



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**LEI Nº 920, MAIO DE 2021. (ALTERAR)**

Origem: Projeto de Lei nº REVISAR

**DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO, O REMEMBRAMENTO, O DESMEMBRAMENTO E A IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NO MUNICÍPIO DE PIÊN E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**MAICON GROSSKOPF**, Prefeito Municipal de Piên, Estado do Paraná, faz saber a toda a população do Município, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Os projetos de arruamento, loteamentos, desmembramentos de terrenos e de implantação de condomínios horizontais dependerão sempre de licença prévia do Município, obedecendo ao disposto nesta Lei e demais normas aplicáveis.

**Art. 2º** - O parcelamento de solo poderá ser feito mediante loteamento, condomínio de lotes, desmembramento e remembramento, observadas as disposições desta Lei e do Decreto nº 745, DE 13 de março de 2015, do Estado do Paraná, bem como das Legislações Federal e Estadual pertinentes.

**§ 1º** - Considera-se loteamento a subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com a abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, de prolongamentos, da modificação ou da ampliação das 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 lotes destinados a edificação com o aproveitamento do sistema viário existente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**§ 4º** - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

**§ 5º** - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

**§ 6º** - Qualquer tipo de empreendimento que acarrete aumento da densidade populacional, provocando a venda de imóveis em frações ideais, sem vinculação da construção ao terreno, é considerado como Condomínio de Lotes. Esta modalidade está sujeita à legislação que disciplina o parcelamento do solo urbano, devendo ser aprovada pela Comec, pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP) e pelas Prefeituras, antes da lavratura de escritura pública de sua instituição.

**§ 7º** - A edificação de mais uma economia autônoma dentro de um mesmo lote não constitui desmembramento e este só será permitido se destes resultarem lotes com as dimensões mínimas previstas nesta lei.

**§ 8º** - Os loteamentos e os desmembramentos só serão admitidos se deles resultarem lotes edificáveis, de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, bem como das demais normas vigentes.

**§ 9º** - O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes

**Art. 3º** - Será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, desde que não contrarie os termos desta lei e demais normas aplicáveis.

**Parágrafo único** - É defeso o parcelamento do solo quando recair sobre:

I - terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, situados abaixo da cota 762, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas e consulta ao Conselho de Desenvolvimento Municipal e Meio Ambiente e com acompanhamento ou pela iniciativa da autoridade municipal competente;

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

III - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), bem como em áreas de fundo de vale;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, podendo o Município exigir laudo técnico e sondagem sempre que achar necessário;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

V - 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 - 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;

VII - nascentes, mesmo os chamados “olhos d’água”, seja qual for a sua situação topográfica;

VIII - em terrenos situados em áreas de preservação florestal e ecológica.

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

**Art. 5º** - 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. 6º** - Os responsáveis por parcelamento não aprovado pelo Município, ainda que implantado 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 o parcelamento, adaptando-o às exigências desta Lei, sob pena de embargo e demolição das obras porventura executadas.

**Art. 7º** - Embora satisfazendo as exigências da presente Lei, qualquer projeto de parcelamento pode ser recusado ou alterado, total ou parcialmente, pelo Município, tendo em vista:

I - as diretrizes para o uso do solo, estabelecido no Plano de Zoneamento, 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 subutilizados, 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. 8º** - Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - Só poderão ser loteadas glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério do Município;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

II - 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, de acordo com a lei de que trata o inciso IV, do artigo anterior.

III - Os lotes terão área e testada mínima de acordo com a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, quando o loteamento se destinar a urbanização específica para conjuntos habitacionais de interesse social, conforme recomendações de áreas possíveis de implantação das mesmas pela

Secretaria de Planejamento, Obras e Urbanismo, admitindo-se, nestes casos, a proposição de lotes com uma área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) e uma testada mínima de 10,00m (dez metros).

