

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO

GABINETE DO PREFEITO
LEI N.º 1.798/2024

LEI N.º 1.798/2024, DE 05 DE AGOSTO DE 2024

DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO
SOLO URBANO DO MUNICÍPIO DE
COLOMBO E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Colombo aprovou, e eu, **HELDER LUIZ LAZAROTTO**, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas gerais para o parcelamento do solo urbano no Município de Colombo, atendendo ao disposto no Código Civil Brasileiro e nas Leis Nacionais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nº 13.465, de 11 de julho de 2017, bem como as demais disposições legais federais, estaduais e municipais sobre a matéria.

§ 1º Entende-se como solo urbano, para os efeitos desta Lei, as áreas que se encontrem na Área Urbana indicada no Plano Diretor do Município de Colombo e delimitada em Lei do Perímetro Urbano.

§ 2º Os parcelamentos com finalidade urbana de que trata esta Lei devem estar inseridos internamente ao Perímetro Urbano.

§ 3º No caso da Macrozona da Área de Preservação Ambiental (APA) Estadual do Rio Iraí – MAERI, os parcelamentos devem atender à legislação estadual que dispõe sobre o Zoneamento Ecológico Econômico da área, conforme definida pelo Decreto Estadual nº 1.753, de 06 de maio de 1996 e suas alterações, e de forma complementar deverão atender os parâmetros de uso e ocupação estabelecido por esta Lei onde a legislação estadual da Área de Preservação Ambiental (APA) Estadual do Rio Iraí – MAERI for omissa.

§ 4º Os parcelamentos implantados nas Macrozonas de Desenvolvimento Rural I e II devem atender à legislação agrária, não sendo regidos por esta Lei, devendo respeitar o zoneamento ambiental, quanto existente, e o módulo rural.

§ 5º Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I – Glossário, que indica, para os efeitos desta Lei, os significados de alguns dos vocábulos e expressões por ela utilizados;

II - Anexo II – Termo de Cauçionamento e Garantia da Transferência das Áreas Públicas;

III - Anexo III – Termo de Compromisso;

IV - Anexo IV – Quadro dos Parâmetros de Parcelamento;

V - Anexo V – Quadro dos Parâmetros de Condomínio.

Art. 2º Os parcelamentos do solo de que trata esta Lei obedecem:

I - ao Plano Diretor do Município de Colombo;

II - às normas sobre uso e ocupação do solo, incluindo os parâmetros e índices urbanísticos dispostos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo de Colombo;

III - às normas sobre o sistema viário referidas na Lei do Sistema Viário de Colombo;

IV - às normas sobre edificações e posturas, contidas no Código de Obras e Edificações e no Código de Posturas do Município de Colombo; e

V - à legislação que trate da proteção do meio ambiente, aí incluídas a Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação natural nativa, e demais legislação estadual condizente à preservação do Aquífero Karst e das bacias de mananciais metropolitanos, como as diretrizes e requisitos estabelecidos pela Lei Estadual nº 12.248, de 31 de julho de 1998 que cria o Sistema Integrado de Gestão e Proteção dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba – RMC, e pelos Decretos Estaduais nº 4.435, de 29 de junho de 2016 e nº 10.499, de 14 de março de 2022, suas alterações, ou outros que venham a substituí-los.

Art. 3º O parcelamento do solo no Município de Colombo, compreende as modalidades de loteamento e desmembramento, nos termos da Lei Nacional nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, bem como o condomínio urbanístico de lotes e o condomínio urbanístico integrado à edificação de que tratam a Lei Nacional nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros públicos.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aproveitamento do sistema viário já implantado, desde que:

I - não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos;

II - não configure prolongamento, modificação ou ampliação das vias e logradouros já existentes; e

III - não configure utilização do sistema viário planejado e ainda não implantado.

§ 3º Considera-se remembramento o reagrupamento de lotes ou de unidades autônomas contíguas para constituição de lotes ou de unidades autônomas maiores.

§ 4º Considera-se condomínio urbanístico de lotes a subdivisão de lotes ou gleba, sob a forma de unidades imobiliárias designadas como lotes que integrarão um condomínio, nos termos do § 7º do art. 2º da Lei Nacional nº 6.766/1979 e do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro, sendo constituído lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 5º O condomínio urbanístico de lotes além dos lotes individuais, devem conter área do lote que abrigue as áreas comuns, por exemplo, vias, praças, áreas de cobertura vegetal e outras instalações de uso condominial, no qual cada um dos condôminos tem direito a uma fração ideal a qual, de acordo com o contido na convenção de condomínio, pode ser proporcional à área do solo do seu lote, ao respectivo potencial construtivo, ou obedecidos outros critérios definidos na referida convenção.

§ 6º Aplica-se, no que couber, ao condomínio urbanístico de lotes, o condomínio edilício de que trata o art. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

§ 7º Considera-se condomínio urbanístico integrado à edificação aquele definido pelo art. 8º da Lei Nacional nº 4.591/1964, implantado em lote único, quando o empreendedor cria unidades autônomas independentes, permanecendo uma parte de uso comum, sendo que as respectivas edificações serão erigidas mediante incorporação.

§ 8º A execução do loteamento e desmembramento, e condomínios edilícios e de lotes localizados nas áreas de mananciais de abastecimento público, no território do Município de Colombo, previstas neste artigo depende de prévia anuência dos órgãos públicos competentes, em especial

do órgão metropolitano – Agência de Assuntos Metropolitanos – AMEP, obedecido ao condito nesta Lei, na Lei Nacional nº 6.766/1979 e no art. 28 do Decreto Estadual nº 10.499/2022, e outra legislação que venha substituí-los.

§ 9º Na constituição de quaisquer das modalidades de condomínio a implantação da infraestrutura interna fica a cargo do empreendedor.

§ 10 O condomínio de cada edifício, considerado como condomínio edilício, obedece ao art. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

Art. 4º A área mínima do lote, ou da unidade autônoma de um condomínio deve obedecer às mesmas dimensões mínimas fixadas pelo Plano Diretor e pela Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Na hipótese de condomínio urbanístico integrado à edificação, a área mínima deve considerar o somatório da área das unidades autônomas de cada condômino e a área da fração ideal das áreas de uso comum.

§ 2º No caso de condomínio urbanístico de lotes, a área mínima deve considerar o somatório da área do lote de propriedade exclusiva e a área da fração ideal do lote de propriedade comum.

§ 3º Nos loteamentos consolidados, aprovados antes da entrada em vigor desta Lei, serão admitidas até duas unidades autônomas com dimensões inferiores às fixadas pelo zoneamento, desde que respeitadas a área mínima de 180m² (cento e oitenta metros quadrados) e testada de 6m (seis metros).

CAPÍTULO II DOS REQUISITOS AMBIENTAIS E URBANÍSTICOS

Art. 5º Não será permitido o parcelamento em áreas com as seguintes características:

- I - alagadiças ou sujeitas a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - que tenham sido aterradas com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneadas;
- III - com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - onde as condições geológicas não aconselhem a edificação devem ser exigido Laudos Geológicos-Geotécnicos para projetos de empreendimentos localizados na Região do Aquífero Karst na Região Metropolitana de Curitiba - RMC, nas fases de Anuência Prévia pelo Órgão Metropolitano e de Licenciamento Ambiental do órgão ambiental competente;
- V - situadas em fundos de vale, essenciais para escoamento das águas e abastecimento público, conforme definido pelo Órgão Metropolitano ou pelo Poder Público Municipal;
- VI - que não apresentem condições sanitárias suportáveis, até a correção dos elementos prejudiciais, e localizadas em Unidades de Conservação que, nos termos da Lei Nacional nº 9.985, de 18 de julho de 2000 ou do respectivo Zoneamento e Plano de Manejo, não admita utilização para parcelamento urbano;
- VII - nas áreas enquadradas como Zona de Parques e Áreas Verdes – ZPAV.

§ 1º O Poder Público, quando necessário, exigirá laudo técnico, sondagem ou outros estudos complementares para comprovação da aplicação das condicionantes contidas nos incisos deste artigo.

§ 2º Parcelamentos em glebas ou terrenos localizados dentro dos limites do Aquífero Karst em Colombo deverão apresentar Laudo Geológico-Geotécnico aprovado pelo órgão ambiental competente, atestando a segurança da ocupação pretendida,

considerando minimamente a suscetibilidade a processos naturais e potencialmente perigosos.

§ 3º Parcelamentos em glebas ou terrenos localizados dentro dos limites do Aquífero Karst deverão apresentar solução para tratamento de esgoto compatível com densidade e tamanho dos lotes sendo obrigatória a interligação na rede existente, ou, na ausência da infraestrutura de rede deverá o parcelamento estar preparado para recebê-la futuramente, sendo obrigatória a implantação de soluções alternativas para seu armazenamento e tratamento, aprovado pelos órgãos estaduais e municipais competentes, após elaboração e estudos específicos na zona em que se insere o empreendimento.

Art. 6º Além do atendimento aos requisitos urbanísticos e ambientais referidos nesta Lei, o parcelamento do solo obedecerá obrigatoriamente:

I - às diretrizes do desenvolvimento da Região Metropolitana de Curitiba, e demais diretrizes regionais, estabelecidas em planos oficiais em vigor;

II - às exigências para defesa dos recursos naturais ou paisagísticos e do patrimônio natural do município;

III - às condicionantes decorrentes dos respectivos estudos ambientais e do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando necessários; e

IV - ao licenciamento ambiental.

Art. 7º Os projetos de loteamento devem atender aos seguintes requisitos:

I - implantação de infraestrutura básica conforme definido nesta Lei;

II - transferência ao Município de áreas destinadas ao sistema viário, à implantação de Equipamentos Públicos Urbanos e Equipamentos Públicos Comunitários, bem como de áreas consideradas como Áreas Verdes Públicas;

III - área e testada de lote mínimas conforme definido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

IV - respeito à faixa de domínio público das rodovias;

V - obrigatoriedade de reserva da faixa não edificável de acordo com os incisos III e III-A do art. 4º da Lei Nacional nº 6.766/1979, com alteração realizada pela Lei Nacional nº 13.913/2019;

VI - afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Nacional nº 12.651/2012;

VII - articulação do sistema viário com as vias adjacentes oficiais, existentes ou oficialmente projetadas;

VIII - harmonização das vias de circulação com a topografia local;

IX - hierarquização das vias respeitado o disposto na Lei do Sistema Viário;

X - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana;

XI - estudo geológico-geotécnico para os loteamentos localizados na área de influência do Aquífero Karst.

Art. 8º Os projetos de desmembramento devem atender aos seguintes requisitos:

I - implantação de infraestrutura básica conforme definido nesta Lei;

II - área e testada de lote mínimas conforme definido na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III - respeito à faixa de domínio público das rodovias;

IV - obrigatoriedade de reserva da faixa não edificável de acordo com os incisos III e III-A do art. 4º da Lei Nacional nº 6.766/1979, com alteração pela Lei Nacional nº 13.913/2019;

V - afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a Lei Nacional nº 12.651/2012;

VI - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana; e

VII - estudo geológico-geotécnico para os desmembramentos localizados na área de influência do Aquífero Karst.

