



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

PROJETO DE LEI Nº 094/2013

SÚMULA: REGULAMENTA CHÁCARAS URBANAS NO PERÍMETRO RURAL DESTA CIDADE.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL SANCIONO A SEGUINTE

LEI

CAPÍTULO I **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Seção I - Dos Objetivos

Art. 1º. Em consonância com o Plano Diretor de Assaí, são instrumentos da Política Urbana do Município o zoneamento e a definição de critérios de uso e ocupação do solo, atendendo aos seguintes objetivos para a regulamentação de chácaras urbanas no Município de Assaí:

- I - promoção de qualidade de vida para a população, por meio de planejamento urbano e rural integrado às políticas públicas;
- II - ocupação ordenada das chácaras urbanas, possibilitando a equilibrada distribuição das habitações, áreas de controle ambiental, vias e serviços básicos de saneamento, para favorecer a convivência em vizinhança e propiciar percursos para pedestres e outros meios de locomoção;
- III - desenvolvimento e recuperação das áreas fora do perímetro urbano da cidade, integrando-as ao espaço urbano ou rural;
- IV - preservação da escala das áreas rurais e de seus valores naturais, culturais, paisagísticos, arquitetônicos e arqueológicos;
- V - compatibilização das políticas de incentivo à preservação do patrimônio natural, cultural, arquitetônico e arqueológico;
- VI - participação da comunidade na gestão urbana e rural.

Art. 2º. As disposições desta Lei deverão ser observadas, obrigatoriamente:

- I - na concessão de alvarás de construção, regularização de construções executadas antes da homologação dessa lei e demolição;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

II - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes às edificações;

III - na urbanização e reurbanização de áreas da área rural para fins de chácaras urbanas;

IV - no parcelamento do solo rural para fins de chácaras urbanas.

Seção II - Das Definições

Art. 3º. Para efeito desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Alinhamento: é a linha divisória entre a via (pública ou condominial) e os terrenos lindeiros;

II - Alvará de execução: é o documento que autoriza a execução de obras sujeitas à fiscalização do Município;

III - Anexação: é a unificação de dois ou mais lotes ou glebas;

IV - Área de aproveitamento: é a soma das áreas utilizáveis cobertas;

V - Área comum: é a área composta pela área verde e pelo sistema de lazer;

VI - Área construída: é a soma das áreas utilizáveis cobertas;

VII - Área Institucional: é o espaço reservado para fins específicos de utilidade pública;

VIII - Área ocupada: é a área de projeção horizontal de uma ou mais edificações sobre o terreno;

IX - Área para lazer e equipamento: é a parcela de terreno de propriedade comum dos condôminos ou associações de moradores de loteamentos, que não seja de uso exclusivo de uma ou outra unidade autônoma, nem reservada para circulação de veículos;

X - Área Verde: é a área destinada à preservação e recomposição da vegetação existente e que faz parte integrante da área comum;

XI - Beiral: é a parte do telhado que avança em balanço sobre o corpo do edifício. Tem a finalidade de provocar a queda das águas pluviais (águas da chuva) de modo que estas não escorram pela fachada do edifício;

XII - Bolsão de estacionamento: é a parcela do terreno destinada exclusivamente para o estacionamento de veículos, delimitada por guias e sarjetas e que não serve obrigatoriamente de passagem de veículos ou pedestres;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

- XIII - Conjunto horizontal: é a implantação em um imóvel de mais de uma edificação horizontal;
- XIV - Declividade: é a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal;
- XV - Desdobro: é a subdivisão de lote sem abertura de via;
- XVI - Desmembramento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;
- XVII - Edificação horizontal: é a edificação com 1 (um) pavimento na qual é implantada uma única categoria de uso (habitacional);
- XVIII - Embargo: é o ato administrativo que determina a paralisação de uma obra ou de um serviço por descumprimento de norma legal;
- XIX - Empreendimento: é toda e qualquer forma de iniciativa imobiliária, que viabilize a implantação de edificações ou parcelamento de solo destinado à implantação de edificações;
- XX - Equipamentos comuns de um conjunto de edificações em condomínio: são redes de infra-estrutura, instalações ou edificações, que não sejam de utilização exclusiva de uma ou outra unidade autônoma;
- XXI - Equipamentos de infra-estrutura urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, coleta de resíduos sólidos, gás canalizado e similares;
- XXII - Faixa de rolamento: é cada uma das faixas que compõe a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação;
- XXIII - Faixa de tráfego ou leito carroçável: é a parte da via reservada ao tráfego de veículos, composta pelo conjunto de faixas de rolamento;
- XXIV - Faixa não edificante: é a área do terreno onde não é permitida qualquer edificação;
- XXV - Frente ou testada: é a divisa lindeira à via pública que dá acesso ao terreno;
- XXVI - Gleba: é uma porção de terra que não resultou de processo de parcelamento do solo;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

XXVII - Habitação coletiva ou multi familiar: é a edificação para fins habitacionais que possua duas ou mais unidades residenciais;

XXVIII - Índice de aproveitamento: é a relação entre a área total da edificação ou conjunto de edificações e a área do terreno a ela vinculada;

XXIX – Índice de ocupação: é a relação entre a área ocupada ou projetada horizontalmente da edificação ou conjunto de edificações e a área de terreno a ela vinculada;

XXX - Índice de permeabilidade: é a relação entre a área total destinada a permeabilidade de águas pluviais (águas da chuva) e a área do terreno a ela vinculada;

XXXI – Logradouro Público: é o espaço público destinado à circulação de pedestres, como calçadas;

XXXII - Lote: é uma porção de terra com divisa lindeira à via pública oficial ou servidão de passagem registrada, resultante de processo de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXIII - Loteamento: é a subdivisão de uma ou mais áreas em lotes destinados à implantação de edificações, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

XXXVIII - Modificação de quadra: é a alteração do projeto de um loteamento devidamente aprovado modificando a disposição e a quantidade dos lotes. Podendo inclusive incluir a abertura de novas ruas;

XXXIX - Nivelamento: é a definição das declividades e cotas altimétricas relativas à referência de nível (RN) oficial;

XL - Parcelamento do solo: é a divisão de qualquer área sob forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou divisão de área;

XLI - Passeio ou calçada: é a parte da via de circulação reservada ao tráfego de pedestres, adequadas às normas de acessibilidade;

XLII - Passeio coberto: área coberta conjugada com a edificação destinada ao passeio público;

XLIII - Recuo: é a distância horizontal, perpendicular à divisa do terreno, entre o limite externo da edificação e a divisa do terreno;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

XLIV - Referência de Nível (RN): é a cota de altitude oficial adotada pelo Município em relação ao nível do mar;

XLV - Sistema de Lazer: é a área livre, de uso coletivo, destinada ao lazer e que faz parte da área comum;

XLVI - Terreno: é a porção de terra definida como lote ou gleba;

XLVII - Unidade autônoma: é a fração privativa de lote e/ou edificação inserida dentro dos limites da parte privativa do empreendimento;

XLVIII - Urbanização: é o processo de passagem do rural para o urbano, dotando uma área com infra-estrutura e equipamentos urbanos (redes de água e esgoto, abertura e pavimentação de via(s), parques, jardins, etc);

XLIX - Uso de comércio: atividade pela qual configura a circulação de mercadoria;

L - Uso do solo: é a atividade vinculada à ocupação permitida pelo zoneamento;

LI - Via pública oficial: é a via aberta, aceita pelo Município como parte integrante do sistema viário do Município, devidamente classificada e em uso público;

LII - Vistoria: é a diligência efetuada por técnico do Município, tendo por fim verificar as condições de uma obra ou o uso de uma edificação ou terreno;

LIII - Zoneamento: é a divisão do Município em zonas de usos diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO DAS CHÁCARAS URBANAS

Seção I - Do Macrozoneamento

Art. 4º. A Macrozona é a divisão do território do Município em função de características específicas de urbanização e ruralidade, sendo delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água e divisas de terreno.

Seção II - Do Zoneamento



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

Art. 5º. O zoneamento é a subdivisão das Macrozonas através da criação de zonas específicas com adensamentos diferenciados, visando estabelecer a melhor forma de utilização de cada região e a ordenação do crescimento do município.

§ 1º. As zonas são delimitadas por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos, cursos d'água ou divisas de terreno.

