

GABINETE DO PREFEITO
LEI N.º 1.859/2025

LEI N.º 1.859 DE 07 DE AGOSTO DE 2025

Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo no 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 O zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Colombo rege-se pelas disposições desta Lei e de seus anexos, observado o disposto na Lei nº 1.705, de 26 de dezembro de 2022, que institui o Plano Diretor Participativo Municipal.

§ 1º Esta Lei não se aplica às seguintes áreas do território municipal:

- I - Macrozona de Desenvolvimento Rural I – MDR I;
- II - Macrozona de Desenvolvimento Rural II – MDR II;
- III - Área de Proteção Ambiental Estadual do Rio Iraí – MAERI.

§ 2º Nas áreas inseridas na MAERI, inclusive em seu trecho correspondente à sub-bacia do Rio Canguiri, devem ser observadas as disposições do Zoneamento Ecológico Econômico instituído pelo Decreto Estadual nº 1.753, de 26 de maio de 1996, e suas alterações.

§ 3º Em caso de divergência entre a legislação municipal e a legislação estadual sobre uso e ocupação do solo em áreas cuja regulamentação seja de competência estadual, prevalecerá a norma mais restritiva.

Art. 2º Os usos e os parâmetros de ocupação do solo, de iniciativa pública ou privada, regem-se por esta Lei, pela legislação estadual e pela legislação federal aplicável.

Parágrafo único. As disposições desta Lei deverão ser obrigatoriamente observadas:

- I - na concessão de alvarás de construção e de licença de obras;
- II - na concessão de alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas;
- III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços relacionados à edificação de qualquer natureza;
- IV - na urbanização de áreas;
- V - no parcelamento do solo.

Art. 3º São objetivos desta Lei:

- I - estabelecer critérios para a ocupação e a utilização do solo, assegurando o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II - orientar o crescimento urbano, com vistas à mitigação de impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e ao adensamento de zonas urbanizadas adequadas à ocupação;
- III - promover a integração entre o zoneamento, a ocupação do solo, a infraestrutura, o sistema viário e o meio ambiente;
- IV - prever e controlar as densidades demográficas e de uso do solo, de modo a otimizar os serviços públicos e garantir a conservação e a preservação ambiental;
- V - compatibilizar usos e atividades urbanas diferenciadas e complementares, com foco na eficiência produtiva e na eficácia dos serviços e das redes de infraestrutura.

Art. 4º Integram esta Lei:

- I - Anexo I: Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Cidade de Colombo;
- II - Anexo II: Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Cidade Industrial e Tecnológica de Colombo – CITCOL;
- III - Anexo III: Mapa das Áreas de Interesse Social;
- IV - Anexo IV: Lista de Exemplos de Usos e Atividades;
- V - Anexo V: Quadro de Parâmetros de Ocupação (exceto CITCOL);

VI - Anexo VI: Quadro de Parâmetros de Ocupação da Cidade Industrial e Tecnológica de Colombo – CITCOL;
VII - Anexo VII: Quadro de Parâmetros de Uso (exceto CITCOL);
VIII - Anexo VIII: Quadro de Parâmetros de Uso - CITCOL;
IX - Anexo IX: Quadro de Parâmetros CNAES;
X - Anexo X: Quadro de Parâmetros de Uso Comunitário;
XI - Anexo XI: Glossário.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 5º O zoneamento do Município de Colombo é realizado por meio da divisão territorial em zonas, setores e eixos de planejamento, dotados de características diversificadas, para os quais são definidos usos e parâmetros específicos de ocupação do solo.

§ 1º O zoneamento tem por finalidade ordenar o desenvolvimento urbano de acordo com critérios urbanísticos, ambientais, culturais e turísticos de cada região, observando o sistema viário, a topografia, o transporte e a infraestrutura disponível, por meio da criação de zonas, setores e eixos com usos e adensamentos diferenciados.

§ 2º Considera-se zona, para efeito desta Lei, a área onde predomina um ou mais usos específicos, delimitada por vias existentes ou projetadas, logradouros públicos, divisas de lotes, acidentes topográficos, faixas de proteção de fundo de vale, cursos d'água, coordenadas geográficas ou outros marcos da paisagem natural e edificada.

§ 3º Os eixos e setores de planejamento têm preponderância sobre as zonas, aplicando-se seus parâmetros de uso e ocupação do solo de forma prioritária.

§ 4º Os parâmetros definidos para eixos e setores de planejamento sobrepõem-se àqueles estabelecidos para as zonas, nos termos desta Lei.

§ 5º As Áreas de Interesse Social também se sobrepõem às zonas de uso e ocupação, quando houver parâmetros específicos definidos por planos urbanísticos ou de regularização fundiária, nos termos do Capítulo VI desta Lei.

§ 6º Extinto o elemento que caracteriza a destinação da zona, o território será reclassificado mediante proposta do órgão municipal de planejamento territorial, ouvido o Conselho da Cidade de Colombo – CONCIDADE, considerando o sistema viário e o zoneamento do entorno.

§ 7º No caso de a área reclassificada coincidir com manancial superficial ou subterrâneo sujeito ao Decreto Estadual nº 4.435, de 29 de junho de 2016, deverão ser consultados os órgãos estaduais competentes.

Art. 6º As zonas e setores de uso e ocupação do solo, referidos no art. 5º, são os seguintes:

I - Zona de Ocupação Controlada – ZOC;
II - Zona de Ocupação Controlada de Transição 1 – ZOC-T1;
III - Zona de Ocupação Controlada de Transição 2 – ZOC-T2;
IV - Zona de Ocupação Controlada de Transição 3 – ZOC-T3;
V - Zona de Ocupação Controlada do Centro – ZOC-C;
VI - Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico – ZOC-CH;
VII - Zona de Ocupação Controlada do São Dimas – ZOC-SD;
VIII - Zona de Ocupação Controlada Institucional da Embrapa – ZOC-IE;
IX - Zona de Uso Diversificado – ZUD;
X - Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1;
XI - Zona de Uso Diversificado 2 – ZUD 2;
XII - Zona de Uso Diversificado 3 – ZUD 3;
XIII - Zona de Uso Predominantemente Industrial – ZUPI;
XIV - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 – ZUPI 1;
XV - Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 – ZUPI 2;
XVI - Zona de Desenvolvimento Especial – ZDE;
XVII - Zona de Parques e Áreas Verdes – ZPAV;
XVIII - Setor de Planejamento – SP;
XIX - Setor de Planejamento do Guaraituba – SPG;
XX - Setor de Planejamento do Alto Maracanã – SPM;
XXI - Eixo de Planejamento;
XXII - Eixo de Adensamento 1 – EA 1;
XXIII - Eixo de Adensamento 2 – EA 2;
XXIV - Eixo de Desenvolvimento Industrial – EDI;

Art. 7º O zoneamento, o uso e a ocupação do solo deverão observar as diretrizes do Sistema Viário Básico, conforme estabelecido em legislação específica.

Parágrafo único. Entende-se por Sistema Viário Básico o conjunto de vias públicas que constituem o suporte físico da circulação urbana no território do Município de Colombo, devendo atender à hierarquia metropolitana regulamentada pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná.

Art. 8º As zonas, os setores e os eixos de planejamento estão representados no Anexo I desta Lei.

SEÇÃO I

DAS ZONAS DE OCUPAÇÃO CONTROLADA – ZOC

Art. 9º As Zonas de Ocupação Controlada – ZOC compreendem áreas urbanas inseridas em contextos de fragilidade ambiental, localizadas sobre mananciais de abastecimento superficial ou subterrâneo, como a Bacia do Rio Palmital e o Aquífero Subterrâneo Karst.

§ 1º As Zonas de Ocupação Controlada – ZOC deverão observar os objetivos, a regulamentação e os parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nos Decretos Estaduais nº 4.435, de 29 de junho de 2016, e nº 10.499, de 14 de março de 2022, ou em outra norma que os substitua.

§ 2º São objetivos das Zonas de Ocupação Controlada – ZOC:

- I - proteger e recuperar áreas de preservação ambiental;
- II - preservar a capacidade natural de drenagem do solo e atenuar os impactos ambientais na área urbana central;
- III - restringir o adensamento urbano;
- IV - permitir a ocupação com baixa densidade construtiva, respeitando as condições ambientais e urbanísticas;
- V - assegurar a continuidade da malha urbana, do sistema viário e das infraestruturas básicas, bem como a qualidade do desenho urbano em novos parcelamentos.

Art. 10. As Zonas de Ocupação Controlada - ZOC, se subdividem em:

- I - Zona de Ocupação Controlada de Transição 1 - ZOC-T1: corresponde à área urbana de Colombo que se encontra sob a área de influência do manancial superficial da Bacia do Rio Palmital e que realiza a transição entre a área urbana consolidada do bairro São Dimas com a Macrozona de Desenvolvimento Rural I;
- II - Zona de Ocupação Controlada de Transição 2 - ZOC-T2: corresponde à área urbana de Colombo sob influência direta do Aquífero Karst e do manancial superficial da Bacia do Rio Palmital, que devido às restrições ambientais inerentes ao território, se constitui em ambiente de transição entre as zonas urbanas da Sede Municipal com a Macrozona de Desenvolvimento Rural II;
- III - Zona de Ocupação Controlada de Transição 3 - ZOC-T3: corresponde à área de influência do Aquífero Karst e se constitui em ambiente de transição entre as zonas urbanas da Sede Municipal com a Macrozona de Desenvolvimento Rural II;
- IV - Zona de Ocupação Controlada do Centro - ZOC-C: compreende o entorno imediato da área central histórica da Sede Municipal de Colombo, onde a diversificação dos usos e atividades são estimuladas, desde que adequadas ao recebimento e complementação dos sistemas de circulação viária, redes de infraestrutura e saneamento básico, equipamentos comunitários e demais serviços públicos, bem como restrições ambientais por se encontrar sob área de influência dos mananciais de abastecimentos metropolitanos;
- V - Zona de Ocupação Controlada do Centro Histórico - ZOC-CH: corresponde à área do núcleo central histórico da sede da Cidade de Colombo, que tem por objetivo a valorização da paisagem histórica local, por concentrar a maioria dos imóveis de valor patrimonial e cultural do Município;
- VI - Zona de Ocupação Controlada do São Dimas - ZOC-SD: corresponde à área urbana sob influência do manancial superficial da Bacia do Rio Palmital, definida pelo Decreto Estadual nº 4.435, de 2016, a qual deve ter urbanização orientada segundo o que determina o Decreto Estadual nº 10.499, de 2022, ou outra legislação estadual que venha a substituí-lo, incentivando a ocupação de baixa densidade e atividades urbanas compatíveis às fragilidades ambientais existentes, controlando a expansão urbana e a alta densidade urbana;
- VII - Zona de Ocupação Controlada Institucional da EMBRAPA – ZOC-IE: corresponde à área institucional da EMBRAPA Florestas;

§ 1º Em eventual alteração do plano de manejo ou do plano diretor com desafetação do zoneamento, o imóvel utilizará os parâmetros do zoneamento adjacente.

§ 2º As Zonas de Ocupação Controlada devem ter sua ocupação urbana controlada conforme o limite populacional estabelecido pelo Decreto Estadual nº 10.499, de 2022, ou outra legislação estadual que venha a substituí-lo, por se encontrarem sob influência direta do manancial da Bacia do rio Palmital.

SEÇÃO II

DAS ZONAS DE USO DIVERSIFICADO – ZUD

Art. 11. As Zonas de Uso Diversificado – ZUD compreendem a maior parte do território urbano de Colombo e destinam-se ao desenvolvimento de usos e atividades urbanas variadas, com o objetivo de otimizar a utilização das redes de infraestrutura existentes, em consonância com as diretrizes de estruturação do município.

Parágrafo único. Constituem objetivos das Zonas de Uso Diversificado – ZUD:

- I - incentivar a diversificação de usos e de atividades, com diferentes níveis de densidade de ocupação;
- II - valorizar o patrimônio e a paisagem ambiental urbana;
- III - distribuir, de forma equânime, bens e serviços essenciais à saúde e ao bem-estar da população;
- IV - ordenar o território urbano para proporcionar melhor qualidade de vida aos seus habitantes;
- V - induzir o adensamento das áreas com maior oferta de infraestrutura e equipamentos urbanos;
- VI - estimular o parcelamento de glebas, a ocupação de vazios urbanos e a reutilização de lotes subutilizados, promovendo a integração urbana e o aproveitamento racional do solo;
- VII - dinamizar as áreas de interesse ambiental, turístico, social, institucional e comercial.

Art. 12. As Zonas de Uso Diversificado – ZUD se subdividem em:

- I - Zona de Uso Diversificado 1 – ZUD 1: corresponde às áreas de transição da ocupação urbana, localizadas nas bordas do perímetro urbano, nas áreas de divisa com as Macrozonas de Desenvolvimento Rural e com as Áreas de Proteção ou de fragilidade ambiental, destinando-se, prioritariamente, à ocupação de baixa densidade e ao desenvolvimento de usos de baixo impacto à vizinhança e ao meio físico ambiental;
- II - Zona de Uso Diversificado 2 – ZUD 2: destina-se à ocupação urbana de média densidade, com objetivo de indução da diversificação de usos e atividades, conformando áreas de transição entre as zonas de baixa densidade (ZUD 1) e de média-alta densidade (ZUD 3);
- III - Zona de Uso Diversificado 3 – ZUD 3: destina-se às áreas prioritárias à ocupação, à diversificação de usos e à densificação urbana, que disponham de redes de infraestrutura básica e acesso a serviços públicos e equipamentos comunitários, com destinação à média-alta densidade habitacional.

