



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

## PODER EXECUTIVO

LEI N° 1610

PUBLICADO \_\_\_\_\_  
EDIÇÃO N° \_\_\_\_\_  
DE / /

**SÚMULA:** "Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins Urbanos no Município de Telêmaco Borba e dá outras providências.

**"O POVO DE TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, ATRAVÉS DE SEUS REPRESENTANTES NA CÂMARA LEGISLATIVA, APROVOU, E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI".**

### CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º.** Esta Lei, com fundamento na Lei Federal nº 6.766/79 e Lei Complementar 1.569 de 22 de novembro de 2006, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Telêmaco Borba – PDDU/TB, estabelece normas para todo e qualquer parcelamento de solo para fins urbanos, localizado no Município, observadas, no que couberem, as disposições da legislação federal e estadual pertinentes.

**Parágrafo único.** São considerados para fins urbanos os parcelamentos para outros fins que não a exploração agropecuária ou extrativista.

#### Seção I

##### Das Definições

**Art. 2º.** Para os efeitos desta Lei são adotadas as seguintes definições:

- I - **alinhamento ou alinhamento predial** é a linha divisória estabelecida entre lote e logradouro público;
- II - **águas servidas** o mesmo que esgotamento sanitário, ou como comumente conhecido, esgoto;
- III - **área institucional ou destinada a equipamento comunitário** é aquela reservada em um loteamento para edificações e instalação de equipamentos para fins específicos de utilidade pública, tais como educação, esportes, lazer cultura, saúde e segurança, voltados ao atendimento às necessidades básicas da população, e transferida ao Poder Público por ocasião do registro do projeto de loteamento e/ou por outra forma de aquisição legalmente instituída;
- IV - **Áreas de Interesse Ambiental - AIA** são áreas lindeiras a APP's ou ZEIA's que devem ser destinadas à preservação ambiental ao lazer da população, com o objetivo de propiciar o equilíbrio e a proteção ambiental, lazer e educação ambiental da população, manutenção de áreas verdes e permeáveis, bem como



	Câmara Municipal de Telêmaco Borba Estado do Paraná
Recebido em 29/08/08	
	
Secretaria de Administração	



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

contribuir com o equilíbrio ambiental, podendo ainda ser declaradas como ZEIA's - Zona Especial de Interesse Ambiental;

- V - **área ou faixa não edificável**, ainda: **faixa de domínio** compreende os terrenos onde não é permitida qualquer edificação, podendo localizar-se ao longo de vias públicas, dutos, redes de transmissão, aeroportos ou outro equipamento que pela sua natureza não permita ou aconselhe construções em sua proximidade;
- VI - **área total do empreendimento** é aquela abrangida pelo loteamento ou desmembramento com os limites definidos por documento público do registro de imóveis;
- VII - **área comercializável do empreendimento** é a obtida subtraindo-se da área total da gleba as áreas destinadas à rede viária, espaços livres de uso público, áreas institucionais, faixas de domínio e Áreas de Preservação Ambiental/Permanente e áreas de Interesse Ambiental, destinadas a integrar o patrimônio do Município;
- VIII - **área utilizável do empreendimento** é a obtida subtraindo-se do total da área da gleba as áreas de preservação permanente, zonas especiais de interesse ambiental e faixas de domínio de rodovias, dutos e redes de energia elétrica ou outras;
- IX - **Áreas de Preservação Ambiental ou Áreas de Preservação Permanente – APP's**, são as destinadas a preservar o ambiente natural do terreno com a cobertura vegetal existente, ou que deva ser recuperada, ainda aquelas definidas como APP's pela Resolução CONAMA 303;
- X - **arruamento** é o conjunto de logradouros ou um único logradouro público que determina o espaço disponível ao trânsito e ao acesso a lotes urbanos, definidos no âmbito do projeto de loteamento, também podendo ser o sistema viário em si, existente ou projetado;
- XI - **centralidade** é o local destinado a concentrar e polarizar a diversidade das atividades urbanas;
- XII - **Centralidade de Serviços Públicos** é o local ou área preferentemente ao centro geográfico de bairro ou região onde se localizam os equipamentos públicos e comunitários diversos mencionados ao inciso XVI deste artigo;
- XIII - **chácara** é a porção maior de terra com localização e configuração definida, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XIV - **corpos hídricos** são os rios, riachos, arroios, ribeirões, nascentes, pirizais, veredas, pântanos, banhados, lagos e lagoas mesmo que formados pela intervenção humana;
- XV - **desdobro** é a divisão, em duas ou mais partes, de um lote edificável para fins urbanos, com frente regular voltada para via pública existente, não implicando em abertura de novas vias nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- XVI - desmembramento** é a divisão de gleba em duas ou mais partes em lotes edificáveis para fins urbanos, com aproveitamento do sistema viário existente, não implicando abertura de novas vias públicas nem o prolongamento ou alargamento das já existentes;
- XVII - equipamentos comunitários** são equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esportes, lazer e de administração pública;
- XVIII - equipamentos urbanos** são os equipamentos públicos de infra-estrutura, tais como as redes de saneamento básico, galerias de águas pluviais, redes de distribuição de energia elétrica, iluminação pública e similares;
- XIX - espaço livre de uso público** é a área de terreno de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo, destinada à recreação, lazer ou outra atividade ao ar livre, podendo ser configurada em forma de praças e jardins, ao que também pode ser considerado como equipamento público de lazer;
- XX - faixa sanitária** é a área não edificável cujo uso está vinculado à servidão de passagem para elementos de sistema de saneamento ou demais equipamentos de serviços públicos;
- XXI - fundo de vale** são as áreas que margeiam corpos hídricos destinadas à proteção dos corpos hídricos, configurando-se em APP's nos termos da resolução 303 do CONAMA;
- XXII - gleba** é uma porção de terra, com localização e configuração definidas, que não resultou de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXIII - largura do lote ou testada do lote** é a dimensão tomada entre duas divisas laterais do mesmo lote e, no caso de lote de esquina, entre a frente de maior comprimento e uma divisa lateral;
- XXIV - largura média dos lotes** é a dimensão medida a meia profundidade;
- XXV - logradouros públicos** são os espaços de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinados a vias de circulação e a espaços livres;
- XXVI - lote** é a porção de terra com localização e configuração definidas, com pelo menos uma divisa lindreira à via de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;
- XXVII - loteamento** é a subdivisão de gleba em lotes edificáveis para fins urbanos, com abertura de novas vias públicas, prolongamento, modificação ou alargamento das vias existentes;
- XXVIII - loteamento fechado** é aquele aprovado e registrado na forma regulamentar, cujas vias e equipamentos internos não são de uso geral da população, ou ainda aqueles que, mediante concessão de direito real de uso, o Poder Público admite fechar as vias;
- XXIX - parcelamento do solo para fins urbanos** é a subdivisão de gleba sob forma de loteamento, desdobra ou desmembramento;
- XXX - passeio ou calçada** é a parte da via destinada à circulação de pedestres;



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**XXXI - profundidade do lote** é a dimensão medida entre a frente (alinhamento predial) e a divisa de fundo;

**XXXII - quadra** é um terreno, normalmente subdividido em lotes, circundado por vias públicas, resultante de parcelamento do solo para fins urbanos;

**XXXIII -remembramento ou unificação ou anexação** é a junção de dois ou mais lotes para formar uma única unidade fundiária com um só cadastro imobiliário;

**XXXIV -recuo frontal** é a distância da base da edificação medida até o alinhamento predial;

**XXXV -testada ou frente de lote** é a divisa do lote com frente para via oficial de circulação pública;

**XXXVI -via oficial de circulação** é a via de domínio público integrante do sistema viário;

**XXXVII -via particular** é a via executada dentro de condomínios fechados

**XXXVIII -via de pedestre** é aquela destinada exclusivamente à circulação de pedestres.

**XXXIX -ZEIA - Zona Especial de Interesse ambiental** são áreas de terras públicas ou privadas, consideradas ou não áreas de preservação permanente, que por apresentarem características de relevância paisagística ou geoambiental, significativa vegetação herbácea, arbustiva ou arbórea, devam ser destinadas à preservação ambiental e eventualmente ao lazer da população, com o objetivo de propiciar o equilíbrio e a proteção ambiental.

### Seção II

#### Dos Objetivos

**Art. 3º.** Esta Lei complementa as normas da legislação referente a zoneamento, uso e ocupação do solo, sistema viário, legislação ambiental, perímetro urbano e de expansão urbana e tem como objetivos:

- I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos;
- II - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III - evitar a comercialização de lotes desprovidos de condições para o desempenho de atividades urbanas;
- IV - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos;
- V - combater a exclusão sócio-espacial;
- VI - otimizar o aproveitamento dos recursos públicos.



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**Art. 4º.** Além do disposto no artigo anterior o parcelamento do solo para fins urbanos deverá atender os seguintes requisitos mínimos:

- I - destinação ao Município de percentagem de área para compor o sistema de circulação e faixas de domínio se houverem, implantação de Centralidade de Serviços públicos onde instalar-se-á os equipamentos públicos e comunitários e espaços livres de uso público, em percentual proporcional a demanda esperada pelo adensamento proposto, todavia não inferior a 35% da área utilizável do loteamento, ressalvada as hipóteses previstas nesta Lei;
- II - integração a rede viária, com acessos compatíveis a demanda esperada;
- III - manutenção de faixas de domínio ao longo de ferrovias, dutos, dormentes, redes de transmissão, e eventualmente de outras vias conforme definido no Plano Viário Geral de Telêmaco Borba, em dimensões determinadas nas legislações específicas;
- IV - cumprimento das diretrizes do Plano Viário de Telêmaco Borba e do disposto no artigo 97 e seguintes da Lei 1.569/06 quanto as vias;
- V - os lotes que possuam suas faces laterais voltadas para vias públicas, onde o zoneamento proposto determinar o recuo da edificação em relação ao alinhamento predial, devem ter acrescido a sua testada faixa da mesma largura do recuo exigido para a via;

**Art. 5º.** Os parcelamentos para fins urbanos só poderão ser aprovados e executados se localizados na Zona Urbana ou de Expansão Urbana, de acordo com os limites e parâmetros fixados em lei municipal, salvo a exceção contida na presente Lei.

