



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

LEI COMPLEMENTAR N.º 010/2023 PARCELAMENTO DO SOLO DE BITURUNA – PARANÁ

SÚMULA: estabelece o Parcelamento do Solo do Município de Bituruna e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Bituruna APROVOU, e eu Prefeito Municipal SANCIONO a presente Lei.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Dos Objetivos

Art. 1º Esta Lei regula o parcelamento e ocupação do solo do Município de Bituruna, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal nº 6.766/79, alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, Lei Federal 10.932/2004, Lei Federal nº 12.608/2012, Lei Federal nº 12.424/2011, Lei Federal nº 13.786/2018, bem como a Lei Municipal que instituiu o Plano Diretor de Bituruna.

§ 1º Considera-se Área ou Zona Urbana e Área ou Zona Rural, para fins de aplicação desta Lei, aquelas delimitadas pela Lei do Perímetro Urbano do Município de Bituruna.

§ 2º O parcelamento e ocupação do solo para fins urbanos será permitido em áreas urbanas ou de urbanização específica, assim definida pelo Plano Diretor ou aprovadas por lei municipal.

§ 3º O parcelamento rural, para fins de aplicação desta lei, deverá obedecer às normas definidas pelo INCRA para tal e as diretrizes aqui apresentadas.

Art. 2º Esta Lei tem por objetivos:

- I. orientar e disciplinar o projeto e a execução de qualquer serviço ou obra de parcelamento e ocupação do solo no Município;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- II. prevenir assentamento urbano em área imprópria para esse fim;
- III. evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;
- IV. assegurar a observância de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade no processo de parcelamento do solo para fins urbanos.

Art. 3º A execução de qualquer loteamento, condomínio, arruamento, desdobro, desmembramento ou remembramento no perímetro urbano dependerá de prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal nº 6.766/79.

§ 1º As disposições da presente Lei aplicam-se também aos loteamentos, condomínios, arruamentos, desmembramentos, desdobros e remembramentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

§ 2º O Poder Executivo poderá deixar de aprovar projetos de loteamento e condomínios, ainda que seja apenas para impedir o excessivo número de lotes, habitações e o consequente aumento de investimentos em obras de infraestrutura e custeio de serviços; poderá também fixar o número máximo de lotes em que uma área poderá ser subdividida.

§ 3º Não será permitido o parcelamento do solo:

- a) em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- b) em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública sem que sejam previamente saneados;
- c) em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- d) em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- e) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- f) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

§ 4º Esta Lei complementa, sem alterar ou substituir, as exigências urbanísticas estabelecidas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e na Lei do Sistema Viário Básico do Município.

Seção II Das Definições

Art. 4º Para efeito de aplicação da presente Lei, serão adotadas as seguintes definições:

- I. Alinhamento Predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;
- II. Alvará: documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
- III. Área de Interesse Público: área destinada a habitação de interesse social ou a fins culturais, esportivos, administrativos ou institucionais, entre outros;
- IV. Área Total: área abrangida pelo loteamento, condomínio, ou desmembramento, de acordo com os limites definidos em seu registro imobiliário;
- V. Área Líquida: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, equipamentos comunitários e urbanos, espaços livres de uso público, interesse público, fundo de vale e demais áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;
- VI. Área Verde Pública: área de domínio público municipal que desempenhe as funções ecológica, paisagística e recreativa com predominância de áreas permeáveis e plantadas;
- VII. Arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
- VIII. Condomínio: se constitui de uma das formas de ocupação do solo, que juridicamente não é considerada como parcelamento do solo, mas que, na prática, resulta de forma bastante semelhante e por isso disciplinada por esta lei.

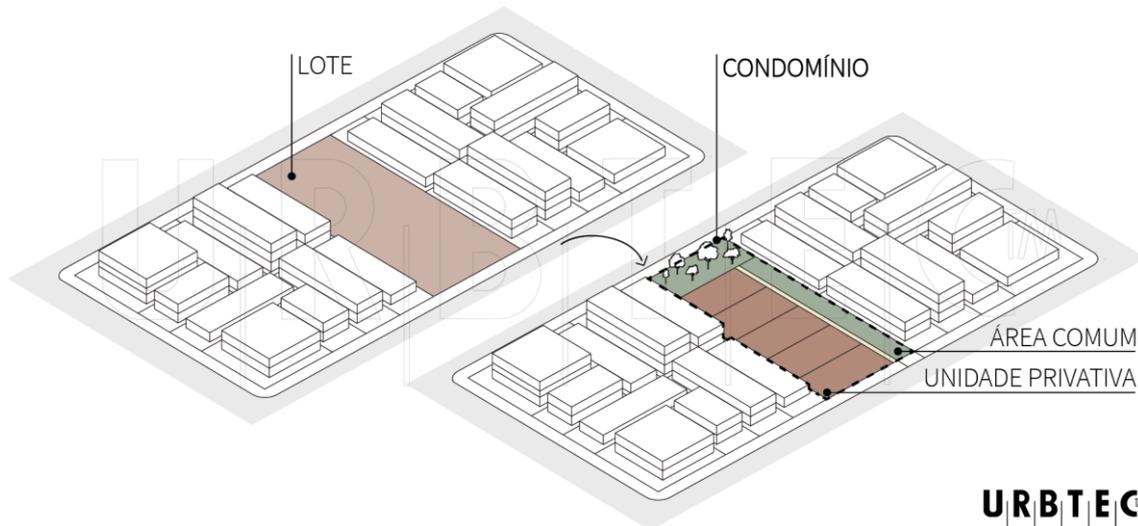
Figura 1 - Condomínio



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

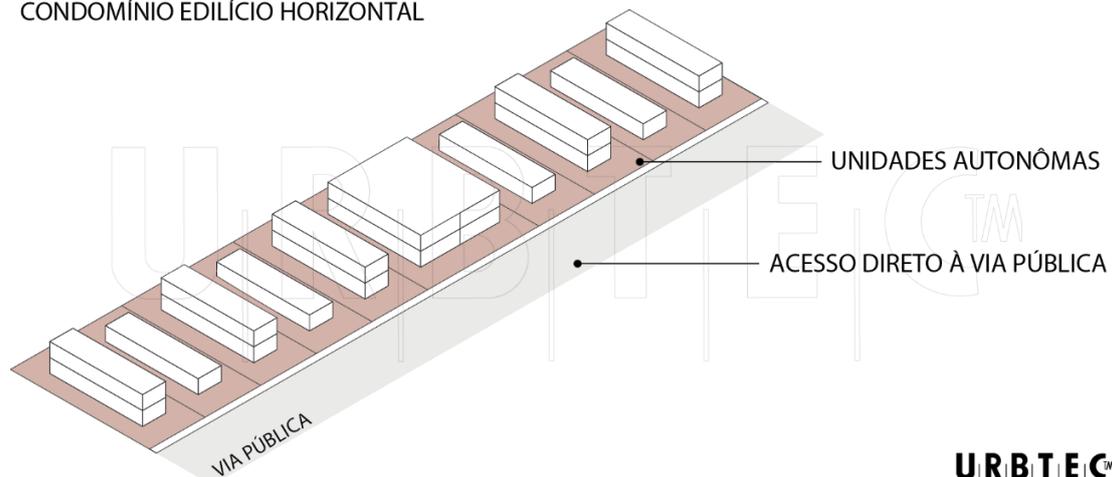


URBTEC™

IX. Condomínio Edifício: são considerados Condomínios Verticais e/ou Horizontais forma de ocupação do solo, conforme estabelecem os Arts.1.331 a 1.338 do Código Civil e da Lei Federal 4.591/64, que se constituem de empreendimentos que contenham unidades imobiliárias que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos

Figura 2 – Condomínio Edifício Horizontal, exemplo 1

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL



URBTEC™



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Figura 3 - Condomínio Edifício Horizontal, exemplo 2

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL

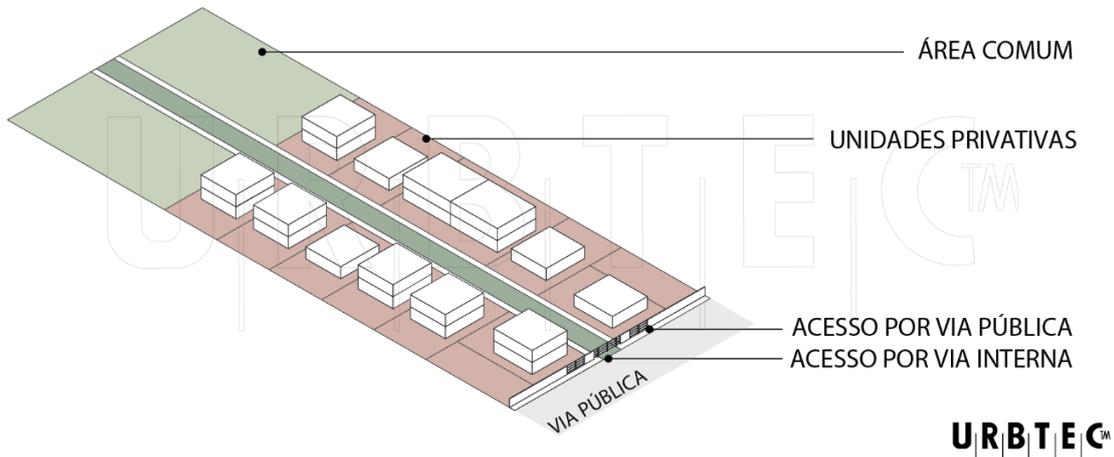
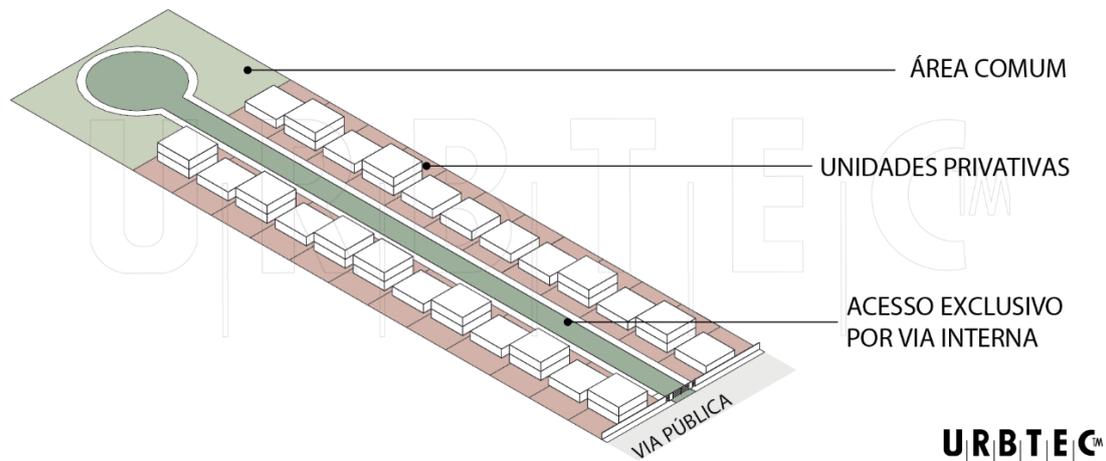