§ 1º Os desmembramentos que resultarem em número superior a 15 (quinze) lotes ficam sujeitos à doação, à Prefeitura Municipal, de áreas institucionais no percentual de 10% (dez por cento) do total da área, mediante transferência para o Município através de escritura pública de doação, formalizada junto ao Registro de Imóveis competente, sem quaisquer ônus ou encargos sob qualquer título para o Município.

§ 2º No cômputo da área total do desmembramento excluem-se as Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de domínio das rodovias, as faixas de servidão de equipamentos urbanos e a faixa não edificável.

Art. 9º Os projetos de condomínios devem atender aos seguintes requisitos:

I - implantação de infraestrutura básica conforme definido nesta Lei;

II - dimensão da área e da testada mínimas da unidade autônoma ou do lote integrante de condomínio de lotes, equivalente àquela definida para o lote mínimo, conforme indicado no Plano Diretor e na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

III - respeito à faixa de domínio público das rodovias;

IV - obrigatoriedade de reserva da faixa não edificável de acordo com os incisos III e III-A do art. 4º da Lei Nacional nº 6.766/1979 com alteração da Lei Nacional nº 13.913/2019;

V - afastamento previsto na legislação ambiental para as Áreas de Preservação Permanente de que trata a lei Nacional nº 12.651/2012;

VI - compatibilização do sistema viário principal do condomínio com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas;

VII - harmonização das vias de circulação com a topografia local;

VIII - observância das normas de segurança, acessibilidade e mobilidade urbana;

IX - estudo geológico-geotécnico para condomínios localizados na área de influência do Aquífero Karst.

§ 1º Em novos parcelamentos e condomínios localizados na área de influência do Aquífero Karst deverá ser apresentada solução para tratamento de esgoto interligada à rede existente.

§ 2º Em áreas críticas sujeitas à erosão deverão ser elaborados e implantados os projetos de drenagem conforme Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 3º Os Condomínios do Tipo 2, assim definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo ficam sujeitos à doação, ao Município de Colombo, de áreas institucionais no percentual de 10% (dez por cento) do total da área, mediante transferência para o Município através de escritura pública de doação, formalizada junto ao Registro de Imóveis competente, sem quaisquer ônus ou encargos sob qualquer título para o Município.

§ 4º Os Condomínios do Tipo 3, assim definidos na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo ficam sujeitos à doação, ao Município de Colombo, de áreas institucionais no percentual de 15% (quinze por cento) do total da área, mediante transferência para o Município através de escritura pública de doação, formalizada junto ao Registro de Imóveis competente, sem quaisquer ônus ou encargos sob qualquer título para o Município.

Art. 10. Para efeito desta Lei, consideram-se como faixas não edificáveis as seguintes:

I - faixa paralela às rodovias estaduais e federais conforme legislação específica; e

II - faixa paralela de 15m (quinze metros) de cada lado, destinada à implantação de via marginal, obrigatória quando permitida a ocupação de terrenos lindeiros às rodovias estaduais e federais.

Art. 11. O Poder Público Municipal, quando necessário, exigirá, para os loteamentos ou condomínios, a reserva de faixa não edificável destinada, entre outros, para:

I - canalizações em galerias ou em canal aberto;

II - manutenção de canalizações de água, esgoto e drenagem urbana; e

III - acesso ou implantação de infraestrutura de telecomunicações e energia.

Parágrafo único. As faixas não edificáveis são de titularidade do proprietário do terreno, não podendo este utilizá-las para nenhuma atividade que demande a permanência de pessoas.

Art. 12. Os parcelamentos ou condomínios não podem prejudicar o sistema de drenagem urbana, devendo o empreendedor executar as obras necessárias para esse fim.

Parágrafo único. Os cursos de água não podem ser alterados ou canalizados sem prévia anuência do Poder Público competente, em especial dos órgãos ambientais.

Art. 13. São parâmetros de parcelamento e urbanização do solo, dentre outros, os seguintes:

I - área mínima do lote ou gleba a ser parcelado ou desmembrado;

II - área mínima do lote;

III - área máxima do lote;

IV - testada mínima do lote;

V - comprimento máximo de quadra;

VI - área e testada mínimas da área exclusiva da unidade autônoma do condomínio.

Art. 14. Os parâmetros de parcelamento do solo são definidos no Anexo IV desta Lei.

SEÇÃO I DO SISTEMA VIÁRIO

Art. 15. Para a consolidação das diretrizes viárias indicadas pelo setor municipal competente, de acordo com o disposto nesta Lei, será exigida para loteamentos, desmembramentos e condomínios a doação de área ao Município, sem ônus para este, necessária ao alargamento da via existente ou para abertura de via projetada que delimite ou corte o terreno a ser parcelado.

Art. 16. Independentemente da dimensão original do imóvel, para loteamentos, desmembramentos e condomínios em imóveis atingidos por diretriz viária, por iniciativa do proprietário, o mesmo cederá ao Município, sem ônus para este, a totalidade da área destinada à abertura e/ou alargamento do sistema viário, nos termos do art. 21 desta Lei.

§ 1º As áreas doadas a título de diretriz viária, nos termos do *caput* poderão ser subtraídas do total devido para espaços livres e as áreas institucionais, estabelecidas nesta Lei.

§ 2º A doação mencionada no *capute* no § 1º não será exigida de imóveis resultantes de parcelamentos do solo anteriores, nos quais já tenha sido efetivada a doação de áreas.

§ 3º A doação de áreas em razão do desmembramento não exime a obrigação de doação de áreas em decorrência da aprovação de projeto de construção sobre os imóveis resultantes.

Art. 17. As vias de circulação de projetos de loteamento e as vias de acessos aos condomínios devem se conectar com as vias públicas existentes e observar o sistema viário planejado.

§ 1º Quando não houver previsão de continuidade da estrutura viária pela Lei do Sistema Viário, essa deverá terminar em praça de manobra que permita a conversão e mudança de

sentido dos veículos atendendo as especificações da Lei do Sistema Viário.

§ 2º Para fins de compatibilização das diretrizes viárias, poderá ser exigido, a continuidade da estrutura viária das vias locais propostas no empreendimento que não constem da Lei do Sistema Viário vigente.

Art. 18. A intersecção dos alinhamentos das vias concordará em curva com raio mínimo de 6 (seis) metros.

Art. 19. Em razão dos movimentos de terra ocasionados pela implantação do sistema viário, devem ser previstos obras e tratamentos de superfície para conter a erosão.

Art. 20. Nas áreas onde houver necessidade de retirada da cobertura vegetal existente, devem ser projetadas obras de contenção de erosão.

Art. 21. O empreendedor deve entregar ao Município o sistema viário implantado, inclusive com sinalização vertical e horizontal consolidada, conforme regulamentação a ser expedida por ato do Poder Executivo Municipal.

Parágrafo único. As vias de circulação devem ser providas de infraestrutura urbana básica que deverá ser aprovada previamente pelo Poder Público Municipal.

Art. 22. A identificação das vias e logradouros públicos, antes de sua denominação oficial, só pode ser feita por meio de letras.

Parágrafo único. O empreendedor pode sugerir a denominação das vias respeitando a legislação específica.

Art. 23. A declividade das pistas de rolamento do sistema viário tem como limites:

I - no sentido longitudinal, o máximo de 10% (dez por cento) e o mínimo de 0,5% (zero vírgula cinco por cento); e

II - no sentido transversal, contado do eixo das faixas até o meio fio, o máximo de 3% (três por cento) e o mínimo de 0,5% (zero vírgula cinco por cento).

Parágrafo único. Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), poderá ser admitida a declividade longitudinal de até 15% (quinze por cento) limitada a trechos de comprimento máximo de 200 (duzentos metros).

SEÇÃO II DAS QUADRAS, LOTES E UNIDADES AUTÔNOMAS

Art. 24. Todos os lotes terão acesso à via pública, as unidades autônomas dos condomínios terão acesso à via pública ou condominial a depender do tipo, conforme Anexo V.

Art. 25. Qualquer modalidade de parcelamento em área urbana não poderá produzir lotes superiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados), exceto em caso de Condomínios Empresariais, cuja área pode ser superior desde que seja comprovada a capacidade de suporte Geológico-Geotécnico do solo, apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e a avaliação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Art. 26. Os comprimentos máximos de quadra são definidos conforme zona, setor ou eixo e se encontram estabelecidos no Anexo IV.

§ 1º Quando se tratar de áreas localizadas dentro do limite dos mananciais ou quando houver atingimento de diretrizes estaduais metropolitanas, deverão ser ouvidos os órgãos estaduais competentes e deverão ser observadas as dimensões estabelecidas pelo Decreto Estadual nº 10.499/2022, ou outro que venha substituí-lo.

§ 2º Em caso de incorporação do loteamento ou condomínio ao traçado do sistema viário existente, os comprimentos máximos de quadra estabelecidos no *caput* podem ter a sua dimensão ampliada desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) dessa metragem.

§ 3º A critério do Poder Municipal e mediante a justificativa técnica analisada e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, poderão ser admitidas nas Zonas de Uso Predominantemente Industrial 1 – ZUPI 1 e Uso Predominantemente Industrial 2 – ZUPI 2 dimensões de quadras e lotes maiores do que aquelas definidas no *caput* deste artigo, sendo condicionadas à hierarquia viária municipal.

§ 4º Para 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 parâmetros urbanísticos de ocupação do solo, conforme requisitos urbanísticos mínimos e critérios estabelecidos na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo.

§ 5º Para a regularização fundiária de parcelamentos em áreas de mananciais e de incidência do Aquífero Karst, quando as condições do solo permitirem, atendidas as exigências das autoridades competentes, serão adotados o lote mínimo de 125 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e a testada mínima de 5m (cinco metros).

Art. 27. Os lotes urbanos devem respeitar as dimensões mínimas definidas pela Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo exceto nos casos de regularização fundiária ou parcelamentos de interesse social.

Art. 28. Na hipótese de qualquer modalidade de condomínio, a dimensão mínima abrange o somatório da área da unidade autônoma de cada condômino mais a fração ideal.

Art. 29. Em novos parcelamentos, compreendendo loteamentos e condomínios, será exigido que os lotes de esquina apresentem um acréscimo de 5m (cinco metros) em relação à largura da testada mínima.

Art. 30. As áreas remanescentes de novos parcelamentos, com dimensões inferiores ao mínimo exigido para o lote, geradas a partir do atendimento às diretrizes legais, poderão ser vendidas ou transferidas somente aos proprietários dos lotes confrontantes.

SEÇÃO III DAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS OU CONDOMINIAIS E EQUIPAMENTOS PÚBLICOS URBANOS E COMUNITÁRIOS

Subseção I Das Áreas Verdes Públicas ou Condominiais

Art. 31. As áreas verdes públicas ou condominiais deverão atender às seguintes disposições:

- I - a localização de 1/3 (um terço) do percentual exigido para áreas verdes públicas ou condominiais, será definida pela Municipalidade, quando da expedição de diretrizes;
- II - a localização do restante da área verde pública ou condominial exigida ficará a cargo do empreendedor e só será computada como área verde pública quando no seu perímetro tiver um círculo com raio mínimo de 10m (dez metros).