**§ 1º.** Considera-se Zona Urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada pela Lei do Perímetro Urbano e Zona de Expansão Urbana da Sede do Município de Telêmaco Borba.

**§ 2º.** Considera-se Zona de Expansão Urbana, para fins de aplicação desta Lei, aquela delimitada e definida pela Lei do Perímetro Urbano e Zona de Expansão Urbana da Sede do Município Telêmaco Borba citada no parágrafo anterior.

**§ 3º.** Quando se tratar de desmembramentos destinados à implantação de indústrias ou comércio, quando a gleba fizer frente para rodovia oficial, mesmo que situada fora dos perímetros mencionados nos parágrafos anteriores, a parte urbanizada automaticamente passará a integrar a Zona Urbana, inclusive para efeitos tributários, permanecendo a área remanescente da gleba na condição de imóvel rural.

### CAPÍTULO II - DAS NORMAS DE PROCEDIMENTO PARA APROVAÇÃO

#### Seção I

##### Da Competência e das Condições de Habilitação

**Art. 6º.** A execução de qualquer parcelamento do solo para fins urbanos, no âmbito do Município, depende de aprovação do Poder Público.



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**Art. 7º.** O Poder Público somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos (loteamentos, desmembramentos, desdobros) e remembramentos depois de cumpridas pelos interessados as seguintes etapas:

- I - apresentação de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica atestando parecer favorável do órgão competente sobre a possibilidade de aprovação de parcelamento ou remembramento na gleba ou no lote;
- II - apresentação de planta com as diretrizes expedidas oficialmente pelo órgão competente;
- III - apresentação de plantas devidamente elaboradas nos termos da presente Lei;
- IV - juntada de documentos, de conformidade com as instruções da presente Lei;
- V - aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV do empreendimento.

**Parágrafo único.** Não será permitido o desmembramento ou parcelamento do solo em área de preservação permanente – APP, assim definida nos termos da Resolução 303 do CONAMA ou superveniente, bem como em áreas definidas como Zona de Interesse Ambiental – ZEIA e em áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

- a) em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;
- b) em terrenos que tenham sidos aterrados com material nocivo à saúde pública, salvo se previamente saneados;
- c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento);
- d) em terrenos onde as condições geofísicas não recomendam a construção;
- e) nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;
- f) nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;
- g) em áreas de preservação ecológica, ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;
- h) nas faixas de domínio, das redes de alta voltagem, dutos ou de vias públicas;
- i) para fins de habitação a distância mínima de 500,00 metros de Zonas Industriais II e III, conforme os termos da alínea "a" do inciso II do artigo 215 da Lei 1.569/06 - Lei do PDDU/TB;

#### Subseção I – Da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica

**Art. 8º.** Para obter a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica com a finalidade de parcelamento do solo para fins urbanos, diretrizes de uso e ocupação do solo, do sistema viário e outras diretrizes urbanísticas definidas para a situação do imóvel, o interessado deverá protocolar requerimento e recolher taxa respectiva ao Poder Público anexando os seguintes documentos:



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- I - requerimento assinado pelo proprietário ou seu representante legal, neste caso acompanhado do instrumento de outorga de poderes, da área onde se pretende parcelar;
- II - planta da gleba a ser loteada, em 03 vias, na escala 1:1000, assinalada por responsável técnico, e indicando:
  - a) divisas da propriedade perfeitamente definida e suas principais coordenadas geográficas;
  - b) o tipo de uso do solo predominante proposto para a gleba;
  - c) localização e porte dos cursos d'água, nascentes, lagos, veredas, áreas sujeitas a inundações, bosques, árvores isoladas se houverem, bem como a sua espécie, construções existentes e outros elementos significativos;
  - d) curvas de nível de metro em metro;
  - e) servidões ou faixas de domínio se houverem;
  - f) arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização de vias de comunicação e abastecimento;
  - g) esquema de loteamento pretendido, onde deverão constar a estrutura viária básica e as dimensões mínimas dos lotes e quadras.
- III - planta de situação a ser loteada, na escala de 1:5000, em três (03) vias, com indicação do:
  - a) norte magnético e geográfico da área total;
  - b) dimensões dos terrenos e seus principais postos de referência;
  - c) áreas livres, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências em raio de até 800 metros do centro geográfico da gleba a ser parcelada, com as respectivas distâncias.
- IV - título de propriedade atualizado, registrado em cartório de registro de imóvel.
- V - teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os diversos tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não e lençol freático;
- VI - solicitação dos termos do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV do parcelamento a ser realizado;

**Art. 9º.** O Poder Público examinará o pedido de Consulta Prévia de Viabilidade Técnica para parcelamento do solo para fins urbanos, considerando obrigatoriamente os seguintes aspectos:

- I - se a área em questão é passível de parcelamento nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 7º desta lei;
- II - traçado um círculo de 800m (oitocentos metros) de raio centrado na gleba a lotear, pelo menos 20% (vinte por cento) dos lotes em loteamentos vizinhos devem estar ocupados há mais de dois anos com a liberação para construção;



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

III - se, decorrente da aprovação, surgir a necessidade de investimentos públicos diretos ou indiretos maiores do que 30% (trinta por cento) do total de investimentos a serem realizados pelo empreendimento privado ou público, serão avaliados os custos referentes a:

- a) obras de galerias de águas pluviais em vias de acesso ao loteamento;
- b) obras de terraplenagem nas vias de acesso ao loteamento;
- c) obras de pavimentação asfáltica nas vias de acesso ao loteamento;
- d) construção de escolas, creches, postos de saúde e outros próprios públicos destinados ao atendimento às necessidades básicas da comunidade;
- e) construção ou adequação de bueiros, pontes ou viadutos para transposição de córregos, estradas, vias férreas ou qualquer obstáculo físico que exigir tal providência nas vias de acesso ao loteamento;
- f) remanejamento ou extensão de linhas de energia elétrica;
- g) instalação de iluminação pública em vias de acesso aos loteamentos;
- h) construção de sistemas individualizados de coleta e tratamento de esgotos sanitários ou extensão de emissários para interligação na rede existente;
- i) construção de sistemas de coleta e tratamento de efluentes industriais;
- j) construção de guias e sarjetas em vias de acesso aos loteamentos;
- k) execução da pavimentação nos termos da lei do sistema viário.

IV - se na execução do projeto se fará necessária a imediata execução de rede coletora de águas servidas face a pouca profundidade do lençol freático a fim de evitar a sua contaminação.

§ 1º. O procedimento previsto neste artigo aplica-se também a loteamentos destinados à construção de casas populares (Habitação de Interesse Social - HIS, Habitação de Mercado Popular - HMP) vinculadas a cooperativas habitacionais públicas ou privadas.

§ 2º. Excetuam-se do disposto neste artigo os parcelamentos do solo para fins industriais de interesse do Poder Público e os núcleos residenciais de recreio, que terão normas próprias.

§ 3º. Para efeito de orçamento das obras mencionadas no inciso IV deste artigo, deverá o órgão competente utilizar planilhas orçamentárias de uso consagrado no meio técnico e preços de materiais, mão-de-obra, equipamentos e serviços veiculados em revistas ou periódicos especializados tomando como referência o estabelecido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Paraná – Sinduscon/PR.

**Art. 10.** Sempre que o empreendimento for enquadrado de forma desfavorável em relação aos aspectos apontados nos incisos do artigo 9º desta Lei, o Poder Público negará o fornecimento da “Certidão de Viabilidade Técnica” até que:

I - o interessado apresente solução técnica comprovada aos problemas referidos pelo inciso I do artigo 9º;



# MUNICÍPIO DE TELÉMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- II - o interessado execute obras com a finalidade de reduzir a menos de 30% (trinta por cento) os investimentos públicos a que se refere o inciso III do artigo 9º, podendo o próprio suprir as deficiências de acesso e abastecimento do loteamento.

**Parágrafo único.** A demonstração das obras propostas no inciso II deste artigo será objeto de processo fundamentado e oficializado que garanta a sua execução antes da aceitação do loteamento.

**Art. 11.** Compete ao Poder Público Municipal através do(s) Órgão(s) responsável(is) pelo planejamento urbano:

- I - expedir a “Certidão de Viabilidade Técnica”, informando ser a gleba objeto de apreciação passível de receber loteamento;
- II - informar:
- a) o macrozoneamento da situação da gleba;
  - b) o zoneamento e os usos do solo;
  - c) a taxa de ocupação;
  - d) a taxa de permeabilidade;
  - e) os coeficientes de aproveitamento;
  - f) os recuos;
  - g) o número máximo de pavimentos da edificações;
  - h) as diretrizes viárias aplicáveis ao empreendimento segundo o Plano Viário Geral de Telêmaco Borba, bem como as vias de circulação existentes ou projetadas que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido;
  - i) as áreas de preservação ambiental (AIA, ZEIA's e APP's);
  - j) as faixas sanitárias do terreno para escoamento das águas pluviais, faixas de domínio e outras não edificáveis;
  - k) a infra-estrutura urbana exigida com a devida localização aproximada das áreas a serem destinados ao Poder Público Municipal para fins de instalação dos equipamentos públicos e comunitários nas Centralidades de Serviços Públicos;
  - l) a relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelos interessados, inclusive os previstos no artigo 9º, inciso III quando necessários.
  - m) eventuais divergências quanto as informações requeridas aos inciso II e III do artigo oitavo apresentadas pelo interessado.
  - n) os imóveis a serem caucionados em garantia a execução das obras de infra-estrutura de responsabilidade do loteador.



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

o) indicação aproximada, em croqui, do sistema viário previsto, segundo o Plano Viário Geral de Telêmaco Borba.

- III - apresentar a relação de outros órgãos públicos que deverão ser ouvidos antes da expedição das diretrizes;
- IV - informar os termos do EIV;
- V - informar qual o software das versões digitais dos documentos exigidos por esta lei.

