

LEI COMPLEMENTAR Nº 039/2023, DE 06 DE SETEMBRO DE 2023.

SÚMULA: Dispõe sobre o uso e ocupação e parcelamento do solo urbano, regularização fundiária do Município de Bom Sucesso do Sul e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bom Sucesso do Sul, Estado do Paraná, aprovou e eu **NILSON ANTONIO FEVERSANI**, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

LEI:

LIVRO I

DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E MUNICIPAL

TÍTULO I

DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O uso e a ocupação do solo do Município de Bom Sucesso do Sul serão regidos pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos.

Parágrafo único. Esta Lei também estabelece critérios para incentivos construtivos em área urbana.

Art. 2º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo 1 – Parâmetros Urbanísticos;

II - Anexo 2 – Mapa de Macrozoneamento Municipal;

III - Anexo 3 – Quadro de Parâmetros de Uso do Solo Municipal;

IV - Anexo 4 – Mapa de Zoneamento Urbano;

V - Anexo 5 – Quadros I e II de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

VI - Anexo 6 – Classificação das Atividades de Uso do Solo Urbano;

VII - Anexo 7 – Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

Art. 3º As disposições desta lei devem ser observadas obrigatoriamente:

I – na concessão de alvarás de construção, reformas e ampliações;

II – na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III – na execução de planos, programas, projetos, obras, e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV – na urbanização de áreas;

V – no parcelamento do solo;

VI – na implantação de atividades no meio rural que estejam estabelecidos nos parâmetros de uso desta lei.

Capítulo I

Dos Objetivos

Art. 4º A presente Lei tem por objetivos:

I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo municipal, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II – orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

III – definir áreas e zonas, em âmbito municipal e urbano, respectivamente, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo;

IV – promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;

V – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação do solo municipal, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VI – compatibilizar usos e atividades complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura.

Capítulo II

Das Definições

Art. 5º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidas:

I – Zona ou área: É a delimitação de uma parte do espaço do município, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirá parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.

II – Uso do Solo: É o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona ou área, sendo esses usos definidos como:

a) permitido – compreendem as atividades que apresentem clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente;

b) permissível - compreendem as atividades cujo grau de adequação à área dependerá da análise do Conselho de Desenvolvimento Municipal e outras organizações julgadas afins;

c) tolerado – compreendem as atividades já instaladas anteriores a esta lei ou atividades que embora não sendo adequado à zona, é admitido a título precário, desde que não prejudique a vocação da zona em questão.

d) proibido - compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e incompatíveis com as finalidades urbanísticas da área ou corredor correspondente.

III – Ocupação do solo: É a maneira como a edificação ocupa o terreno, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre os mesmos.

IV – Os parâmetros urbanísticos, ilustrados no Anexo 1, parte integrante desta Lei, são definidos como:

a) coeficiente de aproveitamento básico: valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, determinando o potencial construtivo do lote;

b) taxa de ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção da edificação sobre o plano horizontal e a área total do lote;

c) taxa de permeabilidade: percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote;

d) altura da edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, em números de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

e) lote mínimo: área mínima de lote, para fins de parcelamento do solo;

f) testada mínima: dimensão mínima da menor face do lote confrontante com uma via.

g) recuo: distância entre o limite externo da área ocupada por edificação e as divisas do lote:

1. os recuos serão definidos por linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos no Código de Obras;

2. os recuos de frente serão medidos com relação aos alinhamentos, ou seja, distância mínima perpendicular entre a fachada da edificação incluindo o subsolo e o alinhamento predial existente ou projetado.

V – Dos termos gerais:

a) área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do terreno e taxa de ocupação máxima;

b) regime urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.

TÍTULO II DO USO DO SOLO MUNICIPAL

Capítulo I Das Áreas Municipais

Art. 6º O município de Bom Sucesso do Sul fica dividido em áreas, conforme Anexo 2, parte integrante desta Lei, que recebem a denominação como segue:

I – Área de Agropecuária Sustentável (AAS);

II – Área de Produção Rural - lavouras (APR);

III – Área Especial de Acesso ao Município (AEA);

IV – Área de Uso Restrito e Controlado (ARC);

V – Área Urbana Sede (AU);

VI – Área de Preservação Permanente (APP);

Parágrafo único. Os critérios de uso do solo nas diversas áreas estão contidos no Quadro do Anexo 3, parte integrante desta lei.

Art. 7º A Área de Agropecuária Sustentável (AAS) corresponde à porção de território com uso e ocupação de características não urbanas, que apresentam relevo fracionado e com médias e altas declividades, com concentração de atividades agrossilvipastoris, pecuária, silvicultura, criações diversas e podendo ser destinados a agroindústrias.

Art. 8º A Área de Produção Rural - Lavouras tem o objetivo de permitir e fixar atividades agrícolas, priorizando práticas conservacionistas, de forma a incrementar a produtividade preservando o meio ambiente.

Parágrafo único. Nesta área deverá ser priorizada a educação alimentar, assim como a inclusão social por meio de alternativas de renda e capacitação à população carente, visando a melhoria na qualidade de vida dessa população.

Art. 9º A Área Especial de Acesso ao Município compreende a faixa ao longo destas Rodovias (as principais estradas rurais que dão acesso à sede urbana) com usos destinados à produção agrícola controlada, às agroindústrias, à exploração dos recursos naturais de forma sustentável e empreendimentos voltados ao turismo rural e usos concomitantes à logística de transporte terrestre.

Parágrafo único. O objetivo desta área é priorizar o desenvolvimento de atividades voltadas ao turismo rural, religiosos e ao lazer, com a possibilidade de criação de um roteiro turístico nesta região, que também apresentem belas paisagens.

Art. 10. A Área de Uso Restrito e Controlado compreende as áreas de lavouras que margeiam as faixas de proteção dos fundos de vale do território municipal. Nas áreas Periurbanas engloba também a áreas de preservação as minas d'água e manancial superficial de captação atual do Rio Piracicaba e da estação de abastecimento na área rural Cerro Azul.

Parágrafo único. Esta área tem o objetivo de controlar o uso de modo a proporcionar a conservação da sub-bacia do rio Piracicaba e do abastecimento público de água, visando a garantia da qualidade ambiental.

Art. 11. A Área Urbana corresponde à porção do território delimitada pelo Perímetro Urbano da sede municipal de Bom Sucesso do Sul.

§ 1º O objetivo desta área é consolidar a ocupação urbana existente e estruturar locais passíveis de serem ocupados, aliando ações de infraestruturação e recuperação das condições socioambientais.

§ 2º Os parâmetros de uso e ocupação do solo da Área Urbana Sede são detalhados no Capítulo III da presente Lei.

§ 3º As áreas municipais externas à Área Urbana Sede configuram a área rural do município de Bom Sucesso do Sul.

Art. 12. As Áreas de Preservação Permanente correspondem às áreas de preservação permanente definidas pela Lei Federal nº 4.771, de 15.09.1965 e demais legislação aplicável.

Parágrafo único. O objetivo destas áreas é preservar, recuperar e manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, proteger os cursos d'água, suas margens, além de configurar importante refúgio para a fauna local, caracterizando-se como corredor de biodiversidade.

Art. 13. A Área da PCH Jacaré compreende a PCH (Pequena Central Hidrelétrica) Jacaré e seu entorno.

Parágrafo único. É proibido qualquer uso e ocupação do solo dentro das APP, conforme legislação federal.

Art. 14. A Área da PCH Vila Galupo compreende a PCH (Pequena Central Hidrelétrica) Vila Galupo e seu entorno.

Parágrafo único. É proibido qualquer uso e ocupação do solo dentro das APP, conforme legislação federal.

Art. 15. A partir da definição do sítio do Aeroporto Regional, deverá ser criada a zona especial Área de Segurança Aeroportuária.

Parágrafo único. A referida zona mencionada no caput deverá atender definições da Portaria nº 1141/GM5, do Ministério da Aeronáutica, e da Resolução nº 4, de 9 de outubro de 1995, do CONAMA.

Art. 16. As características de ocupação do solo rural devem seguir legislação federal, regulamentada e orientada pelo órgão competente.

Capítulo II

Da Classificação das Atividades de Uso do Solo Municipal

Art. 17. Para efeito desta lei as atividades de uso do solo municipal classificam-se em:

I – agroindústria: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos agrícolas e de pecuária;

II – atividade turística e de lazer: atividade em que são promovidos a recreação, entretenimento, repouso e informação;

III – educação ambiental: conjunto de ações educativas voltadas à compreensão da dinâmica dos ecossistemas, considerando efeitos da relação do homem com o meio, a determinação social e a variação/evolução histórica dessa relação;

IV – mineração: atividade pela qual são extraídos minerais ou substâncias não metálicas do solo e subsolo;

V – preservação e recuperação: atividade que visa garantir a manutenção e/ou recuperação das características próprias de um ambiente e as interações entre os seus componentes;

VI – pesquisa científica: realização concreta de uma investigação planejada, desenvolvida e redigida de acordo com as normas da metodologia consagradas pela ciência, permitindo elaborar um conjunto de conhecimentos que auxilie na compreensão da realidade e na orientação de ações;

VII – usos agrossilvipastoris: conjunto de atividades de administração (gerenciamento) de uma floresta e/ou área de atividades agrossilvipastoris a fim de que seja possível utilizar-se de forma otimizada os recursos agroflorestais. Abrange aspectos físicos, financeiros, informativos e organizacionais e tem como resultado precípuo o aproveitamento dos bens e benefícios produzidos pela floresta e pelo solo, associado à manutenção da qualidade ambiental.

VIII – usos habitacionais: edificações destinadas à habitação permanente.

TÍTULO III

DO USO DO SOLO URBANO

Capítulo I

Das Zonas e Setores Urbanos

Art. 18. A área urbana do Município de Bom Sucesso do Sul, constante no Mapa do Anexo 4, parte integrante desta Lei, fica dividida em zonas e setores urbanos, que passam a ser denominadas como segue:

I – ZR-1: Zona Residencial de Alta Densidade

II – ZR-2: Zona Residencial de Média Densidade

III – ZCS-1: Zona de Comércio e Serviço 1

IV – ZCS-2: Zona de Comércio e Serviço 2

V – ZEUP: Zona de Expansão Urbana Prioritária

VI – ZEIS: Zona Especial de Interesse Social

VII – ZIT: Zona Institucional

VIII – ZI: Zona Industrial

IX – ZPP: Zona de Preservação de Permanente.

§ 1º Os critérios de uso e ocupação do solo nas diversas zonas estão contidos nos Quadros do Anexo 5, parte integrante desta lei.

§ 2º As áreas que estão dentro do perímetro urbano, contudo mantêm uma relação direta com áreas rurais são denominadas de periurbanas e são as seguintes:

I – ZEUP - Zona de Expansão Urbana Prioritária

§ 3º A Zona Especial de Preservação de Manancial (ZEP) compreende áreas próximas a malha urbana fora do perímetro urbano na porção nordeste, que tem como objetivo preservar as minas d'águas e o manancial de captação águas superficiais de abastecimento público principalmente a estação de abastecimento Cerro Azul.

Art. 19. A Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS1) correspondente à área urbana composta pelos lotes com testada para a Avenida Padre Ivo Antonio Zolett, com predomínio de usos comerciais e de serviços de pequeno e médio porte, sendo permitido o uso residencial.

§ 1º A Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS1) tem o objetivo de consolidar as características comerciais e de serviço de pequeno e médio porte na Via Estrutural (Av. Padre Ivo Antonio Zolett) que por sua conformação atual é passível comportar intensificação destas atividades.

§ 2º A Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS1) incidirá mecanismos de incentivos construtivos por meio dos instrumentos: Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 20. A Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS2) correspondente à área urbana composta pelos lotes com testada para Avenida Padre Ivo Antonio Zolett, entre a Rua Ignácio Dranka até a Rua Primo Zanotto, na extremidade Leste, sendo destinadas ao uso predominantemente de serviços de médio e grande porte, sendo permissível o uso residencial.

Parágrafo único. A Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS2) tem por objetivo definir área para atração e concentração de serviços de médio e grande porte, promovendo prioritariamente o Comércio e Serviço de Bairro e Comércio e Serviço Setorial.

Art. 21. A Zona Residencial de Alta Densidade (ZR-1) corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial, de alta densidade tendo como apoio do Comércio e Serviço Vicinal de pequeno porte.

§ 1º A Zona Residencial de Média Densidade (ZR-2) corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso predominantemente residencial, de média densidade.

§ 2º A Zona de Média Densidade possui o objetivo de induzir ocupação de média densidade, desde que haja ampliação de infraestrutura básica por parte do empreendedor, salvo casos específicos previstos em Lei.

Art. 22. A Zona Central corresponde às áreas urbanas mais consolidadas, com prioridade ao Comércio e Serviço Vicinal de médio e pequeno. Nesta zona, as novas construções deverão, obrigatoriamente, utilizar todo ou parte do pavimento térreo com atividades comerciais ou de serviços. São áreas bem servidas de infraestrutura que tem como o objetivo consolidar a ocupação existente, priorizando melhorias no atendimento de infraestrutura e oferta de serviços públicos, estruturando a paisagem urbana onde incidirá o mecanismo de incentivos construtivos por meio dos instrumentos: Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Art. 23. A Zona de Expansão Urbana Prioritária (ZEUP) são áreas reservadas para o crescimento da cidade adjacente a zona urbana, mas que ainda não foram parceladas, loteadas ou edificadas. São áreas que estão próximo da infraestrutura instalada e que, portanto, estão aptas a receber a população.

Art. 24. A Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) corresponde à área carente de infraestruturação adequada, com parâmetros de alta densidade que poderão ser flexibilizados para regularizações e reurbanizações.

§ 1º A Zona Especial de Interesse Social tem por objetivo delimitar área prioritária para ações de implantação de infraestrutura e regularização/reurbanização por parte do poder público. No caso da abertura de novos parcelamentos incidirá o

lote mínimo de 240 m², já para regularização dos parcelamentos existentes serão tolerados lotes no mínimo de 160 m².

§ 2º Será admitida para regularização do imóvel, lotes menores que 160 m² (até 125 m²), se foram implantados em loteamentos anteriores a vigência desta lei, mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal e da Prefeitura Municipal.

Art. 25. As Zonas Institucionais correspondem às áreas urbanas para ocupação preferencial por usos institucionais. Atualmente comportando na primeira área a Prefeitura Municipal, Câmara de Vereadores e Praça Municipal, na segunda área a Praça Central e a Igreja Matriz, na terceira área a Escola Municipal e o Colégio Estadual, na quarta área a Escola Técnica e o Centro de Educação Infantil, na quinta área o Centro de Eventos Municipal e a Garagem da Prefeitura Municipal.

Parágrafo único. As Zonas Institucionais tem por objetivo concentrar as atividades destinadas ao uso institucional e preservar a paisagem urbana principalmente na parte central da malha urbana e no entorno da Igreja Matriz.

Art. 26. A Zona Industrial corresponde à área urbana destinada à consolidação de atividades industriais, com uso predominantemente de serviços de grande porte e industriais.

Art. 27. A Zona Industrial tem por objetivo consolidar a área Industrial voltada principalmente para o Agronegócio, mediante implantação de adequada infraestrutura e acessibilidade. Deverão ser respeitadas as faixas marginais para acesso aos empreendimentos com testada para a rodovia de acesso.

Art. 28. A Zona de Preservação Permanente de Fundo de Vale corresponde à área de preservação permanente, definida pela Lei Federal nº 4.771, de 15.09.1965.

Parágrafo único. A Zona de Preservação Permanente tem o objetivo de proteger, preservar e recuperar os corpos d'água e suas nascentes, visando manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, além de configurar importante refúgio para a fauna local.

Capítulo II

Da Classificação dos Usos do Solo Urbano

Art. 29. Para efeito desta lei os usos do solo urbano ficam classificados:

I – quanto às atividades;

II – quanto ao porte;

III – quanto à natureza.

