



MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE

www.pmsjorge.pr.gov.br

CNPJ: 76.995.380/0001-03 Tel.: (46) 3534-8050 CEP 85575-000/ São Jorge D'Oeste - Paraná

Lei nº 921/2020

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 127, DE 05 DE JANEIRO DE 2007, QUE DISPÕES SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE SÃO JORGE D'OESTE E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Vereadores, aprovou e eu, **Gilmar Paixão**, Prefeito de São Jorge D'Oeste - PR, sanciono a seguinte,

LEI:

Capítulo I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

1. Fica alterado o artigo 1º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 1º A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de São Jorge D'Oeste, atendendo aos princípios estabelecidos no Plano Diretor Municipal, ao disposto na legislação federal e estadual, às normas desta Lei e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, assegurando a função social da propriedade urbana."

2. Ficam inseridos os incisos ao artigo 3º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 3º ...

XVIII - GLEBA - Área de terra que não foi ainda objeto de parcelamento do solo para fins urbanos;

XIX - LOTEAMENTO FECHADO - É o parcelamento do solo efetuado pela subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, 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;

XX - PERÍMETRO URBANO - É a linha de contorno que define a área ou a zona urbana, de expansão urbana e de urbanização específica."

3. Altera o inciso IV do artigo 5º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 4º ...

IV - nas partes do terreno com declividade igual ou superior a 20% (vinte por cento), salvo aqueles, objetivos de intervenção, em que seja assegurada a contenção de encostas, atestando a viabilidade da urbanização."

4. Ficam inseridos os incisos ao artigo 5º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

XI - em faixas marginais às rodovias, ferrovias, dutos e redes de alta tensão, cabos de fibra ótica, cones de aproximação e faixas de proteção de aeroportos e outros equipamentos congêneres, na largura de 15m (quinze metros) medidos a partir de cada um dos limites das respectivas faixas de domínio, salvo se a largura for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica indicada pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;

XII - em áreas cobertas por vegetação nativa;

XIII - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias adequadas à vida humana.

5. Fica alterado o artigo 6º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I - só poderão ser loteadas áreas com acesso direto à via pública, em boas condições de trafegabilidade e a critério da Prefeitura Municipal;

II - o proprietário cederá ao Município, sem ônus para este, áreas adequadas com percentagem de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) da área a lotear, que correspondem às áreas destinadas a sistemas de circulação, implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como espaços livres de uso público, salvo loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores que 800m² (oitocentos metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida;

a) 5% (cinco por cento) para as áreas comunitárias destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, com localização a ser definida pela Prefeitura Municipal;

b) máximo de 20% (vinte por cento) destinado ao sistema de circulação;

c) máximo de 10% (dez por cento) de área verde, correspondentes a espaços livres e de uso público, tais como praças e parques, e desconsiderando as Áreas de Preservação Permanente ou outras Unidades de Conservação.

III - as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas e harmonizar-se com a topografia local;

IV - a hierarquia das vias deverá respeitar o plano do sistema viário, quando existente, ou a definição pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

V - todo projeto de loteamento deverá incorporar, no seu traçado viário, os trechos que a Prefeitura Municipal indicar, para assegurar a continuidade do sistema viário geral da cidade;

VI - os projetos de loteamentos deverão obedecer às dimensões viárias que constam na Lei do Sistema Viário, além das seguintes:

a) as ruas sem saída não poderão ultrapassar 110m (cento e dez metros) de comprimento, devendo obrigatoriamente conter, no seu final, bolsão para retorno (Cul-de-sac) com diâmetro inscrito mínimo de 14,00m (quatorze metros);

b) comprimento máximo da quadra igual a 200m (duzentos metros) e largura mínima de 50m (cinquenta metros);

c) serão asseguradas aos proprietários de imóveis urbanos, loteamentos e desmembramentos já aprovados pelo município as características próprias existentes na data de publicação desta lei.

