



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

LEI Nº. 148/2009

SÚMULA: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Rancho Alegre e dá outras providências

A Câmara do Município de Rancho Alegre, Estado do Paraná, aprova e eu, Prefeito do Município sanciono a seguinte

L E I:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei tem por objeto a orientação e o controle de todo o parcelamento e remembramento do solo para fins urbanos efetuado no território do Município de Rancho Alegre, assegurando as observâncias das normas federais e estaduais relativas à matéria e visando assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Art. 2º. Na implementação do parcelamento do solo para fins urbanos e da regularização fundiária em área urbana deverão ser observadas as diretrizes gerais da política urbana enumeradas no artigo 2º da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade; Agenda 21; Zoneamento Ecológico-Econômico – ZEE do Estado do Paraná; os princípios constantes na Lei do Plano Diretor Municipal Participativo de Rancho Alegre; Lei Federal de Saneamento Básico nº. 11.455/2007; Resolução nº. 369/ 2006 e demais resoluções do CONAMA – Conselho Nacional de Meio Ambiente e Lei Federal nº. 4771/1965 - Código Florestal e suas alterações no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 3º. Considera-se parcelamento do solo para fins urbanos toda subdivisão de gleba ou lote em dois ou mais lotes destinados à edificação, sendo realizado através de loteamento, desmembramento ou desdobramento.

Art. 4º. Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos nos casos em que não for necessária a realização de prévio arruamento, e quando todas as áreas desmembradas resultantes confrontarem com via pública, reconhecida pelo Município.

§ 1º. Aplica-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, especialmente no que se refere à dimensão dos lotes, afastamentos, taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento.

§ 2º. Considera-se remembramento a reunificação de lotes resultantes de loteamento, desmembramento ou desdobramento, e deverão atender às exigências das formas de parcelamento.

Art. 5º. O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos realizados para a venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão de bens ou a qualquer outro título.

Art. 6º. O parcelamento do solo urbano se subordinará, além do disposto nesta lei, à legislação municipal aplicável, e especialmente à:

- I. Lei Orgânica;
- II. Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- III. Código de Obras;
- IV. Código de Posturas;
- V. Demais instrumentos legais dispostos no Plano Diretor Municipal de Rancho Alegre.

CAPÍTULO II
DOS OBJETIVOS

Art. 7º. Esta lei tem como objetivos:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- I. Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II. Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas ou de risco;
- III. Evitar a comercialização de lotes inadequados ou de risco às atividades urbanas;
- IV. Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

CAPÍTULO III

DAS DEFINIÇÕES

Art. 8º. Para fins desta lei são adotadas as seguintes definições:

- I. **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- II. **Alinhamento:** linha locada ou indicada pelo Município que delimita a divisa frontal do lote e o logradouro público;
- III. **Área verde:** área descoberta e permeável do terreno, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e favoreça a drenagem de águas pluviais;
- IV. **Área ou Zona Urbana:** é a área de terra contida dentro do perímetro urbano, definida em Lei específica complementar ao Plano Diretor Municipal;
- V. **Áreas Públicas:** são as áreas de terras a serem doadas ao Município para fins de uso público em atividades culturais, cívicas, esportivas, de saúde, educação, administração, recreação, praças e jardins;
- VI. **Área de Preservação Ambiental:** é a área de terra a ser doada ao Município a fim de proteger o meio ambiente natural;
- VII. **Área de Lazer:** é a área de terra a ser doada ao Município para a construção de praças, parques, jardins e outros espaços destinados à recreação da população;
- VIII. **Arruamento:** considera-se como tal à abertura de qualquer via ou logradouro destinado à utilização pública para circulação de pedestres ou veículos;
- IX. **Área non aedificandi:** é área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza;
- X. **Caixa de via:** distancia entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

-
- XI. **CREA:** Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;
- XII. **Condomínio Urbanístico:** divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e em áreas de uso comum dos condomínios, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;
- XIII. **Desdobro:** é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de um lote em mais lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes. É a subdivisão de lote urbano em 2 (dois) a 4 (quatro) lotes destinados à edificação;
- XIV. **Desmembramento:** é o parcelamento do solo urbano efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com o aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias ou logradouros públicos nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XV. **Diretrizes de Loteamento:** são diretrizes dadas pelo órgão responsável pelo planejamento no município, definindo usos, efetivando a implantação da lei do sistema viário e aplicando o que determina o Plano Diretor Municipal Participativo de Rancho Alegre;
- XVI. **Embargo:** ato administrativo que determina a paralisação da obra;
- XVII. **Equipamento comunitário:** equipamento público que demanda ocupação de área específica para prestação de serviços à coletividade e para execução de outras atividades da administração pública, tais como:
- a. Educação;
 - b. Saúde;
 - c. Cultura;
 - d. Administração;
 - e. Lazer;
 - f. Segurança.
- XVIII. **Equipamento urbano:** equipamento público cuja instalação tem por objetivo a distribuição de serviços nos lotes ou nos logradouros públicos e que compõe um dos sistemas de infra-estrutura urbana e de saneamento ambiental, tais como:
- a. Abastecimento d'água;
 - b. Esgotamento sanitário;
 - c. Distribuição de energia elétrica pública e domiciliar;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- d. escoamento de águas pluviais;
 - e. Rede de telecomunicações;
 - f. Rede de gás canalizado;
 - g. Vias de circulação.
- XIX. **Gleba:** porção do solo que não foi objeto de parcelamento urbano ou arruamento.
- XX. **Infra-estrutura básica:** conjunto de equipamentos urbanos relacionados à:
- a. escoamento das águas pluviais;
 - b. Iluminação pública;
 - c. Esgotamento sanitário;
 - d. Abastecimento de água potável;
 - e. Energia elétrica;
 - f. Vias de circulação, pavimentadas ou não.
- XXI. **Logradouro público:** área urbana de domínio público que se constitui bem de uso comum do povo, sendo, portanto, de acesso irrestrito, destinado à circulação ou permanência da população;
- XXII. **Lote:** imóvel constituído em caráter autônomo a partir do parcelamento de uma gleba ou um terreno, destinada à edificação, com pelo menos um acesso a um logradouro público, servido de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos para a área em que se situe, definidos nesta lei;
- XXIII. **Loteamento:** subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação e de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;
- XXIV. **Loteamento Fechado:** É o parcelamento do solo efetuado pela 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, com fechamento de seu perímetro e controle de acesso de não-moradores;
- XXV. **Meio-fio:** linha limítrofe entre a calçada e a pista de rolamento em um logradouro público;
- XXVI. **Multa:** sanção pecuniária imposta por infração à legislação vigente;
- XXVII. **Nivelamento:** regularização do terreno por desaterro das partes altas ou enchimento das partes baixas, permitindo estabelecer um nível de terreno e uma altitude de cota de soleira compatível com a cota do logradouro público;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- XXVIII. **Perímetro Urbano:** é a linha de contorno que define a área ou a zona urbana destinada a urbanização e expansão urbana;
- XXIX. **Profundidade do lote:** distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;
- XXX. **Plano de Loteamento:** é o conjunto de documentos e projetos que indicam a forma pela qual será realizado o parcelamento do solo por loteamento;
- XXXI. **Quadra:** área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
- XXXII. **Remembramento:** modificação da subdivisão do terreno, pelo reagrupamento de lotes e/ou partes de lotes contíguos, de que resulte nova distribuição de unidades ou áreas de lotes;
- XXXIII. **Referência de Nível:** é a cota de altitude tomada como oficial pelo Município;
- XXXIV. **Testada:** dimensão frontal do lote;
- XXXV. **Via de circulação:** área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;
- XXXVI. **Vistoria:** diligência efetuada pelo Município tendo por fim verificar as condições de uma gleba, de projeto de loteamento, de lote ou de uma obra concluída ou não;
- XXXVII. **Zona de Urbanização Específica:** é a área de terra, delimitada na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano destinada para fins urbanos específicos.

CAPÍTULO IV

DAS ÁREAS PARCELÁVEIS E NÃO PARCELÁVEIS

SEÇÃO I

DOS PARCELAMENTOS PARA FINS URBANOS

Art. 9º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos quando o imóvel a ser parcelado que estiver localizado na Zona Urbana do Município ou em Zona de Urbanização Específica, assim definidas em Lei.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 10. O uso, o aproveitamento, as áreas e as dimensões mínimas e máximas dos lotes serão regulados pela Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, cujas normas deverão ser observadas em todo parcelamento e remembramento do solo.