Parágrafo único. Os lotes localizados em ZUD 3 poderão receber acréscimo de potencial construtivo por meio dos instrumentos da Transferência do Direito de Construir – TDC ou da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme disciplinado no capítulo IX desta Lei.

SEÇÃO III

DAS ZONAS DE USO PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL – ZUPI

Art. 13. As Zonas de Uso Predominantemente Industrial – ZUPI objetivam disciplinar e potencializar o uso industrial, desincentivando o uso habitacional, devido à incompatibilidade com o entorno.

§ 1º São classificadas conforme porte, natureza, necessidade de confinamento e geração de tráfego e se subdividem em:

- I - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 – ZUPI 1: tem por objetivo a instalação de empreendimentos industriais, de logística e tecnologia, além de outros serviços equivalentes de grande porte e alto impacto que não necessitam de isolamento em relação a outros usos;
- II - Zona de Uso Predominantemente Industrial 2 – ZUPI 2: objetiva a consolidação das áreas industriais existentes no Município, por meio do incentivo à instalação de indústrias e atividades relacionadas, de pequeno e médio porte, e de baixo impacto à vizinhança e ao meio físico.

§ 2º As Zonas de Uso Predominantemente Industrial – ZUPI tem como objetivos:

- I - assegurar o desenvolvimento industrial dentro dos padrões ambientais estabelecidos pelo órgão estadual competente;
- II - otimizar a ocupação dos lotes industriais e o adequado aproveitamento das redes de infraestrutura existentes e previstas;
- III - orientar a otimização da ocupação dos lotes que compõe a ZUPI, seguindo os parâmetros construtivos da zona e as diretrizes viárias municipais;
- IV - proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local, sem distanciar a área produtiva demasiadamente das áreas residenciais;
- V - adequar as instalações industriais às condições sanitárias e ambientais, próprias do meio urbano;
- VI - incentivar a instalação de indústrias não poluentes;
- VII - incentivar a instalação de estabelecimentos que se utilizem intensamente da mão de obra local.

SEÇÃO IV

DA ZONA DE DESENVOLVIMENTO ESPECIAL – DEZ

Art. 14. A Zona de Desenvolvimento Especial – ZDE compreende área com

boa aptidão à urbanização, na qual se pretende a formação de um polo tecnológico e de uso misto, orientado ao desenvolvimento, manutenção, comércio e serviços de sistemas, aplicativos, equipamentos voltados à tecnologia de informação e comunicação, a fim de diversificar a cadeia produtiva do Município.

§ 1º Em decorrência da proximidade da Zona de Desenvolvimento Especial – ZDE a áreas de preservação, como a APA Estadual do Iraí e áreas de manancial, a ocupação desta Zona será orientada, em consonância com as características ambientais locais, incentivando sua preservação e valorização.

§ 2º As atividades de cunho tecnológico instaladas devem ser compatíveis ao uso residencial e não incômodas ao entorno.

§ 3º São objetivos da ZDE:

- I - incentivar a consolidação de uma ocupação industrial diferenciada, de baixo impacto ambiental e de alto valor agregado;
- II - consolidar um espaço logístico, com incentivo à diversidade de usos e serviços de base tecnológica;
- III - proporcionar as bases para a formação de um ambiente de inovação e tecnologia;
- IV - incentivar a instalação de instituições de ensino e centros de pesquisa aplicada voltadas à inovação e à produção de alta tecnologia;
- V - promover a instalação de atividades econômicas adequadas ao seu entorno e compatíveis com os usos residencial, comercial e de serviços;
- VI - estimular o desenvolvimento no local de atividades econômicas que estejam em consonância ao espaço natural preservado;
- VII - incentivar a instalação de empresas de economia dinâmica e não poluentes;
- VIII - valorizar o patrimônio e a paisagem ambiental urbana;
- IX - promover a ocupação controlada, por corresponder a um território de transição entre o ambiente urbano consolidado e o meio ambiente preservado;
- X - garantir a ampliação e a implantação de redes de infraestrutura para viabilizar o desenvolvimento da zona;
- XI - incentivar a inovação colaborativa entre poder público, iniciativa privada e instituições acadêmicas e de pesquisa;
- XII - promover a instalação de estruturas de geração e difusão de conhecimento tecnológico nas edificações públicas existentes na zona.

SEÇÃO V

DA ZONA DE PARQUES E ÁREAS VERDES – ZPAV

Art. 15. A Zona de Parques e Áreas Verdes – ZPAV compreende as áreas que contêm remanescentes florestais significativos em diversos estágios sucessionais, os quais contribuem para:

- I - a manutenção da biodiversidade;
- II - a conservação do solo;
- III - a manutenção dos recursos hídricos superficiais e subterrâneos;
- IV - a conservação dos serviços ambientais;
- V - a constituição de áreas turísticas, de lazer e de esporte voltadas à conservação do meio ambiente e à proteção dos recursos naturais, com uso racional e sustentável.

Art. 16. Integram a Zona de Parques e Áreas Verdes – ZPAV os Parques e Áreas Verdes de Colombo:

I - Parque Municipal da Uva;

II - Parque do Roça Grande;

III - Parque Linear do Rio Palmital;

IV - Parque da Pedreira;

V - Parque do Morro da Cruz;

VI - Área destinada à criação de parque, inserida no bairro Arruda.

CAPÍTULO III

DOS SETORES DE PLANEJAMENTO – SP

Art. 17. Os Setores de Planejamento – SP compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locais, funcionais ou urbanísticas, existentes ou projetadas, e aos objetivos de desenvolvimento da cidade.

§ 1º Os Setores de Planejamento abrangem quadras situadas no entorno de equipamentos estruturantes do sistema de transporte público coletivo do Município de Colombo.

§ 2º Os Setores de Planejamento têm por objetivo:

I - estimular a diversificação de usos e a consolidação de centralidades urbanas;

II - permitir o adensamento com edificações de média e alta densidade;

III - promover o uso misto do solo, com incentivo a atividades comerciais e de serviços.

§ 3º Os Setores de Planejamento são classificados da seguinte forma:

I - Setor de Planejamento Guaraituba – SPG: abrange o entorno do Terminal Guaraituba, delimitado pelas vias BR-476 (Estrada da Ribeira), Rua Leônidas Alberti, Rua Pedro do Rosário, Rua Antonina, Rua Castro, Rua Quinta do Sol, Rua Cambará e Rua Cascavel, admitindo-se a verticalização e a diversidade de usos, especialmente os de comércio e serviços;

II - Setor de Planejamento Maracanã – SPM: abrange o entorno do Terminal Maracanã, delimitado pelas vias BR-476 (Estrada da Ribeira), Rua João D’Agostin, Rua dos Eucaliptos, Avenida Portugal, Rua Artur Azevedo, Rua Júlio Ribeiro, Rua Abel Scussiato, Rua Galileu Galilei, Rua Tunísia e Rua Paschoa Lazarotto Toniolo, com incentivo ao adensamento, à verticalização e ao uso misto.

§ 4º Os lotes inseridos nos Setores de Planejamento poderão receber acréscimo de potencial construtivo mediante Transferência do Direito de Construir – TDC ou Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, conforme capítulo IX desta lei.

§ 5º Será incentivada, nas edificações localizadas nos Setores de Planejamento, a implantação de fachadas ativas e de galerias no pavimento térreo, especialmente nas de uso misto ou comercial.

§ 6º O acréscimo no número máximo de pavimentos será condicionado à destinação dos dois primeiros pavimentos exclusivamente para usos não residenciais, prioritariamente comércio e serviços.

CAPÍTULO IV

DOS EIXOS DE PLANEJAMENTO – EP

Art. 18. Os Eixos de Planejamento, segundo características e intensidade de uso e ocupação do solo, são os seguintes:

I - Eixo de Adensamento – EA;

II - Eixo de Desenvolvimento Industrial – EDI.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo constantes nos Anexos V e VII, partes integrantes desta Lei, aplicam-se exclusivamente aos lotes que possuam testada para um dos eixos definidos neste artigo.

SEÇÃO I

DOS EIXOS DE ADENSAMENTO – EA

Art. 19. Os Eixos de Adensamento são áreas complementares à estruturação linear da cidade, caracterizadas como corredores de ocupação mista e de média a alta densidade, apoiadas nos sistemas de circulação e transporte existentes ou previstos no planejamento municipal.

Art. 20. Os Eixos de Adensamento compreendem as vias definidas no Mapa de Zoneamento constante do Anexo I desta Lei e subdividem-se em:

I - Eixo de Adensamento 1 – EA 1: corresponde aos lotes com frente para a PR-417 (Rodovia Mauro Bernardo Camargo/Rodovia da Uva), no trecho entre a divisa municipal Curitiba–Colombo (Rio Atuba) e o limite da área de influência indireta do Aquífero Karst, conforme o Decreto Estadual nº 4.435, de 2016;

II - Eixo de Adensamento 2 – EA 2: corresponde aos lotes com frente para a Rua Abel Scuissiato, entre a via marginal da BR-116 (Rodovia Régis Bittencourt) e a BR-476 (Estrada da Ribeira).

§ 1º É permitida a verticalização com aumento da quantidade de pavimentos por edificação nos Eixos de Adensamento, mediante aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC e da Transferência do Direito de Construir – TDC, nos termos desta lei.

§ 2º É incentivada a diversificação de usos e atividades nos Eixos de Adensamento, com possibilidade de conformação de fachadas ativas e galerias no embasamento térreo das edificações de uso misto ou de uso exclusivamente comercial e de serviços.

§ 3º O acréscimo do número máximo de pavimentos será admitido apenas quando os dois primeiros pavimentos forem destinados a usos não residenciais, prioritariamente para comércio e serviços.

SEÇÃO II

DO EIXO DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL - EDI

Art. 21. O Eixo de Desenvolvimento Industrial – EDI tem como objetivo estimular o uso industrial ao longo da Rodovia Vereador Admar Bertolli – Contorno Norte e da diretriz viária de seu prolongamento, entre a divisa municipal Colombo–Almirante Tamandaré e o encontro da projeção viária com o Parque Linear do Rio Palmital, a fim de aproveitar a infraestrutura viária existente e prospectada.

§ 1º Os parâmetros de uso e ocupação do EDI, detalhados no Anexo V desta Lei, aplicam-se aos imóveis com frente para a Rodovia Vereador Admar Bertolli e àqueles que, projetados oficialmente pela Agência de Assuntos Metropolitanos do Paraná – AMEP, venham a ter frente para a diretriz do Contorno Norte Metropolitano ou para diretriz viária de porte e trajeto equivalentes.

§ 2º Os parâmetros de uso e ocupação do EDI aplicam-se apenas ao trecho já implantado da Rodovia Vereador Admar Bertolli, entre a divisa municipal Colombo–Almirante Tamandaré e a PR-417 (Rodovia Mauro Bernardo Camargo/Rodovia da Uva).

§ 3º Os parâmetros de uso e ocupação relativos aos imóveis com frente para a diretriz viária do Contorno Norte Metropolitano somente serão aplicados quando essa diretriz viária, ou equivalente, estiver implementada e em funcionamento.

§ 4º Os imóveis com frente para o EDI poderão receber acréscimo de potencial construtivo por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC ou da Transferência do Direito de Construir – TDC, com possibilidade de ampliação da taxa de ocupação – TO, permitindo a expansão horizontal das edificações, conforme parâmetros do Anexo V, desta lei.

CAPÍTULO V

DA CIDADE INDUSTRIAL DE COLOMBO - CITCOL

Art. 22. A Cidade Industrial e Tecnológica de Colombo – CITCOL corresponde à área de urbanização especial dedicada à instalação de indústrias não poluentes de tecnologias sustentáveis e atividades promotoras da economia criativa, inovações tecnológicas e novos modelos econômicos, onde se pretende implantar ambiente de inovação com o objetivo de formar um polo econômico para o desenvolvimento local e a geração de emprego e renda para o município de Colombo.

§ 1º A CITCOL está situada em posição de fácil acesso aos principais eixos viários de Colombo e da Região Metropolitana de Curitiba, dispondo de diversos terrenos urbanos ociosos em áreas aptas à ocupação.

§ 2º São objetivos da CITCOL:

I - atrair atividades de pesquisa, desenvolvimento e produção de bens e serviços inovadores;
II - incentivar novas iniciativas de base tecnológica;
III - estimular a transferência de tecnologia entre os integrantes da CITCOL;
IV - fomentar o empreendedorismo e a criação de oportunidades de trabalho;
V - aproximar a comunidade dos integrantes da CITCOL, possibilitando novos projetos de pesquisa tecnológica avançada;
VI - promover intercâmbio empresarial com suporte em infraestrutura, tecnologias e conhecimento, especialmente em indústrias de alta tecnologia.

§ 3º As diretrizes para o processo de urbanização da CITCOL incluem:

I - integração da natureza ao planejamento e ao desenho do ambiente urbano;
II - desenvolvimento urbano orientado ao transporte;
III - sistema de mobilidade urbana integrado e eficiente;
IV - densidades urbanas compatíveis com as características locais;
V - diversidade funcional, populacional e temporal no uso dos espaços;
VI - combate aos vazios urbanos em áreas aptas à ocupação;
VII - otimização dos recursos e infraestrutura existentes e planejados;
VIII - ambiente de sinergia voltado à inovação, ciência e tecnologia.