Subseção II Das Áreas Institucionais

Art. 32. As áreas institucionais não poderão ser atravessadas por valas, córregos, riachos e similares, e deverão:

I - ter acesso por meio de logradouro reconhecido pelo Executivo e estar contidas em um único perímetro;
II - ter testada mínima de 30m (trinta metros) para a via oficial de circulação;
III - ser contíguas aos espaços abertos para o lazer público em pelo menos 1/3 (um terço) destas áreas;
IV - ter relação de, no máximo, 1/3 (um terço) entre a frente e qualquer de suas demais divisas;
V - estar situada em área com declividade variando entre 3% (três por cento) e 15% (quinze por cento);
VI - ser obrigatoriamente delimitadas fisicamente pelo loteador.

§ 1º As áreas institucionais poderão ser divididas em dois ou mais perímetros somente se cada parcela resultante tiver área mínima de 2.200 m² (dois mil e duzentos metros quadrados), aplicando-se, neste caso, a exigência de que trata o inciso III, em pelo menos 1/3 (um terço) da área de cada parcela.

§ 2º Mediante justificativa técnica analisada e aprovada pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, as áreas institucionais poderão ser doadas fora do perímetro do imóvel, desde que comprovada a equivalência, física e/ou financeira, entre as áreas permutadas e localizadas nos limites urbanos do território do Município, ou, contrapartida financeira equivalente que será destinada ao Fundo Municipal de Urbanismo.

Subseção III Exigências para os Loteamentos

Art. 33. Os projetos de loteamentos devem destinar áreas para Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos, para Áreas Verdes Públicas e para o Sistema Viário.

§ 1º A localização das áreas aqui referidas deverá atender às diretrizes urbanísticas emitidas, sendo objeto de indicação no respectivo projeto e sujeitas à aprovação do Poder Público Municipal.

§ 2º No ato da aprovação do loteamento, as áreas de que trata este artigo serão doadas ao Município, independentemente de sua efetiva implantação, passando a integrar o respectivo domínio.

Art. 34. A dimensão das áreas de doação a que se refere o artigo 33 deve obedecer ao mínimo:

I - 10% (dez por cento) da área total de parcelamento, compreendendo a área útil e a área edificável, livre de embargos, destinada aos Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos;
II - 5% (cinco por cento) da área total de parcelamento, destinada às Áreas Verdes Públicas;
III - 20% (vinte por cento) da área total destinada ao Sistema Viário.

§ 1º Admite-se a hipótese de o sistema viário não atingir os 20% (vinte por cento), porém, nesse caso, a área remanescente deve ser acrescida aos Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e/ou às Áreas Verdes Públicas.

§ 2º No cômputo da área total de parcelamento de que trata este artigo excluem-se as Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de domínio das rodovias, as faixas de servidão de equipamentos urbanos e a faixa não edificável.

§ 3º Na hipótese de existência de Área de Preservação Permanente no loteamento observar-se-á o contido na Lei Nacional nº 12.651/2012, não podendo ser utilizada para o cômputo de áreas exigidas no inciso II.

§ 4º Os Equipamentos Públicos Comunitários, os Equipamentos Públicos Urbanos e as Áreas Verdes Públicas devem se situar em locais de fácil acesso, articulados às vias

existentes ou planejadas, levando em conta os princípios da mobilidade e acessibilidade.

Art. 35. Os Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e as Áreas Verdes Públicas devem estar situados em quadras separadas, sem confrontação com os demais lotes, sendo necessária a existência de via, no mínimo de característica local, para separação dessas áreas.

Art. 36. Os Equipamentos Públicos Comunitários devem estar localizados em terrenos com circunscrição mínima de um raio de 50m (cinquenta metros), podendo situar-se em áreas contíguas.

Parágrafo único. Nos Casos em que a área definida pela porcentagem de 5% (cinco por cento) não comportar a inserção da circunferência descrita neste artigo, deve-se destinar aos Equipamentos Públicos Comunitários lotes de geometria regular que permitam a inserção de um equipamento público.

Art. 37. Os Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos devem ser entregues para o Município cercados, com implantação do sistema viário e placa informando a destinação da área.

Art. 38. As Áreas Verdes Públicas devem, preferencialmente, estar localizadas de forma contígua com outras áreas de interesse ambiental, visando formar uma única massa vegetal, tendo em vista a qualidade ambiental, bem como o regime de proteção destas áreas.

§ 1º As Áreas Verdes Públicas devem ser implantadas pelo interessado, contendo projeto paisagístico, recomposição vegetal, infraestrutura cercada e com placa de identificação da área.

§ 2º Os projetos a que se refere o § 1º deverá ser apresentado juntamente com os demais projetos para aprovação junto ao órgão competente.

Art. 39. As Áreas destinadas a parques públicos urbanos devem ter placas informando a sua destinação e estar localizadas, preferencialmente, em regiões onde exista interesse ambiental e comunitário.

Subseção IV Exigências para os Condomínios

Art. 40. Os Condomínios Edifícios ou de Lotes correspondem a uma forma de ocupação do solo pela divisão de imóvel em duas ou mais unidades autônomas destinadas à edificação habitacional, às quais correspondem unidades privativas 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 para situações em que há mais de 8 (oito) unidades autônomas.

§ 1º Os Condomínios Edifícios ou de Lotes Horizontais são classificados em:

I - Tipo 1: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, vinculado à edificação para a construção de habitações unifamiliares em série, geminadas ou não, com no máximo 8 (oito) unidades autônomas e acesso direto à via pública;

II - Tipo 2: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, vinculado a edificação ou não, destinado à construção de habitações unifamiliares em série, transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, com 9 (nove) a 15 (quinze) unidades autônomas, todas com acesso às respectivas áreas exclusivas por meio de via interna realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura;

III - Tipo 3: é o fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si, vinculado à edificação ou não, destinado à construção de habitações unifamiliares, a partir de 16 (dezesesseis) unidades autônomas, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna realizada pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura.

§ 2º Todo Condomínio Edilício ou de Lotes Horizontal, independentemente do tipo, deverá obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo condizentes à zona, eixo ou setor do qual faz parte, conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e legislação estadual correlata.

§ 3º As áreas das unidades autônomas (área privativa mais sua parcela de área comum) de Condomínios Edilícios ou de Lotes Horizontais devem ser equivalentes ou superior à área mínima do lote estabelecido para a zona em que se insere.

§ 4º Entre 2 (dois) ou mais condomínios, a Prefeitura Municipal poderá exigir a abertura de via de circulação, tendo em vista as necessidades do sistema viário básico e as dimensões máximas de quadra estabelecidas por zona, conforme Anexo IV.

§ 5º Os parâmetros para incorporação dos condomínios de lotes se encontram estabelecidos no Anexo V.

Art. 41. Os Condomínios Empresariais correspondem à forma de ocupação do solo de área territorialmente delimitada e destinada à instalação de atividades de comércio e serviços ou atividades de base industrial ou tecnológica, sob a forma de edificações de galpões, barracões, depósitos ou edifícios similares, edificadas pelo empreendedor.

§ 1º Para análise de viabilidade de condomínio empresarial, o Município exigirá:

- I - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para Condomínios Empresariais;
- II - Licenciamentos ambientais conforme regulamentação dos órgãos ambientais competentes;
- III - outros documentos solicitados pelo órgão municipal de urbanismo e demais órgãos competentes, quando necessário.

§ 2º Os parâmetros para a incorporação de condomínios empresariais se encontram definidos no Anexo V.

§ 3º A previsão de vagas de estacionamento e pátio de carga e descarga deve atender às disposições da Lei do Sistema Viário e do Código de Obras e Edificações.

Art. 42. Nas modalidades de Condomínio Edilício ou de Lotes e demais Condomínios, indicados nos §§ 1º e 2º do art. 10 desta Lei, o Poder Público Municipal deve exigir designação de áreas para Equipamentos Públicos Comunitários, Equipamentos Públicos Urbanos e Áreas Verdes Públicas, que devem se localizar fora dos limites do Condomínio, em local a ser apontado e aprovado pelo Poder Público Municipal.

§ 1º O percentual das áreas externas de que trata este artigo deve observar ao descrito nos incisos I e II do art. 35, aplicando-se também o contido no § 2º do artigo 35.

§ 2º Na hipótese de instituição de condomínio em lote resultante de processo de parcelamento já aprovado e no qual tiverem sido doados equipamentos públicos urbanos e comunitários, bem como áreas verdes, é dispensada nova doação.

Art. 43. As áreas comuns e as vias internas do condomínio podem ser objeto de diretrizes urbanísticas a serem emitidas pelo poder Público Municipal.

Parágrafo único. O sistema viário interno ao condomínio admite vias com largura mínima correspondente ao tipo do condomínio, conforme Anexo V.

Art. 44. É vedada a implantação de condomínios contíguos, projetados ou existentes quando a soma das áreas dos condomínios ultrapassa o comprimento máximo de quadra, conforme Anexo IV.

§ 1º Na hipótese de condomínios contíguos cuja somatória das áreas demanda comprimento de quadra ao estabelecido por esta Lei, será obrigatória a previsão de, no mínimo, uma via pública entre eles.

§ 2º No caso de condomínios empresariais adjacentes, cujo somatório das áreas demande comprimento de quadra superior ao estabelecido por esta Lei, a via pública a ser implantada entre eles deverá ter largura mínima de 20m (vinte metros).

SEÇÃO IV DA INFRAESTRUTURA

Art. 45. É requisito essencial à aprovação de qualquer modalidade de parcelamento do solo a execução das seguintes obras e benfeitorias pelo empreendedor, após a aprovação do respectivo projeto:

- I - demarcação dos lotes ou unidades autônomas com marcos físicos;
- II - abertura de terraplenagem das vias, pavimentação e sinalização;
- III - execução de calçada, nos parâmetros previstos na Lei do Sistema Viário;
- IV - implantação de rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;
- V - implantação de sistema completo de distribuição de água tratada e de sistema completo de esgotamento sanitário, ou, para o último, a apresentação de solução alternativa;
- VI - implantação de rede de coleta de águas pluviais, com colocação de tubos especificados pelo Município;
- VII - implantação de aterros, arrimos, pontes de concreto, pontilhões e bueiros que se fizerem necessários;
- VIII - implantação de materialização física dos limites e da sinalização das áreas de preservação Permanente e das Áreas Verdes Públicas ou Condominiais;
- IX - projeto de arborização e tratamento paisagístico aprovado por órgão público competente, de acordo com legislação específica;
- X - no caso de condomínios de lotes horizontais, deve ocorrer a instalação dos equipamentos das áreas de recreação e áreas verdes projetadas;
- XI - em condomínios deve constar a instalação de depósito de lixo, no interior do lote, junto à via pública; e
- XII - quaisquer outras obras necessárias ao atendimento dos dispositivos desta Lei.

Parágrafo único. Em condomínios de qualquer modalidade, o empreendedor/proprietário deverá se comprometer a custear, executar e manter as redes de infraestrutura obrigatórias previstas nesta Lei e em atos do Poder Executivo municipal.

Art. 46. As obras de que tratam os artigos 43, 44 e 45 devem atender às exigências e especificações, ser previamente aprovadas e ter sua execução fiscalizada pelo Poder Público Municipal.