Seção III - Da Classificação da Macrozona de Produção Primária

Art. 6º. A Macrozona de Produção Primária tem como objetivo promover a conservação, proteção, recuperação, reflorestamento e o uso racional do patrimônio natural da cidade, estabelecendo normas, incentivos e restrições ao seu uso.

Art. 7º. A Macrozona de Produção Primária é caracterizada pela prevalência do patrimônio ambiental do município e da humanidade, pelos centros de convivência das sessões rurais e pelas atividades predominantemente ligadas à produção primária.

Art. 8º. Será criada a Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), que será adicionado às Unidades Territoriais que compõe a Macrozona de Produção Primária, respeitando as características de cada unidade territorial. Não sendo possível a inclusão da ZCAU na Macroárea do Manancial de Captação (MMC). Nas Unidades de Preservação Ambiental (UPA) o uso do solo deve estar adequado ao plano de manejo do órgão responsável.

Art. 9º. A Zona de Conservação Ambiental Urbana (ZCAU), denominada de "Chácara Urbana", em função de suas características e de critérios de uso e ocupação do solo, abrange áreas de uso preferencialmente residencial, sendo o uso para prestação de serviço permissível, sem ocorrência de qualquer tipo de comércio, sendo que os lotes deverão possuir frente mínima de 10,00 m (dez metros) e comprimento mínimo de 30,00 m (trinta metros);

§ 1º. Os lotes de esquina deverão ter a mesma área mínima, a mesma frente mínima e o mesmo comprimento mínimo dos lotes normais.

§ 2º. Não será permitido o loteamento para fins de condomínio fechado ou loteamento fechado.

§ 3º. Não será permitido o loteamento no perímetro urbano".



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

Seção IV – Chácaras Urbanas

Art. 10º. Na implantação das Chácaras Urbanas deverão ser garantidas a preservação da macrozona rural, de acordo com os critérios, objetivos e procedimentos definidos na presente seção.

§ 1º. O projeto da Chácara Urbana somente poderá prever a implantação de conjunto de edificações horizontais destinados ao uso habitacional unifamiliar. Exceto, para prestação de serviço e comércio que será permissível, ou seja, passará por uma análise para a aprovação.

Art. 11º. As chácaras Urbanas deverão ser precedidas de pedido de consulta prévia para verificação das diretrizes de uso e ocupação do solo, cuja emissão compete à Secretaria de Obras, juntamente com o Departamento de Engenharia e Arquitetura e à Secretaria de Meio Ambiente, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais, na qual conste:

- a) os limites da área da reserva legal, a ser gravados e/ ou gravado no título de propriedade;
- b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;
- c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa, quando necessário;
- d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permitidas na macrozona rural;
- e) os limites da área onde será implantado a chácara urbana;
- f) indicação do ponto de escoamento de águas pluvial mais próximo;

II – cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias;

III - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

IV - croqui de localização do imóvel com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta do Município, com a indicação das coordenadas geográficas;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

V - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;

VI - projeto, em 1 (uma) via impresso em papel sulfite;

VII - cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida por profissional habilitado, com cópia do comprovante de pagamento;

VIII – Outros documentos complementares e/ ou adicionais.

Art. 12º. O projeto da Chácara Urbana deverá ser apresentado e submetido à aprovação, instruído com os seguintes documentos:

I - planta geral do imóvel, com informações planialtimétricas e cadastrais na qual conste:

a) os limites da área da reserva legal, a ser gravados e/ ou gravado no título de propriedade;

b) os limites das áreas de preservação permanente e das áreas florestadas que serão preservadas;

c) os limites das áreas que serão objeto da recomposição da vegetação nativa, quando necessário;

d) os limites das áreas que serão utilizadas para o desenvolvimento de atividades permissíveis na macrozona rural;

e) os limites da área onde será implantada a chácara urbana;

II - projeto de recomposição da vegetação nativa nas áreas de preservação permanente e/ou de reserva legal, se for necessário;

III - projeto urbanístico de implantação da Chácara Urbana georeferenciado;

IV – memorial descritivo das áreas e das áreas privativas de cada unidade autônoma;

V - projeto detalhado ou solução alternativa para abastecimento de água potável, coleta ou tratamento de esgoto, destinação das águas pluviais, resíduos sólidos, rede elétrica, terraplanagem, pavimentação, circulação de pedestres e arborização;

VI – Plano de Manejo do empreendimento levando em consideração todo o terreno;

VII - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

VIII - requerimento com assinatura do proprietário ou seu representante legal, identificação do interessado e especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação;

IX - croqui de localização do imóvel com indicação dos seus contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização sobre a planta do Município, com a indicação das coordenadas geográficas;

X - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU), do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR) ou de Cadastro INCRA;

XI - projeto, em 4 (quatro) vias impresso em papel sulfite e uma cópia em arquivo digital;

XII - cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), emitida por profissional habilitado, com cópia do comprovante de pagamento;

XIII – plano de arborização (locação e espécies);

XIV - Outros documentos complementares e/ ou adicionais.

Art. 13º. As Chácaras Urbanas deverão respeitar os seguintes critérios e condições:

I – as unidades autônomas destinadas à habitação unifamiliar podem ser implantadas em no máximo 80% (oitenta por cento) da área da gleba;

II - a infraestrutura deverá seguir os mesmos critérios e condições exigidos para conjunto de edificações;

III - cada unidade autônoma deverá respeitar a fração mínima de terreno privativa de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), com frente para a via interna;

IV - deverá ser gravada uma área de reserva legal de no mínimo 10% (dez por cento) da gleba como Área Verde de Preservação. Essa área poderá ser permutada por outra área;

V – os outros 10% (dez por cento) da área da gleba serão destinados para as vias, circulação de pedestres, área de lazer e áreas verdes;

VI - na pavimentação das vias internas, as faixas implantadas devem garantir a permeabilidade, com no mínimo pedras irregulares ou outro material permeável devidamente especificado pelo fabricante. Não será permitida pavimentação com pedriscos, saibro ou cascalhos/ piçarra;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

VII - nos passeios, a faixa de circulação será a largura total de 3,00 m (três metros), com inclinação transversal de 1% (um por cento) em direção ao meio fio, utilizando material permeável devidamente especificado pelo fabricante.

VIII – Nas calçadas sob rede elétrica, as árvores devem ser de pequeno porte ou médio porte. Nas calçadas sem rede elétrica, as árvores devem ser de médio ou grande porte. O espaço para plantio de árvore deve ser 0,70 m (setenta centímetros) por 0,70 m (setenta centímetros), alinhado ao meio fio, ausente de muretas, para evitar acidentes. O plantio deverá respeitar a distância mínima de 6,00 m (seis metros) das esquinas e 4,00 m (quatro metros) dos postes. Planta-se uma árvore a cada 10,00 m (dez metros), devendo ser apresentado na consulta prévia e na aprovação do projeto do loteamento o Plano de Arborização (locação e espécie, de acordo com o porte);

IX – Os empreendimentos deverão consultar o “Guia de Arborização de Vias Públicas”, publicado no site da concessionária de energia elétrica Copel, que possui informações técnicas e práticas sobre espécies de árvores e redes de energia;

X – As árvores somente poderão ser podadas após a solicitação protocolada, com a devida realização de vistoria e expedição de orientação da Secretaria do Meio Ambiente. A altura mínima dos galhos mais baixos deve ser de 2,00 m (dois metros);

