

**LEI DE PARCELAMENTO DO SOLO DO
MUNICÍPIO DE COLOMBO**

SUMÁRIO

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

CAPÍTULO III DO PROCESSO ADMINISTRATIVO

Seção I Das Condições Básicas
Seção II Da Consulta Prévia
Seção III Do Projeto de Parcelamento
Seção IV Da Execução da Obra
Subseção I Disposições Gerais
Subseção II Prazos para Execução do Parcelamento
Subseção III Execução do Parcelamento
Seção V Da Aceitação do Parcelamento
Seção VI Das Infrações e Penalidades

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I Das Disposições Gerais
Seção II Dos Parâmetros para Dimensionamento de Lotes
Seção III Dos Parâmetros Para Dimensionamento de Quadras
Seção IV Dos Parâmetros para Destinação de Áreas de Uso Público
Seção V Dos Parâmetros para Sistema Viário
Seção VI Dos Parâmetros para Faixas de Proteção

CAPÍTULO V DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO VI DA REGULARIZAÇÃO DO PARCELAMENTO

Seção I Das Disposições Gerais
Seção II Dos Procedimentos

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

ANEXOS

ANEXO I Quadro de Parâmetros para Dimensionamento de Quadras e Lotes
ANEXO II Quadro de Parâmetros para Sistema Viário
ANEXO III Representação Gráfica das Vias

LEI N.º 878/04

SÚMULA: "Regulamenta o parcelamento do solo no Município de COLOMBO, Estado do Paraná, e dá outras providências".

A Câmara Municipal de Colombo, Estado do Paraná aprovou, e eu, Izabete Cristina Pavin, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte lei:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. O parcelamento do solo será regulamentado pelo Município em consonância com as leis federal, estadual e municipal, no que couber, assegurados o interesse público e a função social da propriedade no uso da terra.

Parágrafo único. Constituem diretrizes para as normas de parcelamento do solo, além daquelas previstas na legislação municipal, especialmente na Lei do Plano Diretor do Município:

- I. restrição ao parcelamento nas áreas remanescentes de mata nativa ou ciliar;
- II. destinação de lotes para habitação de interesse social, sempre que possível;
- III. restrição ao parcelamento em áreas não integradas à malha urbana;
- IV. adequação do percentual de áreas para equipamentos comunitários ou urbanos à sua precariedade nas áreas adjacentes.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante:

- I. loteamento;
- II. desmembramento;

Art. 3º. Ficam vedados os loteamentos para fins urbanos nas seguintes situações:

- I. em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas providências para assegurar o escoamento das águas;
- II. em áreas marginais a lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;
- III. nas áreas de fragilidade ambiental, especialmente as áreas de influência direta e indireta do aquífero Karst;

- IV. em faixa marginal definida pelo Plano Municipal de Drenagem Urbana ou legislação aplicável;
- V. em terrenos localizados abaixo da cota de inundação máxima estabelecida pelo órgão competente;
- VI. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências do setor municipal competente;
- VII. em terrenos onde as condições geológicas sejam impróprias à edificação;
- VIII. em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde humana, sem que sejam previamente saneados;
- IX. em terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

Art. 4º. Somente serão admitidos desmembramentos de terrenos com frente para via pública reconhecida pelo Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no *caput* deste artigo, não serão consideradas as ciclovias, as vias de pedestres e as vias que não estiverem conectadas com a malha viária existente.

Art. 5º. O parcelamento do solo se subordinará, além do disposto nesta lei, à legislação aplicável, especialmente aos seguintes instrumentos legais municipais:

- I. Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- II. Lei do Código de Obras.

CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

Art. 6º. Para melhor compreensão e aplicação das disposições desta lei consideram-se as definições estabelecidas no Anexo V da Lei do Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

Seção I Das Condições Básicas

Art. 7º. Para efeito de parcelamento do solo, Decreto Municipal estabelecerá os procedimentos administrativos.

Parágrafo único. Em caso de infração a esta lei, o Município adotará os procedimentos administrativos previstos nos artigos 24 a 30.

Art. 8º. O setor municipal competente aprovará ou recusará projeto de parcelamento, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data de apresentação do projeto.

§ 1º. Na hipótese de documentação incompleta, ou quando houver necessidade de qualquer diligência além da prevista no decreto que regulamentar os procedimentos, o prazo será contado a partir da data em que a documentação estiver plenamente completada ou a vistoria atendida.

§ 2º. O setor municipal competente somente aprovará o projeto de parcelamento caso sejam apresentadas as respectivas aprovações das entidades federais, estaduais e municipais requeridas.

Art. 9º. O Município poderá aprovar o cronograma de execução da obra em conjunto com o projeto de parcelamento, observados os prazos dispostos no artigo 15 desta lei, para fins de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis, conforme dispõe a legislação federal aplicável, desde que oferecidas as devidas garantias.

§ 1º. Como garantia ao cumprimento da execução da obra e serviços previstas nesta lei, o interessado deverá caucionar parte dos lotes destinados à alienação a particulares cujas áreas somadas representarão no mínimo 35% de área útil do loteamento.