Art. 47. O prazo máximo para execução das obras de parcelamento do solo e condomínios é de até 2 (dois) anos, contados a partir da data da emissão do alvará de execução, podendo o mesmo ser renovado por uma única vez por igual período.

SEÇÃO V DAS GARANTIAS PARA A EXECUÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO.

Art. 48. A execução do parcelamento do solo urbano depende de prévia aprovação pelo Poder Público Municipal e da garantia dada pelo empreendedor ou proprietário para a execução das obras e serviços decorrentes do projeto aprovado, inclusive as de infraestrutura, mediante assinatura do Termo de Compromisso cujo modelo consta do Anexo III desta Lei.

Art. 49. Além do Termo de Compromisso, o proprietário ou empreendedor deverá apresentar como garantia um dos instrumentos a seguir:

I - garantia hipotecária;

II - caução em dinheiro;

III - fiança bancária;

IV - seguro garantia;

V - caucionamento, mediante escritura pública, de 30% (trinta por cento) da área de lotes ou unidades autônomas, considerando o equilíbrio financeiro entre o valor venal e custo da infraestrutura.

§ 1º O valor dos lotes ou unidades autônomas é calculado, para efeito deste artigo, pelo preço da área sem considerar as benfeitorias previstas no projeto aprovado.

§ 2º Para aceitação da caução pelo Poder Público Municipal, o interessado deve apresentar cronograma de execução das obras relativas à implantação do empreendimento, cabendo ao Poder Público Municipal a análise dos custos dessas obras.

§ 3º Os lotes ou unidades autônomas projetadas, a serem dados em garantia, devem estar localizados de preferência em área contínua e serem de livre escolha do Poder Público Municipal, não podendo coincidir com os Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e com as Áreas Verdes Públicas e serão objeto do Termo de Caucionamento.

§ 4º Concluídos todos os serviços e obras de infraestrutura exigidos para o loteamento ou condomínio, o Poder Público Municipal liberará as garantias de sua execução.

§ 5º A não execução das obras, dentro do prazo previsto no cronograma, implica na adjudicação de unidades imobiliárias caucionadas para a regularização das obras.

§ 6º A liberação das áreas caucionadas não pode ser parcial e somente ocorre quando todas as obras estiverem realizadas.

§ 7º Durante o período de caução os lotes ou unidades autônomas respectivas ficam isentos da cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

§ 8º Na hipótese de caucionamento em que recaia hipoteca deverá constar a autorização expressa de credor hipotecário, passada em Cartório.

§ 9º O proprietário ou empreendedor fica obrigado também a assinar um Termo de Caucionamento e Garantia de Transferência das Áreas Públicas para a Prefeitura de Colombo, nos termos do Anexo III desta Lei.

CAPÍTULO III DA DOCUMENTAÇÃO PARA APROVAÇÃO DE PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO

Art. 50. O processo de aprovação de projeto urbanístico do parcelamento é constituído das seguintes etapas:

I - consulta prévia de viabilidade com emissão, pelo Poder Público Municipal, das diretrizes urbanísticas básicas para o empreendimento, contendo as restrições legais existentes para a zona na qual se insere o parcelamento;

II - anuência prévia do órgão metropolitano;

III - licenciamento ambiental, quando for o caso;

IV - aprovação do projeto urbanístico e emissão de alvará de execução de obras necessárias à implantação do parcelamento;
V - registro do parcelamento; e
VI - vistoria de conclusão de obras e emissão do Auto de Conclusão do parcelamento.

SEÇÃO I DA CONSULTA PRÉVIA DE VIABILIDADE E DAS DIRETRIZES URBANÍSTICAS BÁSICAS

Art. 51. O interessado em implantar parcelamento do solo em qualquer das modalidades previstas nesta Lei Municipal deve solicitar ao Poder Público a sua viabilidade em consulta prévia, assim como a emissão das diretrizes urbanísticas básicas, apresentando para este fim os seguintes documentos;

I - requerimento assinado pelo proprietário da área por meio de formulário próprio, emitido pelo Poder Público Municipal;

II - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;

III - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;

IV - certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;

V - formulário de Consulta Prévia devidamente preenchido em 02 (duas) vias, informando, no mínimo, o endereço do empreendimento, a área dos lotes ou unidades autônomas, e croqui de localização do imóvel;

VI - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), bem como os documentos dos profissionais, conforme aplicável, quitadas, da elaboração de todos os projetos apresentados; e

VII - projeto de Levantamento Topográfico e Planialtimétrico.

§ 1º Todos os Projetos de Levantamento Topográfico e Planialtimétrico devem estar georreferenciados em conformidade com o Sistema Geodésico SIRGAS 2000 utilizado pelo Município e ser entregues em 4 (quatro) vias impressas e em arquivo em meio digital, nos formatos PDF, DOCX, DWG ou demais formatos a serem definidos pelo Poder Público Municipal.

§ 2º Todos os projetos de levantamento topográfico e planialtimétrico devem conter plantas, na escala usual e compatível à natureza do projeto a ser definida pelo Poder Público Municipal, tais como 1:500, 1:750, 1:1000, e detalhes na escala indicada, quando necessário, e memorial descritivo com planilhas de cálculos e caminhamento de perímetro do lote ou gleba, no formato A4, de acordo com as formatações e conteúdo definidos pelo Poder Público Municipal.

§ 3º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos devem ter a assinatura do responsável e atender às especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 4º O projeto de Levantamento Topográfico Planialtimétrico deve conter, no mínimo, as seguintes informações da área de projeto:

I - limites do imóvel a ser parcelado, com a relação de coordenadas UTM dos vértices das poligonais e de todos os pontos irradiados, medidas lineares e angulares, azimutes planos;

II - perímetro da área onde se pretende implantar o parcelamento, caso este não coincida com o limite do imóvel, com a relação de coordenadas UTM dos vértices das poligonais e de todos os pontos irradiados;

III - indicação dos confrontantes;

IV - curva de nível de metro em metro e os pontos de altimetria;

V - norte plano, norte magnético e norte verdadeiro;

VI - sistema viário vizinho, com localização exata das vias de circulação;

VII - identificação e respectiva legenda dos elementos naturais: nascentes, cabeceiras, cursos d'água, Área de Proteção Permanente, consideradas as distâncias de preservação determinadas em Lei, erosão, movimento de terra, limite e características da vegetação, entre outros;

VIII - identificação e respectiva legenda dos elementos artificiais, por exemplo benfeitorias existentes, divisas físicas, linhas de transmissão, elementos de infraestrutura, estradas e caminhos internos, acessos, construções, plantações, entre outros; e

IX - relatório explicativo, apresentando o objetivo e descrição do levantamento, a justificativa da metodologia abordada, descrição dos serviços e execuções, monografias dos vértices de apoio, relação de coordenadas UTM dos vértices das poligonais e de todos os pontos irradiados, ilustrações, em escala adequada à visualização das poligonais de levantamento e conclusões do trabalho realizado.

§ 5º No caso de condomínios, as Diretrizes Urbanísticas devem indicar a previsão de Equipamentos Públicos Comunitários e Urbanos e de Áreas Verdes Públicas, na área externa ao condomínio, bem como quando solicitados pelo Poder Público Municipal, o sistema viário e áreas comuns do condomínio, a depender do tipo, consoante exposto no Anexo V.

§ 6º Na hipótese de condomínio de lotes são indicados o lote ou lotes que abrigarão toda a área comum do condomínio.

Art. 52. Por ocasião do fornecimento de diretrizes urbanísticas para elaboração de projeto nas modalidades previstas nesta Lei, pode ser solicitado:

I - a elaboração de um parecer geotécnico, nos casos de terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica ou localizados em áreas ou zonas especiais indicadas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, com o estabelecimento de diretrizes geotécnicas para o desenvolvimento dos respectivos projetos; e

II - outros estudos ou análises necessárias à orientação geral do projeto, a critério da autoridade municipal competente.

§ 1º As diretrizes geotécnicas incluem recomendações referentes às escavações, estabilidade de taludes de corte e aterro, comportamento de aterros quanto a deformações em especial recalques, estabilidade dos terrenos à erosão, bem como orientações para escolha de fundações.

§ 2º

º São considerados terrenos de elevada complexidade geológica ou geotécnica aqueles que apresentam uma ou mais das seguintes características:

I - mais do que 30% (trinta por cento) da área com evidências de intervenções anteriores, potencialmente problemáticas, como cortes, aterros, depósitos de resíduos ou atividades de mineração;

II - presença de zonas com risco de escorregamentos, erosão de grande porte ou inundação;

III - áreas junto a córregos e locais potencialmente inundáveis em decorrência da alteração das condições de escoamento do córrego ou do aumento de vazão da bacia de drenagem;

IV - áreas de acumulação de água e lençol freático raso ou aflorante;

V - áreas com fragilidade em função do solo cárstico, tais como: áreas suscetíveis a afundamentos cársticos (colapsos de solo e subsidências), naturais ou induzidos e áreas com possibilidade de rupturas e avarias nas redes de coleta e destruição (água e esgoto);

VI - Áreas de Karst coberto, vulneráveis a poluição de aquíferos com existência de dolinas, fontes e sumidouros, favorecendo infiltração.

Art. 53. O Poder Público Municipal deve responder à Consulta Prévia de Viabilidade, com base nas diretrizes urbanísticas cabíveis à espécie, em um prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.

§ 1º Havendo viabilidade de implantação, o Poder Público Municipal deve emitir, de acordo com as diretrizes urbanísticas e com a legislação aplicável, após a necessária consulta aos órgãos setoriais responsáveis pelos serviços e equipamentos urbanos, um Parecer Técnico de Consulta Prévia de Viabilidade com prazo de validade de 180 (cento e oitenta) dias.

§ 2º O Parecer Técnico de Consulta Prévia de Viabilidade favorável não implica na aprovação da proposta de execução do projeto nas modalidades previstas nesta Lei, a qual ainda dependerá da anuência do órgão metropolitano nos termos da legislação federal e estadual vigentes.

SEÇÃO II DA APROVAÇÃO DO PROJETO URBANÍSTICO E EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO

Art. 54. Para aprovação do projeto de parcelamento do solo urbano nas modalidades previstas nesta Lei, o empreendedor deve apresentar:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área em formulário próprio indicado pelo Poder Público Municipal;
- II - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;
- III - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;
- IV - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 (trinta) dias;
- V - Certidão Municipal Negativa de Débitos do imóvel atualizada;
- VI - cópia do Parecer Técnico de Consulta Prévia de Viabilidade favorável;
- VII - cópia da anuência prévia do órgão metropolitano;
- VIII - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), bem como os documentos dos profissionais, conforme aplicável, quitadas, da elaboração de todos os projetos apresentados;
- IX - cópia da Licença de Instalação ou Licença Ambiental Simplificada, emitida pelo órgão ambiental responsável, com as pranchas devidamente autenticadas pelo órgão;
- X - declaração de disponibilidade da concessionária de energia elétrica COPEL, ou órgão sucedâneo;
- XI - declaração de possibilidade de abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, emitida pela Companhia de Saneamento do Estado do Paraná - SANEPAR ou órgão sucedâneo;
- XII - declaração de viabilidade de coleta de resíduos sólidos emitido pela Secretaria Municipal de Obras e Viação ou órgão sucedâneo;
- XIII - Projeto de Levantamento Topográfico Planialtimétrico;
- XIV - Projeto de Parcelamento do Solo;
- XV - Projeto de Sistema Viário com sinalização horizontal e vertical;
- XVI - Projeto de Redes de Infraestrutura; e
- XVII - Projeto de Paisagismo, contendo projeto de arborização urbana conforme disposição legal específica.