Art. 11. Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

- I. Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações;
- II. Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo a saúde pública;
- III. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;
- IV. Em terrenos onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação;
- V. Em áreas de proteção ambiental, assim definidas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- VI. Em áreas de riscos, assim definidas no Plano Diretor Municipal;
- VII. Nas proximidades de nascentes, águas correntes e dormentes seja qual for a sua situação topográfica;
- VIII. Em terrenos situados em fundos de vales, essenciais para o escoamento natural das águas;
- IX. Em faixa de 15,00m (quinze metros) para cada lado das faixas de domínio ou segurança de redes de alta tensão, ferrovias, rodovias e dutos, quando existentes, salvo maiores exigências dos órgãos municipais, estaduais e federais competentes;
- X. Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

Parágrafo único. É vedado desmatar ou alterar a morfologia do terreno fora dos limites estritamente necessários à abertura das vias de circulação, exceto mediante aprovação expressa do Poder Público Municipal.

Art. 12. Poderá ser exigido o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os parcelamentos do solo com área superior a 100.000,00 m² (cem mil metros quadrados), caso seja exigido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento.

SEÇÃO II
DOS PARCELAMENTOS PARA FINS RURAIS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 13. Nas áreas que não se encontram inseridas no perímetro urbano não será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos.

Parágrafo único. O parcelamento destas áreas localizadas fora do perímetro urbano deverá obedecer ao módulo rural mínimo estabelecido para o Município pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA.

Art. 14. O parcelamento das áreas localizadas fora do perímetro urbano deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. Será registrada uma reserva florestal legal de 20% (vinte por cento) bem como as áreas de Preservação Permanente dentro do próprio imóvel, ou através das demais opções previstas no Código Florestal Brasileiro, preferentemente em uma única área, previamente aprovada pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP;
- II. As estradas de acesso às parcelas deverão ter pistas de rolamento com larguras de 12,00m (doze metros);
- III. Deverão necessariamente conter as indicações do tratamento a ser dado aos esgotos e aos resíduos sólidos e as proteções para controle de erosões, com os mecanismos de dissipação das águas pluviais.

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO

SEÇÃO I

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Art. 15. Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se a:

- I. Dimensionamento dos lotes e das quadras;
- II. Destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;
- III. Sistemas de circulação viária interna da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação viária da cidade;
- IV. Faixas marginais de rodovias e linhas de transmissão de energia elétrica;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

-
- V. Faixas marginais de proteção de cursos d'água, tais como rios, lagos e lagoas permanentes ou temporárias.

Art. 16. Os remembramentos que originarem loteamentos ou desmembramentos urbanos deverão respeitar os parâmetros urbanísticos e as demais obrigações determinadas nesta lei, no que couber.

Art. 17. Os projetos de loteamento deverão obedecer às seguintes recomendações urbanísticas:

- I. Respeito ao sitio natural e à hidrografia;
- II. Articulação com o sistema viário principal e definição de hierarquia interna;
- III. Distribuição equilibrada de áreas livres, favorecendo as conexões e otimizando sua utilização;
- IV. Criação de sistema de quadras e lotes, favorecendo a centralidade e a criação de vias e locais;
- V. Distribuição de equipamentos comunitários fundamentada na demanda e favorecendo a acessibilidade;
- VI. Qualificação da paisagem, atendendo aos aspectos econômicos e funcionais, sem ignorar os aspectos estéticos, formais e simbólicos.

Art. 18. O LOTEAMENTO deverá atender aos seguintes requisitos:

- I. As áreas a serem doadas ao Município, a título de Áreas Públicas, serão formadas, no mínimo, por:
 - a. Área para Equipamentos Comunitários;
 - b. Área para Equipamentos Urbanos;
 - c. Área de Lazer;
 - d. Área de Arruamento;
 - e. Praças.
- II. As Áreas Públicas não serão inferiores a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada e, em cada caso específico, serão fixadas pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal;
- III. O somatório das áreas de terras destinadas à implantação de Equipamentos Comunitários não será inferior a 12% (doze por cento) da área total a ser parcelada;
- IV. Na Zona Urbana, deverá ser mantida a distância de 15,00m (quinze metros) de cada lado ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

energia e das faixas de domínio das rodovias, viadutos e ferrovias, e quando existirem, será obrigatória a execução de uma via, conforme especificação na Lei de Sistema Viário do Município;

- V. **Na Zona Urbana**, salvo disposição do Plano Diretor Municipal ou outra disposição decorrente de estudos específicos sobre o lençol freático, as Áreas de Preservação Permanente ao longo dos cursos d'água e fundos de vales, serão de, no mínimo, 50,00m (cinquenta metros) das nascentes e 30,00m (trinta metros) para cada lado das margens de fundos de vales e córregos, devendo obedecer recomendações de dimensões maiores para situações específicas exigidas pelo Código Florestal.
- VI. O arruamento deverá observar as determinações da Lei Municipal do Sistema Viário, devendo articular-se com as vias adjacentes, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com o relevo do local;
- VII. Os cursos d'água não poderão ser modificados ou canalizados sem o consentimento do órgão competente do Poder Executivo Municipal e IAP – Instituto Ambiental do Paraná;
- VIII. Todos os loteamentos deverão ser dotados, pelo loteador, no mínimo, de guias e sarjetas, rede de galerias de águas pluviais e obras complementares necessárias à contenção da erosão, pavimentação de vias, rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto (quando houver a autorização da concessionária), rede de fornecimento de energia elétrica, rede de iluminação pública, arborização de vias e a marcação das quadras e lotes;
- IX. As áreas de terras localizadas sob linha de transmissão de energia elétrica serão computadas como Área de Arruamento;
- X. Ao longo das faixas de segurança das linhas de transmissão de energia e das faixas de domínio das rodovias, ferrovias e viadutos, quando existirem, será obrigatória a execução de uma via de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de largura.

Parágrafo único. Observado o disposto no presente artigo, aplicam-se quanto à destinação de áreas de uso público os dispositivos da Seção seguinte.

Art. 19. Para a implementação de programas habitacionais de ZEIS – Zona Especial de Interesse Social é necessário que o município siga as diretrizes do Plano Local de Habitação e as recomendações do Conselho de Habitação e caso o município não tenha Plano de Local de Habitação, o mesmo deverá seguir as recomendações da Lei Federal nº. 11.124/2005 – SNHIS/FNHIS; Estatuto da Cidade – Lei Federal nº. 10.257/2001 e Resoluções do Concidades.

SEÇÃO II



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

DA DESTINAÇÃO DE ÁREAS DE USO PÚBLICO

Art. 20. Os parâmetros para destinação de áreas públicas, previstos na Seção anterior referente às disposições gerais aplicam-se a todos os loteamentos em função de sua localização nas zonas urbanas.

§ 1º. Os parâmetros e porcentagens de doação de áreas públicas para os casos de desmembramento e desdobramento independem da zona urbana em que se situem, devendo obedecer aos parâmetros definidos para os loteamentos em geral.

§ 2º. Os parâmetros para destinação de áreas de uso comum internas, como sistema viário e equipamentos destinadas ao lazer nos condomínios urbanísticos deverão atender os mínimos estabelecidos na lei de parcelamento em geral e lei do sistema viário.

Art. 21. As áreas de uso público destinam-se a:

- I. Vias de circulação, no caso de loteamentos;
- II. Implantação de infra-estrutura necessária ao provimento dos serviços de:
 - a. Abastecimento de água potável;
 - b. Energia elétrica pública e domiciliar;
 - c. Recolhimento e tratamento de esgotos;
 - d. escoamento das águas pluviais;
 - e. Rede de telefonia;
 - f. Gás canalizado.
- III. Equipamentos comunitários referentes à:
 - a. Escola;
 - b. Creche;
 - c. Centro de educação infantil;
 - d. Posto de saúde;
 - e. Outros equipamentos comunitários de interesse público e social.
- IV. Áreas verdes, para implantação de praças, parques, bosques e cinturões verdes.

§ 1º. A destinação das áreas de uso público será estabelecida conforme a necessidade da região do parcelamento e de suas adjacências.

§ 2º. A localização das áreas de uso público será definida pelo setor municipal responsável pelo planejamento e controle urbano, por ocasião da emissão de



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

diretrizes urbanísticas e poderá ser descontínua, devendo obter parecer favorável do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 22. A infra-estrutura urbana e os equipamentos comunitários previstos nos incisos II e III do artigo anterior deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos públicos ou concessionárias responsáveis pelos serviços.

Art. 23. Consideram-se inadequados para destinação a equipamentos comunitários:

- I. Áreas de Preservação Permanente (APP);
- II. Áreas alagadiças;
- III. Solos hidromórficos;
- IV. Áreas com declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 24. Nas praças, deverá ser mantido o uso paisagístico, devendo ser garantida, pelo menos, metade de sua área total livre de pavimentação impermeabilizante.

Art. 25. As áreas verdes previstas no projeto de parcelamento deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente e se destinam a garantir a permeabilidade do solo e a melhoria microclimática.

Parágrafo único. Poderão ser consideradas como áreas verdes aquelas que se enquadrarem nas seguintes condições:

- I. Áreas de preservação permanente situadas às margens dos cursos d'água, tais como rios, igarapés, nascentes, lagos e lagoas permanentes ou temporárias;
- II. Áreas remanescentes de vegetação nativa especialmente junto aos cursos d'água perenes ou intermitentes, descritos no inciso I.