§ 2º. Compreende-se como área útil de um loteamento, a área total deduzidas a área utilizada para vias de circulação e as destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários.

§ 3º. A caução prevista no § 1º deste artigo será simultânea ao ato de registro do parcelamento no Registro Geral de Imóveis.

Art. 10. Somente será admitida a modificação nos projetos aprovados nos casos previstos pela legislação federal aplicável.

Seção IV Da Execução da Obra

Subseção I Disposições Gerais

Art. 11. Cumpridas todas as exigências cabíveis 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. 12. Compete ao interessado a demarcação dos lotes e, quando for o caso, dos logradouros públicos, que quando concluída o interessado deverá solicitar ao setor municipal competente a vistoria do início das obras para 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

Art. 13. 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 Prefeito Municipal ou por autoridade delegada, formalizando-se através de contrato.

Art. 14. A execução e segurança da obra para parcelamento do solo observará no que couber as exigências previstas na Lei do Código de Obras.

Subseção II Prazos para Execução do Parcelamento

Art. 15. O prazo máximo para a execução do parcelamento, definido no cronograma de execução da obra não poderá exceder de 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;
- II. prazo de 2 (dois) anos para conclusão da obra e/ou serviços.

§ 1º. 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.

§ 2º. 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.

§ 3º. Em caso de execução incompleta do parcelamento, o Município poderá executar as obras restantes, cobrando do interessado por meios administrativos ou judiciais os custos das obras acrescidos de 20% (vinte por cento) a título de administração.

Subseção III Execução do Parcelamento

Art. 16. Compete ao interessado, por menor que seja o desmembramento, executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

- I. implantação de meio-fios nos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados;
- II. arborização dos logradouros públicos na frente dos lotes parcelados.

Parágrafo único – Diretriz fornecida pelo órgão competente , de acordo com o disposto no Art. 7º da presente Lei, poderá exigir a doação de área necessária ao alargamento de via existente ou abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado.

Art. 17. Compete ao loteador executar, conforme o projeto aprovado, sem qualquer ônus para o Município, as seguintes obras e serviços:

- I. abertura e terraplenagem dos logradouros públicos;
- II. implantação de meio-fios em todos os logradouros públicos;
- III. galerias de águas pluviais e provisão de elementos de drenagem superficial que viabilizem o adequado escoamento de águas pluviais;
- IV. instalação de sistema de distribuição de água potável;
- V. instalação de sistema de esgotamento sanitário;
- VI. instalação dos sistemas de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública;
- VII. arborização dos logradouros públicos;
- VIII. pavimentação das vias em concreto betuminoso usinado a quente (CBUQ) de 4cm (quatro centímetros) de espessura nas vias locais e nas demais vias conforme exigência do fluxo de veículos;
- IX. construção de pontes e pontilhões que se fizerem necessários.

§ 1º. Todo parcelamento deverá atender ao disposto no Plano Municipal de Drenagem Urbana no que tange à previsão de medidas de controle na fonte, para evitar que um empreendimento imobiliário produza impacto de vazão de águas pluviais para jusante.

§ 2º. Os dispositivos utilizados para manutenção dessa vazão devem ser verificados para o tempo de recorrência definido no Plano Municipal de Drenagem Urbana.

§ 3º. Nos loteamentos industriais não se aplica a exigência contida no inciso VIII do *caput* deste artigo.

Seção V

Da Aceitação do Parcelamento

Art. 18. Concluídos a obra e os serviços, o interessado pelo parcelamento deverá requerer a vistoria final, da qual será lavrado termo de verificação da execução da obra, analisando inclusive o estado de funcionamento dos equipamentos urbanos.

Art. 19. 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 aceitação.

Art. 20. O registro do parcelamento só poderá ser cancelado nos termos previstos na legislação federal aplicável.

Seção VI Das Infrações e Penalidades

Art. 21. A falta de cumprimento das disposições desta lei, bem como de qualquer exigência acessória para regularização do parcelamento, verificada no exercício da fiscalização, dará ensejo a uma ou mais de uma das seguintes penalidades:

- I. embargo administrativo da obra;
- II. cassação da licença de execução da obra;
- III. multa pecuniária;
- IV. aplicação das disposições penais previstas na legislação federal, estadual e municipal aplicáveis.

Art. 22. 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;
- 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. 23. 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. 24. 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.