Art. 30. As atividades, segundo suas categorias, classificam-se em:

I – Uso Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente, podendo ser:

a) Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;

b) Coletiva horizontal: edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

c) Coletiva vertical: edificação composta por mais de 2 unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

d) Habitação de Uso Institucional – edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como: Albergue, Alojamento Estudantil, Casa do Estudante, Asilo, Convento, Seminário, Internato e Orfanato;

II – Habitação transitória: Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subclassificando-se em:

a) Habitação transitória 1: Apart-Hotel e Pensão

b) Habitação transitória 2: Hotel e Pousada

c) Habitação transitória 3: Motel

II – Uso Institucional: edifícios públicos destinados a comportar atividades executadas pelo poder público. Incluem Prefeitura, Câmara de Vereadores, Unidade de Saúde, entre outros.

III – Usos Comunitários: destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos. Subclassificam-se em:

a) Uso Comunitário 1: atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial;

b) Uso Comunitário 2: atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais;

c) Uso Comunitário 3: atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso residencial e sujeitas a controle específico.

IV – Comércio e Serviço: atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual, subdivido em:

a) Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro: atividade comercial varejista de pequeno e médio porte, destinada ao atendimento de determinado bairro ou zona;

b) Comércio e Serviço Setorial: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas ao atendimento de maior abrangência;

c) Comércio e Serviço Geral: atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria;

d) Comércio e Serviço Específico 1: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial;

e) Comércio e Serviço Específico 2: atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.

V – Industrial: atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, subdividida em:

a) Indústria Tipo 1: atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno;

b) Indústria Tipo 2: atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos;

c) Indústria Tipo 3: atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quando as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados.

Parágrafo único. A classificação das atividades de uso do solo está contida no Anexo 6, parte integrante desta lei.

Art. 31. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto à natureza em:

I – perigosa: atividades que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalação de detritos danosos à saúde ou que eventualmente possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II – nocivas: atividades que impliquem a manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos sólidos, líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera, o solo e/ou os cursos d'água;

III – incômodas: atividades que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego, induções à implantação de atividades urbanisticamente indesejáveis, que venham incomodar a vizinhança e/ou contrariem o zoneamento do Município.

Art. 32. As atividades urbanas constantes das categorias de uso comercial, de serviços e industrial classificam-se quanto ao porte em:

I – pequeno porte: área de construção até cento e cinquenta metros quadrados;

II – médio porte: área de construção entre cento e cinquenta e seiscentos metros quadrados;

III – grande porte: área de construção superior a seiscentos metros quadrados.

Art. 33. As atividades não especificadas no Anexo 6 nesta Lei serão analisadas pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras.

TÍTULO IV DAS ÁREAS NÃO COMPUTÁVEIS

Art. 34. Considera-se área não computável as áreas edificadas que não serão consideradas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 35. São consideradas áreas não computáveis:

I – superfície ocupada por escadas enclausuradas, a prova de fumaça e com até quinze metros quadrados, poço de elevadores, central de gás, central elétrica (de transformadores) e central de ar condicionado;

II – sacadas, balcões ou varandas de uso exclusivo da unidade até o limite de seis metros quadrados por unidade imobiliária;

III – floreiras de janela projetadas com no máximo cinquenta centímetros além do plano da fachada;

IV – reservatórios e respectivas bombas, ar condicionado, geradores e outros equipamentos de apoio, desde que com altura máxima de dois metros;

V – áreas ocupadas com casas de máquinas, caixa d'água e barrilete;

VI – até cem por cento da área mínima exigida para área de recreação desde que de uso comum;

VII – sótão em residência, desde que esteja totalmente contido no volume do telhado e caracterizado como aproveitamento deste espaço; e

VIII – ático não sendo considerado no cálculo do número de pavimentos, desde que atendidos os seguintes itens:

a) projeção da área coberta sobre a laje da cobertura do último pavimento, desde que não ultrapasse o máximo de um terço da área do pavimento imediatamente inferior, sendo no ático permitido todos os compartimentos necessários para a instalação de casa de máquinas, caixa d'água, áreas de circulação comum do edifício, dependências destinadas ao zelador, área comum de recreação e parte superior de unidade duplex nos edifícios de habitação coletiva;

b) afastamento mínimo de três metros em relação à fachada frontal e de dois metros em relação à fachada de fundos do pavimento imediatamente inferior;

c) será tolerado somente o volume da circulação vertical no alinhamento das fachadas frontais e de fundos;

d) pé-direito máximo para dependências destinadas ao zelador e parte superior da unidade duplex de três metros e vinte centímetros;

e) são toleradas áreas destinadas a nichos, que constituam elementos de composição das fachadas e que atendam as condições estabelecidas no Código de Obras e Posturas.

IX- beirais e marquises com projeção de até 1,20 metros de largura.

Parágrafo único. Para efeito de verificação da taxa de ocupação, não serão considerados os elementos constantes nas alíneas de I a III deste artigo.

TÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E MUNICIPAL

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 36. Para áreas rurais, o parcelamento do solo segue o disposto por legislação federal específica e de acordo com instruções do órgão competente.

§ 1º Serão observadas as disposições constantes na Instrução Normativa INCRA nº 17-b de 22/12/80, bem como no Decreto Federal nº 59.428/66 e na Lei Federal nº 6.766/79.

§ 2º Para a regularização das aglomerações ou núcleos de urbanização específica, dispersos pela área urbana ou até mesmo rural de Bom Sucesso do Sul, cabe ao município a realização do levantamento do número de famílias; tempo de permanência/residência; identificação e notificação dos proprietários da área ocupada; verificação da possibilidade de acordo para doação da área ao município para que promova a regularização fundiária; identificação da vocação local: se agrícola, rural ou outros. Ainda, deve ser feito o georreferenciamento da área ocupada, e se possível a delimitação dos lotes mínimos para cada família, para se evitar novas invasões.

Art. 37. Para áreas urbanas, o parcelamento do solo segue o disposto em Lei Municipal específica respeitadas disposições de Legislação Federal nº 6.766/79 e alterações.

Art. 38. As construções existentes no município não aprovadas na prefeitura municipal ou em trâmites de licenciamento terão um ano de prazo de validade, contando a partir da data de vigência desta Lei.

§ 1º As informações constantes nos documentos oficiais para consultas de construção e parcelamento do solo, expedidas anteriormente à data de vigência desta lei terão validade de seis meses, contados da data de sua expedição.

§ 2º Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de seis meses, contado a partir da data de licenciamento.

§ 3º Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta Lei e em seus regulamentos.

§ 4º Os usos consolidados já instalados anteriormente a esta lei e divergentes da legislação em vigor, serão conotados como uso tolerado e dependendo da incomodidade deverão ser submetidos ao Conselho de Desenvolvimento Urbano.

§ 5º Será concedido, para edificações com recuos frontais inferiores aos estabelecidos pela presente lei, o prazo de um ano para regularizações. Após esse prazo deverão ser seguidos os recuos constantes nesta lei.

Art. 39. Ficará a cargo da Prefeitura Municipal de Bom Sucesso do Sul ou ao Órgão Estadual competente o pedido de estudos ambientais e/ou medidas mitigadoras conforme a natureza das atividades desenvolvidas ou o porte das mesmas.

LIVRO II

DO PARCELAMENTO URBANO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 40. O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária de áreas urbanas, no Município de Bom Sucesso do Sul, será regido por esta Lei, em conformidade com as Leis Federais nºs. 10.257/01 e 6.766/79 e suas alterações.

TÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

Art. 41. Buscando promover o predomínio do interesse coletivo sobre o particular, a presente lei visa, dentre outros, os seguintes objetivos:

I - orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique em parcelamento do solo para fins urbanos;

II - possibilitar à população a facilidade de acesso aos equipamentos urbanos e comunitários para assegurar-lhe condições dignas de habitação, trabalho, lazer e circulação no espaço urbano;

III - facilitar ao Poder Público Municipal o planejamento de obras e serviços públicos;

IV - prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

V - ordenar o crescimento da cidade;

VI - garantir a continuidade da malha urbana, evitando ociosidade de infraestrutura;

VII - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade, nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 42. Para os fins desta Lei, consideram-se as seguintes definições:

I - parcelamento: subdivisão de glebas, áreas ou terrenos indivisos em lotes. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições das legislações federais, estaduais e municipais pertinentes;

II - lote: porção de terreno parcelado, com testada para via pública oficial e destinado a receber edificação. O lote deverá estar dotado de infraestrutura para atender as atividades que serão desenvolvidas pelas pessoas que ocuparem esta edificação, qualquer que seja sua destinação;

III - aprovação: legitima uma nova situação física/geométrica/locacional do lote;

IV - registro: legitima a propriedade do lote. Assim, o registro se dá após a aprovação, e um não substitui o outro. Deverá ser obedecido o prazo legal de 180 (cento e oitenta) dias após a aprovação para que se proceda ao registro do lote. Caso isto não aconteça a aprovação será considerada sem efeito;

V - habitação: moradia digna inserida no contexto urbano, provida de infraestrutura básica, de serviços urbanos e de equipamentos urbanos básicos;

VI - infraestrutura básica: consideram-se os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não;

VII - vias públicas: as vias são tornadas públicas oficialmente com a aprovação do lote com testada para elas. São consideradas vias públicas aquelas que figuram em

plantas de parcelamento do solo aprovadas e que constituam testadas de lotes ou aquelas pavimentadas pelo poder Público Municipal;

VIII- loteamento: subdivisão de uma gleba ou terreno urbano em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;

IX- desmembramento: subdivisão de uma gleba ou terreno urbano em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, sem que haja necessidade de abertura de novas vias ou logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou alteração das vias existentes;

X - regularização fundiária: o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais, que visem a adequar assentamentos preexistentes, informais ou irregulares, às conformações legais, de modo a garantir o direito a cidades sustentáveis e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana;

XI - área urbana: parcela do território, contínua ou não, incluída no perímetro urbano por lei municipal específica, que não se enquadre na definição de área rural; destinado à moradia, ao comércio, à indústria e nele incidindo o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana.

XII - área rural: parcela do território, fora do perímetro urbano, cujo emprego envolve atividade de exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial.

XIII - unidade autônoma: a unidade imobiliária destinada à edificação, resultante de condomínio urbanístico realizado nos termos desta Lei;

XIV - fração ideal: índice de participação abstrata e não divisível de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual;

XV - condomínio urbanístico: a divisão de gleba ou lote em frações ideais, correspondentes a unidades autônomas destinadas à edificação e áreas de uso comum dos condôminos, que não implique na abertura de logradouros públicos, nem na modificação ou ampliação dos já existentes, podendo haver abertura de vias internas de domínio privado;

XVI - áreas destinadas a uso público: aquelas referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários, a espaços livres de uso público e a outros logradouros públicos;

XVII - áreas destinadas a uso comum dos condôminos: aquelas referentes ao sistema viário interno e as demais áreas integrantes de condomínios urbanísticos não caracterizadas como unidades autônomas;

XVIII - equipamentos comunitários: os equipamentos de educação, cultura, saúde, segurança, esporte, lazer e convívio social;

XIX - núcleo de urbanização específica: relativo às áreas de ocupação ou aglomerações esparsas em área rural, a princípio passíveis de regularização de acordo com a Legislação Federal e demais legislações referentes a ocupações do solo.

XX - empreendedor:

a) o proprietário do imóvel a ser parcelado, que responde pela implantação do parcelamento

b) o compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou o superficiário, desde que o proprietário expresse sua anuência em relação ao empreendimento e sub-rogue-se nas obrigações do compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário, ou do superficiário, em caso de extinção do contrato;

c) o Poder Público, quando proprietário do imóvel a ser parcelado, ou nos casos de imissão prévia na posse com o objetivo de implantação de parcelamento habitacional de interesse social ou regularização fundiária;

d) a pessoa física ou jurídica contratada pelo proprietário do imóvel a ser parcelado ou pelo Poder Público para executar o parcelamento ou a regularização fundiária, em forma de parceria, sob regime de obrigação solidária, devendo o contrato ser averbado na matrícula do imóvel no Serviço de Registro de Imóveis;

e) as cooperativas habitacionais, as associações de moradores e as associações de proprietários ou compradores, que assumam a responsabilidade pela implantação do parcelamento.

Art. 43. O parcelamento do solo para fins urbanos e a regularização fundiária em áreas urbanas, observarão as diretrizes gerais da política urbana, conforme dispõe o art. 2º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e os seguintes princípios:

I - função social da cidade e da propriedade;

II - garantia do direito à moradia e ao desenvolvimento sustentável dos assentamentos humanos;

III - urbanismo como função pública e respeito à ordem urbanística;

- IV** - prevalência do interesse público sobre o interesse privado;
- V** - ocupação prioritária dos vazios urbanos;
- VI** - recuperação pelo Poder Público das mais-valias urbanas decorrentes da ação do Poder Público;
- VII** - acesso universal aos bens de uso comum do povo;
- VIII** - preservação do interesse público como elemento determinante na destinação dos imóveis públicos.

TÍTULO II DO PARCELAMENTO DO SOLO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 44. Está sujeito às normas da legislação federal, estadual e municipal, o parcelamento do solo urbano e rural.

§ 1º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou condomínio urbanístico, observadas as disposições desta Lei, bem como da legislação federal e estadual vigente.

§ 2º O parcelamento do solo rural observará as normas federais vigentes, bem como ao disposto nesta Lei.

§ 3º Os loteamentos, desmembramentos e condomínios urbanísticos somente serão admitidos se deles resultarem lotes de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo, e demais legislações vigentes.

§ 4º O parcelamento do solo poderá ser dividido em etapas de execução discriminadas no projeto completo.

§ 5º Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas e Zona de Expansão Urbana.

§ 6º Qualquer modalidade de parcelamento do solo ficará sujeita à aprovação prévia da Prefeitura, nos termos das disposições desta e de outras leis pertinentes.

Art. 45. A tramitação dos processos de parcelamento compreende as etapas de Consulta Prévia, onde são requeridas diretrizes de parcelamento para a prefeitura, elaboração e apresentação de projeto à Prefeitura Municipal, expedição de licença, vistoria e expedição de alvará de conclusão de obra, obedecidas às normas desta Lei,

da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e suas alterações e leis estaduais pertinentes.

Art. 46. O parcelamento do solo para fins urbanos deverá respeitar as diretrizes do Plano Diretor Municipal quanto ao arruamento e à destinação das áreas, de forma a permitir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo único. Para a aprovação de novos parcelamentos deverão ser priorizados os vazios urbanos, e considerados os imóveis sujeitos à compulsoriedade do aproveitamento do solo urbano.

Art. 47. O parcelamento do solo para fins urbanos só será permitido nas áreas inseridas no perímetro urbano do Município, aprovado por lei municipal.

Parágrafo único. Não será permitido o parcelamento do solo em:

I - terrenos alagadiços e em locais sujeitos a inundações;

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

III - terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação por serem áreas de risco de deslizamento;

V - áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis;

VI - terrenos contíguos a cursos d'água, represas e demais recursos hídricos sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;

VII - áreas fora do alcance de equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável, das galerias de águas pluviais e de energia elétrica;

VIII - áreas que não sejam adjacentes à malha urbana existente.

Art. 48. Não serão objetos de indenização em caso de desapropriações, as benfeitorias ou construções realizadas em parcelamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos parcelados, ou parceláveis, para fins de indenização, as glebas parceladas sem a devida autorização.

Art. 49. As exigências referentes a áreas livres de uso público e a áreas de equipamentos urbanos ou comunitários aplicam-se aos desmembramentos e

desdobros quando estes tiverem por finalidade abrigar empreendimentos imobiliários, para fins residenciais ou mistos, gerando aumento de densidade populacional não previsto nos parâmetros iniciais do loteamento.

Art. 50. A responsabilidade pelas diferenças constatadas entre as dimensões existentes nos lotes e a planta aprovada, ou pelos custos de compatibilização das ruas com o sistema viário existente ou planejado será exclusivamente do empreendedor.