Art. 26. Os espaços livres de uso público e as áreas destinadas a equipamentos comunitários serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a área, observados os parâmetros mínimos abaixo discriminados:

§ 1º. Os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via oficial de circulação.

§ 2º. As áreas para equipamentos comunitários ou de uso institucional deverão respeitar as seguintes condições:

- I. 50% (cinquenta por cento) da área deverão ser em terreno único, com declividade inferior a 15% (quinze por cento);



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- II. Nos 50% (cinquenta por cento) restantes, não serão computadas as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20,00m (vinte metros) de diâmetro e as áreas classificadas como de proteção ambiental.

§ 3º. Os canteiros associados a vias de circulação com largura inferior a 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) e os dispositivos de conexão viária com área inferior a 30,00m² (trinta metros quadrados) serão computados como parte da rede viária e não como áreas livres.

Art. 27. Para facilitar a manutenção de áreas verdes e de lazer público deverá ser incentivada a parceria público-privada.

Art. 28. As áreas de uso público destinadas aos equipamentos comunitários e às áreas verdes não poderão ter a destinação modificada pelo empreendedor e não poderão ser negociadas ou cedidas pelo Executivo Municipal para outros fins.

Art. 29. A necessidade de equipamentos comunitários deverá ser identificada na fase de Consulta Prévia, considerando-se a especificidade da área onde se localiza o parcelamento ou desmembramento.

SEÇÃO III DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE LOTES

Art. 30. Os lotes resultantes dos parcelamentos terão áreas mínimas conforme previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 31. Os parâmetros para dimensionamento dos lotes aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Art. 32. O lote terá, obrigatoriamente, testada voltada para via de circulação ou logradouro público, exceto quando inserido em vilas e condomínios, atendendo os parâmetros definidos na legislação aplicável à matéria.

Art. 33. Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes pela legislação de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona, e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 34. O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

Art. 35. Quando não for possível dar escoamento por gravidade, através de passagem em vias públicas, às águas pluviais ou àquelas das redes de coleta de esgoto sanitário, os lotes situados à jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

Art. 36. Serão admitidos lotes com dimensões inferiores às estabelecidas nesta lei para os seguintes casos:

- I. Áreas indicadas como ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, quando a situação de fato tornar inviável a regularização fundiária dentro dos parâmetros previstos nesta lei;
- II. Programas Habitacionais de Interesse Social.

SEÇÃO IV
DOS PARÂMETROS PARA DIMENSIONAMENTO DE QUADRAS

Art. 37. As quadras terão comprimento máximo de 200,00m (duzentos metros) e largura mínima de 50,00m (cinquenta metros).

Parágrafo único. Os parâmetros para dimensionamento das quadras aplicam-se ao desmembramento e ao loteamento.

Art. 38. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

- I. Quando se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição, ouvindo o órgão municipal competente;
- II. Quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar à abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Parágrafo único. As situações de que trata este artigo deverão estar indicadas na fase de Consulta Prévia.

SEÇÃO V
DOS PARÂMETROS PARA SISTEMA VIÁRIO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 39. A previsão das vias dos loteamentos deverá atender os parâmetros definidos na Lei do Plano Diretor e Lei do Sistema Viário, como também para as normas técnicas brasileiras.

§ 1º. A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada na fase de Consulta Prévia com o parecer do órgão municipal responsável pelo tráfego urbano.

§ 2º. Em casos especiais, deverão ser estudadas melhores formas de concordância entre as vias existentes e o novo loteamento.

§ 3º. O percentual destinado ao sistema viário não poderá ser inferior a 15% (quinze por cento) do total da gleba.

Art. 40. A arborização das vias deverá seguir os parâmetros estabelecidos pelo setor municipal competente.

Art. 41. No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos.

Art. 42. Os passeios deverão ter caimento de 2% (dois por cento) no sentido do logradouro público.

SEÇÃO VI DOS PARÂMETROS PARA FAIXAS DE PROTEÇÃO

Art. 43. Ao longo das faixas de domínio de rodovias estaduais e federais será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de cada lado, respeitando os parâmetros previstos na legislação federal ou estadual.

Art. 44. Ao longo das faixas de domínio das linhas de transmissão de energia elétrica será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15,00m (quinze metros) de cada lado, respeitado a legislação sobre a espécie.

Art. 45. Ao longo de cursos d'água tais como rios, igarapés, nascentes, lagos e lagoas permanentes ou temporários, a reserva de faixas não edificáveis será, no mínimo, equivalente às respectivas áreas de preservação permanente, definidas pelo Código Florestal Lei nº 4.771, de 15 de Setembro de 1965 e suas alterações e Resolução nº. 369/2006 do CONAMA – Conselho Nacional de Meio Ambiente, e outras afins.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

SEÇÃO VII

DA INFRA-ESTRUTURA

Art. 46. São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações mínimas de:

- I. Demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis, bem como a demarcação e sinalização das áreas de fragilidade ou proteção ambiental;
- II. Abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;
- III. Rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador;
- IV. Rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- V. Rede de esgoto no prazo máximo de 5 (cinco) anos a contar da data de instalação do entorno de acordo com as normas da respectiva concessionária ou certidão desta dispensando a execução da mesma, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;
- VI. Rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- VII. Pavimentação asfáltica das pistas de rolamento das vias de acesso e circulação e das praças, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e o estabelecido na Lei do Sistema Viário do Município;
- VIII. Passeios e muretas;
- IX. Arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.

§ 1º. Quando não for possível interligar as galerias de águas pluviais do loteamento à rede existente, será obrigatória a execução de emissário até o curso d'água mais próximo, com dissipador de energia na sua extremidade, conforme projeto aprovado pelo órgão competente do Município e, se necessário, do Estado.

§ 2º. Serão construídas rampas de acesso no meio-fio, junto às esquinas, para pessoas portadoras de necessidades especiais, segundo os padrões definidos na Lei do Sistema Viário do Município.

§ 3º. Quando a arborização de passeios ou canteiros, prevista no Inciso IX deste Artigo, referir-se a logradouro lindeiro a lotes sua densidade será de, no mínimo, 1 (uma) árvore por lote.

§ 4º. A infra-estrutura básica dos parcelamentos situados em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social consistirá, no mínimo, de vias de circulação, escoamento das águas pluviais; rede para o abastecimento de água potável; rede de energia elétrica



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

e iluminação pública e soluções para o esgotamento sanitário, de acordo com as normas da respectiva concessionária.

§ 5º. Todo projeto e execução de loteamento deverá atender as exigências dispostas na Lei do Plano Diretor Municipal de Rancho Alegre, Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e em especial as leis federais: lei que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano nº. 6766/79 e suas alterações (Lei nº. 9785/99) e Lei de Saneamento Básico nº. 11.455/2007.

Art. 47. As obras e serviços de infra-estrutura exigidos para os parcelamentos deverão ser executados segundo cronograma físico previamente aprovado pelo órgão competente do Município.

§ 1º. O parcelador terá prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de publicação do Decreto de Aprovação do loteamento ou expedição do Ato de Aprovação do desmembramento ou desdobramento, para executar os serviços e obras de infra-estrutura para ele exigidas.

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

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

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

Art. 48. Os taludes resultantes de movimentos de terra deverão obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. Declividade ideal, determinada para cada tipo de solo para taludes em aterro;
- II. Revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;
- III. Canaletas de drenagem para taludes com altura superior a 3,00m (três metros).

Parágrafo único. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo ou proteção, a expensas do loteador e mediante autorização prévia do Poder Público.

Art. 49. Em nenhum caso os movimentos de terra e as obras de arruamento ou instalação de infra-estrutura poderão prejudicar o escoamento das águas nas respectivas bacias hidrográficas.

Art. 50. A aprovação de projeto de desmembramento de lote urbano pelo Município ficará condicionada à prévia existência, em todos os logradouros lindeiros ao lote, da seguinte infra-estrutura:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- I. Rede de abastecimento de água potável;
- II. Rede de esgoto sanitário de acordo;
- III. Sistema de drenagem de águas pluviais;
- IV. Rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V. Vias de circulação pavimentadas.

§ 1º. Inexistindo, no todo ou em parte, a infra-estrutura listada no *caput* deste artigo, em qualquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará às suas expensas a execução da infra-estrutura faltante, como pré-condição para a aprovação do projeto de desmembramento pelo Poder Público Municipal.

§ 2º. A execução dos elementos de infra-estrutura referidos no parágrafo anterior deverá obedecer a projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes ou pelas concessionárias dos respectivos serviços.