Parágrafo único. Os valores das multas serão calculados da seguinte forma:

- I. R\$ 50,00 (cinquenta reais) para cada 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de terreno, ou fração, nos seguintes casos:
 - a) ao interessado cuja obra ou serviço dependa de licença inicial;
 - b) ao responsável pela obra por falta de projeto na obra;
 - c) ao proprietário e ao responsável pela obra por desrespeito à intimação de regularização;
 - d) ao responsável pela obra por falta de placa na obra, quando for o caso.
- II. R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) para cada 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de terreno, ou fração, nos seguintes casos:
 - a) execução de obra em desacordo com o projeto aprovado
- III. R\$ 500,00 (quinhentos reais) para cada 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de terreno, ou fração, nos seguintes casos:
 - a) execução de obra em desacordo com o projeto aprovado;
 - b) infrações quanto às condições de execução da obra e segurança nas construções;
- IV. R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) por dia para cada 360 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) de terreno, ou fração, nos seguintes casos:
 - a) ao proprietário e ao responsável pela obra por desrespeito ao embargo;
 - b) ao proprietário pela ocupação ou utilização de qualquer parcelamento antes do aceite das obras;
 - c) não atender notificação para regularização do parcelamento ou não executar a regularização do parcelamento após expedição da notificação.

§2º. 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.

§3º. Os valores das multas previstos no caput deste artigo serão corrigidos monetariamente por ato do Poder Executivo.

Art. 25. 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 IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção I Das Disposições Gerais

Art. 26. Os parâmetros urbanísticos para efeito do parcelamento do solo referem-se a:

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

- II. destinação de áreas públicas para equipamentos urbanos e comunitários e áreas verdes;
- III. sistemas de circulação interna da gleba parcelada e de sua integração aos sistemas de circulação da cidade;

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos referentes aos incisos I, II e III do *caput* deste artigo constam, respectivamente, nos Anexos I, II e III desta lei, de acordo com as peculiaridades do zoneamento definido na Lei do Plano Diretor Municipal.

Seção II

Dos Parâmetros para Dimensionamento de Lotes

Art. 27. Os parâmetros para dimensionamento mínimo dos lotes, previsto no Anexo I desta lei, aplicam-se a todas as modalidades de parcelamento.

Parágrafo único - Ao longo das vias expressas, indicados no Mapa 2 do Anexo I da Lei do Plano Diretor Municipal, o lote mínimo admissível será de 1000m², (um mil metros quadrados) independentemente da Zona em que se localizar a área, e a testada mínima será de 20 m (vinte metros).

Art. 28. Em ZUD 2 e ZUD 3 os lotes com testada para vias de distribuição ou estruturais terão área mínima de 600 m² (seiscentos metros quadrados) e testada mínima de 20 m (vinte metros).

Parágrafo Único - Em ZUD 2 e ZUD 3, o lote de esquina deverá ter testada mínima acrescida de 5m (cinco metros) nos parâmetros previstos para a Zona em que se situar.

Art. 29. Serão admitidas quadras com dimensões superiores às estabelecidas nesta lei para o dimensionamento dos lotes somente no caso de implantação de equipamentos urbanos e comunitários que exijam dimensões superiores, desde que fique garantida a circulação de pedestres e a alteração seja condicionada à execução do empreendimento.

Seção III

Dos Parâmetros para Dimensionamento de Quadras

Art. 30. Os parâmetros para dimensionamento máximo das quadras, previstos no Anexo I da presente lei, aplicam-se ao desmembramento e ao loteamento.

Art 31. Os limites máximos estabelecidos para o comprimento da quadra poderão ser alterados nas seguintes situações:

- I. quando se tratar de gleba localizada em área onde a rede viária, existente ou projetada, torne desnecessária a restrição.
- II. quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento, modificação ou ampliação.

Parágrafo único. As situações de que trata o *caput* deste artigo deverão estar indicadas na fase de Consulta Prévia.

Seção IV **Dos Parâmetros para Destinação de Áreas Públicas**

Art. 32. Os parâmetros para destinação de áreas públicas estão previstos no Anexo I da presente lei e aplicam-se a loteamentos, independentemente de seu porte, e aos desmembramentos com área total superior a 1 ha (um hectare).

Art. 33. As áreas públicas serão destinadas para implantação de:

- I. equipamentos urbanos necessários ao provimento dos serviços de:
 - a) abastecimento de água potável;
 - b) energia elétrica;
 - c) recolhimento e tratamento de esgotos;
 - d) escoamento das águas pluviais.

- II. equipamentos comunitários referentes a:
 - a) escola;
 - b) creche;
 - c) posto de saúde;
 - d) outros equipamentos comunitários de interesse público e social.

- III. áreas verdes e praças.

Parágrafo único. A localização das áreas de que trata o *caput* deste artigo será indicada pelo setor municipal competente.

Art. 34. Nos loteamentos, a soma total das áreas destinadas ao município não será inferior a 14 (quatorze por cento) da área total, além da área necessária às vias de circulação.

Parágrafo único. Nos desmembramentos acima de 10.000m², a soma total das áreas destinadas ao Município não será inferior a 10% (dez por cento) da área total.

Art. 35. Não serão consideradas como áreas apropriadas para implantação de equipamentos comunitários, as áreas alagadiças ou com declividade superior a 20% (vinte por cento).

Art. 36. Os equipamentos urbanos implantados para provimento dos serviços públicos previstos no inciso I do artigo 33 deverão respeitar a regulamentação definida pelos órgãos e entidades públicas competentes.