**§ 1º.** A escolha das áreas públicas destinadas a instalação das Centralidades de Serviços Públicos é de competência exclusiva do Poder Público Municipal, devendo pautar-se nos seguintes requisitos e princípios:

- a) estar á área pretendida para a instalação da Centralidade de Serviços Públicos:
  - 1) atendida por via Coletora ou via local com largura superior a 15 metros e;
  - 2) preferentemente localizada no centro geográfico do empreendimento ou região, de modo que seu raio de abrangência atenda a maior população possível;
- b) atendimento ao disposto na Lei Complementar 1.569/06 – Lei do PDDU/TB em especial ao inciso X do caput do artigo 146 e parágrafos §2º e §3º do mesmo artigo.
- c) razoabilidade e proporcionalidade.

**§ 2º.** A “Certidão de Viabilidade Técnica”, deverá ser expedida no prazo de trinta dias, descontados deste prazo os dias gastos com diligências externas, e terá validade de seis meses, após a sua expedição, renováveis mediante requerimento por igual período.

**§ 3º.** Sendo necessário para devida e completa avaliação das implicações do parcelamento, a critério do Poder Público, o prazo para expedição da “Certidão de Viabilidade Técnica” poderá ser prorrogado por igual período de trinta dias.

#### Subseção II – do anteprojeto de parcelamento.

**Art. 12.** Após o recebimento da “Certidão de Viabilidade Técnica” atestando a viabilidade de parcelamento do solo o interessado estará habilitado a requerer a expedição de diretrizes urbanísticas básicas para o loteamento, apresentando, para este fim, o anteprojeto do empreendimento acompanhado de outros documentos, conforme especificação a ser definida pelo Poder Público, devendo ainda ser apresentados, anexos ao requerimento, os documentos necessários expedidos pelos órgãos nomeados na Consulta Prévia de Viabilidade Técnica de Parcelamento.

**§ 1º.** O anteprojeto do loteamento deverá ser composto de:

- I - mapa do projeto de loteamento, em escala de 1:1000, em três vias e uma versão digital, utilizando as normas da ABNT e coordenadas geográficas oficiais do Município, contando com a indicação de:



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- a) divisas do imóvel, com caminhamentos e coordenadas geográficas dos principais marcos;
  - b) benfeitorias existentes;
  - c) árvores significativas, assim entendidas aquelas de espécies nativas ou protegidas por lei, também aquelas em estado adulto, bosques, florestas e áreas de preservação;
  - d) orientação magnética e geografia;
  - e) subdivisão das quadras e lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
  - f) sistema viário com as respectivas larguras e indicações, bem como a sua conexão com o sistema viário implantado no entorno e o tipo de pavimentação proposto;
  - g) perfis longitudinais e transversais de todas as vias circulação e áreas livres de lazer em escala de 1:500;
  - h) curvas de nível com eqüidistância de 1,00 metro;
  - i) Indicação, com coordenadas geográficas, dos marcos do alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
  - j) indicação e percentual das áreas destinadas ao Poder Público Municipal destinadas ao Sistema Viário, áreas de preservação permanente, eventuais áreas remanescentes, faixas de domínio se houverem, áreas destinadas a Implantação das Centralidades de Serviços Públicos, e imóveis dados ao Município em caução como garantia da execução das obras de infra-estrutura de responsabilidade do loteador.
  - k) apresentação do levantamento das edificações existentes, mesmo rurais, para resgate histórico da memória da ocupação do Município;
  - l) planilha de cálculo da área do imóvel;
  - m) teste de sondagem e percolação onde estejam expressos os diversos tipos de solo, com as respectivas profundidades e detecção de resíduos sólidos ou em decomposição, orgânicos ou não, presença e profundidade do lençol freático;
- II - mapa de situação da área loteada, na escala de 1:5000, em três (03) vias, com indicação do:
- a) norte magnético e geográfico da área total;
  - b) dimensões dos terrenos e seus principais postos de referência;
  - c) áreas livres, sistema viário, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências em raio de até 1.000 metros do centro geográfico da gleba a ser parcelada, com as respectivas distâncias.
- III - as seguintes peças gráficas, em três vias, referentes obras de infra-estrutura exigidas:



# MUNICÍPIO DE TELÉMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- a) anteprojeto, da rede de escoamento das águas pluviais superficiais, com indicação das obras de arrimo (muros) necessárias a conservação dos novos logradouros;
- b) anteprojeto da rede de abastecimento d'água e de esgoto;
- c) anteprojeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- d) anteprojeto da pavimentação das vias;
- e) anteprojeto da obras prevista no artigo 9º, inciso IV que ficarem a cargo do loteador;

#### IV - o EIV do empreendimento;

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, com as respectivas anotações de responsabilidades técnicas (ART's) para cada etapa do projeto;

§ 3º. O Poder Público, além da expedição das diretrizes estabelecidas no artigo 11 desta lei, indicará na planta, com base nos documentos fornecidos pelo requerente:

- I - as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais, faixas não edificáveis e faixas de domínio de rodovias de redes de abastecimento energia, dutos e outras;
- II - os logradouros públicos existentes ou projetados que compõem o Sistema Viário do Município relacionados com o loteamento pretendido e que deverão ser respeitados;
- III - áreas de preservação ambiental (AIA - ZEIA's e APP's);
- IV - o zoneamento básico, segundo as normas da Lei do Uso e Ocupação do Solo;
- V - as áreas institucionais a serem municipalizadas para fins de instalação das Centralidades de Serviços Públicos.
- VI - os lotes que servirão de caução como garantia da realização das obras de infra-estrutura de responsabilidade do loteador.

§ 4º. Após o recolhimento das taxas devidas, deverão ser apresentadas pelo órgão de planejamento urbano as diretrizes do loteamento para fins urbanos, em prazo não superior a trinta dias corridos, contados da data do protocolo, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção dos dados.

§ 5º. As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de seis meses, a partir de sua expedição, podendo ser revalidadas, sem ônus para o solicitante, por igual prazo.

§ 6º. O órgão de planejamento urbano poderá pedir dilatação por igual período do prazo mencionado ao parágrafo 4º deste artigo para expedição de diretrizes nos casos em que se apresentem problemas urbanísticos que necessitem de maior detalhamento.

§ 7º. As diretrizes básicas expedidas não implicam em aprovação do projeto de loteamento pelo Poder Público.



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

#### Seção II

##### Da Aprovação de Loteamentos

###### Subseção I - das exigências para aprovação dos loteamentos

Art. 13. Aprovado o anteprojeto, o interessado apresentará o projeto definitivo do loteamento, obedecendo às diretrizes e atendendo à regulamentação definidas nesta Lei, projeto que deverá vir instruído com os seguintes elementos:

- I - as plantas, desenhos, projetos e mapas exigidos pelo artigo anterior, com as devidas correções e exigências determinadas pelo Poder Público Municipal, inclusive estes todos em formato digital, segundo software indicado, na escala de 1:1000, indicado no mínimo:
- a) curvas de nível de metro em metro e indicação dos talvegues;
  - b) orientação magnética e verdadeira, com as coordenadas geográficas oficiais;
  - c) subdivisão das quadras em lotes ou datas, com as respectivas dimensões, áreas e numerações;
  - d) dimensões lineares e angulares do projeto, raios tangentes e ângulos centrais de curvas, pontos de tangência, eixos de vias e cotas de nível;
  - e) perfis longitudinais (escala 1:1000) e transversais (escala 1:100) de todas as vias de circulação, em três vias de cópias;
  - f) sistema de vias com a respectiva hierarquia, obedecendo aos gabaritos mínimos regulamentados na Lei do Sistema Viário;
  - g) indicação do ponto de interseção de tangentes localizadas nos ângulos de curva e vias projetadas;
  - h) faixas de domínio, servidões e outras restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal;
  - i) indicação em planta, com definição de limites e dimensões das áreas que passarão ao domínio do Município, sejam as destinadas a implantação das vias de circulação, as APP's e/ou AIA's e/ou ZEIA's, as destinadas a criação das Centralidades de Serviços Públicos onde instalar-se-ão os equipamentos comunitários, espaços livre de uso público e as destinadas a instalação dos equipamentos públicos diversos;
  - j) indicação, no quadro de áreas do quadro gráfico padrão, da área total da gleba, dos lotes e do sistema viário, bem como da área de praças, das áreas institucionais e do número total dos lotes;
  - k) os perfis longitudinais das quadras no local de maior declive, horizontal em escala 1:1000 e vertical em escala 1:100;
  - l) planilha e caminhamento na gleba e talvegues;
  - m) demais elementos necessários à perfeita e completa elucidação do projeto.



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- II - projeto completo, detalhado e dimensionado do sistema de escoamento de águas pluviais e seus equipamentos, indicando a declividade de coletores, as bocas - de - lobo e os dissipadores de energia nas margens dos cursos d'água, dentro dos padrões estipulados pelo Poder Público Municipal;
- III - projeto completo da rede de coleta das águas servidas, obedecidas as normas e os padrões fixados pela concessionária, que o aprovará, bem como as servidões destas águas de uns imóveis em relação a outros;
- IV - projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água potável e respectiva rede e, quando necessário, projeto de captação e tratamento, aprovado pela concessionária;
- V - projeto completo do sistema de distribuição compacta de eletricidade e sistema de iluminação pública, obedecidas as normas e os padrões da concessionária, que deverá aprovar o projeto;
- VI - projetos de guias e sarjetas e pavimentação das vias, obedecidas as normas e os padrões estabelecidos pelo Poder Público;
- VII - projetos de arborização das áreas verdes e das vias públicas, de proteção das áreas sujeitas à erosão, bem como de manejo da cobertura vegetal para execução das obras e serviços, procurando preservar o maior número de espécies, obedecidas as normas estabelecidas pelo Poder Público Municipal;
- VIII - projeto completo e detalhado das obras previstas no artigo 9º, inciso III, desta lei quando de responsabilidade do loteador.