~~IV - Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima de 15,00 m (quinze metros) para cada lado das margens, a qual deverá ser cedida ao Município;~~

IV - Ao longo das águas correntes e dormentes deverão ser respeitadas as faixas de drenagem mínima de 30,00 m (trinta metros) para cada lado das margens, a qual deverá ser cedida ao Município, conforme a Lei Ambiental.

V - Ao longo das faixas de domínio, das redes de alta tensão, das ferrovias e dutos, não será permitida edificação, conforme exigências dos órgãos competentes;

VI - Ao longo das ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de 15,00 m (quinze metros) para cada lado do eixo, salvo no caso da existência de maiores exigências da legislação específica

VII - Ao longo das rodovias será obrigatória a reserva de uma faixa "*non aedificandi*" de 15,00 m (quinze metros) mais 15,00 m (quinze metros) de faixa de domínio do DER, totalizando assim 30 (trinta) metros para cada lado do eixo, salvo no caso da existência de maiores exigências da legislação específica, observado ainda o seguinte:

a) o Município poderá ampliar a faixa e proteção a critério próprio, bem como exigir vias públicas marginais, paralelas e contínuas à faixa de proteção:

b) a área correspondente à faixa de proteção não poderá ser considerada no computo da percentagem exigida reservada à implantação dos equipamentos públicos.

VII - 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);

VIII - Todo projeto de loteamento deverá incorporar o seu traçado viário os trechos que o Município indicar no Plano Diretor, para assegurar a continuidade do sistema viário geral do município.

**§1º** Em cumprimento da Lei Federal nº 6766 de 19 de dezembro de 1979, as áreas a serem respeitadas serão esclarecidas no decorrer da presente lei municipal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

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

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

§ 4º - Consideram-se os equipamentos públicos urbanos os 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.

§ 5º - No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.

**Art. 9º** - 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 decorrentes de divisão consensual ou judicial.

## **CAPÍTULO III - DA CONSULTA PRÉVIA**

**Art. 10** - O interessado em elaborar projetos de loteamento, deverá solicitar ao Município, em consulta prévia, a viabilidade do mesmo e as diretrizes para o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, apresentando para este fim os seguintes elementos:

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou o seu representante leal;

II - Planta da gleba a ser loteada, em duas vias, na escala 1:2000, assinada pelo proprietário da área ou seu representante, indicando:

a) Divisas da propriedade perfeitamente definidas;

b) Localização dos cursos da água, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores de grande porte e construções existentes;

c) Arruamento contíguos a todo o perímetro, a localização de 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;

d) Esquema do loteamento pretendido, onde deverá constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

IV - Planta de situação da área a ser loteada, em duas vias, na escala de 1:10.000, com indicação no norte magnético da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência;

V - Certidão do registro do imóvel a ser parcelado em nome do requerente, onde deve constar a descrição perimétrica da área a ser loteada.

**Art. 11** - Havendo viabilidade de implantação, o Município, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e demais Legislações superiores, indicará na planta apresentada na consulta prévia:

I - As vias de circulação existentes ou projetadas que compõe o sistema viário da cidade e do Município, relacionada com o loteamento pretendido, a serem respeitadas;

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

III - Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, sendo que:

a) Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado;

b) Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

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

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

**§ 1º** - O prazo máximo para estudo e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computados o tempo despedido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

**§ 2º** - A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

## **CAPÍTULO IV - DA DOCUMENTAÇÃO E APROVAÇÃO DE PROJETOS DE LOTEAMENTOS**

**Art. 12** - Antes da elaboração de projetos de loteamento, o interessado deverá solicitar que o Município 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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

- c) as curvas de nível de metro em metro, amarradas a RN (referência de nível) identificável em relação ao nível do mar;
  - 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 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 representativo correspondente 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 o 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:

I - 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;

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**Art. 13** - O Município 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** - O Município 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. 14** - 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;

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;





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

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 equidistantes de 1,00 m;
- i) os cursos d'água, as áreas alagadiças, os mananciais, os sistemas 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.