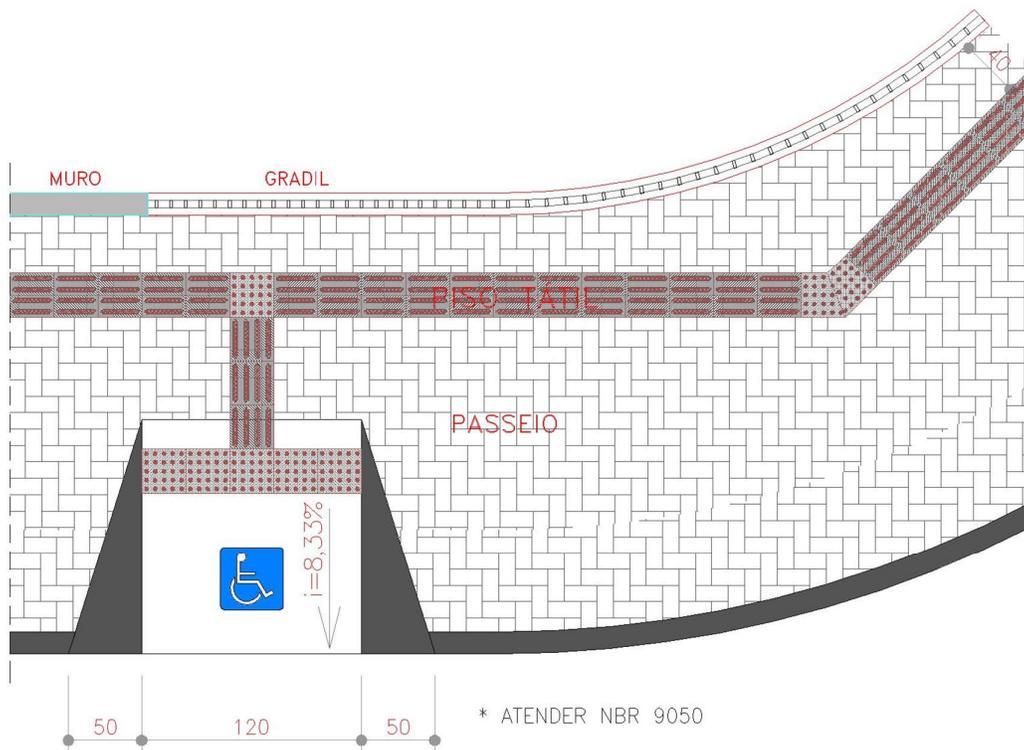
XI – Os passeios devem ser contínuos, sem degraus, sem mudança abrupta de níveis, inclinações, barreiras ou saliências no seu trajeto, que possam dificultar o trânsito de pedestres. O pavimento deve ser durável, de fácil reposição, com superfície regular, firme, estável e antiderrapante;

XII – Toda calçada em terreno de esquina deve apresentar rebaixamento em rampas com largura de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), inclinação máxima de 8,33% e abas laterais construídas junto ao meio fio com largura de 0,50 m (cinquenta centímetros), de acordo com a figura indicado a seguir:



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ



Lotes de esquina

XIII – Os rebaixos de guia, para entrada e saída de veículos, podem avançar na calçada, no máximo 0,85 m (oitenta e cinco centímetros) a partir do meio fio, com inclinação transversal da calçada de 2% (dois por cento) em direção à sarjeta;

XIV – Para qualquer que seja o uso, será permitido o rebaixamento de guia para acesso de veículos em 5,00 m (cinco metros) lineares;

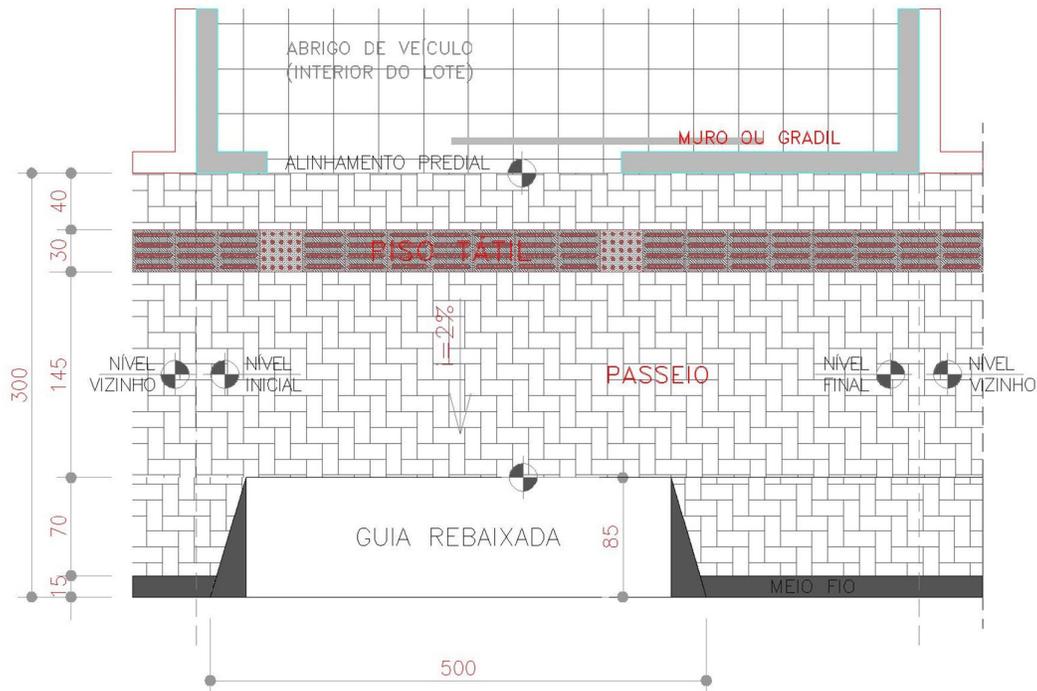
XV – Eventual desnível entre a calçada e a parte interna do lote, deverá ser acomodado exclusivamente no interior do lote. A inclinação longitudinal da calçada deverá acompanhar a mesma inclinação do meio fio;

XVI – O piso tátil (direcional e alerta) para deficientes visuais deve ter 0,30 m (trinta centímetros) de largura e ser posicionada a 0,40 m (quarenta centímetros) do alinhamento do muro. A cor do piso tátil deve ser contrastante com a do piso da calçada, sendo recomendada, preferencialmente a cor vermelha;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ



Lotes de meio de quadra

XVII - Outros casos de acessibilidade não citados nesse artigo deverão seguir as orientações da NBR 9050 e suas atualizações;

XVIII – Recomenda-se a execução das instalações de infraestrutura sob a calçada/ passeio, de modo a não interromper o tráfego de veículos ou ocasionando acidentes. Devem ser indicadas as medidas e profundidades (localização) das tubulações nos devidos projetos, assim como a proteção das mesmas com tampa de concreto armado;

XIX – Para a coleta de resíduos sólidos poderá ser instalado contêineres de lixo seletivo (tipo condominial) em aço galvanizado, na calçada/ passeio a uma distância de 0,50 m (cinquenta centímetros) a partir do meio fio, não ocupando 50% (cinquenta por cento) da largura do passeio/ calçada. Caso seja necessário, a execução de uma base de concreto, a mesma deverá ser indicada no projeto arquitetônico da localização dos contêineres;

XX – É permitida a utilização de lixeiras instaladas nos muros, no alinhamento predial e na calçada/ passeio;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

XXI – A coleta dos resíduos sólidos será de responsabilidade da Prefeitura Municipal de Assaí, a partir da emissão do primeiro “Habite-se” do lote da Chácara Urbana e desde que não haja lotes caucionados para a Prefeitura Municipal de Assaí;

XXII – Deverá ser instalados postes nas esquinas com a nomenclatura da rua e a faixa da numeração, sendo apresentado o projeto para aprovação do Departamento de Engenharia e Arquitetura, detalhando o modelo da placa com as informações, o suporte e a fixação do mesmo no passeio/ calçada. O departamento citado além de aprovar o projeto, deverá indicar a locação do poste no passeio/ calçada ou fornecer o modelo de poste e placa padrão do Município;

XXIII – O sistema de abastecimento de água que seja através de poço tubular deverá possuir análise química para a verificação da qualidade da água fornecida e caso seja necessário tratamentos químicos ou de reservação, deverão ser apresentados na análise da aprovação do projeto. Os resultados da(s) análise(s) dever(ão) ser apresentado(s) na aprovação e anualmente à Secretaria do Meio Ambiente para emissão de parecer técnico. Na captação de águas subterrâneas através de poço tubular será obrigatório o atendimento da “Outorga do Direito de Uso das Águas” pelo instituto “Águas do Paraná”;

XXIV – Na captação de água superficial através de rio, córrego, mina ou nascente, será obrigatório o atendimento da “Outorga do Direito de Uso das Águas” pelo instituto “Águas do Paraná”;

XXV – A captação das águas pluviais (água da chuva) dos telhados ou laje de cobertura poderá ser de até 100% (cem por cento) e deverá ocorrer através de calhas de polietileno ou de aço galvanizado. Essa captação poderá ser direcionada para caixa(s) de reservação temporária para uso futuro ou para retardar no envio para a rede de água pluvial. Caso seja utilizada, a mesma deverá ser para uso em jardins, lavagem de veículos ou calçadas ou para os vasos sanitários, sendo necessário a indicação através de placas de identificação de aviso do tipo da água na(s) torneira(s), exceto no uso para o vaso sanitário;