§ 4º O zoneamento da CITCOL está representado no Anexo II, e os parâmetros de uso e ocupação nos Anexos VI e VIII desta Lei.

§ 5º É vedada, na área da CITCOL, a implantação de atividades industriais relacionadas ao extrativismo mineral, independentemente da zona em que se localizem.

§ 6º Os empreendimentos implantados na CITCOL poderão obter incentivos diferenciados voltados à adequação do uso e ocupação do solo, com vistas ao desenvolvimento de indústrias de tecnologia limpa e à preservação de imóveis com cobertura de bosques relevantes, públicos ou privados, mediante a aplicação do instrumento da Outorga Mediante Contrapartida Ambiental – OMCA, conforme detalhado nesta Lei.

§ 7º Os empreendimentos implantados na CITCOL poderão receber acréscimo de potencial construtivo por meio da Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC ou da Transferência do Direito de Construir – TDC, com possibilidade de ampliação da taxa de ocupação – TO, permitindo a expansão horizontal das edificações, conforme parâmetros do Anexo V, desta lei.

CAPÍTULO VI DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL – AIS

Art. 23. As Áreas de Interesse Social – AIS definidas no Anexo III se sobrepoem às Zonas de Uso e Ocupação do Solo estabelecidas nesta Lei.

§ 1º Os usos e as atividades, bem como os parâmetros de ocupação do solo de cada AIS serão indicados pelos respectivos Planos Urbanísticos ou de Regularização Fundiária, tendo por base os estudos técnicos elaborados.

§ 2º Os Planos Urbanísticos de cada AIS devem incluir aspectos relacionados aos seguintes temas:

I - equipamentos públicos urbanos e comunitários;
II - áreas verdes públicas e para o sistema viário;
III - uso e ocupação do solo;
IV - soluções de infraestrutura urbana.

§ 3º Os Planos que envolvam regularização fundiária deverão ser elaborados nos termos da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017 ou sua sucedânea.

§ 4º No caso de Plano Urbanístico que defina parâmetros de uso e ocupação do solo diferentes daqueles estabelecidos por esta Lei para a Zona Urbana nas quais está inserida a AIS, deverá ser encaminhado para consideração do Conselho Municipal de Urbanismo – CMU e aprovado pelo Poder Executivo, mediante Decreto Municipal.

§ 5º Para a definição das áreas de risco ambiental de cada AIS, deve, entre outros estudos, ser observada a base de mapeamento

Art. 24. As Áreas de Interesse Social — AIS são porções do território destinadas ou ocupadas por população de baixa renda, em que haja interesse do Município em ordenar a ocupação por meio de urbanização, regularização fundiária ou implantação de programas habitacionais de interesse social.

§ 1º As AIS possuem critérios especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificação, sendo classificadas em:

I - Áreas de Interesse Social 1 (AIS 1): áreas ocupadas por população de baixa renda, com irregularidades urbanísticas, precariedade de infraestrutura e ausência de equipamentos públicos adequados;

II - Áreas de Interesse Social 2 (AIS 2): áreas destinadas à habitação popular, prioritariamente para reassentamento de famílias oriundas de áreas de preservação permanente, integrando programas habitacionais de nível municipal, estadual ou federal voltados à ocupação de imóveis vazios ou subutilizados.

§ 2º As delimitações e poligonais das AIS 1 estão representadas no Anexo III desta Lei.

§ 3º A definição de novas AIS 2 fica restrita às Zonas de Uso Diversificado — ZUD e à Zona de Desenvolvimento Especial — ZDE, observando os seguintes parâmetros urbanísticos mínimos:

I - lote com área mínima de 140 m² (cento e quarenta metros quadrados);

II - testada mínima de 7 m (sete metros);

III - até 4 (quatro) pavimentos;

IV - coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 (um);

V - demais parâmetros definidos conforme a zona onde se localizar a área.

§ 4º Nas Áreas de Risco, deverão ser adotadas as medidas técnicas necessárias para eliminação da situação de risco, inclusive com a remoção da ocupação, se necessário.

§ 5º A criação de novas AIS poderá ocorrer por decreto do Poder Executivo, desde que atendidos os critérios estabelecidos nesta Lei.

Art. 25. Não poderão ser declaradas Áreas de Interesse Social – AIS sobre os terrenos compreendidos na Área de Influência Direta do Karst, nos termos da Deliberação nº 03/2016 da Câmara Técnica para Gestão Integrada da Região do Aquífero Karst na Região Metropolitana de Curitiba – CAT/Karst.

CAPÍTULO VII DOS USOS E DAS ATIVIDADES

Art. 26. Todos os usos e atividades poderão ser implantados no território do Município, desde que observadas:

I - as características e objetivos dos Eixos, Setores e Zonas definidos nesta Lei;

II - os parâmetros de uso e ocupação do solo constantes dos Anexos VII, VIII e IX desta Lei.

Parágrafo único. A classificação dos usos indicada nos Anexos VII e VIII está detalhada nos Anexos IV e IX desta Lei, que apresentam a correspondência entre as atividades e os respectivos códigos da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.

Art. 27. Os usos do solo são classificados, quanto aos parâmetros de uso, atividades e natureza, nas seguintes categorias:

I - adequados: atividades compatíveis com as finalidades urbanísticas da zona em que se localizam;

II - permissíveis: atividades cuja compatibilidade com a zona deve ser demonstrada mediante critérios estabelecidos pelo Poder Público Municipal, o qual poderá exigir medidas mitigadoras ou compensatórias, bem como fixar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos do que os estabelecidos para a zona;

III - proibidos: atividades que, por sua natureza, categoria ou porte, sejam consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona

Art. 28. As categorias de uso do solo na área urbana do Município de Colombo são as seguintes:

I - habitacional: uso destinado à moradia permanente ou temporária;

II - comunitário: uso destinado a atividades de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social ou culto religioso;

III - comercial e de serviços: uso destinado à circulação de mercadorias, à prestação de serviços ou à atividade econômica com finalidade lucrativa;

IV - industrial e tecnológico: uso destinado à produção de bens ou serviços por meio de transformação de insumos, atividades industriais, extrativistas, tecnológicas, empresariais ou logísticas;

V - agropecuário: uso destinado à exploração de recursos naturais para fins de produção agrícola, criação animal, exploração florestal, atividades agroindustriais, pesque-pague, haras ou lavagem de cereais e tubérculos.

Art. 29. O licenciamento de construções e atividades comerciais e de serviços no Município de Colombo será realizado da seguinte forma:

I - Alvará de Construção;

II - CVCO - Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra;

III - Consulta prévia de viabilidade;

IV - Alvará de Licença, Localização e Funcionamento.

§ 1º O alvará de construção é documento obrigatório para o início de qualquer obra no Município de Colombo, pois atesta a conformidade do projeto com a legislação vigente e autoriza formalmente o início da construção; sua emissão dependerá da observância cumulativa dos seguintes parâmetros e normas aplicáveis:

I - os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta Lei e em seus anexos, conforme a localização do imóvel;

II - as disposições da legislação municipal vigente sobre parcelamento do solo;

III - as normas previstas no Código de Obras e Posturas do Município de Colombo;

IV - as demais normas municipais, estaduais, federais e técnicas aplicáveis ao caso concreto.

§ 2º O Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra – CVCO é documento obrigatório para a finalização de qualquer obra no Município de Colombo, e atesta que a construção foi executada em conformidade com o projeto aprovado no respectivo alvará de construção.

§ 3º A obtenção do Alvará de Licença, Localização e Funcionamento é obrigatória para todo uso não habitacional e a atividade deverá estar classificada segundo a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE e será avaliada com base na zona de uso, na compatibilidade com o entorno, nos parâmetros urbanísticos aplicáveis e nos impactos potenciais decorrentes do exercício da atividade.

§ 4º A concessão do Alvará de Construção ou do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra não assegura a obtenção automática do Alvará de Licença, Localização e Funcionamento, cuja obtenção estará condicionada à análise específica da atividade a ser desenvolvida, nos termos do Anexo IX desta Lei, observada a legislação urbanística e ambiental vigente.

§ 5º Será solicitado licenciamento ambiental prévio Municipal ou Estadual durante a análise de alvará de construção ou alvará de funcionamento nos termos da legislação ambiental vigente e aplicável a cada caso específico.

§ 6º A realização de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV será obrigatória nos casos previstos no art. 77 desta lei.

Art. 30. A lista de classificação dos usos e atividades encontra-se descrita

nos Anexos IV e IX desta Lei, com caráter exemplificativo.

§ 1º A atualização dos Anexos IV e IX para inclusão de novas atividades poderá ser realizada por ato do Poder Executivo, desde que precedida de estudos técnicos e proposta encaminhada pelo órgão responsável pelo planejamento e gestão do Plano Diretor Municipal.

§ 2º Nos lotes localizados em áreas de manancial, nos termos do Decreto Estadual nº 4.435, de 2016, são proibidos os usos definidos no art. 3º da Lei Estadual nº 8.935, de 7 de março de 1989.

Art. 31. Os usos e as atividades são definidos conforme a Zona em que se localizam, nos termos dos Anexos VII, VIII e IX desta Lei e da aplicação dos respectivos instrumentos urbanísticos, observadas as seguintes disposições:

I - nos casos em que o lote se encontrar localizado em mais de uma Zona, aplicar-se-ão os parâmetros da Zona que abranja a maior porção

do imóvel;

II - a ocupação das Áreas de Preservação Permanente – APP, em todas as Zonas Urbanas, está restrita às hipóteses autorizadas pela legislação ambiental federal, estadual e municipal.

§ 1º O disposto no inciso I deste artigo não se aplica aos lotes situados, total ou parcialmente, na Macrozona da Área de Proteção Ambiental Estadual do Rio Iraí ou nas Zonas de Ocupação Controlada, aplicando-se, nesses casos, os parâmetros de uso e ocupação definidos nesta Lei de forma proporcional à área abrangida.

§ 2º Os núcleos urbanos informais situados, total ou parcialmente, em Áreas de Preservação Permanente – APP poderão ser submetidos à regularização fundiária, conforme a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, e legislação municipal, observando-se ainda os arts. 64 e 65 da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, bem como a legislação estadual específica.

SEÇÃO I

DO USO HABITACIONAL

Art. 32. A categoria de uso habitacional compreende:

I - Habitação unifamiliar: atividade destinada exclusivamente ao uso residencial, com apenas 01 (uma) unidade de habitação por terreno;

II - Habitação Multifamiliar: uso caracterizado pela existência, em um mesmo lote ou edificação, de 2 (duas) ou mais unidades habitacionais autônomas, dispostas horizontal ou verticalmente, com ou sem circulação interna comum, e acesso ao logradouro público;

a) Habitação multifamiliar sobreposta: edificação com, no máximo, dois pavimentos e duas unidades habitacionais por lote, agrupadas verticalmente;

b) Condomínio Edifício Horizontal ou Condomínio de Lotes Horizontais: conjunto de unidades habitacionais autônomas dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, geminadas ou não, com acesso comum ou independente, dentro de um único imóvel, com matrícula individualizada, classificadas em:

1) Tipo 1: fracionamento do imóvel com duas a oito unidades habitacionais autônomas em série, paralelas ao alinhamento predial, com acesso direto à via pública e sem área comum;

2) Tipo 2: fracionamento com duas a quinze unidades habitacionais autônomas, transversais ao alinhamento predial, com acesso às respectivas áreas exclusivas por via interna implantada pelo empreendedor, com infraestrutura concomitante;

3) Tipo 3: fracionamento com dezesseis ou mais unidades habitacionais autônomas, transversais ao alinhamento predial, com acesso às respectivas áreas exclusivas por via interna implantada pelo empreendedor, com infraestrutura concomitante;

c) Condomínio edifício vertical: conjunto com no mínimo três unidades habitacionais autônomas, dispostas verticalmente, com acesso comum e matrícula individualizada, classificadas em:

1) Tipo 1: conjunto com até 7 unidades habitacionais autônomas;

2) Tipo 2: conjunto com 8 até 30 unidades habitacionais autônomas;

3) Tipo 3: conjunto acima de 30 unidades habitacionais autônomas;

III - Habitação Transitória e Institucional: uso habitacional destinado à residência temporária, classificado em:

a) Tipo 1: uso assistencial, tais como: pensionato, casa do estudante, orfanato, instituição de longa permanência, convento, seminário e similares;

b) Tipo 2: uso voltado à hospedagem remunerada, como apart-hotel, hotel, pousada, hostel, motel e similares;

§ 1º As habitações multifamiliares sobrepostas deverão dispor de acesso interno ao lote independente para cada unidade.

§ 2º Conforme descrito neste artigo, o Condomínio Edifício Horizontal e o Condomínio de Lotes Horizontais encontram-se na mesma classificação, a diferença entre eles fica na forma de aprovação que será caracterizado da seguinte forma:

I - Condomínio Edifício Horizontal – Tipo 1, Tipo 2 ou Tipo 3, onde o condomínio é aprovado com as residências em cada unidade autônoma;

II - Condomínio de Lotes Horizontais – Tipo 2 ou Tipo 3, onde o condomínio é aprovado apenas com os sublotes e área comum construída, sem área construída sobre as unidades privativas, sendo que o Tipo 1 não é permitido nesta modalidade por não possuir área comum.

