§ 1º Nos terrenos onde houver reserva legal instituída na forma da legislação aplicável aos imóveis rurais, o projeto de parcelamento indicará a transformação da reserva legal após a sua aprovação, com prioridade para a destinação, na porção da propriedade onde se situava a reserva legal, das áreas verdes exigidas nesta Lei, de acordo com a Lei Federal 12.651/2012.

§ 2º A área de Reserva Legal, quando da aprovação do parcelamento do solo, passará inteiramente ao domínio Municipal na forma de áreas verdes, em atendimento à previsão da doação exigida por esta Lei, não podendo ser inferior a 5% (cinco por cento) da área do empreendimento.

§ 3º As áreas de Reserva Legal registradas na matrícula do imóvel até a data da aprovação da presente Lei, que estejam localizadas fora da gleba onde será aprovado e executado o parcelamento do solo, na modalidade de loteamento ou condomínio urbanístico de lotes, deverão doar as áreas verdes no interior do empreendimento, no percentual mínimo de 5%, ficando as áreas localizadas externamente de propriedade do loteador, que poderá destinar a seu critério.

Art. 31. O proprietário deve estar em dia com as obrigações previstas pelo órgão ambiental, mediante apresentação de licenças ambientais pertinentes, antes de ter o seu projeto de parcelamento aprovado.

CAPÍTULO V

DOS DESMEMBRAMENTOS E UNIFICAÇÕES

Art. 32. Poderá ser aprovado o pedido de desmembramento (ou desdobro) e unificações observadas as seguintes condições e situações:

I - somente poderá se dar em área com acesso direto à via pública, onde as vias de acesso sejam oficiais e estejam devidamente implantadas, ou seja, em conformidade com o sistema viário municipal, excetuando-se as servidões públicas de passagens, estradas rurais e rodovias estaduais e, ou federais;

II - os lotes desmembrados ou unificados deverão observar as dimensões mínimas (área mínima e testada para a via pública), para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, salvo quando a área inferior for imediatamente anexada à terreno contíguo, em processo de unificação aprovado pelo Município;

III - quando os terrenos/lotes forem situados em vias e arruamentos públicos oficiais, já consolidados/urbanizados, que não passaram por processo de loteamento, desde que aprovado pelo Município, com declaração de se tratar de imóvel urbanizado e de dispensa da realização, pelo parcelador, de quaisquer melhoramentos públicos.

§ 1º Havendo necessidade de implantação de qualquer uma das infraestruturas citadas no § 2º, deverá realizar o procedimento de aprovação de loteamento.

§ 2º A infraestrutura mínima considerada para os terrenos ainda não loteados nas áreas consolidadas/urbanizadas, será:

I - pavimentação asfáltica;

II - sistema de drenagem;

III - iluminação pública;

IV - rede de abastecimento de água;

V - esgotamento sanitário.

§ 3º Em casos de construção de empreendimentos de grande porte (exceto habitações residenciais unifamiliares e condomínio urbanístico de lotes), com o respectivo enquadramento definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo, o empreendedor deverá destinar o arruamento necessário e executar a infraestrutura no entorno através de desmembramento ou retificação administrativa do terreno, com anuência do Município.

Art. 33. O processo de desmembramento e unificação seguirá os demais procedimentos previstos na presente Lei.

§ 1º Os desmembramentos e unificações de lotes em loteamentos existentes atenderão, no que couber, às exigências contidas no presente Capítulo.

§ 2º Não será permitido o desmembramento e a unificação de lotes urbanos em dimensões inferiores às previstas na Lei de Uso do Solo, com exceção de zonas especiais de interesse social (ZEIS) e de áreas declaradas de utilidade pública, quando de comprovada necessidade do Município e nos casos em que a porção de área será unificada imediatamente com lote contíguo.

§ 3º Projetos especiais de desmembramentos e unificações serão admitidos para casos especiais (com problemas de medição de loteamentos antigos), indicando o que poderá ser flexibilizado e quais parâmetros deverão obrigatoriamente ser respeitados, a serem analisados pelo Grupo Técnico Permanente e aprovação por Decreto Municipal.

§ 4º Os casos especiais de terrenos especificados no parágrafo anterior são aqueles que, comprovadamente, tiveram problemas de medição no lote e na quadra quando da demarcação dos terrenos dos loteamentos ou invasão pelos vizinhos.

§ 5º Projetos especiais de desmembramentos e unificações serão admitidos para situações de interesse público e/ou parcerias público-privadas, a serem analisados pelo Grupo Técnico Permanente (GTP) e aprovados pelo Conselho Municipal da Cidade (CONCIDADE).

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS DESTINADAS A PROGRAMAS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL

Art. 34. Para Loteamentos com a finalidade de conjuntos de habitações populares promovidas pelo setor público ou situadas em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) os loteamentos deverão visar à adequação do empreendimento à capacidade aquisitiva da população a que se destina, devendo se enquadrar ao que dispõe este Capítulo.

Art. 35. Os loteamentos de interesse social terão as dimensões previstas em legislação específica para esta finalidade e deverão ser devidamente aprovadas de acordo com essa Lei.

CAPÍTULO VII DAS NORMAS TÉCNICAS SEÇÃO I DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO

Art. 36. A abertura de qualquer via ou logradouro é de responsabilidade do empreendedor e deverá respeitar a Lei do Sistema Viário e Código de Obras, mediante aprovação prévia da Comissão de Parcelamentos.

