



**LEI Nº 1218/2023**

**SÚMULA: ESTABELECE NORMAS COMPLEMENTARES AO PLANO DIRETOR, DISPÕE SOBRE A DE LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE RESERVA DO IGUAÇU, ESTADO DO PARANÁ, REVOGA A LEI Nº 741/2011 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**

A Câmara Municipal de Reserva do Iguaçu, Estado do Paraná, aprovou e eu Vitório Antunes de Paula, prefeito municipal, sanciono a seguinte lei:

## **CAPÍTULO I**

### **Das Disposições Gerais**

**Art. 1º** A presente Lei se destina a disciplinar os projetos de parcelamento do solo urbano no Município de Reserva do Iguaçu, sendo elaborada nos termos das leis federais e estaduais e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município, assegurando a função social da propriedade urbana.

**Art. 2º** Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos nas Zonas Urbanas devidamente delimitadas na Lei de Perímetro Urbano, observando-se a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal, Código de Obras, Código de Posturas e demais legislações cabíveis.

**§1º** Poderão ser adotados os parâmetros de Zona Urbana, para as glebas localizadas no limite entre a zona urbana e zona rural, desde que a área remanescente permaneça igual ou superior à mínima autorizada pelo INCRA.

**§2º** O disposto na presente Lei obriga não só os loteamentos, desmembramentos e remembramentos, realizados para venda, ou melhor, aproveitamento de imóveis, como também os efetivados em inventários, por decisão amigável ou judicial, para extinção de comunhão de bens ou qualquer outro título.



## **CAPÍTULO II** **Dos Objetivos**

**Art. 3º** Esta lei tem como objetivos:

- I – Orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;
- II – Prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;
- III – Evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas; e
- IV – Assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

## **CAPÍTULO III** **Das Definições**

**Art. 4º** Considera-se loteamento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitando os parâmetros mínimos da Lei de uso do solo de acordo com o seu respectivo zoneamento, com abertura de novas vias de circulação, ou prolongamentos das vias existentes, observando-se as diretrizes da Lei Federal 6766/79 e alterações.

**Art. 5º** Considera-se desmembramento a subdivisão de um terreno em lotes urbanos edificáveis, respeitadas as dimensões estabelecidas na Lei de Zoneamento em que se situe, com o aproveitamento das vias públicas existentes.

**Art. 6º** Considera-se unificação a junção de dois ou mais lotes urbanos, originando um lote edificável que possua as dimensões mínimas estabelecidas pela lei de uso do solo Municipal.

## **CAPÍTULO IV** **Das Áreas Parceláveis e Não Parceláveis**

**Art. 7º** Não será permitido o parcelamento do solo em:



- I – Áreas de banhado e sujeitas à inundação, conforme dados dos órgãos competentes municipais, estaduais e federais;
- II – Áreas com vegetação considerada de preservação permanente, assim definida pelos órgãos ambientais competentes municipais, estaduais e federais, as quais deverão respeitar a todas as exigências estabelecidas pela legislação pertinente em vigor;
- III – Áreas definidas como turfeiras, bem como em solos considerados suscetíveis a erosão, os quais deverão permanecer com sua proteção vegetal natural, salvo quando forem necessárias obras de engenharia (cortes, aterro e terraplenagem) no qual devem ser executadas obras de construção;
- IV – Terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especificamente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências dos órgãos competentes;
- V – Áreas com declividade superior a 30% (trinta por cento);
- VI – Áreas que possuam nascentes, mesmo os chamados "**olhos d'água**", seja qual for a sua situação topográfica, num círculo com raio de 50,00m (cinquenta metros) contados á partir da nascente;
- VII – Nas faixas de domínio das rodovias municipais, estaduais ou federais, a critério do órgão municipal, estadual ou federal competente, não podendo nunca ser inferior a 15,00m (quinze metros) para cada lado do eixo das rodovias;
- VIII – Nas faixas de prolongamento de vias e seus respectivos recuos definidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal;
- IX – Em terrenos onde for necessária a sua utilização para o sistema de controle da erosão urbana, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal;
- X – Nas faixas de domínio e proteção de ferrovias, dutos, gasodutos, oleodutos, linhas de transmissão de energia elétrica, cabos de fibra ótica, cones de aproximação e faixas de proteção de aeródromos e outros equipamentos congêneres.
- §1º São consideradas suscetíveis à erosão as áreas localizadas em beiras de canal ou nas encostas.



**§2º** O parcelamento de áreas alagadiças somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento das águas superficiais e subterrâneas, bem como a execução de aterro, quando necessário.