VII - são de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

a) 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;

- b) abertura das vias de circulação e respectiva terraplanagem;
- c) rede de drenagem superficial e profunda de águas pluviais de acordo com as normas do órgão municipal regulador;
- d) rede de abastecimento de água potável de acordo com as normas da respectiva concessionária;
- e) rede de saneamento de acordo com as normas da respectiva concessionária, ou certidão desta dispensando a execução da rede, quando de impedimento técnico, devidamente acompanhada de termo de responsabilidade;
- f) rede de distribuição compacta de energia elétrica e de iluminação pública do tipo LED, de acordo com normas da respectiva concessionária;
- g) pavimentação das vias de acesso, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente e com as seguintes espessuras mínimas:

1. vias arteriais: revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 4cm (quatro centímetros), ou concreto armado, base de brita graduada com 15cm (quinze centímetros), sub-base em rachão com espessura de 30cm (trinta centímetros) e subleito compactado com espessura de 30cm (trinta centímetros);

2. vias coletoras: revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 4cm (quatro centímetros), base de brita graduada com 15cm (quinze centímetros), sub-base em rachão com espessura de 30cm (trinta centímetros) e subleito compactado com espessura de 30cm (trinta centímetros);

3. vias locais: revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) com espessura mínima de 3cm (três centímetros), com base e subleito dimensionados conforme projeto específico elaborado por profissional habilitado.

h) execução de calçadas com revestimento drenante e antiderrapante e piso tátil, de acordo com a Lei do Código de Obras, seguindo a Norma NBR 9050 da ABNT;

i) arborização das vias de circulação e ajardinamento dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale de acordo com especificações do Plano Municipal de Arborização, até a data de entrega do loteamento;

j) recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar, de acordo com o Plano Municipal de Arborização;

k) pelo menos uma praça contendo calçadas, caminhos, iluminação pública do tipo LED e conectada em padrão específico para a praça, lixeiras, paisagismo e equipamentos como parques infantis e academia da terceira idade;

l) pelo menos um ponto de hidrante em localização central do loteamento com vazão mínima de 2.000l/min (dois mil litros por minuto);

VIII - os parcelamentos situados ao longo de rodovias e ferrovias Federais, Estaduais e Municipais deverão conter ruas marginais paralelas à faixa de domínio das referidas estradas com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), e quando conectado à rodovia, apresentar projeto do trevo de acesso aprovado pelo DER/PR ou projeto aprovado pelo Departamento de Engenharia da Prefeitura;

IX - as áreas mínimas dos lotes bem como as testadas, validas para lotes em novos loteamentos e para desmembramentos e remembramentos, são as estipuladas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

X - os requisitos mínimos de acessibilidade às áreas de uso público estão determinados no código de obras do município;

XI - áreas acima de 1.000m² (mil metros quadrados) deverão ser subdivididas em quadras e lotes, cada parcela contendo sua matrícula."

XII - a pavimentação das vias do loteamento deve seguir as seguintes especificações:

a) a espessura do reforço do subleito será determinada após ensaio geotécnico ISC (Índice de Suporte Califórnia) ou CBR (California Bearing Ratio) com laudo de responsável técnico devidamente habilitado e aprovado pelo órgão competente da Prefeitura Municipal;

b) os pavimentos asfálticos, conforme especificações do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes (DNIT), deverão ter subleito compactado, sub-base e base de brita graduada e revestimento em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ), sendo que:

1. a execução da sub-base deve ter espessura mínima de 10cm (dez centímetros) e deve ser realizada após compactação do subleito com equipamento adequado;

2. a base com brita graduada deve ter espessura mínima de 12cm (doze centímetros);

3. a capa asfáltica em Concreto Betuminoso Usinado a Quente (CBUQ) deve ter espessura de 4cm

(quatro centímetros).

c) As vias locais poderão ser pavimentadas com paralelepípedos ou blocos de concreto intertravados, desde que sejam aprovados pelo órgão municipal competente e sigam os seguintes critérios:

1. a execução da sub-base deve ter espessura mínima de 10cm (dez centímetros) e deve ser realizada após compactação do subleito com equipamento adequado;
2. a execução de base com pó de brita ou areia grossa deve ter espessura mínima de 8cm (oito centímetros) no caso de paralelepípedos e blocos de concreto intertravados;
3. a execução de pavimentação com paralelepípedos regulares ou blocos de concreto intertravados com espessura mínima de 8cm (oito centímetros), devidamente rejuntados e compactados.