Figura 4 - Condomínio Edifício Horizontal, exemplo 3

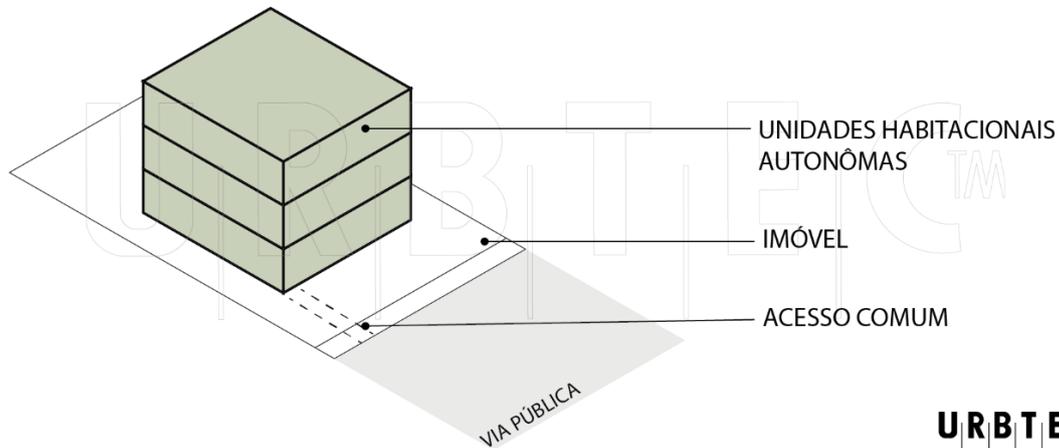
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO HORIZONTAL



REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

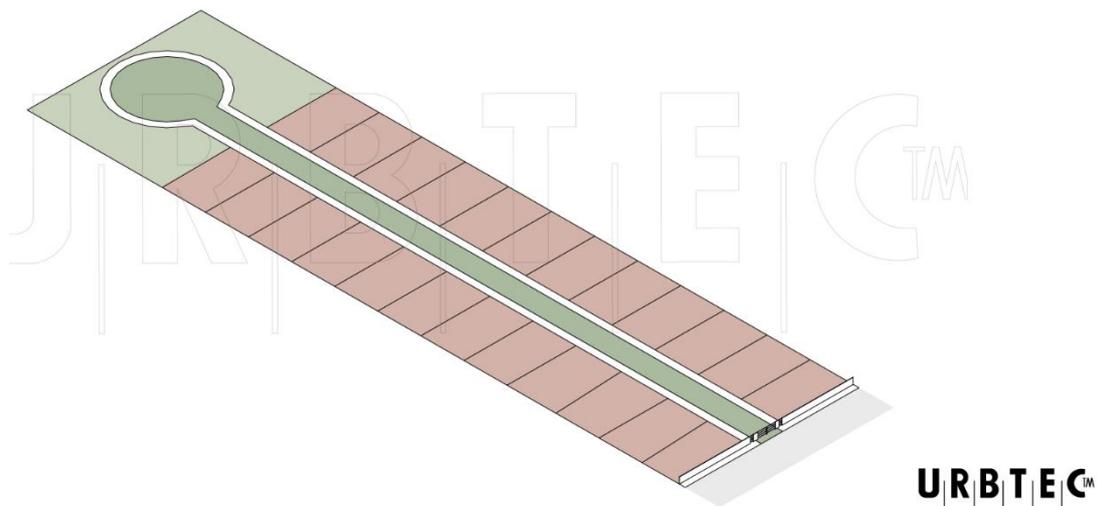
Figura 5 - Condomínio Edifício Vertical

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERTICAL



X. Condomínio de Lotes: forma de ocupação do solo pela divisão de imóvel em duas ou mais unidades autônomas destinadas à edificação habitacional, às quais correspondem a áreas de uso exclusivo e frações ideais de áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio, obrigatoriamente fechado, cercado por muros ou cercas e com controle de acesso;

Figura 6 - Condomínio de Lotes



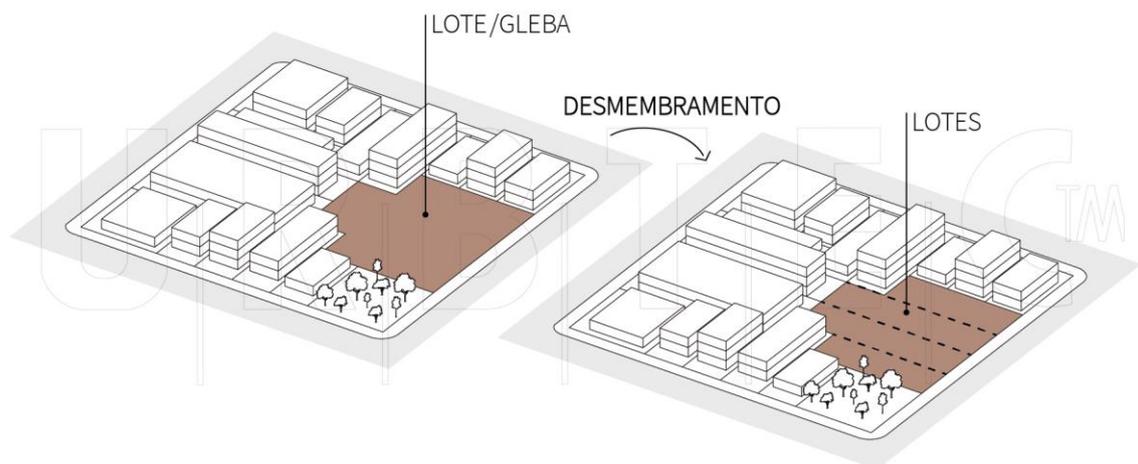
REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

XI. Condomínio Industrial: forma de ocupação do solo de área territorialmente delimitada e destinada à instalação de atividades de comércio e serviços ou industriais, sob a forma de edificações de galpões, barracões, depósitos ou edifícios similares, edificadas pelo empreendedor.

XII. Desdobro: subdivisão de área já loteada que não implica em abertura de via pública;

XIII. Desmembramento Ou Subdivisão: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

Figura 7 - Desmembramento



URBTECTM

XIV. Diretrizes De Loteamento: conjunto de regras básicas de cumprimento obrigatório no processo de parcelamento do solo;

XV. Divisa: linha divisória contínua que separa um terreno de outro;

XVI. Equipamento Comunitário: equipamento público destinado à educação, cultura, lazer, saúde, segurança e similares;

XVII. Equipamento Urbano: sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, drenagem de águas pluviais, distribuição de energia elétrica, iluminação pública e telefonia;



PREFEITURA DE BITURUNA

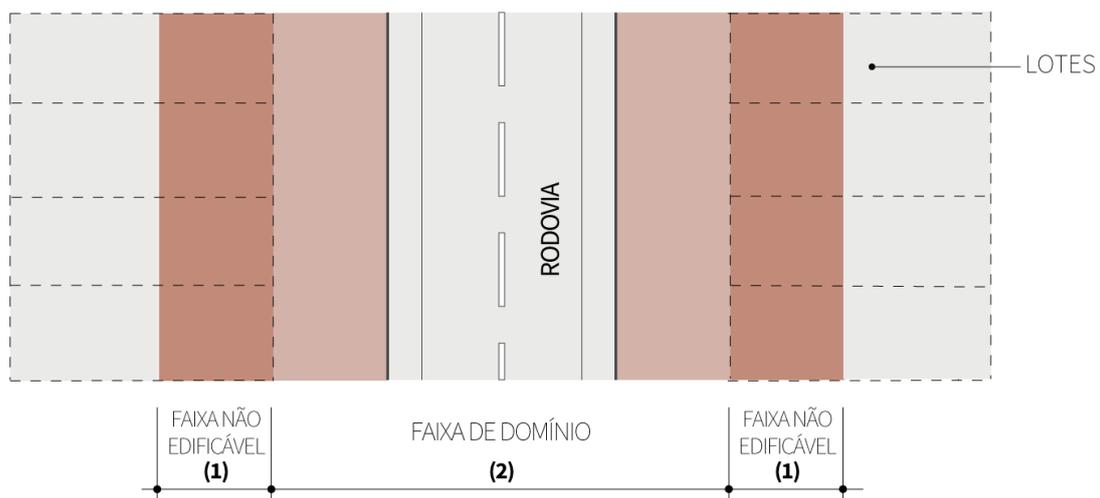
Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

XVIII. Espaço Livre de Uso Público: praça, área do loteamento reservada ao uso comum e/ou especial do povo, para recreação, lazer e atividades ao ar livre;

XIX. Faixa de Domínio: a área do terreno destinada ao poder público para a implantação e proteção de uma rodovia ou de ferrovias e seus acessórios;

Figura 8 – Faixa de Domínio



(1) Conforme art. 4º, inc. III da Lei Federal 6.766/1979 e legislação municipal.