Art. 51. Para regularizar a situação de loteamentos ou áreas ocupadas clandestinamente a Prefeitura notificará seus responsáveis para promoverem os atos necessários às aprovações no prazo de sessenta dias findo o que, sem que os notificados requeiram a aprovação, os adquirentes de terrenos ou lotes poderão fazê-lo e, sendo concedida a aprovação, as taxas devidas serão distribuídas entre os proprietários da área beneficiada e arrecadadas juntamente com o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) do ano subsequente.

Parágrafo único. Havendo parte do loteamento ou ruas em condições de serem aprovadas, poderá ser efetuada a aprovação parcial.

Art. 52. A Prefeitura poderá promover notificação ao empreendedor sobre a necessidade do registro do loteamento e, conseqüentemente, da necessidade de regularização do mesmo para torná-lo capaz de ser registrado, sendo esta notificação feita pessoalmente ao notificado, que deverá assinar comprovante do recebimento.

Art. 53. O empreendedor que parcelar sem autorização do Município ou em desacordo com o projeto aprovado será obrigado a reparar os danos ambientais provenientes de escavações e quaisquer outras obras ou serviços executados no imóvel.

Parágrafo único. O Órgão Municipal competente estipulará o prazo que não excederá a 180 dias para o proprietário regularizar o loteamento e iniciar as obras de reparação, nos termos do caput deste artigo, após análise de cada caso concreto.

Art. 54. Se implantados loteamentos caracterizados como de interesse social, a infraestrutura consistirá de no mínimo:

I - vias de circulação;

II - escoamento das águas pluviais;

III - rede de abastecimento de água potável;

IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Parágrafo único. O lote mínimo em áreas caracterizadas como de interesse social será de acordo com os parâmetros definidos para cada zona na lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 55. As áreas de equipamento urbano e comunitário, os espaços de uso público e áreas verdes deverão ser implantadas pelo empreendedor, conforme diretrizes fornecidas pela Prefeitura Municipal, e deverão ser mantidas e conservadas por este até o recebimento das obras.

Seção I

Dos Requisitos Urbanísticos Para o Parcelamento

Art. 56. Os parcelamentos devem atender ao disposto nesta Lei, bem como à ordem urbanística expressa em leis municipais, Lei do Plano Diretor Municipal, Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal, e aos seguintes requisitos:

I- Para o loteamento de uma gleba, o proprietário deverá doar ao município uma área nunca inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total da própria gleba, dos quais:

a) A área doada será composta das vias de circulação e áreas destinadas especificamente para equipamentos urbanos e comunitários, e se houver, outras áreas além do mínimo exigido, que serão transferidas ao município após o registro do respectivo loteamento, sem qualquer ônus para o executivo municipal.

b) Áreas de reserva legal e de preservação permanente poderão ser doadas ao município, caso este aceite, porém, não serão consideradas de uso institucional e comunitário e não serão computadas na área mínima de doação, prevista no inciso I.

c) Máximo de 20% (vinte por cento), da área computável poderá destinar-se à implantação do sistema viário; o excedente aos 20% serão aceitos, porém, não serão computados na área mínima de doação prevista no inciso I.

d) Mínimo de 15% (quinze por cento) da área computável de doação deve ser destinado à implantação de equipamentos urbanos, comunitários e de uso

institucional, tais como caixa d'água, subestação de energia elétrica, equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, parques, praças e ambiental.

II - as áreas públicas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários a serem entregues ao Município deverá possuir no mínimo, trinta por cento de seu total em um só perímetro, onde possa ser inscrito um círculo com raio mínimo de dez metros, e em terreno com declividade inferior a trinta por cento;

III - a localização das áreas verdes públicas e das áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos ou comunitários será definida de acordo com os interesses do município, pela Prefeitura Municipal;

IV - não serão computados como áreas verdes públicas os canteiros centrais ao longo das vias;

V - não serão computados como áreas verdes públicas as áreas de preservação permanente;

VI - quando do interesse do Poder Público Municipal, as áreas verdes públicas e destinadas à implantação de equipamentos urbanos poderão ser definidas fora do perímetro da gleba onde for realizado o loteamento.

VII- Não serão computados como áreas públicas as faixas de proteção sob linhas de transmissão de energia e áreas com restrições a serem loteadas.

Art. 57. A ocupação do solo por meio de parcelamentos deverá ocorrer de forma a respeitar o meio ambiente, assegurando condições de acessibilidade e resolução de questões de risco geológico e inundações.

Art. 58. Os lotes deverão possuir as áreas e testadas mínimas previstas, definidas no Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 59. As vias projetadas deverão harmonizar-se com a topografia local e sua seção transversal deverá obedecer ao disposto na Lei do Sistema Viário.

Art. 60. O comprimento das quadras dos loteamentos residenciais não poderá ser superior a duzentos metros e inferior a trinta metros devendo o arruamento ser compatível com as ruas existentes e projetadas em seu entorno.

Art. 61. As tubulações que não passarem pelas vias públicas deverão possuir faixas sanitárias *non aedificandi* com largura mínima conforme projeto aprovado pelo órgão competente.

Art. 62. Quando a canalização pública for insuficiente ou não existir na rua onde o loteamento desaguar suas águas pluviais, a solução do problema será indicada pelo Município a qual deverá ser executada pelo empreendedor.

Art. 63. Onde não existir rede de água, o Município somente autorizará o parcelamento se o empreendedor, com aprovação do órgão competente, executar o projeto de abastecimento a partir da captação em manancial existente na área ou a partir de poços artesianos.

Art. 64. Caso o órgão competente não assuma a operação do sistema de abastecimento de água, este deverá funcionar em sistema de condomínio, do qual participarão todos os compradores de lotes e o empreendedor.

Art. 65. Todas as residências devem ser construídas ao nível da rua, conforme Código de Obras, sendo proibida a construção abaixo do nível (enterradas), sob pena de embargo e demolição da obra.

Art. 66. As áreas a serem transferidas ao Município passarão a integrar o domínio do Município no ato do registro do loteamento.

Art. 67. Nas áreas verdes, dentro dos novos loteamentos urbanos, qualquer que seja sua natureza (reserva legal, aérea de preservação de recursos hídricos, área de preservação permanente, áreas verdes, encostas), deverá ser reservada uma zona de amortecimento em toda sua extensão, de no mínimo 12 (doze) metros a partir do limite natural da área verde, de área *non edificandi*, com proibição de edificação de qualquer natureza, a fim de evitar risco à segurança patrimonial e à saúde e vida dos futuros ocupantes dos lotes limítrofes, podendo se admitir arruamento no espaço.

Art. 68. Nas áreas verdes, dentro dos novos loteamentos urbanos, qualquer que seja sua natureza (reserva legal, aérea de preservação de recursos hídricos, aérea de preservação permanente, áreas verdes, encostas), fica obrigado o

empreendedor/loteador, a proteger com cercas e placas de identificação as respectivas áreas verdes.

Seção II

Dos Condomínios Urbanísticos

Art. 69. Serão admitidos loteamentos cujo perímetro seja murado e o acesso seja restrito em ZEU (Zona de Expansão Urbana), conforme termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. A restrição de acesso a que se refere o caput deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas, e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

Art. 70. As densidades do Condomínio Urbanístico respeitarão os termos definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal.

Art. 71. As vias internas do Condomínio Urbanístico serão obrigatoriamente pavimentadas e devem seguir as características de vias locais estabelecidas na Lei do Sistema Viário.

Art. 72. Independentemente da área pública com as dimensões definidas no art. 56 da presente Lei, que será obrigatoriamente externa ao perímetro murado, destinará o Condomínio Urbanístico, para recreação de seus integrantes, uma área comum não inferior a sete e meio por cento da área total contida no perímetro murado.

Parágrafo único. Mediante proposta do interessado, a Prefeitura Municipal poderá aceitar outra área equivalente, desde que a região onde esteja situado o condomínio urbanístico já se encontre servida por equipamento público nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

Art. 73. O muro em torno do Condomínio deve ser construído com altura não superior a três metros, em material que proporcione estabilidade e segurança, sendo proibida a colocação de cacos de vidro, arame farpado ou qualquer outro material que possa causar dano físico a pessoas ou a animais.

Art. 74. A extensão máxima de muros que confrontam com vias públicas não poderá ser superior a cinquenta por cento do comprimento de cada face individual de quadra. O restante da extensão deverá ser de material e solução construtiva que não ofereça bloqueio visual às vias públicas.

Seção III Das Responsabilidades

Art. 75. Todos os atores envolvidos, como empreendedor, Poder Público, condôminos, autoridade licenciadora, estão obrigados a esta lei, bem como à Lei Federal pertinente, sem prejuízo das normas ambientais e de proteção ao Consumidor.

Subseção I Do Empreendedor

Art. 76. É obrigatória, para a execução de loteamento, a prestação de caução.

Art. 77. No ato de recebimento do Alvará de Licença e da cópia do projeto aprovado pela Prefeitura, o interessado assinará um termo de Compromisso, ao qual deve estar anexado proposta de instrumento de garantia de execução das obras a seu cargo.

§ 1º O instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, referido no caput deste artigo, pode ser representado por hipoteca de lotes ou unidades autônomas no próprio empreendimento, com o devido registro na matrícula dos imóveis dado em garantia; hipoteca de outros imóveis; fiança bancária ou pessoal; depósito ou caução de títulos da dívida pública; seguro garantia correspondendo ao mesmo valor orçado para as obras de urbanização, ou por qualquer outra espécie de garantia prevista em lei.

§ 2º Se a caução se der na forma de carta de fiança bancária, a mesma ficará em depósito na Departamento de Finanças, contendo cláusula de correção monetária e prazo de no mínimo o previsto no cronograma das obras acrescido de doze meses. Sendo necessário, na emissão do alvará de urbanização, poderá ser exigida a renovação da caução, com prazo de validade mínima ao do cronograma acrescido de seis meses.

§ 3º Ficam dispensados do instrumento de garantia os parcelamentos e desmembramentos com menos de dez unidades.

Art. 78. É de responsabilidade, ainda, do empreendedor:

I - executar os serviços previstos no art. 80 da presente Lei;

II - executar as obras de infraestrutura de acordo com os anteprojetos apresentados e aprovados ou modificados pela Prefeitura Municipal;

III - não outorgar qualquer escritura da venda dos lotes antes de concluídas as obras previstas nos itens anteriores e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso;

IV - fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes a condição de que as mesmas só poderão receber construções depois de executadas as obras previstas nos itens anteriores;

V - facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços.

§ 1º As obras de que cogita o presente artigo e seus itens deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes.

§ 2º O prazo para a execução das obras e serviços a que se referem os itens I e II deste artigo será combinado, entre empreendedor e a Prefeitura, quando da aprovação do loteamento, não podendo ser este prazo superior a dois anos.

Art. 79. Será exigida, em todos os loteamentos liberados para a execução das obras de infraestrutura, a instalação de placa com dimensões mínimas de dois por três metros, fixada em local visível, contendo as seguintes informações:

I - nome do empreendimento;

II - nome do responsável pelo empreendimento;

III - nome e número do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) do responsável técnico;

IV - número do alvará de licença para a execução de obras, fornecido pelo Município.

Art. 80. De posse do alvará de licença para o início das obras, o empreendedor deverá executar no mínimo os seguintes serviços, conforme os projetos já liberados:

I - demarcação das quadras com marcos de concreto;

II - terraplenagem de todas as ruas;

III - implantação dos meio-fios em granito ou concreto pré-moldado, rejuntados com argamassa de cimento;

IV - obras de consolidação e arrimo, pontilhões e qualquer obra-de-arte necessária à conservação das ruas;

V - rede de abastecimento de água potável, com sistema de captação e tratamento se for o caso;

VI - rede de eletrificação e iluminação pública;

VII - rede de esgotamento de águas pluviais, com bocas de lobo em alvenaria de tijolo maciço e grelha de ferro ou concreto armado, conforme modelo fornecido pelo Município;

VIII - pavimentação asfáltica em CBUQ da pista de rolamento das vias, com sub-base em rachão, espessura de 20 cm, e base de brita graduada de no mínimo quinze centímetros de espessura, podendo o Município estabelecer outras exigências conforme o tipo de solo;

IX - recobrimento vegetal de todos os taludes com declividade superior a 1(horizontal) para 2 (vertical);

X - rede de esgoto, quando o município tiver implantado o sistema de esgoto sanitário, bem como o sistema de tratamento de efluentes.

Art. 81. As canalizações deverão ser recobertas após autorização por escrito da Prefeitura, a qual poderá exigir pranchões de concreto para assentamento das tubulações de águas pluviais.

Art. 82. Nas ruas com declividade inferior a quinze por cento a pavimentação das vias poderá ser executada pela Prefeitura por meio do sistema de contribuição de melhoria, a requerimento dos interessados, ou pelo empreendedor, quando este assim se dispuser, atendendo as exigências estabelecidas.

Art. 83. Para a execução de obras de infraestruturação de loteamentos, a Prefeitura Municipal e o empreendedor poderão utilizar o instrumento de Consórcio Imobiliário, legislado e regulamentado por Lei Municipal específica.

Art. 84. Antes de o empreendedor iniciar a pavimentação das ruas, deverá fazer comunicação por escrito neste sentido à Prefeitura Municipal de Bom Sucesso do Sul, a fim de possibilitar o acompanhamento da obra.

Parágrafo único. Durante a execução das obras deverão ser respeitados os cuidados com a limpeza e o sossego público previstos no Código de Obras e Posturas.

Art. 85. O empreendedor deve comunicar à autoridade licenciadora quaisquer alterações ocorridas no registro de imóveis quanto à propriedade, direitos reais e ônus relativos à gleba ou ao lote.

Subseção II

Do Poder Público

Art. 86. É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários:

I - a implantação dos elementos de infraestrutura complementar não exigidos do empreendedor, nos loteamentos e desmembramentos;

II - a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar, nos loteamentos e desmembramentos e das áreas destinadas a uso público nos parcelamentos.

§ 1º A implantação, operação e manutenção dos equipamentos comunitários a cargo do Poder Público devem respeitar as orientações específicas das licenças urbanística e ambiental, bem como as diretrizes das respectivas políticas setoriais.

§ 2º Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas a uso público.

§ 3º Passam à responsabilidade do Poder Público a partir da averbação do termo de vistoria e recebimento de obras, a operação e a manutenção da infraestrutura básica e complementar das áreas destinadas ao uso público, externas a condomínios urbanísticos.

§ 4º É responsabilidade do Poder Público ou de seus concessionários ou permissionários disponibilizar os pontos de conexão necessários para a implantação dos elementos de infraestrutura básica ou complementar na área interna do parcelamento, a ser efetuada pelo empreendedor.

Art. 87. Admite-se a contratação de parceria público-privada, nos termos da lei, para o cumprimento das exigências previstas neste Capítulo.

Art. 88. O Poder Público ou concessionários devem reembolsar o custo de obras de sua competência se executadas pelo empreendedor, quando de sua transferência ao Poder Público, na forma do contrato.

Subseção III Dos Condôminos

Art. 89. Cabe aos condôminos a manutenção do sistema viário, das áreas de uso comum dos condôminos e da infraestrutura básica e complementar interna dos condomínios urbanísticos, a partir da averbação da convenção de condomínio no Serviço de Registro de Imóveis competente.

Seção IV Dos Condomínios Urbanísticos de Módulo Rural

Art. 90. Serão admitidos loteamentos de módulo rural fora do perímetro urbano para fins de residências, agricultura, esporte, lazer e turismo.

Parágrafo único. Os loteamentos de módulo rural deverão seguir disposições da legislação federal.

Art. 91. Os loteamentos de módulo rural poderão ser fechados no seu perímetro e ter acesso restrito.

§ 1º A restrição de acesso a que se refere o caput deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas, e demais servidores públicos federais, estaduais e municipais, de qualquer esfera do Poder, desde que no exercício de suas funções.