SEÇÃO VIII
DA CONSULTA PRÉVIA PARA O LOTEAMENTO

Art. 51. Para efetuar a proposta de parcelamento do solo mediante loteamento, o proprietário do imóvel deverá solicitar ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, sob o título de CONSULTA PRÉVIA, que defina as condições para o parcelamento do solo, apresentando para este fim, acompanhado de requerimento próprio, os seguintes elementos:

- I. Título de propriedade do imóvel ou autorização expressa do proprietário;
- II. Certidão negativa da Fazenda Federal e Municipal, relativas ao imóvel;
- III. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- IV. Certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- V. Sondagem e percolação de solo, apontando o nível do lençol freático;
- VI. Cópia da planilha de cálculo analítico do levantamento topográfico do imóvel;
- VII. Esquema preliminar do loteamento pretendido, indicando as vias de circulação, quadras, e áreas públicas.
- VIII. Plantas do imóvel, na escala 1:1000 (um por mil), sendo uma cópia em mídia digital e duas cópias apresentadas em papel, sem rasuras ou emendas, e assinadas pelo proprietário do imóvel e pelo profissional responsável pelos



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

serviços de levantamento topográfico. Essas plantas deverão conter, no mínimo, as seguintes informações:

- a. Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - b. Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - c. Curvas de nível de metro em metro;
 - d. Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
 - e. Referência de nível;
 - f. Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, bem como, suas respectivas distâncias ao imóvel que se pretende parcelar;
 - g. Pontos onde foram realizados os testes de percolação do solo;
 - h. Localização digital georreferenciada;
- IX. Outras informações que se façam necessárias, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Sempre que necessário, o órgão competente do Poder Executivo Municipal poderá exigir a extensão do levantamento topográfico ao longo de uma ou mais divisas da gleba a ser loteada até o talvegue ou espigão mais próximo.

Art. 52. Havendo viabilidade de implantação, o Poder Público Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento do Município e Legislação do Plano Diretor, e após consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, indicará na planta apresentada as diretrizes gerais:

- I. Se o imóvel é passível de ser parcelado ou arruado, em todo ou em partes;
- II. As características gerais do loteamento em relação ao uso e ocupação do solo;
- III. As vias de circulação existentes ou previstas que compõem o sistema viário da cidade e do município que devem ser respeitadas pelo loteamento pretendido;
- IV. As Áreas Públicas a serem doadas ao município;
- V. Os coletores principais de águas pluviais e esgotos quando eles existirem ou estiverem previstos, observado o disposto em legislação específica;
- VI. Áreas *Non Aedificandi*, se houver;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

-
- VII. O traçado e as respectivas dimensões do sistema viário principal do loteamento;
- VIII. As Áreas de Preservação Permanente de rios e nascentes, as linhas de alta tensão e telefônicas, as faixas de domínio de rodovias, ferrovias e viadutos, quando existirem;
- IX. As obras de infra-estruturas que deverão ser executadas pelo interessado e os respectivos prazos para execução.

§ 1º. O prazo máximo para o fornecimento das Diretrizes Gerais é de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo de entrega de todos os documentos exigidos pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal, podendo ser prorrogado por igual período desde que justificado fundamentadamente.

§ 2º. O parecer favorável da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 53. As Diretrizes Gerais expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, a contar do dia de sua expedição, após o que estarão automaticamente prescritas e o processo iniciado arquivado.

SEÇÃO IX
DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 54. Expedidas as diretrizes gerais na consulta prévia o proprietário do imóvel, caso deseje dar prosseguimento ao loteamento, deverá apresentar requerimento solicitando análise do PLANO DE LOTEAMENTO para a gleba, anexando para esse fim:

- I. PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO – apresentado através de desenhos na escala um por mil (1:1000), em duas vias de cópias em papel e também em arquivo digital na extensão (DWG), com layer e níveis especificados pelo setor municipal responsável, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
- a. Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
 - b. Divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - c. Arruamento vizinho a todo perímetro da gleba, com localização dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- d. Vias de circulação existentes e projetadas, com as respectivas cotas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - e. Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, nas seguintes escalas:
 - Longitudinal – Escala horizontal 1:1000 (um por mil);
 - Escala vertical 1:100 (um por cem);
 - Transversal – Escala 1:100 (um por cem).
 - f. Localização dos cursos d'água, lagoas e represas, canalizações especiais existentes e projetadas, áreas sujeitas a inundações, bosques e árvores frondosas, pedreiras, linhas de transmissão de energia elétrica, dutos e construções existentes;
 - g. Curvas de nível, atuais e projetadas, com equidistância de 1,00m (um metro);
 - h. Orientação magnética e verdadeira do norte; mês e ano do levantamento topográfico;
 - i. Referência de nível;
 - j. Indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
 - k. Subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas numerações, áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - l. Indicação das Áreas Públicas que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento com as respectivas áreas, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência e ângulos centrais;
 - m. Discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha do poder público;
 - n. Quadro estatístico de áreas, em metros quadrados e percentuais, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - 1. Área total do imóvel a ser loteado;
 - 2. Área total do arruamento;
 - 3. Área total dos lotes e quadras;
 - 4. Área total das Áreas Públicas.
- II. PROJETOS COMPLEMENTARES - apresentados em duas cópias impressas em papel e também em arquivo digital na extensão (DWG), com layer



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

especificados pelo setor municipal competente pelo planejamento urbano, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:

- a. Projeto de pavimentação de vias;
- b. Projeto de rede de escoamento das águas pluviais, com indicação do local de lançamento e projeto das obras de sustentação e prevenção dos efeitos deletérios;
- c. Projeto de abastecimento de água potável;
- d. Projeto de abastecimento de energia elétrica e iluminação pública das vias;
- e. Projeto de arborização de vias e logradouros públicos;
- f. Projeto de coleta e tratamento de esgotos domiciliares;
- g. Carta de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Atendimento do loteamento, fornecida pelas concessionárias de energia elétrica e de abastecimento de água potável e coleta de esgotos sanitários.

III. MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTEAMENTO - em duas vias impressas em papel, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a. Descrição do loteamento contendo suas características;
- b. Condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas futuras edificações;
- c. Descrição dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos já existentes e que serão implantados no loteamento e adjacências;
- d. Memorial Descritivo de cada lote, via urbana projetada e Áreas Públicas propostas, indicando a área total, as confrontações e os limites descritos em relação ao Norte verdadeiro.

IV. MODELO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA – especificando, entre outras, as seguintes condições:

- a. Os compromissos do loteador quanto à execução do PLANO DE LOTEAMENTO bem como os prazos previstos para sua execução;
- b. Galerias de águas pluviais, pavimentação asfáltica;
- c. Indicação da condição de que os lotes só poderão receber edificações após o Poder Executivo Municipal declarar aceitas as obras de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de esgotos sanitários;
- d. A possibilidade de suspensão, pelo adquirente, do pagamento das prestações uma vez não executadas as obras previstas no PLANO DE LOTEAMENTO;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

e. O uso do solo previsto para o lote, segundo previsto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º. Todos os projetos, memoriais de cálculo e especificações técnicas para realização dos PROJETOS COMPLEMENTARES e do PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO devem obedecer às normas da ABNT e dos órgãos competentes de aprovação e estar assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, devendo esse último indicar o número de seu registro no CREA.

§ 2º. Nos loteamentos que já possuam toda a infra-estrutura bem como ruas de acessos pavimentadas, fica a cargo de o loteador realizar testes de laboratório no subsolo e no pavimento asfáltico, e fornecer estes para o fiscal do loteamento.

SEÇÃO X

DA APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO

Art. 55. Recebidos todos os elementos do PLANO DE LOTEAMENTO, ouvidas as autoridades competentes, o órgão competente do Poder Executivo Municipal, no prazo de até 90 (noventa dias), procederá ao exame das peças apresentadas, manifestando sua avaliação técnica.

§ 1º. Havendo incorreções nos projetos técnicos apresentados, o responsável técnico e o proprietário do loteamento serão notificados a promover as mudanças necessárias.

§ 2º. O prazo máximo para apresentação das correções é de 90 (noventa) dias, contados a partir da data da notificação, após o que, não atendido, o processo iniciado será arquivado.

Art. 56. Uma vez considerado em acordo com as normas dos órgãos competentes, o Poder Executivo Municipal publicará, em jornais com circulação local e regional, as condições em que o PLANO DE LOTEAMENTO pretende ser efetuado.