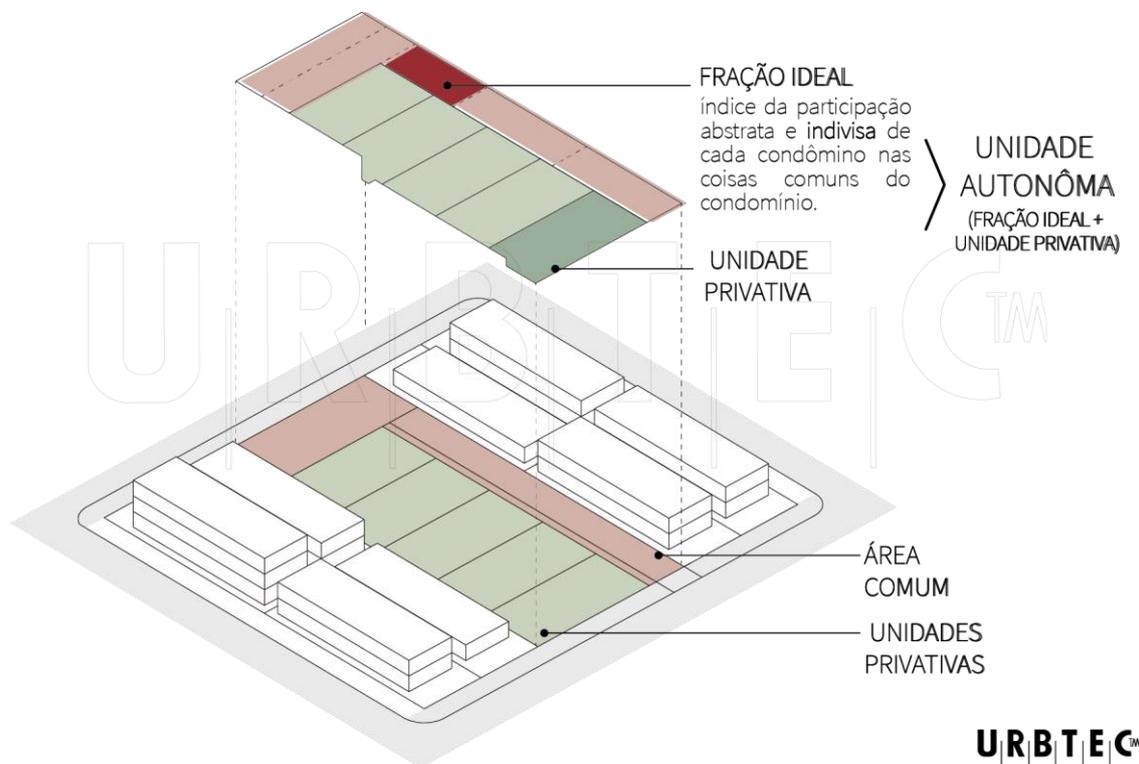
(2) Conforme projeto executivo da rodovia, decretos de utilidade pública, ou projetos de desapropriação.

URBTEC™

XX. Fração Ideal: índice da participação abstrata e indivisa de cada condômino nas coisas comuns do condomínio, expresso sob a forma decimal, ordinária ou percentual;

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Figura 9 – Fração Ideal



XXI. Fundo do Lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de maior hierarquia;

XXII. Fundo de Vale: o ponto mais baixo de um relevo acidentado, por onde escoam as águas das chuvas;

XXIII. Gleba: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXIV. Habitação de Interesse Social: moradia produzida através de programa governamental, destinada a famílias com renda não superior a 3,5 (três salários mínimos e meio) salários-mínimos, conforme as diretrizes da política nacional de habitação;

XXV. Infraestrutura: compreende os sistemas públicos de abastecimento de água, sistemas de esgotos sanitários, pavimentação, meios-fios e sarjetas, sistemas de escoamento de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública;

XXVI. Largura Média do Lote e dos Sublotes (integrantes dos condomínios): distância

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

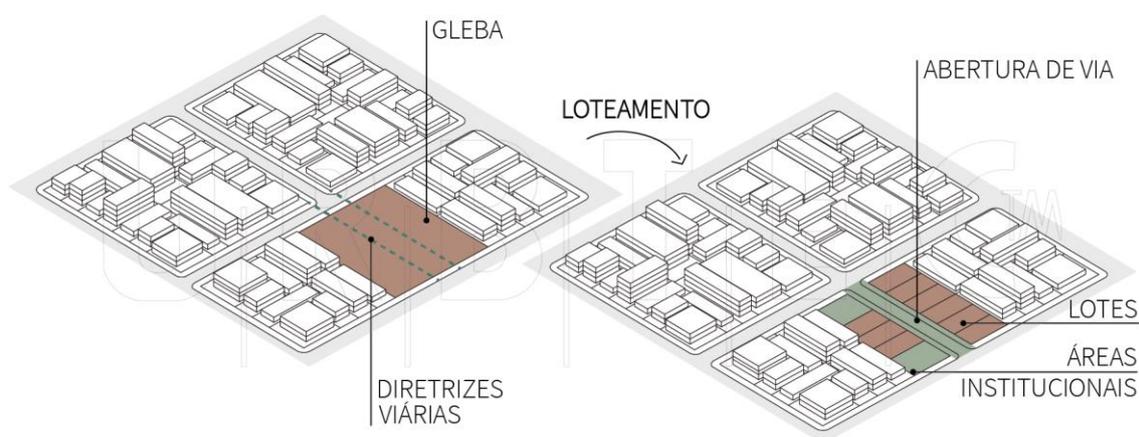
entre as divisas laterais do lote e dos sublotes (integrantes dos condomínios), ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote e dos sublotes (integrantes dos condomínios);

XXVII. Logradouro Público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e espaços livres;

XXVIII. Lote: terreno com acesso a logradouro público servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

XXIX. Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes;

Figura 10 – Loteamento



URBTECTM

XXX. Maciço Florestal: grupamento, em determinada área, de indivíduos arbóreos, naturais ou não, associados entre si e com as demais espécies vegetais existentes no espaço circundante;

XXXI. Parcelamento do Solo: subdivisão de gleba sob a forma de loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento;

XXXII. Parcelamento do Solo de Uso Misto: parcelamento em que se admite o uso de



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

diferentes modalidades urbanísticas em um mesmo projeto ou empreendimento, quer seja loteamento ou condomínio, respeitadas as características de cada modalidade urbanística individual, desde que atendido o zoneamento urbanístico municipal;

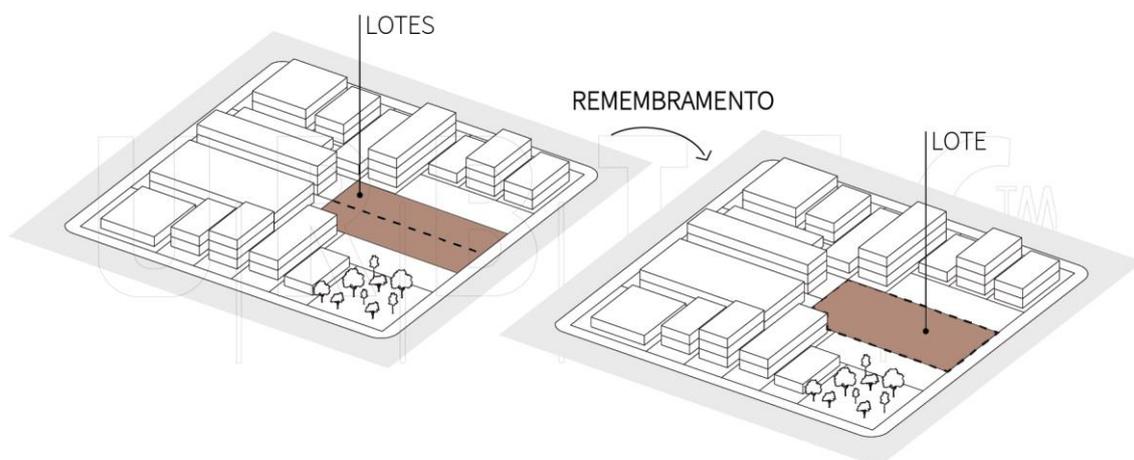
XXXIII. Passeio ou Calçada: parte do logradouro ou via de circulação destinada ao tráfego de pedestres;

XXXIV. Pista ou Faixa de rolamento: área longitudinal da pista destinada à circulação de uma corrente de tráfego de veículos, podendo ser identificada por meio de pintura no pavimento, incluindo áreas de estacionamento;

XXXV. Quadra: terreno circundado por vias de circulação, resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos;

XXXVI. Remembramento ou Unificação: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;

Figura 11– Remembramento



URBTECTM

XXXVII. Reserva Legal: área localizada no interior da propriedade ou posse rural, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora naturais, na qual pode ser admitido o cômputo das Áreas de Preservação Permanente no cálculo do percentual, conforme estabelecido na LEI Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012. *(emenda legislativa modificativa)*



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

XXXVIII. Servidão De Passagem: direito que assiste o proprietário de imóvel dominante de trafegar pelo imóvel serviente, quando não houver caminho alternativo para acesso do primeiro ao logradouro público;

XXXIX. Sublote: unidade territorial privativa ou autônoma a qual corresponde ao lote do condomínio edilício horizontal ou condomínio de lotes;

XL. Testada: linha divisória contínua que separa um terreno de um logradouro público ou privado, observando as seguintes especificações:

a) Nos terrenos de fundos a testada deverá ser considerada a linha demarcatória de maior medida em relação ao logradouro público;

b) Não poderá ser considerado como testada a linha demarcatória do acesso em relação ao logradouro público;

XLI. Unidade autônoma: unidade edificada ou não, vinculada a uma fração ideal de terreno e áreas de uso comum, sujeita às limitações da lei, constituída de dependências e instalações de uso privativo e de parcela das dependências e instalações de uso comum da edificação;

XLII. Unidade residencial: conjunto de compartimentos ou ambientes destinados a estar, repouso, preparo de alimentos, higiene pessoal e serviços de lavagem e limpeza, de uso privativo em habitação unifamiliar ou multifamiliar.