**§ 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% (dez por cento) com as 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 Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**§ 4º** - Nos desenhos que compõem o projeto de loteamento deverá constar o compromisso, contendo os seguintes dizeres, bem legível e assinado pelo proprietário do imóvel: “Desde a data da inscrição deste loteamento, no Cartório de Registro de Imóveis, passarão a integrar o domínio do Município 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. 15** - Nos casos de loteamentos que tenham tido seus projetos definitivos aprovados, junto o Município, 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. 16** - 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 incorporar 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 Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições, ouvidos os técnicos vistoriadores do quadro funcional da Prefeitura, fazendo cessar os efeitos deste artigo.

**§ 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. 17** - 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. 18** - Caberá ao Estado, o exame e a anuência prévia para a aprovação pelo Município de todos os projetos de loteamento e desmembramento, devendo ser solicitado o correspondente



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

licenciamento ambiental junto ao IAP - Instituto Ambiental do Paraná e cumpridas todas as exigências por este impostas, até que o município possua competência para tal fim.

## **CAPÍTULO V - DO ANTEPROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 19** - Cumpridas as etapas do capítulo anterior e havendo viabilidade da implantação do loteamento, o interessado apresentará anteprojeto, de acordo com as diretrizes definidas pelo Município, composto de:

I - Planta de situação da gleba a ser loteada, na escala 1:10.000, em 2 (duas) vias, com as seguintes informações:

- a) Orientação magnética e verdadeira;
- b) Equipamentos públicos e comunitários existentes num raio de 1.000 m (mil metros).

II - Desenhos do Projeto de loteamento, na escala de 1:2000, em duas vias, com as seguintes informações:

- a) orientação magnética e verdadeira;
- b) subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais das vias e cotas do projeto;
- d) sistema de vias com as respectivas larguras;
- e) curvas de nível com equidistância de 1,0 m (um metro);
- f) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças, sendo que os perfis transversais serão apresentados na escala 1:500;
- g) indicação dos marcos de alimento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
- h) indicação das áreas que passarão ao domínio do Município e outras informações, tais como: Áreas registradas no cartório imobiliário; Área loteada; Área destinada à circulação; Áreas verdes; Áreas institucionais; Área remanescente.

**Parágrafo único** - O prazo máximo para estudo e aprovação do anteprojeto, após cumpridas todas as exigências do Município pelo interessado, será de 60 (sessenta) dias.

## **CAPÍTULO VI - DOS PROJETOS DE DESMEMBRAMENTO E REMEMBRAMENTO**

**Art. 20** - 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:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

I - a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos.

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

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

**Art. 21** - Aplicam-se aos processos de desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos, em especial as contidas no artigo 8º desta lei.

**Parágrafo único** - O Poder 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 § 1º, do artigo 8º desta Lei.

## **CAPÍTULO VII - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO, DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO**

**Art. 22** - O projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento deverá ser aprovado pelo Município, 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 do projeto do loteamento, devidamente protocolado, para pronunciar-se quanto ao pedido de aprovação.

**§ 2º** - Caso o projeto de loteamento apresentado suscite exigências por parte do Município, 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.

**§ 4º** - O prazo a que se refere o parágrafo supra passa o correr a partir da ciência do pedido de esclarecimentos formulado pelo órgão público competente.

**Art. 23** - 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 02 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico a ser aprovado juntamente com o projeto:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

- a) abertura, terraplanagem e, no mínimo, ensaibramento das vias de circulação, conforme especificação do Município, 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 01 (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 02 (dois) anos;
- h) rede elétrica pública em conformidade com o projeto e com as diretrizes aprovadas pela concessionária de energia responsável do município;
- 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 pelo Município.

III – facilitar a fiscalização permanente do Município 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 o Município, 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 - o Município 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 § 1º, inciso IV do artigo 8º.

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

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.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**§ 2º** - Os marcos de alinhamento e nivelamento, referidos no inciso I, alínea "a", deste artigo, deverão ser de concreto ou pedra, segundo padrão fornecido pelo Município.