Art. 57. Decorridos quinze dias da publicação a que se refere o artigo anterior e estando o PLANO DE LOTEAMENTO em acordo com as exigências técnicas e legais, o proprietário do loteamento será notificado a apresentar 3 (três) cópias em papel e uma cópia em mídia digital do referido PLANO DE LOTEAMENTO e a ART – Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao CREA dos profissionais responsáveis pelo Projeto de Loteamento e Projetos Complementares.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 58. Uma vez cumpridas as exigências contidas nos artigos anteriores, será assinado, entre o proprietário e o Poder Executivo Municipal, um TERMO DE COMPROMISSO onde o proprietário se obriga a, no mínimo:

- I. Transferir, mediante escritura pública de doação, sem qualquer ônus para o Município, a propriedade das Áreas Públicas e a propriedade do conjunto de obras de arborização, pavimentação de vias, abastecimento de água, coleta de esgotos, drenagem de águas pluviais, iluminação pública e abastecimento de energia elétrica realizadas;
- II. Facilitar a fiscalização permanente durante a execução das obras e serviços;
- III. Executar, no prazo máximo de dois anos, em acordo com o Cronograma Físico-financeiro, os PROJETOS COMPLEMENTARES; podendo o loteador solicitar um aditivo de mais 2 (dois) anos;
- IV. Caucionar, como garantia de execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, uma área de terreno cujo valor, a juízo do Poder Executivo Municipal, corresponda, à época da análise do processo a, pelo menos, uma vez e meia o custo dos serviços e obras a serem executadas;
- V. Não transacionar, por qualquer instrumento, lotes caucionados;
- VI. Utilizar modelo de contrato de compra e venda, conforme exigência dessa Lei;
- VII. Comunicar por requerimento do setor municipal competente o início e término de cada obra envolvida no loteamento.

Art. 59. Em garantia da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana exigida para o loteamento, dar-se-á em caução área de terreno correspondente ao custo da época de aprovação das obras e serviços a serem realizados.

§1º. Os lotes caucionados deverão ser discriminados, correspondentemente ao valor total dos serviços ou obras de infra-estrutura especificadas nesta Lei, cabendo ao Município escolher os lotes a serem caucionados.

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

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

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

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

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 60. Assinado o TERMO DE COMPROMISSO será aprovado o PLANO DE LOTEAMENTO, publicado o DECRETO DE APROVAÇÃO DO PLANO DE LOTEAMENTO, expedido o respectivo ALVARÁ DE LOTEAMENTO e publicado o Decreto de nomeação do responsável técnico do Poder Executivo Municipal para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 1º. No DECRETO DE APROVAÇÃO deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras e serviços a serem realizados e o prazo de execução, a indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de registro do loteamento e o responsável técnico do Poder Executivo Municipal designado para a fiscalização dos serviços e obras.

§ 2º. O responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços remeterá, mensalmente, ao órgão competente do Poder Executivo Municipal, um Relatório de Acompanhamento das Obras e Serviços indicando, no mínimo: a evolução gradual das obras e serviços, os percentuais de obras e serviços concluídos em relação ao cronograma, as observâncias dos projetos técnicos, as modificações introduzidas nos Projetos Complementares e a observância das normas de segurança.

Art. 61. Concluídas todas as obras e serviços e estando em perfeito estado de execução e funcionamento, o proprietário ou seu representante legal solicitará ao Poder Executivo Municipal a vistoria final do loteamento e a liberação da caução.

Art. 62. Mediante LAUDO DE VISTORIA favorável, elaborado pelo responsável técnico pela fiscalização das obras e serviços, e atestado de pleno funcionamento das redes de serviço, fornecido pelos órgãos concessionários de serviços e órgãos públicos responsáveis pela política de meio ambiente, o Poder Executivo Municipal publicará o DECRETO DE RECEBIMENTO DO LOTEAMENTO e liberará as áreas caucionadas.

§ 1º. Caso tenha havido necessidade de modificações na execução dos PROJETOS COMPLEMENTARES, o LAUDO DE VISTORIA deverá ser acompanhado de desenhos e cálculos retificadores indicando as alterações realizadas.

§ 2º. A liberação das áreas caucionadas poderá ser proporcional ao conjunto de obras e serviços realizados e em funcionamento.

Art. 63. Findo o prazo estipulado no Cronograma Físico-financeiro para a realização das obras e serviços, caso as mesmas não tenham sido executadas, o Poder Executivo Municipal executará os serviços, promovendo a ação competente para adjudicar ao seu patrimônio as áreas caucionadas correspondentes.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

SEÇÃO XI

DO LOTEAMENTO FECHADO

Art. 64. Aplicam-se ao loteamento fechado os requisitos e procedimentos prescritos nesta Lei, os índices urbanísticos definidos na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano e o disposto no Código de Obras e na Lei do Sistema Viário do Município.

§ 1º. Somente será permitida a constituição de condomínios urbanísticos na Macroárea de Expansão Urbana, definida na Lei do Plano Diretor.

Art. 65. A área total da gleba para implantação do loteamento fechado não poderá ultrapassar a 125.000,00m² (cento e vinte e cinco mil metros quadrados).

Art. 66. As Áreas Públicas totalizarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) sendo que o somatório das áreas de terras destinadas à implantação de Equipamentos Comunitários não será inferior a 12% (doze por cento) da área total a ser parcelada.

Parágrafo único. 50% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitário deverá ser localizada externamente à área fechada do loteamento e com frente para via pública.

Art. 67. A implantação do loteamento fechado não poderá interromper o prolongamento das vias públicas, em especial aquelas classificadas na Lei do Sistema Viário como estruturais, coletoras, marginais de rodovias, viadutos, ferrovias e fundos de vales, quando existirem.

§ 1º. O loteamento fechado deverá ser contornado, em todo o seu perímetro, por via pública de, no mínimo, 15,00m (quinze metros).

§ 2º. As vias internas ao loteamento fechado deverão ter:

- I. Passeios de ambos os lados da via interna com dimensão mínima 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II. Secção da via carroçável mínima conforme tabela abaixo:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Número de lotes a que deve servir o trecho da via.	Largura mínima de cada uma das faixas de rolamento da via	Número de via
Até 20	9 metros	1
21 a 80	10 metros	1
+ 80	9 metros	2

Art. 68. O loteamento fechado deverá possuir, no máximo, dois controles de acessos através de guarita de segurança com área mínima de 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

Art. 69. As Áreas Públicas poderão ser objeto de concessão de direito real de uso, por meio de autorização legislativa, conforme legislação municipal, mediante outorga a pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes, com propósito específico para esta função.

§ 1º. Sob pena de nulidade, no prazo de 90 (noventa dias) contados a partir da outorga, a concessão de direito real de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. A Área de Preservação Permanente, e 50% (cinquenta por cento) da área de Equipamento Comunitário situada fora da área fechada do loteamento, não poderão, a qualquer pretexto, ser objeto de concessão de direito real de uso.

Art. 70. O instrumento de concessão de direito real de uso deverá constar todos os encargos da pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes relativos aos bens públicos em causa, devendo estas ser, no mínimo, a manutenção e conservação de:

- I. Arborização de vias;
- II. Vias de circulação, calçamento e sinalização de trânsito;
- III. Coleta e remoção de lixo domiciliar e limpeza de vias, os quais deverão ser depositados em local próprio junto à portaria do loteamento;
- IV. Prevenção de sinistros;
- V. Iluminação de vias públicas;
- VI. Coleta de esgotos domiciliares;
- VII. Drenagem de águas pluviais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 71. A concessão do direito real de uso poderá ser rescindida unilateralmente pelo Poder Executivo Municipal nos casos:

- I. De dissolução da entidade beneficiária;
- II. De alteração, sem permissão do Poder concedente, da finalidade das Áreas Públicas;
- III. Quando pessoa jurídica formalmente organizada pelos proprietários dos lotes se omitir quanto aos serviços de conservação e manutenção;
- IV. Quando do descumprimento de quaisquer outras condições estatuídas no instrumento de concessão e nessa Lei;
- V. Quando houver relevante interesse público que justifique a medida, mediante consulta e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento.

§ 1º. Quando da rescisão da concessão, as Áreas Públicas bem como as benfeitorias nelas existentes, situadas dentro do perímetro do loteamento fechado serão administradas diretamente pelo Poder Público, independentemente de qualquer pagamento ou indenização.

§ 2º. A perda da concessão do direito real de uso implicará na perda do caráter de loteamento fechado e determina a demolição dos muros que envolvem a periferia do loteamento e a eliminação de todo e qualquer sistema de controle de acesso.

Art. 72. Todo loteamento fechado deverá ser circundado por cerca ou muro de alvenaria, com altura máxima de 3,00 m (três metros).

§ 1º. O loteamento fechado, em 75% (setenta e cinco por cento) de seu perímetro, será dotado de lotes diretamente voltados para via pública externa ao loteamento e de uso coletivo.

§ 2º. Nos locais onde o fechamento do loteamento estiver diretamente voltado para via pública de uso coletivo, o muro ou cerca deverá estar recuado 6,00m (seis metros) do meio-fio da via pública, sendo 3,00m (três metros) destinados a passeio público e 3,00m (três metros) destinados à área verde.

Art. 73. As obras e serviços de reparos das Áreas Públicas situadas dentro do perímetro do loteamento fechado somente poderão ocorrer mediante prévia aprovação e fiscalização de um profissional habilitado indicado pelo Poder Executivo Municipal.

SEÇÃO XII
DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 74. Os condomínios urbanísticos horizontais ou verticais edificados deverão ser constituídos em consonância com o disposto nesta Lei, respeitada a legislação federal aplicável.