Art. 37. Fica o empreendedor obrigado a dar continuidade às vias contíguas à área a ser loteada, principalmente, se forem vias do Sistema Viário Principal estabelecidas pela Lei do Sistema Viário e aquelas que deverão ter continuidade conforme for estabelecido pela Comissão de Parcelamentos.

§ 1º As vias do loteamento deverão articular-se a vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local.

§ 2º Situações especiais, em que vias necessitem de algum desvio ou interrupção por localização de condomínio urbanístico de lotes ou algum empreendimento ou outra situação não prevista, o traçado viário deverá ser analisado pelo GTP e aprovados pelo CONCIDADE.

Art. 38. Todas as vias de circulação e de acesso dos novos loteamentos deverão receber pavimentação asfáltica ou de concreto, de acordo com as normas técnicas pertinentes.

§ 1º Se houver "meia rua" com pavimentação poliédrica ou outra, deverá receber pavimentação asfáltica em toda sua largura.

§ 2º Se já houver "meia rua" e necessidade de realocação do meio-fio existente do outro lado da via, devido à adequação da nova via total, deverá ser executado pelo empreendedor.

§ 3º Se houver acesso por uma via sem pavimentação ou poliédrica, em que a caixa da via não esteja dentro do perímetro do novo loteamento ou possua parte da largura da via conforme citado nos parágrafos anteriores, o arruamento em frente ao loteamento deverá ser pavimentado.

Art. 39. Todas as vias de circulação a serem projetadas e construídas devem atender às dimensões e padrões estabelecidos na Lei do Sistema Viário.

§ 1º Quando por algum motivo o prolongamento da via não puder manter a largura prevista pelo eixo da via, será mantida a largura prevista pela Lei do sistema viário, devendo haver projetos de concordância entre a via existente e seu prolongamento.

§ 2º Nos movimentos de terra ocasionados pela implantação das vias, deverão ser previstas obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

§ 3º Os projetos deverão ser aprovados pela Comissão de Parcelamentos.

§ 4º Os custos para execução das obras exigidas serão de responsabilidade do empreendedor.

Art. 40. As vias da circulação do loteamento deverão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver projetado na Lei Municipal do Sistema Viário, ou a critério do órgão competente da Prefeitura, para caso de abertura de novas vias que não integram o sistema viário da cidade.

§ 1º No caso de impossibilidade de prolongamento ou ligação com outras vias deverá ser adotado o arremate das vias que permita o retorno de veículos, observados os critérios estabelecidos na Lei Municipal do Sistema Viário.

§ 2º As vias de acesso sem saída não poderão ultrapassar 110,00 m (cento e dez metros) de comprimento, deverão ser evitadas, sendo autorizadas somente se providas de praças de retorno, conforme Lei de Sistema Viário.

Art. 41. Todo o projeto de loteamento deverá incorporar no seu traçado viário os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade.

Parágrafo Único. A aprovação do loteamento está condicionada a apresentação do Projeto de Sinalização viária, conforme as normas técnicas pertinentes.

Art. 42. Os loteamentos com testada para rodovias estaduais ou federais deverão ter licença e acessos previamente concedidos e aprovados pelo órgão competente, sob pena de serem indeferidos.

Art. 43. Nos cruzamentos das vias públicas os dois alinhamentos deverão ser concordados por um arco com raio da largura do passeio exigido para o local ou com raio mínimo de 3,00m (três metros).

Art. 44. A denominação dos logradouros públicos deverá ser feita pelo empreendedor quando da aprovação do loteamento, conforme projeto geométrico aprovado.

Parágrafo Único. A implantação das placas de denominação dos logradouros públicos deverá ser executada pelo empreendedor quando da implantação do loteamento, conforme projeto de sinalização aprovado, de acordo com o modelo padrão de placas do Município.

Art. 45. A definição da numeração predial das edificações é de atribuição da Municipalidade.

SEÇÃO II DAS QUADRAS E LOTES

Art. 46. Fica o empreendedor obrigado a executar os serviços de demarcação das quadras e lotes, por meio de marcos e pintura no meio-fio.

Art. 47. O comprimento máximo das quadras não poderá ser superior a 250,00 m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 48. As áreas mínimas dos lotes bem como as testadas válidas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 49. Os lotes terão obrigatoriamente, testada voltada para a via de circulação ou logradouro público.

Art. 50. Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona, nos novos loteamentos.

Parágrafo único. Os lotes de esquina deverão ter dimensões maiores que possibilitem a obediência aos afastamentos mínimos estabelecidos sem prejuízo da taxa de ocupação máxima admitida para a zona em que se situar.

Art. 51. Não serão computadas na área mínima do lote as faixas *non aedificandi* definidas por legislações municipais, estaduais ou federais.

SEÇÃO III DAS FAIXAS *NON AEDIFICANDI*

Art. 52. Entende-se por áreas *non aedificandi*, aquelas reservadas dentro de terrenos de propriedade privada, que ficam sujeitas à restrição ao direito de construir, por razões de interesse urbanístico.