§ 2º O cercamento deve ser construído em material que proporcione estabilidade e segurança, com altura não superior a três metros

CAPÍTULO II DO PROJETO DE PARCELAMENTO

Art. 92. O projeto de parcelamento deve ser elaborado em conformidade com Lei Federal pertinente e com as diretrizes formuladas pelo Município, considerando:

I - a valorização do patrimônio paisagístico, ecológico, turístico, artístico, histórico, cultural, religioso, arqueológico, etnográfico ;

II - a previsão da execução das obras necessárias em sequência que impeça a instauração de processo erosivo e seu desenvolvimento;

III - a reposição da camada superficial do solo nas áreas que forem terraplenadas, com plantio de vegetação apropriada.

Art. 93. Desde o registro do seu contrato, os adquirentes de lotes ou unidades autônomas podem apresentar projetos de construção à autoridade municipal competente, ficando, porém, condicionada a expedição de "habite-se" ou ato equivalente ao termo de vistoria e recebimento de obras do parcelamento.

Seção I

Das Diretrizes

Art. 94. Antes da elaboração do projeto, o interessado está obrigado a formular ao Município Consulta Prévia que resulte em informações relativas a:

I - uso e ocupação do solo, conforme Lei municipal;

II - traçado do sistema viário e diretrizes, conforme Lei Municipal específica;

III - reserva de áreas destinadas a uso público, inclusive quanto a sua localização;

IV - reserva de faixas não edificáveis;

V - linhas sanitárias.

Parágrafo único. As informações disponibilizadas pela Consulta Prévia prescreverão em noventa dias.

Art. 95. Para a solicitação de diretrizes previstas no artigo anterior, o empreendedor deve apresentar requerimento específico e planta do imóvel à autoridade licenciadora.

§ 1º O requerimento a que se refere o *caput* deste artigo deve ser instruído com:

I - prova de propriedade da gleba ou lote, ou de direito para parcelar, conforme disposto nesta lei;

II - certidão de matrícula da gleba ou lote, expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente.

§ 2º A planta do imóvel deve estar georreferenciada e conter no mínimo:

I - as divisas da gleba ou lote, com indicação de suas medidas perimetrais e área, e das vias lindeiras ao seu perímetro;

II - as curvas de nível com espaçamento adequado à finalidade do empreendimento;

III - a localização dos cursos d'água, lagos, lagoas, reservatórios e nascentes, áreas de preservação permanente, áreas com vegetação significativa, árvores de porte isoladas e construções existentes na gleba ou lote;

IV - o tipo de uso predominante a que o parcelamento se destina e uma estimativa do número de unidades habitacionais, no caso de uso residencial.

Art. 96. Deve ser comunicada à autoridade licenciadora qualquer alteração na situação jurídica da gleba ou lote objeto de análise para fins de formulação de diretrizes, obrigando à revisão das diretrizes formuladas.

Art. 97. Será indeferido pela autoridade licenciadora a solicitação de diretrizes, para os casos previstos no parágrafo único, do art. 47, podendo ainda declarar a impossibilidade de implantação do empreendimento com base na análise dos seguintes fatores:

I - a compatibilidade do empreendimento com o Plano Diretor Municipal;

II - a situação jurídica da gleba ou lote.

Art. 98. A autoridade licenciadora ao deferir a solicitação de diretrizes, deve formulá-las, indicando, no mínimo:

I - o traçado básico do sistema viário principal e diretrizes, no caso de loteamento;

II - a localização das áreas destinadas a uso público;

III - a localização das áreas com restrição ao uso e ocupação em razão da legislação federal, estadual ou municipal;

IV - as faixas não edificáveis;

V - os usos admissíveis na gleba ou lote, com as respectivas localizações;

VI - os requisitos a serem cumpridos para o licenciamento ambiental, se for o caso.

Art. 99. As diretrizes expedidas vigoram pelo prazo máximo de um ano.

Art. 100. O prazo para a análise da solicitação das diretrizes e sua formulação será de sessenta dias a contar da data da solicitação.

Art. 101. A autoridade licenciadora deve dar ampla publicidade às solicitações de diretrizes e das diretrizes formuladas, especialmente para a Câmara de Vereadores e para o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

Art. 102. Fica dispensada a fase de fixação de diretrizes para parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de dez unidades.

Seção II

Da Documentação

Art. 103. O interessado no parcelamento apresentará projeto de loteamento, que será analisado para efeito de liberação do alvará de licença para início das obras.

Art. 104. O pedido de autorização para aprovação de projeto de loteamento e início das obras será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário ou pelo empreendedor, com firma reconhecida;

II - proposta de instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor, mencionado nos arts. 75 e seguintes da presente Lei que tratam da Responsabilidade do Empreendedor;

III - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

IV - instrumento de alteração de uso do solo pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), quando for o caso;

V - certidões negativas de tributos municipais;

VI - declaração de possibilidade de abastecimento d'água potável fornecida pelo órgão competente;

VII - declaração da possibilidade de fornecimento de energia elétrica fornecida pelo órgão competente;

VIII - três vias impressas dos projetos urbanísticos e complementares e uma via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, conforme estabelecido pelos arts. 104 e 105 da presente Lei.

a) Em casos de loteamento de parte do terreno, as plantas do projeto urbanístico deverão abranger a totalidade do imóvel;

IX - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

X - laudo geológico-geotécnico do loteamento;

XI - autorização para corte da cobertura vegetal do terreno, expedida pelo órgão competente, quando for o caso.

Art. 105. O pedido de autorização para aprovação de projeto de desmembramento será instruído com os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando autorização, assinado pelo proprietário e/ ou empreendedor, com firma reconhecida;

II - certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

III - certidões negativas de tributos municipais, expedidos pelos órgãos competentes;

IV - três vias impressas do projeto urbanístico preferencialmente nas escalas 1:200 e 1:500 (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e uma via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

a) rumos e distâncias das divisas;

b) área resultante;

c) indicação precisa dos lotes e vias confrontantes;

d) indicação precisa de edificações existentes;

e) indicação precisa da localização em relação às vias mais próximas.

V - anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos pelo projeto e pela execução;

VI - comprovação da existência de rede de abastecimento d'água e de energia elétrica no local;

VII - memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Seção III

Do Conteúdo do Projeto de Loteamento

Art. 106. O projeto urbanístico de loteamento deverá ser apresentado em 03 (três) vias impressas (conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas) e uma via digital na versão/plataforma solicitada pela Prefeitura, contemplando no mínimo:

I - planta geral de localização, que compreenda a região onde o terreno estiver localizado, os logradouros vizinhos e o zoneamento previsto na respectiva lei;

II - planta planialtimétrica, na escala mínima de 1:500, indicando:

- a) norte magnético e verdadeiro;
- b) pontos de amarração ou de referência da obra;
- c) cursos d'água, áreas alagadiças e mangues, se houver;
- d) alinhamento das vias públicas existentes e respectivo gabarito;
- e) edificações existentes;
- f) subdivisão das quadras em lotes com as respectivas dimensões e numeração;
- g) sistema de vias com a respectiva hierarquia e denominação provisória (Rua A, B);
- h) dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;
- i) perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;
- j) marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos das curvas e linhas projetadas;
- k) todas as linhas de escoamento das águas pluviais e respectivas bocas de lobo, em planta e perfis;
- l) praças e demais áreas públicas estabelecidas pela legislação vigente, observados os critérios mínimos previstos em lei;
- m) áreas de preservação permanente, faixas sanitárias e faixas "non aedificandi" estabelecidas pela legislação vigente;
- n) linhas de transmissão de energia e suas faixas de domínio, se houver;
- o) áreas destinadas à instalação de bombas de recalque e reservatório de água, se houver;
- p) quadro resumo das diversas áreas indicadas no projeto, inclusive o número de lotes e quadras, áreas das vias públicas, dos espaços livres, dos espaços destinados

a edifícios públicos e remanescentes loteáveis, e respectivos percentuais em relação à área total.

III - memorial descritivo, especificando a destinação dos esgotos domésticos e a descrição das áreas públicas, se houver.

Art. 107. Os projetos complementares deverão constar de:

I - projeto detalhado de arruamento;

II - projeto de rede de abastecimento d'água aprovada pelo órgão competente;

III - projeto de rede elétrica e de iluminação pública aprovado pelo órgão competente;

IV - projeto de rede de esgotos e, quando necessário, de sistema de tratamento de efluentes aprovado pelo órgão competente;

V - projeto de rede de escoamento das águas pluviais, dimensionadas conforme cálculo de vazão do trecho ou bacia contribuinte, obedecendo aos critérios estabelecidos pela Superintendência de Desenvolvimento de Recursos Hídricos e Saneamento Ambiental (SUDERHSA) e projeto municipal, quando existente;

VI - projeto paisagístico e de arborização por profissional habilitado no CREA exigido pela Prefeitura Municipal.

Art. 108. Será necessária a apresentação de parecer do Departamento de Agricultura e Meio Ambiente favorável ou sugerindo restrições a que a gleba seja parcelada, para os casos de empreendimentos que poderão gerar grandes impactos, tais como em terrenos:

I - com área superior a dois mil e quinhentos metros quadrados;

II - com presença de nascentes, cursos d'água, represas, qualquer recurso hídrico e vegetação arbórea significativa;

III - que constituam áreas alagáveis, aterradas com material nocivo à saúde pública, geomorfologicamente degradadas ou com declividade superior a trinta por cento.

Art. 109. Todas as pranchas dos projetos deverão conter assinatura do proprietário e responsável técnico, anexada a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART.

Seção IV

Da Aprovação dos Projetos

Art. 110. Considera-se aprovado o projeto de parcelamento que possua licença urbanística e licença ambiental.

Art. 111. A implantação de parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Bom Sucesso do Sul depende de análise e aprovação do projeto, com a emissão da respectiva licença urbanística pela autoridade licenciadora, observando-se:

I - a exigência de licenciamento ambiental do parcelamento do solo para fins urbanos, pelo órgão ambiental competente;

II - admite-se a exigência de renovação periódica da licença ambiental, a critério do órgão licenciador ambiental;

III - a licença ambiental do parcelamento não pressupõe a licença ambiental das obras e atividades a serem implantadas nos lotes ou unidades autônomas produzidos, a qual deve ser feita na forma da legislação ambiental, pelo órgão ambiental competente;

IV - os parcelamentos de pequeno porte e os desmembramentos que não resultem em mais de dez unidades dispensam a licença ambiental.

Art. 112. Recebido o projeto de loteamento, com todos os elementos e de acordo com as exigências desta Lei, a Prefeitura Municipal procederá ao exame das plantas e do memorial descritivo, podendo recusar a indicação das áreas a serem doadas ou dos lotes a serem caucionados e escolher outros, bem como exigir modificações que se façam necessárias.

§ 1º A Prefeitura Municipal disporá de noventa dias para pronunciar-se, ouvidas as autoridades competentes, para a aprovação, ou não, do projeto de loteamento, e sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização.

§ 2º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão.

§ 3º Aprovado o projeto de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal expedirá um Alvará de Licença no qual deverão constar as condições em que o loteamento é autorizado, as obras a serem realizadas, o prazo para execução, a

indicação das áreas que passarão a integrar o domínio do município no ato de seu registro e a descrição das áreas caucionadas por força desta Lei.

Art. 113. A aprovação do projeto de loteamento ficará condicionada à arborização das vias e, se necessário, dos locais destinados à área verde sob responsabilidade do empreendedor, conforme solicitação da Prefeitura Municipal.

Art. 114. Poderá ser negada a aprovação de loteamento, subdivisão de terrenos ou abertura de via ou logradouro que se contraponham ao interesse público ou sacrifiquem o desenvolvimento e planejamento do Município de Bom Sucesso do Sul.

Art. 115. O Município poderá aprovar parcelamentos com as obras de infraestrutura incompletas ou parciais, desde que o empreendedor ofereça como garantia de sua execução, imóvel a ser caucionado, em valor correspondente ao das obras a serem executadas, conforme avaliação do órgão competente.

Seção V

Da Emissão de Alvará

Art. 116. O alvará de conclusão (total ou parcial) só será emitido após a conclusão das obras e dele deve constar o nome do bairro, número dos quarteirões aprovados, nomes das firmas executoras e consultora, assinatura do responsável técnico pelo acompanhamento das obras e do Departamento de Obras e Serviços Urbanos.

Art. 117. Não serão fornecidos alvarás de licença para construção, reforma ou demolição em lotes resultantes de parcelamentos não aprovados pelo Município.

Art. 118. Para emissão do alvará de conclusão será exigida a apresentação dos seguintes documentos:

I - Termo de Recebimento das concessionárias de água, esgoto e iluminação pública;

II - laudo da firma executora atestando a qualidade da obra e que a mesma foi executada conforme os respectivos projetos;

III – comprovante de recolhimento da segunda parcela da Taxa de Fiscalização de Obras Particulares.

Art. 119. Expedido o alvará de licença para o início das obras, o empreendedor poderá dar início às mesmas, mediante comunicação dirigida à Prefeitura.

Art. 120. O prazo para execução das obras será de dois anos, contados a partir da data da autorização, o qual deverá ser anualmente renovado.

Parágrafo único. O empreendedor que não cumprir o prazo disposto no caput deste artigo ficará sujeito à multa estabelecida nesta Lei, até a conclusão da obra.

Seção VI

Da Entrega das Obras

Art. 121. Uma vez realizadas as obras e estando quitados os tributos municipais, a Prefeitura a requerimento do interessado aprovará o parcelamento após a realização de devida vistoria, fornecendo certidão e cópia visada do projeto, a ser averbada no Registro de Imóveis pelo interessado no prazo máximo de cento e oitenta dias.

§ 1º A manifestação da autoridade licenciadora deve se dar mediante a expedição do Termo de Vistoria e Recebimento de Obras.

§ 2º Todas as eventuais exigências oriundas da vistoria devem ser comunicadas pela autoridade licenciadora de uma única vez ao empreendedor.

§ 3º A Apresentação de exigências pela autoridade licenciadora interrompe o prazo previsto para o recebimento, que recomeça a fluir depois de cumpridas as exigências pelo empreendedor.

Art. 122. Na entrega das obras, exige-se que as quadras, lotes ou as unidades autônomas do parcelamento estejam devidamente demarcadas, admitindo-se a tolerância de cinco por cento em relação às medidas lineares previstas no projeto.

§ 1º Havendo diferença de medida, ainda que dentro do limite de tolerância, o empreendedor deve providenciar a devida retificação no Serviço de Registro de Imóveis, sem prejuízo das consequências contratuais.

§ 2º No caso da diferença ser superior ao limite de tolerância, a retificação depende de revisão da licença urbanística.

Art. 123. O empreendedor deve solicitar averbação do termo de vistoria e recebimento de obras na matrícula em que se acha registrado o parcelamento, no prazo máximo de quinze dias de sua expedição.

Art. 124. Os órgãos e entidades da administração direta e indireta municipal, estadual ou federal, bem como os concessionários ou permissionários de serviços públicos, subordinam-se a todas as condições prescritas nesta lei.

CAPÍTULO III

DO REGISTRO DO PARCELAMENTO

Art. 125. O Registro Imobiliário do parcelamento deve ser feito no Cartório de Registro de Imóveis na forma prevista em lei, contendo, entre outros dados:

I - o nome do empreendimento;

II - a indicação das licenças concedidas e suas datas;

III - a indicação das áreas, em metros quadrados, destinadas aos lotes ou unidades autônomas, bem como das áreas destinadas ao uso público ou comum dos condôminos;

IV - os nomes dos futuros logradouros públicos, se os mesmos já constarem do projeto aprovado;

V - as restrições administrativas, convencionais e legais;

VI - o prazo previsto de término da execução das obras e serviços;

VII - quadro contendo a identificação de cada lote ou unidade autônoma, com sua quadra e número e o número de sua matrícula.

Parágrafo único. O parcelamento não pode ser registrado se a descrição do imóvel constante da matrícula não corresponder ao projeto aprovado.

Art. 126. Juntamente com o registro do parcelamento, devem ser abertas as matrículas correspondentes a cada um dos lotes ou unidades autônomas, cuja descrição deve conter:

I - o número do lote e quadra, o nome do logradouro que faz frente, as medidas perimetrais e área, e os lotes confrontantes com os números de suas respectivas matrículas;

II - quanto às unidades autônomas, o seu número e quadra, as medidas perimetrais e área, a fração ideal da área comum e as unidades confrontantes com o número de suas respectivas matrículas.