XXVI – O volume da caixa de reservação temporária será de acordo com a área do telhado ou laje de cobertura. A localização da caixa de reservação



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

temporária será preferencialmente dentro do recuo frontal, facilitando a manutenção ou ligação à rede pluvial. A execução deverá ser com material impermeável;

XXVII – O projeto da rede de drenagem deverá passar por aprovação do instituto “Águas do Paraná” que emitirá a “Outorga do Direito de Uso das Águas”, assim como no órgão estadual ambiental. Orientamos que seja executada uma lagoa de contenção com profundidade máxima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros), assim como um dissipador no final do emissário. A localização da lagoa de contenção deverá estar na área verde, sendo sinalizada a proibição de banho, nado e pesca. A manutenção é de responsabilidade do representante dos condôminos ou associação de moradores de loteamentos;

XXVIII – Caso exista(m) piscina(s) na(s) unidade(s) da Chácara Urbana ou na Área de Lazer, deverá ser instalado uma lagoa de contenção para captar a água da limpeza da(s) piscina(s). No projeto de implantação da Chácara Urbana, deverá constar a área reservada para futura instalação da lagoa de contenção, podendo atingir no máximo de 50% (cinquenta por cento) da área comum (área verde + área de lazer). Na instalação da lagoa de contenção deverá ser aprovado o projeto no instituto “Águas do Paraná”, assim como no órgão estadual ambiental;

XXIX – O projeto do sistema de esgotamento sanitário deverá ser aprovado pela concessionária, se for o caso (rede de esgoto), ou pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura e pela Secretaria do Meio Ambiente. Caso não seja atendida pela concessionária, deverão apresentar os resultados dos ensaios de absorção (NBR 13969) e o memorial de cálculo para as soluções individuais ou coletivas. A fossa séptica e o sumidouro deverão ser instalados dentro do recuo frontal, preferencialmente, facilitando a manutenção, esgotamento ou futura ligação com a rede;

XXX – Caso seja executado uma estação elevatória de esgoto, o projeto deverá ser aprovado pela concessionária e apresentada ao Departamento de Engenharia e Arquitetura e à Secretaria de Meio Ambiente. O custo do projeto, da execução, operação e manutenção será de responsabilidade dos



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

condôminos ou associação de moradores de loteamentos. O projeto também deverá ser aprovado pelo órgão estadual ambiental.

XXXI - As águas pluviais das calçadas externas à edificação e das áreas permeáveis em lotes em declive deverão ser coletadas e direcionadas à rede de drenagem (água pluvial) apresentado na aprovação do projeto, sem prejuízos ao(s) vizinho(s).

XXXII – Caso na área de implantação da Chácara Urbana, existir alguma edificação com valor histórico ou não, deverá ser executado um relatório fotográfico para análise do Departamento de Engenharia e Arquitetura, para avaliação de ser um patrimônio histórico ou não. Caso seja solicitada a demolição da edificação, deverá ser solicitada juntamente com o relatório fotográfico para análise do departamento competente, que terá prazo de 30 (trinta) dias corridos para emissão de parecer técnico e caso aceite a execução da demolição, a emissão do alvará de demolição.

XXXIII – Nos casos não citados nesta Lei deverão seguir o que dispõe o Código de Obras do Município de Assaí (Lei nº 442/1993 de 27/04/1993).

CAPÍTULO III

DO SISTEMA VIÁRIO

Seção I - Da Abertura de Novas Vias

Art. 14. A abertura de novas vias deverá obedecer às diretrizes definidas pelo Município quanto ao traçado dos alinhamentos, largura mínima e raios das curvas de concordância.

§ 1º. O Município definirá as diretrizes e os projetos específicos para a abertura de novas vias ou de novos trechos das vias existentes, observadas as seguintes condições mínimas:

I - larguras mínimas, em metros, indicadas na tabela a seguir:

VIA	Largura Total	Largura Mínima	
		Leito Carroçável	Passeios
	12,00 m	6,00 m	3,00 m

II - declividades máximas indicadas a seguir:



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

a) declividade transversal do leito carroçável de 0,5% (meio por cento) a 3,0% (três por cento);

b) declividade longitudinal não superior a 20% (vinte por cento) e não inferior a 0,5% (meio por cento);

III - raios mínimos nas curvas de concordância de alinhamentos nas esquinas, indicados a seguir:

Ângulo Central da curva de concordância	Raios (metros)
de 0° à 19°59'	50,00
de 20° à 29°59'	40,00
de 30° à 39°59'	30,00
de 40° à 49°59'	23,00
de 50° à 59°59'	18,00
de 60° à 69°59'	14,00
de 70° à 79°59'	11,00
de 80° à 89°59'	10,00
de 90° à 99°59'	9,00
de 100° à 109°59'	7,00
de 110° à 119°59'	6,00
de 120° à 129°59'	5,00
de 130° à 139°59'	4,00
de 140° à 149°59'	3,00
de 150° à 159°59'	2,50
de 160° à 180°	2,00

§ 2º. Nas vias de circulação sem saída, deverão ser executados balões de retorno com dimensões tais que permitam a inscrição de um círculo com raio mínimo de 10,00 m (dez metros).

CAPÍTULO IV

DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I - Dos Índices e Condições

Art. 15º. A utilização dos terrenos em todo o território do Município observará aos seguintes índices: taxa de ocupação, índice de aproveitamento, índice de permeabilidade, e, ainda, às seguintes condições: recuo frontal, recuo de fundos, recuos laterais, altura máxima e vagas para veículos.

§ 1º. A reutilização de áreas e imóveis anteriormente destinados a atividades com uso de produtos nocivos químicos ou orgânicos, depósitos de resíduos, depósitos de derivados de petróleo e máquinas na superfície, fica condicionada



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

à apresentação de laudo técnico elaborado por profissional competente, atestando a inexistência de contaminação do solo.

§ 2º. Nos casos em que houver constatação da contaminação do solo, o profissional habilitado deverá comunicar ao interessado ou proprietário e à Secretaria Municipal de Saúde, à Secretaria do Meio Ambiente e ao Departamento de Engenharia e Arquitetura do Município de Assaí.

§ 3º. Para reutilização da área contaminada, o interessado ou proprietário deverá apresentar um plano de descontaminação do solo de acordo com as regras da Agência Ambiental competente.

Art. 16º. O não atendimento dos índices e condições, deverão seguir as orientações do Capítulo VII.

Seção II - Dos Recuos

Subseção I - Recuo Frontal

Art. 17º. O recuo frontal mínimo a ser respeitado pelas edificações, a partir do alinhamento oficial ou projetado, é de 4,00 m (quatro metros).

§ 1º. A edificação que vier a ocupar o recuo frontal, por exemplo: garagens ou passeio coberto, deverão:

I - possuir pé direito máximo de 3,00 m (três metros);

II - ser implantada preferencialmente ao nível do passeio, sendo vedada saliência e se houver rampa, com inclinação máxima de 20% (vinte por cento);

III – ser de estrutura de material leve, de fácil remoção (metálica ou madeira) e existam ao menos três faces totalmente abertas, exceto quando a face coincidir com parede de divisa e/ ou de edificação. A cobertura deve limitar-se ao espaço destinado à vaga de veículo, sem prejuízo do índice de permeabilidade;

IV - projeto de implantação elaborado por profissional devidamente habilitado com cópia da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

V - memorial descritivo do material empregado.

§ 2º. Quando o requerente não for o proprietário do imóvel, deverá ser apresentado instrumento legal de cessão do direito de uso.

§ 3º. As vagas de veículos descritos neste artigo não poderão ser utilizadas para uso comercial ou estoques de produtos ou mercadorias.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

Art. 18º. O recuo frontal poderá ser ocupado por cabines de abastecimento de energia, sistema de distribuição de água, abrigo de gás, portaria ou guarita, respeitado o alinhamento existente e projetado, sendo o limite máximo de ocupação de 4,00 m² (quatro metros quadrados) e podendo ser de alvenaria com cobertura com beiral máxima de 0,60 m (sessenta centímetros).

Subseção II - Recuos Laterais e Fundos

Art. 19º. Os recuos laterais e de fundos mínimos são:

I – Recuos laterais, mínimo de 2,00 m (dois metros) e;

II – Recuo dos fundos, mínimo de 8,00 m (oito metros).