**§3º** O parcelamento do solo, para fins de loteamento, em áreas com declividades nula ou máxima de 0,5% (zero vírgula cinco por cento), somente será permitido quando garantidas as condições de escoamento de águas superficiais e subterrâneas.

**Art. 8º** Somente poderão ser parceladas as áreas com acesso direto à via pública e com boas condições de acessibilidade.

**Art. 9º** No que se refere às áreas de preservação parciais ou permanentes, às faixas não edificáveis a serem reservadas ao longo dos córregos e fundos de vale, bem como qualquer outra restrição ambiental significativa, as mesmas serão definidas pelo órgão competente estadual, estabelecendo para cada caso, em conjunto com técnicos municipais, diretrizes que preservem ao máximo as condições naturais das mesmas.

**Art. 10º** Quando o interessado pretender parcelar uma única gleba mediante mais de uma das formas de parcelamento previstas nesta Lei, deverá o mesmo subdividir a área original em quantas partes for necessário, individualizando-as, sendo que, para cada uma delas, será aplicado o regime urbanístico correspondente à modalidade nela pretendida.

**Art. 11.** Os parcelamentos situados ao longo de rodovias Municipais, Estaduais ou Federais deverão conter ruas marginais paralelas com largura mínima de 15,00 m (quinze metros), além das respectivas faixas de domínio.

**Art. 12.** Somente poderá efetuar o parcelamento (loteamento ou subdivisão) e unificação o proprietário da área com o respectivo título de propriedade do imóvel.

**Parágrafo único:** Se os documentos apresentados demonstrarem que há proprietários diferentes e/ou em parte ideal deve-se primeiramente individualizar



a área a ser parcelada, ou via cartório de registro tornar a área comum a todos os proprietários.

**CAPÍTULO V**  
**Dos Mecanismos para Parcelar**  
**Seção I**  
**Loteamentos**

**Art. 13.** Os loteamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

**I** – Os lotes terão área e testada mínimas de acordo com o estabelecido para a zona urbana em que estiver inserida a gleba, conforme a Lei de Zoneamento para Uso e Ocupação do Solo Urbano, vigente no momento da solicitação da consulta para requerer diretrizes para o loteamento;

**a)** Nos lotes de esquina, a testada mínima e o recuo está previsto conforme Anexo 1 (Tabela de uso e ocupação do solo urbano) e não deverá ser inferior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), devendo atender a área mínima do zoneamento onde está inserido.

**II** – Os lotes destinados ao uso de habitação de interesse social, terão no mínimo 160m<sup>2</sup> (cento e sessenta metros quadrados) de área, com testada mínima de 8,00 m (oito metros), e serão aprovados somente quando se tratar de Loteamentos Populares, em casos específicos, conforme descritos na Seção IV deste Capítulo;

**III** – As vias de circulação propostas para o loteamento serão doadas ao Município, devendo articular-se com o sistema viário existente, e tendo suas diretrizes previamente estabelecidas pela Prefeitura, de acordo com a Lei Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e Lei do Sistema Viário Municipal vigente;

**IV** – Todas as vias públicas constantes do loteamento deverão ser executadas pelo proprietário ou loteador recebendo, no mínimo, pavimentação poliédrica, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de esgoto, galeria de águas pluviais, rede de energia elétrica e iluminação pública, pontes e pontilhões, se for o caso, além da demarcação das quadras e lotes;

**V** – No momento da aprovação do loteamento serão doadas ao município áreas obrigatoriamente edificáveis que serão destinadas ao sistema de circulação, à



implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como a espaços livres de uso público, conforme especificado no Inciso VI, deste Art. 13, da presente Lei.

**VI** - Deverá ser integrada ao Patrimônio Público Municipal, sem ônus para este, uma porcentagem de no mínimo 35% (Trinta e cinco por cento) da área total, sem prejuízo da área institucional prevista no inciso VI, para implantação do sistema viário, equipamentos comunitários e equipamentos urbanos.

**VII** - A área destinada à implantação dos equipamentos públicos, deverá ser de no mínimo 15% (quinze por cento) da área útil do loteamento (excluídas as áreas destinadas ao sistema viário, as de preservação permanente e as não edificáveis) ficando sua localização a critério do Departamento de Engenharia Municipal;

**§1º** Consideram-se os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e segurança (Polícia Militar, Corpo de Bombeiros).

**§2º** As áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos ou comunitários deverão ser iguais ou maiores que o lote mínimo permitido para a zona em que estiver inserido o loteamento.

**§3º** Quando a Prefeitura Municipal, baseada em projetos existentes, necessitar implantar equipamentos públicos fora dos limites da gleba, a parcela destinada a áreas públicas poderá ser doada fora da mesma, desde que os equipamentos existentes nas adjacências satisfaçam à demanda criada pelo novo parcelamento e haja o deferimento do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC).