§ 3º Considera-se unidade habitacional autônoma, para os fins deste artigo, a parte do imóvel que integra as propriedades exclusivas e comuns nos termos do art. 1.331 do Código Civil.

Art. 33. Os Condomínios Horizontais do Tipo 3 e os Condomínios Verticais do Tipo 3, assim definidos ficam sujeitos à doação, ao Município de Colombo, de áreas institucionais no percentual de 20% (vinte 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.

§ 1º Para condomínios verticais considera-se a área total construída para o cálculo da fração de doação.

§ 2º Para condomínios horizontais considera-se a área total do lote para o cálculo da fração de doação, conforme lei de parcelamento do solo urbano.

SEÇÃO II DO USO COMUNITÁRIO

Art. 34. A categoria de uso comunitário compreende:

I - comunitário 1: atividades de atendimento direto, funcional, de pequeno porte, como ensino maternal, pré-escola, jardim de infância, escola especial, centro de educação infantil, centro de referência de assistência social, berçário, creche e biblioteca;

II - comunitário 2: atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis elevados de ruído e exigências específicas de infraestrutura viária, tais como: lazer e cultura, ensino, saúde e culto religioso;

III - comunitário 3: atividades de grande porte, com concentração de pessoas ou veículos incompatível com o uso habitacional, sujeitas a controle específico como, circos, estabelecimento de ensino superior e campus universitário, campo de futebol, parque de diversões, de exposições e temáticos;

§ 1º Os usos comunitários referidos nos incisos I a III estarão sujeitos à análise técnica para a concessão de alvará de funcionamento, especialmente quanto à necessidade de implantação de acesso interno ao terreno para embarque e desembarque, nos termos do Código de Obras e Edificações do Município de Colombo.

§ 2º Os parâmetros de uso destinados ao interesse público constam no Anexo X desta Lei.

SEÇÃO III DOS USOS COMERCIAIS E DE SERVIÇOS

Art. 35. Para fins de planejamento urbano, compatibilização de usos e formulação de políticas públicas de desenvolvimento territorial, as atividades comerciais e de serviços são classificadas, conforme sua abrangência e grau de interferência no entorno, nas seguintes categorias:

I - vicinal: atividades de atendimento ao entorno imediato, com impacto urbano mínimo, compatíveis com o uso residencial predominante;

II - de bairro: atividades destinadas ao atendimento de áreas setoriais do Município, com impacto urbano moderado e exigência de infraestrutura básica;

III - setorial: atividades de atendimento a amplos setores do Município ou da região metropolitana, com impacto urbano significativo, exigindo suporte viário, logístico e ambiental adequado;

IV - específicas: atividades cujo funcionamento depende de avaliação técnica individualizada, considerando sua peculiaridade e o contexto urbano, sujeitas a controle urbanístico específico.

§ 1º As categorias previstas neste artigo têm finalidade classificatória e de planejamento urbano, não interferindo diretamente nos parâmetros urbanísticos definidos nos Anexos desta Lei, servindo como instrumento de orientação para a compatibilização de usos e organização funcional do território municipal.

§ 2º As diretrizes e critérios para as edificações classificadas como uso específico serão definidas em regulamento próprio, por meio de decreto do Poder Executivo.

SEÇÃO IV DOS USOS INDUSTRIAL E TECNOLÓGICO

Art. 36. As atividades de uso industrial e tecnológico classificam-se em:

I - industrial de transformação: atividade produtiva caracterizada pela transformação de insumos;

II - tecnológico: atividades que envolvam elevada carga de conhecimento técnico-científico, com relevância estratégica para o desenvolvimento econômico municipal, voltadas ao desenvolvimento e produção de tecnologias da informação e comunicação, bem como à pesquisa e instalação de instituições e serviços correlatos;

III - condomínio empresarial: forma de ocupação do solo caracterizada pela instalação de atividades de comércio, serviços, base industrial ou tecnológica em edificações como galpões, barracões, depósitos ou estruturas similares, implantadas em área territorialmente delimitada, sob responsabilidade de um empreendedor.

Parágrafo único. As categorias previstas neste artigo têm finalidade classificatória e de planejamento urbano, não interferindo diretamente nos parâmetros urbanísticos definidos nos Anexos desta Lei, servindo como instrumento de orientação para a compatibilização de usos e organização funcional do território municipal.

SUBSEÇÃO I DO USO INDUSTRIAL DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 37. O uso de transformação compreende as atividades relacionadas à conversão de matérias-primas brutas ou semiacabadas em produtos prontos para o consumo.

SUBSEÇÃO II DO USO TECNOLÓGICO

Art. 38. O uso tecnológico compreende as atividades relacionadas à pesquisa, desenvolvimento, produção, prestação de serviços e comercialização de inovações e tecnologias, com ênfase na sustentabilidade e na melhoria dos processos industriais e comerciais, abrangendo os seguintes setores: informática, eletrônica, biotecnologia, bioinformática, energias renováveis, software, hardware, robótica, automação, alimentos tecnológicos e insumos para biotecnologia.

SUBSEÇÃO III DO CONDOMÍNIO EMPRESARIAL

Art. 39. Os condomínios empresariais são formas de parcelamento e ocupação do solo destinadas à instalação de barracões industriais, sob regime condominial, e classificam-se, conforme a área construída total, em:

I - Condomínio empresarial de pequeno porte, com área construída de até 10.000 m² (dez mil metros quadrados);

II - Condomínio empresarial de médio porte, com área construída superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e até 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados);

III - condomínio empresarial de grande porte, com área construída superior a 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. A instalação e o funcionamento dos empreendimentos classificados neste artigo observarão os parâmetros urbanísticos estabelecidos nos Anexos desta Lei.

SEÇÃO V DOS USOS AGROPECUÁRIO E EXTRATIVISTA

Art. 40. A categoria de uso agropecuário e extrativista compreende as atividades de exploração dos recursos naturais voltadas à produção agrícola, criação animal, processamento agroindustrial, produção florestal, aquicultura e extração mineral, sendo subdividida nas seguintes modalidades:

I - Horticultura e Floricultura: cultivo de verduras, legumes, frutas e plantas ornamentais, incluindo a olericultura, fruticultura, floricultura e paisagismo;

II - Agricultura: atividades de semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais, compreendendo práticas que atendam à função social da propriedade e ao abastecimento alimentar;

III - Pecuária: criação e manejo de gado e outros animais com fins produtivos e econômicos;

IV - Produção Florestal: cultivo, manejo e extração sustentável de produtos madeireiros e não madeireiros de origem vegetal, incluindo a silvicultura e técnicas de regeneração florestal;

V - Pesca e Aquicultura: cultivo e aproveitamento sustentável de organismos aquáticos, com fins econômicos, cuja atividade se equipara à agropecuária para fins de uso do solo;

VI - Extrativismo Mineral: extração de recursos minerais, como areia, argila, saibro, calcário, água mineral, óleos, gases, metais e minerais não metálicos.

Parágrafo único. A implantação de atividades extrativistas dependerá de autorização e licenciamento pelos órgãos ambientais competentes e do órgão federal regulador da mineração.

CAPÍTULO VIII DOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Art. 41. A ocupação do solo é aferida pela quantidade, intensidade e disponibilidade da área passível de edificação.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação do solo serão definidos com base na compatibilidade de usos com a vizinhança, na disponibilidade de infraestrutura urbana e na zona de localização do empreendimento ou atividade.

Art. 42. A implantação de edificações nos lotes será definida com base nos seguintes parâmetros de ocupação do solo:

- I - coeficiente de aproveitamento mínimo;
- II - coeficiente de aproveitamento básico;
- III - coeficiente de aproveitamento máximo;
- IV - taxa de ocupação básica;
- V - taxa de ocupação máxima;
- VI - taxa de permeabilidade mínima;
- VII - dimensão mínima do lote;
- VIII - afastamento obrigatório;
- IX - altura máxima das edificações.

Parágrafo único. Os parâmetros de que trata este artigo estão fixados nos Anexos V, VI e IX desta Lei, de acordo com a zona urbanística, o uso do solo e as diretrizes de planejamento territorial.

Art. 43. A aplicação dos parâmetros de ocupação do solo previstos nesta Lei está condicionada à observância das restrições estabelecidas na legislação ambiental federal, estadual e municipal, especialmente no que se refere às Áreas de Preservação Permanente – APP.

SEÇÃO I DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

Art. 44. O coeficiente de aproveitamento é o índice de construção que, multiplicado pela área do lote, define o seu potencial construtivo, podendo ser classificado como mínimo, básico e máximo, na forma seguinte:

- I - coeficiente de aproveitamento mínimo: limite edificável mínimo necessário para o cumprimento da função social da propriedade;
- II - coeficiente de aproveitamento básico: índice que pode ser utilizado de forma gratuita;
- III - coeficiente de aproveitamento máximo: limite máximo edificável em um lote, sendo que a diferença entre o básico e o máximo será objeto de Outorga Onerosa.

§ 1º A utilização do coeficiente de aproveitamento máximo está condicionada ao padrão da infraestrutura urbana existente e à capacidade de suporte ambiental, conforme o disposto no art. 41 e nos Anexos V, VI e IX desta Lei.

§ 2º Nos novos empreendimentos localizados na CITCOL, o coeficiente de aproveitamento máximo poderá ser acrescido por meio da aplicação do instrumento de Outorga mediante Contrapartida Ambiental – OMCA, nos termos do Art. 66 e do Anexo VI desta Lei.

§ 3º Para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento, serão consideradas áreas construídas, qualquer área coberta com altura útil a partir de 1,80 metros, e serão consideradas áreas não computáveis as seguintes:

- I - áreas construídas em subsolo destinadas exclusivamente a estacionamento, limitado à área do número de vagas obrigatórias e à circulação necessária, definidos em regulamentação específica ou no Código de Obras, ou 50% da área do térreo, o que for maior;
- II - pavimentos de uso exclusivo para estacionamento, limitado à área do número de vagas obrigatórias e à circulação necessária, definidos em regulamentação específica ou no Código de Obras;
- III - circulações verticais;
- IV - sótãos e áticos, conforme critérios definidos no Código de Obras Municipal;
- V - sacadas, balcões e floreiras em balanço, com projeção máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), até o limite de 6 m² (seis metros quadrados) por unidade autônoma;
- VI - áreas técnicas de apoio, como reservatórios, casas de bombas, casas de máquinas, áreas para depósito de lixo, transformadores,

geradores, medidores, central de gás e centrais de ar-condicionado.

§ 4º O somatório das áreas mencionadas nos incisos I a VI do § 3º não poderá exceder a 30% (trinta por cento) da área construída total da edificação.

§ 5º Qualquer elemento construtivo em balanço, que ultrapassem a largura de um metro e vinte centímetros (1,20 m) a partir do alinhamento da fachada, terá a área total computada no pavimento imediatamente inferior no cálculo do Coeficiente de Aproveitamento.

SEÇÃO II DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Art. 45. A taxa de ocupação é o percentual da área do lote que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação, com cobertura, ao nível do solo, definida como básica e máxima, na forma seguinte:

I - taxa de ocupação básica: corresponde à área máxima do lote que pode ser ocupada pela projeção horizontal da edificação gratuitamente;

II - taxa de ocupação máxima: corresponde à área máxima do lote que pode ser ocupada horizontalmente mediante aquisição de potencial construtivo por meio de Outorga Onerosa do Direito de Construir, restrita exclusivamente às atividades de uso industrial.

§ 1º Para fins deste artigo, considera-se projeção horizontal da edificação a sobreposição das áreas construídas de todos os pavimentos.

§ 2º Não serão computados na projeção horizontal da edificação, para fins de cálculo da taxa de ocupação, os elementos construtivos em balanço, tais como sacadas, beirais, marquises, floreiras, brise-soleils, ornamentos e saliências decorativas, desde que não ultrapassem a largura de um metro e vinte centímetros (1,20 m) a partir do alinhamento da fachada.

SEÇÃO III DA TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA

Art. 46. A Taxa de Permeabilidade Mínima do lote equivale à área de solo natural permeável às águas pluviais, preferencialmente coberta por vegetação, e a taxa de permeabilidade de outros tipos de revestimento será definida em legislação específica.

Art. 47. A instalação de empreendimento que disponha, no lote, de reservatório ou outro mecanismo de retenção de águas pluviais, e promova a sua infiltração no solo do próprio lote ou o seu reaproveitamento, fará jus à redução de 5% (cinco por cento) na Taxa de Permeabilidade Mínima, com acréscimo correspondente na Taxa de Ocupação.

§ 1º O disposto no caput deste artigo não se aplica às seguintes zonas: ZPAV, ZUD 1, ZUD 2, ZOC-T1, ZOC-T2, ZOC-T3, ZOC-C, ZOC-CH e ZOC-SD.

§ 2º As especificações técnicas do reservatório de contenção de cheias referente ao projeto, dimensionamento e demais critérios operacionais serão definidos em regulamento, por meio de decreto do Poder Executivo.

SEÇÃO IV DA DIMENSÃO MÍNIMA DO LOTE

Art. 48. A dimensão mínima do lote será determinada com base nos seguintes parâmetros:

I - área mínima do lote;

II - testada mínima do lote.

Parágrafo único. Os parâmetros de que trata este artigo serão definidos conforme a zona em que se localiza o imóvel, nos termos do Anexo V e VI desta Lei.