Art. 53. Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas *non aedificandi* o que segue:

I - faixa paralela à faixa de domínio nas rodovias e ferrovias de 15 metros (quinze metros) para cada lado), conforme definido em legislação específica;

II - faixa de alta tensão da concessionária local de energia elétrica;

III - faixas sanitárias ou servidão para implantação de infraestrutura urbana (abastecimento de água, esgotamento sanitário e drenagem, energia elétrica subterrânea), de 5 (cinco) metros, devidamente registrada na matrícula do imóvel.

Art. 54. As faixas *non aedificandi* são de posse do proprietário do terreno, podendo este utilizá-las desde que não com edificação.

Parágrafo Único. Na faixa *non aedificandi* é vedada qualquer edificação, sendo permitida apenas ocupação de caráter reversível e provisório.

SEÇÃO IV **DA INFRAESTRUTURA DE SANEAMENTO, DE ENERGIA E ILUMINAÇÃO PÚBLICA**

Art. 55. Será exigido do empreendedor a apresentação de projetos e a implementação de infraestrutura de saneamento que garantam o abastecimento de água potável, coleta de esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais do empreendimento, iluminação, projeto elétrico, independentemente do número de unidades planejadas.

Art. 56. Quanto ao sistema de drenagem será exigida a apresentação de projetos e execução, contemplando:

I - galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

II - memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias;

III - memorial descritivo de execução dos serviços de drenagem;

IV - quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo empreendedor;

V - será obrigatória a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, em empreendimentos localizados na Bacia do Rio Alegria, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Profissional;

VI - os empreendimentos localizados na microbacia do Rio Alegria deverão ter os emissários do sistema de drenagem com lançamento das águas à jusante da bacia de captação de água, enquanto esta ainda estiver em operação;

VII - em empreendimentos localizados em outras bacias, poderá ser exigida a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, conforme histórico de cheias, condições topográficas específicas, ou outros aspectos conforme avaliação da Comissão de Parcelamentos;

VIII - para o dimensionamento deverá ser considerada a área destinada ao sistema viário (vias de circulação de veículos, pedestres e passeios);

IX - o dimensionamento do volume necessário para o reservatório de retenção deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes, intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico.

Art. 57. Quanto ao sistema de distribuição de energia elétrica, abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, deverão ser aprovados pelas respectivas Concessionárias e executados pelo empreendedor contemplando:

I - projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária;

II - projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras;

III - projeto da rede de distribuição abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária;

IV - projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária.

§ 1º Inexistindo rede pública a uma distância de até 250 metros (duzentos e cinquenta metros), ou houver impossibilidade de ligação por declividade, poderá ser utilizada uma estação de tratamento individual ou do empreendimento ou estação elevatória, obedecendo às exigências determinadas no licenciamento ambiental.

§ 2º Nos casos em que não existir rede pública de esgoto e não for utilizada a estação de tratamento individual ou do empreendimento ou estação elevatória, deverá ser projetada e executada rede seca pelo loteador e utilizado esgotamento sanitário através de fossa séptica e sumidouro (mediante teste de percolação conforme NBR 7229 da ABNT e aprovação dos órgãos ambientais competentes).

§ 3º Quando o sistema de tratamento de efluentes for efetuado por meio de sistema individual (fossa séptica e sumidouro), tal obrigação ficará a cargo do adquirente do imóvel, no momento da aprovação do projeto da edificação, sendo ele responsável pela instalação, funcionamento e manutenção do sistema individual.

CAPÍTULO VIII DAS OBRAS DOS LOTEAMENTOS E DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS DE LOTES E GARANTIAS

Art. 58. Constitui condição à aprovação de qualquer loteamento, condomínio urbanístico de lotes e habitações em série, a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo interessado, proprietário ou loteador, após aprovação do respectivo projeto:

I - demarcação dos lotes com marcos e pintura de meio-fio, conforme padrão estabelecido pela Comissão de Parcelamentos;

II - abertura, terraplenagem e pavimentação com meio-fio, vias de circulação de veículos, conforme especificações fornecidas pela Comissão de Parcelamentos, com os respectivos alinhamentos e nivelamentos;

III - sinalização viária (horizontal e vertical);

IV - placas de identificação dos logradouros;

V - rede de coleta de águas pluviais, compreendendo aterros, arrimos, pontes, pontilhões, bueiros e bocas de lobo que se fizerem necessários, com grelhas fechadas para contenção de resíduos, conforme diretrizes do Plano de Drenagem e padrões definidos pela Comissão de Parcelamentos;

VI - sistema de abastecimento de água;

VII - sistema/rede de esgotamento sanitário, respeitadas as exigências do art. 57 desta Lei;

VIII - rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública em LED, conforme padrão estabelecido em legislação específica;

IX - entregar as áreas públicas cercadas;

X - quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei.

Art. 59. Para fins de garantia da execução das obras e serviços de infraestrutura urbana exigida por esta Lei, ficará caucionado um percentual da área total de lotes do projeto no ato da sua aprovação, cujo valor corresponda ao custo dos serviços e obras, acrescido de 10% (dez por cento), a título de administração

da obra, sendo o valor dos imóveis caucionados calculado de acordo o valor venal da gleba, conforme a base de cálculo do IPTU.

§ 1º Os lotes a serem dados em garantia deverão estar localizados de acordo com as diretrizes definidas pela Comissão de Parcelamentos.