§ 1º. Não é permitida a abertura de vãos para iluminação e ou ventilação (poço de luz ou jardim de inverno), a qualquer título, diretamente para os imóveis confrontantes, vias públicas, vias particulares, áreas verdes, fundo de vale, reservas legais, área de lazer, desde que seja vedado o acesso pela parte externa, com muros e grades de proteção e respeitando a dimensão da inserção de um círculo de 2,00 m (dois metros) de diâmetro.

§ 2º. Os beirais com largura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros), poderão ocupar os recuos definidos neste artigo e não serão computados como área construída. Beirais com largura acima do máximo, serão considerados como área construída.

§ 3º. Não será permitido a construção de marquise(s).

§ 4º. Nos lotes de esquina, deverá ser respeitado o recuo lateral de 4,00 m (quatro metros).

§ 5º. É dispensável o recuo lateral nos casos que não há aberturas. Assim como o recuo dos fundos, será dispensável nos casos que não há aberturas.

Seção III - Dos Índices de Ocupação e Aproveitamento

Art. 20º. Os índices de ocupação e aproveitamento ficam assim definidos:

I – Taxa de ocupação máximo de 30% (trinta por cento) e;

II – Taxa de aproveitamento máximo de 0,30.

§ 1º. Não serão computadas no índice de ocupação:

I - as garagens;

II - as piscinas descobertas;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

III - a casa de máquinas das piscinas;

IV - os beirais com largura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros), não devendo ser demonstrados no quadro de áreas dos projetos.

§ 2º. Não serão computadas no índice de aproveitamento:

I - as garagens;

II - a casa de máquinas das piscinas;

III - os beirais com largura máxima de 0,80 m (oitenta centímetros), não devendo ser demonstrados no quadro de áreas dos projetos;

IV - os espaços cobertos destinados a lazer, desde que não ultrapassem 5% (cinco por cento) da área do lote.

Seção IV - Das Alturas das Edificações

Art. 21º. A altura máxima das edificações, medidas entre o nível da calçada e a laje ou cobertura do pavimento, será de 6,00 m (seis metros), inclusive os terrenos de esquina. Nas lajes deverão ser medido a altura entre o nível da calçada e o ponto mais alto das lajes;

§ 1º. Os limites definidos deste artigo incluem as instalações de caixa d'água e platibanda, devendo ser medidos a partir do nível da calçada e respeitado em qualquer ponto da testada.

Seção V - Das Vagas para Veículos

Art. 22º. A utilização dos imóveis deverá incluir a destinação de vagas para o estacionamento de veículos, de acordo com a área total de aproveitamento.

Área de aproveitamento (unifamiliar)	N.º de Vagas
Até 80m ²	1
De 80m ² a 160m ²	2
Acima de 160m ²	3

§ 1º. As vagas para estacionamento de veículos serão definidas em projeto, obedecendo às normas técnicas aplicáveis.

§ 2º. Os espaços necessários para estacionamento de veículos, manobra, embarque, desembarque, carga e descarga, obrigatoriamente deverão estar contidos nos limites do terreno onde será implantado o empreendimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

§ 3º. As dimensões mínimas das vagas para veículos (automóveis ou utilitários) serão de 3,70 m x 5,00 m (três metros e setenta centímetros por cinco metros), sendo as dimensões: largura x comprimento, respectivamente.

Seção VI - Do Índice de Permeabilidade

Art. 23º. Quaisquer iniciativas de uso, ocupação e parcelamento do solo, devem garantir áreas mínimas permeáveis que atendam aos seguintes critérios:

I – mínimo de 50% (cinquenta por cento) para uso ou ocupação do solo em lotes;

§ 1º. As áreas permeáveis definidas pelo “caput” deverão ser destinadas a jardins, parques ou vegetação.

§ 2º. Deve ser implantado material permeável devidamente especificado pelo fabricante, nas áreas destinadas para espaço de lazer descoberto, circulação/ passeio ou acesso de veículos.

Seção VII – Dimensões e áreas mínimas de ventilação e iluminação

Art. 24º. Todos os compartimentos, de qualquer local habitável, para os efeitos de insolação, ventilação e iluminação terão aberturas em qualquer plano, abrindo diretamente para o espaço livre do próprio imóvel, observando os critérios dos recuos.

§ 1º. As aberturas, para efeito deste artigo, devem distar 2,00 m (dois metros) no mínimo, de qualquer parte da divisa ou lateral do lote, medindo-se esta distância na direção perpendicular ao centro da abertura da parede à extremidade mais próxima da divisa. O recuo dos fundos é no mínimo de 8,00 m (oito metros).

§ 2º. O recuo entre edificações num mesmo lote para ventilação e iluminação de aberturas será de, no mínimo 6,00 m (seis metros).

Art. 25º. São suficientes para a insolação e iluminação dos compartimentos, os espaços que obedecem o quadro do Anexo I.

Art. 26º. Os compartimentos sanitários (lavabos - sem chuveiro), ante-salas, corredores, copas e lavanderias poderão ter ventilação forçada feita por chaminé de tiragem, observadas as seguintes condições:



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

I - Serem visitáveis na base;

II - Permitirem a inscrição de um círculo de 0,20m (vinte centímetros) de diâmetro;

III - Terem revestimento interno liso e impermeável.

Art. 27º. Os compartimentos sanitários, vestíbulos, corredores e lavanderias poderão ter iluminação e ventilação zenital, podendo reduzir em 25% (vinte e cinco por cento) abaixo do mínimo exigido no quadro do Anexo I, somente a área do vão de iluminação natural.

Art. 28º. Quando os compartimentos tiverem aberturas para a insolação, ventilação e iluminação sob alpendre, terraço ou qualquer cobertura a área do vão de iluminação natural deverá ser acrescida de mais 25% (vinte e cinco por cento), além do mínimo exigido no quadro do Anexo I.

Seção VIII - Das Construções Conjuntas

Subseção I - Conceito

Art. 29. A implantação de mais de uma edificação no mesmo terreno poderá ocorrer das seguintes formas:

I - edificações de fundos, permitidas para uso não habitacional;

II - edificações permitidas para uso habitacional, distantes a 6,00 m (seis metros) entre as unidades (paredes);

Subseção II - Edificações de Fundos e Agrupadas

Art. 30º. As edificações de fundos e agrupadas deverão respeitar os seguintes critérios:

§ 1º. O “caput” aplica-se somente aos lotes com frente para vias locais podendo gerar até 10 (dez) unidades.

§ 2º. Após a implantação das edificações, as unidades poderão ser desmembradas, devendo ser requerida a implantação das edificações e o parcelamento do solo no mesmo processo, desde que a unidade habitacional tenha a área máxima de 300,00 m² (trezentos metros quadrados), haja acesso independente, sem a criação de vielas, atendendo os requisitos da vias, no Capítulo III.

§ 3º. As unidades destinadas exclusivamente para habitação unifamiliar poderão ser parceladas, devendo gravar na matrícula do registro do imóvel a



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

frase “lote exclusivo para uso residencial unifamiliar”, desde que atenda as condições, índices e critérios desta Lei.

§ 4º. Cada edificação deverá ter acesso independente.

Subseção III - Conjuntos Horizontais

Art. 31º. Os pedidos de implantação de conjuntos de edificações deverão ser acompanhados de projeto de acessos, que será aprovado em conjunto com o projeto das edificações, ouvindo-se a Secretaria de Obras, a Secretaria do Meio Ambiente e ao Departamento de Engenharia e Arquitetura.

§ 1º. No projeto de acesso, deverá ser prevista a implantação de via de acesso com largura total de 12,00 m (doze metros).

§ 2º A via referida no parágrafo anterior deverá atender ao § 3º do art. 14º.

Art. 32º. A implantação do conjunto horizontal em lote respeitará os seguintes critérios e condições:

I - não será permitido que a garagem ocupe o recuo frontal;

II - a quantidade de vagas para veículos será determinada pela área de aproveitamento de cada unidade autônoma, não se aplicando a somatória do conjunto;

III - as vias internas para acesso as unidades autônomas deverão seguir os critérios do Capítulo III;

IV - deverá ser garantido o acesso independente para cada unidade autônoma pela via de acesso interno;

V - nos conjuntos habitacionais deverá ser prevista área de lazer descoberta, com área mínima de 10% (dez por cento) da área total das edificações projetadas.