Parágrafo único. Somente será permitida a constituição de condomínios urbanísticos na Macroárea de Expansão Urbana, definida na Lei do Plano Diretor.

Art. 75. Os condomínios urbanísticos serão constituídos na forma da lei federal aplicável e da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, obedecendo as seguintes condições:

- I. Estarem localizados em áreas lindeiras com acesso principal pelas avenidas e rodovias municipais ou estaduais;
- II. Os lotes deverão ter frente para as vias internas sendo a testada igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra estabelecido nesta lei;
- III. Os parâmetros para as vias de circulação interna dos condomínios deverão ser os mesmos previstos para o sistema viário dos loteamentos;
- IV. Os parâmetros para as edificações construídas nas unidades autônomas dos condomínios deverão observar os índices urbanísticos e as distâncias mínimas estabelecidas no Código de Obras de Rancho Alegre e Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 76. São condições para implantação dos condomínios urbanísticos:

- I. Não provocar interrupção em vias arteriais ou coletoras existentes ou projetadas;
- II. Destinar área verde ou de lazer no interior do condomínio urbanístico com percentual mínimo igual ao previsto para as leis de loteamentos em geral;
- III. Ter área do terreno para implantação de condomínio urbanístico de no máximo 50.000m² (cinquenta mil metros quadrados);
- IV. Ter comprimento dos muros de cercamento de, no máximo, 400,00m (quatrocentos metros) por divisa e afastamento de, no mínimo, 3,00m (três metros) do alinhamento, devendo este afastamento ser arborizado a expensas dos condôminos, não sendo computado para cálculo de área verde, prevista no inciso II.

§ 1º. Os condomínios urbanísticos que possuam área superior a 16.000,00m² (dezesesseis mil metros quadrados) deverão doar área equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno para equipamentos comunitários, externa ao condomínio.

§ 2º. A critério do Conselho Municipal de Desenvolvimento e do Poder Público Municipal, conjuntamente, poderão ser adotadas as seguintes alternativas à exigência prevista no § 1º deste artigo:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- I. Doação de área para equipamentos comunitários equivalente a 5% (cinco por cento) do total do terreno em área não adjacente ao condomínio, mediante estudo de demanda a ser apresentado pelo interessado e equivalente em valor à que seria doada no perímetro do condomínio urbanístico;
- II. Doação do valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano;
- III. Aplicação em benfeitoria social no valor monetário correspondente a 5% (cinco por cento) do total do terreno do condomínio urbanístico.

Art. 77. Os parâmetros para as vias internas nos condomínios urbanísticos deverão obedecer ao previsto na Lei do Sistema Viário.

Parágrafo único. Quando não houver via de acesso ao condomínio urbanístico, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica.

Art. 78. Serão de responsabilidade e ônus dos condôminos:

- I. Serviços de conservação e manutenção das vias internas, inclusive a sua sinalização;
- II. Serviços de conservação e manutenção das áreas verdes e de lazer internas ao condomínio, bem como das edificações de uso comum;
- III. Coleta de lixo;
- IV. Serviços de iluminação das áreas comuns.

Art. 79. As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas ou outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 80. No caso de extinção do condomínio urbanístico, as áreas comuns, inclusive benfeitorias nelas executadas, e as vias internas, serão doadas, sem quaisquer ônus, para o Município.

Art. 81. Deverá ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, serviços públicos, bem-estar da população e pela infra-estrutura dentro dos limites do condomínio urbanístico, bem como de toda a coletividade.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 82. Não serão considerados condomínios urbanísticos para efeitos desta Lei, a edificação multifamiliar vertical isolada, construída em lote resultante de parcelamento.

SEÇÃO XIII
DOS LOTEAMENTOS E CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS

Art. 83. Os loteamentos e condomínios de chácaras poderão ser implantados nas macrozonas e zonas urbanas que assim o permitirem, conforme previsto na Lei do Plano Diretor Municipal e na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 84. Constituem exigências mínimas de infra-estrutura para os loteamentos e condomínios de chácaras:

- I. Demarcação cravada ao solo, em concreto, contendo a indicação de lotes, quadras e áreas públicas;
- II. Via de acesso encascalhada;
- III. Abertura e terraplenagem das vias públicas, com pavimentação, inclusive do passeio, colocação de meios-fios e sarjetas e acesso às vias já implementadas no município;
- IV. Provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- V. Solução de abastecimento e distribuição de água potável;
- VI. Solução para esgotamento sanitário;
- VII. Solução para coleta de lixo;
- VIII. Instalação de sistema de distribuição de energia elétrica;
- IX. Construção de pontes e pontilhões, quando for o caso;
- X. Contenção de encostas, quando necessário.

§ 1º. As soluções para abastecimento de água, esgotamento sanitário e distribuição de energia elétrica deverão atender as exigências das respectivas concessionárias de serviços.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

§ 2º. A aprovação e implantação de loteamentos e condomínios de chácaras fica condicionada à autorização expressa do Conselho Municipal de Desenvolvimento, que fixará os percentuais mínimos destinados às áreas públicas.

Art. 85. Para a implantação de condomínio de chácaras, a área do terreno deve atender o mínimo do módulo rural do município com adensamento máximo de 20 habitantes por hectare.

SEÇÃO XIV

DOS LOTEAMENTOS EMPRESARIAIS

Art. 86. São considerados loteamentos empresariais aqueles loteamentos destinados ao uso comercial, industrial ou de serviços, implantados em zonas que assim os permitam.

Art. 87. As exigências para execução de infra-estrutura nos Loteamentos Empresariais são iguais às estabelecidas nesta Lei para os loteamentos padrão, acrescidas de outras que se façam necessárias, chamadas nesta Lei de infra-estrutura complementar, a critério do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico, em função de projetos específicos.

Art. 88. No parcelamento de imóveis para fins empresariais e industriais, o dimensionamento dos lotes atenderá o disposto na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Rancho Alegre.

Art. 89. No parcelamento para fins empresariais e industriais será obrigatória à doação de áreas de uso público para implantação de equipamentos comunitários e de área verde, observados os parâmetros estabelecidos na presente lei.

SEÇÃO XV

DO LOTEAMENTO EM ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 90. Os imóveis fora da área urbanizada, ficam sujeitos aos seguintes critérios de urbanização específica, de acordo com as especificações da Cohapar – Companhia de Habitação do Paraná:

- I. Os lotes residenciais destinados a moradia e cultivo terão área mínima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados);
- II. Fica vedada a construção de mais de uma unidade destinada à moradia em cada lote residencial, cuja área construída não poderá exceder o equivalente a 2% (dois por cento) da área total do lote;
- III. Cada lote residencial deverá reservar parte de sua área, não inferior a 2% (dois por cento) e não superior a 5% (cinco por cento) da área total, para a implantação de equipamentos inerentes à atividade desenvolvida de plantio ou criação, tais como paiol, galinheiro, etc.;
- IV. Os lotes de uso comunitário não se enquadram no disposto no inciso I deste artigo e destinam-se à construção de equipamentos de múltiplo uso, cujas atividades obrigatoriamente serão desenvolvidas em benefício da comunidade local, sendo vedada sua utilização para fins residenciais;
- V. O sistema viário previsto nos projetos das Vilas Rurais descritas nesta lei deverá estar integrado aos demais acessos e vias existentes no Município.

Art. 91. Os imóveis decorrentes da implantação da zona de urbanização específica tratada no art. 90 desta lei ficam sujeitos a critérios especiais de cobrança do IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano a serem definidos em lei complementar.

Art. 92. Por ocasião do registro do empreendimento para zona de urbanização específica junto à circunscrição imobiliária competente, as parcelas do imóvel referentes às áreas de Reserva Florestal Legal e Preservação Permanente deverão ser transferidas ao domínio do município, ficando este responsável pela preservação, conservação e/ou recuperação, conforme critérios estabelecidos pela Lei Federal nº. 4771/1965 (Código Florestal), pelas normas do Instituto Ambiental do Paraná – IAP e das instituições oficiais vinculadas à Divisão Municipal de Agricultura, Meio Ambiente e Desenvolvimento Econômico ou outro órgão equivalente.

Art. 93. Serão transferidas ao domínio do Município também as áreas a ele destinadas e/ou Áreas Institucionais, assim caracterizadas nos respectivos projetos, ficando a utilização destas limitadas ao uso conjunto com os moradores da zona de urbanização específica.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 94. A manutenção da infra-estrutura dos empreendimentos mencionados no artigo 90 desta lei, compreendidos as ruas, acessos, iluminação pública, coleta de lixo e sistemas de abastecimento de água, são de responsabilidade do município.

Parágrafo único. Quanto à responsabilidade do Município sobre a manutenção dos Sistemas de Abastecimento de Água, esta se restringe aos Sistemas não operados pela concessionária que atende o município.