Art. 127. As restrições administrativas, convencionais e legais, bem como os ônus, devem ser transportados para as matrículas abertas por meio de averbação.

Art. 128. O empreendedor deve requerer o registro do parcelamento dentro de cento e oitenta dias da data de aprovação do projeto, sob pena de caducidade das respectivas licenças, acompanhado dos seguintes documentos:

I - título de propriedade da gleba ou lote,

II - histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos vinte anos, acompanhado das respectivas certidões expedidas pelo Oficial do Registro de Imóveis;

III - certidões negativas nos termos da Lei;

IV - cópias autênticas de:

a) licenças urbanísticas e ambiental do parcelamento;

b) projeto;

c) memorial descritivo e do cronograma físico;

d) instrumento de garantia de execução das obras a cargo do empreendedor.

V - cláusulas padronizadas que regem os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas;

VI - autorização do cônjuge do empreendedor ao parcelamento, salvo no caso de separação absoluta de bens;

VII - instrumento de instituição e convenção do condomínio urbanístico.

§ 1º Se o empreendedor não for o proprietário do imóvel, serão exigidos:

I - certidões de ações penais e cíveis condenatórias nos termos da lei;

II - autorização do cônjuge do proprietário do imóvel, ou do promitente comprador, ou cessionário, ou promitente cessionário ou superficiário, conforme o caso;

III - declaração do proprietário do imóvel dando anuência ao empreendimento, e responsabilizando-se, no caso de rescisão de contrato com o empreendedor, pelas obrigações assumidas;

IV - contrato de parceria firmado nos termos desta lei;

§ 2º Na hipótese de o empreendedor ser o Poder Público, fica dispensada a apresentação:

I - das certidões e a autorização de que trata o inciso II deste artigo;

II - dos documentos constantes nos incisos I e II deste artigo, no caso de imóvel desapropriado por interesse social com prévia imissão de posse registrada na matrícula.

Art. 129. O Oficial do Registro de Imóveis tem o prazo de quinze dias, contado da data do protocolo do pedido de registro do parcelamento, para o exame dos documentos apresentados e comunicar ao empreendedor as eventuais exigências para o registro.

Art. 130. Estando a documentação em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis deve autuar o requerimento com os documentos e, informar o fato à autoridade licenciadora, providenciar a publicação de edital, contendo um resumo do pedido de parcelamento e um desenho simplificado da localização do imóvel.

Parágrafo único. O Edital se processará na forma da Lei que regula os Registros Imobiliários em vigor, bem como as providências cabíveis no que tange as impugnações.

Art. 131. Registrado o parcelamento, o Oficial do Registro de Imóveis deve encaminhar à autoridade licenciadora a certidão correspondente.

Art. 132. A partir do registro do parcelamento, as áreas destinadas ao uso público, constante do projeto, passam a integrar o domínio do Município, independentemente de qualquer instrumento de sua outorga.

§ 1º O disposto no caput se aplica também aos parcelamentos do solo para fins urbanos efetuados sobre imóveis de propriedade da União ou do Estado, condicionando-se a apresentação de termo de anuência destes.

§ 2º Na hipótese de o Município dar outra destinação ao imóvel, retirando-lhe o uso público, o domínio das áreas afetadas ao uso comum do povo reverte à União ou ao Estado, através do termo de reversão da titularidade dominial, expedido pela autoridade federal ou estadual.

Art. 133. O registro do parcelamento só pode ser cancelado, ouvido o Ministério Público:

I - por decisão judicial;

II - a requerimento do empreendedor, se não houver lotes ou unidades autônomas vendidos, com a anuência da autoridade licenciadora;

III - a requerimento do empreendedor, em conjunto com todos os adquirentes de lotes ou unidades autônomas, com anuência da autoridade licenciadora;

IV - a requerimento da autoridade licenciadora, no caso de parcelamento registrado há mais de dez anos e não implantado, cuja licença urbanística não atenda as normas em vigor;

V - no caso em que à área seja objeto de regularização fundiária, que havia sido objeto de parcelamento anterior, registrado mas não executado, ou executado em desconformidade com seu licenciamento.

Art. 134. Os parcelamentos e desmembramentos que não resultem em mais de 10 (dez) unidades deve ser requerido pelo empreendedor e instruído com a devida licença urbanística, plantas e memoriais descritivos da gleba ou lote e das parcelas a serem criadas, obedecidas as normas contidas na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 135. O registro de condomínio urbanístico rege-se pelo disposto nesta Lei, e suplementarmente, pela Lei Federa nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 136. Nenhum imóvel pode ser alienado sem antes estar devidamente matriculado no Serviço de Registro de Imóveis, bem como, não podem ser objeto de alienação partes destacadas de terreno, sem antes ter sido o imóvel devidamente parcelado ou regularizado nos termos desta lei.

CAPÍTULO IV DOS CONTRATOS

Art. 137. A alienação dos lotes ou unidades autônomas pode ser contratada por qualquer uma das formas previstas em lei, sendo vedada a cláusula de arrependimento nos contratos preliminares, sob pena de considerar-se não escrita.

Art. 138. Os contratos de alienação dos lotes ou unidades autônomas são regidos por disposições específicas a cada contratação e por cláusulas padronizadas, nos termos da Legislação Federal pertinente.

Art. 139. A alienação de imóvel parcelado caracteriza-se como uma relação de consumo, submetendo-se à Lei Federal nº 8.078, de 11 de setembro de 1990, e à Lei Federal 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações.

Art. 140. O contrato deve ser prenotado no Serviço de Registro de Imóveis no prazo de noventa dias de sua celebração.

§ 1º A obrigação de promover o registro do contrato é do Empreendedor, podendo exigir do adquirente o reembolso das despesas.

§ 2º Decorrido o prazo previsto no *caput*, o empreendedor não pode exigir do adquirente do lote ou unidade autônoma o cumprimento de quaisquer das obrigações previstas no contrato antes do seu registro.

§ 3º O contrato preliminar pode ser realizado por instrumento particular e, cumpridas as obrigações estipuladas, qualquer das partes pode exigir a celebração do contrato definitivo.

§ 4º Na cessão de direitos ou na promessa de cessão feita pelo empreendedor não proprietário, cumpridas as obrigações pelo adquirente, não pode o proprietário recusar-se a outorgar o contrato definitivo de transferência da propriedade.

§ 5º Apresentadas as certidões obrigatórias no ato do registro do contrato preliminar, fica dispensada sua apresentação na transferência posterior do domínio.

Art. 141. O contrato preliminar, desde que registrado, vale como título para o registro da propriedade do lote ou unidade autônoma adquiridos, quando acompanhado da respectiva prova de quitação.

Parágrafo único. Decorrido o prazo prescricional, contado a partir da data prevista para o pagamento da última parcela, presume-se quitado o contrato com a comprovação da inexistência de ação de cobrança, de notificação pelo Serviço de Registro de Imóveis ou de rescisão contratual.

Art. 142. Admite-se a cessão da posse provisória Municipal pelo Poder Público referida no art. 42, inciso XX, alínea c, desta Lei, por instrumento particular de imóvel,

atribuindo-se, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

§ 1º A cessão da posse referida no caput, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui direito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

§ 2º Registrada a sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no *caput* converte-se em propriedade, a caução em hipoteca, a sua cessão em compromisso ou contrato de compra e venda, ou outra modalidade contratual colimada, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstâncias que, demonstradas ao Serviço de Registro de Imóveis, devem ser averbadas na respectiva matrícula.

Art. 143. Na desapropriação, a imissão de posse registrada na matrícula é um direito real, passível de cessão ou promessa de cessão e, quando outorgado pelo desapropriante, mediante termo ou contrato da administração pública, independe de testemunhas e reconhecimento de firmas, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Parágrafo único. O direito real de que trata o *caput* pode ser dado em garantia nos contratos de financiamentos habitacionais.

Art. 144. As questões de insolvência ou de falência, bem como cessão, são regidas pela Lei Federal nº 6.766/79 e suas alterações.

Art. 145. Vencida e não paga a prestação, o contrato fica rescindido de pleno direito sessenta dias depois de constituído em mora o devedor, e os procedimentos legais estão amparados na legislação federal pertinente.

Art. 146. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis, desde que realizadas em conformidade com o contrato e com a lei, por ele levadas a efeito no imóvel, deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição em contrário.

Art. 147. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento, indicando a quantia paga.

§ 1º Somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote ou unidade autônoma, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 2º Ocorrendo o depósito mencionado no § 1º, o Oficial do Registro de Imóveis deve notificar o interessado para receber o valor no prazo de dez dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 3º No caso de não ser encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, em conta de poupança, conforme dispõe o Código de Processo Civil.

Art. 148. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só pode ser cancelado:

- I** - por decisão judicial;
- II** - a requerimento conjunto das partes contratantes;
- III** - quando houver rescisão comprovada do contrato.

Art. 149. Após a quitação do preço, deve ser efetivada a lavratura da escritura de compra e venda no prazo de 30 (trinta) dias, observadas demais regulamentações previstas em Lei.

Art. 150. Com a certidão expedida pelo Serviço de Registro de Imóveis competente atestando que o contrato está quitado, o Poder Público, a requerimento do adquirente, deve fazer a transferência do lançamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote ou unidade autônoma para o nome do adquirente.

Art. 151. As pessoas jurídicas de direito público interno estão dispensadas da lavratura de escritura pública, assim como do reconhecimento de firma, para os atos translativos de direitos reais, bastando que o instrumento seja lavrado em papel timbrado e que possua a assinatura do agente público competente para o ato, não se aplicando as restrições do art. 108 do Código Civil.

Art. 152. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o parcelamento não estiver regularmente registrado.

CAPÍTULO V DA INTERVENÇÃO

Art. 153. No caso de o empreendedor estar executando o parcelamento sem registro, em desacordo com o projeto aprovado ou em descumprimento ao cronograma físico, a autoridade licenciadora deve notificá-lo para, no prazo e nas condições fixadas, regularizar a situação, sem prejuízo da aplicação das devidas sanções administrativas.

§ 1º Além do previsto no caput deste artigo, a autoridade licenciadora deve comunicar a irregularidade ao Ministério Público, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

§ 2º Havendo a omissão da autoridade licenciadora, o Ministério Público também pode promover a notificação do empreendedor prevista no caput deste artigo.

Art. 154. Qualquer pessoa pode comunicar ao Poder Público municipal a existência de parcelamento irregular, devendo os agentes públicos competentes tomar imediatamente as providências cabíveis, na forma do artigo anterior, sob pena de incorrer em improbidade administrativa.

Art. 155. Decorrido o prazo previsto no caput do artigo anterior, sem regularização e havendo risco de a irregularidade vir a causar dano à ordem urbanística, a autoridade licenciadora pode decretar a intervenção no empreendimento, nos termos da Lei Federal nº 6.766 e alterações.

TÍTULO III DO PARCELAMENTO RURAL

Art. 156. Na área rural só será permitido o parcelamento do solo para fins rurais, sendo vedado o parcelamento do qual resultem áreas de terreno de dimensão inferior à do módulo rural da região, estabelecido pelo Órgão Federal competente.

§ 1º O loteamento para fins rurais deve criar novas unidades rurais, respeitado o módulo ou a fração mínima de parcelamento, com vistas à exploração agrícola, ou pecuária ou extrativa e agroindustrial.

§ 2º O parcelamento rural está sujeito às regras do Decreto Lei 58/37; do Estatuto da Terra e decretos regulamentadores.

Art. 157. Nos termos da legislação federal o parcelamento de imóvel rural pode ser:

I - parcelamento de imóvel rural, para fins urbanos, localizado em zona urbana ou de expansão urbana: rege-se pelas disposições da Lei 6.766/79, legislações estaduais e municipais pertinentes, cabendo ao INCRA proceder a requerimento do interessado, à atualização do cadastro rural, desde que o parcelamento seja aprovado pela Prefeitura Municipal e registrado no Registro de Imóveis;

II - parcelamento para fins urbanos, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana: rege-se pelas disposições do art. 96 do Decreto Federal nº 59.428/66, do art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79 e pela Instrução INCRA nº 17-b, de 11/12/80, cabendo ao INCRA unicamente sua prévia audiência. Constituem esta modalidade:

- a) formação de núcleos urbanos;
- b) formação de sítios de recreio;
- c) parcelamento destinado à industrialização.

III - parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana: rege-se pelas disposições do art. 61 da Lei Federal nº 4.504/64, do art. 10 da Lei Federal nº 4.947/66, arts. 93 e seguintes do Decreto Federal nº 59.428/66 e do art. 8º da Lei Federal nº 5.868/72, cabendo ao INCRA a prévia aprovação do projeto. Neste caso, os projetos de loteamento deverão observar os seguintes preceitos:

- a) os estabelecidos na Lei Federal nº 4.771, de 15.09.1965 (Código Florestal);
- b) nenhum lote poderá ser colocado à venda sem a prévia aprovação do projeto pelo INCRA e sem o respectivo registro no Registro de Imóveis;
- c) a área mínima a ser loteada não poderá ser inferior a cinco vezes o módulo da exploração prevista, da respectiva zona típica;
- d) a área mínima de cada lote, não poderá ser inferior ao módulo da exploração prevista ou à fração mínima de parcelamento, da respectiva zona típica;
- e) os loteamentos da espécie deverão estar localizados próximos a núcleos urbanos, que lhes sirvam de apoio, ou neles deverá estar prevista a formação de núcleos urbanos.

TÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 158. Fica instituída a Política Municipal de Regularização Fundiária Urbana, para regularização de loteamentos irregulares, cujas diretrizes estão pautadas na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, por previsão legal na Lei do Plano Diretor Municipal, e nas seguintes orientações:

I - observância das determinações do Plano Diretor Municipal;

II - articulação com as políticas setoriais de habitação, saneamento ambiental e mobilidade urbana, nos diversos níveis de governo;

III - prioridade para a permanência da população na área ocupada, assegurados o nível adequado de habitabilidade e a melhoria das condições de sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

IV - controle visando a evitar novas ocupações ilegais na área objeto de regularização;

V - articulação com iniciativas públicas e privadas voltadas à integração social e à geração de emprego e renda.

Art. 159. Para a efetivação do direito social à moradia e à cidade e em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos, o Município busca promover a regularização fundiária de interesse social, nos seguintes casos:

I - assentamentos informais, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta Lei;

II - parcelamentos irregulares, assim entendidos como aqueles não licenciados ou executados sem observância das determinações do ato administrativo de licença, ocupados predominantemente por população de baixa renda, inseridos em área urbana, existentes na data de publicação desta lei.

Parágrafo único. Excepcionalmente, para evitar lesão aos padrões de desenvolvimento urbano, na garantia do direito social à moradia e no fomento ao desenvolvimento econômico-social, o Município, discricionariamente, buscará promover a regularização fundiária de parcelamentos irregulares, existentes na data de publicação desta Lei, não enquadrados no inciso II.

Art. 160. As regularizações de assentamentos informais e os parcelamentos irregulares, ocupados predominantemente por população de baixa renda inseridos em área urbana, além de observar as permissões para o parcelamento constantes nesta lei, devem:

I - ser objeto de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental específico, elaborado com a participação da comunidade envolvida;

II - garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;

III - não agravar a situação dos corpos hídricos utilizados para a captação de água destinada ao abastecimento humano;

IV - garantir a segurança da população em relação a inundações, erosão e deslizamento de encostas;

V - prever solução de realocação, preferencialmente na mesma área ou em área adjacente, para a população que não puder permanecer no local.

Parágrafo único. A observância dos requisitos previstos nos incisos II, III e IV, deve ser demonstrada por meio de estudos ambientais simplificado, específicos, com conteúdo definido pelo órgão responsável pela licença ambiental.