XLIII. Via De Circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público;

XLIV. Via Paisagística: via que se desenvolve acompanhando os cursos d'água, obedecendo a faixa de preservação permanente definida no Código Florestal de suas margens e nascentes, e que delimita as áreas de fundo de vale;

XLV. Zona de Urbanização Específica: representada por loteamentos para fins urbanos, objeto de regularização fundiária.

CAPÍTULO II DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 5º A execução de qualquer loteamento, condomínio, desmembramento, desdobro ou remembramento em Bituruna dependerá da prévia licença do Município, devendo ser ouvidas, quando for o caso, as autoridades mencionadas no Capítulo V da Lei Federal Nº 6.766/1979.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

§ 1º As disposições da presente Lei aplicam-se também aos parcelamentos efetuados em virtude de divisão amigável ou judicial, para a extinção de comunhão ou qualquer outro fim.

§ 2º O Poder Executivo poderá negar a licença para parcelar o implantar condomínios em áreas específicas ou suspender por tempo determinado a aprovação de parcelamento do solo no Município.

Art. 6º O Poder Executivo, através de setor municipal competente, somente procederá à aprovação de projetos de parcelamento do solo e condomínio para fins urbanos caso sejam cumpridas, pelos interessados, as seguintes etapas:

- I. consulta prévia e requerimento para expedição de diretrizes básicas e Requisitos ao setor municipal competente;
- II. expedição de diretrizes básicas;
- III. anuência previa e encaminhamento do licenciamento ao órgão ambiental estadual ou municipal se for o caso;
- IV. aprovação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança - EIV, caso lhe seja solicitado;
- V. expedição do alvará e licença de execução da obra, firmação do Termo de Compromisso;
- VI. aprovado o projeto de parcelamento, o interessado deve submetê-lo ao Registro Geral de Imóveis, acompanhado dos documentos indicados no art. 18 da Lei Federal Nº 6.766/1979.

Art. 7º Em caso de infração a esta Lei, o Município adotará os procedimentos administrativos previstos na Seção VI - Das Infrações e Penalidades desta Lei.

Art. 8º Somente será admitida a modificação nos projetos aprovados nos casos previstos pela legislação aplicável.

Art. 9º Para os fins desta Lei, somente profissionais legalmente habilitados e devidamente cadastrados na Prefeitura Municipal poderão assinar, como responsáveis técnicos, os levantamentos topográficos, projetos, memoriais descritivos, especificações, orçamentos, planilhas de cálculo, laudos, perícias, avaliações ou quaisquer outros documentos técnicos submetidos à apreciação da Municipalidade.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

§ 1º Serão considerados profissionais legalmente habilitados aqueles inscritos e com situação regular junto ao respectivo órgão de classe.

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

§ 3º A Prefeitura Municipal não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ela apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias competentes.

Seção I Da Consulta Prévia

Art. 10 Antes da elaboração do projeto de loteamento ou condomínio, o interessado solicitará à Prefeitura Municipal, através de consulta prévia ao setor municipal competente, os requisitos urbanísticos e as diretrizes de uso, ocupação do solo e de sistema viário, apresentando para este fim, os seguintes elementos:

- I. Planta de situação da área a ser loteada ou de implantação de condomínio, em meio digital georreferenciado, na escala de 1:5000, com indicação do norte, da área total e dimensões dos terrenos e seus principais pontos de referência, indicando a localização das vias de circulação do entorno, áreas verdes, áreas de preservação permanente, equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências num raio de 1.000m (mil metros) com as respectivas distâncias à área a ser loteada o implantado o condomínio, incluindo planta planialtimétrica; *(emenda legislativa modificativa)*
- II. Descrição do tipo de uso a que o loteamento ou condomínio se destina;
- III. Título de propriedade do imóvel ou matrícula do registro de imóveis, com certidão de ônus reais atualizada;

Art. 11 Após o recebimento da Consulta Prévia, a Prefeitura Municipal, de acordo com as diretrizes de planejamento e a legislação do Plano Diretor, após consulta aos órgãos responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, se for o caso, indicará:

- I. diretrizes viárias existentes e projetadas, de acordo com a hierarquia viária municipal;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- II. zona(s) e Requisitos incidentes, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária;
- III. indicação da localização dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme as prioridades para cada zona;
- IV. as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não-edificáveis;

§ 1º O prazo máximo para estudos e fornecimento das diretrizes será de 30 (trinta) dias, neles não sendo computado o tempo dispendido na prestação de esclarecimentos pela parte interessada.

§ 2º As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 1 (um) ano, após o qual deverá ser solicitada nova consulta prévia.

§ 3º A aceitação da consulta prévia não implica em aprovação da proposta do loteamento.

Art. 12 Após o recebimento da resposta a Consulta Prévia Certidão de Viabilidade, o interessado apresentará o comprovante de pagamento da Taxa de Diretrizes Básicas de Parcelamento e a planta planialtimétrica da área a ser parcelada, loteada ou de implantação do condomínio, em meio digital (formatos DWG e PDF ou outro formato digital compatível conforme determinação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), em escala mínima de 1:2.000 (dois para mil), assinada pelo responsável técnico e proprietário ou seu representante.

§ 1º A planta do imóvel, acima referida, contará com a determinação exata de:

- I. divisas da propriedade perfeitamente definidas;
- II. todas as dimensões do imóvel, azimutes e confrontantes; *(emenda legislativa modificativa)*
- III. malha de coordenadas georreferenciada; *(emenda legislativa modificativa)*
- IV. norte verdadeiro; *(emenda legislativa modificativa)*
- V. área total e dimensões do terreno, quadras e lotes, sublotes, e seus principais pontos de referência assinalando as áreas limítrofes;
- VI. localização dos corpos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

construções existentes e principais acidentes topográficos, identificando também as faixas mínimas de proteção devidamente cotadas; (*emenda legislativa modificativa*)

VII. localização das áreas de preservação permanente (APP) e faixas não edificantes;

VIII. indicação das vias oficiais adjacentes com seus respectivos gabaritos;

IX. indicação das linhas de transmissão de energia e rodovias com suas faixas de domínio;

X. levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, com árvores significativas e aglomerações de vegetação, relevo por meio de curvas de nível equidistantes de 1m (um metro) e hidrografia. (*emenda legislativa modificativa*)

§ 2º Quando houver discrepância entre as dimensões do imóvel constantes da matrícula imobiliária e aquelas encontradas no terreno, o parcelador ou empreendedor providenciará, a suas expensas, a retificação administrativa do imóvel.

Art. 13 Por ocasião do fornecimento de diretrizes para elaboração de projeto, poderá ser solicitada do loteador ou empreendedor a elaboração de estudos e projetos complementares.

Seção II Da Análise Do Projeto

Art. 14 Todas as peças gráficas e documentos do projeto definitivo deverão ser assinadas pelo requerente e pelo responsável técnico, devendo o último mencionar o número de seu registro no conselho profissional competente e estar cadastrado na Prefeitura Municipal, e apresentar o comprovante de pagamento da Taxa de Análise de Projetos conforme estabelecido no Código Tributário.