§ 2º O valor dos serviços e obras a serem executados no loteamento deverão ser apurados mediante apresentação dos orçamentos das obras considerando os valores praticados nas tabelas referenciais (SINAPI e SICRO).

§ 3º O instrumento de caução de lotes do empreendimento deve ser registrado na matrícula, correndo as custas pelo empreendedor.

§ 4º Enquanto não houver parecer favorável no laudo de vistoria final do empreendimento, os lotes caucionados serão inalienáveis.

TÍTULO III
DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE PARCELAMENTO
CAPÍTULO I
DA COMISSÃO DE PARCELAMENTOS

Art. 60. Fica criada a Comissão de Parcelamentos, a ser regulamentada por decreto municipal, com a finalidade de aprovação de projetos de parcelamento do solo no Município de Medianeira.

Parágrafo Único. A Comissão de Parcelamentos será composta por equipe multidisciplinar do corpo técnico da Prefeitura Municipal.

CAPÍTULO II
DA CONSULTA PRÉVIA DE ARRUAMENTO

Art. 61. O interessado em qualquer projeto de parcelamento na modalidade de loteamento e condomínio urbanístico de lotes deverá solicitar à Prefeitura Municipal, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Uso do Solo Urbano e Sistema Viário, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Protocolo on-line no site da prefeitura, tendo como anexo a matrícula do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade) e contendo os elementos discriminados no Anexo II da presente Lei;

II - Levantamento planialtimétrico do terreno a ser parcelado, em uma via impressa, na escala 1:1000 (um por mil), assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário ou seu representante, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Medidas reais, azimutes, projeção das vias contíguas e cursos d'água a 30 metros de distância e 50 metros de distância de nascentes, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamento contíguo a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação, das vias livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.500 m (um mil e quinhentos metros) com as respectivas distâncias da área a ser loteadas;

d) Croqui do desenho geométrico desejado para análise, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

III - Especificação da finalidade do parcelamento a que se destina;

IV - Planta de situação da área a ser parcelada, em uma via na escala de 1:5000 (um por cinco mil), com indicação do norte magnético, da área total e dimensões do terreno e seus principais pontos de referência.

Art. 62. Havendo viabilidade de implantação, a Prefeitura Municipal de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações Superiores, após reunião técnica e administrativa, indicará na Consulta Prévia:

I - as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o Sistema Viário da cidade e do Município, relacionadas com o parcelamento pretendido, a serem respeitadas;

II - a fixação da zona ou zonas de uso predominante de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

III - localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários das áreas livres de uso público e áreas verdes, podendo tal localização ser descontínua, a critério da Comissão de Parcelamentos;

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

V - relação de equipamentos urbanos que deverão ser projetadas e executadas pelo interessado.

§ 1º O prazo máximo para análise e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias úteis, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia;

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica no aceite da proposta do parcelamento.

CAPÍTULO III

DA CONSULTA PRÉVIA URBANÍSTICA DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Art. 63. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação de parcelamento na modalidade de loteamento e condomínio urbanístico de lotes, o interessado elaborará o projeto geométrico do parcelamento, de acordo com as diretrizes definidas pela Prefeitura Municipal, composta de:

§ 1º Planta de situação da área a ser parcelada, na escala de 1:5.000 (um por cinco mil) a 1:10.000 (um por dez mil), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

I - localização no perímetro urbano do terreno que está sendo parcelado;

II - orientação magnética e verdadeira;

III - dimensões reais das divisas, azimutes, indicação dos terrenos confrontantes.

§ 2º O projeto geométrico do parcelamento, na escala 1:1000 (um por mil) a 1:2500 (um por dois mil e quinhentos), em 02 (duas) vias, com as seguintes informações:

I - orientação magnética;

II - subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, áreas e numeração;

III - dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;

IV - sistema de vias com respectivas larguras (caixa de rolamento, faixa de rolamento, canteiros e calçadas);

V - curvas de nível, atuais e projetadas, se houver alteração, com equidistância de 1,00 m (um metro) e indicação da porcentagem de declividade do terreno;

VI - Coordenadas do terreno do parcelamento;

VII - A indicação das áreas que passarão ao domínio do Município (áreas públicas, áreas de preservação ambiental se houver) e da área total loteada e outras informações, em resumo, sendo:

- a) área total do parcelamento;
- b) área total dos lotes;
- c) área pública, a saber:
 - 1. área destinada para sistema viário;
 - 2. áreas verdes para praças e jardins;
 - 3. áreas de preservação ambiental;
 - 4. áreas institucionais destinadas a equipamentos urbanos e comunitários.

VIII - proposta de denominação do parcelamento, assim como das novas vias;

IX - memorial descritivo com a descrição sucinta do parcelamento e suas características.

§ 3º Planta com a numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências, e dos que serão implantados.

§ 4º Planta de arborização urbana com indicação de espécies adequadas, localização na implantação e perfil da calçada.

§ 5º Projeto de sinalização viária vertical e horizontal e localização das placas nos logradouros.

§ 6º Plantas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos.