§ 1º. A documentação do projeto enviado para aprovação constará ainda de:

- I - título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel a ser loteado;
- II - autorização do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e Recursos Renováveis Naturais - IBAMA -, Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA - e Instituto Ambiental do Paraná - IAP -, conforme a Lei nº 4.778/65;
- III - modelo de contrato de compromisso de compra e venda dos lotes, a ser depositado no Registro de Imóveis, contendo a infra-estrutura exigida, prazo de conclusão de serviços, a denominação do empreendimento e o atendimento ao disposto no artigo 16 desta Lei;
- IV - memoriais descritivos contendo:
  - a) denominação do loteamento;
  - b) descrição sucinta do loteamento e suas características predominantes no que tange ao as suas características urbanísticas preponderantes, limitações construtivas e de uso do solo;
  - c) eventuais limitações instituídas por servidões inclusive faixas de domínio se houverem;
  - d) áreas escrituradas da gleba;
  - e) área loteada e dos próprios lotes urbanos;



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

## PODER EXECUTIVO

- f) áreas destinadas ao sistema viário;
  - g) AIA's, ZEIA's, APP's, e outras áreas remanescentes;
  - h) áreas institucionais destinadas a instalação dos equipamentos públicos e comunitários inclusive áreas livres.
- V - discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução da infra-estrutura urbana;
- VI - cronograma físico de execução do serviço de obras de infra-estrutura urbana exigida, incluindo as previstas no artigo 9º, inciso IV que ficarem a cargo do loteador;
- VII - termo de compromisso quanto a execução das obras e respectivas penalidades, inclusive sob pena de perda em favor do município das áreas caucionadas;
- VIII - termo de ciência e compromisso de que as unidades habitacionais somente poderão ser liberadas para edificação e uso depois de concluídas as obras de infra-estrutura de responsabilidade do loteador e concessionárias de serviços públicos;
- IX - termo de ciência e compromisso de que os adquirentes dos lotes urbanos poderão suspender pagamentos e/ou pleitear a dissolução do contrato e devolução integral de eventuais parcelas já pagas caso as obras previstas não se iniciem e se concluam nos prazos especificados;
- X - Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV acompanhado de comprovante de sua aprovação pelo Poder Público Municipal e termo de compromisso da realização de eventuais obras, ajustes ou medidas mitigadoras, minimizadoras ou compensatórias por ele exigidas;
- XI - comprovante de pagamento das taxas devidas ao Município;
- XII - “Certidão de Viabilidade Técnica”;
- XIII - uma via contendo as diretrizes urbanísticas aprovadas pelo (órgão de planejamento);
- XIV - documentos comprovantes da habilitação e responsabilidade dos profissionais que elaboram e assinam os projetos;

§ 2º. Todos os documentos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário, ou seu representante legal, e por profissional legalmente habilitado para o projeto, inclusive cadastrado no município, nos termos desta lei, com as respectivas ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) para cada etapa do projeto.

§ 3º. Os projetos a que se refere o inciso II do *caput* deste artigo deverão ser apresentados pelo loteador mesmo que a realização das obras não sejam de sua responsabilidade.

**Art. 14.** De posse da documentação exigida, o Poder Público terá o prazo de trinta dias úteis para se pronunciar sobre a aprovação ou sobre possíveis insuficiências do projeto a



# MUNICÍPIO DE TELÉMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

serem supridas pelo interessado, descontados os dias gastos para complemento de informação externa ou correção de dados.

#### Subseção II - da aprovação e registro do loteamento

**Art. 15.** O Poder Público, após análise pelos órgãos competentes, baixará decreto de aprovação do loteamento, sendo fornecida certidão e Croqui oficial para competente averbação no Registro de Imóveis e, depois de demonstrada a averbação, expedirá alvará de *"Licença para Execução do Loteamento, Serviços e Obras de Infra-Estrutura Urbana"* para este exigidos, devendo o loteador fazer a entrega dos originais dos projetos das obras a serem executadas no momento da retirada do alvará.

**§ 1º.** No ato de registro do projeto de loteamento, o loteador transferirá no Município, mediante escritura pública e sem qualquer ônus ou encargos para este, a propriedade das áreas que passarão ao domínio do público, sejam APP's, ZEIA's, AIA's, espaços livre de uso público, áreas destinadas a instalação dos equipamentos públicos e comunitários diversos, áreas correspondentes ao sistema viário, faixas de domínio e eventuais outras áreas remanescentes.

**§ 2º.** Acarretam a caducidade da aprovação do loteamento:

- I - não ser o mesmo averbando no Registro Imóveis no prazo de 120 dias a contar da publicação do Decreto de Aprovação;
- II - averbado o loteamento, a sua execução não ser iniciada no prazo de 120 dias a contar da data da averbação;
- III - não sendo iniciado e/ou concluídos as obras de infra-estrutura exigidas do loteador nos respectivos prazos;

**Art. 16.** Os dados fornecidos em plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador são aceitos como verdadeiros, não cabendo ao Poder Público qualquer ônus que possa recair sobre atos firmados com base nesses documentos apresentados.

#### Subseção III – do Contrato Padrão de venda dos lotes

**Art. 17.** Deverão constar do contrato padrão de venda dos lotes, aprovado pelo Poder Público e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis, além das indicações exigidas pelo artigo 26 da Lei Federal nº. 6.766/79:

- I - o nome do loteamento;
- II - a definição do tipo de loteamento;
- III - o zoneamento, uso e ocupação do solo;
- IV - os coeficientes construtivos: gabarito, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, coeficientes de aproveitamento;
- V - os recuos obrigatórios e as servidões;



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- VI - as áreas não edificáveis;
- VII - as restrições de remembramento ou desmembramento;
- VIII - a existência de garantias reais;
- IX - o cronograma físico das obras e serviços a executar por conta do loteador;
- X - a proibição de edificação e uso até que as obras de infra-estrutura de responsabilidade do loteador e concessionárias de serviços públicos sejam concluídas;
- XI - cláusula garantindo direito aos adquirentes de suspender pagamentos e/ou pleitear a dissolução do contrato e devolução integral de eventuais parcelas já pagas caso as obras previstas não se iniciem e se concluam nos prazos especificados.

#### Subseção IV – Das Proibições

**Art. 18.** Fica proibido sob pena de embargo administrativo das obras, se for o caso, a aplicação de multa aos responsáveis:

- I - divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes da aprovação e registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis;
- II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento, remembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem autorização do Poder Público Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda, das normas federais e estaduais pertinentes;
- III - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento desmembramento ou arruamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado;
- IV - registrar Loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não aprovado.
- V - outorgar qualquer Escritura Pública de venda de lotes, ou documento equivalente, antes de concluídas as obras de infra-estrutura previstas a cargo do loteador ou antes de cumpridas as demais obrigações instituídas por esta Lei, inclusive as assumidas nos Termos de Compromisso;
- VI - alienar os imóveis caucionados sem a devida e comprovada ciência ao adquirente de tal caução.

**§ 1º.** A multa a que se refere este artigo corresponderá de 10 (dez) a 1.000 (mil) vezes o valor Padrão Fiscal, vigentes no município.

**§2º.** O pagamento da multa e aplicação de penalidade administrativa não pecuniária não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando ao infrator a obrigação de satisfação das exigências legais.



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**§ 3º.** Entende-se por responsáveis, os quais responderão solidariamente, no limite de suas responsabilidades, nos termos da legislação civil pátria:

- I - O proprietário da área;
- II - O loteador, pessoa física ou jurídica, bem como seus sócios administradores;
- III - Os responsáveis técnicos pela obra.

**§ 4º.** Aos responsáveis técnicos pela obra, como penalidade, caberá ainda:

- I - A suspensão de sua matrícula no município por prazo não inferior a 06 meses e não superior a 12 meses;
- II - Em caso de primeira reincidência a suspensão de sua matrícula no município por prazo não inferior a 12 meses e não superior a 24 meses;
- III - Em caso de segunda reincidência a cassação definitiva da matrícula no município;
- IV - Representação em seu conselho de classe.

**§ 5º.** A reincidência específica da infração acarretará ao responsável, multa no valor do dobro da inicial, cabendo ao loteador e/ou proprietário da área a suspensão de sua licença para construir no Município pelo prazo de cinco anos.

**§ 6º.** Tão logo chegue ao conhecimento da Prefeitura Municipal após a publicação desta Lei, a existência de arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno construído sem autorização Municipal, o responsável pela irregularidade será notificado pela Prefeitura Municipal para em 90 dias regularizar a situação do imóvel, sob pena de aplicação da multa prevista no artigo 26 parágrafo único, desta lei.

**§ 7º.** Não cumpridas as exigências constantes da notificação, será lavrado auto de Embargo, ficando proibido a continuação dos trabalhos, bem como ordenado a demolição de quaisquer obras irregulares.

**Art. 19.** São passíveis de punição a bem do serviço público, conforme legislação específica em vigor, os servidores da Prefeitura que, direta ou indiretamente, fraudando o espírito desta Lei, concedam ou contribuam para que sejam concedidas as licenças, alvarás, certidões ou declarações irregulares ou falsas.

### Seção III

#### Do Projeto de Desmembramento e Remembramento

**Art. 20.** Para obter a aprovação de projetos de parcelamento do solo urbano nas formas de desmembramento, desdobra e de projetos de anexação do solo urbano, o interessado apresentará, mediante requerimento, ao Poder Público, pedido acompanhado dos seguintes documentos:

- I - Projetos geométricos de desdobra, desmembramento e remembramento, em 4 vias de cópias devidamente assinadas pelo proprietário e pelo responsável técnico, com acompanhamento de respectiva versão digital;



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- II - Prova de propriedade dos lotes;
- III - Certidão Negativa de débitos municipais;
- IV - Consulta Prévia de Viabilidade Técnica expedida pelo órgão municipal responsável pelo planejamento urbano, conforme o artigo 11 desta Lei;
- V - A.R.T. do CREA do profissional.

**Parágrafo único.** Deverão constar obrigatoriamente dos projetos geométricos aludidos neste artigo os seguintes elementos:

- I - rumos e distâncias das divisas;
- II - área resultante;
- III - área anterior;
- IV - denominação anterior;
- V - denominação atual;
- VI - indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;
- VII - indicação precisa das edificações existentes, ou projetadas, inclusive seus recuos;

**Art. 21.** Os projetos de desdobra, desmembramento e remembramento poderão ser apresentados para aprovação no formato A4 ou A3 da Associação Brasileira de Normas Técnicas, e preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500.

**§ 1º.** Excepcionalmente serão admitidos ou exigidos formatos e escalas diferentes dos previstos no "caput" deste artigo, para que haja a devida descrição.

**§ 2º.** Aos desmembramentos com fins de instalação de condomínios fechados verticais ou horizontais aplicam-se, no que couber, as disposições relativas aos loteamentos, inclusive no que tange a Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, Anteprojeto e Projeto.