§ 1º Todos os projetos de urbanismo devem estar georreferenciados em conformidade com o Sistema Geodésico SIRGAS 2000 utilizado pelo Município e ser entregues em 5 (cinco) vias impressas e em arquivo em meio digital nos formatos PDF, DOCX, DWG ou demais formatos a serem definidos pelo Poder Público Municipal.

§ 2º Todos os projetos de urbanismo devem conter plantas, na escala usual e compatível à natureza do projeto, a ser definida pelo Poder Público Municipal, tais como 1:500, 1:750, 1:1000 e detalhes na escala indicada, quando necessário, e memoriais descritivos no formato A4, de acordo com as formatações e conteúdo definidos pelo Poder Público Municipal.

§ 3º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos devem ter a assinatura do responsável e atender às especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 4º O Projeto de Parcelamento do Solo, o Projeto de Sistema Viário, o Projeto de Redes de Infraestrutura e o Projeto de Paisagismo, devem incluir:

I - Plantas com:

- a) elementos físicos da planta do Projeto de Levantamento Topográfico Planialtimétrico;
- b) delimitação e indicação do parcelamento proposto, com lotes ou unidades autônomas e quadras com respectivas dimensões, lineares e superficiais, e numerações;
- c) proposta de endereçamento básico;
- d) delimitação e indicação das áreas dos Equipamentos Comunitários e Urbanos Públicos ou Condominiais e Áreas Verdes Públicas ou Condominiais, com respectivas dimensões, lineares e superficiais, se aplicável;
- e) delimitação e indicação das Áreas de Preservação Permanente, quando houver, com respectivas dimensões, lineares e superficiais;
- f) delimitação e indicação das áreas destinadas a parcelamento futuro, quando for o caso;
- g) delimitação e indicação das faixas não edificáveis, quando houver, com respectivas dimensões, lineares e superficiais;
- h) delimitação e indicação das faixas de domínio das rodovias, quando existir, com respectivas dimensões, lineares e superficiais;
- i) delimitação e indicação do sistema viário proposto, aí incluídas vias, faixas, passeios, estacionamentos, acessos, retornos e as interseções com o sistema viário adjacente, com respectivas dimensões, lineares e superficiais, raio de curva e pontos de concordância e tangência dos eixos das vias;
- j) determinação da sinalização básica horizontal e vertical do sistema viário projetado, bem como o sentido viário, as faixas de pedestres, as faixas de aceleração e desaceleração e elementos de acessibilidade e infraestrutura, baias de ônibus, rampas, pisos táteis, corrimãos, faixa de serviço e faixas livres das calçadas e detalhes de piso;
- k) indicação da vegetação suprimida, mantida e proposta, com especificação e quantificação das espécies vegetais com respectivas dimensões, lineares e superficiais das áreas de intervenção;
- l) indicação dos mobiliários urbanos tais como bancos, bicicletários, lixeiras, pergolados, fontes, espelhos d'água, parques infantis, equipamentos esportivos, equipamentos de iluminação pública e demais mobiliários com sua especificação e quantitativos;
- m) delimitação e indicação dos equipamentos e das redes de infraestrutura urbana com respectivas dimensões lineares, superficiais e volumétricas, bem como a capacidade de atendimento e possibilidade de expansão, coordenadas em UTM de pontos de referência e elementos.

II - Memorial Descritivo com:

- a) denominação do projeto;
- b) condições legais urbanísticas e ambientais e respectivas limitações, além das constantes das Diretrizes Urbanísticas Básicas fixadas;
- c) apresentação dos estudos específicos, licenciamentos, consultas às concessionárias e órgãos de serviços públicos, e suas respectivas condicionantes para a área de projeto;
- d) situação fundiária, com informações constantes da matrícula do imóvel;
- e) descrição do projeto urbanístico com suas características gerais: localização, apresentações, objetivos do projeto, justificativas, soluções, croquis explicativos;
- f) eventuais medidas de mitigação e controle da área de projeto, caso necessário;
- g) descrições específicas, quando pertinente, das Áreas de Equipamentos e Áreas Verdes Públicas e Condominiais, Áreas de Preservação Permanente, faixas não edificáveis de domínio;

- h) descrições de parâmetros urbanísticos e usos propostos;
- i) limites e confrontações, área total do parcelamento e área total dos lotes ou unidades autônomas;
- j) quadro de quantitativos que indiquem o número, as dimensões lineares e superficiais, e as porcentagens:
 - 1 - dos lotes ou unidades autônomas;
 - 2 - das Áreas de Equipamentos Comunitários e Urbanos Públicos ou Condominiais;
 - 3 - das Áreas Verdes Públicas ou Condominiais;
 - 4 - das Áreas de Preservação Permanente; e
 - 5 - das faixas não edificáveis e de domínio.

III - A discriminação dos lotes ou unidades autônomas a serem caucionados de acordo com o valor de cada serviço ou obra pública de infraestrutura relacionados no art. 45 desta Lei.

§ 5º Todas as peças do projeto definitivo devem ser assinadas pelo responsável técnico, acompanhadas do número do respectivo registro no Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU ou Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA e pelo proprietário do imóvel.

§ 6º O prazo máximo para aprovação do projeto definitivo e emissão do Ato de Aprovação do Projeto, após cumpridas pelo empreendedor todas as exigências do Município, é de 60 (sessenta) dias.

Art. 55. Constitui condição prévia para o requerimento do Alvará de Execução de Obras que o empreendedor obtenha a anuência prévia e a concordância das concessionárias e órgãos responsáveis quanto aos Projetos de Rede de Infraestrutura e de Sistema Viário.

Parágrafo único. No caso das concessionárias e órgãos responsáveis solicitarem alterações nos projetos apresentados, tais modificações devem ser notificadas ao Poder Público Municipal.

Art. 56. Para emissão do Alvará de Execução de Obras do projeto aprovado de parcelamento do solo, o empreendedor deve apresentar:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área em formulário próprio indicado pelo Poder Público Municipal;
- II - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;
- III - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;
- IV - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;
- V - Certidão Municipal Negativa de Débitos do imóvel atualizada;
- VI - cópia do Ato de Aprovação do Projeto;
- VII - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), conforme aplicável, quitadas, da execução de todos os projetos e cópia dos documentos dos profissionais;
- VIII - matrícula da obra no INSS (CEI);
- IX - Termo de Compromisso assinado pelo proprietário, garantindo a execução da infraestrutura;
- X - Termo de Cauçionamento, conforme descrito no art. 49 desta Lei, devidamente assinado;
- XI - cópia da Licença de Instalação acompanhada do Parecer Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou da Secretaria de Estado do Meio Ambiente – SEMA, conforme aplicável, ou órgãos sucedâneos;
- XII - projeto de Rede de Infraestrutura aprovado para atendimento de energia elétrica pela concessionária de energia elétrica, ou órgão sucedâneo, com respectiva cópia, em anexo, do projeto aprovado;
- XIII - projeto de Rede de Infraestrutura aprovado para abastecimento de água potável e de esgotamento sanitário, pela SANEPAR ou órgão sucedâneo, com respectiva cópia, em anexo, do projeto aprovado;

XIV - projeto de Sistema Viário para pavimentação asfáltica aprovado pela Secretaria Municipal de Obras e Viação;
XV - projeto de resíduos sólidos da construção civil, acompanhado da ART ou RRT, conforme aplicável, quitada.

§ 1º Outros documentos e informações podem ser exigidos pelo Poder Público Municipal, quando necessário.

§ 2º Havendo necessidade de Estudo de Impacto de Vizinhança, em decorrência do contido no Plano Diretor do Município de Colombo e em legislação específica, esse Estudo deve ser apresentado, com indicação das medidas mitigadoras e compensatórias a serem implantadas pelo empreendedor.

SEÇÃO III DO REGISTRO DO PARCELAMENTO OU DO CONDOMÍNIO

Art. 57. Aprovado o parcelamento do solo, em virtude de desmembramento, loteamento, regularização, condomínio edilício, condomínio de lotes, o interessado deve submetê-lo ao registro de imóveis, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade do Ato de Aprovação, acompanhado dos documentos exigidos, de acordo com o art. 18 da Lei Nacional nº 6.766/1979.

§ 1º O registro e a inscrição no Ofício de Imóveis, na hipótese de condomínio, deverão observar as normas específicas, inclusive quanto à Convenção de Condomínio.

§ 2º Em caso de impossibilidade, devidamente justificada, o Ato de Aprovação pode ser renovado por uma única vez.

§ 3º Em caso de renovação do Ato de Aprovação, é cobrada também taxa de 20% (vinte por cento) sobre o valor pago no ato da aprovação.

SEÇÃO IV DA VISTORIA E DO AUTO DE CONCLUSÃO

Art. 58. Após a execução do projeto urbanístico do parcelamento do solo, em virtude de desmembramento, loteamento, regularização, condomínio edilício, condomínio de lotes de que trata esta Lei, o órgão municipal competente deve realizar vistoria de conclusão de obras e emitir o Auto de Conclusão, desde que atendidas todas as condições do projeto aprovado.

Parágrafo único. Na hipótese de exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança, nos termos do contido no § 3º do art. 46 desta Lei, as medidas mitigadoras e compensatórias devem estar executadas para a emissão do Auto de Conclusão.

Art. 59. A solicitação para emissão do Auto de Conclusão é apresentada pelo empreendedor ao Poder Público Municipal, por intermédio dos seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da área em formulário próprio indicado pelo Poder Público Municipal;

II - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;

III - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;

IV - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;

V - Certidão Municipal Negativa de Débitos do imóvel, atualizada;

VI - cópia do Alvará de Execução de Obras;

VII - comprovação de quitação do Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza – ISSQN;

VIII - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), conforme aplicável, quitadas, da execução de todos os projetos e cópia dos documentos dos profissionais;

IX - cópia da Licença de Operação acompanhada do Parecer Técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente ou da Secretaria de Estado do Meio Ambiente – SEMA;
X - carta da Concessionária ou órgão responsável pelo fornecimento de energia elétrica informando que o empreendimento está aprovado para fornecimento da energia;
XI - cópia do Termo de Recebimento Definitivo, emitido pelo Companhia de Saneamento do Estado do Paraná - SANEPAR;
XII - cópia do Termo de Recebimento Definitivo da Secretaria Municipal de Obras e Viação ou órgão sucedâneo;
XIII - cópia do Termo de Recebimento Definitivo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ou órgão sucedâneo; e
XIV - cópia de todos os projetos de que trata esta Lei, compostos por memorial descritivo e plantas, aprovados e executados.

Art. 60. Comprovado o cumprimento da execução das obras de infraestrutura e emitido o Auto de Conclusão, fica o Poder Público Municipal autorizado a liberar os lotes ou unidades autônomas caucionadas, bem como qualquer outro tipo de garantia oferecida.