SEÇÃO V DO AFASTAMENTO OBRIGATÓRIO

Art. 49. O afastamento obrigatório a ser observado quando da edificação no lote obedecerá às seguintes condições:

I - Recuo frontal: conforme a hierarquia da via que dá acesso ao lote, nos termos da Lei do Sistema Viário Urbano de Colombo;

II - Afastamento lateral: afastamento obrigatório de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) das divisas laterais.

§ 1º O afastamento das divisas laterais será facultativo para o térreo e o segundo pavimento quando não houver aberturas, nos seguintes casos:

I - para todos os usos, nos loteamentos consolidados inseridos em ZUPI1 e ZUPI2;

II - nos demais zoneamentos, exceto para os usos industriais, tecnológicos e condomínio empresarial.

§ 2º A partir do terceiro pavimento, o afastamento das divisas (laterais e de fundos) será equivalente a H/5, sendo H a altura da edificação, respeitado o mínimo de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros).

§ 3º É permitida a construção de elementos construtivos em balanço como: sacadas, beirais, marquises, floreiras, brise-soleils, ornamentos e saliências decorativas sobre os afastamentos frontal, lateral e de fundos, até o limite de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção, desde que seja garantido afastamento mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) da divisa.

§ 4º O recuo frontal deverá ser obrigatoriamente com grama, sendo admitidas as seguintes intervenções:

I - guarita: com área máxima construída de 6,00m², inclusive beirais ou balanços;

II - central de gás: com altura máxima de 2,50m;

III - escada: para acesso a partir do alinhamento predial ao pavimento térreo ou subsolo;

IV - rampas ou plataformas elevatórias;

V - lixeiras: deverão ser locadas no interior do lote com fácil acesso à coleta, com altura máxima de 2,50m;

VI - pavimentação dos acessos de pedestres e veículos transversais ao alinhamento predial.

§ 5º As instalações previstas nos incisos I a IV não serão consideradas como área construída, devendo constar na prancha de implantação acrescida do texto "removível sem ônus ao Município".

SEÇÃO VI DA ALTURA DAS EDIFICAÇÕES

Art. 50. A altura das edificações é vinculada à aplicação dos demais parâmetros urbanísticos definidos para o lote, em especial ao coeficiente de aproveitamento básico ou máximo, nos termos admitidos pelo Plano Diretor e por esta Lei, à taxa de ocupação e ao número de pavimentos básico ou máximo permitido para cada zona, conforme os Anexos V e VI.

§ 1º O acréscimo do número máximo de pavimentos, por meio dos instrumentos de Transferência do Direito de Construir ou Outorga Onerosa do Direito de Construir, será somado ao número de pavimentos padrão, ensejando o correspondente acréscimo no coeficiente de aproveitamento, respeitada a taxa de ocupação máxima.

§ 2º Nos imóveis localizados na CITCOL, a depender da zona, poderá haver acréscimo do número máximo de pavimentos mediante aplicação do instrumento da Outorga Mediante Contrapartida Ambiental – OMCA, nos termos art. 66 e conforme os parâmetros constantes no Anexo VI.

§ 3º Para fins de cálculo do número de pavimentos, não serão considerados:

I - áticos;

II - subsolos;

III - sótãos;

IV - chaminés;

V - pavimentos técnicos no nível da cobertura (reservatórios de água, máquinas, equipamentos e instalações);

VI - mezaninos.

Parágrafo único. Considera-se mezanino o espaço interno construído entre o piso e o teto de um mesmo pavimento, sem acesso independente, que não ultrapasse 50% da área útil do pavimento onde estiver inserido, conforme regulamentação específica.

CAPÍTULO IX DA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Art. 51. Os instrumentos urbanísticos a serem aplicados nas Zonas de Uso e Ocupação do Solo de que trata o art. 6º desta Lei são os citados

e descritos no Capítulo II do Título VI do Plano Diretor de Colombo.

Parágrafo único. O ANEXO V e VI desta Lei indicam, nas Zonas neles caracterizadas, alguns dos instrumentos urbanísticos aplicáveis, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Transferência do Direito de Construir, o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios.

SEÇÃO I

DO APROVEITAMENTO COMPULSÓRIO DO SOLO

Art. 52. O aproveitamento compulsório do solo pode ser viabilizado nos termos do art. 60 e seguintes do Plano Diretor, pelo instrumento do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios a serem aplicados nas Zonas indicadas no ANEXO V desta Lei.

§ 1º A Prefeitura Municipal identificará os imóveis abrangidos por esse instrumento e notificará o proprietário, atendendo-se às condições descritas no art. 62 do Plano Diretor.

§ 2º Em caso de descumprimento da notificação, a Prefeitura Municipal aplicará o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU progressivo no tempo, aplicando-se a gradação anual das alíquotas indicadas no art. 65 do Plano Diretor, e notificando o proprietário, sobre a incidência de tais alíquotas.

Art. 53. O Consórcio Imobiliário consiste no instrumento urbanístico por meio do qual o proprietário de imóvel sujeito à aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, ou inserido em área objeto de Regularização Fundiária Urbana, pode transferir o domínio do imóvel à Prefeitura Municipal de Colombo para viabilização da urbanização, edificação ou regularização fundiária, nos termos do art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e do art. 67 e seguintes do Plano Diretor Municipal.

Parágrafo único. A formalização da transferência será feita por Termo de Compromisso elaborado pela Procuradoria-Geral do Município e assinado pelo Chefe do Poder Executivo e pelo proprietário, acompanhado de certidão de matrícula e ônus atualizados expedida pelo cartório competente, com validade de até 30 (trinta) dias.

SEÇÃO II

DO DIREITO A PREEMPÇÃO

Art. 54. A preferência conferida à Prefeitura Municipal para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação entre particulares, exercida por meio do instrumento do Direito de Preempção, dependerá de Lei específica que indicará as áreas onde serão aplicados, bem como os procedimentos e prazo de vigência, nos termos do que determina o art. 68 do Plano Diretor.

Parágrafo único. Em relação a todas as áreas a serem objeto do direito de preempção, devem constar, na lei específica, as respectivas finalidades que lhes serão destinadas pela Prefeitura Municipal, a qual deve se ater a uma das seguintes:

- I - regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - constituição de reserva fundiária;
- IV - ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; ou
- VIII - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

Art. 55. Os proprietários das áreas indicadas na lei específica, na hipótese de pretenderem alienar seu imóvel, devem seguir os procedimentos indicados no art. 27 da Lei Federal nº 10.257/2001, sob pena da venda ser considerada nula e a Prefeitura poder adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

SEÇÃO III

DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR - OODC

Art. 56. O instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que consiste no pagamento de contrapartida pelo beneficiário pelo aumento do potencial construtivo de seu lote até o coeficiente de

aproveitamento máximo, nos termos do art. 72 do Plano Diretor, pode ser permitido nas Zonas de Uso e Ocupação do Solo e de acordo com os índices indicados no ANEXO V e VI desta Lei.

§ 1º A aplicação da Outorga Onerosa está condicionada ao padrão de infraestrutura existente na respectiva localidade nos termos do contido no ANEXO V e VI desta Lei.

§ 2º Caso se verifique possibilidade de impacto não suportável pela infraestrutura ou o risco de comprometimento da paisagem urbana, o órgão municipal responsável poderá suspender a aplicação do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

§ 3º São isentas do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir as unidades imobiliárias:

I - destinadas à produção de habitação de interesse social, no âmbito da política habitacional de Colombo;

II - de propriedade do poder público para o desenvolvimento de atividades inerentes às políticas públicas setoriais; e,

III - em casos previstos em legislação específica.

IV - para empreendimentos que incluam habitação de interesse social, quando o empreendedor destacar parte de sua área para construção de moradia social, hipótese em que a redução da OODC será proporcional à área destacada;

V - para equipamentos públicos de interesse e de caráter social.

Art. 57. No cálculo da cobrança para a aplicação da Outorga adota-se a seguinte fórmula:

$$C_p = F_a * V_t * F_c$$

Sendo:

C_p = Valor da contrapartida por metro quadrado (m²) da construção adicional;

F_a = Fator de ajuste;

V_t = Valor do metro quadrado (m²) parametrizado;

F_c = Fator de Correção,

§ 1º O Fator de Ajuste será 0,8 para contrapartida monetária ou 1,0 para outras formas de contrapartida conforme indicado no art. 59.

§ 2º O Fator de correção será 0,75 para aumento do Coeficiente de Aproveitamento, 0,25 para o aumento de número de pavimentos ou 1,0 para aumento da taxa de ocupação;

§ 3º O valor de CP é dado em m² (metro quadrado) e será multiplicado pela área que extrapola o coeficiente básico a ser aumentado.

§ 4º Quando incidir mais de uma das situações previstas, estas serão calculadas separadamente e somadas ao final para o cálculo do valor de contrapartida.

Art. 58. Os cálculos para a cobrança da Outorga Onerosa do Direito de Construir, nas aplicações relacionadas ao Valor do metro quadrado parametrizado, devem considerar o valor de mercado do metro quadrado do lote onde se opera a Outorga.

Parágrafo único. O valor de mercado do metro quadrado do lote em que se opera o Outorga Onerosa do Direito de Construir será avaliado pelo Núcleo de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo, obedecendo as Normas Brasileiras editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, que regem os procedimentos na área de Engenharia de Avaliações.

Art. 59. A contrapartida exigida dos beneficiários em função da utilização da OODC, atendidos os requisitos desta Lei, poderá ser feita mediante:

I - pecúnia;

II - custeio de obras, edificações, aquisição de imóveis, custeio de planos, projetos, estudos técnicos de viabilidade econômico-financeira e de viabilidade ambiental, bem como serviços, como exceção, desde que seja imperativa tal forma de pagamento para alcançar a função social vinculada ao benefício auferido pela intervenção;

III - custeio de equipamentos urbanos e comunitários necessários, adequados aos interesses e necessidades da população beneficiária ou usuária e às características locais;

IV - doação de unidades habitacionais populares e/ou de interesse social;

V - urbanização de áreas públicas;

VI - outros meios definidos em legislação municipal específica.

Art. 60. Os recursos oriundos da Outorga Onerosa do Direito de Construir poderão ser utilizados para as seguintes finalidades

- I - execução de programas de regularização fundiária;
- II - execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III - promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental, natural e cultural;
- IV - criação, urbanização e requalificação de espaços de uso público de lazer e áreas verdes;
- V - criação de unidades de conservação ou de proteção da infraestrutura verde municipal;
- VI - implantação e requalificação de equipamentos públicos urbanos e comunitários;
- VII - implantação e requalificação de sistema viário e de transporte público coletivo;
- VIII - promoção de ações e melhoria nos planos e programas de acessibilidade e mobilidade;
- IX - constituição de reserva fundiária;
- X - ordenamento e direcionamento da expansão urbana.

Art. 61. Com o objetivo de monitorar e buscar o equilíbrio na aplicação deste instrumento será instituído um Grupo de Acompanhamento, coordenado pela Secretaria Municipal de Urbanismo, com a participação de outras Secretarias e demais órgãos afins, a ser regulamentado em legislação específica.

Art. 62. O recurso arrecadado deverá ser distribuído a cada finalidade na proporção mínima de:

- I - 30% (trinta por cento) ao Fundo Municipal de Urbanismo;
- II - 10% (dez por cento) a programas de Habitação de Interesse Social (HIS) e regularização fundiária;
- III - 5% (cinco por cento) a programas de promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural;
- IV - 5% (cinco por cento) a programas de promoção, proteção e preservação do patrimônio cultural;
- V - 10% (dez por cento) a programas de implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, sistema viário básico e transporte público coletivo;
- VI - 40% (quarenta por cento) a ser direcionado, a critério do Chefe do Poder Executivo Municipal, dentre as destinações previstas nos incisos I a IV.

Parágrafo único. O Chefe do Poder Executivo definirá anualmente, por proposta do Grupo de Acompanhamento, a distribuição do percentual fixado no inciso VI.

Art. 63. Para obter a licença de edificar utilizando os benefícios desta Lei, o interessado deve comprovar o recolhimento da contrapartida para o Fundo Municipal de Urbanismo.

Art. 64. A Outorga Onerosa do Direito de Construir terá validade de 2 (dois) anos a partir da data da formalização da contrapartida.

§ 1º Vencido o prazo da Outorga, o requerente poderá renovar o prazo por 1 (um) ano, mediante o pagamento da quantia equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da contrapartida, conforme regulamento.

§ 2º No caso de o requerente não usufruir da Outorga, não haverá devolução da importância paga.

Art. 65. Formalizada a contrapartida, o direito de construir, nos termos desta Lei, será incorporado ao lote.

SEÇÃO IV DA OUTORGA MEDIANTE CONTRAPARTIDA AMBIENTAL – OMCA

Art. 66. A Outorga Mediante Contrapartida Ambiental consiste em um instrumento urbanístico que tem como objetivo a conservação e a utilização ecológica de áreas de bosque e/ou de concentração de maciços vegetais de grande valor ambiental localizadas exclusivamente na área delimitada da CITCOL.

§ 1º A Outorga Mediante Contrapartida Ambiental garante ao proprietário ou investidor de um imóvel, que contenha áreas cobertas por vegetação nativa relevante, benefícios construtivos, mediante flexibilização dos seguintes parâmetros de ocupação:

- I - coeficiente de aproveitamento máximo; e
- II - número máximo de pavimentos.

§ 2º Os parâmetros de ocupação flexibilizados a partir da aplicação da Outorga Mediante Contrapartida Ambiental constam no ANEXO VI desta Lei.