**Art. 22.** De posse de toda a documentação, o Poder Público expedirá o ato de aprovação no verso das plantas, no prazo máximo de trinta dias úteis, desde que comprovada a exatidão do projeto apresentado e da documentação, descontados os dias gastos para complemento de informação externas ou correção de dados.

### Seção IV Das Garantias

**Art. 23.** Para fins de garantia da execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana exigidos para parcelamento do solo, será constituída, antes de sua aprovação, caução real mediante hipoteca de imóveis situados na Comarca de Telêmaco Borba, carta de fiança bancária ou depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Telêmaco Borba, no valor correspondente a 1,2 (uma vírgula duas) vezes o valor determinado para a execução das obras e dos serviços de infra-estrutura urbana exigidos conforme a presente Lei.



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**§ 1º** A caução será instrumentalizada por escritura pública e registrada no Registro Imobiliário competente, no ato do registro do loteamento, cujos emolumentos ficarão a expensas do loteador, ou será previamente registrada antes da referida aprovação, quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do loteamento.

**§ 2º** Não serão aceitas como caução pelo Poder Público as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas como ZEIA, APP, AIA ou faixas de domínio.

**Art. 24.** Juntamente com o instrumento de garantia, deverá acompanhar o registro do loteamento o cronograma físico, cujas etapas e prazos, a partir da data de aprovação do loteamento, deverão obedecer à seguinte ordem mínima, no prazo máximo de dois anos:

- I - no primeiro ano, deverão ser executados os serviços de limpeza, terraplenagem, demarcação de quadras e áreas públicas, abertura de vias, drenagem de águas pluviais, de acordo com o projeto aprovado, execução das guias e sarjetas;
- II - no segundo ano, deverão ser executados todos os serviços correspondentes à pavimentação poliédrica ou asfáltica conforme o caso, muretas e passeios quando pactuado a sua execução pelo loteador, arborização das vias, urbanização das praças, execução da rede de abastecimento de água potável e da rede compacta de energia elétrica, recolhimento à concessionária do valor dos serviços referentes à iluminação pública, à rede coletora de águas servidas, e aos demais serviços exigidos no ato de aprovação.

**§ 1º.** A execução dos passeios pelo loteador ou empreendedor é obrigatória:

- I - quando o empreendimento se tratar de condomínio residencial fechado horizontal ou vertical;
- II - quando o empreendimento for classificado como ZR I;
- III - quando o empreendimento se tratar de “conjunto habitacional” composto de Habitações do Mercado Popular – HMP;
- IV - ao longo das vias coletoras ou de hierarquia equivalente ou superior.

**§ 2º.** A execução de obras de coleta de águas servidas é obrigatória, devendo ser realizada antes da licença para uso e ocupação das unidades habitacionais quando a demonstrada a possibilidade de contaminação do lençol freático face a execução de fossas sépticas, ou mesmo quando as condições do solo inviabilizarem a execução destas.

**§ 3º.** O prazo para execução e aceitação das obras de infra-estrutura de loteamentos é de dois anos, podendo ser prorrogado por mais doze meses, a critério do Poder Público Municipal, contados da data de aprovação da planta do loteamento, estando impedidos de obter deferimento à prorrogação os empreendedores que estiverem com outros empreendimentos em situação irregular.

**§ 4º.** Decorrido o prazo previsto no parágrafo anterior sem que tenha ocorrido a execução, no todo ou em parte, das obras de infra-estrutura de responsabilidade do loteador, ficará ele ainda:

- I - sujeito às penalidades e multas previstas nesta lei.
- II - impedido de obter a aprovação de diretrizes e de novos empreendimentos imobiliários que venham a ser requeridos por si ou por meio de empresas das quais faça parte.

**Art. 25.** Somente após a conclusão da totalidade dos serviços o Poder Público poderá liberar as garantias estabelecidas.

**Parágrafo único.** Admite-se a liberação parcial, no caso de loteamento a ser executado por setores, somente quando o setor tiver a totalidade dos serviços executados após a sua aceitação pelo Poder Público.

**Art. 26.** O Poder Público fará intervenção no loteamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar paralisação das obras pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias corridos.

**§ 1º.** A título de aplicação do disposto no *caput* deste artigo, o Poder Público notificará o loteador, dando-lhe o prazo máximo de trinta dias para retomar as obras, sob pena de intervenção do próprio Poder Público.

**§ 2º.** Verificada a paralisação, conforme os termos do *caput* deste artigo, cumpre ao setor competente atestar, por laudo técnico, o mau desempenho do loteador, solicitando ao superior imediato que sejam dados os encaminhamentos legais visando à intervenção.

**Art. 27.** Decorridos 180 (cento e oitenta) dias sob intervenção sem que tenha sido constatada a possibilidade de o loteador retomar a plena execução do loteamento, o Poder Público, mediante licitação, concluirá as obras faltantes e executará, na forma da Lei, as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o loteador de responder por gastos a maior realizados.

#### Seção IV Da Fiscalização

**Art. 28.** O loteamento será submetido à fiscalização do Poder Público e dos órgãos competentes quanto da execução das obras e serviços de infra-estrutura urbana e cumprimento das normas ambientais.

**§ 1º.** Deverá ser comunicada, por escrito, ao Poder Público e órgãos competentes a data de início de qualquer serviço ou obra de infra-estrutura.

**§ 2º.** Todas as solicitações da fiscalização deverão ser atendidas, sob pena de embargo da obra ou serviço, sem prejuízo de outras cominações legais cabíveis.



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**§ 3º.** A construção e/ou assentamento de equipamentos que não estiverem em conformidade com o projeto aprovado acarretarão o embargo do loteamento, que poderá ser levantado após a demolição e remoção de tudo que tiver sido executado irregularmente.

**§ 4º.** O descumprimento das exigências contidas no termo de embargo no prazo prescrito implicará a aplicação de multa e interrupção da obra ou serviço, nos termos dos artigos 66 e 18 desta Lei.

**§ 5º.** Os funcionários investidos na função fiscalizadora ou de aprovação poderão, observadas as formalidades legais, inspecionar bens ou documentos, desde que se relacionem ao projeto e/ou obra fiscalizada.

**Art. 29.** Qualquer modificação no projeto ou na execução deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, a pedido do interessado e acompanhada dos seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando a modificação;
- II - memorial descritivo da modificação;
- III - três vias de cópias do projeto de modificação acompanhado de versão digital

### CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS TÉCNICOS, URBANÍSTICOS, SANITÁRIOS E AMBIENTAIS

#### Seção I Dos Conceitos Gerais

**Art. 30.** Os projetos de loteamento deverão ainda obedecer às seguintes recomendações urbanísticas básicas:

- I - respeito ao sítio 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 comunitários;
- V - distribuição de equipamentos 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;
- VII - fortalecimento da identidade da cidade, mediante a criação de lugares e espaços de fácil reconhecimento;
- VIII - previsão de vias preferentemente lineares e continuas, articuladas entre si;



# MUNICÍPIO DE TELÉMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

IX - previsão de vias alternativas paralelas às arteriais.

**Art. 31.** Dentro da gleba a ser parcelada as áreas não passíveis de parcelamento em razão de suas características, conforme definido no artigo 7º parágrafo único desta lei, as ZEIA's e AIA's (Áreas de Interesse Ambiental) lindeiras as APP's deverão ser municipalizadas por ocasião do parcelamento do restante da gleba.

**Art. 32.** Nas áreas com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento) não se permite parcelamento e edificação, devendo sua abrangência ser assinalada na planta do projeto de loteamento com a expressão "Área Inedificável", indicada por ocasião do fornecimento das diretrizes.

**Art. 33.** A percentagem de áreas da gleba a ser passada para o domínio público, salvo a hipótese descrita no parágrafo segundo deste artigo, é de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total a ser parcelado.

**§ 1º** Do percentual de que trata este artigo serão destinados, no mínimo 8% (oito por cento) assim distribuídos:

- I - De 3% (três por cento) a 5% (cinco por cento) para espaços livres de uso público;
- II - De 3% (três por cento) a 5% (cinco por cento) para implantação de equipamentos comunitários ou de uso institucional.

**§ 2º.** Quando a gleba apresentar 10% ou mais de sua área total como APP ou ZEIA o percentual de 35% de áreas a serem destinadas ao Município pode ser reduzido em 1% para cada 2% de APP ou ZEIA que exceder a 10% da área total da gleba, todavia não podendo ser destinado ao município menos que 32% da área utilizável do loteamento.

**§ 3º.** Quando do parcelamento de áreas de até 25.000m<sup>2</sup>, desde que as mesmas se localizem integralmente dentro do raio de 500m de abrangência de equipamentos públicos de saúde, esportivos, educação e lazer, poderá ser dispensada a destinação de áreas ao Município para instalação destes equipamentos em percentual igual ao que for contemplado pela preexistência dos equipamentos neste raio, desde que o adensamento populacional previsto não cause sobrecarga a capacidade de atendimento dos referidos serviços.

**§ 4º.** Nos loteamentos destinados a uso industrial, a área a ser transferida ao domínio do Município, além da destinada a vias de circulação, será de pelo menos 3% (três por cento) da área da gleba, destinada a uso institucional.

**§ 5º.** Os espaços livres de uso público e as áreas de uso institucional deverão ter acesso por via oficial de circulação de categoria coletora ou dimensionamento, ou, se local com largura mínima de 15m (quinze metros).

**§ 6º.** As áreas para equipamentos comunitários ou de uso institucional deverão respeitar as seguintes condições:

- I - Os terrenos destinados a instalação das Centralidades de Serviços Públicos deverão ser em terreno único, ou contíguos, ou frontais uns aos outros, com



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

declividade inferior a 15% (quinze por cento), para fins de instalação das Centralidades de Serviços Públicos;

- II - os terrenos destinados as áreas livres poderão ser lindeiras as APP's, não necessitando serem lindeiras às áreas destinadas as Centralidades de Serviços Públicos;
- III - não serão admitidas e computadas como áreas livres de uso público ou áreas institucionais:
  - a) as APP's
  - b) ZEIA's em que não possam ser utilizadas para execução de AIA's;
  - c) os canteiros associados a vias de circulação com largura igual ou inferior a 10,00m (dez metros);
  - d) os dispositivos de conexão viária com área permeável inferior a 100m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
  - e) as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 20m (vinte metros) de diâmetro;

§ 7º. As áreas descritas no parágrafo anterior, inciso III, nas alíneas "c", "d", e "e" serão computadas como integrantes do sistema viário.