CAPÍTULO V

DO PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - Conceito

Art. 33º. O parcelamento do solo tem como objetivo regulamentar a abertura de vias públicas e a criação de novas áreas podendo ocorrer nos seguintes modos a seguir:

I - divisão de área, desmembramento, desdobro ou anexação;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

II - loteamento e modificação de quadra.

§ 1º. Os parcelamentos do solo deverão ser precedidos de aprovação junto ao Município.

Art. 34º. Todo e qualquer parcelamento de área, inclusive o decorrente de divisão amigável ou judicial, será regulamentado pela presente Lei, observadas as disposições das legislações federal, estadual e municipal pertinentes.

§ 1º. Os projetos integrados de parcelamento e implantação de edificações deverão ser submetidos à análise conjunta dos órgãos municipais competentes, atendendo, sob cada aspecto, a todos os índices e requisitos legais estabelecidos na presente Lei.

Seção II - Dos Procedimentos

Subseção I - Das Diretrizes de Divisão de Área e Desmembramento

Art. 35º. Nos casos de gleba, o interessado deverá requerer diretrizes apresentando, no ato, os seguintes documentos:

I - requerimento com identificação do interessado, especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;

II - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis, emitida nos últimos 30 (trinta) dias;

III - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR), ou se for o caso do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU);

IV - croqui da localização do imóvel com indicação dos contornos, de forma a permitir identificação dos seus limites e a sua localização com coordenadas geográficas;

V - levantamento planialtimétrico e cadastral, contendo as indicações dos cursos 'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental;

VI - memorial descritivo do projeto.

Art. 36º. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria de Obras, juntamente com o Departamento de Engenharia e Arquitetura e pela Secretaria



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

do Meio Ambiente em processo devidamente instruído com as exigências do artigo anterior, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Subseção II - Da Aprovação de Divisão de Área de Desdobro, Anexação e ou Desmembramento

Art. 37º. Os projetos de divisão de área de desdobro, anexação ou desmembramento deverão ser requeridos ao Município instruído com os seguintes documentos:

I - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis emitida nos últimos 30 (trinta) dias;

II - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR), ou se for o caso do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU);

III - projeto, em 4 (quatro) vias impresso em papel sulfite e uma cópia em arquivo digital, contendo:

- a) localização do terreno, indicando suas dimensões e seus confrontantes;
- b) áreas resultantes, com as respectivas dimensões e numerações;
- c) delimitação de faixas não edificáveis, diretrizes viárias e servidões, se houver, inclusive com as informações das indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental;
- d) locação das edificações existentes, se for o caso;
- e) descrição perimétrica das áreas resultantes e intermediárias;
- f) divisas amarradas nas coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal.

§ 1º. As divisões de áreas oriundas de glebas deverão ser precedidas de requerimento de diretrizes na forma estabelecida para o loteamento.

§ 2º. As áreas públicas deverão ser doadas ao Município sem ônus aos cofres públicos no ato do registro do parcelamento, bem como estarem devidamente identificadas e acompanhadas do respectivo memorial descritivo.

Art. 38º. A aprovação será formalizada através de certidão oficial vinculada à planta aprovada devidamente carimbada e assinada pelo responsável técnico municipal.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

Art. 39º. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da aprovação, podendo ser revalidadas por igual período.

Parágrafo único. A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

Subseção III - Das Diretrizes de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 40º. O interessado deverá requerer diretrizes munido dos seguintes documentos do imóvel:

I - requerimento com identificação do interessado, especificação do uso pretendido ou do motivo da solicitação e assinatura do proprietário ou seu representante legal, com apresentação de procuração ou documento equivalente;

II - cópia atualizada da matrícula do registro de imóveis emitida nos últimos 30 (trinta) dias;

III - cópia recente do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);

IV - croqui da localização do imóvel com indicação dos contornos, de forma a permitir a identificação dos seus limites e a sua localização com coordenadas geográficas;

V -- levantamento planialtimétrico e cadastral, contendo os limites do imóvel, as indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental;

VI - a indicação sobre o levantamento topográfico, das declividades superiores a 30% (trinta por cento), devidamente destacadas, bem como as posições das infra-estruturas urbanas existentes com as quais o loteamento será conectado, se for o caso;

VII - indicação das áreas de preservação permanente - APPs, vegetação e recursos hídricos existentes;

VIII - memorial descritivo do projeto.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

Art. 41º. As diretrizes deverão ser expedidas pela Secretaria de Obras, juntamente com o Departamento de Engenharia e Arquitetura e com a Secretaria do Meio Ambiente em processo devidamente instruído, no prazo de 30 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A diretriz terá validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sua expedição, podendo ser revalidada por igual período, desde que atendida à legislação vigente na data do pedido de revalidação.

Subseção IV - Da Pré-análise de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 42º. Expedidas as diretrizes, caberá ao interessado apresentar à Secretaria de Obras, juntamente com o Departamento de Engenharia e Arquitetura e com a

Secretaria do Meio Ambiente o pré-projeto para pré-análise e anuência, o qual deverá conter os seguintes documentos:

I - 01 (uma) cópia do projeto, em papel sulfite, em escala legível das informações e uma cópia em meio digital no formato DWG ou DXF, constando os elementos descritos abaixo:

- a) levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, contendo curvas de nível de metro em metro e amarradas com as coordenadas e altitudes da base cartográfica municipal;
- b) vegetação e recursos hídricos existentes, indicando os locais das áreas de proteção;
- c) identificação dos confrontantes;
- d) indicação das áreas e vias públicas próximas;
- e) amarração com as coordenadas geográficas;
- f) indicação da quantidade de lotes na quadra e das vias a serem abertas, elaborados de acordo com as especificações previstas nesta Lei, e das áreas públicas, áreas verdes e áreas comum.

Art. 43º. O prazo para conclusão da pré-análise é de 30 (trinta) dias úteis.

Parágrafo único. A anuência da pré-análise irá ocorrer por certidão oficial acompanhada do projeto devidamente vistado por servidor técnico municipal, a qual deverá ser retirada pelo interessado junto ao Departamento de Engenharia e Arquitetura, à Secretaria de Obras e à Secretaria de Meio Ambiente, para prosseguimento nos autos após elaboração dos projetos para aprovação.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

Subseção V - Da Aprovação para Implantação de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 44º. O projeto de loteamento ou modificação de quadra deverá ser apresentado ao Município instruído com:

- I - requerimento com assinatura do proprietário ou representante legal;
- II - cópia da certidão da pré-análise expedida pela Secretaria Municipal de Obras, pela Secretaria do Meio Ambiente e pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura;
- III - memorial descritivo do projeto;
- IV - cópia do espelho de identificação do imposto sobre propriedade predial e territorial urbana (IPTU) ou do imposto sobre a propriedade territorial rural (ITR);
- V - projeto geométrico urbanístico cuja aprovação é objeto do requerimento, contendo, no mínimo, os seguintes elementos:
 - a) a divisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numerações;
 - b) delimitação das vias;
 - c) as dimensões lineares e angulares do projeto, com identificação de raios, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
 - d) indicação dos marcos de alinhamentos e nivelamentos;
 - e) indicação das faixas não edificáveis e restrições especiais que eventualmente gravem os lotes e as edificações, inclusive com as informações das indicações dos cursos d'água existentes com as respectivas Áreas de Proteção Ambiental;
 - f) quadro de áreas completo e quadro de área resumido.

Parágrafo único. A Secretaria Municipal de Obras, juntamente com a Secretaria do Meio Ambiente e o Departamento de Engenharia e Arquitetura deverão se manifestarem quanto à aprovação ou rejeição do projeto num prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Art. 45º. O interessado providenciará o encaminhamento dos projetos de infraestrutura para aprovação, em processos apartados e perante os órgãos públicos e concessionárias competentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

Art. 46º. A aprovação temporária irá ocorrer no projeto vistado, que deverá ser encaminhado para aprovação junto aos órgãos externos competentes.

Art. 47º. Após aprovação pelo Município e pelos órgãos estaduais e federais competentes, a Secretaria Municipal de Obras, juntamente com a Secretaria de Meio Ambiente e o Departamento de Engenharia e Arquitetura emitirá alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra.