Art. 37. As áreas verdes previstas no projeto de parcelamento deverão, sempre que possível, ser contíguas, evitando a fragmentação da cobertura vegetal existente, não devendo ser inferior a 6% (seis por cento) da área total.

§ 1º. Poderão ser consideradas como áreas verdes aquelas que se enquadrarem nas seguintes condições:

- I. as áreas de preservação permanente situadas as margens dos cursos d'água, lagos e lagoas;
- II. as áreas de remanescentes de mata nativa.

§ 2º. Todo parcelamento deverá manter área verde nas divisas de fundo dos lotes, conforme afastamento de fundos definido na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

§ 3º. Caso não exista mata nativa remanescente, a área verde citada no § 2º deste artigo deverá ser plantada com espécies nativas da região, indicadas pelo órgão municipal de meio ambiente, e adequadas ao convívio com o meio urbano.

Seção V

Dos Parâmetros para Sistema Viário

Art. 38. Os parâmetros para sistema viário, previstos no Anexo II desta lei, aplicam-se aos loteamentos.

§ 1º. A representação gráfica das vias encontra-se no Anexo III desta lei.

§ 2º. Complementam os parâmetros definidos nesta lei as normas técnicas brasileiras e aquelas que vierem a ser previstas no Plano Municipal Integrado de Transportes.

§ 3º. A articulação das novas vias ao sistema viário adjacente, existente ou projetado, será indicada na fase de Consulta Prévia.

Art. 39. A arborização das vias deverá seguir os parâmetros estabelecidos pelo setor municipal competente.

§ 1º. 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.

§ 2º. O comprimento das vias arrematadas em praça de retorno não deverá exceder 15 (quinze) vezes a sua largura, sendo o comprimento máximo permitido igual a 200m (duzentos metros).

§ 3º. O traçado e a dimensão da praça de retorno referida no *caput* deste artigo deverá ser tal que permita a inscrição de um círculo de diâmetro igual ou superior a uma vez e meia a largura da via.

Art. 40. Os passeios deverão ter caimento de no mínimo 2% (dois por cento) no sentido do logradouro público.

§ 1º. A construção ou reforma dos passeios deverá atender aos padrões estabelecidos na Norma Técnica Brasileira de Acessibilidade - NBR 9050, e aos seguintes padrões básicos:

- I. Piso regular, estável, nivelado e contínuo, de material resistente e antiderrapante, sob qualquer condição climática;
- II. Desníveis, sempre que possível, vencidos por intermédio de rampas;

- III. Inclinação transversal mínima de 2% (dois por cento) e máxima de 3% (três por cento);
- IV. Faixa para circulação em linha reta e livre de obstáculos com, no mínimo, 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, margeando o alinhamento do lote.
- V. A largura mínima dos passeios, nos loteamentos que vierem a ser abertos após a promulgação desta lei deverão ter, no mínimo, 3,00m (tres metros) de largura, ainda que a faixa para circulação prevista no item anterior possa se manter na largura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura, e o restante reservado ao plantio de árvores e canteiros.

§ 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.

Art. 41. As declividades máximas das vias estão indicadas no Anexo II da presente lei.

Seção VI **Dos Parâmetros para Faixas de Proteção**

Art. 42. 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.

Art. 43. Ao longo de cursos d'água a reserva de faixas não edificáveis estará sujeita às disposições do Plano Municipal de Drenagem Urbana ou estabelecido pelo órgão federal ou estadual competente.

§ 1º. Até que o Plano citado no caput deste artigo estabeleça novas faixas *non aedificandi*, ficam asseguradas as seguidas larguras mínimas:

- I. 75 (setenta e cinco) metros das margens dos rios Atuba e Palmital;
- II. para os demais corpos d'água aplicar-se-á o disposto em legislação federal;

§ 2º. Para os corpos d'águas da bacia do rio Canguiri, inserido na APA do Iraí, aplicar-se-á o disposto no respectivo plano de manejo.

CAPÍTULO V **DOS CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS**

Art. 44. Os condomínios urbanísticos poderão ser constituídos na forma da lei federal aplicável obedecendo as seguintes condições:

- I. Lote com frente para logradouro público com testada máxima igual ou inferior ao comprimento máximo de quadra estabelecido Anexo I da presente lei.
- II. O lote poderá abrigar mais de uma construção desde que o somatório das áreas construídas das edificações não excedam a taxa de ocupação máxima ou o Potencial Construtivo Máximo, indicados na zona em que se localizar a gleba ou terreno a ser edificado, nos termos do disposto na Leis do Plano Diretor Municipal e de Uso e Ocupação do Solo.

Parágrafo único. Os condomínios urbanísticos deverão atender a todos os parâmetros urbanísticos previstos nas Leis do Plano Diretor Municipal e de Uso e Ocupação do Solo, e, no que couber, nesta lei.

Art. 45. Consideram-se condomínios por unidades autônomas, para efeito desta Lei, o conjunto de duas ou mais edificações, até dois pavimentos, construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais.

Parágrafo único. A cada unidade autônoma caberá, como parte inseparável, uma parte ideal do terreno e uma parte ideal das áreas destinadas ao uso comum, expressas na forma decimal ou ordinária.