§ 3º A aplicação da Outorga Mediante Contrapartida Ambiental altera os parâmetros de uso constantes no ANEXO VI.

§ 4º O instrumento só é aplicável em lotes que possuam ao menos 30% (trinta por cento) de sua área coberta por vegetação nativa relevante.

§ 5º Para aprovação de projeto de construção utilizando os parâmetros de uso e ocupação flexibilizados pela Outorga Mediante Contrapartida Ambiental, o solicitante ou seu procurador legal deverá apresentar, preliminarmente, para apreciação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Secretaria Municipal de Urbanismo:

I - planta planialtimétrica com a locação das árvores com diâmetro superior a 0,15m (quinze centímetros), com a locação da bordadura do maciço vegetal relevante;

II - estudo ou projeto de ocupação do terreno, com a indicação do maciço vegetal preservado;

III - quadro de áreas constando a área construída do empreendimento, área do terreno ocupada pela edificação, área impermeabilizada, área preservada e respectivas porcentagens em relação à área total do lote;

IV - indicação das árvores que se pretende abater, quando for o caso; e

V - Diagnóstico Ambiental comprovando a relevância ambiental da área a ser preservada.

§ 6º Os critérios a constar no Diagnóstico Ambiental serão estabelecidos pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

§ 7º Passam a ser indivisíveis, seja qual for sua área total, os terrenos que tenham sido ocupados com os parâmetros estabelecidos neste artigo, sendo essa condição, averbada à margem da matrícula do imóvel, após a expedição do alvará de construção, sendo necessária a apresentação desse documento para a liberação do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO.

§ 8º A avaliação do projeto e concessão dos incentivos dependerá de prévia apreciação e aprovação dos órgãos municipais competentes, cujo procedimento e requisitos serão estabelecidos mediante ato do Poder Executivo municipal.

Art. 67. O imóvel ou empreendimento que se beneficiar da Outorga Mediante Contrapartida Ambiental – OMCA, com uso de coeficiente de aproveitamento e/ou número de pavimentos superiores aos índices básicos definidos no Anexo VI desta Lei, e que, em fiscalização realizada pelo Município de Colombo, for constatado o descumprimento da obrigação de preservar a porcentagem mínima de vegetação nativa estabelecida como condição para a concessão, estará sujeito às seguintes sanções:

I - multa proporcional à infração cometida, calculada da seguinte forma:

a) para descumprimento de até 10% da área de vegetação exigida: multa equivalente a 3 (três) vezes o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir, conforme estabelecido na seção III do Capítulo IX desta Lei;

b) para descumprimento entre 10% e 30% da área de vegetação exigida: multa equivalente a 6 (seis) vezes o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

c) para descumprimento superior a 30% da área de vegetação exigida: multa equivalente a 10 (dez) vezes o valor da Outorga Onerosa do Direito de Construir;

II - obrigação de recomposição da vegetação nativa degradada ou suprimida, mediante plano aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

III - suspensão da emissão de novos alvarás de construção ou funcionamento no imóvel até a regularização da situação;

IV - inscrição da multa em dívida ativa, caso não seja quitada no prazo legal.

§ 1º A aplicação das sanções será precedida de processo administrativo, assegurado o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação municipal.

§ 2º A condição de indivisibilidade do imóvel, conforme prevista no Art. 66 § 7º, será mantida mesmo em caso de infração, não sendo admitida a sua descaracterização como forma de regularização.

§ 3º A reincidência no descumprimento das obrigações ambientais poderá implicar a cassação definitiva do benefício urbanístico concedido pela OMCA, mediante decisão fundamentada da autoridade competente.

SEÇÃO V

DA TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Art. 68. A Transferência do Direito de Construir consiste no instrumento urbanístico que permite ao proprietário utilizar, em outro local ou transferir a terceiros, o direito de construir vinculado ao seu imóvel, nas hipóteses previstas no art. 79 do Plano Diretor e conforme as condições estabelecidas no Capítulo II do Título IV do mesmo diploma.

§ 1º A aplicação deste instrumento depende de análise técnica individualizada e de aprovação prévia pela Prefeitura Municipal.

Art. 69. Os quadros de parâmetros de ocupação, anexos a esta Lei, estabelecem os acréscimos aos índices urbanísticos básicos e indicam os Eixos, Zonas e Setores passíveis de aquisição do potencial construtivo oriundo da aplicação da transferência do direito.

Parágrafo único. O potencial construtivo a ser absorvido pelo lote estará limitado aos parâmetros urbanísticos máximos previstos para o Eixo, Zona ou Setor em que o lote receptor estiver localizado conforme esta Lei.

Art. 70. A Transferência do Direito de Construir a que se refere o art. 35 do Estatuto da Cidade, somente será autorizada para os seguintes fins:

- I - implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- II - preservação de lotes situados nos espaços que integram a infraestrutura verde ou quando o imóvel for considerado de interesse histórico, paisagístico, social ou cultural;
- III - atendimento a programas de regularização fundiária voltados à população de baixa renda e à construção de habitação de interesse social.

§ 1º A Transferência do Direito de Construir poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte deste, para os fins previstos nos incisos deste artigo.

§ 2º Independentemente do Eixo, Setor ou Zona determinado como receptor ou transferidor de potencial, conforme dispõe esta Lei, o Conselho Municipal de Urbanismo (CMU) poderá definir outras áreas para aplicação da TDC, desde que atendam aos interesses citados no caput deste artigo.

Art. 71. Será autorizada a Transferência do Direito de Construir para um ou mais lotes, quando ficar impedida a utilização do potencial construtivo do imóvel em sua própria localização, total ou parcialmente, devido às seguintes situações:

- I - limitações relacionadas à preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;
- II - promoção, proteção e preservação do patrimônio ambiental natural e cultural;
- III - implantação e melhoramento de equipamentos públicos urbanos e comunitários, e espaços de uso público e lazer;
- IV - implantação e melhoramento de sistema viário básico e transporte público coletivo;
- V - proteção e preservação das bacias de mananciais de abastecimento e do Aquífero Karst;
- VI - programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

Art. 72. Quando o terreno estiver desprovido de edificações, ou quando a propriedade do imóvel for transferida ao Poder Público, o proprietário poderá alienar ou exercer em outro local o direito de construir relativo ao Coeficiente de Aproveitamento (CA) básico do terreno.

Art. 73. Caso exista edificação no terreno, a diferença do potencial a ser transferido será entre o potencial construtivo permitido pelo Coeficiente de Aproveitamento e a área já construída no terreno.

Art. 74. Para apurar o potencial construtivo transferível, adotam-se as seguintes fórmulas:

$$Pt = PCc * Vmc / Vmr$$

Sendo:

Pt = Potencial Construtivo Transferível.

Vmc = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que cede o potencial, determinado pelo Núcleo de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo.

Vmr = Valor do metro quadrado de terreno do imóvel que recebe o potencial, determinado pelo Núcleo de Avaliação da Secretaria Municipal de Urbanismo.

PCc = Potencial Construtivo do imóvel cedente com edificação, onde:

$$PCc = (A * CAc) - ACc$$

Sendo: A = Área do lote cedente.

CAc = Coeficiente de aproveitamento do lote cedente.

ACc = Área construída existente no lote cedente.

Art. 75. A Transferência do Direito de Construir será efetuada por autorização especial expedida pela Secretaria Municipal de Urbanismo, ouvidos os órgãos e entidades competentes, mediante:

I - Certidão, na qual conste o potencial transferível garantido ao proprietário, obedecidas as condições desta Lei e demais diplomas legais;

II - Autorização para a utilização do potencial construtivo, especificando os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento, número de pavimentos, uso, porte e acréscimo de ático passíveis de transferência, obedecidas as condições desta Lei e demais diplomas legais.

Art. 76. A Transferência do Direito de Construir será averbada no registro imobiliário competente, à margem da matrícula do imóvel que cede o potencial construtivo.

§ 1º A averbação deverá conter, além do disposto no caput deste artigo, as condições de proteção, preservação e conservação do bem de origem da transferência do direito de construir e outras condições quando aplicáveis.

§ 2º A Prefeitura Municipal deverá manter cadastro público e atualizado contendo:

I - a identificação do imóvel gerador do direito de construir;

II - a identificação do imóvel receptor do potencial construtivo transferido;

III - a certidão de transferência expedida ao proprietário, a ser utilizada para averbação nas matrículas dos imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente.

§ 3º A averbação mencionada no § 1º deverá ser comprovada perante a Prefeitura como condição para a emissão do respectivo alvará de construção.

SEÇÃO VI

DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

Art. 77. O Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV deverá ser elaborado conforme os dispositivos contidos no art. 83 e seguintes do Plano Diretor Municipal, observadas as disposições desta Lei.

§ 1º Estão sujeitos à elaboração prévia de EIV os empreendimentos e atividades indicados nesta Lei, em legislação específica e nos Quadros do Anexo VII, VIII e IX, conforme a zona de uso e a natureza da atividade pretendida.

§ 2º Deverão apresentar EIV devido à área ou número de unidades:

I - os empreendimentos de uso não habitacional com área construída superior a 3.000 m²;

II - os empreendimentos de uso habitacional:

a) com área construída superior a 3.000 m²;

b) empreendimento multifamiliar horizontal com trinta ou mais unidades habitacionais;

III - empreendimento multifamiliar vertical com cinquenta ou mais unidades habitacionais.

§ 3º A critério da Secretaria Municipal de Urbanismo, poderá ser exigido Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV para empreendimentos com potencial impacto urbanístico:

I - ainda que localizados em zonas onde o uso seja adequado ou permissível, e;

II - ainda que possua área construída menor de 3000m².

§ 4º Ficam dispensados da elaboração de EIV:

- I - os projetos urbanísticos localizados em Áreas de Interesse Social – AIS, inclusive novos parcelamentos;
- II - os projetos de regularização fundiária.

§ 5º Nos casos em que o empreendimento ou atividade exigir simultaneamente EIV e Estudo de Impacto Ambiental – EIA/RIMA, este poderá suprir aquele, desde que contemple, de forma expressa, os impactos urbanísticos e de vizinhança.

§ 6º As medidas de prevenção, mitigação, recuperação ou compensação de impactos aprovadas no EIV deverão ser formalizadas em Termo de Compromisso firmado entre o empreendedor e o Município, previamente à concessão das licenças administrativas necessárias.

§ 7º A emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO) ou da licença de funcionamento ficará condicionada à apresentação, pelos órgãos competentes, da declaração de que todas as medidas previstas no Termo de Compromisso foram integralmente cumpridas.

Art. 78.Independentemente da elaboração do EIV, fica proibida:

- I - a implantação e o funcionamento de indústrias poluidoras que possam afetar a qualidade hídrica das bacias e da biota;
- II - a abertura de canais, quando causar uma significativa alteração das condições ecológicas locais;
- III - qualquer atividade que ameace a extinção de espécies da biota regional, bem como qualquer outro uso que, por suas características, comprometa a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 79.Os parâmetros urbanísticos contidos nas Leis Municipais nº 877, de 16 de fevereiro de 2004, nº 1.769, de 30 de abril de 2024, nº 1.786, de 24 de junho de 2024, e demais normas urbanísticas anteriores eventualmente aplicáveis, manterão sua validade para:

- I - os projetos regularmente licenciados antes da entrada em vigor desta Lei;
- II - os projetos em tramitação, devidamente protocolados nos órgãos competentes antes da entrada em vigor desta Lei.

Art. 80.Fica assegurada a validade das licenças, autorizações, certidões e demais atos administrativos regularmente emitidos antes da vigência desta Lei, de acordo com a legislação aplicável à época.

Parágrafo único. Cessados os efeitos dos atos mencionados no caput, por decurso de prazo, revogação, anulação ou qualquer outro motivo, eventual novo requerimento deverá ser protocolado e analisado conforme as disposições desta Lei.

Art. 81. Nos casos de projetos em tramitação, devidamente protocolados, ou já licenciados sob legislação anterior, o interessado poderá optar, de forma expressa e irrevogável, pela aplicação desta Lei, desde que observados os requisitos nela estabelecidos.

Parágrafo único. A escolha pela aplicação desta Lei implica renúncia integral aos parâmetros e condições da legislação anterior, sendo vedada a combinação de dispositivos de normas distintas.

Art. 82. Os casos omissos a esta Lei serão inicialmente analisados pelas Câmaras Técnicas competentes e, quando necessário, encaminhados ao Conselho Municipal de Urbanismo – CMU para decisão fundamentada, observando os princípios estabelecidos no Plano Diretor Participativo Municipal de Colombo e nesta Lei, podendo ser exigida a apresentação de documentação complementar.

Parágrafo único. As atividades omissas ou permissíveis, conforme disposto no Anexo IX desta Lei, serão avaliadas e deliberadas pelas Câmaras Técnicas competentes.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 83. Os limites entre os Setores e as Zonas indicados no Mapa de Zoneamento poderão ser ajustados, mediante procedimento administrativo específico, sempre que tecnicamente necessário para garantir maior precisão ou melhor adequação à realidade local do território.

§ 1º Os ajustes referidos no caput deverão considerar, isolada ou conjuntamente, os seguintes critérios objetivos:

I - o cadastro municipal de lotes;

II - as divisas legais dos imóveis;

III - o traçado do sistema viário;

IV - a presença de elementos naturais ou ambientais;

V - demais fatores técnicos que influenciem diretamente na coerência do zoneamento.