CAPÍTULO II

DA POLÍTICA MUNICIPAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Seção I

Dos Procedimentos de Regularização Fundiária Urbana

Art. 161. A política de regularização fundiária no município tem como escopo a identificação e titulação dos possuidores de imóveis em áreas urbanas com ocupação informal ou irregular, bem como prescrever e implementar ações que visem proporcionar à população a moradia com condições essenciais de sustentabilidade, habitabilidade, acessibilidade urbana e segurança.

§ 1º Para a titulação referida no caput, ficam estabelecidas as seguintes providências:

I - elaboração e registro do projeto do loteamento;

II - realização das obras de urbanização e sua aceitação pela prefeitura;

III - entendimentos com Cartórios de Registro de Imóveis;

IV - participação da comunidade;

V - instituição de Comissão, com participação obrigatória de representantes de:

- a) Departamento de Obras e Serviços Urbanos;
- b) Departamento de Administração e Planejamento;
- c) Assessoria Jurídica do Município;
- d) Ministério Público e Defensoria Pública;
- e) SANEPAR;
- f) população organizada, através de associações de moradores;
- g) Conselho de Desenvolvimento Municipal.

§ 2º A Comissão referida no inciso V do § 1º deve ser instituída por decreto ou lei municipal, como um espaço de articulação técnica e política, para discutir, definir e encaminhar soluções e prioridades da política de loteamentos para o Município, com reuniões periódicas envolvendo todos os componentes.

Art. 162. As ações da Política Municipal de Regularização Fundiária envolvem:

I - levantamento da área a ser regularizada, identificando-se as condições ambientais, os riscos à segurança e a capacidade de infraestrutura existente;

II - identificação das unidades ocupadas e seus ocupantes, contendo todas as informações necessárias ao projeto de regularização, incluindo, coordenadas georreferenciadas, de acordo com a Lei Federal nº 10.267/01;

III - apresentação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental.

Parágrafo único. Deve compor o Projeto:

I - desenhos indicando:

- a) as áreas passíveis de consolidação;
- b) a criação de vias de circulação ou a ampliação das existentes, bem como a integração com o sistema viário adjacente existente ou projetado;
- c) a reserva de áreas destinadas a uso público, quando possível;
- d) as parcelas a serem regularizadas ou remanejadas.

II - memorial descritivo com a indicação de todos os elementos considerados relevantes para a implantação do projeto, incluindo, no mínimo:

- a) a identificação do imóvel objeto de regularização, com as medidas perimetrais, área total e coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites;

b) a descrição das Unidades a serem regularizadas, identificadas por seu número e quadra, e das áreas referidas nas alíneas "a" a "c", do inciso I, com indicação de sua área, medidas perimetrais, coordenadas preferencialmente georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites e seus confrontantes.

III - informações sobre:

- a)* a solução para a realocação da população, se necessária;
- b)* as medidas para garantir a sustentabilidade urbanística, social e ambiental da área ocupada;
- c)* as medidas ambientais mitigadoras e compensatórias necessárias;
- d)* as ações para melhoria da qualidade ambiental da bacia hidrográfica em que a área está inserida, em especial em relação aos corpos hídricos utilizados para captação destinada ao abastecimento humano;
- e)* a densidade de ocupação admissível e a necessidade de adequação da infraestrutura básica;
- f)* processos e mecanismos de gestão de regularização fundiária, incluindo, obrigatoriamente, a participação da comunidade envolvida;
- g)* mecanismos de fiscalização e controle das construções nas ocupações consolidadas;
- h)* acessibilidade aos espaços públicos e coletivos e aos equipamentos comunitários;
- i)* as condições para garantir a segurança da população em relação a inundações e erosão;
- j)* as obras e os serviços a serem realizados, bem como o prazo recomendado para a sua execução.

Art. 163. A iniciativa da regularização fundiária é facultada a qualquer pessoa física ou jurídica, para agir individual ou coletivamente, inclusive:

- I** - ao próprio beneficiário, tendo em vista a garantia de seus direitos nos foros competentes;
- II** - às cooperativas habitacionais, associações de moradores ou outras associações civis.

Art. 164. Fica assegurada ampla participação comunitária em todas as etapas da regularização fundiária, como condição indispensável para sua validade, legitimidade e sustentabilidade social.

Parágrafo único. É obrigatório que a proposta de regularização passe por, no mínimo, uma audiência pública coordenada pelo Poder Público Municipal.

Art. 165. No caso de regularização fundiária de interesse social realizada nos termos desta Lei, cabe ao Município ou, quando for o caso, a seus concessionários, a implantação:

I - do sistema viário;

II - da infraestrutura básica;

III - da infraestrutura complementar necessária;

IV - dos equipamentos comunitários necessários.

Art. 166. Todos os projetos de consolidação e regularização urbanístico-ambiental devem ser submetidos a licenciamento ambiental, sujeitos aos procedimentos estabelecidos pela autoridade licenciadora.

Art. 167. A autoridade licenciadora pode estabelecer procedimentos simplificados para análise do projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, em razão das especificidades da regularização fundiária de interesse social.

Art. 168. A regularização fundiária pressupõe, entre outras ações, a regularização jurídica da situação dominial das áreas ocupadas irregularmente que pode ser precedente, concomitante ou superveniente à implantação de projeto de consolidação e regularização urbanístico-ambiental, particularmente quando promovida em reconhecimento a direitos reais legalmente constituídos.

Parágrafo único. Não constitui impedimento à realização de obras de implantação de infraestrutura básica e de equipamentos comunitários pelo Poder Público, o fato de a regularização jurídica não ter sido concluída.

Art. 169. A regularização pode ser realizada por meio de retificação coletiva do registro, nos locais já urbanizados e sem necessidade de qualquer implemento na infraestrutura, desde que a irregularidade se limite a falta de abertura de matrículas, imprecisão do registro, omissão de dados ou diferenças de medidas na implantação do parcelamento.

§ 1º Para cada quadra, deve ser elaborada planta com indicação de todos os lotes ou unidades autônomas de acordo com as ocupações consolidadas, com suas medidas perimetrais, áreas e preferencialmente, com as coordenadas georreferenciadas dos vértices definidores de seus limites, acompanhada do memorial descritivo.

§ 2º Os proprietários devem ser notificados para, em quinze dias, manifestarem sua concordância com a nova descrição.

§ 3º Ocorrendo impugnação e verificado que o seu teor envolve questão de demarcação a ser resolvida na esfera judicial, os lotes ou unidades autônomas envolvidos devem ser excluídos da retificação.

§ 4º Aprovada a planta com as eventuais ressalvas do § 3º, ela deve ser encaminhada, acompanhada do memorial descritivo, ao Oficial do Registro de Imóveis, para serem averbadas nas matrículas as descrições retificadas, bem como para a abertura das matrículas restantes.

§ 5º Retificada a descrição, poderão ser registrados os títulos que atendam aos requisitos previstos na Lei.

Seção II

Dos Núcleos de Urbanização Específica

Art. 170. Fará parte da Política Municipal de Regularização Fundiária, a implantação de Núcleos de Urbanização Específica para atender às ocupações esparsas nas áreas rurais do Município, constituídos por famílias de baixa renda, com o objetivo de promover o desenvolvimento e a integração à agricultura familiar, com apoio da EMATER.

Art. 171. A fim de resguardar a identidade cultural das famílias e os aspectos de um programa voltado especialmente à agricultura familiar, os Núcleos de Urbanização Específica deverão manter as características rurais nessas áreas.

Art. 172. Por tratar-se de regularização de interesse social, os imóveis decorrentes da implantação deste núcleo ficam sujeitos a critérios especiais de cobrança de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano a serem definidos em lei complementar.

Art. 173. Para viabilizar a aplicação deste programa, cabe ao Município, através de convênio com o INCRA e EMATER efetuar o levantamento cadastral dessas famílias, para se conhecer os seguintes dados básicos:

- I** - a localização, natureza e densidade habitacional;
- II** - situação de cidadania do grupo familiar, tais como Registro de Nascimento, Documento de Identidade, CPF, Título de Eleitor, CTPS;
- III** - delimitação de lote mínimo para cada família;
- IV** - documento de posse da propriedade (se existente);
- V** - georreferenciamento da área a ser regularizada;
- VI** - tempo de residência no local;
- VII** - atividade do grupo familiar;
- VIII** - cadastro especial de produtor rural;
- IX** - aposentadoria como trabalhador rural;
- X** - sistema de abastecimento de água e esgoto;
- XI** - fornecimento de energia elétrica;
- XII** - possibilidades de contratação do PRONAF.

Art. 174. De posse dos dados básicos o Município, reunido com o Conselho de Desenvolvimento Municipal haverá à definição das diretrizes e ações para a regularização fundiária dos núcleos.

Art. 175. Na regularização desses núcleos será observado:

- I** - O uso do solo em sintonia com os preceitos do código florestal, tais como:
 - a) Preservação de remanescentes de vegetação nativa;
 - b) Manutenção da faixa de preservação permanente de, no mínimo, cinquenta metros de largura para as nascentes e trinta metros para os cursos d'água e lagos;
 - c) Implantação e preservação de mata ciliar;
 - d) Preservação das várzeas e planícies de inundação dos cursos d'água, onde não poderá ocorrer nenhum tipo de impermeabilização do solo.
- II** - As áreas a serem regularizadas deverão ser aprovadas de acordo com as diretrizes urbanísticas, na forma de loteamentos destinados a habitações unifamiliares horizontais, ou implantação de empreendimentos para atividades turísticas, recreativas e culturais com, no máximo dois pavimentos (térreo e superior), atividade comercial e serviços para suporte das áreas residenciais.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E TRANSITÓRIAS DA
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 176. Nos termos do art. 161, § 1º, inciso V e § 2º, deverá ser constituída a Comissão ali referida, no prazo máximo de cento e oitenta dias, a contar da aprovação da presente lei, para que seja iniciada a Política Municipal de Regularização Fundiária, no Município de Bom Sucesso do Sul.

Art. 177. O registro de imóveis realizado no âmbito da regularização fundiária de interesse social em áreas urbanas rege-se pelo disposto na Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, bem como pelas demais normas federais pertinentes.

TÍTULO V
DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E DISPOSIÇÕES FINAIS DO
PARCELAMENTO URBANO

Art. 178. Os infratores da presente Lei estarão sujeitos às penalidades impostas por infrações administrativas contra a Ordem Urbanística, sem prejuízo da aplicação de outras sanções cabíveis, em especial as prevista na Lei Federal nº 6766/79 e suas alterações, bem como da obrigação de reparar os danos causados à ordem urbanística e a terceiros.

Art. 179 Dar início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes da licença urbanística: PENA – Multa de 100 UFM (Unidade Fiscal Municipal) e embargo do empreendimento.

Art. 180. Expedir licença urbanística sem a observância das disposições desta Lei ou título de legitimação de posse a quem saiba não preencher os requisitos exigidos em lei: PENA – Multa de 250 UFM (Unidade Fiscal Municipal).

Parágrafo único. Comete também a infração prevista na parte final do *caput* aquele que, mediante declaração falsa ou outro meio fraudulento, contribui para a expedição indevida do título de legitimação de posse, sem prejuízo das sanções penais cabíveis.

Art. 181. Sem prejuízo da punição de outros agentes públicos envolvidos e da aplicação de outras sanções cabíveis, o agente público incorre em improbidade administrativa, nos termos da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, quando estimular, permitir ou omitir-se em relação a:

I - parcelamentos do solo para fins urbanos efetivados em desacordo com esta Lei;

II - ocupações informais ou irregulares do solo urbano.

Parágrafo único. Incorre igualmente em improbidade administrativa o agente público que deixar de cumprir, injustificadamente, os prazos e outras determinações previstas nesta Lei para a prática dos atos de sua competência.

Art. 182. As infrações previstas neste Capítulo aplicam-se também aos condomínios urbanísticos implantados na forma do art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 183. A regularização fundiária efetivada nos termos desta Lei, posterior ao parcelamento, ou a celebração de termo de ajustamento de conduta, não extinguem a punibilidade.

Art. 184. O empreendedor deve manter conta corrente única e específica em sua contabilidade relativa a cada empreendimento regido por esta Lei, para a movimentação dos recursos recebidos dos adquirentes de lotes ou unidades autônomas.

Parágrafo único. Além do disposto no caput deste artigo, os empreendimentos regulados por esta Lei podem ser constituídos sob regime de patrimônio de afetação, a critério do empreendedor.

Art. 185. Ocorrendo a execução de parcelamento licenciado, mas não registrado, a localização, dimensão e finalidade das áreas destinadas a uso público não podem ser alteradas, sob pena de aplicação das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

§ 1º Na hipótese de execução de parcelamento não licenciado, a autoridade licenciadora deve definir, no processo de regularização fundiária, a localização, dimensão e finalidade das áreas de que trata o caput deste artigo.

§ 2º Caso não seja possível alcançar o percentual de áreas destinadas a uso público exigido por lei municipal, o empreendedor deve ressarcir o Município, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas.

Art. 186. Os condomínios civis em que os moradores sejam proprietários de frações ideais do terreno, mas exerçam posses localizadas, podem, por decisão de dois terços dos proprietários das frações, transformá-las em condomínios urbanísticos, dispensando-se a aprovação de projeto, se já possuírem um aprovado anteriormente pela autoridade licenciadora, observando-se o que segue:

I - elaboração de projeto específico;

II - observar o contido no art. 47 e parágrafo único;

III - observar os requisitos para o parcelamento, contidos nos arts. 56 e seguintes, da presente Lei, ressalvada a possibilidade de redução, a critério da autoridade licenciadora, do percentual de áreas destinadas a uso público, definido no art. 56 desta Lei.

§ 1º Os clubes de campo que, pelas características de ocupação, sejam parcelamentos do solo para fins urbanos de fato, podem ser regularizados na forma do caput, com a extinção da associação proprietária do terreno e com a transferência aos sócios cotistas das frações ideais do terreno.

§ 2º Os condomínios de que trata este artigo não podem incorporar como áreas de uso comum do condomínio os logradouros que já tenham sido afetados pelo uso à utilização pública.

Art. 187. Nas ações de usucapião de imóveis regularizados nos termos desta Lei, assim como na ação visando à obtenção da concessão de uso especial sobre eles, o autor pode optar pelo procedimento previsto no art. 226, § 2º, da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Art. 188. Nas desapropriações, não são considerados como parcelados ou parceláveis, para fins de indenização, os lotes ou unidades autônomas ainda não vendidos ou compromissados, objeto de parcelamento não registrado.

Parágrafo único. No valor de indenização devem ser descontados os custos em que o Poder Público incorrer para a regularização do parcelamento.

Art. 189. O Município pode desapropriar áreas urbanas de interesse social, para promoção de parcelamentos, inseridos em planos de urbanização, de renovação urbana ou de operações urbanas consorciadas.

Art. 190. O empreendedor, ainda que já tenha vendido todos os lotes ou unidades autônomas, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação judicial destinada a impedir construção e uso em desacordo com restrições legais ou contratuais, ou para promover a demolição da construção desconforme.

Art. 191. Se o empreendedor integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do parcelamento irregular, é solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos adquirentes de lotes ou unidades autônomas e ao Poder Público.

§ 1º Também são solidariamente responsáveis os co-possuidores e coproprietários do imóvel objeto do parcelamento, ainda que não tenham anuído com sua implantação.

§ 2º A autoridade judicial pode decretar em ação civil pública ou cautelar a desconsideração da pessoa jurídica e a indisponibilidade dos bens necessários das pessoas referidas no caput deste artigo e § 1º, como medida liminar destinada a garantir a regularização do empreendimento ou o ressarcimento dos danos.

Art. 192. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei é sempre o da comarca da situação do lote ou da unidade autônoma, observado o disposto no art. 107 do Código de Processo Civil.

Art. 193. Considera-se nulo o fechamento de perímetro de loteamentos implantados até a entrada em vigor desta Lei.

Parágrafo único. Os responsáveis pelo fechamento, considerado nulo na forma do caput deste artigo, devem providenciar a desconstituição dos meios de fechamento adotados, ou a regularização nos termos desta Lei, no prazo de sessenta dias a contar da entrada em vigor desta Lei.