Art. 46. 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 parâmetros estabelecidos nesta Lei Municipal.

§ 1º. As construções a serem executadas no condomínio estarão sujeitas a todos os procedimentos legais de aprovação definidos na legislação municipal em vigor.

§ 2º. As construções referidas no § 1º terão o prazo máximo de 02 (dois) anos para serem executadas, contados a partir da data de aprovação do projeto.

§ 3º. O prazo a que se refere o § 2º poderá ser prorrogado por igual período, uma única vez, mediante requerimento do proprietário, acompanhado da devida justificativa.

§ 4º. O inteiro teor do artigo 46 desta lei será obrigatoriamente transcrito no instrumento contratual de compromisso de compra e venda a ser firmado entre vendedor e comprador.

Art. 47. Os condomínios por unidades autônomas poderão ser formados por edificações isoladas, geminadas e superpostas.

§ 1º. Consideram-se edificações isoladas as edificações térreas ou assobradas formadas por uma unidade autônoma cada uma, e que não possuam vinculação construtiva com outra edificação.

§ 2º. Consideram-se edificações geminadas as edificações térreas ou assobradas formadas por duas ou mais unidades autônomas contíguas, que possuam uma parede em comum.

§ 3º. Consideram-se edificações superpostas aquelas agrupadas verticalmente, até dois pavimentos, constituídas por duas ou mais unidades autônomas.

Art. 48. Os condomínios por unidades autônomas, de acordo com a disposição e o número das edificações, serão classificados em:

- I. Edificações em série, paralelas ao alinhamento predial – aquelas cuja disposição exija a abertura de uma de acesso, não podendo ser superior a 08 (oito) o número total de unidades autônomas.
- II. Edificações em série, transversais ao alinhamento predial – aquelas cuja disposição exija a abertura de uma de acesso, não podendo ser superior a 08 (oito) o número de edificações no mesmo alinhamento, e 15 (quinze) o número total de unidades autônomas.
- III. Conjuntos de edificações tipo A: os conjuntos de edificações que resultem em mais de 15 (quinze) unidades autônomas, não podendo ser superior a 30 (trinta).
- IV. Conjuntos de edificações tipo B: os conjuntos de edificações que resultem em mais de 30 (trinta) unidades autônomas.

Art. 49. O condomínio por unidades autônomas adequar-se-á ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinadas pelo município, através das legislações vigentes, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

Art. 50. A distância mínima entre condomínios por unidades autônomas vizinhos, com mais de 15 (quinze) unidades, está expressa no Anexo II da presente Lei.

Parágrafo Único – Quando um mesmo condomínio urbanístico contiver divisas que determinem medidas superiores às indicadas como distância mínima entre condomínios, ou como testada máxima de quadra, no Anexo II da presente lei, deverá ser criado um logradouro público fracionando a gleba, que deverá garantir a interligação ao sistema viário local.

Art. 51. Nos condomínios por unidades autônomas os limites externos voltados para a via pública (alinhamento predial) poderão ser circundados por grades, muros ou outras formas de vedação, devendo ser executado muro fechado até 1,80 m (um metro e oitenta centímetros) nos limites restantes da área.

Art. 52. Nas edificações em série transversais ao alinhamento predial, as unidades autônomas deverão ter seu acesso voltado para a via interna.

Art. 53. A dimensão frontal de cada unidade autônoma, dependendo de sua classificação, não poderá ser inferior ao mínimo estabelecido, conforme segue abaixo:

- I. Edificações em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial: 7,0m (sete metros);
- II. Conjunto de edificações tipo A: 10m (dez metros);

- III. Conjunto de edificações tipo B: dimensão mínima estabelecida no Anexo I da presente Lei.

Art. 54. A fração ideal de terreno correspondente a cada unidade autônoma, dependendo de sua classificação, não poderá ser inferior ao mínimo estabelecido, conforme segue abaixo:

- I. Edificações em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial: 150,00 m² (cento e cinquenta metros quadrados).
- II. Conjunto de edificações tipo A: 200,00 m² (duzentos metros quadrados).
- III. Conjunto de edificações tipo B: dimensão mínima estabelecida no Anexo I da presente Lei.

Art. 55. Cada unidade autônoma deverá possuir área livre igual a, pelo menos, o dobro da área de projeção da edificação nela implantada.

Art. 56. As obras de urbanização interna mínimas obrigatória a serem executadas nos condomínios por unidades autônomas, dependendo de sua classificação, são as seguintes:

- I. 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 Instituto Ambiental do Paraná;
- 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.

Art. 57. O empreendedor de conjuntos dos tipos A e B deverá garantir a execução das vias de circulação interna e demais obrigações de infra-estrutura nos termos aprovados para o empreendimento, mediante oferecimento de hipoteca de parte do próprio imóvel no valor equivalente a 20% do valor do imóvel, observado o custo do metro quadrado definido na Planta Genérica de Valores do Município, a qual será igualmente inscrita no Cartório de Registro de Imóveis competente e somente será liberada mediante termo de recebimento e conclusão do condomínio.