**Art. 24** - Uma vez aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, o Município 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 VIII - DO REGISTRO E DA FISCALIZAÇÃO DO LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO**

**Art. 25** - Aprovado o projeto de loteamento ou desmembramento, o interessado deverá submetê-lo ao registro imobiliário no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do ato, acompanhado dos documentos exigidos pelo órgão competente, de acordo com o exposto na Lei Federal nº 9785/99.

**Parágrafo único** - A comprovação da providência mencionada neste Artigo será feita mediante certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 26** - Uma vez realizadas as obras de que trata o artigo 20, inciso I, o Município, 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 Municipal.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**Art. 27** - 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, o Município 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 IX - DAS MODIFICAÇÕES**

**Art. 28** - 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 X - DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, PARALELAS AO ALINHAMENTO PREDIAL**

**Art. 29** - Consideram-se residências em série, paralelas ao alinhamento predial, aquelas que, se situando ao longo de logradouro público oficial, dispensam a abertura de corredor de acesso às moradias, as quais contíguas, com parede comum ou isoladas, não poderão ser em número superior a 20 (vinte) unidades.

**Art. 30** - As edificações de residências em série, paralelas ao alinhamento predial, deverão obedecer as seguintes condições:

I - a testada do lote de uso exclusivo de cada unidade terá, no mínimo, 5,00m (cinco metros) e profundidade de 25,00m (vinte e cinco metros);

II - a taxa de ocupação e o coeficiente de aproveitamento são os definidos pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo referente à zona em que se encontra;

III - acima de 05 (cinco) unidades, deverá ser reservada área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

a) quota mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

b) localização em área isolada, sobre terraços ou no térreo, desde que protegida de ruas e locais de acesso de veículos.

IV - o terreno permanecerá em propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, mantendo-se o terreno nas dimensões mínimas estabelecidas em legislação de uso e ocupação do solo municipal;

V - para cada residência deverá ser garantida fração de terreno privativa de, no mínimo, 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), excluídas as áreas comuns.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**Parágrafo único** - As áreas destinadas à recreação, nos termos deste artigo, não serão computadas como área construída e, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.

## **CAPÍTULO XI - DAS RESIDÊNCIAS EM SÉRIE, TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL**

**Art. 31** - Consideram-se residências em série, transversais ao alinhamento predial, aquelas cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades de moradia no mesmo alinhamento, não ultrapassando a 20 (vinte) no total.

**Art. 32** - As edificações de residências em série, transversais ao alinhamento predial, sejam elas contíguas ou isoladas, deverão obedecer as seguintes condições:

I - a testada do lote para logradouro público terá, no mínimo, 15,00 (quinze) metros;

II - o acesso se fará por um corredor que terá a largura mínima de:

a) 4,00m (quatro metros), quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso;

b) 6,00m (seis metros), quando as edificações estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso;

III - quando houver mais de 05 (cinco) moradias no mesmo alinhamento, deverá ser construído bolsão de retorno no final do corredor de acesso, cujo diâmetro deverá ter no mínimo 12,00m (doze metros);

IV - acima de 05 (cinco) unidades, deverá ser reservada área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

a) quota mínima de 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

b) localização em área isolada, sobre terraços ou no térreo, desde que protegida de ruas e locais de acesso de veículos;

V - o terreno permanecerá em propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, mantendo-se o terreno nas dimensões mínimas permitidas pela lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo;

VI - para cada residência deverá ser garantida fração de terreno privativa de, no mínimo, 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), excluídas as áreas comuns.

VII – para serem consideradas como residências em série, deverão ser construídas ao mesmo tempo e com estrutura de suporte compartilhada (paredes portantes e telhado)

VIII – os projetos arquitetônicos das residências em série não devem necessariamente ser iguais, desde que atendam às condições presentes nesta lei

**Parágrafo único** - As áreas destinadas à recreação, nos termos deste artigo, não serão computadas como área construída e, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**Art. 33** - As residências em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, somente serão permitidas em áreas compatíveis onde o uso é tido como adequado ou tolerado, sendo que este último deverá ser analisado pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal e Meio Ambiente, conforme a Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo.