## **Seção II**

### **Do Projeto de Loteamento**

**Art. 14.** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal que defina as diretrizes para a implantação do loteamento, devendo apresentar para tal, requerimento, título de propriedade do imóvel, planta de situação do imóvel na escala adequada e uma planta também na escala adequada contendo, pelo menos:

- I – A orientação magnética ou verdadeira (norte);
- II – As divisas da gleba a ser loteada;



**III** – As curvas de nível com distâncias de 1 (um) em 1(um) metro;

**IV** – A localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, linhas de transmissão de energia e demais indicações topográficas que interessem;

**V** – A indicação do arruamento contíguo a todo o perímetro;

**VI** – Caracterização da vegetação existente no imóvel; e

**VII** – Título de domínio atualizado, também, na época da aprovação.

**§1º** Toda e qualquer planta apresentada, deverá acompanhar a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigida.

**§2º** Sempre que necessário, a critério do órgão competente, a Prefeitura poderá exigir a extensão do levantamento planialtimétrico ao longo do perímetro do terreno até o limite de 100,00 m (cem metros), ou até o talvegue ou divisor mais próximo.

**Art. 15.** A Prefeitura, após a análise da documentação encaminhada pelo interessado, emitirá parecer técnico referente às exigências que deverão ser respeitadas pelo loteador em seu projeto definitivo, bem como indicará nas plantas apresentadas ao requerimento, as seguintes informações:

**I** – Ruas ou estradas existentes ou projetadas que componham o Sistema Viário do Município a serem respeitadas;

**II** – Localização aproximada dos terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público, conforme inciso IV do artigo 7º desta Lei;

**III** – Zona(s) em que se insere a área, com indicação dos respectivos usos permitidos, permissíveis e proibidos, em conformidade com a Lei de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário do Município.

**§1º** As áreas com cobertura vegetal significativa e que deverão ser preservadas, serão definidas pelos órgãos estaduais competentes.

**§2º** As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 01 (um) ano, quando então deverá ser solicitada nova Consulta Prévia no Município.

**§3º** A Consulta Prévia não implica na aprovação da proposta do loteamento, para a consulta prévia é necessário apresentar:



- a)** Laudo de viabilidade de rede de abastecimento de água e rede de esgoto (SANEPAR) e viabilidade de abastecimento de energia COPEL;
- b)** Pré-projeto do loteamento;
- c)** Título de propriedade do imóvel, com prova de domínio;
- d)** Denominação do loteamento;
- e)** Certidão Negativa de impostos e tributos municipais, estaduais e federais;

**§4º** A Prefeitura Municipal se pronunciará sobre o pedido de loteamento (diretrizes) num prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data do protocolo, prorrogáveis no caso da necessidade de esclarecimento ou complementação por parte do interessado.

**Art. 16.** O projeto definitivo do loteamento, para a aprovação final, deverá conter:

- I** – Planta de situação na escala adequada;
- II** – Levantamento planialtimétrico da área total na escala adequada, com Referência de Nível (R. N.) reconhecidas;
- III** – Planta de arruamento aprovada pela Prefeitura;
- IV** – Planta do loteamento na escala adequada, em pelo menos 04 (quatro) vias, contendo: desenho das quadras, lotes e ruas com as respectivas dimensões e numerações, a indicação das áreas a serem doadas à Prefeitura com suas respectivas percentagens em relação à área total, bem como o quadro estatístico contemplando todas estas áreas;
- V** – Indicação em planta dos perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais e das servidas;
- VI** – Memoriais descritivos do loteamento, conforme modelo padrão da Prefeitura Municipal;
- VII** – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente a todos os projetos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigida;
- VIII** – Licença ambiental emitida pelo IAT;
- IX** – Projeto de rede de energia elétrica e Iluminação Pública - aprovado pelo órgão competente;
- X** - Projeto de pavimentação e sinalização viária;





**XI** - Projeto de rede drenagem;

**XII** - Projeto de rede de água e esgotamento sanitário – aprovado pelo órgão competente;

**XIII** – Relação dos equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo interessado;

**XIV** – Relação dos equipamentos já existentes nas adjacências;

**XV** – Enquadramento do lote no Mapa de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal, definindo a zona de uso e os parâmetros urbanísticos incidentes;

**§1º** Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

**§2º** Os projetos de loteamentos deverão ser apresentados sobre planta de levantamento planialtimétrico e cadastral, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, para o transporte de coordenadas.

**§3º** A planta do projeto deverá ser assinada pelo proprietário e pelo Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços.