Art. 58. Os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestre serão considerados bens de uso exclusivo do condomínio residencial, sendo a sua manutenção e preservação de responsabilidade do conjunto de moradores.

Art. 59. As áreas de recreação serão exigidas nos condomínios por unidades autônomas, dependendo da sua classificação e número de unidades, conforme as seguintes proporções:

- I. edificações em série, transversais ao alinhamento predial – a cada conjunto de 8 (oito) ou mais unidades autônomas, deverá reservar uma área de, no mínimo, 15,00 m² (quinze metros quadrados) por unidade;
- II. conjunto de edificações tipo A – reservar, no mínimo, 20,00 m² (vinte metros quadrados) por unidade;
- III. conjunto de edificações tipo B – 10% (dez por cento) da área total do imóvel.

Art. 60. As áreas de recreação, quando exigidas, não poderão localizar-se nos recuos frontais mínimos obrigatórios, em áreas não edificáveis, bem como nos espaços destinados à circulação ou estacionamento de veículos, e deverão atender aos seguintes requisitos:

- I. ter fácil acesso a todas as áreas de uso exclusivo através das áreas de uso comum;
- II. formar um espaço contínuo e permitir, na projeção horizontal, a inscrição de um círculo com diâmetro mínimo de 3,00 m (três metros), e deverão estar descobertas em pelo menos 50% (cinquenta por cento) de sua área total.

Art. 61. Para as edificações em série, transversais ao alinhamento predial, a via de acesso deverá atender às seguintes características:

- I. 6,00 m (seis metros), quando as edificações estiverem situadas em um só lado da via de acesso, sendo 1,5 m (um metro e meio) de passeio e 4,50 m (quatro metros e meio) de pista de rolamento;
- II. 8,00 m (oito metros), quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados da via de acesso, 1,5 m (um metro e meio) para cada lado da via e 5,00 m (cinco metros) de pista de rolamento;
- III. quando houver mais de 7 (sete) unidades autônomas no mesmo alinhamento ou quando a via de acesso não tiver saída, deverá ser previsto um bolsão de retorno, cujo diâmetro deverá ser igual a duas vezes a largura da via de acesso.

Art. 62. Para os conjuntos de edificações dos tipo A e B, a largura dos acesso às edificações será determinada em função do número de moradias a que irá servir, obedecendo ao plano de circulação viária a ser definido pelos órgãos competentes.

§ 1º. Os acessos a que ser refere o *caput* deste artigo não poderão ter largura inferior a 10,00 m (dez metros), sendo 1,50 m (um metro e meio) para cada lado, no mínimo, para implantação de passeios.

§ 2º. O acesso do sistema viário do condomínio ao sistema viário público deverá ser feito de um único ponto.

Art. 63. Os conjuntos de edificações tipo B deverão destinar à Prefeitura Municipal, em área livre e edificável, o equivalente a, no mínimo, 20% (vinte por cento) da área total do empreendimento, que será destinado à implantação de equipamentos públicos de educação, saúde, cultura, recreação e segurança.

Parágrafo único. A área a que se refere o *caput* deste artigo será definida pelo Conselho Municipal de Gestão Territorial e Ambiental e poderá situar-se contígua ou não ao condomínio por unidades autônomas, levando-se em conta a proporcionalidade dos valores dos terrenos, de acordo com exigência da Prefeitura Municipal, baseada na situação específica de cada bairro.

Art. 64. As edificações do condomínio deverão observar os afastamentos estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 65. 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. 66. Os prazos previstos nesta lei são contados excluindo-se o primeiro dia e incluindo-se o último.

Art. 67. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 68. Revogam-se as disposições em contrário, especificamente as seguintes leis:

- I. Lei Municipal N.º 88/81 de 23 de junho de 1981.

**Paço Municipal de Colombo,
16 de fevereiro de 2004.**

**IZABETE CRISTINA PAVIN
PREFEITO MUNICIPAL**

ANEXO I
COEFICIENTES URBANÍSTICOS PARA CONTROLE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Lote Mínimo	Testada Mínima	Percentual Mínimo de Doação	Comprimento Máximo de Quadra
ZDR	20.000	100	10	-
ZUD 1	1.000	20	37	180
ZUD 2	250	10	45	120
ZUD 3	360	12	45	120
ZUD 4	1.000	20	35	150
ZPAC 1	360	12	35	-
ZPAC 2	600	15	35	180
ZUPI 1	1.800	30	20	-
ZUPI 2	20.000	100	10	-

Observações:

- 1) Valores expressos em metros e, no caso de áreas, metros quadrados.