§ 2º O procedimento administrativo será instruído com justificativa técnica fundamentada e será submetido à deliberação do órgão municipal competente.

§ 3º A decisão final deverá ser publicada em meio oficial e acompanhada da atualização do Mapa de Zoneamento correspondente.

Art. 84. As sanções e penalidades pelo descumprimento do disposto nesta Lei estão previstas nas Leis do Parcelamento do Solo, do Código de Obras e Edificações ou do Código de Posturas, conforme se enquadrarem nos dispositivos de cada uma dessas normativas.

Art. 85. Ficam revogadas as Leis nº 1.786, de 24 de junho de 2024 e nº 1.769, de 30 de abril de 2024.

Art. 86. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Colombo, 07 de agosto de 2025.

HELDER LUIZ LAZAROTTO

Prefeito Municipal

ANEXO I

MAPA DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/v2_ZONEAMENTO-PD2025_SG2000_SIG_09jul2025.pdf

ANEXO II

MAPA DE ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO CIDADE INDUSTRIAL E TECNOLÓGICA DE COLOMBO - CITCOL

<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/Anexo-II-Mapa-de-Zoneamento-do-Uso-e-Ocupacao-do-Solo-Cidade-Industrial-e-Tecnologica-de-Colombo-CITCOL.pdf>

ANEXO III

MAPA DAS ÁREAS DE INTERESSE SOCIAL

https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/v3_INTERESSE-SOCIAL-PD2025_SG2000_SIG_08ago2025.pdf

ANEXO IV

LISTA DE EXEMPLOS DE USOS E ATIVIDADES

1. HABITACIONAL TRANSITÓRIO E INSTITUCIONAL

1.1 TIPO 1

Definição: atividades destinadas exclusivamente ao uso residencial temporário, prestação de serviço destinado à assistência social e à promoção humana.

Essa categoria é composta por:

- alojamento estudantil;
- asilo;
- casa de repouso;
- casa do estudante;
- convento;
- instituição de longa permanência;
- internato;
- orfanato;
- pensionato;
- seminário.

1.2 TIPO 2

Definição: atividades destinadas exclusivamente ao uso residencial temporário, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.

Essa categoria é composta por:

- albergue;
- apart hotel;
- hostel;
- hotel fazenda;
- hotel;
- motel;
- pousada.

2. USO COMUNITÁRIO

2.1 COMUNITÁRIO 1

Definição: atividades de atendimento direto, funcional de PEQUENO PORTE.

Essa categoria é composta por:

- atendimento de assistência social;
- berçário;
- biblioteca;
- centro de educação infantil;
- centro de referência da assistência social;
- creche;
- ensino maternal;
- escola especial;
- jardim de infância;
- pré-escola.

2.2 COMUNITÁRIO 2

Definição: atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais.

Observações: Essa categoria inclui aquelas atividades de uso comunitário 1 quando consideradas de médio porte.

Essa categoria é composta por:

- auditório;
- boliche;
- canchas e quadras esportivas;
- casa de culto;
- casa de espetáculos artísticos;
- centro de convenções;
- centro de exposições;
- centro de recreação;
- cinema;
- colônia de férias;
- estabelecimentos de ensino fundamental e médio;
- hospital;
- maternidade;
- museu;
- pronto socorro;
- sanatório;
- sede cultural, esportiva ou recreativa;
- sociedade cultural;
- teatro;
- templo religioso.

2.3 COMUNITÁRIO 3

Definição: atividades de GRANDE PORTE, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequadas ao uso habitacional, pois são sujeitas à controle específico.

Observações: Essa categoria inclui aquelas atividades de uso comunitário 1 e 2 quando consideradas de médio porte.

Essa categoria é composta por:

- circo;
- estabelecimento de ensino superior e campus universitário;
- estádio de futebol;
- parque de diversões;
- parques de exposições;
- parques temáticos.

3. USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

3.1 COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL

Definição: atividades de PEQUENO PORTE, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de

repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem, entendidos como um prolongamento do uso residencial.

Essa categoria é composta por:

- açougues;
- armarinhos;
- ateliês de arte;
- barbearias;
- bares (sem entretenimento e/ou música ao vivo e limitados a pequeno porte);
- cafês;
- casas lotéricas;
- chaveiros e afiadores;
- escritórios e consultórios de profissionais liberais e autônomos e prestações de serviços;
- escritórios e sedes administrativas;
- estabelecimentos de alfaiataria e costuraria;
- farmácias;
- floristas/floriculturas;
- lanchonetes e pastelarias;
- lavanderias não industriais;
- livrarias e sebos;
- lojas, boutiques e brechós de roupas e sapatos;
- mercados, sacolões e similares (limitados a pequeno porte);
- mercearias e quitandas;
- oficinas de eletrodomésticos e eletrônicos;
- padarias, panificadoras e confeitarias;
- papelarias;
- peixarias;
- pet shop;
- postos de telefonia e internet;
- restaurantes;
- revistarias;
- salões de beleza;
- sapatarias;
- serviços de correio;
- sorveterias.

3.2 COMERCIAL E DE SERVIÇOS DE BAIRRO

Definição: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte, destinadas ao atendimento de determinado bairro ou zona; atividades compatíveis com o uso residencial e aos parâmetros da zona, que apresentam potencial de geração de incômodos de baixo impacto.

Observações: Essa categoria inclui aquelas atividades de comércio e de serviços vicinais quando consideradas de médio porte.

Essa categoria é composta por atividades como:

- academias de ginástica, esportes e/ou de dança;
- agências bancárias;
- agências de viagem;
- aviários;
- bares (com entretenimento e/ou música ao vivo);
- bicicletarias;
- borracharias;
- cartórios;
- casas de festas;
- centros comerciais e entretenimento (pequeno e médio porte);
- centros médicos hospitalares e odontológicos;
- churrascarias;
- clínicas médicas hospitalares ou odontológicas;
- clínicas veterinárias;
- clubes e sociedades recreativas;
- comércio de produtos automotivos;
- comércio de veículos seminovos e usados e similares;
- cooperativas de pequeno porte;
- copiadoras e reprografias;
- depósitos e comércios varejistas de gás para uso doméstico;
- depósitos para materiais usados;
- distribuidoras de bebidas e alimentos (pequeno porte);
- escritórios e sedes administrativas;
- estabelecimentos de ensino e cursos;
- estacionamentos comerciais;
- funerárias;
- galerias de arte e antiquários;
- imobiliárias;

- instituições financeiras e cooperativas de crédito;
- joalherias;
- laboratórios de análises clínicas, radiológicos e farmácias de manipulação;
- laboratórios e estúdios fotográficos;
- lava-carros;
- loja de materiais e utensílios domésticos e limpeza;
- loja de móveis e de eletrodomésticos;
- lojas de conveniência;
- lojas de ferragens;
- lojas de materiais de construção;
- oficinas de funilaria e pintura;
- oficinas de montagem e/ou reparos de móveis e estofados;
- oficinas de troca de óleo e lubrificantes automotivos;
- oficinas eletromecânicas de automóveis;
- óticas;
- quadras esportivas;
- restaurantes;
- serviços de correio;
- sindicatos e associações de bairro;
- supermercados;
- tabacarias;
- vendas e instalações de acessórios e equipamentos automotivos;
- vidraçarias.

3.3 COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL

Definição: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência, atividades com potencial de geração de incômodo de médio a alto impacto.

Essa categoria é composta por atividades como:

- armazenagem de materiais e máquinas;
- armazéns e centros de distribuição;
- centros comerciais e de entretenimento de grande porte ou de porte especial;
- clubes de golfe;
- comércio de defensivos agrícolas;
- comércio de fogos de artifício e de artigos de pirotecnia;
- comércio de maquinário e implementos agrícolas;
- comércio e instalação de vidros automotivos;
- concessionárias de veículos;
- cooperativas de porte médio, grande ou porte especial;
- edifícios de escritórios;
- edifícios-garagem;
- empresas de transporte de valores;
- espetáculos e boates;
- ferro velhos e comércio de sucatas;
- guarda-móveis;
- hipermercados;
- hospitais veterinários;
- locadoras de veículos;
- lojas de departamentos;
- marmorarias;
- outlets;
- shopping centers;
- transportadoras.

3.4 COMERCIAL E DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS

Definição: atividades peculiares cuja adequação à vizinhança depende de diversos fatores a serem analisados pelo Conselho Municipal de Urbanismo - CMU, após análise e parecer de Estudo de Impacto de Vizinhança pela Equipe Técnica Municipal, independentemente de área construída.

Essa categoria é composta por atividades como:

- aeroportos;
- autódromos, kartódromos outdoor (externo);
- cemitérios;
- centros de controle de voos;
- crematórios e ossários;
- estabelecimentos de comércio varejista de combustível;
- pistas de motocross, postos de combustível.

4. USO INDUSTRIAL E TECNOLÓGICO

4.1 INDUSTRIAL DE TRANSFORMAÇÃO E EXTRATIVISMO INDUSTRIAL 1

Definição: atividades industriais de pequeno porte, compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem, assim como atividades manufatureiras, de caráter semiartesanal, com baixa mobilização de recursos e escala de produção.

Essa categoria é composta pela fabricação e/ou processamento de:

- absorventes, fraldas e similares;
- acessórios de vestuário e de calçados;
- acessórios para animais;
- acessórios para eletrônicos;
- adesivos, etiquetas ou fitas adesivas;
- aeromodelismo;
- agulhas e alfinetes;
- artefatos de bambu;
- artefatos de junco e vime;
- artefatos de lona;
- artesanatos em geral;
- artigos de caça e pesca;
- artigos de carpintaria;
- artigos de colchoaria;
- artigos de cortiça;
- artigos de couro;
- artigos de cutelaria;
- artigos de decoração;
- artigos de esporte e jogos recreativos;
- artigos de joalheria;
- artigos de pele;
- artigos para bijuteria e semijoias;
- artigos para brindes;
- bebidas artesanais;
- bordados;
- box para banheiro;
- cortinas;
- materiais terapêuticos;
- pães e similares;
- perucas;
- produtos alimentícios.

4.1.2 INDUSTRIAL 2

Definição: atividades industriais de pequeno e médio porte, compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona, com potencial de geração de baixo impacto sobre o meio ambiente e de incomodidade sobre a vizinhança.

Observação: essa categoria inclui aquelas atividades da categoria INDUSTRIAL 1 quando consideradas de MÉDIO PORTE.

Essa categoria é composta por:

- cozinha industrial;
- empacotamento de alimentos;
- envase de água mineral;
- envase de bebidas;
- indústria alimentícia;
- indústria gráfica e/ou editora;
- montagem de estruturas metálicas;
- tornearia (2 tornos no máximo);
- torrefação e moagem de cereais e grãos.

E pela fabricação e/ou processamento de:

- acessórios para panificação;
- antenas;
- aparelhos de medidas;
- aparelhos ortopédicos ou terapêuticos;
- aquecedores, peças e acessórios;
- artefatos de borracha;
- artefatos de cerâmica e porcelanas;
- artefatos de fibra de vidro;
- artefatos de gesso;
- artefatos de plástico;
- artefatos de metal;
- artefatos de papel e papelão;
- artefatos de parafina;
- artigos diversos de fibra;
- artigos diversos de madeira;
- artigos para cama, mesa e banho;
- artigos para refrigeração;

- artigos têxteis;
- barcos, lanchas, equipamentos náuticos e similares;
- bicicletas;
- brinquedos;
- concentrados aromáticos;
- cordas e barbantes;
- estofados;
- gelo;
- instrumentos musicais;
- laticínio;
- luminosos;
- molduras;
- móveis;
- pincéis, brochas, espanadores, vassouras e similares;
- produtos desidratados;
- produtos de higiene pessoal;
- produtos de limpeza;
- tapetes e capachos.

4.1.3 INDUSTRIAL 3

Definição: atividades industriais, em qualquer porte, compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de médio impacto sobre o meio ambiente e de incomodidade sobre a vizinhança.

Observação: essa categoria inclui aquelas atividades das categorias INDUSTRIAL 1 e INDUSTRIAL 2 quando consideradas de GRANDE PORTE.

Essa categoria é composta por:

- destilação de álcool;
- envase de produtos químicos;
- fiação;
- frigorífico (sem abate de animais);
- fundição;
- indústria cerâmica (argila, porcelana e similares);
- indústria de bebidas;
- indústria de compensados, laminados, madeira e aglomerados;
- indústria de fumo e tabaco;
- indústria mecânica ou eletromecânica;
- indústria de produtos biotecnológicos;
- indústria de remoldagem, recapagem ou recauchutagem de pneus;
- lavanderia industrial;
- madeireira (desdobramento);
- montagem de peças;
- montagem de veículos em geral;
- olaria (encaminhamento ao Conselho Municipal o Plano Diretor, independentemente da zona, eixo ou setor);
- reciclagem (coleta e triagem);
- serralha;
- serralheria;
- usinagem;
- tornearia (com mais de 2 tornos).