**§4º** O profissional responsável deverá possuir cadastro municipal.

**Art. 17.** Em nenhum caso os arruamentos do loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas nas respectivas bacias hidrográficas, devendo as obras necessárias, serem executadas nas vias públicas ou em faixas reservadas para esse fim.

**Art. 18.** Quando da aprovação do projeto definitivo de loteamento, a Prefeitura Municipal deverá caucionar uma área equivalente a 40% (quarenta por cento) da área total a ser loteada, mediante escritura pública, em garantia às obras de urbanização a serem realizadas por responsabilidade do(s) proprietário(s).



**Art. 19.** Quando da aprovação do projeto definitivo de loteamento, a Prefeitura Municipal expedirá o Alvará de Obras de Urbanização, onde constam os prazos e possíveis prorrogações para a conclusão definitiva.

**§1º** A conclusão das obras de urbanização previstas em cada processo de loteamento será documentada por Certificado de Conclusão de Obras de Urbanização, expedido pelo município após análise dos técnicos responsáveis, integrantes ao quadro funcional da Prefeitura, fazendo cessar os efeitos desse artigo.

**§2º** Poderão ser expedidos certificados de conclusão parcial de obras de urbanização, desde que o remanescente da área loteada seja inferior a 40 % (quarenta por cento) do terreno parcelado e que originou o processo.

**Art. 20.** A emissão de Certificados de Conclusão de Urbanização em loteamentos só se dará após a Escritura Pública de doação das áreas referidas no inciso VI do artigo 13 desta Lei, por parte do proprietário, ao Poder Público Municipal, que as adjudicará ao seu patrimônio, enquanto terreno ou logradouro.

**Art. 21.** Por ocasião da aprovação da planta do loteamento, deverá ser apresentado modelo de Contrato de Compra e Venda, em 02 (duas) vias, a ser utilizado de acordo com a Lei Federal nº 6766/1979 e alterações e demais cláusulas que especifiquem que o proprietário se compromete a executar, no prazo de 02 (dois) anos, sem qualquer ônus para a Prefeitura, as seguintes obras, constantes de cronograma físico aprovado com o projeto:

**I** – Abertura, terraplenagem e, no mínimo, calçamento nas vias de circulação, conforme especificação da Prefeitura Municipal, bem como os respectivos marcos de alinhamento e nivelamento, sendo que os cortes e aterros não poderão ultrapassar a altura de 2,00 m (dois metros);

**II** – Drenagens, galeria de águas pluviais, aterros, pontes, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;

**III** – Execução da rede para o abastecimento de água;

**IV** – Sistema eficiente de esgotamento sanitário;

**V** – Rede de energia elétrica e rede de iluminação pública (com luminárias) em conformidade com projeto e diretriz aprovados pela COPEL;



**VI** – Quaisquer outras obras oriundas de atendimento dos dispositivos da presente Lei;

**VII** – Demarcação dos lotes e quadras com marcos de concreto.

**Art. 22.** O proprietário deverá facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura Municipal durante a execução das obras e serviços no empreendimento.

**Art. 23.** O empreendedor fica proibido de outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes, antes de concluídas as obras previstas no artigo 21, e de cumpridas as demais obrigações impostas por esta Lei ou assumidas no Termo de Compromisso.

**Art. 24.** É obrigatório constar nos compromissos de compra e venda de lotes, o contido no Termo de Compromisso assinado com a Prefeitura Municipal previsto no artigo 21 desta Lei.

**Art. 25.** Nos casos de loteamentos com área superior a 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados), o prazo de execução do mesmo poderá ser estendido, mediante autorização da Prefeitura.

**Art. 26.** Nos casos em que o projeto de loteamento for executado por etapas, deverá conter:

- I** – Definição de cada etapa do projeto, de modo a assegurar a cada comprador de lote o pleno uso e gozo dos equipamentos previstos para o loteamento;
- II** – Definição do prazo de execução de todo o projeto e dos prazos e áreas correspondentes a cada etapa;
- III** – Estabelecimento das condições especiais, se for o caso, para a liberação das áreas correspondentes a cada etapa; e
- IV** – Indicação dos lotes que poderão ser alienados proporcionalmente às etapas do projeto.



**Art. 27.** Quando aprovado o plano de loteamento e deferido o processo, a Prefeitura Municipal baixará um Decreto de aprovação do projeto de loteamento, no qual deverá constar:

**I** – Dados que caracterizem e identifiquem o loteamento;

**II** – As condições em que o loteamento foi aprovado;

**III** – Indicações das áreas destinadas a vias e logradouros, áreas livres e áreas destinadas a equipamentos comunitários, as quais se incorporam automaticamente ao Patrimônio Municipal, como bens de uso e comum, sem ônus de qualquer espécie para a Prefeitura;

**IV** – Indicação das áreas a serem caucionadas, na forma do artigo 18, como garantia da execução das obras; e

**V** – Anexo no qual a descrição das obras a serem realizadas e o cronograma de sua execução física, em etapas de no máximo 24 (vinte e quatro) meses para loteamentos com até 100.000,00 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados).