Subseção VI - Da Expedição do Alvará de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 48º. O alvará de execução, devidamente instruído, será expedido no prazo de 30 (trinta) dias úteis, após formalização do termo de compromisso de que trata o artigo anterior, e a apresentação dos documentos relacionados a seguir:

- I - projeto aprovado da pavimentação das vias;
- II - projeto aprovado do sistema de escoamento de águas pluviais;
- III - projeto aprovado do sistema de esgoto sanitário;
- IV - projeto aprovado de distribuição de água potável;
- V - projeto de localização dos postes para iluminação das vias de pedestres e distribuição de energia de acordo com as exigências e padrões técnicos da concessionária;
- VI - projeto aprovado de arborização das vias e paisagismo da área verde;
- VII - projeto de sinalização viária;
- VIII - cronograma das obras com prazo máximo de 2 (dois) anos.

Art. 49º. Para entrega do alvará de execução do loteamento ou modificação de quadra, o interessado deverá assinar termo de compromisso, no qual se obrigue a:

- I - transferir ao domínio público no momento do registro do loteamento, sem quaisquer ônus para o Município e conforme as disposições desta Lei, as vias de circulação;
- II - executar às próprias expensas as atividades seguintes, em obediência ao cronograma aprovado, podendo este prever conclusões por etapas:
 - a) locação topográfica completa;
 - b) implantação de vias e passeios;
 - c) iluminação das vias de veículos e vias de pedestres;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

- d) movimento de terra projetado;
- e) pavimentação das vias públicas;
- f) implantação das redes de água potável, de esgotos e de águas pluviais;
- g) arborização das vias e das áreas verdes;
- h) rede de distribuição de energia;

III - não autorizar a alienação de qualquer unidade do empreendimento por meio de escritura pública definitiva de lotes antes da conclusão dos serviços e obras discriminados no inciso II do presente artigo e de cumpridos os demais encargos impostos por esta Lei ou assumidos em termos de compromisso;

IV - facilitar a fiscalização de obras, principalmente na ocasião da construção das redes subterrâneas, que deverá ser vistoriada pelo Município antes do fechamento, mediante prévia comunicação do interessado.

§ 1º. Todos os serviços e obras especificados neste artigo, bem como quaisquer benfeitorias efetuadas pelo interessado nas áreas doadas ao Município ou concessionárias, sem direito a indenização.

§ 2º. O alvará será expedido após o pagamento das taxas devidas e vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser renovado sempre que o atraso na execução das obras for justificado pelo interessado.

§ 3º. O alvará poderá ser revogado a qualquer tempo, caso se verifique que as obras e os serviços especificados no inciso II deste artigo não estejam sendo executados de acordo com as especificações, normas e os prazos especificados no cronograma de obras.

Art. 50º. O alvará de execução será emitido pela Secretaria Municipal de Obras, juntamente com o Departamento de Engenharia e Arquitetura e com a Secretaria do Meio Ambiente.

Subseção VII - Da Aprovação Final de Loteamento ou Modificação de Quadra

Art. 51º. Após as vistorias dos órgãos competentes, a aprovação final do loteamento será feita por certidão (decreto), da qual constará:

- I - descrição perimétrica dos lotes e das áreas que passarão a constituir bens do domínio público, sem ônus para o Município;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

II - outorga de concessão de uso das áreas públicas, bem como as condições que deverão ser observadas para o exercício do direito ao uso concedido, quando for o caso;

§ 1º. Antes da publicação da certidão (decreto) de aprovação final do projeto, com o recebimento das obras de infra-estrutura, o responsável pelo loteamento providenciará o registro em cartório.

§ 2º. Após o registro em cartório, o Município classificará as novas vias públicas por ato do Executivo.

§ 3º. O projeto aprovado poderá ser modificado mediante proposta dos interessados e aprovação pelo Município.

§ 4º. No contrato de compra e venda de lote resultante do projeto aprovado deverá constar que a utilização do imóvel está sujeita ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

§ 5º. No caso de o contrato padrão constar restrições urbanísticas e idílicas diferentes das definidas na presente Lei, deverá ser submetido à aprovação do Município.

§ 6º. As certidões e plantas deverão ser levadas ao registro de imóveis no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação, podendo ser revalidada por igual período.

§ 7º. A revalidação somente poderá ser expedida se ficar comprovado, através de documento público, o impedimento do registro na vigência da certidão.

Art. 52º. Após a transferência da via ao Município, a sua classificação viária será efetivada mediante decreto.

Subseção VIII - Da Garantia Substitutiva

Art. 53º. Como alternativa à sistemática de aprovação, execução e aceitação em loteamento, será admitido o seguinte procedimento:

I - a título de garantia real de execução das obras previstas, uma parte do loteamento, contendo no mínimo 10% (dez por cento) da soma das áreas dos lotes gerados, será objeto de única, primeira e especial caução em favor do Município;

II - a área a ser caucionada ao Município deverá estar livre e desembaraçada de qualquer gravame que impeça o livre exercício dos direitos decorrentes da



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

caução e nem poderá ser posteriormente gravada por qualquer ônus ou caução, mesmo legal;

III - atendidas as demais condições estabelecidas nesta Lei e firmado o instrumento de caução, o projeto será aprovado e o Município expedirá o alvará para a execução das obras e fornecerá os documentos necessários para a inscrição do loteamento no Registro de Imóveis, com a averbação da caução das áreas por ela atingidas;

IV - certificada a conclusão das obras e dos serviços previstos no projeto aprovado, será expedido pelo Município o documento hábil para liberação da caução;

V - a critério do Município, a caução poderá ser objeto de liberação parcial a qualquer momento, em função do adiantamento das obras previstas, desde que proporcionalmente a elas;

VI - competirá ao Município promover a execução das obras não concluídas até o final do prazo previsto no cronograma, cabendo-lhe o direito de rever o projeto, caso em que será providenciada a incorporação no todo ou em parte das áreas caucionadas, mediante a execução sumária do contrato de caução para fins de ressarcimento de todas as despesas geradas pelo loteamento, às quais será somada, a título de multa, importância equivalente a 10% (dez por cento) do total despendido.

§ 1º. A critério do Município poderão ser aceitas outras formas de garantia real, representadas por caução de imóveis no Município de Assaí não incluídos no loteamento ou depósito de caução.

§ 2º. No caso de garantia sob forma de caução de imóveis, estes deverão ser indicados mediante comprovação de propriedade, registrada na serventia imobiliária competente, livre e desembaraçada de qualquer ônus que impeça o pleno exercício dos direitos decorrentes da caução.

§ 3º. O valor da garantia real, será determinado por técnicos habilitados do Município e deverá corresponder ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado.

§ 4º. Poderá ser aceita como garantia a fiança bancária, desde que o proprietário se comprometa, em termo próprio, a providenciar a sua renovação sempre que for necessário, hipótese em que o valor da garantia corresponderá



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

ao valor dos serviços e obras presentes no cronograma aprovado, sem acréscimos.

§ 5º. A alternativa de que trata o presente artigo poderá ser aplicada ao empreendimento já iniciado.

§ 6º. Todas as despesas decorrentes de aplicação do presente artigo serão de responsabilidade do proprietário do loteamento.

§ 7º. A execução das garantias previstas neste artigo não exime o proprietário das demais responsabilidades legais.

Subseção IX - Do Loteamento na Forma Fechada

Art. 54º. Os novos loteamentos poderão adotar a forma fechada, a título precário, desde que:

I - a condição de loteamento fechado seja manifestada quando da solicitação das diretrizes;

II - atendam a todos os requisitos urbanísticos previstos nesta Lei;

III - as vias projetadas deverão articular-se com o sistema viário do Município, assegurando a continuidade das vias principais, existentes ou projetadas, de acordo com as diretrizes específicas definidas pela Municipalidade;

IV - os serviços de saneamento básico (água, esgoto e resíduos sólidos) e a manutenção das áreas verdes, das áreas comuns, das vias e da iluminação das vias,

localizadas dentro do perímetro fechado são desempenhados às expensas da entidade representativa dos proprietários;

V - seja providenciado o registro da constituição da entidade representativa dos proprietários;

Art. 55º. A qualquer tempo, os loteamentos fechados previstos nesta Seção poderão ser revertidos à forma aberta, por interesse do Município ou da maioria absoluta dos moradores e seguindo as diretrizes da presente Lei.