CAPÍTULO IV

DA CONSULTA PRÉVIA DE INFRAESTRUTURA DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Art. 64. Cumpridas as etapas do Capítulo anterior, o interessado elaborará as seguintes peças gráficas, referentes a obras de infraestrutura exigida, que deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes:

I - Projeto da rede de distribuição de abastecimento de água;

II - Projeto das galerias de águas pluviais com bocas de lobo e poço de visita de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente;

III - Projeto da rede de energia elétrica;

IV - Projeto da pavimentação/meio-fio;

V - Projeto de rede de esgoto ligada à Estação de Tratamento de Esgoto (ETE) ou projeto de esgotamento sanitário conforme liberação do órgão ambiental estadual;

VI - Projeto de sinalização viária vertical e sinalização indicativa do nome das vias;

VII - Projeto de outras infraestruturas que a Prefeitura julgue necessário;

VIII - Os projetos citados neste artigo deverão ser acompanhados de:

a) Orçamento;

b) Cronograma físico-financeiro da execução da obra.

CAPÍTULO V

DA APROVAÇÃO E DO REGISTRO DE LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Art. 65. Após análise em Consulta Prévia e atendimento das exigências da presente Lei, o interessado deverá apresentar o projeto definitivo para aprovação com todas as peças gráficas.

§ 1º Todas as peças do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e responsável técnico devendo o último mencionar o número de seu registro no conselho de classe e estar com seu Alvará na Prefeitura regularizado.

§ 2º Deverá ainda apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal e demais cláusulas que especifiquem:

- I - o compromisso do loteador quanto a execução das obras de infraestrutura, enumerando-as;
- II - o prazo da execução da infraestrutura, constante nesta Lei;
- III - a condição de que os lotes só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nesta Lei;
- IV - a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, que passará a depositá-las em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal;
- V - o enquadramento do lote no Mapa de Uso e Ocupação do Solo, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes.

§ 3º Documentos relativos à área em parcelamento:

- I - Título de Propriedade / Matrícula atualizada do imóvel;
- II - Licença de Instalação de Parcelamento expedida pelo Instituto Água e Terra (IAT).

§ 4º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas pelo interessado todas as exigências da Prefeitura Municipal, será de 30 (trinta) dias úteis.

Art. 66. Recebido o projeto definitivo de parcelamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá:

- I - exame de exatidão da planta definitiva conforme consulta prévia e normas vigentes;
- II - exame de todos os elementos apresentados, conforme exigência dos Capítulos anteriores.

Parágrafo único. A Prefeitura Municipal poderá exigir as modificações que se façam necessárias.

Art. 67. Aprovado o projeto de parcelamento e deferido processo, a Prefeitura baixará Decreto de Aprovação de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes e expedirá o Alvará de Loteamento ou de Condomínio Urbanístico de Lotes.

§ 1º No Decreto de Aprovação de Loteamento ou do Condomínio Urbanístico de Lotes deverão constar as condições em que o loteamento ou o Condomínio Urbanístico de Lotes será autorizado e quais as obras a serem realizadas, o prazo de execução, bem como a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do Município no ato do Registro.

§ 2º No prazo de 15 (quinze) dias após baixado o Decreto de Aprovação do Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes, o Prefeito Municipal deverá encaminhar à Câmara Municipal de Medianeira o arquivo digital do processo.

Art. 68. Anteriormente à expedição do Alvará de Loteamento ou do Condomínio Urbanístico de Lotes e do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um Termo de Compromisso no qual se obrigará a:

- I - executar as obras de infraestrutura referidas nesta Lei, conforme cronograma observando o prazo máximo de 2 (dois) anos;
- 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 - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;
- IV - não efetuar venda de lotes antes da apresentação dos projetos definitivos da infraestrutura e da assinatura da caução a que se refere esta Lei para garantia da execução das obras;

V - utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência do parágrafo 2º do art. 65 desta Lei.

§ 1º As obras que constam no presente artigo deverão ser previamente aprovadas pelos órgãos competentes.

§ 2º Deverá ser efetuada a demarcação das quadras e lotes.

§ 3º O loteador deverá cercar as áreas públicas destinadas para áreas verdes, de preservação ambiental e/ou área institucional com alambrado de altura mínima de 2,00 metros, com palanques de concreto, quando houver.

Art. 69. 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:

I - as despesas decorrentes da infraestrutura serão de responsabilidade do proprietário do Loteamento ou do Condomínio Urbanístico de Lotes;

II - o Loteador deverá apresentar a(s) empresa(s) e/ou profissional(is) responsável(is) pelas obras de infraestrutura do parcelamento com devido registro no CREA-PR Conselho de Engenharia e Agronomia do Paraná, apresentando as respectivas ARTs do CREA-PR antes de iniciar as obras de infraestrutura na Secretaria Municipal de Administração e Planejamento.

Art. 70. Após a aprovação do projeto definitivo, o loteador deverá submeter o loteamento ou condomínio urbanístico de lotes para averbação no Registro de Imóveis.

§ 1º No ato do registro do Projeto de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes o empreendedor transferirá ao Município, sem qualquer ônus ou encargos para este, o domínio das vias de circulação e das demais áreas públicas, com abertura da matrícula no Registro de Imóveis.

§ 2º O prazo máximo para que o loteamento seja submetido ao Registro de Imóveis é de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação do projeto definitivo.

Art. 71. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o parcelamento, o empreendedor ou seu representante legal requererá à Prefeitura, através do requerimento protocolado, que seja feita a vistoria através de seu órgão competente.