§ 8º. As faixas de domínio, quando puderem ser dotadas de vegetação no mínimo arbustiva desde que não se destinem a ampliação do sistema viário, nos termos do Plano Viário Geral de Telêmaco Borba podem ser computadas como áreas livres de uso público.

**Art. 34.** As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de uso institucional aplicam-se aos desmembramentos e desdobros, quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de ao menos 20% da densidade populacional da área de seu entorno em raio de 500 metros.

**Art. 35.** No cálculo da área pública mínima da gleba, como previsto no artigo 33 desta Lei, descontam-se da área da gleba os percentuais das áreas classificadas como ZEIA, APP ou as aludidas no artigo 32 desta Lei;

### Seção II Das Quadras e dos Lotes

**Art. 36.** As dimensões mínimas dos lotes permitidas nos loteamentos, desmembramentos e fracionamentos são aquelas fixadas na Lei do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

**Art. 37.** O dimensionamento das quadras deverá obedecer os seguintes parâmetros:

- I - A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos e cinqüenta metros), exceto nas quadras com lotes maiores de 5.000m<sup>2</sup>



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

(destinadas a atividade industrial ou de recreio, onde o limite máximo será de 500m (quinhentos metros);

- II - A menor dimensão das quadras não poderá ser inferior a profundidade de dois lotes, segundo o zoneamento proposto;

**Parágrafo único.** Excetuam-se da regra do inciso II deste artigo as quadras que não puderem ser retangulares ou trapezoidais dado as condições geofísicas da gleba, inclusive em razão do curso dos corpos hídricos, ou ainda quando a vias não se apresentarem perfeitamente lineares a fim de conectarem-se com vias pré-existentes;

**Art. 38.** Respeitadas as dimensões mínimas estabelecidas para os lotes pela legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, serão ainda observados os seguintes critérios para a determinação das dimensões mínimas exigíveis para aprovação de projetos de parcelamento do solo para fins urbanos:

- I - a profundidade mínima admissível para os lotes urbanos é de 20m (vinte metros), para empreendimentos de HIS e/ou ZEIS/RF, em terrenos cuja declividade média seja no máximo 5% (cinco por cento), medida no sentido do comprimento do lote, e, a partir desse valor, para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno deve-se adicionar 1,50m (um metro e cinqüenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- II - a largura mínima admissível é de 10m (dez metros), para empreendimentos de HIS e/ou ZEIS/RF, em terrenos cuja declividade média seja inferior a 08% (oito por cento), verificada no sentido da largura, e, no intervalo entre 08% (oito por cento) e 18% (dezotto por cento), para cada ponto percentual verificado na inclinação do terreno, deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida.

**Art. 39.** O Município não assumirá responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes.

**Art. 40.** 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 a jusante deverão ser gravados de servidão pública de passagem para equipamentos urbanos que sirvam aos lotes situados a montante.

**Art. 41.** Os talvegues deverão ser percorridos por via de circulação para passagem de coletores, exceto quando houver uma solução técnica viável apresentada pelo empreendedor e aceita pelo Poder Público Municipal (órgão de Planejamento).

### Seção III

#### Da Rede Viária



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**Art. 42.** As vias dos loteamentos obedecerão à hierarquia definidas no PDDU/TB e na Lei do Plano Viário Geral de Telêmaco Borba, bem como as diretrizes expedidas pelo (órgão de Planejamento Urbano).

**Art. 43.** Qualquer gleba objeto de parcelamento para fins urbanos deverá ter acesso por vias públicas, conectando-a à rede viária urbana, conforme o sistema viário.

**Parágrafo único.** Os ônus das obras necessárias para construção ou alargamento da via de acesso referidas no "caput" deste artigo recairão sobre o parcelador interessado ou sobre o Poder Público, caso haja possibilidade de uso do critério de compensação previsto no artigo 9º, inciso III, desta Lei.

**Art. 44.** As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

- I - garantir a continuidade do traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme diretrizes expedidas pelo Poder Público;
- II - garantir que o percurso entre a testada de qualquer lote e uma via com hierarquia de coletora, medido pelo eixo das vias de acesso ao lote, não seja superior a 600m (seiscentos metros).

**Art. 45.** Em vias locais admite-se normalmente a implantação de bolsão de retorno ("cul-de-sac") que deverá ter acesso por via de no máximo 150m (cento e cinquenta metros) de comprimento, largura mínima de 13,00m (treze metros) e área de retorno com diâmetro maior ou igual a 30,00m (trinta metros).

**Art. 46.** Ao expedir as diretrizes, o Poder Público indicará a seção transversal e outros requisitos para as vias que, por lei municipal, devam integrar a rede viária principal da cidade.

**Art. 47.** A seção transversal das vias e avenidas será sempre horizontal, com inclinação de 2,0% (dois por cento), e côncava, observado o seguinte:

- I - a declividade mínima das ruas e avenidas será de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) e deverão ser providas de captação de águas pluviais a cada 50m (cinquenta metros);
- II - a declividade máxima das vias locais, coletoras e marginais é 14% (quatorze por cento), admitindo-se exclusivamente para vias locais, em trechos inferiores a 100m (cem metros), a declividade de até 16% (dezesseis por cento), e em trechos de até 50m (cinquenta metros) declividade máxima de 18% (dezoito por cento);
- III - a declividade máxima de categoria superior as elencadas no inciso anterior é de 12% (doze por cento);



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- IV - a fim de garantir a intervisibilidade as intersecções das vias (esquinas) deverão ser suavizadas por curvas parabólicas devendo o alinhamento do imóvel lindeiro acompanhar raio de curvatura da esquina ou em cortes transversais em ângulo de 45º, respeitando o dimensionamento do passeio bem como recuo predial da edificação;
- V - nas intersecções de ruas, os perfis longitudinais axiais não deixarão de concordar com o perfil longitudinal da rua, principalmente nos cruzamentos oblíquos;
- VI - as ruas e avenidas devem ter arborização nas duas faces e uma árvore para cada lote ou quando defronte as áreas institucionais ou áreas livres a cada 15,00m (quinze metros) no máximo.

**Parágrafo único.** compete exclusivamente ao poder público determinar qual a espécime arbórea adequada para cada tipo de via, devendo para tanto considerar:

- a) as características fisiológicas dos diversos espécimes arbóreos como porte, sistema de raízes, folhas e frutos;
- b) existência de equipamentos de serviços públicos como fiação elétrica e telefônica, rede de distribuição de água e águas servidas;
- c) largura da via e do passeio.

**Art. 48.** Nas intersecções múltiplas ou complexas, deverão ser previstas soluções urbanísticas, com acesso alternativo para os lotes voltados a elas, e o estacionamento e o acesso serão restringidos nestes casos.

**Art. 49.** Os passeios das vias terão configuração conforme o definido na Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Telêmaco Borba – PDDU/TB e Lei do Sistema Viário.

**Parágrafo único.** Os passeios das vias classificadas como locais poderão ser executadas dentro do conceito de calçadas verdes, segundo as diretrizes expressas na Lei Complementar 1.569 de 22.12.2006 – Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Telêmaco Borba – PDDU/TB. Sendo que igual configuração poderá ser adotada para os passeios da face das Vias Parque voltadas para as APP's ou ZEIA's.

**Art. 50.** As servidões de passagem que porventura gravem terrenos a parcelar deverão ser consolidadas pelas novas vias públicas.

**Art. 51.** No meio-fio junto às esquinas, paradas de ônibus e defronte as áreas institucionais devem-se construir rampas de acesso para pessoas portadoras de deficiência, nos moldes da ABNT NBR 9050:2004.

#### Seção IV



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

#### Da Infra-Estrutura

**Art. 52.** São de responsabilidade do loteador a execução e o custeio das obras e as instalações de:

- I - demarcação dos lotes, das vias, dos terrenos a serem transferidos ao domínio do Município e das áreas não edificáveis;
- II - abertura das vias de circulação e respectiva terraplenagem;
- III - rede de drenagem superficial e profunda de água pluvial e suas conexões com o sistema existente, inclusive do terreno a parcelar;
- IV - rede de distribuição de água potável e de saneamento básico, quando verificado as condições mencionadas no artigo 24, § 2º desta Lei;
- V - rede de distribuição compacta de energia elétrica com iluminação pública;
- VI - pavimentação, nos termos desta lei e Lei do PDDU/TB e meio-fio com sarjeta;
- VII - arborização das vias de circulação, ajardinamento (cobertura com grama) de canteiros e outros elementos componentes do sistema de circulação e quando determinado pelo EIV dos espaços livres de uso público e replantio nos fundos de vale.
- VIII - rampas de acesso a cadeirantes, nas esquinas e paradas de ônibus;
- IX - passeios, nos termos expressos no artigo 24, § 1º.

**§ 1º.** Para garantia de prevenção de erosão e de inundações, o Poder Público exigirá dispositivos de dissipaçāo de energia, armazenamento por retenção e poços de infiltração de águas pluviais.

**§ 2º.** Nos empreendimentos residenciais, os espaços livres destinados a praças deverão ser entregues pelo loteador/empreendedor devidamente ajardinados, arborizados e dotados dos equipamentos próprios às praças, devendo o projeto ser aprovado junto com o projeto do Loteamento, sendo tal exigência dispensada para:

- I - Zona Especial de Interesse Social Para Fins de Regularização Fundiária – ZEIS/RF;
- II - Habitações de Interesse Social – HIS;
- III - ZR II e III;

**Art. 53.** Nos loteamentos destinados a programas de implantação de Zona Especial de Interesse Social Para Fins de Regularização Fundiária – ZEIS/RF e empreendimentos de Habitações de Interesse Social – HIS, por iniciativa do Poder Público e parecer favorável do Conselho da Cidade, observados os termos do artigo 9º desta Lei, admitem-se, concomitantemente, a ocupação e a construção das seguintes obras de infra-estrutura:

- I - abertura das vias;
- II - demarcação dos lotes;
- III - rede de água potável;



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- IV - rede compacta de energia elétrica e iluminação pública;
- V - saneamento básico;
- VI - cascalho compacto com espessura mínima de 10 cm (dez centímetros).