Art. 95. Serão obedecidos os demais critérios de urbanização existentes no Município, desde que não conflitantes com esta lei.

CAPÍTULO VI

DO PARCELAMENTO DO SOLO POR DESMEMBRAMENTO OU DESDOBRO

Art. 96. O DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO só poderá ser aprovado quando:

- I. Os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano;
- II. A parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º. Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no *caput* desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objeto de remembramento ao lote vizinho.

§ 2º. Em casos de terrenos edificados anterior a data de publicação dessa Lei, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- I. As partes resultantes da subdivisão da edificação constituírem construções independentes uma das outras, observados os requisitos do Código de Obras;
- II. Cada um dos lotes resultantes do desdobro tiver a área mínima de 200,00 m² (duzentos metros quadrados) e testada mínima de 10,00m (dez metros).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 97. Para obter o parcelamento do solo, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do PROJETO de DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO respectivo, anexando em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade do imóvel, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidão do Registro de Imóveis;
- II. Certidão Negativa da Fazenda Municipal ou Federal referente ao Imóvel;
- III. 4 (quatro) cópias do PROJETO DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, na escala 1:1000 (um para mil) indicada pelo órgão competente do Poder Executivo municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
 - b. As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - c. Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
 - d. Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - e. Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - f. Planta de situação ANTERIOR e POSTERIOR ao parcelamento do solo que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
 - g. Indicação de edificações existentes;
 - h. Quadro estatístico de áreas;
 - i. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.
- IV. ART – Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
- V. Memoriais descritivos de cada lote ou via pública.

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

Art. 98. Aplicam-se ao DESMEMBRAMENTO, no que couber, as mesmas disposições e exigências desta lei para o LOTEAMENTO, em especial quanto à doação de áreas para o município, necessárias para a continuidade ou alargamento de vias e ou para a implantação de equipamentos urbanos ou comunitários.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 99. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VII
DO REMEMBRAMENTO

Art. 100. Nos casos de REMEMBRAMENTO, o proprietário do imóvel deverá requerer a aprovação do respectivo PROJETO DE REMEMBRAMENTO, devendo para tal fim anexar, em seu requerimento, os seguintes documentos:

- I. Título de propriedade do imóvel ou com autorização expressa do proprietário, sem cláusula restritiva quanto a sua alienabilidade, comprovada através de Certidões do Registro de Imóveis;
- II. Certidão Negativa da Fazenda Municipal referente ao Imóvel;
- III. Quatro cópias do PROJETO DE REMEMBRAMENTO apresentadas em papel e uma cópia em meio digital, sem rasuras, na escala 1:1000 (um para mil) indicada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto, contendo, no mínimo, as seguintes informações:
 - a. Projeto elaborado com pontos de georreferenciamento;
 - b. As divisas do imóvel perfeitamente definidas e traçadas;
 - c. Localização de cursos d'água, lagoas e represas, áreas sujeitas a inundações, bosques, construções existentes;
 - d. Orientação do norte verdadeiro e magnético, dia, mês e ano do levantamento topográfico realizado;
 - e. Arruamento vizinho a todo imóvel, com suas respectivas distâncias;
 - f. Planta de situação ANTERIOR e POSTERIOR do remembramento que pretende efetuar, contendo as identificações dos lotes, dimensões lineares e angulares, raios, cordas, pontos de tangência, ângulo central, rumos e outras indicações necessárias para análise do Projeto;
 - g. Indicação de edificações existentes;
 - h. Quadro estatístico de áreas;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

-
- i. Outras informações que possam interessar, a critério do órgão competente do Poder Executivo municipal.
- IV. Anotação de Responsabilidade Técnica perante o CREA;
 - V. Memoriais descritivos de cada lote.

Art. 101. Após a aprovação do projeto o interessado, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, deverá encaminhar o mesmo para averbação no Registro de Imóveis.

CAPÍTULO VIII DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

SEÇÃO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 102. A regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos, em área já habitada, realizados em desacordo com a legislação municipal deverá ser efetuada observando-se o procedimento desta lei.

§ 1º. Considera-se em desacordo com a legislação Municipal para o disposto no *caput* deste artigo os parcelamentos que:

- I. Não tiveram projeto apresentado para aprovação do órgão Municipal competente;
- II. Mesmo aprovados, não cumprirem as exigências feitas na autorização expedida;
- III. Foi aprovado, mas não foi registrado no cadastro imobiliário do Município e no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 2º. A regularização do parcelamento não exime de responsabilidade a pessoa física ou jurídica que tenha violado a legislação municipal.

§ 3º. O empreendimento de obras e serviços que esteja em desconformidade com a legislação Municipal será embargado conforme o previsto nesta lei, aplicando-se as demais penalidades cabíveis nos termos desta lei.

§ 4º. Será admitida a substituição do projeto aprovado pelo setor municipal competente, quando a desconformidade tornar inviável ou extremamente difícil a implantação do projeto original.

§ 5º. Em caso de alteração de projeto já registrado no Registro Geral de Imóveis, serão observadas as providências previstas na legislação federal aplicável.

§ 6º. O Município poderá aceitar para fins de regularização do parcelamento, a substituição parcial da destinação de áreas públicas no próprio empreendimento por:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- I. Doação de terreno em área próxima;
- II. Construção de equipamento comunitário em área indicada pelo Município em terreno particular a ser doado ao Município ou em terreno público municipal;
- III. Pagamento em moeda corrente, a ser destinado ao Fundo Municipal de Habitação.

§ 7º. A faculdade prevista no § 5º deste artigo passará por avaliação prévia do órgão técnico competente, observando-se a equivalência entre os valores envolvidos.

§ 8º. O Município poderá estabelecer, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento, e mediante lei, parâmetros específicos para os empreendimentos a serem regularizados, especialmente no que tange à:

- I. Dimensão dos lotes;
- II. Dimensão das quadras;
- III. Sistema viário.

§ 9º. O Município, nos casos mencionados no parágrafo anterior, deverá compensar a fixação de parâmetros menos restritivos, valendo-se, principalmente, para este fim, dos instrumentos urbanísticos previstos na legislação municipal.

§ 10. Para regularização de loteamentos localizados em ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, o município poderá estabelecer parâmetros específicos de acordo com as diretrizes do Plano Local de Habitação, Conselho de Habitação e Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 103. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado pelo responsável pelo empreendimento, deverá estar acompanhado de:

- I. Título de propriedade do imóvel devidamente registrado;
- II. Planta do imóvel antes do parcelamento promovido;
- III. Projeto de parcelamento;
- IV. Cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

Art. 104. O requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando apresentado por qualquer interessado, deverá estar acompanhado, no mínimo, de:

- I. Documento comprobatório da propriedade ou da posse de boa fé;
- II. Termo de compromisso de regularização do parcelamento do solo;
- III. Planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9º desta lei;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

IV. Projeto de parcelamento;

V. Cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso.

§ 1º. O requerimento poderá ser apresentado por associação, acompanhado de cópia do ato constitutivo devidamente registrado.

§ 2º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

§ 3º. Ato do Executivo Municipal regulamentará o processo administrativo de regularização do parcelamento por iniciativa de qualquer interessado.

Art. 105. Quando for identificada a existência de parcelamento do solo para fins urbanos em desacordo com as condições previstas nesta lei, o órgão Municipal competente notificará o responsável pelo empreendimento para proceder à devida regularização, sob pena de aplicação das penalidades previstas nesta lei.

§ 1º. Para fins de regularização do parcelamento do solo será exigida:

- I. Apresentação de planta do imóvel antes do parcelamento promovido, conforme o previsto no artigo 9 desta lei, a ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da:
 - a. Data final prevista para o prazo de defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;
 - b. Data de notificação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.
- I. Projeto de parcelamento, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de apresentação da planta mencionada no inciso I deste artigo;
- II. Cronograma de execução da obra e serviços ainda não concluídos, quando for o caso, para conclusão no prazo máximo de 2 (dois) anos.

§ 2º. O disposto nos incisos I e II do *caput* deste artigo aplica-se apenas em caso de:

- I. Parcelamento sem projeto apresentado;
- II. Parcelamento para o qual tenha sido alterado o projeto originalmente aprovado.

§ 3º. O cronograma para execução da obra e serviços não concluídos será apresentado com o projeto de parcelamento do solo ou, quando este não for necessário, em 60 (sessenta) dias contados da:

- a. Data final prevista para o prazo para defesa do notificado, caso esta não tenha sido exercida;
- b. Data de publicação da decisão final da autoridade competente que confirme a necessidade de regularização do parcelamento e a responsabilidade do notificado.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

§ 4º. Em caso de comprovar-se a impossibilidade de apresentação da planta do imóvel em período anterior ao empreendimento, deixará de ser exigida tal providência.

Art. 106. Em se tratando de parcelamento do solo sem solicitação junto ao Município, o órgão municipal competente, em conjunto ou paralelamente ao Ministério Público, promoverá a identificação do responsável pelo empreendimento.