§ 1º As matrículas das áreas públicas deverão ser entregues ao Município junto ao protocolo de solicitação de vistoria do parcelamento.

§ 2º Após a vistoria e parecer favorável, a Prefeitura expedirá o Laudo de Vistoria do Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes.

Art. 72. Esgotados os prazos previstos, caso não tenham sido realizadas as obras e os serviços exigidos para o parcelamento, a Prefeitura Municipal executá-los-á e adotará as providências para a incorporação ao patrimônio municipal dos lotes caucionados na forma desta Lei que se constituirão em bem público do Município.

Art. 73. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do parcelamento registrado dependerá da aprovação da Prefeitura Municipal, devendo ser averbado no registro de Imóveis, em complemento ao projeto original.

§ 1º Em se tratando de simples alteração, o interessado apresentará novas plantas, de conformidade com o disposto na Lei, para que seja feita a anotação de modificação no Alvará de Loteamento ou Condomínio Urbanístico de Lotes pela Prefeitura Municipal.

§ 2º Quando houver mudança substancial do plano, o projeto será examinado no todo ou na parte alterada observando as disposições desta Lei e aquelas constantes no Alvará ou do Decreto de Aprovação expedindo-se então o novo Alvará e baixando-se novo Decreto.

§ 3º O cancelamento não poderá incidir sobre imóveis vendidos.

CAPÍTULO VI

DO PROJETO DE DESMEMBRAMENTO, UNIFICAÇÃO OU CARACTERIZAÇÃO

Art. 74. O pedido de desmembramento e unificação será feito mediante requerimento em nome do proprietário legítimo à Prefeitura Municipal, acompanhado de título de propriedade e da planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500 (um por quinhentos), contendo as seguintes indicações:

- I - situação do imóvel, com as vias existentes e parcelamento próximo;
- II - áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, válidas para a(s) zona(s) a qual esta afeta o imóvel;
- III - divisão ou agrupamento de lotes pretendidos com respectivas áreas;
- IV - dimensões lineares;
- V - indicações de edificações existentes.

§ 1º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos terão a(s) assinatura(s) do(s) responsável(is) e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º Além das indicações acima, deverão constar do processo:

- I - Arquivo digital com mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização realizados);
- II - ART/RRT do profissional responsável;
- III - Matrícula(s) do Registro de Imóveis atualizada (comprovação da propriedade);
- IV - Implantação em formato A4 de edificações, casos que existirem sobre o terreno (devidamente aprovadas na Prefeitura).

§ 3º A documentação necessária para instruir o protocolo, encontra-se discriminada no Anexo II da presente Lei.

Art. 75. Após examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Desmembramento, Unificação ou Caracterização, para averbação no Registro de Imóveis.

Art. 76. A aprovação do Projeto a que se refere o artigo anterior só poderá ser permitida quando:

- I - os lotes desmembrados e/ou unificados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II - a parte restante do lote ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões mínimas, previstas em Lei;
- III - nos casos em que a porção de área desmembrada tiver área menor que o disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo unificada imediatamente com lote contíguo.

Art. 77. No caso de desmembramento, se houver edificações, estas não deverão comprometer os índices urbanísticos previstos para a zona.

Art. 78. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo depois de cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 15 (quinze) dias úteis.

CAPÍTULO VII

DA FISCALIZAÇÃO, DAS VISTORIAS E RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO E CONDOMÍNIO URBANÍSTICO DE LOTES

Art. 79. Uma vez realizadas as obras de que trata o art. 58 desta Lei, a Comissão de Parcelamentos, a requerimento do interessado e após as competentes vistorias, liberará as áreas caucionadas.

Art. 80. Mediante parecer favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, o Poder Executivo Municipal emitirá o Termo de recebimento do loteamento ou condomínio urbanístico de lotes e liberará as áreas caucionadas.

Art. 81. Na imposição de penalidade durante a execução das obras, a fiscalização municipal observará o que dispõe a legislação municipal referente ao assunto.

Art. 82. O loteador será responsável pela solidez e durabilidade das obras pelo período mínimo de 60 meses, a contar da data de emissão do termo de recebimento do loteamento ou condomínio urbanístico de lotes.

Art. 83. Caso as obras de que trata o art. 58 desta Lei, não tenham sido realizadas no prazo estabelecido após a aprovação do parcelamento, a Municipalidade as executará e promoverá 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 VIII DAS INFRAÇÕES E MULTAS

Art. 84. Fica sujeito à multa correspondente de 800 (oitocentas) UFIME – Unidade Fiscal do Município de Medianeira, todo proprietário que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar parcelamento do solo sem prévia autorização da Comissão de Parcelamentos e, em dobro, em caso de reincidência.

§ 1º A reincidência específica da infração acarretará ao responsável técnico pelo parcelamento, multa no valor do dobro da inicial.

§ 2º O pagamento da multa não eximirá o responsável do cumprimento das disposições da presente Lei.

Art. 85. O parcelamento constituído sem autorização municipal implicará na notificação para pagamento de multa prevista nesta Lei e terá o prazo de 90 (noventa) dias para regularizar a situação do imóvel, ficando proibida a continuação dos trabalhos irregulares.