Parágrafo único. Na hipótese de o projeto de parcelamento ter sido aprovado por etapas, a liberação da garantia pode ocorrer de forma parcial, a partir da comprovação de conclusão da etapa correspondente.

Art. 61. O Poder Público Municipal não deve emitir 'Habite-se' para as edificações antes de liberado o Auto de Conclusão dos parcelamentos.

CAPÍTULO IV DO PROJETO E EXECUÇÃO DE DESMEMBRAMENTO OU REMEMBRAMENTO

Art. 62. O pedido de desmembramento ou remembramento de lote ou de unidade autônoma, é dispensado de Consulta Prévia de Viabilidade e é iniciado mediante apresentação de:

- I - requerimento assinado pelo proprietário da área em formulário próprio indicado pelo Poder Público Municipal;
- II - documentação do proprietário, de acordo com o solicitado pelo Município;
- III - cópia do comprovante de pagamento das taxas municipais, quando houver;
- IV - Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais atualizada, fornecida pelo Ofício de Imóveis competente, observado o prazo de validade de 30 dias;
- V - Certidão Municipal Negativa de Débitos do imóvel, atualizada;
- VI - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU), bem como os documentos dos profissionais, conforme aplicável, quitadas, da elaboração de todos os projetos apresentados; e
- VII - Projeto de desmembramento, ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma.

§ 1º Todos os projetos de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, devem estar georreferenciados em conformidade com o Sistema Geodésico SIRGAS 2000 utilizado pelo Município e serem entregues em 4 (quatro) vias impressas e em arquivo em meio digital nos formatos PDF, DOCX, DWG ou demais formatos a serem definidos pelo Poder Público Municipal.

§ 2º Todos os projetos de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, devem conter plantas, na escala usual e compatível à natureza do projeto a ser definida pelo Poder Público Municipal, tais como 1:500, 1:1750, 1:1000 e detalhes na escala indicada, quando necessário, e memoriais descritivos no formato A4, de acordo

com as formatações e conteúdo definidos pelo Poder Público Municipal.

§ 3º Todas as peças gráficas e demais documentos exigidos devem ter a assinatura do responsável e atender às especificações da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

§ 4º Os projetos de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, devem incluir plantas com:

- I - delimitação e indicação do desmembramento ou remembramento proposto, com seus lotes ou unidades autônomas e indicação das respectivas dimensões lineares, angulares e superficiais; e
- II - proposta de endereçamento básico.

Art. 63. Os lotes, objeto de desmembramento devem respeitar as dimensões mínimas conforme previstas na Lei do Plano Diretor, na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e no art. 28 desta Lei.

Parágrafo único. Na hipótese de qualquer modalidade de condomínio, a dimensão mínima abrange o somatório da área privativa mais a fração ideal.

Art. 64. Apresentado o projeto definitivo com todos os elementos de ordem técnica e legal exigidos, o Poder Público Municipal tem o prazo de 30 (trinta) dias úteis para apreciação do pedido de desmembramento ou remembramento, de lote ou de unidade autônoma, a contar da data de protocolo dos referidos documentos.

Parágrafo único. No caso de verificação de pendência no cumprimento da apresentação do projeto definitivo, abre-se um novo prazo de 30 (trinta) dias úteis para reanálise, a contar da data de protocolo dos documentos pendentes.

Art. 65. Após a aprovação do projeto, será concedida licença de desmembramento de lote ou de unidade autônoma ou de remembramento para averbação no Ofício de Imóveis.

Parágrafo único. Somente após averbação dos novos lotes ou unidades autônomas no Ofício de Imóveis, o Poder Público Municipal pode conceder licença para edificação.

CAPÍTULO V DAS INFRAÇÕES, SANÇÕES E PENALIDADES

SEÇÃO I DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES

Art. 66. Constitui infração toda ação ou omissão, voluntária ou involuntária, que importe em inobservância dos preceitos de que trata esta Lei ou das normas dela decorrentes, assim como o não cumprimento das exigências formuladas pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Qualquer pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, é parte legítima para denunciar ao Poder Público Municipal qualquer ato lesivo de que tenha conhecimento, solicitando as providências cabíveis.

Art. 67. Sendo constatado que o proprietário, o responsável técnico, ou quem os represente, tenha prestado informações incorretas, ou omitido informações importantes para as análises estabelecidas nesta Lei, o Poder Público Municipal poderá, a qualquer tempo, anular, nos termos do que prescrevem os arts. 53 a 55 da Lei Federal nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, certidões, licenças ou termos emitidos, sujeitando-se ainda o infrator às penas previstas nesta Lei.

Art. 68. Consideram-se infrações às disposições desta Lei:
I - prestar informações incorretas ou omitir informações necessárias à boa análise de planos e projetos;

II - deixar de observar o projeto aprovado;
III - iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas federais, estaduais e municipais e ocupar terrenos em desacordo com as restrições estabelecidas, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados sem aquiescência do Poder Público competente;
IV - faltar com as precauções necessárias, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão de execução de obras;
V - exercer atividades ou implantar empreendimentos em desacordo com as exigências desta Lei;
VI - aterrar, estreitar, obstruir ou desviar curso d'água sem autorização do Poder Público competente, bem como executar essas obras em desacordo com o projeto aprovado;
VII - anunciar, por qualquer meio, a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamentos de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado e o registro no Ofício de Imóveis; e
VIII - desrespeitar intimações, interdições, prazos e outras determinações previstas nesta Lei.

§ 1º Para as infrações previstas nos incisos I a VIII aplicam-se, no que couber, as seguintes penalidades:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) interdição;
- d) cassação de Alvará de Execução;
- e) embargo;
- f) demolição.

§ 2º Para o inciso III, aplica-se o embargo das obras e a multa de 50 (cinquenta) vezes o valor da Unidade Fiscal do Município de Colombo – UFC, por metro quadrado do parcelamento do solo irregular.

§ 3º Na hipótese do inciso VI, aplica-se o embargo das obras e multa no valor de até 01 (uma) UFC, por metro quadrado do parcelamento do solo irregular.

§ 4º Quando da ocorrência do inciso VII, aplicam-se também as penalidades de apreensão do material, equipamento ou máquinas utilizadas na propaganda, bem como o embargo da obra e multa de até 100 (cem) vezes o valor da UFC, sem prejuízo da responsabilidade criminal.

§ 5º No caso de reincidência, a multa a que se referem os §§ 2º, 3º e 4º deste artigo, será aplicada em dobro.

§ 6º No caso em que se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual, 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 perdidas anteriormente, como as aprovações consequentes.

Art. 69. O embargo deve ser expedido acompanhado de intimação para a regularização das obras, com prazo fixado.

Parágrafo único. No auto de embargo devem constar:

- I - identificação e localização do empreendimento;
- II - nome do proprietário;
- III - nome dos responsáveis técnicos;
- IV - motivo do embargo com identificação do dispositivo legal desrespeitado;
- V - data do embargo;
- VI - nome, identificação e assinatura do agente responsável pelo embargo;
- VII - ciência e identificação da pessoa que receber o embargo.

Art. 70. Desrespeitado o embargo, serão tomadas as medidas administrativas e judiciais necessárias ao seu cumprimento.

Art. 71. O Poder Público Municipal não pode ser responsabilizado em razão da aprovação do projeto ou da emissão do alvará de execução de obras quando da ocorrência de falhas técnicas de responsabilidade do proprietário ou empreendedor, ou quando forem fornecidas informações urbanísticas e ambientais errôneas.

Art. 72. Deve ser mantida uma cópia completa dos projetos aprovados e do alvará de execução de obras no local da obra, para efeito de fiscalização.

SEÇÃO II DO PAGAMENTO DE MULTAS

Art. 73. As multas devem ser pagas dentro do prazo determinado para a defesa administrativa.

§ 1º Caso o autuado interponha defesa, o Auto de Infração acompanhará o processo fiscal, ficando suspenso o prazo para o recolhimento da multa até a decisão final.

§ 2º Interposto recurso para a segunda instância, o prazo para pagamento da multa fica suspenso até a decisão final.

§ 3º A não apresentação de defesa, no prazo legal, pelo autuado, enseja a decretação de sua revelia, perdendo o direito de se defender, também, perante a segunda instância.

Art. 74. Não interposta a defesa, e não realizado o recolhimento aos cofres públicos municipais da importância devida, nos prazos legais estabelecidos, a multa será inscrita em dívida ativa do Município, passível de execução fiscal, nos moldes da legislação tributária municipal.

SEÇÃO III MEIOS DE IMPUGNAÇÃO AOS AUTOS DE INFRAÇÃO

Art. 75. No Auto de Infração devem constar as irregularidades sujeitas às penalidades previstas nesta Lei, cabendo defesa administrativa, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da ciência pelo proprietário, empreendedor ou responsável técnico.

Art. 76. A defesa do autuado deve ser escrita, fundamentada com os documentos que entender necessários, e dirigida ao Diretor do Departamento de Urbanismo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação.

§ 1º O Diretor do Departamento de Urbanismo deve encaminhar a defesa ao fiscal atuante, o qual deve se pronunciar no prazo de 30 (trinta) dias úteis com a respectiva devolução dos autos administrativos para decisão de primeira instância.

§ 2º O Diretor do Departamento de Urbanismo tem o prazo de 30 (trinta) dias úteis para emitir decisão conclusiva sobre a impugnação do autuado.

§ 3º Os prazos previstos nos §§ 1º e 2º podem ser dilatados, por igual período, caso o Diretor do Departamento de Urbanismo entenda necessária a apresentação de maiores esclarecimentos ou ainda determine a realização de diligências.

Art. 77. Em sendo acatada a defesa do autuado e considerado o Auto de Infração inválido ou inconsistente, encerrar-se-á a instância administrativa, e os órgãos competentes devem providenciar as baixas nos registros de autuação e o arquivamento dos autos administrativos.

Art. 78. Em sendo a defesa julgada improcedente e mantido o Auto de Infração, o autuado pode interpor recurso em segunda instância, no prazo de 30 (trinta) dias úteis, a partir da data da ciência da decisão em primeira instância.

Parágrafo único. O recurso deve ser encaminhado ao Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação instruído com a documentação pertinente.

Art. 79. O Secretário Municipal tem o prazo de 90 (noventa) dias úteis para julgar os recursos interpostos contra as penalidades previstas nesta Lei.

Parágrafo único. As decisões e julgamentos de segunda instância encerram a esfera recursal em âmbito administrativo.

CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 80. A aprovação do projeto de parcelamento não implica nenhuma responsabilidade por parte do Município, quanto a eventuais divergências referentes a dimensões de quadras, lotes ou unidades autônomas, bem como no que se refere ao direito de terceiros em relação à área parcelada.

Art. 81. Salvo caso de risco de calamidade pública, de prejuízo ao meio ambiente e à vizinhança, implantação de Áreas de Interesse Social, ou enquadramento em Programa de Regularização de Área para Baixa Renda – Reurb-S, nenhum benefício de serviços públicos deve ser estendido a terrenos parcelados sem a prévia aprovação do Poder Público Municipal, principalmente no que diz respeito a revestimento, pavimentação ou melhoria das vias públicas, canalização de rios, córregos ou valetamentos, limpeza urbana, serviços de coleta de lixo, de iluminação, serviços de transportes coletivos, emplacamento de logradouros públicos ou numeração predial.