**Art. 28.** Não caberá à Prefeitura Municipal qualquer responsabilidade quanto a eventuais divergências referentes a erros de execução, dimensões de quadras ou lotes, quanto a direito de terceiros em relação à área parcelada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedçam aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Art. 29.** Os responsáveis por parcelamentos não aprovados pela Prefeitura Municipal, ainda que implantados ou em fase de implantação, deverão procurar a Prefeitura Municipal para regularizar os referidos parcelamentos, adaptando-os às exigências desta Lei.

**Art. 30.** Para a aprovação de reformulações em loteamentos já aprovados e registrados deverá o interessado apresentar à Prefeitura:

**I** – Requerimento solicitando reformulação no loteamento registrado;

**II** – Requerimento e declaração de concordância dos adquirentes assinada pelos mesmos ou seus representantes legais;

**III** – Cópia do projeto original aprovado, alvará anterior; e

**IV** – Projeto das reformulações pretendidas.



**Art. 31.** A Secretaria Viação, Transportes e Obras analisará as reformulações solicitadas.

**§1º** No caso da reformulação pretendida ser simples, a secretaria citada neste artigo procederá à indicação das modificações no Alvará.

**§2º** Consideram-se reformulações simples aquelas que não implicarem em alteração do sistema viário, bem como nas áreas destinadas ao Município.

**§3º** No caso de reformulações complexas, ou seja, aquelas que implicarem em alterações do sistema viário, a secretaria citada expede novo Alvará e o chefe do Poder Executivo expedirá novo Decreto, devendo permanecer os percentuais de áreas destinadas ao Município.

**Art. 32.** Nas aprovações de reformulações complexas o interessado deverá, então, apresentar todos os documentos descritos no artigo 25.

### **Seção III**

#### **Das Vias e Quadras dos Loteamentos**

**Art. 33.** As vias públicas deverão adaptar-se às condições topográficas do terreno.

**Art. 34.** As dimensões do leito e passeio das vias públicas deverão ajustar-se à natureza, uso e densidade da população de acordo com as determinações estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal.

**Art. 35.** As vias de circulação só poderão terminar nas divisas da gleba a lotear, quando seu prolongamento estiver previsto na estrutura viária da Lei de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal, ou quando a juízo do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC), interessar ao desenvolvimento urbano do Município.

**Parágrafo único:** Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal, esta deverá terminar em praça de retorno, com raio igual ou superior a largura da caixa de rua.



**Art. 36.** As declividades transversais máximas nas vias urbanas principais serão de 6% (seis por cento) e nas vias secundárias de 10% (dez por cento).

**Art. 37.** As declividades transversais mínimas nas vias urbanas principais e secundárias serão de 3,0% (três por cento).

**Art. 38.** Ao longo de cursos de água, vias férreas, rodoviárias e dutos será obrigatório à existência de faixas não edificáveis de acordo com legislação específica vigente e a devida anuência dos órgãos envolvidos.

**Art. 39.** Os comprimentos das quadras não poderão ser superiores a 100,00 (cem metros) e nem inferiores a 70,00m (setenta metros), sempre respeitando a malha viária existente, exceto habitação de interesse social.

**Art. 40.** A largura máxima admitida para as quadras dos loteamentos destinados a habitação popular, será de 100,00m (cem metros), estabelecido o mínimo de 40,00m (quarenta metros), sempre respeitando a malha viária existente.

#### **Seção IV** **Dos Loteamentos Populares**

**Art. 41.** Os loteamentos populares somente serão permitidos com a finalidade de atender à demanda habitacional de baixa renda, cujos lotes terão o valor máximo a serem comercializados estabelecidos pelo órgão competente do município.

**Art. 42.** Os loteamentos populares somente serão autorizados naquelas zonas onde for previsto o seu adensamento; assim mesmo somente mediante a aprovação prévia pela Prefeitura.

**Art. 43.** Para a aprovação dos loteamentos populares, deverão ser seguidos os mesmos procedimentos estabelecidos para os demais loteamentos, os quais estão referidos da Seção II deste Capítulo.



**Seção V**  
**Subdivisões e Unificações**

**Art. 44.** As subdivisões e unificações de terrenos no município deverão ter seus projetos previamente aprovados pela Prefeitura.