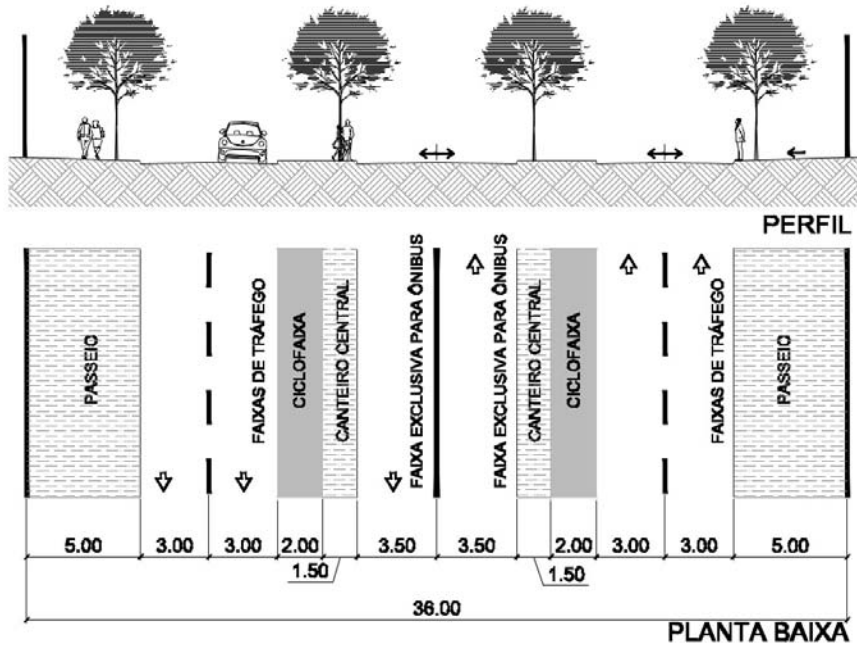
ANEXO II
COEFICIENTES URBANÍSTICOS PARA SISTEMA VIÁRIO

Zona	Comprimento Máximo de Vias Locais	Declividade Máxima		Largura Mínima de Calçadas		Distância Mínima entre Condomínios
		Vias Locais	Outras Vias	Vias Locais	Outras Vias	
ZDR	0	-	Médias	-	4	-
ZUD 1	150	Máximas	Médias	3	4	180
ZUD 2	300	Médias	Baixas	3	4	120
ZUD 3	300	Máximas	Médias	3	4	120
ZUD 4	0	-	Baixas	-	4	150
ZPAC 1	100	Médias	-	*	4	*
ZPAC 2	300	Máximas	Médias	3	4	180
ZUPI 1	0	-	Médias	-	4	-
ZUPI 2	0	-	Médias	-	4	-

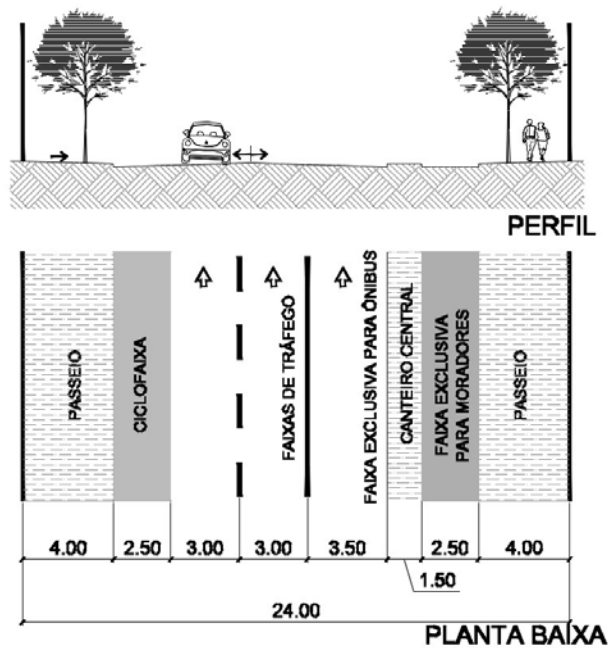
Observações:

- 1) Valores expressos em metros.
- 2) Declividades:
 - a) Baixas: menos de 6% e, em trechos com menos de 100m., até 8 %.
 - b) Médias: de 8 % a 11% e, em trechos com menos de 100m, até 15%.
 - c) Máximas: acima de 11% e, em trechos com menos de 100m , até 17% ou ainda, em trechos com menos de 50m, até 25% .

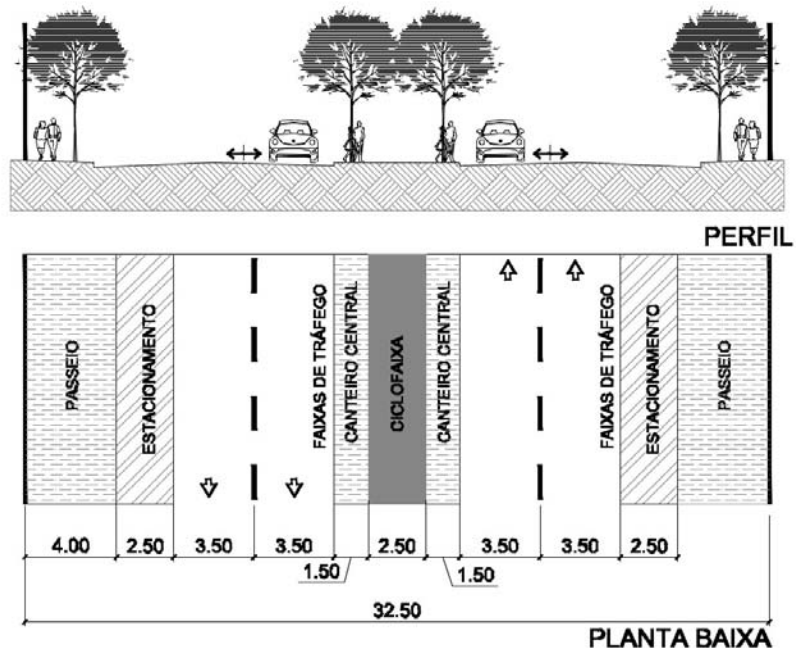
ANEXO III REPRESENTAÇÃO GRÁFICA DAS VIAS