Parágrafo único. As plantas do projeto definitivo devem obedecer à normatização da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e devem ser entregues em meio digital vetorial, em escala compatível com a área do imóvel, georreferenciados no Sistema Geodésico Brasileiro SIRGAS 2000, coordenadas UTM, em formato PDF e formato vetorial, ou outro formato digital compatível conforme determinação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Subseção I

Do Projeto De Loteamentos E Condomínios

Art. 15 Cumpridas as etapas da Seção I deste Capítulo, após o recebimento da Certidão de Viabilidade, o interessado apresentará o projeto de acordo com as diretrizes definidas e modelos de pranchas existentes da Prefeitura de Bituruna, composto de:

- I. planta do imóvel, em meio digital editável (formatos DWG e PDF ou outro formato digital compatível conforme determinação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), em escala compatível com o tamanho do imóvel e mínima de 1:1.000 (um para mil), assinada pelo responsável técnico e proprietário ou seu representante, indicando:
- II. delimitação exata dos confrontantes, curvas de nível de metro em metro, norte magnético e verdadeiro, e sistema de vias com o devido estaqueamento a cada 20m (vinte metros);
- III. quadras e lotes e sublotes com respectivas dimensões e numeração;
- IV. corpos d'água, áreas sujeitas a inundações, bosques, monumentos naturais ou artificiais, vegetação com classificação de porte e construções existentes, tipologia do solo e principais acidentes topográficos, identificando também as faixas mínimas de proteção devidamente cotadas;
- V. áreas de preservação permanente (APP);
- VI. faixas de domínio e demais faixas não edificantes, com demarcação nos lotes onde forem necessárias, para obras de saneamento ou outras de interesse público;
- VII. sentido de escoamento das águas pluviais;
- VIII. delimitação e indicação das áreas destinadas às áreas verdes e aos equipamentos urbanos e comunitários;
- IX. raios de curvatura e desenvolvimento das vias e seus cruzamentos;
- X. larguras das vias, das caixas de rolamento e dos passeios;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- XI. ruas adjacentes que se articulam com o plano de loteamento;
- XII. construções existentes;
- XIII. áreas que poderão receber acréscimo de potencial construtivo, quando for o caso;
- XIV. quadro estatístico de áreas, constante no carimbo da planta;
- XV. perfis longitudinais das vias de circulação, em meio digital editável (formatos DWG e PDF ou outro formato digital compatível conforme determinação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), contendo os eixos das vias, apresentados em escala 1:1.000 (um para mil) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário. No perfil longitudinal deverá constar: estaqueamento a cada 20m (vinte metros), número da estaca, traçado do terreno original e da via projetada com as declividades longitudinais e respectivas cotas referidas à RN (referência de nível), a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal;
- XVI. perfis transversais das vias de circulação, em meio digital editável (formatos DWG e PDF ou outro formato digital compatível conforme determinação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), em escala 1:500 (um para quinhentos) horizontal e 1:100 (um para cem) vertical, sendo aceitas outras escalas, caso necessário, com traçado da(s) pista(s) de rolamento, passeios e canteiro central (quando for o caso), com as devidas dimensões e desenhos.
- XVII. Memorial Descritivo, em meio digital, devidamente assinada pelo responsável técnico e digital editável, contendo obrigatoriamente:
- XVIII. denominação do loteamento ou condomínio;
- XIX. descrição sucinta do loteamento ou condomínio com suas características;
- XX. condições urbanísticas do loteamento ou condomínio e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;
- XXI. indicação das áreas que passarão ao domínio do Município, no ato do registro do loteamento;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- XXII. enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos e de utilidade pública já existentes ou a serem implantados no loteamento e nas suas adjacências;
- XXIII. limites e confrontações, área total do loteamento, área total dos lotes e área total da área pública, discriminando áreas do sistema viário, áreas verdes, áreas para equipamentos urbanos e comunitários, todos com suas respectivas percentagens;
- XXIV. especificação das quadras e lotes;
- XXV. discriminação dos lotes a serem caucionados, à escolha da Prefeitura, de acordo com o valor de cada serviço ou obra de infraestrutura mínima;
- XXVI. descrição do sistema viário, constando identificação das vias (nome ou número), largura da pista de rolamento, largura da calçada, declividade máxima e tipo de revestimento;
- XXVII. projetos das obras de infraestrutura mínima exigida, acompanhados dos respectivos orçamentos e cronogramas físico-financeiros, os quais deverão ser previamente aprovados pelos órgãos competentes, como Corpo de Bombeiros e concessionárias dos serviços públicos de saneamento, abastecimento e energia, em meio digital editável (formatos DWG e PDF ou outro formato digital compatível conforme determinação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), a saber:
- XXVIII. projeto detalhado de arruamento, incluindo planta com dimensões angulares e lineares dos traçados, perfis longitudinais e transversais, detalhes dos meios-fios e calçadas conforme o padrão da Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- XXIX. projeto detalhado da rede de escoamento das águas pluviais e das obras complementares necessárias;
- XXX. projeto de abastecimento de água potável;
- XXXI. projeto da rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- XXXII. projeto da rede de coleta de esgoto e do seu tratamento, indicando a



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

destinação final.

§ 1º Além da documentação do projeto, o parcelador ou empreendedor deverá juntar no pedido de aprovação do loteamento os documentos relativos à área em parcelamento ou condomínio:

- I. Certidão vintenária do imóvel a ser loteado;
- II. Certidão de inteiro teor do terreno a ser loteado, expedida pelo Registro de Imóveis competente;
- III. Certidões negativas de tributos municipais, estaduais e federais relativos ao imóvel;
- IV. Certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao parcelador, empreendedor ou empresa parceladora, empreendedora e seus sócios;
- V. Licença do órgão ambiental competente;
- VI. Certidão de baixa do imóvel no Cadastro do Instituto Nacional de Reforma Agrária - INCRA;
- VII. Documentação de identificação e caracterização do proprietário do loteamento;
- VIII. Discriminação dos bens oferecidos em garantia da execução das obras de infraestrutura;
- IX. Comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas;
- X. Cópia do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) ou da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), do profissional responsável pelo projeto de loteamento
- XI. Cronograma básico de execução dos serviços e obras de infraestrutura urbana exigidos;
- XII. Orçamento dos serviços e obras de infraestrutura exigidos;
- XIII. Modelo do contrato de compromisso de compra e venda dos lotes arquivado em cartório;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- XIV. o enquadramento do lote de acordo com o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, da respectiva Lei, definindo a zona de uso e os Requisitos urbanísticos incidentes;
- XV. a condição de que os lotes só poderão receber construções após a execução das obras de infraestrutura previstas nesta Lei;
- XVI. a possibilidade de suspensão do pagamento das prestações pelo comprador, vencido o prazo e não executadas as obras, bem como o registro, que passará a depositá-las, em juízo, mensalmente, de acordo com a Lei Federal.

§ 2º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias no tempo da sua apresentação, além de acarretar as consequências penais cabíveis, restarão insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

Subseção II

Do Projeto De Desmembramento E Remembramento

Art. 16 O pedido de desmembramento, desdobro ou remembramento será feito mediante requerimento do interessado a Prefeitura Municipal, acompanhado da matrícula do Registro de Imóveis, certidão negativa de tributos municipais, da planta georreferenciada do imóvel a ser desmembrado ou lembrado, na escala 1:1.000 (um para mil), contendo as seguintes indicações: *(emenda legislativa modificativa)*

- I. situação do imóvel, com vias existentes e loteamento próximo;
- II. tipo de uso predominante do local;
- III. áreas e testadas mínimas, determinadas pela Lei de Zoneamento, válidas para a(s) zona(s) afeta(s) ao imóvel;
- IV. divisão ou agrupamento de lotes pretendido, com respectivas áreas;
- V. dimensões lineares e angulares;
- VI. perfis do terreno com relevo, em curvas de nível, de metro a metro;
- VII. indicação das edificações existentes;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

VIII. indicação das áreas verdes;

§ 1º Todas as peças gráficas e demais documentos terão assinatura do responsável e deverão estar dentro das especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 2º As demais especificações técnicas para a apresentação para fins de análise de planta georreferenciada constante no caput deste artigo, serão regulamentadas via Decreto expedido pelo Poder Executivo Municipal.

Art. 17 Verificadas as condições apresentadas no artigo anterior, fica a aprovação do projeto condicionada à comprovação de que:

- I. os lotes desmembrados ou remembrados tenham as dimensões mínimas de uso e ocupação conforme a respectiva zona, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;
- II. a parte restante do lote, ainda que edificado, compreende uma porção que possa constituir um lote independente, observadas as dimensões mínimas previstas em Lei.

Parágrafo único. O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo, após cumpridas todas as exigências pelo interessado, será de 90 (noventa) dias, estando sujeito a ampliação, no caso de apreciação por outros órgãos competentes.

Art. 18 Após a aprovação do projeto e sua averbação no Registro de Imóveis, a Prefeitura Municipal poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

Seção III Da Aprovação Do Projeto

Art. 19 A Municipalidade, após análise pelos seus órgãos competentes, baixará Decreto de Aprovação e expedirá o Alvará de Licença para a execução dos serviços e obras de infraestrutura exigidos para o mesmo, registrando a caução referente aos serviços e obras de infraestrutura na circunscrição imobiliária competente.

Art. 20 Após a publicação do Decreto de Aprovação e a expedição do Alvará de Licença e assinatura dos Termos de Compromissos correspondentes correspondente, o



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

parcelador ou empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o parcelamento na devida circunscrição imobiliária, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Parágrafo único. Depois do recebimento do Alvará de Licença, o empreendedor deverá solicitar a abertura do cadastro dos lotes ou do empreendimento junto à Municipalidade.

Art. 21 Deverão constar do contrato padrão entregue à Municipalidade e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, a definição do tipo de parcelamento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuos, alturas máximas de edificação, servidões, áreas não edificáveis, o cronograma básico dos serviços e obras e a existência de garantias reais.

Art. 22 Cumpridas todas as exigências das Seções deste Capítulo, o setor municipal competente emitirá a licença de execução da obra de acordo com o projeto de parcelamento.

Parágrafo único. É obrigatória a manutenção do projeto aprovado e da licença para a execução da obra no local do parcelamento, em área de fácil acesso.

Art. 23 Compete ao interessado a demarcação dos lotes e dos logradouros públicos, a qual será vistoriada no início das obras para a verificação da correta definição dos marcos de alinhamento e nivelamento.

§ 1º Caso a vistoria identifique irregularidade não será admitido o prosseguimento da execução da obra.

§ 2º Na hipótese prevista no § 1º deste artigo, será observado o procedimento administrativo para apuração de infração previsto na Seção VI - Das Infrações e Penalidades desta Lei.