**Art. 45.** O interessado em desmembrar ou unificar lotes deverá apresentar o pedido de aprovação acompanhado dos seguintes documentos:

**I** – Planta de situação na escala 1:5.000;

**II** – Título de propriedade do imóvel;

**III** – Uso predominante no local;

**IV** – Planta na escala 1:1000 do desmembramento ou unificação com as divisas da área total, contendo a localização dos cursos d'água, bosques, áreas alagadiças, construções existentes e demais indicações topográficas que interessem, devidamente assinadas por Responsável Técnico legalmente habilitado pelo CREA para execução dos respectivos serviços e cadastrado na prefeitura municipal;

**V** – Memorial descritivo, conforme modelo padrão da Prefeitura;

**VI** – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), junto ao CREA referente aos desenhos apresentados, dentro da habilitação profissional legalmente exigível.

**§1º** No caso de desmembramento em que o(s) lote(s) resultante(s), para atender (em) às dimensões mínimas exigidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário Municipal dependa(m) de posterior unificação a outro(s) lote(s), o interessado deverá apresentar ambos os projetos num só processo de aprovação, anexando para tal, toda a documentação exigida neste artigo para todos os lotes envolvidos no processo.

**§2º** Os desenhos apresentados deverão obedecer às características técnicas indicadas pela ABNT.

**§3º** Os projetos de subdivisão e unificação deverão ser apresentados sobre planta levantamento topográfico planialtimétrico e cadastral, no mesmo sistema de coordenadas horizontais – UTM e altitudes geométricas da base cartográfica do Município, observando-se as especificações e critérios estabelecidos em



resoluções pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, para o transporte de coordenadas.

**Art. 46.** Depois de examinada e aceita a documentação, será concedida Licença de Subdivisão ou Unificação (Desmembramento e Remembramento) para averbação no Registro de Imóveis.

**Art. 47.** A aprovação do projeto de loteamento, desmembramento ou remembramento não implica em nenhuma responsabilidade por parte da Prefeitura Municipal, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras ou lotes, quanto ao direito de terceiros em relação à área loteada, desmembrada ou remembrada, nem para quaisquer indenizações decorrentes de traçados que não obedeceram aos arruamentos de plantas limítrofes mais antigas ou as disposições legais aplicáveis.

**Parágrafo único:** O disposto neste artigo será de inteira responsabilidade do proprietário e do responsável técnico pelo projeto e/ou pela obra.

**Art. 48.** Somente após averbação dos novos lotes no Registro de Imóveis, o Município poderá conceder licença para construção ou edificação nos mesmos.

**Art. 49.** Após a averbação junto ao Registro de Imóveis do parcelamento, o proprietário deverá encaminhar cópia dos respectivos Registros de Imóveis para atualização dos dados da prefeitura municipal.

## **CAPÍTULO VI**

### **Das Penalidades Administrativas**

**Art. 50.** Sem prejuízo do embargo administrativo da obra, ficará sujeito à multa todo aquele que:

I – Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos, sem autorização da Prefeitura Municipal ou em desacordo com as disposições desta Lei, ou ainda das normas Federais e Estaduais pertinentes;





**II** – Der início, de qualquer modo, ou efetuar parcelamento do solo para fins urbanos sem observância das determinações do projeto aprovado e do ato administrativo de licença;

**III** – Registrar loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direito ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento, desmembramento ou remembramento não aprovado.

**§1º** A multa a que se refere este artigo será definida em regulamento específico.

**§2º** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais cominações legais, nem sana a infração, ficando o infrator na obrigação de regularizar as obras, no prazo de 90 (noventa) dias a partir do embargo, de acordo com as disposições vigentes.

**§3º** A reincidência específica da infração acarretará, ao responsável pela obra, multa no valor do dobro da inicial, além da suspensão de sua licença para o exercício da atividade de construir no Município pelo prazo de 02 (dois) anos.

## **CAPÍTULO VII**

### **Disposições Finais**

**Art. 51.** Não poderão ser arruados, nem loteados, terrenos que forem a juízo da Prefeitura, julgados impróprios para a edificação ou habitação, ou ainda que contrariem a legislação vigente.

**Art. 52.** Não poderão ser aprovados projetos de loteamento, nem permitida a abertura de vias em terrenos baixos e alagadiços, sujeitos à inundação, sem que sejam previamente aterrados e executados as obras de drenagem necessárias.

**Art. 53.** A Prefeitura somente receberá para oportuna entrega ao domínio público e respectiva denominação, as vias de comunicação e logradouros que se encontrem nas condições previstas nesta lei e que atendam às normas legais pertinentes.