## **CAPÍTULO XII - DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO DE LOTES**

**Art. 34** - Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício no Capítulo VII do Código Civil, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Aplica-se ao condomínio de lotes os parâmetros urbanísticos e edifícios previstos nas leis de loteamentos ou parcelamento do solo

§ 4º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 5º No caso de abertura de vias sem saída, a caixa de via deverá ser de 12 m (doze metros) quando houver lotes em ambos os lados, e 9 m (nove metros) quando os lotes forem somente de um lado.

## **CAPÍTULO XIII - DOS PROJETOS DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL**

**Art. 34** - Será admitido o parcelamento de glebas ou partes destas, em unidades isoladas entre si, sob forma de Loteamento Especial ou Condomínio Horizontal, também denominado Condomínio Fechado, podendo ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta Lei e demais Leis Municipais referidas à questão.

**Art. 35** - O condomínio horizontal deverá estar adequado ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo Município, à Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, às demais disposições relativas ao parcelamento do solo e aos parâmetros estabelecidos por regulamento específico, de modo a garantir a integração com a estrutura urbana existente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**Parágrafo único** - A implantação de condomínio horizontal em gleba não originária de loteamentos urbanos, aprovado pelo município e sujeita às diretrizes de arruamento, deverá atender, preliminarmente, às disposições urbanísticas exigidas para os loteamentos.

**Art. 36** - Todos os condomínios horizontais deverão satisfazer as seguintes exigências:

- I - não poderão interromper alguma via prevista na Lei do Sistema Viário,
- II - 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.
- III - serão previstas áreas para o estacionamento de veículos no interior do condomínio, respeitado o disposto em legislação específica sobre a matéria.
- IV - 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.
- V - os limites externos do condomínio poderão ser vedados por muros, conforme o código de obras, não se admitindo a construção de muros divisórios internos.
- VI - 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;
- VII - 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 o Município, através de escritura pública de doação, averbada no Cartório de Registro de Imóveis e sem qualquer ônus ou encargos para o Município. O Município 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;
- VIII - entre dois ou mais condomínios horizontais vizinhos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário Municipal;
- IX - não poderão conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados.

**Art. 37** - A área máxima permitida para um loteamento do tipo Condomínio Horizontal Fechado deverá ser de 40.000m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados).



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**Parágrafo único** - Em todo Condomínio Fechado deverão ser obedecidas as dimensões mínimas da fração ideal definidas para as respectivas zonas e conforme detalhamento da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 38** - A totalidade das áreas institucionais e de espaços livres a serem doadas para aprovação do condomínio deverá estar localizada fora da área fechada, ao acesso público e com testada para as vias públicas.

**Art. 39** - É facultado ao Poder Público Municipal fazer permuta das áreas doadas, desde que tenha como finalidade empreendimentos para Habitação de Interesse Social ou equipamentos públicos.

**Art. 40** - Entre 2 (dois) ou mais condomínios fechados deverá ser respeitada uma distância mínima de 200m (duzentos metros), com no mínimo uma via de circulação entre os mesmos, atendendo às necessidades do sistema viário municipal e lei do Sistema Viário.

**Art. 41** - A divisa do loteamento fechado ou condomínio fechado com frente para via pública deverá ser feita com lotes de frente e abertos para a mesma.

**Art. 42** - Fica vedado o fechamento de vias públicas.

**Art. 43** - 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** - O Município 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 caberá 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;



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**§ 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;

**§ 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. 44** - É vedado o desmembramento futuro de parte ou do todo do condomínio.