Seção IV Da infraestrutura mínima



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 24 Nos parcelamentos sob forma de loteamento o parcelador é responsável pela execução e implantação da infraestrutura mínima obrigatória, composta por: *(emenda legislativa modificativa)*

- I. demarcação dos vértices das quadras com marcos de concreto que deverão ser mantidos pelo parcelador em perfeitas condições até o levantamento da caução de que trata a Seção V deste capítulo;
- II. demarcação dos vértices dos lotes com marcos que deverão ser mantidos pelo parcelador pelo prazo de 1 (um) ano após o registro do loteamento; *(emenda legislativa modificativa)*
- III. rede de drenagem de águas pluviais, aprovada pelo órgão municipal competente, contendo poços de visita com fundo drenante;
- IV. rede de abastecimento de água potável, de acordo com as normas do órgão competente;
- V. sistema de coleta e tratamento de esgoto, aprovado pelo órgão competente;
- VI. rede compacta ou subterrânea de distribuição de energia elétrica executada de acordo com as normas do órgão competente;
- VII. rede rebaixada de iluminação pública, de acordo com os padrões da Municipalidade;
- VIII. Vias que atendam os parâmetros de hierarquia e estrutura viárias municipal, com pavimentação asfáltica, pavimentação rígida, pedras irregulares ou poliédricas, inclusive nos acessos ao loteamento, incluindo a construção de guias e sarjetas, de acordo com as normas do órgão municipal competente o estabelecido na legislação vigente do Município; *(emenda legislativa modificativa)*
- IX. Calçadas que atendam os parâmetros de hierarquia e estrutura viárias municipal, com meio-fio nos passeios laterais, exceto nos canteiros centrais; *(emenda legislativa modificativa)*
- X. arborização dos passeios e canteiros centrais, com a densidade mínima de uma árvore por lote, de acordo com especificação do Município, devendo o plantio de



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

árvores no passeio ser feito de tal forma que as covas fiquem equidistantes das divisas laterais dos terrenos;

- XI. aplicação de grama nos canteiros centrais e na faixa dos passeios laterais não atingidas pelo contrapiso de concreto referido no inciso VIII do *caput*;
- XII. recobrimento vegetal de cortes e taludes do terreno e proteção de encostas, quando necessário, e implantação e/ou reconstituição da mata ciliar;
- XIII. ciclovia ou ciclofaixa nas ruas e avenidas indicadas pelo órgão municipal competente, executadas segundo padrão adotado pelo Município;
- XIV. sinalização horizontal dos logradouros públicos do loteamento;
- XV. guia rebaixada nas esquinas das quadras, de acordo com as normas de acessibilidade e com a legislação municipal pertinente em vigor.

§ 1º Para a consolidação das diretrizes viárias indicadas pelo setor municipal competente, de acordo com o disposto no art. 11 desta Lei, será exigida doação de área ao Município, necessária ao alargamento da via existente ou para abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado.

§ 2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no *caput* deste artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelo setor municipal competente e/ou pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 3º A instalação dos postes da rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública deverá obedecer ao alinhamento dos marcos que delimitam as divisas laterais dos lotes.

Art. 25 Nos parcelamentos sob forma de desmembramento, quando não existir o aproveitamento da infraestrutura vigente, deverá ser implantada a infraestrutura mínima obrigatória conforme determinação da municipalidade.

§ 1º Inexistindo, no todo ou em parte, a infraestrutura listada nos incisos do *caput* em quaisquer dos logradouros lindeiros ao lote, o proprietário providenciará, a suas expensas, a execução da infraestrutura faltante, como condição para a aprovação do projeto de desmembramento pela Municipalidade.

§ 2º A execução dos elementos de infraestrutura referidos no § 1º deste artigo deverá obedecer aos projetos previamente aprovados pelos órgãos municipais competentes e



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

pelas concessionárias dos respectivos serviços.

Art. 26 As obras de infraestrutura mínima tratadas nesta Subseção deverão ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pela Prefeitura Municipal.

Seção V

Da Execução Das Obras e das Garantias

Art. 27 O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra não poderá exceder 3 (três) anos, observando as seguintes condições:

- I. prazo de 12 (doze) meses para início da execução da obra e/ou serviços, contado a partir da data da aprovação do projeto de parcelamento;
- II. prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data de aprovação do parcelamento pela Municipalidade, para execução e conclusão das obras e serviços exigidos.

§ 1º Qualquer alteração na sequência de execução dos serviços e obras mencionados neste artigo deverá ser submetida à aprovação do Poder Público, mediante requerimento do parcelador, acompanhado de memorial justificativo da alteração pretendida.

§ 2º Será admitida a prorrogação do prazo para conclusão da obra por mais 1 (um) ano, conforme solicitação justificada do interessado, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência.

§ 3º Caso não sejam observados os prazos previstos no *caput* deste artigo, a contar da data de aprovação do parcelamento, o Município decretará a caducidade do ato de aprovação do projeto de parcelamento, executará judicialmente a garantia dada e realizará as obras faltantes conforme estabelece o §4º a seguir.

§ 4º Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município poderá executar as obras restantes, cobrando do interessado por meios administrativos ou judiciários os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) do valor total estimado a título de administração.

§ 5º Concluídas as obras e serviços de infraestrutura do parcelamento, o interessado solicitará ao órgão municipal competente e às concessionárias de serviços públicos, a



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

vistoria e o respectivo Termo de Conclusão de Obras, do qual dependerá a liberação da caução correspondente.

Art. 28 Como garantia ao cumprimento da execução das obras e dos serviços exigidos para os loteamentos, previstos nesta Lei, antes da aprovação do projeto, o interessado deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares cujo valor a ser caucionado deve corresponder a 1/5 (um quinto) do custo dos serviços e obras.

§ 1º A caução real será instrumentada por escritura pública, averbada no registro imobiliário competente no ato do registro do loteamento, ou desmembramento, será previamente registrada antes da sua aprovação, quando os imóveis caucionados localizarem-se fora da área do empreendimento, correndo os respectivos emolumentos, em ambos os casos, a expensas do parcelador.

§ 3º Para a realização das obras de infraestrutura urbana exigidos para o parcelamento a Prefeitura indicará a garantia correspondente que poderá ser dar conforme as seguintes garantias:

- I. carta de fiança bancária ou pessoal;
- II. caução de títulos da dívida pública (ou qualquer espécie de garantia prevista em lei);
- III. depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Bituruna;
- IV. caução de parte dos lotes destinados à alienação a particulares cujas áreas somadas representarão, no mínimo, 35% (trinta e cinco por cento) da área útil do loteamento. Neste caso:
 - a) compreende-se como área útil de um loteamento, a área total, deduzidas as áreas utilizadas para vias de circulação e as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários
 - b) a caução deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- c) quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados;
- d) não serão aceitas como caução, pelo Município de Bituruna, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente.

Art. 29 A Municipalidade poderá intervir no parcelamento, nos termos da legislação federal, sempre que constatar a paralisação dos serviços e obras por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos.

§ 1º Para fins de aplicação do disposto no *caput*, a Municipalidade notificará o parcelador para que retome as obras paralisadas dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, sob pena de intervenção no parcelamento.

§ 2º Esgotado o prazo concedido sem que o parcelador cumpra a determinação administrativa referida no § 1º do *caput*, a Municipalidade dará início aos procedimentos legais visando à intervenção, da qual notificará o parcelador.

§ 3º Decorridos 30 (trinta) dias sob intervenção, sem que tenha sido constatada a possibilidade do parcelador retomar a plena execução do parcelamento, a Municipalidade, através de licitação, concluirá os serviços e obras faltantes e executará as garantias obtidas na constituição da caução, não isentando o parcelador de responder por gastos superiores à garantia que forem realizados.

Art. 30 Em caráter excepcional, o Município poderá assumir a realização parcial ou integral da obra e dos serviços atribuídos ao responsável pelo parcelamento, desde que sejam dados, em contrapartida, lotes em quantidade equivalente economicamente ao custo estimado da obra.

§ 1º O setor municipal competente formulará planilha de custo da obra e avaliação prévia do valor venal dos lotes ou exigirá do responsável pelo parcelamento que apresente as análises para fins de averiguação.

§ 2º A permuta prevista no *caput* deste artigo deverá ser aprovada pelo Poder Executivo Municipal, formalizando-se através de contrato.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 31 A execução e a segurança da obra para parcelamento do solo observarão, no que couber, as exigências previstas no Código de Obras e Edificações.

Seção VI

Da Fiscalização e Aceitação do Parcelamento e Condominio

Art. 32 Os parcelamentos e condomínios serão submetidos à fiscalização dos órgãos municipais competentes, quando da execução de seus serviços e obras de infraestrutura urbana.

§ 1º O parcelador ou empreendedor deverá comunicar, expressamente, aos mencionados órgãos competentes, a data de início de qualquer serviço ou obra de infraestrutura.

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

Art. 33 Concluídos as obras e os serviços, o interessado pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado o Termo de Conclusão de Obras, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos.

Art. 34 O interessado deverá submeter o projeto do parcelamento aprovado ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade, contados a partir da data da emissão do Termo de Conclusão de Obras.

Art. 35 O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação federal aplicável.