**§ 1º.** Nos empreendimentos de que trata o caput deste artigo as Áreas destinadas ao Poder Público para uso institucional e criação de espaços livres de uso público serão no mínimo de 6% (seis por cento), eventualmente dispensáveis nos termos do artigo 204, V, da Lei do PDDU/TB.

**§ 2º.** As obras complementares exigidas no artigo anterior serão executadas pelo Poder Público, diretamente ou por meio de parcerias, no prazo máximo de cinco anos, a contar do início da ocupação.

**Art. 54.** 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 - altura não superior a 3m (três metros);
- III - revestimento apropriado para retenção do solo, preferivelmente formado por vegetação, podendo este ser dispensado, a critério do Poder Público;
- IV - canaletas de drenagem na crista, na saia e nas bermas, para taludes com altura igual a 3m (três metros).

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

**Art. 55.** 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.

### CAPÍTULO IV - DOS NÚCLEOS RESIDENCIAIS DE RECREIO

**Art. 56.** É admitida a implantação de núcleos residenciais de recreio de baixa densidade em Zonas de Expansão Urbana e Zonas de Ocupação Restrita - ZOR com o parcelamento de glebas destinadas à formação de chácaras de lazer, assim entendidas aquelas cuja finalidade do uso do solo não se trata de atividade agrosilvopastoril.

**Art. 57.** Os parcelamentos do solo para formação de núcleos residenciais de recreio devem atender ao disposto na Lei 6.766/79 nas leis vigentes para loteamento, na regulamentação definida nesta Lei, e ao seguinte:

- I - serão exigidos do loteador os mesmos serviços de infra-estrutura exigidos para o loteamento urbano, sendo permitível a pavimentação com cascalho;



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

## PODER EXECUTIVO

- II - deverão adequar-se ao estabelecido nas diretrizes viárias, não interrompendo a continuidade de vias nas categorias diversas;
- III - os serviços de infra-estrutura são de responsabilidade do loteador, devendo serem caucionados os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e moledo de espessura de 0,20 m de revestimento primário;
- IV - deverá constar nos contratos de compra e venda que os serviços de iluminação pública, meio-fio com sarjeta, saneamento básico, mureta e passeio, arborização e pavimentação asfáltica serão de responsabilidade dos adquirentes;
- V - a área mínima das chácaras será de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados), não podendo esta sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;
- VI - a profundidade mínima admissível é de 50m (cinquenta metros), com declividade média de no máximo 15%, medida no comprimento do lote, e a partir deste valor para cada ponto percentual verificado na declividade do terreno devem-se adicionar 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) à profundidade mínima estabelecida;
- VII - a largura mínima admissível é de 25,00m (vinte e cinco metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo de 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento) para todo percentual verificado na inclinação do terreno deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;
- VIII - a pedido do loteador, poderá o parcelamento ser liberado para construção quando concluídos pelo menos os serviços de rede de água potável, rede compacta de energia elétrica, galerias pluviais e moledamento;
- IX - sobre cada unidade de chácaras serão admitidas no máximo três edificações (residência, casa do caseiro ou residência e galpão e uma qualquer outra construção acessória).

**Parágrafo único.** Havendo interesse na mudança de destinação do uso do solo, no parcelamento de que trata este artigo, deverão primeiramente estar concluídos todos os serviços de infra-estrutura constantes nos contratos de compra e venda.

## CAPÍTULO V - DOS LOTEAMENTOS FECHADOS

**Art. 58.** É admitida a implantação de loteamentos fechados com acesso controlado ao público em geral, também denominados de condomínios fechados, podendo o Poder Público, para isso, conceder direito real de uso de logradouros públicos desde que atendidas as disposições legais vigentes e as seguintes condições:

- I - o empreendedor deverá encaminhar pedido de consulta, indicando a gleba, sua intenção e declarando estar ciente de que o empreendimento deverá obedecer



# MUNICÍPIO DE TELÉMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

aos mesmos requisitos estabelecidos nesta Lei para parcelamentos, naquilo que couber;

- II - o empreendimento deve localizar-se no perímetro urbano ou de expansão urbana, em área onde não seja vedado o parcelamento do solo urbano nos termos do artigo 4º parágrafo quarto desta Lei;
- III - a área passível de fechamento, com controle de acessos, deve atender aos seguintes requisitos:
  - a) adequar-se ao estabelecido na Lei do Sistema Viário e não interromper a continuidade de vias estruturais, arteriais e coletoras;
  - b) não ultrapassar distância máxima de 600,00 metros entre suas ruas de contorno;
  - c) existir, ao longo de todo o perímetro fechado, externamente à cerca, uma via pública de categoria mínima de coletora ou de via parque, margeada por faixa de domínio de largura mínima de 8,00m (oito metros), medidos a partir do alinhamento predial, alinhamento predial este que poderá se constituir de lotes edificáveis externos às áreas fechadas;
  - d) à área de lote por unidade habitacional, sendo o condomínio horizontal, será de no mínimo 250m<sup>2</sup> (duzentos e cinqüenta metros quadrados), salvo hipótese de serem as unidades habitacionais constituídas por sobrados geminados, ocasião em que os lotes internos ao condomínio serão de no mínimo 96m<sup>2</sup> (noventa e seis metros quadrados) com testada mínima de 6m (seis metros) e os lotes com face para a via pública com área mínima de 120m<sup>2</sup> (cento e vinte metros quadrados) com testada mínima de 6m (seis metros);
  - e) tendo o condomínio 20 unidades ou mais, os pontos de controle devem ser dotados de equipamentos viários que permitam o acesso de veículos ao condomínio sem interferência no tráfego da via pública, e sendo estes equipamentos constituídos por praças externas de acesso de veículos, sua área é computável com área livre, podendo ainda ser determinado pelo EIV a execução de faixas de aceleração e desaceleração ou outras obras como rotatórias e instalação de semáforos;
  - f) exceto as áreas livres de lazer aos condôminos as áreas destinadas a equipamentos comunitários, públicos ou de uso institucional, bem como as de preservação ambiental e de fundo de vale não serão objeto da concessão de uso por parte do Poder Público, devendo estas localizar-se externamente às áreas fechadas do condomínio;
  - g) as áreas destinadas ao poder público para fins de instalação de equipamentos comunitários ou de uso institucional, localizar-se-ão em área externa ao condomínio, junto a via pública, e serão de percentual mínimo de 8% (oito por cento), ressalvado o disposto no parágrafo nono deste artigo.
  - h) as quadras internas ao condomínio, se houverem, não poderão ter comprimento superior a 200 metros,



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- IV - O empreendedor ou o Condomínio deve ser uma sociedade civil devidamente regularizada;
- V - O empreendedor ou o Condomínio deve se comprometer a custear, executar e manter as redes de infra-estrutura obrigatórias para loteamentos, e:
  - a) o sistema de coleta de esgoto, até o ponto de ligação com a rede pública;
  - b) os sistemas autônomos de captação e tratamento de água potável e de tratamento de esgoto em caso de inexistência de redes públicas nas proximidades do empreendimento, respeitada a legislação em vigor;
  - c) a manutenção, a limpeza das vias e das áreas internas e vias externas lindereiras;
  - d) a coleta de resíduos sólidos e guarda em compartimento fechado, de acordo com as normas do órgão ambiental municipal, nos locais indicados pelo Poder Público para entrega ao serviço de limpeza pública; e
  - e) a manutenção e a limpeza dos sistemas específicos exigidos pelos órgãos ambientais.
- VI - nos condomínios fechados horizontais com 50 (cinquenta) unidades habitacionais ou mais com a face voltada para a via interna (privada), estas vias privadas embora executadas pelo empreendedor terão o domínio transferido ao Município de Telêmaco Borba, que em ato contínuo concederá instrumento de concessão de uso (Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Uso de Área), que será emitido por ocasião da aceitação do empreendimento;
- VII - o Poder Público e as concessionárias deverão ter acesso ao loteamento fechado independentemente de prévia autorização, desde que devidamente identificados;
- VIII - deverão haver vagas de estacionamento para visitantes em número mínimo equivalente a 10% (dez por cento) do número de unidades habitacionais.

§ 1º. Os Condomínios Fechados não poderão ser implantados em área superior a 70.000,00 m<sup>2</sup> (setenta mil metros quadrados).

§ 2º. Os condomínios fechados com até 50 unidades habitacionais são considerados como desmembramento do solo, ao que, se aplica, no que couber, as disposições relativas aos loteamentos.

§ 3º. Os condomínios fechados horizontais com mais de 50 unidades habitacionais são considerados como parcelamento do solo, ao que se aplicará, no que couber, as disposições relativas aos loteamentos quanto ao arruamento, áreas institucionais destinadas ao poder público, recuos obrigatórios, consulta prévia, anteprojeto e aprovação do projeto.

§ 4º. Dentro de condomínio fechado horizontal, composto de até 50 unidades, desde que haja área de garagem coletiva, ou espaço para guarda de veículo que não seja sobre o recuo frontal da unidade habitacional, não há obrigatoriedade de recuo frontal da edificação em relação a via interna particular, seja ela destinada a circulação de pessoas ou pessoas e veículos, todavia, deve-se guardar distância mínima de 14,00 metros entre



# MUNICÍPIO DE TELÉMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

o alinhamento frontal de uma edificação (fachada principal) e o alinhamento frontal ou lateral de outra edificação, de modo a manter na via particular condições de mobilidade, salubridade, estética, iluminação e ventilação satisfatórias.