E pela fabricação e/ou processamento de:

- açúcares;
- adubos orgânicos;
- aparelhos, peças e acessórios para agropecuária;
- argamassa;
- armas e munições em geral;
- artigos de material plástico e/ou acrílico/polímeros;
- artigos pirotécnicos;
- asfalto;
- bombas e motores hidrostáticos;
- caçambas;
- cal;
- câmaras de ar;
- carretas e carrocerias para veículos automotores;
- carroças;
- carvão ativado;
- casas pré-fabricadas;
- ceras;
- churrasqueira e lareiras;
- cimento;
- cola;
- corretivos do solo;
- cristais;
- equipamentos contra incêndio;

- equipamentos de transporte vertical;
- equipamentos hospitalares;
- equipamentos para transmissão industrial;
- esmaltes;
- espumas;
- estruturas metálicas;
- gesso;
- graxas e lubrificantes;
- impermeabilizantes;
- isolantes térmicos;
- isopor;
- laminados;
- lâmpadas;
- máquinas e equipamentos agrícolas;
- máquinas motrizes não elétricas;
- massas para vedação;
- massa plástica;
- moldes e matrizes de peças e embalagem plástica;
- pré-moldados e artefatos de cimentos e concreto;
- peças e acessórios para veículos e motocicletas;
- peças e equipamentos mecânicos;
- pneumáticos;
- produtos veterinários;
- rações e alimentos preparados para animais;
- tecidos.

4.1.4 INDUSTRIAL 4

Definição: atividades industriais, de qualquer porte, compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona, com potencial de geração de médio impacto sobre o meio ambiente e de incomodidade sobre a vizinhança.

Essa categoria é composta por:

- borracha e látex sintéticos;
- indústria de abrasivo;
- indústria de recicláveis;
- indústria farmacêutica;
- indústria metalúrgica;
- indústria petroquímica;
- indústria química;
- pneus;
- tinturaria industrial;
- tratamento de superfície: galvanoplastia, cromagem, zincagem, anodização, niquelagem, fosfatização e similares;
- tratamento de resíduos da construção civil;
- tratamento de resíduos de serviços de saúde;
- tratamento de resíduos industriais;
- usina de concreto;
- usina de reciclagem.

E pela fabricação e/ou processamento de:

- adubos químicos;
- caldeiras;
- combustíveis e lubrificantes;
- defensivos agrícolas;
- explosivos;
- espelho;
- fósforos;
- fungicidas, formicidas e inseticidas;
- papel e celulose;
- tintas, vernizes, solventes e resinas;
- vidros.

4.1.5 INDUSTRIAL 5

Definição: atividades industriais extrativistas, de produção mineral e as atividades relacionadas, cuja adequação à vizinhança depende de licenciamento ambiental e de análise de impacto, independentemente da área construída, as quais deverão atender às disposições e procedimentos de licenciamento ambiental e mineral da ANM (Agência Nacional de Mineração), do órgão ambiental estadual e ao disposto no Zoneamento Mineral da Região Metropolitana de Curitiba.

Essa categoria é composta por:

- Extração de Areia;
- Extração de Argila;
- Extração de Cal;
- Extração de Caolim;

- Extração de Cimento;
- Extração de Madeira;
- Extração de Minérios;
- Extração de Pedras;
- Extração Vegetal;
- Olaria.

4.2 TECNOLÓGICO

Definição: atividades de elevada carga de conhecimento técnico-científico, com caráter estratégico para o desenvolvimento econômico municipal, com ênfase no desenvolvimento e produção de tecnologias da informação e comunicação, bem como de pesquisa e instalação de instituições e serviços relacionados.

Essa categoria é composta por:

- aeroespacial;
- atividades de sedes de empresas e de consultoria em gestão empresarial;
- big data;
- biologia sintética;
- centros de inovação e pesquisa;
- empresas de base tecnológica;
- equipamentos eletrônicos;
- instituições de ensino, inovação, pesquisa e desenvolvimento científico;
- instrumentos ópticos e de precisão;
- Inteligência Artificial (IA);
- internet das coisas (IoT);
- manufatura aditiva (3D);
- pesquisa e desenvolvimento científico, pesquisas e tecnologia ambiental;
- recursos energéticos;
- robótica;
- serviços de desenvolvimento tecnológico de segmentos diversos;
- serviços de informação, comunicação e multimídia;
- sistema cyber físicos (CPS);
- sistemas de mobilidade;
- startups;
- tecnologia médica;
- telecomunicações;
- testes e análises técnicas e bioquímicas.

4.3 AGROPECUÁRIO E EXTRATIVISTA

4.3.1 HORTICULTURA E FLORICULTURA

Definição: atividades dedicadas ao cultivo de verduras e legumes (olericultura), plantas frutíferas (fruticultura) e plantas ornamentais (horticultura ornamental, floricultura e paisagismo).

4.3.2 AGRICULTURA

Definição: atividades de produção agrícola, tais como as atividades de semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais e respectivos processos técnicos, de forma que seja cumprida a função social e econômica da propriedade rural e o adequado abastecimento alimentar.

4.3.3 PECUÁRIA

Definição: conjunto de processos técnicos usados na domesticação de gado e outros animais para obtenção de produtos com objetivos econômicos.

4.3.4 PRODUÇÃO FLORESTAL

Definição: conjunto de processos técnicos usados na fabricação de produtos madeireiros e não-madeireiros provenientes de florestas, destinados a necessidades socioeconômicas, através de suprimento sustentado de matéria-prima de origem vegetal; inclui métodos naturais que permitem regenerar e melhorar os povoamentos florestais (silvicultura).

4.3.5 PESCA E AQUICULTURA

Definição: atividades de cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático, implicando a propriedade do estoque sob cultivo equiparada à atividade agropecuária.

Essa categoria é composta por:

- Sítios dedicados à criação de peixes e demais animais oriundos do meio aquático;
- Pesque-pague;

- Aquários naturais de criação;
- Açudes.

4.3.6 EXTRATIVISMO MINERAL

Definição: atividades de extração de material mineral, como areia, argila, saibro, cal, água mineral, óleos, gases, minerais preciosos e minerais metálicos ou não-metálicos.

Essa categoria é composta por:

- Extração de Areia;
- Extração de Argila;
- Extração de Cal;
- Extração de Caolim;
- Extração de Cimento;
- Extração de Madeira;
- Extração de Minérios;
- Extração de Pedras;
- Extração Vegetal;
- Olaria.

ANEXO V

QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO - EXCETO CITCOL

<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/ANEXO-V--Quadro-de-ParAmetros-de-Ocupacao-EXCETO-CITCOL.pdf>

ANEXO VI

QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DA CIDADE INDUSTRIAL E TECNOLÓGICA DE COLOMBO - CITCOL

<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/ANEXO-VI--Quadro-de-ParAmetros-de-Ocupacao-CITCOL.pdf>

ANEXO VII

QUADRO DOS PARÂMETROS DE USO - EXCETO CITCOL

<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/ANEXO-VII--Quadro-de-ParAmetros-de-Uso-EXCETO-CITCOL.pdf>

ANEXO VIII

QUADRO DE PARÂMETROS DE USO - CITCOL

<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/ANEXO-VIII--Quadro-de-ParAmetros-de-Uso-CITCOL.pdf>

ANEXO IX

QUADRO DE PARÂMETROS CNAES

<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/ANEXO-IX--Quadro-de-ParAmetros-por-CNAE.pdf>

ANEXO X

QUADRO DE PARÂMETROS DE USO COMUNITÁRIO

<https://prefeitura.colombo.pr.gov.br/downloads/procuradoria/ANEXO-X--Quadro-de-ParAmetros-de-Uso-USO-COMUNITARIO.pdf>

ANEXO XI

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.
- Afastamento Mínimo: distância perpendicular mínima entre a edificação e as divisas do lote, gleba ou unidade autônoma, ou a distância perpendicular mínima entre a edificação e o eixo geométrico da via lindeira ao lote, gleba ou unidade autônoma, a depender do caso.
- Alinhamento predial: Linha divisória entre o lote e o logradouro público.
- Área Construída Computável: somatório das áreas construídas de uma edificação, todos os pavimentos, utilizada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- Área Construída não Computável: área construída não considerada para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento.
- 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 Instalada: área, construída ou não, efetivamente ocupada por uma atividade ou empreendimento, sendo áreas destinadas à realização de funções intrínsecas ao funcionamento da atividade ou empreendimento como, por exemplo, estocagens diversas, secagens, lavagens, pátio de manobras, shows, feiras, exposição, eventos diversos e outras, excluem-se a esse conceito áreas de estacionamento de veículos destinadas ao público usuário da edificação ou empreendimento.

- 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, na Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, 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, de 25 de maio de 2012.

- 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.

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

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

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

- 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.

- Calçada: parte da via reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

- 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.

- Canteiro: divisor físico construído entre dois leitos carroçáveis de uma mesma via, podendo este ser pavimentado ou ajardinado.

- Certidão de Uso e Ocupação do Solo: consulta prévia emitida pela Prefeitura Municipal que atesta/indica/define o zoneamento de uso e ocupação do solo das atividades instaladas ou a se instalar no município, em consonância com os parâmetros estabelecidos nos Anexos III e IV.

- Coeficiente de Aproveitamento: índice de construção que, multiplicado pela área do lote ou gleba, define o seu potencial construtivo, podendo ser básico e máximo.

- Coeficiente de Aproveitamento Básico - CA bás.: define o limite do potencial construtivo que pode ser utilizado de forma não onerosa, gratuitamente.

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo - CA máx.: define o limite máximo edificável em um lote ou gleba, sendo que a diferença de potencial construtivo apresentado pela subtração do coeficiente máximo e básico é objeto de Outorga Onerosa.

- Coeficiente de Aproveitamento Mínimo - CA mín.: define o limite mínimo do potencial construtivo a ser utilizado de forma não onerosa e necessário para que o imóvel cumpra com a sua função social. Lotes localizados em zonas onde se determina o CA mín estão sujeitos aos instrumentos urbanísticos do Parcelamento, Edificação e Urbanização Compulsórios - PEUC e IPTU Progressivo no Tempo.

- 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, por exemplo, equipamentos destinados para administração pública, para segurança e proteção pública, para serviços públicos, como escolas, postos de saúde, postos policiais, teatros, bibliotecas de caráter público. Espaços destinados para o desenvolvimento de atividades religiosas não entram nesta categoria.
- 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 e 2019, ressalvada a exigência cumulativa de restrição de ocupação na área limreira 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 limreira 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.

- Habitação Multifamiliar: edificação ou edificações localizadas em um mesmo lote, gleba ou unidades autônomas destinada à moradia, constituída de mais de uma unidade domiciliar, em tipologia de casas ou apartamentos.

- Habitação Unifamiliar: edificação destinada à moradia, constituída de uma única unidade domiciliar.

- 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.

Infraestrutura Urbana Mínima: existência de arruamento, de rede de distribuição de energia, de iluminação pública e de rede de distribuição de água potável.

- Infraestrutura Urbana ou Infraestrutura Urbana 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, sistema de coleta e destinação de resíduos e rejeitos, redes de hidrantes, 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.

- Largura Real da Via: caixa da via ou faixa total da via, largura efetiva da via incluindo as pistas, o passeio adjacente e o canteiro central, medida perpendicularmente ao alinhamento da via, tendo como ponto referencial o centro da testada ou limite da frente do lote, gleba ou unidade autônoma.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.
- Passeio: parte da calçada livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres e, excepcionalmente de ciclistas.
- 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: parte da via destinada à circulação e/ou estacionamento de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas, ilhas ou aos canteiros.
- 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.
- Potencial Construtivo: produto resultante da multiplicação da área do lote ou da gleba pelo Coeficiente de Aproveitamento Básico ou Máximo permitido na zona onde se situe.
- 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 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 remembramento: elaboração formal, documental e técnica, para concepção, com vistas à execução de remembramento.
- 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.

- Taxa de cobertura arbórea: equivale à área ocupada pela projeção da copa das árvores plantadas no lote e tem por referência, para efeito de cálculo, o porte das espécies.

- Taxa de Ocupação: é o percentual máximo da área do lote ou gleba que pode ser ocupado pela projeção horizontal da edificação, com cobertura, ao nível do solo.

- Taxa de Permeabilidade: o percentual mínimo da área do lote ou gleba que deve ser mantido obrigatoriamente permeável à água e com a cobertura vegetal de estratos arbóreos, arbustivos e forração.

- 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.

- Urbanização: qualquer forma de intervenção urbanística como loteamento, desmembramento, desdobro, remembramento ou condomínio urbanístico.

- Via arterial: é via de elevada capacidade de tráfego que tem como objetivo promover a estruturação da malha urbana, por meio de ligação entre diferentes bairros ou regiões da cidade, proporcionar ligações transversais e longitudinais em complementação a estruturação das vias coletoras e principais com o objetivo de conduzir o tráfego nos percursos de maior distância e proporcionar ligações entre bairros.

- Via Coletora: é aquela que liga um ou mais bairros entre si e coleta ou distribui o trânsito das vias principais, arteriais e locais dentro das regiões da cidade.

- Via Principal: é via de alta capacidade de tráfego que tem como objetivo promover a macro estruturação da malha urbana, por meio de ligação entre diferentes bairros ou regiões da cidade, proporcionar ligações transversais e longitudinais em complementação a estruturação das vias coletoras com o objetivo de conduzir o tráfego nos percursos de média distância e proporcionar ligações entre bairros.

- Vias ou vias de circulação: espaço destinado para o deslocamento e circulação de pessoas, veículos e animais, podendo ter pistas de rolamento, faixas de trânsito, acostamentos, estacionamentos, canteiros centrais, passeios, equipamentos públicos, sinalização, acessos etc.

- 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.

Publicado por:

Bianca Maria Dias

Código Identificador:34E7A421

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná
no dia 21/08/2025. Edição 3346

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>