Art. 194. Após a entrada em vigor desta Lei, a implantação de parcelamentos do solo para fins urbanos em área fechada e com vedação de acesso somente é admitida na forma de condomínio urbanístico.

Art. 195. Os loteamentos aprovados antes da vigência da presente Lei e ainda não totalmente executados, terão um prazo de seis meses para iniciar a implantação do projeto aprovado, e após este prazo estarão sujeitos às exigências das mesmas.

Art. 196. Nenhum serviço ou obra pública será prestado ou executado em terreno arruado ou loteado sem prévia licença da Prefeitura Municipal.

Art. 197. A Prefeitura Municipal não se responsabilizará pelas diferenças que se verificarem tanto nas áreas como nas dimensões e forma dos lotes e quarteirões indicados no projeto aprovado.

Art. 198. Esta lei complementa as normas da legislação referente ao Plano Diretor Municipal de Bom Sucesso do Sul.

Art. 199. Os casos omissos serão analisados e deliberados pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal.

LIVRO III

DA COMPULSORIDADE DO APROVEITAMENTO DO SOLO URBANO

TÍTULO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 200. A presente lei estabelece as áreas onde será aplicado o dispositivo de compulsoriedade de aproveitamento do solo urbano na sede do Município de Bom Sucesso do Sul, em respeito à Constituição Federal, à Lei Orgânica Municipal e à Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), bem como dispõe sobre formas, prazos e mecanismos para exercê-la.

Art. 201. Aplicar-se-á a notificação para aproveitamento compulsório do solo urbano, instituída no art. 5º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), à propriedade urbana que estiver situada na Zona Central (ZC) e Zona de Residencial de Média Densidade (ZR-2) conforme definição da Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Municipal e imóvel demarcado em anexo à presente Lei, e que não estiver cumprindo com sua função social assim entendida como aquele lote urbano que:

I - estiver integralmente vazio ou estiver ocupado com coeficiente de aproveitamento inferior a dez por cento do coeficiente básico definido para a respectiva zona, conforme Anexo 5 - Quadro II da Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - estiver, mesmo edificado, abandonado há mais dois anos, sem que tenha havido nesse período tentativa de venda, locação, cessão ou outra forma de dar uso social à propriedade.

Parágrafo único. Para o cálculo do coeficiente de aproveitamento, será levada em conta apenas área computável, conforme definida na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano.

TÍTULO II

DA NOTIFICAÇÃO PARA APROVEITAMENTO COMPULSÓRIO

Art. 202. O Poder Executivo fará notificar todos os proprietários de imóveis internos ao perímetro que constem da Zona Central (ZC) e Zona Residencial de Alta Densidade (ZR-1), que apresentem as características mencionadas no art. 201 desta Lei, para que promovam o uso socialmente sustentável de seu imóvel, através de parcelamento ou de edificação, devendo apresentar, dentro dos prazos adiante estabelecidos, projeto de aproveitamento.

§ 1º A notificação de que trata o caput do presente artigo será entregue por funcionário público municipal diretamente ao proprietário da área ou, em se tratando de pessoa jurídica, a quem tenha poderes para representá-la.

§ 2º Se eventualmente frustradas três tentativas de notificação, com decurso de tempo de quinze dias entre si, fará o Município publicar a notificação através de edital em jornal local ou regional de ampla circulação.

§ 3º O Município fará averbar a notificação de que trata o caput do presente artigo junto à matrícula do imóvel perante o Serviço de Registro de Imóveis da Comarca.

TÍTULO III

DO PROJETO DE APROVEITAMENTO

Art. 203. Dentro do prazo de um ano, contado da entrega da notificação ou da publicação do edital, poderá o proprietário apresentar projeto para parcelamento ou edificação de sua propriedade, de maneira a descaracterizar a falta de uso social definida no art. 201 desta Lei, comprometendo-se a iniciar as obras em prazo não superior a dois anos de sua aprovação e concluí-las em prazo inferior a cinco anos da mesma data.

Parágrafo único. O prazo máximo para trâmite do projeto apresentado será aquele consignado na Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Regularização Fundiária, devendo as irregularidades ser sanadas pelo interessado de modo a não prolongar o prazo de trâmite total acima de seis meses, findos os quais o projeto será considerado automaticamente reprovado, ficando a propriedade sujeita ao Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e à desapropriação-sanção de que tratam os arts. 202 a 204 da presente Lei.

TÍTULO IV

DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO PROGRESSIVO NO TEMPO

Art. 204. Decorrido o prazo para a apresentação do projeto sem manifestação do proprietário, ou, caso apresentado, seja o mesmo recusado, passa a incidir sobre o imóvel objeto da notificação a progressividade temporal do Imposto Predial e Territorial Urbano, a partir do exercício fiscal imediatamente seguinte, com alíquota igual ao dobro da alíquota básica definida no Código Tributário Municipal, dobrando-se sucessivamente a alíquota em cada ano fiscal subsequente, até atingir o percentual de quinze por cento, estabelecido pelo § 1º do art. 7º da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), daí por diante mantido constante.

§ 1º A mesma penalidade será aplicada no caso de descumprimento dos prazos para início de obras e de término de obras, tratados no *caput* do art. 203, a partir do exercício fiscal imediatamente subsequente.

§ 2º A retomada da iniciativa de aproveitamento da área, mediante novo cronograma em relação aos prazos de que trata o art. 203, manterá congelada a última alíquota progressiva aplicada ao Imposto Predial e Territorial Urbano, até o termo das obras.

Art. 205. É vedado ao Poder Público estabelecer qualquer forma de isenção ou de anistia aos proprietários de imóveis que não estejam cumprindo sua função social, conforme § 3º, do art. 7º, da Lei Federal 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

TÍTULO V DA DESAPROPRIAÇÃO-SANÇÃO

Art. 206. Após, decorridos o quinto exercício fiscal com aplicação da alíquota máxima do Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo, conforme art. 205 da presente Lei, fica facultado ao Poder Público a desapropriação do imóvel, com pagamento de indenização conforme previsto no § 2º, do art. 8º, da Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), num montante tal que:

I - refletirá o valor de base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras que tenha o Poder Público realizado na região de sua localização desde a emissão da notificação de que trata o art. 202 da presente Lei;

II - não computará expectativa de ganhos, lucros cessantes nem juros compensatórios.

Parágrafo único. Caso autorizado pelo Senado Federal, na forma da legislação vigente, poderá o Município promover o pagamento da indenização de que trata o *caput* do presente artigo através de títulos da dívida pública, resgatáveis em até dez anos, em parcelas anuais iguais e sucessivas, assegurados os juros legais.

TÍTULO VI DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 207. No mesmo prazo estabelecido no art. 203 da presente Lei poderá o proprietário notificado propor ao Poder Público a instituição de Consórcio Imobiliário, conforme Lei do Consórcio Imobiliário, caso em que estará sustada a contagem de prazo até que haja pronunciamento por parte do Município a respeito do interesse em constituí-lo.

Art. 208. A área onde está instalada a empresa Coasul, após o encerramento das atividades da empresa no local, receberá estudo específico para redefinição de zoneamento.

Art. 209. Será desenvolvido estudo específico para ampliação ou criação de novas zonas industriais no município.

Art. 210. Ficam revogados as seguintes normas:

I - Lei Complementar nº 09, de 12 de agosto de 2009;

II - Lei Complementar nº 010, de 12 de agosto de 2009;

III - Lei Complementar nº 014, de 12 de agosto de 2009;

IV - Lei Complementar nº 25, de 16 de dezembro de 2016;

V - Lei Complementar nº 26, de 16 de dezembro de 2016;

VI - Lei Complementar nº 32, de 27 de julho de 2018.

Art. 211. A presente Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Bom Sucesso do Sul, Estado do Paraná,
em 06 de setembro de 2023.

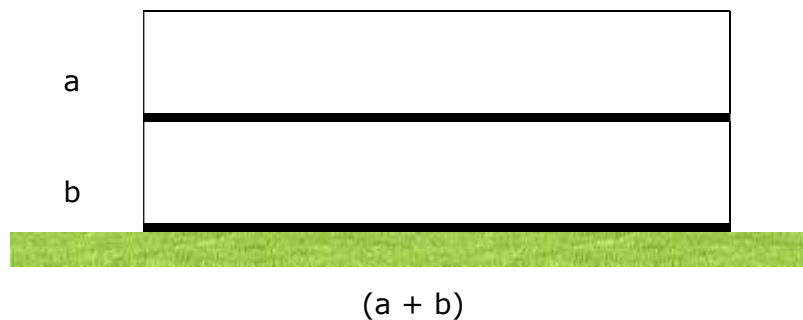
NILSON ANTÔNIO FEVERSANI
PREFEITO

ANEXO 1

Parâmetros Urbanísticos

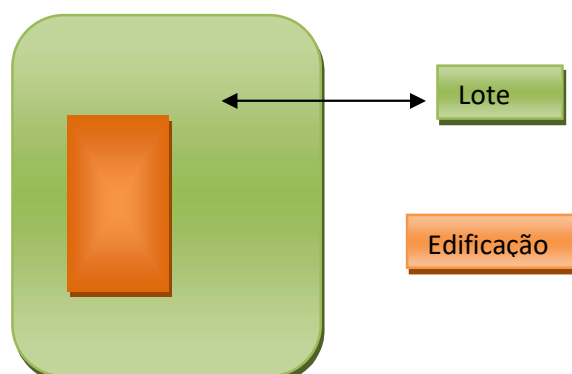
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO (CA)

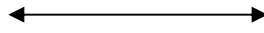
$$CA = \frac{\text{Área edificável}}{\text{Área do terreno}}$$



TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (TO)

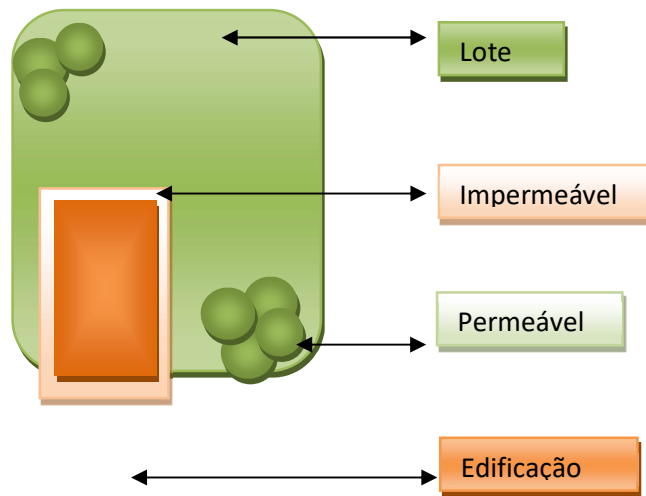
$$TO = \frac{\text{Área de projeção da edificação no solo}}{\text{Área do terreno}}$$





TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (TP)

$$TP = \frac{\text{Área permeável}}{\text{Área do terreno}}$$

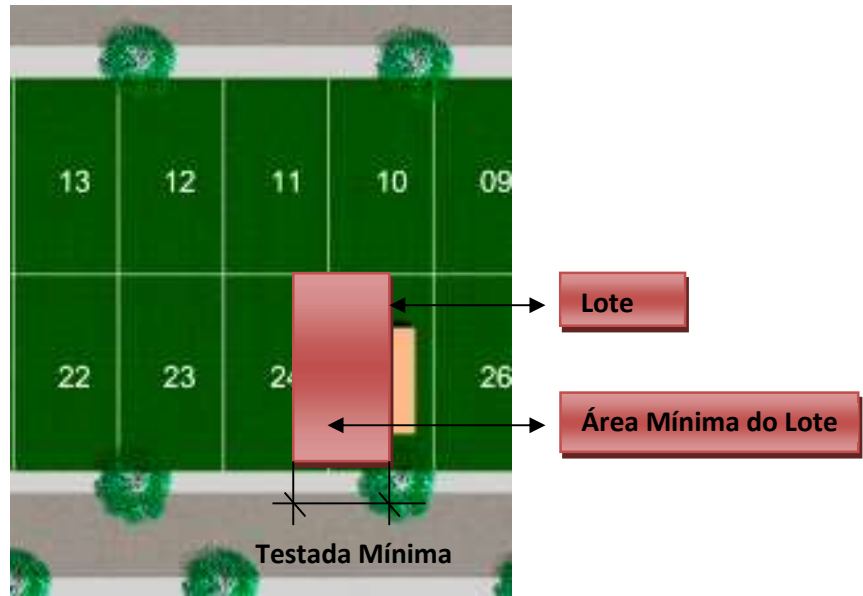


ALTURA MÁXIMA

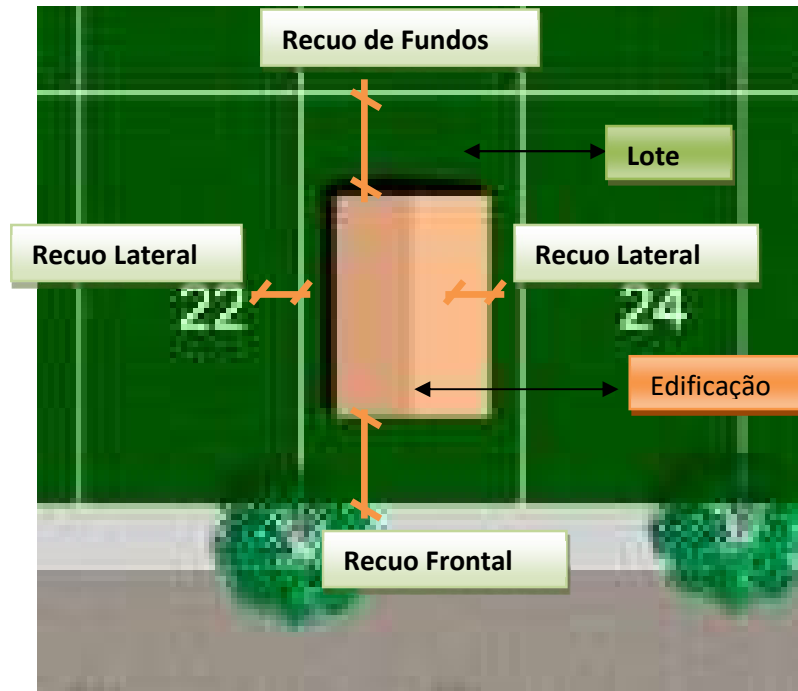


Altura máxima
(nº de pavimentos)

LOTE MÍNIMO E TESTADA MÍNIMA



RECUOS



ANEXO 2
MAPA DE MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

ANEXO 3
Quadro de Parâmetros de Uso do Solo Municipal

Zona	Usos		
	Permitido	Permissível	Proibido
Área de Agropecuária Sustentável (AAS)	<ul style="list-style-type: none"> - preservação e recuperação - pesquisa científica - educação ambiental - atividades turísticas e de lazer (1) - atividade agrossilvipastoril - usos habitacionais (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - agroindústria (2) (3) (6) - mineração (2) (4) - comércio e serviços complementares ao turismo e à agroindústria 	<ul style="list-style-type: none"> - todos os demais usos
Área de Produção Rural - Lavouras (APR)	<ul style="list-style-type: none"> - preservação e recuperação - pesquisa científica - educação ambiental - educação alimentar - atividades turísticas e de lazer (1) - atividade de lavouras e agrossilvipastoril - usos habitacionais (1) - núcleos de urbanização específica (5) 	<ul style="list-style-type: none"> - agroindústria (2) (3) (6) - comércio e serviços complementares ao turismo e à agroindústria 	<ul style="list-style-type: none"> - todos os demais usos
Área Especial de Acesso ao Município - Todo empreendimento localizado a margem das estradas rurais deverá consultar o órgão competente estadual e municipal quanto ao recuo e o uso para o seu licenciamento	<ul style="list-style-type: none"> - preservação e recuperação - pesquisa científica - educação ambiental - atividades turísticas e de lazer (1) - comércio e serviços - agroindústria (2) (3) 	<ul style="list-style-type: none"> - usos habitacionais (1) (2) - atividade agrossilvipastoril - núcleos de urbanização específica (5) 	<ul style="list-style-type: none"> - todos os demais usos
Área de Uso Restrito e Controlado (ARC)	<ul style="list-style-type: none"> - preservação e recuperação - pesquisa científica - educação ambiental - atividades turísticas e de lazer (1) 	<ul style="list-style-type: none"> - atividade agrossilvipastoril 	<ul style="list-style-type: none"> - agroindústria - mineração (2) (4) - todos os demais usos

Área Urbana - AU	Parâmetros estabelecidos pelo Uso e Ocupação do Solo Urbano		
Área de Preservação Permanente (APP)	- preservação e recuperação - pesquisa científica	- educação ambiental (2)	- agroindústria - atividade agrossilvipastoril - usos habitacionais - todos os demais usos

(1) Respeitadas as regulamentações de parcelamento do INCRA.