Parágrafo Único. Para o cumprimento do auto de infração poderá ser solicitado, se necessário, o auxílio das autoridades judiciais e policiais do Estado.

TÍTULO IV DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 86. A aprovação do projeto de parcelamento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte da Comissão de Parcelamentos, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação a área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

Art. 87. O Município poderá expedir e aprovar outros documentos como caracterização de lote/terreno, declarações, entre outros que se fizerem necessários.

Art. 88. Nenhum benefício do Poder Municipal será estendido a terrenos parcelados irregularmente principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

Art. 89. O empreendedor em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos, pelos dispositivos desta Lei.

Parágrafo Único. O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

Art. 90. O Poder Executivo poderá baixar normas complementares à execução da presente Lei, com parecer favorável do CONCIDADE.

Art. 91. Casos não previstos nesta Lei poderão ser analisados pelo CONCIDADE.

Art. 92. Integra a presente Lei, os seguintes anexos:

I - Anexo 1 - Mapa do parcelamento inicial da cidade de Medianeira (perímetro urbano de 1.953);

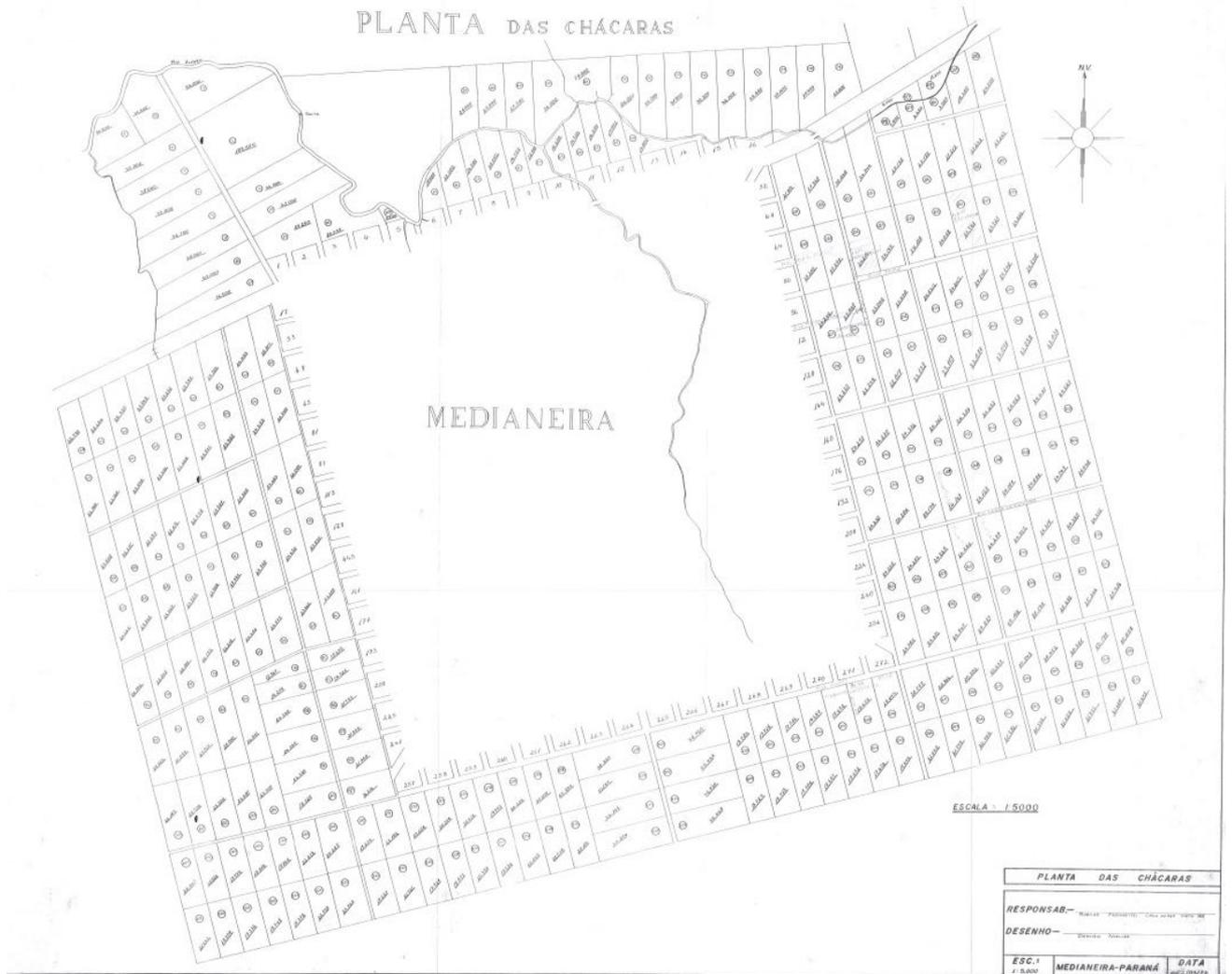
II - Anexo 2 - Documentação mínima para parcelamento do solo.

Art. 93. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal José Della Pasqua, Medianeira, 24 de novembro de 2022.