Art. 82. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 878, de 16 de fevereiro de 2004.

Colombo, 05 de agosto de 2024.

HELDER LUIZ LAZAROTTO

Prefeito Municipal

ANEXO I – GLOSSÁRIO

Para os fins desta Lei consideram-se:

Advertência: comunicação por escrito para que o responsável tome conhecimento do seu comportamento ilícito e das implicações que podem advir em caso de reincidência.

Alinhamento predial: Linha divisória entre o lote e o logradouro público.

Alvará de Execução ou Alvará de Execução de Obras: instrumento que autoriza o início de parcelamento previsto na forma desta Lei.

Alvará: ordem ou autorização expressa para a prática de determinado ato, expedida pelo Poder Público Municipal.

Áreas destinadas a parcelamento futuro: delimitação de área dentro de um loteamento destinada a parcelamento futuro.

Área de Preservação Permanente – APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas, conforme indicado no art. 4º, 5º e 6º da Lei Nacional nº 12.651/2012, com as alterações da Lei Nacional nº 12.727, de 17 de outubro de 2012.

Área mínima de lote: dimensão superficial mínima permitida para a constituição de um lote.

Área total de parcelamento: área total definida pela matrícula do lote ou gleba, excluídas as Áreas de Preservação Permanente – APP, as faixas de domínio das rodovias, as áreas destinadas a parcelamentos futuros, a faixa não edificável e as faixas de servidão de equipamentos urbanos.

Área Verde: espaços públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, e demais legislação urbanística, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais, conforme Lei Nacional nº 12.651/2012.

Ato de Aprovação de Projeto: ato pelo qual o Poder Público Municipal manifesta sua concordância com o projeto apresentado.

Auto de Conclusão: documento expedido pelo Poder Público Municipal competente, em vista da conclusão do parcelamento ou condomínio, autorizando sua ocupação.

Auto de Infração: instrumento por meio do qual o servidor do Poder Público Municipal registra a violação de disposições da legislação.

Canalização: utilização de tubos, canais, cabos ou condutos para o abastecimento, drenagem, condução e direcionamento, em subsolo ou em superfície de elementos líquidos, sólidos ou gasosos, sendo que na hipótese de rios e córregos a canalização é o ato de cobrir o leito, ou a calha do rio com alguma superfície dura ou impermeável, geralmente de concreto para moldar o leito.

Condomínio de lotes: subdivisão da gleba, sob a forma de unidades imobiliárias designadas como lotes, de propriedade exclusiva, que integram um condomínio, que possui também partes de propriedade comum, nos termos do §7º do art. 2º da Lei Nacional nº 6.766/1979 e do art. 1.358-A do Código Civil Brasileiro aprovado pela Lei Nacional nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

Condomínio edifício: constituído por edificação composta por partes individuais que são de propriedade exclusiva e partes que são de propriedade comum dos condôminos, nos termos dos artigos 1.331 a 1.338 do Código Civil Brasileiro.

Condomínio urbanístico de Lotes: implantado em lote único quando o empreendedor pretende criar unidades autônomas independentes, destinadas à edificação de propriedade individual, permanecendo uma parte do uso comum, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio.

Condomínio urbanístico integrado à edificação: definido pelo art. 8º da Lei Nacional nº 4.591/1964, implantado em lote único, quando o empreendedor pretende criar unidades autônomas independentes, de propriedade individual, permanecendo uma parte de uso comum, sendo que as respectivas edificações serão erigidas mediante incorporação, admitida a abertura de vias de domínio privado internamente ao perímetro do condomínio.

Consulta Prévia de Viabilidade: consulta feita pelo empreendedor ao Poder Público Municipal para verificar a viabilidade e solicitar as Diretrizes Urbanísticas Básicas de um parcelamento pretendido, quando são avaliadas e definidas limitações legais e a definição de parâmetros de uso e ocupação aplicáveis.

Declividade: relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distância horizontal.

Desmembramento: subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, ou subdivisão de lotes com matrícula em cartório de

imóveis para a formação de novos lotes, desde que com frente para a via principal e aproveitamento do sistema viário existente, não implicando na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Diretrizes Urbanísticas Básicas: documento fornecido pela Prefeitura Municipal com informações básicas relativas ao ordenamento, uso e ocupação do solo, além de exigência de melhoramentos urbanísticos, existência de infraestrutura, mobilidade urbana e ocorrência de aspectos ambientais, visando à implantação de um determinado parcelamento.

Drenagem: remoção e escoamento de água superficial ou subterrânea em uma área determinada, por bombeamento ou por gravidade.

Drenagem urbana: conjunto de medidas que tenham como objetivo o gerenciamento da água da chuva que escoar no meio urbano.

Edificação: construção destinada a abrigar qualquer atividade humana, materiais ou equipamentos.

Empreendedor: todo aquele que possua a propriedade, bem como que lhe seja outorgado pelo proprietário a cessão ou procuração, comprovadas por lavratura e registro em Cartório, e que tome a iniciativa de empreender nas atividades referentes ao parcelamento do solo.

Equipamento público comunitário: equipamento de uso público que abrigue atividades de educação, saúde, cultura, esporte, lazer, treinamento profissional, associativismo e similares, como por exemplo, equipamentos destinados à administração pública, segurança, proteção e serviços públicos, dentre os quais escolas, postos de saúde, postos policiais, teatros, bibliotecas, ressalvado que espaços destinados ao desenvolvimento de atividades religiosas não entram nesta categoria.

Equipamento público urbano: equipamento público utilizado para serviços de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de comunicação, coleta de lixo, gás canalizado e similares.

Esgotamento sanitário: despejo de líquido constituído de esgotos doméstico e industrial, água de infiltração e a contribuição pluvial parasitária.

Esquina: intersecção dos alinhamentos das vias.

Faixa de domínio: área ao longo das rodovias e ferrovias destinada a garantir o uso, a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme o estabelecido nas normas técnicas pertinentes, sendo definida no âmbito da respectiva licença urbanística.

Faixa não edificável: faixa de terra definida que possui restrição ao direito de construir, em área de propriedade pública ou privada, nos termos do contido nos artigos 4º e 5º da Lei Nacional nº 6.766/1979, com alteração pela Lei Nacional nº 13.913, de 25 de novembro de 2019, ressalvada a exigência cumulativa de restrição de ocupação na área limdeira das rodovias para a faixa de domínio e para a faixa não edificável.

Fração ideal: índice de participação abstrata, indivisa e indeterminável das áreas comuns e do terreno de um condomínio, expresso sob forma decimal, ordinária ou percentual, geralmente proporcional à unidade autônoma de cada condômino.

Frente: dimensão linear da face do lote, gleba e unidades autônomas na divisa lidera ao logradouro público ou áreas particulares que lhe dá acesso.

Frente mínima do lote: dimensão linear mínima permitida para a constituição de um lote, medida da linha divisória que separa o lote e o logradouro público.

Gleba: área de terreno que não foi objeto de parcelamento ou de divisão do solo para fins urbanos.

Incorporação imobiliária ou incorporação: atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção visando a venda total ou parcial de unidades autônomas.

Infraestrutura urbana básica ou infraestrutura básica: conjunto de obras, serviços e equipamentos urbanos de utilidade pública, tais como: vias públicas pavimentadas e sinalizadas; rede de abastecimento de água potável; rede de coleta e tratamento de esgoto; rede de distribuição de energia elétrica e iluminação pública; sistema de drenagem e de manejo de águas pluviais; redes de comunicação; e arborização de vias e espaços públicos.

Infrator: aquele que viola, infringe ou transgredir disposição de lei.

Interdição: ato administrativo que determina o impedimento da prática de um ato contrário ao interesse público ou à legislação, podendo abranger a paralisação das atividades de parcelamento.

Intimação: documento de comunicação escrita, expedida pelo Poder Público Municipal a fim de que alguém tome ciência dos atos e termos do processo administrativo, ordenando-lhe que faça ou deixe de fazer algo em virtude de lei.

Levantamento Topográfico e Planialtimétrico: estudo planimétrico e altimétrico que visa verificar topograficamente, por meio de medidas planas, ângulos e diferenças de nível, as dimensões, orientação, declividade, posição na malha urbana, elementos naturais, elementos artificiais e outras características de um terreno com um ou mais lotes ou unidades autônomas, bem como áreas públicas, áreas comuns e frações ideais.

Licença ambiental: ato administrativo pelo qual o órgão ambiental competente, estabelece as condições, restrições e medidas de controle ambiental que deverão ser obedecidas pelo empreendedor para localizar, instalar, ampliar e operar empreendimentos ou atividades utilizadoras dos recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou aquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental.

Licenciamento ambiental: procedimento administrativo pelo qual o órgão ambiental competente licencia a localização, instalação, ampliação e a operação de empreendimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras ou daquelas que, sob qualquer forma, possam causar degradação ambiental, considerando as disposições legais e regulamentares e as normas técnicas aplicáveis ao caso.

Lindeiro: característica de elementos limítrofes entre si, ou seja, terrenos, lotes, glebas, áreas, logradouros, vias que fazem limite a outros terrenos, lotes, glebas, áreas, logradouros, vias.

Logradouros públicos: espaço livre, urbanizado, de propriedade pública e de uso comum da comunidade em geral.

Lote: porção de terreno, servido de infraestrutura básica, definida e delimitada, resultante do parcelamento de uma gleba situada na Macrozona Urbana.

Lote mínimo: lote cujas dimensões e áreas atendam ao dimensionamento mínimo estabelecido no Plano Diretor ou na Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Loteamento: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura, modificação ou prolongamento de vias e logradouros.

Loteamento de acesso controlado: modalidade de loteamento de que trata o § 8º do art. 2º da Lei Nacional nº 6.766/1979, em que é permitido o cercamento da respectiva área condicionado ao atendimento das condições contidas em Decreto a ser expedido pelo Poder Público Municipal.

Macrozona rural: aquela definida pelo Plano Diretor destinada predominantemente às atividades do setor primário, não excluída a presença de atividades dos setores secundários e terciários.

Macrozona urbana: aquela definida pelo Plano Diretor destinada predominantemente às atividades dos setores secundário e terciário, não excluída a presença de atividades do setor primário.

Módulo Rural: é a menor área em que um imóvel rural pode ser desmembrado de acordo com o município no qual se insere, sendo representado por unidade de medida, expressa em hectares.

Notificação: ato administrativo realizado por servidor do Poder Público Municipal pelo qual comunica pessoa ou entidade para praticar ou deixar de praticar determinada ação.

Perímetro urbano: linha limítrofe que delimita a Macrozona Urbana do Município, objeto da Lei de Perímetro Urbano de Colombo e das demais leis referentes ao perímetro urbano.

Pista de rolamento: parte da via destinada à circulação de veículos, motorizados e não motorizados, e constituída de uma ou mais faixas de trânsito.

Plano Diretor: corresponde à Lei que aprova o Plano Diretor do Município de Colombo.

Projeto de Desmembramento: elaboração formal, documental e técnica, para concepção com vistas à execução do desmembramento de um lote.