**Art. 45** - Estão obrigados ao cumprimento da Lei Municipal de Parcelamento do Solo, no que couber, todos os parcelamentos de glebas efetuados na forma que esta Lei prevê, especialmente quanto:

I - às áreas não parceláveis,

II - aos requisitos comuns a todos os parcelamentos,

III - ao dimensionamento das vias internas, de acesso e saída do condomínio,

IV - à transferência ao Município das áreas públicas, de reserva técnica e áreas verdes,

V - aos procedimentos administrativos cabíveis.

**Parágrafo único** - As dimensões das vias de circulação interna terão largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo 8,00m (oito metros) para a pista de rolamento e 2,00m (dois metros) para os passeios da cada lado da pista.

**Art. 46** - 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 Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único** - Os usos adequados e tolerados para o condomínio são aqueles definidos segundo a mesma Lei que trata o *caput* deste artigo.

**Art. 47** – Para os cálculos de área pública e outras áreas:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**§ 1º** - O conjunto de áreas públicas – áreas comuns - dos loteamento a partir da vigência da presente lei, devem alcançar o mínimo de 35% da gleba a ser arruada, distribuídas da seguinte maneira:

I – No mínimo: 20% para vias de circulação; 15% para áreas verdes; 5% para áreas institucionais.

II – A porcentagem de áreas públicas prevista no parágrafo primeiro desse artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a porcentagem será reduzida.

III – A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. Consultar Lei municipal nº 921 – Zoneamento.

**§ 2º** - 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 – conforme mencionado e dividido no parágrafo primeiro deste artigo - e lançados individualmente a cada condômino, na razão direta da fração ideal correspondente.

**Art. 48** - 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 do Município, e cumpridas as exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro público.

**Parágrafo único** - É vedada a construção de muros e cercas de arame nas divisas voltadas para as vias caracterizadas como de interesse turísticos, definidas pelo Secretaria de Planejamento, Obras e Urbanismo.

**Art. 49** - É atribuição exclusiva dos condôminos, a execução e manutenção da infra-estrutura mínima exigida, bem como dos 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, o Município cobrará multa dos responsáveis, podendo tomar para si a manutenção e recuperação das mesmas, o que, para tal, cobrará pelo justo serviço.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

## CAPÍTULO XIV - DAS NORMAS TÉCNICAS

### SEÇÃO I - DAS VIAS DE CIRCULAÇÃO, DOS LOTES E DAS QUADRAS

**Art. 50** - 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. 51** - 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 DNIT 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. 52** - 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. 53** - Nas diferentes zonas urbanas os lotes obedecerão aos parâmetros estabelecidos na Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo.

**Parágrafo único** - O lote mínimo, para efeito das novas aprovações de parcelamento no Município, é de 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) de área e testada mínima de 12,00m (doze metros), exceto nas zonas preferenciais para a implantação de conjuntos residenciais de interesse



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

social, definida pela Lei de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo, onde será admitido o parcelamento em lotes com a área mínima de 250,00m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).

**Art. 54** - Será permitida a construção ou edificação em lotes em desconformidade com os parâmetros estabelecidos nesta lei, desde que constituídos anteriormente à edição desta Lei, devendo ser respeitados os índices de aproveitamento e gabaritos estabelecidos para os lotes mínimos da respectiva zona.

**Art. 55** - Serão admitidos lotes para condomínios horizontais, respeitadas as limitações da presente Lei, do Código de Obras, da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e demais dispositivos legais.

**Art. 56** - 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, observados os parâmetros a serem fixados na lei de que trata o § 1º do art. 8º.

**§ 1º** - Os lotes reservados para os usos referidos no parágrafo anterior não poderão ser caucionados para o cumprimento dos dispositivos previstos nesta Lei;

**§ 2º** - 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 recreativas 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 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;

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

## CAPÍTULO XV - DAS PENALIDADES

**Art. 57** - As infrações da presente Lei darão ensejo a multas pecuniárias, embargos administrativos e à demolição das obras, quando for o caso, bem como à anulação do ato de aprovação do loteamento ou do arruamento.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**§ 1º** - A multa imposta pela infringência de dispositivo constante nesta Lei será fixada de acordo com a Unidade Fiscal do Município, considerando-se a maior ou a menor gravidade e a natureza da infração, suas circunstâncias e os antecedentes do infrator, atendido o princípio da impessoalidade, o poder discricionário de que goza a administração pública direta, o dever de eficiência e, também, o de probidade.