Seção VII

Das Infrações e Penalidades

Art. 36 A infração a qualquer dispositivo desta Lei, bem como a qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, acarretará sem prejuízo das medidas de natureza civil e penal previstas na Lei Federal Nº 6.766/1979, a aplicação das seguintes sanções, sucessiva e cumulativamente:

- I. embargo administrativo da obra, que determina a paralisação imediata de uma obra de parcelamento, quando constatada desobediência às disposições desta Lei ou aos projetos aprovados;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- II. interdição, que determina a proibição do uso e da ocupação de parte ou da totalidade da área objeto do parcelamento, quando for constatada irreversibilidade iminente da ocupação, que possa provocar danos ou ameaça ao meio ambiente, à saúde ou à segurança de terceiros;
- III. cassação da licença para parcelar ou de execução da obra;
- IV. multa pecuniária, na forma de penalidade pecuniária, à razão de R\$ 1,00 (um real) por metro quadrado de área total de parcelamento, a ser recolhida junto ao Erário Público Municipal, cujos valores serão atualizados anualmente com base na Unidade Padrão Municipal (UPM) do Município de Bituruna;
- V. aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

§ 1º Será aplicada advertência simples quando a infração for de pequena gravidade e puder ser corrigida imediatamente.

§ 2º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator da imposição de embargo e da interdição, ou da cassação da licença para parcelar ou executar obras.

§ 3º A suspensão do embargo ou interdição de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade, mediante obtenção da licença do órgão competente da Municipalidade.

§ 4º O parcelador que tiver loteamento, desmembramento ou remembramento com o cronograma de execução das obras de infraestrutura urbana vencido e não executado não obterá aprovação de novos parcelamentos no Município.

§ 5º É proibido divulgar, vender, prometer ou reservar lotes para fins urbanos antes do registro do loteamento no Cartório de Registro de Imóveis competente, de acordo com o disposto no art. 50 da Lei Federal Nº 6.766/1979, nem antes da abertura dos respectivos cadastros imobiliários municipais das unidades decorrentes de parcelamento.

Art. 37 Aplica-se o embargo da obra nos casos de:

- I. obra em andamento sem projeto aprovado ou licença de execução, nos termos da lei;
- II. desobediência ao projeto aprovado que implique violação às disposições desta lei;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

III. risco à segurança de pessoas ou à integridade dos recursos ambientais.

Parágrafo único. O embargo deverá ser precedido de vistoria feita pelo setor municipal competente.

Art. 38 Aplica-se a cassação da licença de execução da obra nos seguintes casos:

- I. impossibilidade de reversão da situação que motivou o embargo da obra;
- II. obra executada em desacordo com as normas desta lei.

Art. 39 Sem prejuízo das responsabilidades civis e criminais, serão aplicadas multas nos seguintes casos:

- I. início ou execução de obra sem licença do setor municipal competente;
- II. execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
- III. ausência no local da obra do projeto aprovado ou da licença de execução da obra.

§ 1º A aplicação e o pagamento da multa não eximem o infrator de outras sanções previstas nesta lei, bem como da correção dos fatos que geraram a sua imposição.

§ 2º Os valores das multas previstos no *caput* deste artigo serão corrigidos monetariamente e anualmente tendo por base a Unidade Fiscal Monetária (UFM) do Município de Bituruna.

Art. 40 Na imposição de penalidades previstas nesta Lei durante a execução da obra, a fiscalização municipal observará o procedimento administrativo disposto no decreto citado no artigo 7º desta lei.

CAPÍTULO III DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 41 Os requisitos urbanísticos para efeito do parcelamento e uso do solo referem-se a:

- I. dimensionamento das quadras, fixados quanto aos seus limites máximos e mínimos;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- II. destinação de áreas públicas para equipamentos comunitários e áreas verdes;
- III. dimensionamento mínimo de lotes e das vias do sistema viário, bem como sua integração à hierarquia municipal, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária.

Seção II

Dos requisitos para Dimensionamento de LOTES E Quadras

Art. 42 Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 24.000 m² (vinte e quatro mil metros quadrados) e a maior dimensão da quadra não poderá exceder 200 m (duzentos metros).

§ 1º A critério do Poder Municipal e ouvido o Conselho da Cidade de Bituruna (CONCIDADE), poderão ser admitidas nas zonas ambientais e de caráter industrial dimensões de quadras maiores do que aquelas definidas no *caput* deste artigo, sendo condicionadas à hierarquia viária municipal.

§ 2º A extensão das quadras internas dos condomínios horizontais poderá variar de acordo com o projeto, desde que aprovado pelo setor municipal competente e respeitando o limite do *caput*.

§ 3º Os parcelamentos com previsão de habitações de interesse social, localizados ou não nas Áreas de Interesse Social conforme definidas pela Lei do Plano Diretor, será permitida a flexibilização dos Requisitos urbanísticos de ocupação do solo, desde que previstas em projeto urbanístico específico e/ou pelo Programa Municipal de Regularização Fundiária.

Art. 43 As dimensões e áreas mínimas dos lotes, bem como os Requisitos de uso e de ocupação dos lotes oriundos de parcelamento, serão aqueles condizentes às Zonas e Setores nos quais se localiza a gleba ou terreno, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificações.

Art. 44 Excepcionalmente, poderão ser admitidos em loteamentos com lotes com área inferior a disposto na Lei de Uso e Ocupação do Solo, desde que o parcelador doe para o Fundo Municipal de Habitação (FMH) o equivalente a 3% (três por cento) da área total líquida dos lotes previstos no empreendimento, de acordo com o estabelecido na Lei do Plano Diretor Municipal e nas situações estabelecidas na Lei



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Federal Nº 13.465/2017, atendendo à fração mínima ideal e realize eventuais contrapartidas urbanísticas que venham a ser determinadas pela Municipalidade.

Parágrafo único. A doação ao FMH poderá ser feita em moeda corrente, sendo o valor correspondente fixado de acordo com os Requisitos da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município de Bituruna adotados para cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

Seção III Dos Espaços Livres e Áreas Institucionais

Art. 45 Todos os loteamentos deverão prever, obrigatoriamente, áreas institucionais a serem transferidas para a Prefeitura Municipal no ato de inscrição do loteamento, independentemente de indenização e em conformidade com o disposto nesta Lei Complementar.

§ 1º As áreas institucionais serão destinadas à implantação de:

- I. sistema de circulação viária, sendo a área de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total da gleba destinada;
- II. equipamentos comunitários, condizentes a equipamentos de educação, cultura, saúde, esporte, lazer, assistência social e similares, sendo a área de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba;
- III. áreas verdes e de interesse ambiental, sendo a área de, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total da gleba.

§ 2º A Prefeitura Municipal terá preferência na escolha da localização das áreas institucionais, de acordo com seus interesses futuros de instalação de área de interesse público, visando a economicidade das obras e a racionalização dos acessos, e deverá ser deliberada pelo Conselho Municipal da Cidade de Bituruna (CONCIDADE).

§ 3º Poderão ser reduzidas, a critério do setor municipal competente, as exigências contidas no § 1º do *caput*, nos seguintes casos:

- I. em loteamentos industriais cujos lotes possuam área superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados) de área;



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

II. em qualquer loteamento com área líquida de lotes inferior a 40% (quarenta por cento) da área total do loteamento.

§ 4º O empreendedor poderá utilizar até 25% (vinte e cinco por cento) do total da área de fundo de vale referida no § 5º deste artigo para abater do montante a ser transferido ao Município, a título de Espaço Livre de Uso Público.

§ 5º A partir da data do registro do loteamento, passam a integrar o patrimônio e domínio do Município, os logradouros públicos e as áreas referidas no *caput*, constantes no projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento, aprovados pela Municipalidade.

§ 6º Nos loteamentos em que houver a obrigatoriedade de o loteador doar áreas para o Fundo Municipal de Habitação (FMH), estas deverão estar discriminadas no projeto urbanístico e memorial descritivo do loteamento aprovados pela Municipalidade e serão transferidas ao FMH a partir da data do registro do loteamento, para serem utilizadas em programas habitacionais de interesse social.

§ 9º Os imóveis constituídos por áreas de equipamentos comunitários e urbanos, por espaços livres de uso público, por áreas de interesse público e por áreas de fundo de vale não poderão ter a sua destinação alterada pelo parcelador ou pela Municipalidade a partir da aprovação do projeto de parcelamento, salvo na ocorrência das hipóteses previstas na legislação federal.

Art. 46 As áreas institucionais doadas ao Município deverão respeitar as seguintes condições:

- I. não poderão estar localizadas em faixas não edificáveis;
- II. poderão ser contíguas, mas não podem sobrepor-se;
- III. terão frente para as vias públicas, preferencialmente estruturais ou coletoras;
- IV. os terrenos destinados para equipamentos urbanos e comunitários deverão ser em terreno único, em terrenos contíguos ou frontais uns aos outros, com declividade inferior a 15% (quinze por cento), para fins de instalação das centralidades de serviços públicos;
- V. os terrenos destinados às áreas verdes poderão ser lindeiras às APPs.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 47 Nos parcelamentos sob forma de loteamento as áreas destinadas ao sistema viário devem ser doadas em quantidade que permita:

- I. o acesso a pelo menos uma testada do lote gerado através do parcelamento;
- II. o atendimento às diretrizes expedidas pelo Município para o sistema viário principal;
- III. o atendimento ao disposto pela Lei de Mobilidade e Sistema Viário Municipal.

Art. 48 Passam a integrar o domínio público as vias, praças, as áreas livres verdes e as áreas destinadas a equipamentos urbanos, serviços públicos ou de interesse público, desde o momento do registro do loteamento no Serviço de Registro Imobiliário, tornando-se imodificáveis, pelo empreendedor, o traçado viário e as descrições urbanísticas estabelecidas para a edificação nos lotes.