**Art. 54.** As licenças para arruamento vigorarão pelo período de 180 dias (cento e oitenta dias), findo o prazo poderá ser renovado via requerimento protocolado.

**Parágrafo único.** As demais licenças devem ser renovadas de acordo com exigências dos órgãos competentes que as fornecerão.

**Art. 55.** O projeto de loteamento poderá ser modificado em parte ou todo mediante requerimento protocolado do interessado com a justificativa para a alteração, que poderá ser deferido ou não, após a análise realizada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico de Reserva do Iguaçu (COMDEC).

**Art. 56.** A pavimentação de que trata a presente lei poderá ser asfáltica, paralelepípedos, pedras irregulares e bloco sextavado, com dimensionamento nunca inferior às previstas na norma da ABNT para tráfego urbano.

**Parágrafo único.** Todas as ruas devem ser providas de meio-fio, com larguras definidas de acordo com a hierarquia definida em lei específica e bocas-de-lobo de acordo com projeto de drenagem.

**Art. 57.** O não cumprimento de qualquer etapa de execução previstas nos dimensionamentos e projetos será notificado o requerente a executar; e se persistir o descumprimento será emitido o embargo da execução, ficando os citados, responsáveis por qualquer prejuízo causado pelos fatos citados.

**Art. 58.** Nos loteamentos, antes do início de qualquer obra, deverá ser afixada, em local visível na entrada, placa contendo nome do loteamento, do proprietário, da empresa ou responsável técnico, número e data do ato Municipal que aprovou a obra e, antes do início da venda dos lotes, o número do registro do Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 59.** O proprietário de imóvel, em processo de parcelamento, deverá informar aos compradores de lotes, sobre as restrições e obrigações a que os mesmos estejam sujeitos pelos dispositivos desta Lei e demais legislações pertinentes.



**Parágrafo único.** O Município poderá exigir, a qualquer tempo, a comprovação do cumprimento do disposto neste artigo, aplicando as sanções cabíveis, quando for o caso.

**Art. 60.** Nas desapropriações, não se indenizarão às benfeitorias ou construções realizadas em loteamentos irregulares, nem se considerarão como terrenos loteados, para fins de indenização, as glebas que forem arruadas, loteadas ou desmembradas sem autorização municipal.

**Art. 61.** Fica sujeito a multa correspondente a 10% dez por cento da UFM (Unidade Fiscal Municipal) por m<sup>2</sup> de área, vigente em Reserva do Iguaçu, todo aquele que, a partir da data da publicação da presente Lei, efetuar arruamento, loteamento ou desmembramento de terreno neste Município sem a prévia autorização dos órgãos competentes.

**Parágrafo único:** O pagamento da multa não eximirá o responsável das demais ações legais.

**Art. 62.** Nenhum benefício urbano, executado por iniciativa do Poder Público Municipal, será estendido a terrenos arruados ou loteados sem a prévia aprovação da Prefeitura, somente no que concerne a revestimento, pavimentação ou melhoria nas vias públicas, canalizações de rios, córregos ou valas de drenagens, limpeza urbana, coleta de lixo, rede de iluminação, serviço de transporte coletivo, emplacamento de logradouros ou numeração predial.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Dos Equipamentos**

**Art. 63.** Os equipamentos de uso público subdividem-se em:

- I – Equipamentos comunitários;
- II – Equipamentos urbanos; e
- III – Equipamentos de transporte.

**§1º** São considerados comunitários os equipamentos de:

- I – Educação;



**II** – Cultura;

**III** – Pesquisa;

**IV** – Saúde;

**V** – Lazer;

**VI** – Esporte;

**VII** – Assistência social;

**VIII** – Cemitérios;

**IX** – Mercados públicos; e

**X** – Outras atividades gerenciadas por órgãos governamentais.

**§2º** São considerados urbanos os equipamentos públicos ou privados de:

**I** – Abastecimento de água;

**II** – Esgoto;

**III** – Energia elétrica;

**IV** – Coleta de água pluvial;

**V** – Rede telefônica;

**VI** – Rede de transmissão de dados;

**VII** – Coleta de lixo;

**VIII** – Gás canalizado; e

**IX** – Estações de abastecimento e de tratamento de efluentes domésticos e industriais e demais redes de abastecimento público.

**Art. 64.** Os equipamentos comunitários, especialmente os de educação, assistência social, cultura, saúde e lazer serão classificados e localizados por plano de rede hierarquizada executado pelo órgão municipal competente, o qual deverá levar em conta as normas federais e estaduais existentes e a área ou raio de influência de cada equipamento, em função da população ao qual se dirige.

**Art. 65.** As áreas dos equipamentos de comunicação deverão localizar-se de acordo com as normas técnicas específicas, desde que sujeitos à prévia aprovação pelo órgão competente.