Antonio França Benjamim
Prefeito

**ANEXO 1 - MAPA DO PARCELAMENTO INICIAL DA CIDADE DE MEDIANEIRA
(PERÍMETRO URBANO DE 1953)**



ANEXO 2

Documentação mínima para parcelamento do solo

1. Consulta prévia para Arruamento	<ul style="list-style-type: none"> - Protocolo ONLINE; - Levantamento planialtimétrico do terreno a ser parcelado; - Especificação da finalidade do parcelamento a que se destina; - Planta de situação da área a ser parcelada.
2. Consulta prévia urbanística de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes	<ul style="list-style-type: none"> - Planta de situação da área a ser parcelada (escala 1:5.000 a 1:10.000); - Projeto geométrico do parcelamento (escala 1:10.000 a 1:25.000); - Planta com a numeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública, já existentes no parcelamento e adjacências, e dos que serão implantados - Plantas e desenhos exigidos nesta Lei, acompanhadas dos respectivos memoriais descritivos - Planta de arborização urbana - Projeto de sinalização viária
3. Consulta prévia de Infraestrutura de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes	<p>SISTEMA DE DRENAGEM: apresentação de projetos e execução contemplando:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. galerias de águas pluviais com bocas de lobo, grelhas para contenção de resíduos sólidos e poço de visitação de acordo com as especificações técnicas indicadas pelo órgão competente; I. memoriais de cálculo, de dimensionamento das galerias; II. memorial descritivo de execução dos serviços pavimentação e drenagem; III. quando a canalização pública de drenagem for insuficiente ou não existir na via onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, deverá ser apresentada solução técnica, a qual será avaliada pela Comissão de Parcelamentos e executada pelo loteador. IV. será obrigatória a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, em empreendimentos localizados na Bacia do Rio Alegria, sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado pelo Conselho Profissional. V. os empreendimentos localizados na microbacia do Rio Alegria deverão ter os emissários do sistema de drenagem com lançamento das águas à jusante da bacia de captação de água, enquanto esta ainda estiver em operação. VI. em empreendimentos localizados em outras bacias, poderá ser exigida a apresentação de projeto de mecanismos de contenção de cheias, bacias ou reservatórios de retenção, conforme histórico de cheias, condições topográficas específicas, ou outros aspectos conforme avaliação da Comissão de Parcelamentos. VII. para o dimensionamento deverá ser considerada a área destinada ao sistema viário (vias de circulação de veículos, pedestres e passeios). VIII. o dimensionamento do volume necessário para o reservatório de detenção deverá ser calculado mediante a aplicação da seguinte fórmula obtida a partir da aplicação simultânea dos coeficientes, intensidade pluviométrica e tempo de retorno conforme Plano Municipal de Saneamento Básico. <p>SISTEMA DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. projeto da rede de distribuição de energia elétrica, aprovado pela Concessionária; II. projeto de iluminação pública em conformidade com os padrões definidos pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos. <p>SISTEMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. projeto da rede de distribuição abastecimento de água potável, aprovado pela Concessionária. <p>SISTEMA DE COLETA E TRATAMENTO DE ESGOTO: apresentação de projeto, aprovação pela Concessionária e execução pelo empreendedor contemplando:</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Projeto do sistema de esgotamento sanitário, aprovado pela Concessionária. <p>Inexistindo rede pública a uma distância de até 250 metros (duzentos e cinquenta metros), ou houver impossibilidade de ligação por declividade, poderá ser utilizada uma estação de tratamento individual ou do empreendimento ou estação elevatória, obedecendo às exigências determinadas no licenciamento ambiental.</p> <p>Nos casos em que não existir rede pública de esgoto e não for utilizada a estação de tratamento individual ou do empreendimento ou estação elevatória, deverá ser projetada e</p>

	<p>executada rede seca pelo loteador e utilizado esgotamento sanitário através de fossa séptica e sumidouro (mediante teste de percolação conforme NBR 7229 da ABNT e aprovação dos órgãos ambientais competentes).</p> <p>Quando o sistema de tratamento de efluentes for efetuado por meio de sistema individual (fossa séptica e sumidouro), tal obrigação ficará a cargo do adquirente do imóvel, no momento da aprovação do projeto da edificação, sendo ele responsável pela instalação, funcionamento e manutenção do sistema individual.</p>
<p>4. Aprovação de Loteamentos e Condomínio Urbanístico de Lotes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Projeto definitivo para aprovação com todas as peças gráficas assinadas pelo requerente e responsável técnico; - Apresentar modelo de Contrato de Compra e Venda, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal; - Documentos relativos à área em parcelamento (Título de Propriedade/ Matrícula atualizada; licença de Instalação de parcelamento expedida pelo IAT); - Realizar exame de exatidão da planta definitiva conforme consulta prévia e normas vigentes e exame de todos os elementos apresentados.
<p>5. Aprovação de Desmembramentos, Unificações ou Caracterizações</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Requerimento no protocolo da Prefeitura em nome do proprietário legítimo título de propriedade - Planta do imóvel a ser desmembrado ou unificado na escala de 1:500 - Mapas e memoriais descritivos com CPF ou CNPJ do proprietário (para cada parcelamento, desmembramento, unificação ou caracterização realizados) - ART/RRT do profissional responsável - 01 cópia A4 da implantação em formato A4 das edificações caso que existirem sobre o terreno (com verificação em consulta prévia; de acordo com as normas vigentes; e (devidamente aprovadas na Prefeitura); - Anexar todo procedimento no Protocolo, de acordo com as exigências deste Anexo.