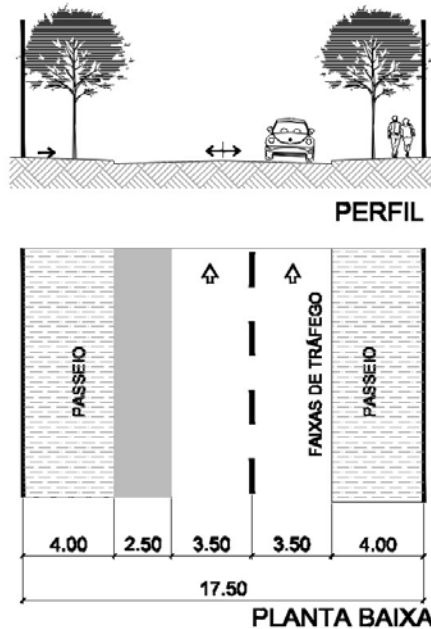
VIA ESTRUTURAL PRINCIPAL (Trecho em dois sentidos)



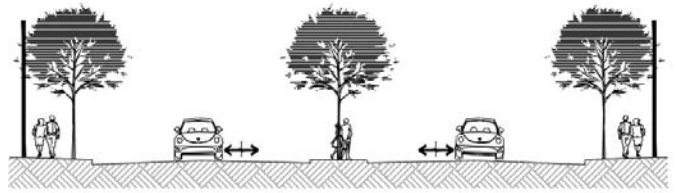
VIA ESTRUTURAL PRINCIPAL (Trecho em sentido único)



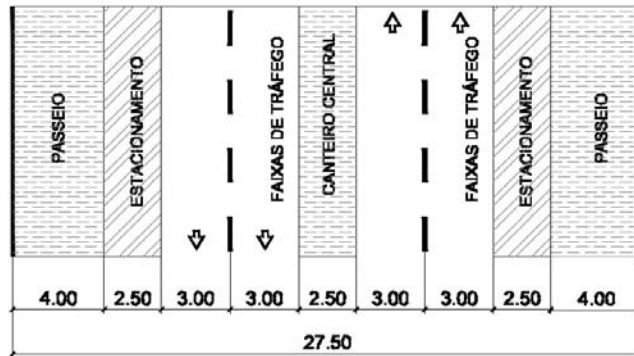
**VIA ESTRUTURAL SECUNDÁRIA
(Trecho em dois sentidos)**



**VIA ESTRUTURAL SECUNDÁRIA
(Trecho em sentido único)**

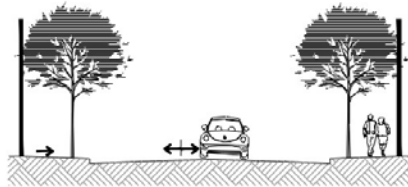


PERFIL

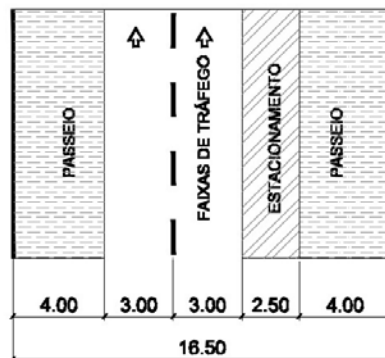


PLANTA BAIXA

VIA DISTRIBUIDORA (Trecho em dois sentidos)

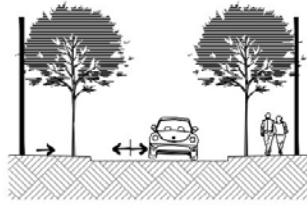


PERFIL

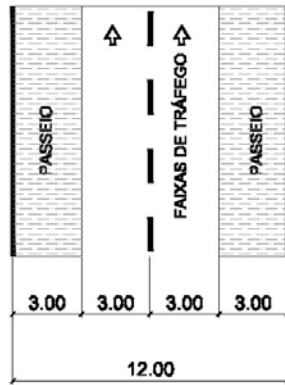


PLANTA BAIXA

VIA DISTRIBUIDORA (Trecho em sentido único)



PERFIL



PLANTA BAIXA

VIA LOCAL