**§ 5º.** As vias internas destinadas a circulação de veículos e pessoas devem ser executadas de modo a garantir a segurança e mobilidade adequada, devendo serem sempre proporcionais ao tráfego previsto, ao que devem ser executadas com a seguinte largura mínima:

I – condomínios com até 10 unidades habitacionais, estes edificados em forma de vila:

- a) vias de 6,50 metros sendo 2,00 destinadas aos passeios e 4,5 metros destinados a pista de rolamento

II – condomínios com mais de 10 e até 20 unidades habitacionais:

- a) vias de mão única: 8,00 metros sendo 3,00 destinadas aos passeios e 4,5 metros destinados a pista de rolamento
- b) vias de mão dupla: 10,00 metros sendo 3,00 destinados aos passeios e 7,00 destinados a pista de rolamento

III – condomínios com mais de 20 e até 50 unidades habitacionais:

- a) vias de mão única: 8,00 metros sendo 3,00 destinadas aos passeios e 5,00 metros destinados a pista de rolamento
- b) Vias de mão dupla: 11,00 metros sendo 3,00 destinados aos passeios e 8,00 destinados a pista de rolamento

IV – condomínios com mais de 50 unidades habitacionais:

- a) Vias de com 13,00 metros e configuração de vias locais.

**§ 6º.** Dentro da área fechada do condomínio deverá haver áreas livres comuns destinadas ao lazer de seus moradores em percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, podendo neste percentual estar incluso as áreas de recreação, sendo a presente exigência dispensada para condomínios de até 10 unidades habitacionais.

**§ 7º.** As unidades habitacionais serão executadas segundo as exigências do Código de Obras e Edificações de Telêmaco Borba, ao que às dimensões dos cômodos habitáveis, que deverão assegurar utilidade e conforto aos seus habitantes.

**§ 8º.** O uso do solo nestes condomínios é exclusivamente residencial, sendo vedado o exercício de atividades profissionais de atendimento ao público nas áreas fechadas do condomínio, salvo quando se tratarem de atividades de apoio residencial, devidamente autorizadas pelos condôminos e cujo atendimento seja voltado exclusivamente aos próprios moradores, todavia podendo ser previstas atividades comerciais ou de serviços quando localizarem-se na área externa do condomínio, ou com fachada aberta defronte para a via pública, conforme o permitido para a zona segundo a lei de zoneamento, uso e ocupação do solo.

**§ 9º.** Aos condomínios implantados em áreas de até 25.000m<sup>2</sup>, desde que se localizem integralmente dentro do raio de abrangência de equipamentos públicos de saúde, esportivos, educação, raio este de 500 metros, poderá ser dispensada a destinação de



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

áreas ao Município para instalação destes equipamentos em percentual igual ao que for contemplado pela preexistência dos equipamentos neste raio, desde que o adensamento populacional previsto não cause sobrecarga a capacidade de atendimento dos referidos serviços.

**§ 10.** A taxa de permeabilidade do solo destes condomínios é de no mínimo 10%, devendo ser de 15% em raio de 200 metros de nascentes, lagos, lagoas ou veredas.

**§ 11.** No instrumento de concessão de uso que se refere o inciso VI deste artigo deverá constar todos os encargos da concessionária relativos à destinação, ao uso, à ocupação, à conservação e à manutenção dos bens públicos objetos da concessão, bem como as penalidades em caso de seu descumprimento;

**§ 12.** Para aprovação do empreendimento poderá ser exigido, nos moldes do artigo 10 desta lei, a realização de obras destinadas suprir as deficiências de acesso e abastecimento ao empreendimento, entre elas as elencadas no artigo 9º, inciso III.

**Art. 59.** A extinção ou dissolução da entidade concessionária, a alteração de destinação ou uso de qualquer bem concedido e o descumprimento das condições fixadas nesta Lei implicarão a automática extinção da concessão, revertendo a área concedida à disponibilidade do Município e incorporando-se ao seu patrimônio todas as benfeitorias nela construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento ou indenização, seja a título for.

**§ 1º.** Por decisão dos condôminos poderá o condomínio fechado horizontal ser revertido para loteamento aberto, ocasião em que ás áreas livres de lazer e sistema viário, caso este já não seja de domínio do público, reverterão para o patrimônio do município.

**§ 2º.** É vedado a transformação de loteamentos abertos, já aprovados, em condomínios fechados.

### CAPÍTULO VI - DA ACEITAÇÃO

**Art. 60.** Após a conclusão das obras de infra-estrutura urbana determinadas no ato de aprovação do loteamento, o Poder Público procederá, mediante decreto, à aceitação definitiva do empreendimento, oficializando as vias e os respectivos zoneamentos.

**Parágrafo único.** O decreto de aceitação poderá ser revogado em caso de Ordem Judicial ou Processo Administrativo, caso sejam comprovadas irregularidades que venham a trazer prejuízo aos cofres públicos, ao meio ambiente ou a coletividade.

**Art. 61.** A aceitação poderá, a critério do Poder Público, ser feita em etapas, desde que em cada uma destas a totalidade das obras esteja concluída.

**Art. 62.** Para efeito desta Lei, após 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do registro do loteamento, o Poder Público procederá à individualização do Imposto Predial e Territorial Urbano com base na certidão do Cartório de Registro de Imóveis, devendo ser lançadas as demais taxas de serviços públicos, podendo a individualização se dar em menor tempo estando as unidades alienadas.



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**Art. 63.** Para obtenção da aceitação do loteamento, o loteador, mediante requerimento próprio, deverá solicitar ao Poder Público que seja realizada a vistoria final, juntando os seguintes documentos:

- I - escritura pública de transferência da rede de abastecimento de água potável e da rede de esgotos sanitários, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos;
- II - laudo técnico de aceitação da pavimentação emitido pelo órgão técnico responsável pela fiscalização do serviço;
- III - comprovante de registro do loteamento;
- IV - carta de aceitação da rede de energia elétrica e do sistema de iluminação pública, emitida pela concessionária deste serviço público ou documento equivalente;
- V - Carta de anuência do COMDEPA, ou por sua vez do órgão municipal responsável pelo meio ambiente, atestando o cumprimento das disposições atinentes ao meio ambiente, no que tange as áreas verdes, áreas de preservação, arborização e outras pertinentes, sem prejuízo de demais certidões declaratórias de atendimento às exigências dos órgãos ambientais;
- VI - demais documentos exigíveis por decorrência de obras e serviços especiais;
- VII - parecer favorável do conselho da cidade, atestando o cumprimento das exigências urbanísticas;
- VIII - certidão dando conta do atendimento integral aos termos do EIV.

**Art. 64.** Constatada a regularidade da documentação e das obras pela vistoria final, o Poder Público, no prazo máximo de trinta dias, publicará o decreto de aceitação.

### CAPÍTULO VII - DAS RESPONSABILIDADES TÉCNICAS

**Art. 65.** Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente inscritos no Cadastro Municipal de Contribuintes poderão assinar, como responsáveis técnicos, projetos, memoriais, orçamentos, planilhas de cálculo ou quaisquer outros documentos submetidos à apreciação do Poder Público.

**§ 1º** São considerados profissionais legalmente habilitados aqueles que estejam inscritos no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia/Paraná - CREA-PR -, conforme suas atribuições profissionais.

**§ 2º** A responsabilidade civil pelos serviços de projetos, cálculos, topografia, memoriais e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.



# MUNICÍPIO DE TELEMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

#### CAPÍTULO VIII - DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

**Art. 66.** A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil previstas na Lei Federal nº 6.766/79 e do previsto ao artigo 18 desta Lei a aplicação das seguintes sanções:

- I - embargo, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento;
- II - interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada a irreversibilidade iminente da ocupação;
- III - advertência, quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida de imediato.

#### CAPÍTULO IX - DAS CONSIDERAÇÕES GERAIS

**Art. 67.** Quando de interesse coletivo para melhor adequação do parcelamento às necessidades de uma região ou para atendimento do sistema viário de interesse não exclusivamente local ou ainda para a implantação de equipamentos comunitários, que resulte na necessidade de áreas maiores que 35% (trinta e cinco por cento), poderá o Poder Público compensar esse acréscimo através da utilização dos instrumentos urbanísticos previsto no Estatuto da Cidade e contemplados na Lei do PDDU/TB:

- I - estabelecimento de operação urbana consorciada;
- II - gratuidade da outorga onerosa do direito de construir até o limite do coeficiente de aproveitamento máximo de cada imóvel para todos os lotes do empreendimento ou para aqueles defronte as vias coletoras ou de hierarquia superior, sempre com a devida proporcionalidade a perda de potencial construtivo face ao excedente a 35% de áreas destinada ao Poder Público;
- III - Aquisição do direito de construir das áreas que excederem os 35%;
- IV - Aquisição do direito de superfície das áreas que excederem os 35%;

**§ 1º.** Não será admitida a aplicação simultânea dos benefícios previstos neste artigo, devendo necessariamente resultar a aplicação parcial de um inciso na redução do estabelecido por outro, proporcionalmente.

**§ 2º.** Nas aquisições de que trata os incisos III e IV não haverá pagamento em espécie, mas sim compensação de créditos tributários ou outros.

**Art. 68.** É passível de compensação, nos termos estabelecidos no artigo anterior desta Lei, em área proporcional ao valor atribuído à edificação existente na gleba, quando de interesse do Município, a sua manutenção ou preservação e, portanto, transferência ao patrimônio público, sem ônus, pelo loteador.

#### CAPÍTULO X - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

## PODER EXECUTIVO

**Art. 69.** Os casos omissos nesta Lei serão encaminhados para exame e pronunciamento da Comissão de Urbanismo e mediante requerimento desta ao Conselho da Cidade.

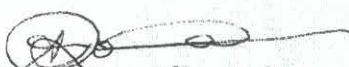
**Art. 70.** Os processos de parcelamento do solo cujo protocolo do requerimento de aprovação do projeto seja anterior à vigência desta Lei serão analisados e aprovados observando-se as normas da lei anterior, todavia, buscar-se-á o entendimento com o empreendedor a fim de aplicar o disposto nesta lei naquilo que for possível.

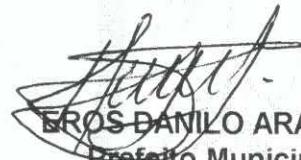
**Parágrafo único.** O alvará de licença que estiver dentro do prazo de validade de execução e expedido conforme as normas da lei anterior terá sua validade garantida mas não poderá ser renovado, salvo se o loteamento estiver registrado.

## CAPÍTULO XI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 71.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DAS ARAUCÁRIAS, EM TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, 14 de agosto de 2007.

  
ARNALDO JOSÉ ROMÃO  
*Procurador Geral do Município*

  
EROS DANILÓ ARAÚJO  
*Prefeito Municipal*