**Art. 66.** As faixas de domínio do sistema viário e faixas de proteção dos sistemas de saneamento, energia, oleoduto e gasoduto são considerados “**Non**



PREFEITURA MUNICIPAL  
**RESERVA DO IGUAÇU**

**Aedificandi**", exigidos por esta Lei e pela Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano.

**Art. 67.** O Município poderá decretar de utilidade pública, áreas em qualquer zona, visando assegurar à mesma, a implantação dos equipamentos previstos nesta Lei.

**Art. 68.** Ficam revogadas as demais disposições em contrário, naquilo que contrariarem a presente Lei.

**Art. 69.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Parágrafo único:** Para os processos protocolados anteriormente a publicação da presente Lei, aplica-se o tratamento da legislação em vigor na data de seu protocolo, com prazo de 120 (cento e vinte) dias para a conclusão de seus trâmites.

Gabinete do Prefeito de Reserva do Iguaçu, em 16 de Maio de 2023.

Vitório Antunes De Paula  
**Prefeito Municipal**



### ANEXO I - Descritivo dos Parâmetros de Ocupação

Zona	Uso		Parâmetros de Ocupação (9)						
	Uso Adequado	Uso Permissível	Lote mínimo testada(m) / área (m <sup>2</sup> )	Altura Máx. (pav)	Coefficiente de aproveitamento máx	Taxa de ocupação máx(%)	Taxa de permeabilidade mínima (%)	Recuo frontal mínimo (m)	Afastamento min. Das divisas
ZR - Zona residencial	Habitação Unifamiliar; Habitação Coletiva; Residência Geminada; Equipamento de Uso Institucional; Comércio e Serviço 1; Comércio e Serviço 2; Indústria tipo 1.	Comércio e Serviço Específico; Comércio e Serviço Geral; Indústria tipo 2;	10m / 200 m <sup>2</sup> meio de quadra e 300m <sup>2</sup> esquina	5	2,5	60%	20%	3,0 m	1,5m (5)
ZCS-Zona de Comércio de Serviços	Habitação Unifamiliar;	Comércio e Serviço Específico; Comércio e Serviço Geral;	10m / 200 m <sup>2</sup>	5	2,5	100% (1) / 75% (2) / 60% (3)	20%	0,0m(1 e 2) / 3,0m (3)	1,5m (4, 5 e 7)
	Habitação Geminada;								
	Habitação Coletiva;								
	Equipamento de Uso Institucional;								
	Comércio e Serviço 1;								
	Comércio e Serviço 2;								
Indústria do tipo 1;									
ZEIS-Zona Especial de interesse Social	Habitação Unifamiliar;	Comércio e Serviço 2;	8,00m / 160m <sup>2</sup>	3	1	60%	25%	3,0m	1,5m (5)
	Equipamento de Uso Institucional;								
	Comércio e Serviço 1;								
	Indústria tipo 1.								
ZEP-Zona Especial de Preservação	Não existem usos adequados	Não existem usos permissíveis	-	-	-	-	-	-	
ZI - Zona Industrial	Equipamento de Uso Institucional;	Indústria tipo 3, Comércio e Serviço 1 e 2;	20m/1000 m <sup>2</sup>	2	1	60%	30%	10m (6)	2,0m
	Indústria tipo 1 e 2.								
	Agroindústrias								
ZAAF - Zona de Atividades Agrícolas e Florestais	Habitação Unifamiliar;	Indústria tipo 3; Comércio e Serviço 1 e 2;	20m/1000 m <sup>2</sup>	2	1	60%	30%	10m (6)	2,0m
	Atividades Rurais;								
	Agroindústrias; indústria tipo 1 e 2								

Observações:

- (1) Para uso exclusivamente comercial;
- (2) Para uso misto;
- (3) Para uso residencial;



**PREFEITURA MUNICIPAL  
RESERVA DO IGUAÇU**

- (4) Marquises com largura máxima de  $1/3$  da largura do passeio;
- (5) O afastamento lateral poderá ser zero caso não haja aberturas, somente para residências e para comércio somente uma das laterais poderá ser zero o afastamento e sem aberturas;
- (6) Respeitar faixa não edificável de 15,00 metros das rodovias;
- (7) Obrigatório afastamento lateral e fundos de no mínimo 2,00 metros para quatro pavimentos;
- (8) Verificar parâmetros urbanísticos definidos no Código de Obras para atividades específicas;
- (9) A descrição detalhada das atividades de uso adequado e uso permissível estão presentes no Art. 33, da Minuta de Projeto de Lei de Zoneamento Uso e Ocupação do Solo que integra este documento.