Art. 107. Além das penalidades aplicadas por infrações verificadas, será aplicada multa diária ao responsável pelo parcelamento que não atenda a notificação para a regularização do parcelamento, de acordo com os valores de multas a serem estabelecidas através de lei ordinária.

Art. 108. Iniciado o procedimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos por ato de ofício serão adotadas as providências judiciais previstas na legislação federal em relação aos pagamentos pendentes para aquisição dos lotes.

Parágrafo único. O Município poderá desistir da ação prevista no *caput* deste artigo quando se verificar o atendimento à notificação prevista no artigo 110 e o satisfatório andamento do procedimento de regularização do parcelamento.

Art. 109. Aprovado o requerimento para regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, será expedida a autorização correspondente.

§ 1º. As atividades exigidas para regularização deverão ser iniciadas em 60 (sessenta) dias a contar da expedição da autorização, sob pena de multa diária, cujo valor será estabelecido por lei ordinária.

§ 2º. O interessado providenciará as alterações necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme o caso, observando-se o mesmo prazo previsto na legislação federal.

§ 3º. A apresentação do parcelamento do solo para aceitação final do órgão municipal competente deverá ocorrer no prazo máximo de 2 (dois) anos contados da data da autorização, sob pena de multa diária a ser estabelecida através de lei ordinária.

Art. 110. Para atender a função social da cidade e da propriedade urbana, o Município poderá promover diretamente as obras e serviços para fins de regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, quando:

- I. Não for atendida a notificação pelo responsável pelo parcelamento;
- II. Não for possível identificar o responsável pelo parcelamento.

§ 1º. O disposto neste artigo aplica-se inclusive nos casos em que:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

- I. Haja débitos tributários sobre a propriedade da gleba;
- II. Não esteja atualizado o registro imobiliário sobre a gleba.

§ 2º. O Município exigirá do responsável pelo parcelamento ou de qualquer obrigado solidário ou subsidiário o ressarcimento das despesas provenientes das obras e serviços relativos ao empreendimento, incluindo o acréscimo de 20% (vinte por cento) a título de administração, sem prejuízo das sanções aplicáveis.

§ 3º. No caso de se mostrar inviável o ressarcimento pelo responsável pelo parcelamento, o Município poderá exigir, conforme o caso, o ressarcimento pelos possuidores ou proprietários existentes da área de fato parcelada.

§ 4º. No caso do parcelamento ter sido promovido por órgão ou entidade pública, poderá ser estabelecido convênio com o Município, compartilhando-se as atribuições previstas nesta lei.

Art. 111. As obras e serviços assumidos pelo Município visando à adequada urbanização, quando não houver projeto aprovado ou esse necessitar de alteração, serão precedidos das seguintes providências:

- I. Levantamento fundiário, topográfico, urbanístico e ambiental do parcelamento, caso não haja informações atualizadas;
- II. Elaboração de projeto de urbanização com participação da comunidade residente, avaliando inclusive a necessidade de:
 - a. Áreas para implantação de equipamentos comunitários, identificando-as;
 - b. Áreas verdes, incluindo-se aquelas destinadas a faixas de proteção, identificando-as;
 - c. Obras e serviços previstos.
- III. Aprovação do projeto de urbanização pelo órgão municipal competente.

§ 1º. O Município poderá alterar o projeto já aprovado quando verificar alternativa que melhor atenda ao interesse público, observando-se a legislação federal aplicável.

Art. 112. Sempre que necessário, será dada prioridade às ações municipais relativas à regularização de parcelamentos do solo para fins urbanos situados nas zonas de recuperação urbana e ambiental, conforme definidas pelo Plano Diretor de Rancho Alegre;

Art. 113. Independentemente da iniciativa para a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, haverá a fase de vistoria final e aceitação do parcelamento.

Parágrafo único. O Município poderá expedir licença para uso e ocupação dos lotes ou mesmo a regularização dos já existentes, conforme legislação aplicável, a partir da aceitação urbanística do empreendimento.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 114. Quando promovida pelo Município a regularização do parcelamento do solo para fins urbanos, caberá à Procuradoria Geral do Município encaminhar o registro do parcelamento ao Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 115. O disposto neste capítulo aplica-se inclusive para regularização dos parcelamentos preexistentes à vigência desta lei.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES PENAIS

Art. 116. Fica sujeito à cassação de alvará, embargo administrativo de obras e serviços e à aplicação de multa pecuniária todo aquele que, a qualquer tempo e modo, der início ou efetuar loteamento, desmembramento ou desdobro do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Executivo Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas de âmbito federal e estadual pertinentes;

§ 1º. Multa a que se refere este artigo será arbitrada pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, de acordo com a gravidade da infração, e seu valor corresponderá ao intervalo entre 100 (cem) e 1000 (mil) vezes a Unidade Fiscal do Município.

§ 2º. O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de cumprimento no disposto nessa Lei.

§ 3º. A reincidência específica da infração acarretará ao proprietário, multa em dobro do valor da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício do parcelamento ou remembramento do solo.

Art. 117. São passíveis de punição, a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores do Poder Executivo Municipal que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito da presente Lei, concedam ou contribuam para sejam concedidas licenças, alvarás, certidões, declarações ou laudos técnicos irregulares ou falsos.

CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 118. O Poder Executivo Municipal poderá baixar, por Decreto, normas ou especificações técnicas adicionais referentes à apresentação de peças gráficas e às obras ou serviços de infra-estruturas exigidas por esta Lei.

Art. 119. Os conjuntos habitacionais promovidos pela iniciativa privada ou pública estão sujeitos à aplicação integral desta Lei.

Art. 120. Com a devida anuência do proprietário do imóvel, o Município poderá instituir consórcio imobiliário para fins de parcelamento do solo, mesmo em imóveis utilizados e edificados.

§ 1º. O Município celebrará contrato pelo qual adquirirá a propriedade do imóvel, com a finalidade de promover o parcelamento, comprometendo-se a realizar o pagamento através da transferência de lotes em valor economicamente equivalente ao do imóvel na época anterior ao parcelamento.

§ 2º. O projeto de parcelamento será parte integrante do contrato, podendo ser objeto de termo aditivo, e indicará os lotes destinados ao pagamento do proprietário do imóvel não parcelado.

§ 3º. Para ser estabelecido, o consórcio imobiliário deverá:

- I. Ser submetido à apreciação da população através da realização de pelo menos uma audiência pública, quando se tratar de imóvel com área superior a 10.000,00m² (dez mil metros quadrados);
- II. Ser objeto de estudo prévio de impacto de vizinhança, quando se enquadrar nas hipóteses previstas na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano de Rancho Alegre;
- III. Ser submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 121. Não será concedido alvará para edificação, reforma, ampliação ou demolição, em lotes resultantes de parcelamento do solo ou remembramento não regularmente aprovados pelo órgão competente do Poder Executivo Municipal, em conformidade com esta Lei.

Art. 122. A aprovação de projeto de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade, por parte do Poder Executivo Municipal, quanto a eventuais divergências referentes às dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada, desdobrada ou remembrada.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE RANCHO ALEGRE
ESTADO DO PARANÁ
CNPJ Nº. 75.829.416/0001-16

Avenida Brasil, 256 – Centro – CEP 86290-000 - Rancho Alegre-Pr.

Art. 123. O prazo máximo para a aprovação ou rejeição do PROJETO DE REMEMBRAMENTO, DESMEMBRAMENTO ou DESDOBRO será de 30 (trinta) dias após o proprietário ter cumprido todas as exigências do órgão competente do Poder Executivo Municipal.

Art. 124. A partir da publicação do Decreto de Recebimento do Loteamento e da aprovação dos Projetos de DESMEMBRAMENTO, REMEMBRAMENTO OU DESDOBRO será lançado, sobre os imóveis resultantes, o correspondente Imposto Predial e Territorial Urbano caso não esteja sendo cobrado ainda.

Art. 125. Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e órgão competente do Poder Executivo Municipal ao qual fica atribuída também à competência para estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

Art. 126. São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I. Anexo I – Fluxograma de requerimento para Consulta Prévia para Projeto de Loteamento;
- II. Anexo II – Modelo de requerimento de consulta prévia;
- III. Anexo III – Fluxograma para alvará de loteamento;
- IV. Anexo IV – Modelo de Alvará de Loteamento;
- V. Anexo V – Modelo de Termo de Compromisso;
- VI. Anexo VI – Modelo de Termo de Caução de Lotes;
- VII. Anexo VII – Fluxograma para desmembramento / unificação de lotes;
- VIII. Anexo VIII – Modelo de requerimento para desmembramento / unificação de lotes;
- IX. Anexo IX – Modelo de licença para desmembramento / unificação de lotes.

Art. 127. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito do Município de Rancho Alegre, 21 de dezembro de 2009.

DALVO LÚCIO MOREIRA

Prefeito