Projeto de Levantamento Topográfico e Planialtimétrico: elaboração formal, documental e técnica, para concepção de estudo planimétrico e altimétrico que visa verificar topograficamente as dimensões, orientação, declividade, posição na malha urbana, elementos naturais, elementos artificiais e outras características de uma gleba, de um ou mais lotes, ou de unidades autônomas e frações ideais.

Projeto de Paisagismo: elaboração formal, documental e técnica, para concepção, com vistas à criação, preservação, recuperação ou reforma da paisagem.

Projeto de Parcelamento do Solo ou de Condomínio: elaboração formal, documental e técnica, para concepção com vistas à execução de parcelamento com a subdivisão da gleba em lotes, ou à criação de condomínio, mediante a subdivisão de lote em unidades autônomas e frações ideais.

Projeto de remembramento: elaboração forma, documental e técnica, para concepção, com vistas à execução de remembramento.

Projeto de Redes de Infraestrutura: elaboração formal, documental e técnica, para concepção, com vistas à execução de conjunto de obras, serviços e equipamentos urbanos de utilidade pública.

Projeto de Sistema Viário: elaboração formal, documental e técnica, para concepção, com vistas à execução de sistema viário que resulte na formação de conjunto de vias e de serviços complementares destinados ao deslocamento, circulação e utilização pública de pessoas, veículos e animais.

Projeto Urbanístico: o projeto que abrange o Projeto de Paisagismo, o Projeto de Parcelamento do Solo ou de criação de Condomínio, o Projeto de Redes de Infraestrutura e o Projeto de Sistema Viário.

Proprietário: todo aquele que possua a propriedade de um bem imóvel, ou ao qual seja outorgado pelo proprietário mandato, por procuração lavrada em Cartório, com poderes para empreender as atividades referentes ao parcelamento do solo.

Remembramento: reagrupamento de lotes ou de unidades autônomas contíguos para constituição de lotes ou de unidades autônomas de maior dimensão.

Resíduo sólido: refugo e outras descargas de materiais sólidos, incluindo resíduos sólidos de materiais provenientes de operações industriais, comerciais e agrícolas e de atividades da comunidade, ressalvando-se que não se incluem nesta categoria os materiais sólidos ou dissolvidos nos esgotos domésticos ou outros significativos poluentes existentes nos recursos hídricos.

Sistema viário: sistema que conecta e dá acesso aos lotes urbanos e logradouros públicos, constituído pelo conjunto de vias e de serviços complementares, estacionamentos, canteiros, passeios, sinalização, acessos, intersecções, destinados ao deslocamento, circulação e utilização de pessoas, veículos e animais.

Solo Urbano: áreas que se encontram na Macrozona Urbana indicada no Plano Diretor do Município de Colombo.

Termo de Cauçionamento ou Termo de Cauçionamento e de Garantia de Transferência de Áreas Públicas: documento firmado entre o Proprietário ou Empreendedor e a Prefeitura Municipal de Colombo que garante a transferência de domínio e posse para o Município do sistema viário e das áreas de uso público, inclusive aquelas destinadas aos equipamentos públicos comunitários, bem como na hipótese de lotes ou unidades autônomas dados em garantia para a execução das obras e serviços de infraestrutura.

Termos de Compromisso: documento fornecido pelo proprietário ou empreendedor que formaliza a garantia de cumprimento das exigências legais e daquelas impostas pelo Poder Público Municipal para o parcelamento, com vistas à execução do projeto urbanístico, inclusive das obras de infraestrutura.

Testada: linha divisória contínua que separa um terreno do logradouro ou da via.

Título de propriedade: documento que comprova a propriedade do imóvel objeto de parcelamento, expedido pelo cartório de Registro de Imóveis competente, podendo ser comprovada pela Certidão de Inteiro Teor de Ônus Reais, observado o prazo de validade de 30 (trinta) dias.

Unidade autônoma: unidade imobiliária resultante de condomínio urbanístico ou de condomínio urbanístico integrado à edificação, conforme previsto nesta Lei Municipal.

Unidade imobiliária: fração passível de cadastramento individualizado, seja territorial ou predial, descrita na matrícula do Livro de Registros do Cartório de Imóveis, podendo ser representada por um lote ou unidade autônoma.

Vias ou vias de circulação: espaço destinado para o deslocamento e circulação de pessoas, veículos e animais.

Vistoria: diligência efetuada por profissionais habilitados para verificar, examinar, inspecionar ou revistar determinada condição de coisa ou local.

Zona: porção em que se divide o território, resultante de um zoneamento estabelecido e delimitado por Lei, para as quais são atribuídas, diferenciadamente, permissões e restrições de uso e ocupação do solo visando o ordenamento geral.

Zoneamento: instrumento de planejamento do uso do solo e de gestão do território, amplamente utilizado nas legislações urbanísticas, por meio do qual o território municipal ou estadual é dividido em áreas sobre as quais incidem diretrizes diferenciadas para o uso e a ocupação do solo.

Zoneamento ambiental: instrumento de planejamento do uso do solo e de gestão ambiental que consiste na delimitação de zonas ambientais e na atribuição de usos e atividades compatíveis segundo as características de cada uma delas, visando ao uso sustentável dos recursos naturais e ao equilíbrio dos ecossistemas existentes, é um instrumento da Política Nacional do Meio Ambiente, nos termos da Lei Nacional nº 6.938, de 31 de agosto de 1981.

ANEXO II – TERMO DE CAUCIONAMENTO E DE GARANTIA DA TRANSFERÊNCIA DE ÁREAS PÚBLICAS

TERMO DE CAUCIONAMENTO E DE GARANTIA DA TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO E POSSE DE ÁREAS PÚBLICAS PARA A PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO

I – Partes, Fundamento Legal, Local e Data

01. Partes: De um lado, a Prefeitura Municipal de Colombo/PR, neste termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada pelo (a) Prefeito (a) Municipal, _____, e pelo (a) Secretário (a) Municipal de _____ (*Secretaria que emite o Termo*), _____ de um lado e de outro _____, doravante designado Empreendedor ou Proprietário do Loteamento ou Condomínio _____ nos termos do _____ do _____ Processo _____ n° _____/_____.

02. Fundamento Legal: Este Termo de Cauçionamento e Garantia de Transferência de Áreas Públicas tem seu fundamento legal no art. 38 da Lei Municipal nº _____ de _____/_____/_____, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano de Colombo.

II – Finalidade e Objeto

O Empreendedor ou Proprietário declara que:

II. a) a partir do dia _____ de _____ de _____, (*datade inscrição do loteamento ou condomínio no Cartório de Registro de Imóveis*), passam ao domínio da Prefeitura Municipal de Colombo, o sistema viário e todas as áreas destinadas ao uso público, inclusive aquelas destinadas aos equipamentos públicos comunitários e se obriga a adotar todas as medidas junto ao Ofício de Imóveis para a operacionalização das respectivas transferências.

II. b) fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes ou de unidades autônomas, a condição de que esses só poderão receber construções depois da emissão do Alvará de Execução do empreendimento e apresentação das garantias de que tratam os arts. 46 a 49 da Lei que dispõe sobre o Parcelamento do solo Urbano no Município de Colombo.

II. c) No caso de apresentação de garantia mediante caução de lotes ou unidades autônomas, nos termos do contido no art. 49 da Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Colombo, indica, de comum acordo com o Poder Público Municipal, as unidades imobiliárias a seguir identificadas, as quais não poderão em hipótese alguma ser vendidas antes da aceitação, por escrito, pela Prefeitura Municipal. Unidades Imobiliárias Cauçionadas (Lotes ou Unidades Autônomas):

Colombo/PR, ____ de _____ de

Representante da Prefeitura

Empreendedor e/ou proprietário

ANEXO III – TERMO DE COMPROMISSO

TERMO DE COMPROMISSO DE EXECUÇÃO DO PROJETO DE PARCELAMENTO APROVADO, COM AS RESPECTIVAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

I – Partes, Fundamento Legal, Local e Data

01. Partes: De um lado, a Prefeitura Municipal de Colombo, neste termo simplesmente nomeada Prefeitura, representada pelo (a) Prefeito (a) Municipal, _____, e pelo (a) Secretário (a) Municipal de _____, de um lado e de outro _____, doravante designado Empreendedor ou Proprietário pelo Loteamento ou Condomínio _____, nos termos do constante do Processo n° _____/_____/_____.

02. Fundamento Legal: Este Termo de Compromisso tem seu fundamento legal no art. 37 da Lei Municipal n° _____ de ____/____/____, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano de Colombo.

03. Local e Data: Lavrado e assinado aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____, no Paço Municipal à Rua _____, nesta cidade de Colombo/PR.

II – Finalidade o Objeto

04. Finalidade: O presente Termo de Compromisso tem como finalidade formalizar a obrigação do Proprietário ou Empreendedor em cumprir as exigências legais e aquelas determinadas pela Administração a respeito da responsabilidade que tem de executar, sem quaisquer ônus para a Prefeitura, o projeto urbanístico aprovado, inclusive as obras de infraestrutura no Parcelamento.

05. Objeto: É objeto desde Termo de Compromisso a execução do Projeto Urbanístico aprovado com as respectivas obras de infraestrutura referentes ao Loteamento ou Condomínio _____, conforme constante do Processo n° _____.

III – Obrigações e Prazos: Pelo presente Termo de Compromisso obriga-se o proprietário ou empreendedor, concomitantemente ao cumprimento de todas as disposições legais pertinentes, a:

a) executar, no prazo de 2 (dois) anos, renováveis nos termos do contido no art. 45 e consoante cronograma aprovado, os serviços e as obras previstas no mesmo artigo da Lei Municipal n° _____ de ____/____/_____.

b) facilitar a fiscalização permanente por parte do Poder Público Municipal durante a execução das obras e serviços;

c) fazer constar dos compromissos de compra e venda de lotes ou unidades autônomas a condição de que esses só poderão receber construções depois da emissão do Alvará de Execução do empreendimento e apresentação das garantias de que tratam os arts. 46 a 49 da Lei que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano no Município de Colombo/PR.

d) solicitar, caso não sejam concluídos os serviços no prazo estipulado, a prorrogação deste, antes do seu término, mediante ampla justificativa que não sendo aceita pelo Poder Público Municipal, sujeita-lo-á à multa no valor de ____ UFM, por dia de atraso.

e) providenciar, após o registro em cartório do loteamento ou condomínio, a entrega, total ou parcial e sem quaisquer ônus para a Prefeitura, das vias, logradouros e áreas reservadas ao uso público, após vistoria que os declare de acordo, por meio do termo de cessão, recebimento e homologação.

IV – Eficácia, Validade e Revogação

07. Eficácia e validade: O presente Termo de Compromisso entra em vigor na data da sua assinatura, adquirindo eficácia e validade na data de expedição do Alvará de Execução pelo órgão competente da Prefeitura e terá seu encerramento após verificado o cumprimento de todas as obrigações dele decorrentes.

08. Rescisão: São causas de revogação deste Termo de Compromisso a não obediência a qualquer de suas cláusulas, importando, em consequência, na cassação do Alvará de Execução para a execução das obras constantes do seu projeto.

V – Foro e Encerramento

Publicado por:
Bianca Maria Dias
Código Identificador:CCFD3CA9

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná
no dia 13/08/2024. Edição 3087

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>