§ 1º A Prefeitura Municipal exigirá, para aprovação do loteamento, a reserva de faixa não edificável, quando conveniente e necessário na frente, lado ou fundo do lote para rede de água e esgoto e outros equipamentos urbanos;

§ 2º os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 20% (vinte por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona;

§ 3º o Município poderá ampliar a faixa de drenagem para proteção de águas, bem como demarcar as vias públicas marginais paralelas e contínuas ao leito natural dos rios e córregos;

§ 4º o loteador deve garantir a qualidade da infraestrutura do empreendimento por cinco anos."

6. Fica inserido o artigo 6-A à Lei Municipal nº **127**, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-A Considera-se loteamento fechado para fins residenciais, o parcelamento implantado segundo a Lei Federal nº 6.766/1979, sendo que as vias públicas internas são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo órgão competente do Poder Municipal ao condomínio ou a uma associação constituída pelos proprietários."

7. Fica inserido o artigo 6-B à Lei Municipal nº **127**, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-B As disposições deste artigo não se aplicam aos projetos urbanísticos dos parcelamentos já consolidados no município, regularizados ou em processo de regularização.

Parágrafo único. Da infraestrutura básica, constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação das áreas condominiais, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável e energia elétrica."

8. Fica inserido o artigo 6-C à Lei Municipal nº **127**, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-C Aplica-se aos loteamentos fechados, no que couber, as disposições relativas aos demais loteamentos, observando-se o seguinte:

I - Reserva de área de 5% (cinco por cento) para uso institucional, limítrofe e com acesso externo ao empreendimento;

II - 10% (dez por cento) da gleba reservada às áreas verdes, podendo ser internas ou externas ao loteamento;

III - 20% (vinte por cento) da gleba reservada ao arruamento, considerando que:

a) Para loteamentos fechados maiores que 5.000m² (cinco mil metros quadrados) deverão ser construídas, no entorno do empreendimento, as vias articuladas com o Sistema Viário existente em dimensão adequada à sua hierarquia (conforme a Lei do Sistema Viário);

§ 1º Não são permitidas interrupções de vias arteriais e coletoras, existentes ou projetadas, sendo possibilitado o seu uso interno desde que não ocorra edificação sobre a área em razão de que retornará ao patrimônio público caso extinto o empreendimento;

§ 2º A soma das vias do entorno do empreendimento com os arrumamentos internos deve compor os 20% definidos neste artigo.

§ 3º Caso a circulação exigida por lei seja resolvida com percentual inferior à 20% (vinte por cento), a diferença poderá ser utilizada como área verde ou somada à área institucional.

§ 4º A área destinada a fins institucionais deverá ter frente para a via pública, devendo estar obrigatoriamente fora da área fechada do loteamento, sendo vedado seu fechamento, para que possa ser utilizada pelo Poder Público objetivando a implantação de equipamentos comunitários necessários ao entorno de onde se situar o loteamento."

9. Fica inserido o artigo 6-D à Lei Municipal nº **127**, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-D O empreendedor deve encaminhar pedido para expedição de diretrizes básicas, indicando o lote, tipo de parcelamento e declarando estar ciente de que o empreendimento deve obedecer aos requisitos estabelecidos na legislação em vigor relativa à matéria.

Parágrafo-único: Em casos de empreendimentos localizados e áreas que exijam acesso não implantado, cabe o ônus deste ao empreendedor."

10. Fica inserido o artigo 6-E à Lei Municipal nº **127**, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

Art. 6º-E O condomínio ou associação a ser formado pelos proprietários constará de estatuto, cláusula expressa de responsabilidade administrativa pela execução de obras e custos com a manutenção das mesmas e dos serviços urbanos realizados na área interna e externa do loteamento, exceto do espaço das áreas externas ao loteamento após a sua execução.

§ 1º O condomínio ou associação concessionária mencionada no caput deste artigo, deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada.