Seção III - Das Condições Gerais

Art. 56º. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra deverão ser executados mediante a observância dos seguintes cuidados:

I - os taludes deverão ter declividade não superior a 1:1 (V:H – 45º) quando em corte e em aterro;



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

II - os revestimentos deverão ser executados com vegetação rasteira, ou biotêxteis, ambos apropriados para controle de erosão, podendo ser dispensados, a critério do Município, em taludes com altura inferior a 1,00m (um metro) ou declividade inferior a 1:3 (33% - trinta e três por cento);

III - as canaletas e outros dispositivos de drenagem deverão ser executados na crista e na saia, caso o talude tenha altura superior a 2,00m (dois metros);

IV - os taludes de altura superior a 3,00m (três metros) deverão ser interrompidos com bermas providas de canaletas de drenagem.

§ 1º. Os taludes poderão ser substituídos por muros de arrimo e proteção.

§ 2º. Os taludes poderão deixar de observar as condições previstas neste artigo, desde que comprovada sua estabilidade e segurança, mediante laudo técnico elaborado por empresa ou profissional legalmente habilitados.

Art. 57º. Os loteamentos e os desmembramentos serão permitidos somente em glebas adequadas ao uso para fins urbanos, observadas as seguintes condições:

I - os terrenos baixos, alagadiços, insalubres, que tenham sido aterrados com materiais nocivos, ou sujeitos a inundações, serão considerados inadequados até que sejam executados os serviços ou obras de saneamento de águas, aprovados pelo órgão municipal competente;

II - deverão ser mantidas as florestas e demais formas de vegetação situadas em encostas com declividade superior a 45º (quarenta e cinco graus).

§ 1º. As encostas cuja inclinação ultrapasse 40% (quarenta por cento) serão consideradas faixas não edificáveis, a menos que o projeto apresente alteração tecnicamente possível para ocupação.

§ 2º. É proibida a remoção de vegetação protegida por legislação específica ou árvores nativas isoladas sem autorização ou anuência dos órgãos técnicos do Município e do Estado do Paraná, através da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e do Instituto Ambiental do Paraná.

§ 3º. Nenhum curso d'água poderá ser alterado, retificado ou desviado sem anuência da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e autorização do órgão ambiental estadual competente e do Instituto Águas do Paraná.

§ 4º. Ao longo dos cursos d'água e ao redor de lagoas, lagos, olhos d'água e nascentes deverão ser reservadas faixas de preservação permanente com



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

largura definida pela legislação pertinente, priorizando a reserva da vegetação nativa existente, exceto nos casos de licenciamento junto ao órgão ambiental estadual.

§ 5º. Ao longo de cada lado de talvegue ou eixo de vales secos, cuja encosta tenha declividade superior a 40% (quarenta por cento), será reservada faixa não edificável com largura mínima de 15,00m (quinze metros).

Art. 58º. As áreas comuns serão compostas da seguinte forma abaixo:

I - 50% (cinquenta por cento) da área será destinada para sistema de lazer, onde poderão ser construídos equipamentos próprios para o lazer, mediante prévia aprovação no pré-projeto e autorização do Município;

II - 50% (cinquenta por cento) da área será destinada para área verde, a qual deverá ser composta por terrenos com cobertura vegetal ou reflorestados, não podendo coincidir com faixas de preservação permanente ou reserva legal.

III - as porcentagens poderão ser alteradas desde que seja mantido 5% (cinco por cento) como sistema de lazer e 5% (cinco por cento) como área verde da área total parcelada.

Art. 59º. O Município não aceitará projeto especial de parcelamento em lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas nesta Lei.

Art. 60º. Quando da abertura de novas vias, o desnível entre a frente e os fundos dos lotes criados, sob qualquer uma das formas de parcelamento do solo, for superior à profundidade da rede de esgotos da via pública, deverá ser reservada uma faixa não edificável de largura mínima de 3,00m (três metros) ao longo das divisas dos fundos.

Art. 61º. As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

I - garantir continuidade de traçado das vias existentes nas adjacências da gleba, conforme orientações da Prefeitura quando da expedição das diretrizes;

II - garantir um percurso de, no máximo de 100 m (cem metros), de qualquer lote até uma via que não seja do loteamento, sendo o percurso medido pelo eixo das vias de circulação;

III - garantir a passagem de serviços existentes na área a ser loteada, tais como servidão de passagem ou acessos necessários para atender os terrenos confrontantes.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

§ 1º. A maior dimensão das quadras não poderá ser superior a 100,00 m (cem metros).

Art. 62º. Os lotes gerados deverão ser projetados de modo que a profundidade seja de até duas vezes e meia a testada.

CAPÍTULO VI

TERRAPLENAGEM

Art. 63º. Para os serviços de movimentação de terra com volume superior a 100 m³ (cem metros cúbicos), será exigida para aprovação junto ao Município a apresentação de:

- I - projeto detalhado da movimentação de terra;
- II - projeto de drenagem;
- III - Anotação da Responsabilidade Técnica (ART) preenchida e acompanhada do comprovante de pagamento;
- IV - cronograma da obra;
- V - cópia do alvará de construção.

Art. 64º. Os serviços e obras que impliquem em movimento de terra, necessários às iniciativas em geral, devem respeitar o que se segue:

- I - a supressão de vegetação arbórea nativa deverá ser autorizada pelos órgãos estaduais competentes;
- II - a erosão sempre será evitada por meio de drenagem adequada, implantação de cobertura vegetal em taludes e bermas, e por demais recursos técnicos eficientes, de forma a não provocar danos ambientais nas proximidades.

Art. 65º. As áreas nas quais sejam constatados prejuízos ambientais decorrentes de intervenções ou usos inadequados serão objeto de recuperação por parte de seu proprietário, devendo o projeto e o cronograma dos serviços serem apresentados no prazo de 30 (trinta) dias.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CAPÍTULO VII

DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA, DAS INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 66º. A responsabilidade técnica dos projetos deverá ser assumida por profissionais devidamente habilitados e inscritos na Prefeitura Municipal de Assaí.

Art. 67º. Constando indícios de infração ao' dispositivo desta Lei, sem prejuízo das medidas previstas na legislação vigente, o proprietário ou responsável legal pelo imóvel será previamente notificado a prestar esclarecimentos, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas.

Art. 68º. Caso não apresente os esclarecimentos de que trata o artigo anterior no prazo legal ou quando os mesmos forem considerados injustificados ou insuficientes pelo órgão técnico competente, em parecer fundamentado, o proprietário ou o responsável legal pelo imóvel será autuado por infração à presente Lei e notificado para apresentar defesa no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, ficando sujeito à aplicação das seguintes penalidades:

I - multa diária;

II - embargo e suspensão da atividade;

III - interdição de canteiro de obras ou de imóvel;

IV - demolição da parte em desacordo com as disposições desta Lei.

§ 1º. A defesa deverá ser apreciada no prazo de 15 (quinze) dias pela Secretaria pertinente à matéria e, não sendo procedentes as suas alegações, poderão ser aplicadas as penalidades previstas nos incisos II, III e IV deste artigo.

§ 2º. O autuado será notificado da decisão por via postal, podendo apresentar recurso, sem efeito suspensivo, no prazo de 10 (dez) dias, a contar da data de recebimento da notificação.

§ 3º. O recurso mencionado no parágrafo anterior será apreciado no prazo de 15 (quinze) dias, esgotando a esfera administrativa.

§ 4º. A multa diária será fixada entre 1 (um) e 100 (cem) UFMS (unidade fiscal do Município de Assaí) devendo ser aplicada nos casos de descumprimento das sanções previstas nos incisos II, III e IV deste artigo, na forma estabelecida em regulamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE ASSAÍ

ESTADO DO PARANÁ

Art. 69º. Os procedimentos de fiscalização previstos neste Capítulo são regulamentados pelo Poder Executivo, sendo os mesmos adotados para as obras e parcelamento de solo no perímetro urbano.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 70º. Os processos referentes à certidão de uso do solo, diretrizes e pré-análise que necessitarem de complemento de informações ou não forem retirados no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, serão encaminhados para o arquivo geral.

Art. 71º. A presente lei deverá ser revisada num prazo máximo de 5 (cinco) anos.

Art. 72º. Esta lei entrará em vigor até 10 (dez) dias após a data de sua publicação.

Sala das Sessões, em 28 de Dezembro de 2013.

Amarildo Aparecido Correa
Presidente