Seção IV Dos Requisitos para Sistema Viário

Art. 49 As vias de circulação de qualquer loteamento aberto, deverão:

- I. articular-se com as vias do sistema viário básico, existentes ou projetadas, em obediência às diretrizes de arruamento estabelecidas na Lei do Sistema e Hierarquia Viária;
- II. obedecer ao dimensionamento das caixas viárias estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária;
- III. ter declividade longitudinal máxima de 15% (quinze por cento).

§ 1º As servidões de passagem constituídas por elementos de infraestrutura, que porventura gravem terrenos a parcelar, deverão ser consolidadas pelas novas vias de circulação, obedecidas as normas das concessionárias dos respectivos serviços públicos.

§ 2º Nos novos loteamentos será vedado interromper o prolongamento das diretrizes de arruamento previstas na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º Nos novos loteamentos as vias de circulação interna deverão apresentar as larguras e configurações mínimas, obedecidas as diretrizes na legislação municipal vigente de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 50 A arborização das vias deverá seguir os Requisitos estabelecidos pelo setor municipal competente.

Art. 51 No caso da impossibilidade de prolongamento ou ligação das novas vias ao sistema viário adjacente, poderá ser adotada a praça de retorno para arremate das vias locais que permita o retorno de veículos com um raio mínimo de 9,00m. *(emenda legislativa modificativa)*

Art. 52 Os passeios deverão ter caimento de, no mínimo, 2% (dois por cento) em direção ao logradouro público.

§ 1º A construção ou reforma dos passeios deverá atender aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050, e aos modelos padrão estabelecidos no Código de Obras e Edificações.

§ 2º É obrigatória a construção de rampa de acesso ao passeio junto à faixa de travessia de pedestres nos padrões da Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade.

§ 3º A Prefeitura indicará os locais nos quais os padrões de materiais ou desenhos deverão ser necessariamente seguidos.

Seção V

Dos Requisitos para Parcelamentos Objeto de Regularização Fundiária

Art. 53 As regularizações fundiárias devem ter, no mínimo:

- I. Vias de circulação definidas com revestimento, pelo menos, em saibro;
- II. Sistema adequado de drenagem;
- III. Rede para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação pública;
- IV. Sistema adequado e alternativo de esgotamento sanitário.

Seção VI

Dos Requisitos para Faixas de Proteção

Art. 54 Ao longo das faixas de dutos, rodovias, linhas de transmissão de energia elétrica, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável indicada por legislação própria ou pelo órgão gestor respectivo.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 55 Ao longo de cursos d'água, a reserva de faixas não edificáveis estará sujeita às disposições do Plano Municipal de Drenagem Urbana ou conforme o estabelecido pelo órgão federal e/ou estadual competente.

CAPÍTULO IV DOS CONDOMÍNIOS

Art. 56 Os condomínios constituem divisões de gleba ou fracionamento de imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e frações ideais de uso comum dos condôminos, destinadas a fins habitacionais ou industriais, que não se constituem forma de parcelamento urbano, mas como a ele se assemelha também é disciplinado por esta Lei.

Seção I Dos Condomínios Edilícios

Art. 57 Os CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS correspondem aos conjuntos de unidades habitacionais autônomas dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, com acesso comum dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel.

Art. 58 Os CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS VERTICAIS correspondem aos conjuntos de unidades habitacionais autônomas dispostas verticalmente e com acesso comum dentro de um único imóvel, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas a matrícula original do imóvel.

Parágrafo único. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para os Condomínios Edilícios Horizontais com mais de 20 (vinte) unidades habitacionais.

Art. 59 Os CONDOMÍNIOS DE LOTES são constituídos por empreendimentos que contenham partes designadas de lotes ou unidades imobiliárias que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos

Art. 60 Nos condomínios, o lote poderá abrigar mais de uma construção, desde que o somatório das áreas construídas das edificações não exceda a taxa de ocupação



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

máxima (TO Máxima) indicada para a zona em que se localizar a gleba ou terreno a ser edificado, nos termos do disposto na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

Art. 61 A *unidade autônoma* consiste na soma da área exclusiva da unidade habitacional com a sua parcela de área comum, constituindo a *fração ideal de solo*.

Parágrafo único. A área comum total deverá ser distribuída igualmente entre todas as unidades.

Art. 62 Os condomínios deverão ser registrados como tal no cartório de Registro de Imóveis, com registro independente para cada unidade autônoma, indicando fração ideal, fração de uso comum, fração privativa e área construída de cada condômino.

Art. 63 As edificações do condomínio deverão observar os Requisitos urbanísticos e de uso e ocupação do solo estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, Lei de Hierarquia e Sistema Viário e no Código de Obras e Edificações.

Art. 64 Somente serão aprovados projetos para a implantação de condomínios por unidades autônomas desde que os mesmos contemplem os projetos das respectivas construções individualizadas, onde a ocupação total proposta atenda aos Requisitos estabelecidos na legislação municipal.

Art. 65 As obras de urbanização interna mínimas obrigatórias a serem executadas nos condomínios horizontais e verticais por unidades autônomas, com acesso controlado, são as seguintes:

- I. calçadas, meio fio e revestimento das vias de tráfego internas;
- II. galerias de águas pluviais;
- III. rede de abastecimento de água potável;
- IV. redes de energia elétrica e iluminação interna;
- V. soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências do órgão estadual ambiental;
- VI. arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;
- VII. equipamentação das áreas de recreação e verdes projetadas;
- VIII. instalação para a disposição de lixo, no interior do lote, junto à via pública.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 66 Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão considerados *bens de uso exclusivo do condomínio* sendo a sua manutenção e sua preservação de responsabilidade do conjunto de moradores.

Art. 67 Residências geminadas são unidades de moradia contíguas que possuem uma parede em comum, sendo que:

- I. as residências geminadas deverão ocupar um único lote, de propriedade individual ou em condomínio, com registro independente para cada unidade autônoma;
- II. somente serão permitidas residências geminadas em lotes com testada para via pública devidamente regularizada e com infraestrutura básica.

Art. 68 Os Condomínios Edilícios deverão obedecer às seguintes condições:

- I. aos Requisitos de uso e ocupação do solo condizentes às zonas das quais fazem parte, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. a testada de cada unidade autônoma deverá ter, no mínimo, 6m (seis metros);
- III. a fração privativa de cada unidade autônoma deverá ter área mínima condizente a 50% (cinquenta por cento) da área do lote mínimo indicado para a zona incidente onde se pretende implantar o condomínio, atendendo à fração mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) acrescida da área comum;
- IV. cada unidade autônoma deverá respeitar os Requisitos urbanísticos referentes ao uso e ocupação do solo definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Hierarquia Viária, conforme a zona em que se situa;
- V. cada unidade autônoma deverá ter a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório.

Seção II

Dos Condomínios Industriais

Art. 69 É admitida a constituição de condomínios industriais nas Zonas Industrial 1 e industrial 2 do Município, obedecidas as seguintes condições:



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

- I. as vias internas do condomínio deverão ter largura mínima de 20,00m (vinte metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 12,00m (doze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 4,00m (quatro metros) cada;
- II. quando o condomínio for composto por uma única via, esta deverá ter a largura mínima de 22,00m (vinte e dois metros), sendo pista de rolamento com largura mínima de 14,00m (quatorze metros) e passeios em ambas as laterais com largura de 4,00m (quatro metros) cada;
- III. no caso referido no inciso I deste artigo a via de acesso deverá conter bolsão de retorno na extremidade oposta ao acesso com diâmetro mínimo de 30,00m (trinta metros) na pista de rolamento;
- IV. as frações de terra correspondentes a cada unidade industrial terão área mínima de 1.000,00m² (mil metros quadrados), quando em meio de quadra, e de 1.250,00m² (mil duzentos e cinquenta metros quadrados), quando em esquina;
- V. será prevista na via de acesso e em outras adjacentes ao condomínio faixas de lotes externos ao mesmo com as dimensões e áreas previstas no § 2º do artigo 7º da presente Lei;
- VI. serão doadas ao Município áreas correspondentes a 10% (dez por cento) da área bruta do condomínio, de acordo com os percentuais descritos no § 1º do artigo 10 desta Lei.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 70 No processo de licenciamento de edificação em gleba que confine com fundo de vale, o empreendedor doará ao Município as faixas de terra correspondentes ao fundo de vale e à via paisagística, com as dimensões definidas na presente Lei.

Art. 71 Os dados contidos em levantamentos topográficos, plantas, memoriais, certidões, escrituras e demais documentos apresentados pelo loteador serão aceitos como verdadeiros, não cabendo à Municipalidade quaisquer ônus que possam advir de atos firmados com base nos referidos documentos.



PREFEITURA DE BITURUNA

Av. Dr. Oscar Geyer, 489 - Centro - CEP: 84640-000
CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 0800 889 9817
www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: prefeitura@bituruna.pr.gov.br

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL

Art. 72 A Municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade por diferenças acaso verificadas nas dimensões e áreas dos lotes em qualquer tipo de parcelamento.

Art. 73 A Municipalidade não expedirá licença para construção nos lotes parcelamentos aprovados em fase de implantação, enquanto não estiverem demarcados os lotes e concluídas, e em funcionamento, as redes de infraestrutura exigidas para os parcelamentos na presente Lei.

Art. 74 Os parcelamentos aprovados em data anterior à da vigência desta lei, ficam sujeitos às exigências da legislação anterior.

Parágrafo único. Em caso de caducidade de autorização concedida, nova autorização somente será expedida com base nesta Lei.

Art. 75 Os prazos previstos nesta Lei são contados excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último.

Art. 76 Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 77 Revogam-se as disposições em contrário, especificamente a Lei Municipal Nº 1.327/2008.

Bituruna, 17 de maio de 2023.

Rodrigo Rossoni

Prefeito Municipal