**§ 2º** - O valor da multa a que se refere o parágrafo anterior poderá variar de 15 (quinze) a 500 (quinhentas) Unidades Fiscais do Município.

**Art. 58** - A multa será imposta pela autoridade municipal competente, à vista do auto de infração lavrado pelo funcionário habilitado, que apenas registrará a falta ou a infração verificada, indicando o dispositivo infringido.

**Art. 59** - O auto de infração deverá ser lavrado em quatro vias, devendo, ainda, fazer constar assinatura do fiscal competente que tiver constatado a existência da irregularidade e pelo próprio autuado; na sua ausência, poderá ser colhida a assinatura de representante, preposto, ou de quem lhe fizer as vezes.

**§ 1º** - Em caso de recusa do autuado ou na sua ausência a assinatura do auto de infração poderá ser assinado por seu preposto, representante, ou quem lhe fizer às vezes.

**§ 2º** - A recusa de assinatura no auto de infração será anotada pelo autuante perante duas testemunhas, não pertencentes ao quadro de funcionários do Município, considerando-se neste caso, formalizada a autuação.

**§ 3º** - A última via do auto de infração, quando o infrator não for encontrado, será encaminhada por ofício ao responsável pelo loteamento, considerado-o como autuado para efeitos desta Lei.

**§ 4º** - O auto de infração deverá conter:

I - a indicação do dia em que se deu a infração, se possível, ou do dia que se deu o conhecimento dos fatos pela autoridade autuante;

II - o local do fato;

III - a descrição do fato ou ato que constitui a infração, indicando o dispositivo legal infringido;

IV - o nome e a assinatura do infrator, ou, na sua falta, a denominação que o identifique e seu respectivo endereço;

V - nome e assinatura do autuante, bem como sua função ou cargo;

VI - nome, assinatura e endereço das testemunhas, quando for o caso.





# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**Art. 60** - Lavrado o auto de infração o infrator poderá apresentar defesa escrita, dirigida à autoridade municipal competente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar de seu recebimento.

**§ 1º** - Findo o prazo sem manifestação do autuado será expedida guia de cobrança, devendo o pagamento da multa ser realizado em 15 (quinze) dias.

**§ 2º** - Decorrido o prazo estipulado no parágrafo 1º, a multa não paga será cobrada por via executiva, sem prejuízo de outras medidas legais.

**§ 3º** - O pagamento da multa não isenta o requerente da reparação do dano ou a realização de outras providências que tenham por finalidade eliminar os efeitos da infração praticada.

**Art. 61** - Terá andamento susgado o processo de aprovação de projeto ou licenciamento de construção cujo responsável técnico ou a empresa construtora esteja em débito com a Prefeitura relativamente a seus alvarás de funcionamento.

## **CAPÍTULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 62** - O Município 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. 63** - 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, Uso e Ocupação do Solo, em vigor.

**Art. 64** - O Prefeito Municipal poderá editar, por meio de Decreto, normas ou especificações adicionais relativas à execução dos serviços e obras exigidas ou atos julgados necessários à regulamentação da presente Lei.

**Art. 65** - Os arruamentos e loteamentos irregulares ou aprovados antes da vigência da presente Lei e não concluídos estão sujeitos às exigências desta lei.

**Art. 66** - Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem a prévia licença do Município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIÊN – PARANÁ

**Art. 67** - O Município 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.

**Art. 68** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Piên/PR, maio de 2021. (ALTERAR)

**MAICON GROSSKOPF**

Prefeito Municipal

Registrado e Publicado.

CLAUDEMIR JOSÉ DE ANDRADE

Secretaria de Administração e Finanças.