(2) Mediante parecer do Conselho de Desenvolvimento Municipal e do órgão ambiental competente.

(3) Desde que utilizando matéria-prima oriunda da mesma propriedade (conforme legislação vigente).

(4) Seguidas as regulamentações e requerimentos ambientais.

(5) Relativo às áreas de ocupação ou aglomerações na área rural, que para serem regularizados, o município deve promover ações específicas.

(6) Desde que exista inspeção da vigilância sanitária.

ANEXO 4
Mapa de Zoneamento Urbano

ANEXO 5
Quadros I e II de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Urbano

Quadro I - Parâmetros de Uso do Solo Urbano

Zona	Usos			
	Permitido	Permissível	Tolerado	Proibido
ZC – Zona Central	- habitação coletiva horizontal - habitação coletiva vertical - comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário 1 - uso institucional 1 - habitação transitória 1 e 2	- Comércio e serviço setorial	- uso comunitário 2 - habitação unifamiliar	- todos os demais usos - instalação de antenas/ torres de comunicação
ZR1 – Zona Residencial de Alta Densidade	- habitação unifamiliar - habitação coletiva horizontal - comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário 1 - uso institucional 1 - habitação transitória 1 e 2	- uso comunitário 2 - indústria tipo I - comércio e serviço setorial		- todos os demais usos
ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade	- habitação unifamiliar - habitação coletiva horizontal - uso comunitário 1 - comércio e serviço vicinal e de bairro - habitação transitória 1 e 2	- uso institucional 1 - indústria tipo I - comércio e serviço setorial	- uso comunitário 2	- todos os demais usos
ZEU – Zona de Expansão Urbana	- habitação unifamiliar - habitação coletiva horizontal - uso comunitário 1 - comércio e serviço vicinal e de bairro - habitação transitória 1 e 2	- uso institucional 1	- uso comunitário 2 - comércio e serviço específico 2	- todos os demais usos
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social	- habitação unifamiliar (1) - habitação coletiva horizontal - comércio e serviço vicinal e de bairro - uso institucional 1	- uso comunitário 2	- uso comunitário 1	- todos os demais usos
ZCS-1 –	- habitação transitória 1 e 2	- comércio e serviço	- comércio e serviço setorial	- todos os demais usos

Zona de Comércio e Serviço 1	- habitação coletiva vertical - comércio e serviço vicinal e de bairro - uso comunitário 1	específico 1 - indústria tipo 1	- habitação unifamiliar	
ZCS-2 – Zona de Comércio e Serviço 2	- comércio e serviço vicinal e de bairro - comércio e serviço geral e setorial	- uso comunitário 2 - uso comunitário 3	- habitação unifamiliar (1) - habitação transitória 1 e 2	- todos os demais usos
ZIT- Zona Institucional	uso institucional 1	- uso comunitário 1 - uso comunitário 2		- todos os demais usos
ZI – Zona Industrial	- indústria do tipo 1 - indústria do tipo 2 - indústria do tipo 3 - comércio e serviço setorial	- uso comunitário 2 - uso comunitário 3 - comércio e serviço específico 1 - comércio e serviço geral - habitação transitória 3	- habitação unifamiliar (1)	- todos os demais usos
ZPP – Zona de Preservação Permanente	- preservação e recuperação - pesquisa científica - atividades de lazer e parques (2)	- educação ambiental		- todos os demais usos

(1) uma habitação unifamiliar por lote

(2) mediante concessões das licenças ambientais emitidas pelo órgão ambiental competente.

Quadro II - Parâmetros de Ocupação do Solo Urbano

Zona	Coeficiente de aproveitamento básico	Taxa de ocupação máxima (%)	Taxa de Permeabilidade mínima (%)	Altura Máxima (pav.)	Lote mínimo/ testada mínima (m ² /m)	Recuos (m)		
						Frete (3)	Lateral (4)(2)	Fundos
ZC-Zona Central	3,0	75%	10%	4	450/12 (6) (10)	0 (7)	1,50 (8) (6)	1,50 (5)

ZR1 - Zona de Alta Densidad e	1,5	75%	10%	4	240/12 (10)	5,0	1,50 (8)e(6)	1,50 (5)
ZR2 - Zona de Média Densidad e	1	50%	20%	2	240/12 (10)	5,0	1,50 (8)e(6)	1,50 (5)
Zona Especial de Interesse Social	1	75%	15%	2	200/10 (9)	3,0	1,50 (8)	1,50 (5)
ZCS1 - Zona de Comércio e Serviço 1	3,0	75%	10%	4	450/12	0 (7)	1,50 (6)	1,50
ZCS2 - Zona de Comércio e Serviço 2	1,5	75%	10%	2	450/12	0 (7)	1,50 (8)	1,50
ZIT - Zona Institucio nal	1.8	60%	15%	3	360/12	5,0	1,50	2,00 (5)
ZI - Zona Industrial	1	85%	10%	2	750/20	5,0	1,50	2,5
ZPP - Zona de Preservaç ão Permane nte	0.3 (13)	15% (13)	50% (13)	2 (13)	-	5,0 (13)	2,5 (13)	2,5 (13)

(1) atendidas as exigências mínimas de iluminação e ventilação

(2) os lotes de esquina, para efeito desta proposta, possuem somente frente e laterais, não possuindo fundos, sendo que a frente deve ser considerada na fachada principal da edificação, e o recuo lateral com testada para a via será no mínimo de 2,0m.

(3) para edificações já existentes com recuos menores que os permitidos, terão um prazo de 1 ano para que seja feita a regularização, após esse prazo valerá o recuo estabelecido na presente lei.

(4) em construções de alvenaria, sem aberturas laterais não há necessidade do recuo lateral, exceto para residências em lotes de esquina quando a lateral estiver voltada para a via, onde o recuo mínimo deve ser 2,00 metros.

(5) em construções de alvenaria, sem abertura para os fundos não há necessidade do recuo dos fundos.

- (6) as construções que utilizarem o potencial construtivo deverá ter o recuo lateral de 2,00 m, considerando questões de sombreamento.
- (7) obrigatório o recuo frontal mínimo de 5,00 metros para residências
- (8) Nas divisas laterais e fundos recuo de 0 (zero) metros para obras sem aberturas, exceto para residências em lotes de esquina nas fachada lateral voltada para a via, onde o recuo mínimo deve ser 2,00 metros.
- (9) para habitação coletiva horizontal, será permitida densidade máxima de 05 habitações/ha
- (10) para novos parcelamentos serão exigidos lotes mínimos de 240 m², para regularização de parcelamentos existentes serão tolerados lotes mínimos de 160 m² e mediante aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal e Prefeitura Municipal
- (11) para habitação coletiva horizontal, serão permitidas no máximo 20 unidades por empreendimento.
- (12) para utilização da Transferência do Direito de Construir será utilizado coeficiente de aproveitamento básico 0,01
- (13) somente serão aplicados esses parâmetros para os empreendimentos que obtiverem a concessões das licenças ambientais emitidas pelo órgão ambiental competente

ANEXO 6**Classificação das Atividades de Uso do Solo Urbano****USOS COMUNITÁRIOS**

COMUNITÁRIO 1	
Ambulatório	Biblioteca
Equipamentos de Assistência Social	Ensino Maternal, Pré-Escolar, Jardim de Infância
Berçário e Creches privadas	Escola Especial
Unidade de Saúde	Estabelecimentos de Ensino de 1º, 2º e 3º Graus
Cancha de Bocha e Quadra Poliesportiva	Campo de futebol
COMUNITÁRIO 2	
Auditório	Clube Cultural, Esportiva e Recreativa
Boliche	Sociedade Cultural
Casa de Espetáculos	Maternidade
Centro de Recreação	Pronto Socorro
Cinema	Sanatório
Colônia de Férias	Casa de Culto
Museu	Templo Religioso
Piscina Pública	Parque de eventos e exposição
COMUNITÁRIO 3	
Autódromo, Kartódromo	Estádio
Centro de Equitação, Hipódromo	Pista de Treinamento
Circo, Parque de Diversões	Rodeio

COMÉRCIO E SERVIÇOS

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL E DE BAIRRO	
Açougue	Serviços de Datilografia, Digitação, Manicuro e Montagem de Bijuterias
Armarinhos	Agência de Serviços Postais
Casa Lotérica	Bilhar, Snooker, Pebolim
Drogaria, Ervanário, Farmácia	Consultórios
Floricultura, Flores Ornamentais	Escritório de Comércio Varejista
Mercearia, Hortifrutigranjeiros	Instituto de Beleza, Salão de Beleza
Papelaria, Revistaria	Jogos Eletrônicos
Posto de Venda de Pães	Academias
Bar	Agência Bancária
Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria	Borracharia,
Comércio de Refeições Embaladas	Choparia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria
Lanchonete	Comércio de Material de Construção
Leiteria	Comércio de Veículos e Acessórios
Livraria	Escritórios Administrativos
Panificadora	Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres
Pastelaria	Estacionamento Comercial

Posto de Venda de Gás Liquefeito	Joalheria
Relojoaria	Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicas e Fotográficos
Sorveteria	Lavanderia
Profissionais Autônomos	Oficina Mecânica de Veículos
Atelier de Profissionais Autônomos	Restaurante, Roticeria
Pet-shops	Entidades Financeiras
COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	
Buffet com Salão de Festas	Sede de Empresas
Centros Comerciais	Serv-Car
Clínicas	Serviços de Lavagem de Veículos
Edifícios de Escritórios	Escritório de Comércio Atacadista
Imobiliárias,	Lojas de Departamentos
Mercados	
COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	
Agenciamento de Cargas	Impressoras, Editoras
Canil	Grandes Oficinas de Lataria de Pintura
Comércio Varejista de Grande Equipamentos	Serviços e Coleta de Lixo
Entrepósitos, Cooperativas, Silos	Transportadora
Grades Oficinas Hospital Veterinário e	Hotel para Animais
Comércio Atacadista	Depósitos, Armazéns Gerais
Marmorarias	Super e Hipermercados
COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1	
Comércio Varejista de Combustíveis	Posto de abastecimento de Combustíveis
Comércio Varejista de Derivados de Petróleo	Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos da Empresa
COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 2	
Capela Mortuária	Ossário
Novos Cemitérios	
INSTITUCIONAL 1	
Prefeitura Municipal	Departamentos municipais
Autarquias e fundações	Creches Públicas
Concessionárias de Serviços Públicos	órgãos estaduais e federais e ONGs
Correio e Posto de serviço postal	Pátio rodoviário municipal
Praça pública	Entidades de classe e sindicatos
INSTITUCIONAL 2	
Cemitério Municipal(existente)	

USOS INDUSTRIAIS

INDÚSTRIA TIPO 1	
Confecção de Cortinas	Fabricação e Restauração de Vitrais
Malharia	
Fabricação de: <ul style="list-style-type: none"> • Absorventes • Acessórios do Vestuário 	<ul style="list-style-type: none"> • Etiquetas • Fraldas • Gelo

<ul style="list-style-type: none"> • Acessórios para animais • Adesivos • Aeromodelismo • Artigos de Artesanato • Artigos de Bijuteria • Artigos de Colchoaria • Artigos de Cortiça • Artigos de Couro • Artigos de Decoração • Artigos de Joalheria • Artigos de Pele • Artigos para Brinde • Artigos para Cama, Mesa e Banho • Bengalas • Bolsas • Bordados • Calçados • Capas para Veículos • Clichês 	<ul style="list-style-type: none"> • Guarda-chuva • Guarda-sol • Material Didático • Material Ótico • Mochilas • Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos • Pastas Escolares • Perucas e Cabeleiras • Produtos Alimentícios • Produtos Desidratados • Produtos Naturais • Relógio • Rendas • Roupas • Sacolas • Semi-jóias • Sombrinhas • Suprimentos para Informática
---	---

INDÚSTRIA TIPO 2

Cozinha Industrial	Indústria Tipográfica
Fiação	Indústria Gráfica
Funilaria	Serralheria
<p>Indústria de Panificação</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acabamentos para Móveis • Acessórios para Panificação • Acumuladores Eletrônicos • Agulhas • Alfinetes • Anzóis • Aparelhos de Medidas • Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos • Aparelhos Ortopédicos • Artefatos de Bambu • Artefatos de Cartão • Artefatos de Cartolina • Artefatos de Junco • Artefatos de Lona • Artefatos de Papel e Papelão • Artefatos de Vime • Artigos de Caça e Pesca • Artigos de Carpintaria • Artigos de Esportes e Jogos Recreativos • Artigos Diversos de Madeira • Artigos Têxteis • Box para Banheiros • Brochas 	<ul style="list-style-type: none"> • Esquadrias • Estandes para tiro ao Alvo • Estofados para Veículos • Estopa • Fitas Adesivas • Formulário Contínuo • Instrumentos Musicais • Instrumentos Óticos • Lareiras • Lixas • Luminárias • Luminárias para Abajur • Luminosos • Materiais Terapêuticos • Molduras • Móveis • Móveis de Vime • Painéis e Cartazes Publicitários • Palha de Aço • Palha Trançada • Paredes Divisórias • Peças e Acessórios e Material de Comunicação • Peças para Aparelhos Eletro-Eletrônico e

<ul style="list-style-type: none"> • Capachos • Churrasqueiras • Componentes Eletrônicos • Escovas • Componentes e Sistemas da Sinalização • Cordas e Barbantes • Cordoalha • Correias • Cronômetro e Relógios • Cúpulas para Abajur • Embalagens • Espanadores 	<p>acessórios</p> <ul style="list-style-type: none"> • Persianas • Pincéis • Portas e Divisões Sanfonadas • Portões Eletrônicos • Produtos Alimentícios com Forno a Lenha • Produtos Veterinários • Sacarias • Tapetes • Tecelagem • Toldos • Varais • Vassouras
INDÚSTRIA TIPO 3	
Construção de Embarcações	Indústria Eletromecânica
Curtume	Indústria Granito
Desdobramento de Madeira	Indústria de Plástico
Destilação de Álcool	Indústria de Produtos Biotecnológicos
Entrepósitos de Madeira para Exportação (Ressecamento)	Indústria Mecânica
Frigorífico	Indústria Metalúrgica
Fundição de Peças	Indústria Petroquímica
Fundição de Purificação de Metais Preciosos	Montagem de Veículos
Geração e Fornecimento de Energia Elétrica	Peletário
Indústria Cerâmica	Produção de Óleos vegetais e outros Prod. Da Dest. da Madeira
Indústria de Abrasivo Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Veget. e Animais	
Indústria de Águas Minerais	Reciclagem de Plástico
Indústria de Artefato de Amianto	Reciclagem de Sucatas Metálicas
Indústria de Artefatos de Cimento	Reciclagem de Sucatas não Metálicas
Indústria de Beneficiamento	Recuperação de Resíduos Têxteis
Indústria de Bobinamento de Transformadores	Refinação de Sal de Cozinha
Indústria de Compensados e/ou Laminados	Secagem e Salga de Couro e Peles
Indústria de Fumo	Sementação de Aço
Industria de Implementos Rodoviários	Sintetização ou Pelotização de Carvão de Pedra e Coque
Indústria de Madeira	Tanoaria
Indústria de Mármore	Têmpera de Aço

ANEXO 7
Mapa de Uso e Ocupação do Solo Urbano