§ 2º No termo de concessão de uso a ser firmado entre o Município de São Jorge D`oeste e o respectivo condomínio ou associação dos proprietários, deve constar termo de responsabilidade do condomínio ou associação referente à execução dos seguintes serviços:

I - Poda e manutenção das árvores dentro do limite do loteamento;

II - Remoção de lixo interno e resíduos sólidos em geral, com a guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, para entrega ao serviço de limpeza pública;

III - Manutenção das vias de circulação internas;

IV - Manutenção da rede de iluminação pública da área interna;

V - Execução dos serviços de segurança privada dentro dos limites do loteamento;

VI - Implantação de sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;

VII - Implantação de sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do loteamento, respeitadas a legislação em vigor;

VIII - Manutenção e limpeza das vias e áreas públicas internas;

IX - Manutenção de nascentes de mananciais, caso haja, nas áreas internas do loteamento.

§ 3º Havendo descumprimento do termo de responsabilidade pela execução dos serviços, o Município poderá executar a prestação dos serviços com as seguintes consequências:

I - Rescisão da concessão de uso;

II - Extinção da característica de loteamento fechado.

§ 3º No caso de extinção do condomínio ou associação, as áreas comuns e o sistema de circulação

serão revertidos com a infraestrutura completa, sem qualquer ônus ao Município, que passará a encarregar-se de sua manutenção."

11. Fica inserido o artigo 6-F à Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-F Fica o Poder Executivo autorizado a outorgar concessão de uso das áreas destinadas às vias de circulação, após a aprovação do loteamento pelo órgão competente, para o devido registro do Loteamento Fechado."

11. Fica inserido o artigo 6-G à Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-G Cabe ao empreendedor, averbar junto às Matrículas das áreas vendidas, no Cartório de Registro de Imóveis, a cedência dos direitos sobre as áreas, ao condomínio ou à associação de proprietários, a partir de sua constituição, desde que concluídas as obras de infra - estrutura obrigatórias por Lei, com exceção das vias públicas consideradas não coletoras que poderão ser utilizadas desde que não edificadas até que ocorra possível retorno ao patrimônio público, ocasião em que será exigida sua infraestrutura.

Parágrafo único. Todos os investimentos efetuados nas áreas objeto de concessão de uso do loteamento, integram o patrimônio público, não gerando aos proprietários, após o término da concessão de uso, qualquer direito indenizatório."

11. Fica inserido o artigo 6-H à Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-H Os contratos-padrão de promessa de venda de lotes devem conter, além dos requisitos do art. 26 da Lei 6.766/1979, cláusula específica de ciência do compromissário comprador sobre os direitos e obrigações da concessão de uso de áreas públicas, assim como as obrigações que trata esta seção. "

11. Fica inserido o artigo 6-I à Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-I Após a liberação do loteamento, a utilização das áreas públicas internas, respeitados os dispositivos legais vigentes e enquanto perdurar a concessão de uso, deve ser objeto de regulamentação própria a ser estabelecida pelo condomínio ou associação dos proprietários."

11. Fica inserido o artigo 6-J à Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-J As divisas da área a ser fechada, lindeiras às vias e logradouros públicos, receberão tratamento paisagístico proposto pelo empreendedor a ser aprovado pelo Município, sendo do condomínio ou associação a responsabilidade de conservação deste tratamento paisagístico.
Parágrafo-único: O elemento de fechamento da divisa do loteamento, como cercas, muros e afins, terá altura máxima de 3m (três metros)."

11. Fica inserido o artigo 6-K à Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 6º-K É vedado o fechamento de vias próprias municipais já existentes."

11. Fica alterado o inciso I do artigo 7º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 7º ...

I - Requerimento assinado pelo proprietário da área ou seu representante legal e pelo profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU."

11. Fica alterado o inciso IV do parágrafo 2º do artigo 9º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º ...

IV - Sistema de vias com respectivas larguras e denominação"

11. Fica alterado o parágrafo 3º do artigo 9º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º ...

§ 3º O loteador tem o dever da denominação e emplacamento das vias e logradouros públicos e particulares, bem como da numeração das edificações, a ser aprovado pela Prefeitura Municipal."

11. Fica alterado o parágrafo 6º do artigo 9º da Lei Municipal nº 127, de 05 de janeiro de 2007, a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 9º ...

§ 3º Todos os elementos documentais e gráficos deverão conter a assinatura do proprietário da área ou seu representante legal e do profissional registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU."

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

Gabinete do Executivo Municipal de São Jorge D'Oeste, Estado do Paraná, aos dezessete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte (2.020), 57º anos de emancipação.

Gilmar Paixão
Prefeito

