LEI Nº 3084/2015

SÚMULA: Estabelece critérios e parâmetros para licenciamento de Condomínios Residenciais Horizontais e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CASTRO, ESTADO DO PARANÁ decretou e eu PREFEITO MUNICIPAL sanciono a presente LEI:

Art. 1° Entende-se por Condomínio Residencial Horizontal o imóvel indiviso, com unidades edificadas ou organizado em unidades imobiliárias de uso privativo destinadas a unidades habitacionais e seus complementos de uso comum, de até três pavimentos, de acesso exclusivo a seus condôminos.

Art. 2° Classifica-se o Condomínio Residencial Horizontal,

I - no modo condomínio edilício, às edificações de até três pavimentos ou conjunto de tais edificações, construídos em um único imóvel urbano regular e contínuo, sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais unifamiliares, passíveis de alienação, no todo ou em parte, objetivamente considerados, constituindo, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações da lei,

II - no modo condomínio de unidades imobiliárias ou condomínio de lotes, ao conjunto de parcelas individualizadas de solo de uso privativo, componentes de um imóvel, único e contínuo, urbanizado a modos de loteamento regular, resultando em unidades isoladas entre si, destinadas a edificação para fins residenciais unifamiliares de até três pavimentos, passíveis de alienação, no todo ou em parte, objetivamente considerados, que constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações da lei.

Art. 3° Para efeitos de licenciamento, os condomínios residenciais horizontais deverão contemplar os seguintes critérios:

I - quando condomínio edilício:

a) Edificação única multifamiliar ou múltipla unifamiliar;

b) Formação de conjunto de unidades habitacionais privadas, autônomas ou interdependentes, geminadas ou não, em lote único ou lotes unificados contínuos;

c) Configuração de parcelas de uso privativo de solo correspondente à área de projeção da unidade edilícia, acrescida de seu espaço útil de entorno imediato;

d) Não parcelamento em lotes autônomos;

e) Indivisibilidade das áreas de uso exclusivo.

II - quando condomínio de unidades imobiliárias:

a) Loteamento residencial diferenciado de acesso privativo aos condôminos;

b) Execução, instalação, operação e manutenção de todos os equipamentos e serviços urbanos e comunais internos e seus acessos ao encargo do condomínio;

c) Parcelas caracterizadas como áreas de uso exclusivo correspondentes a uma única unidade edilícia residencial a edificar;

d) Não parcelamento em lotes autônomos;

e) Indivisibilidade das unidades imobiliárias.

§ 1° O condomínio edilício deverá ser submetido à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano contendo os projetos completos das unidades individuais, respectivas áreas de uso privativo, infraestrutura e edificações de uso comum, se houver.

§ 2º O condomínio de unidades imobiliárias deverá ser submetido à aprovação prévia da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano contendo os projetos completos do parcelamento das áreas de uso privativo, da infraestrutura urbana interna e de acessos e das edificações de uso comum, se houver.

§ 3° Os projetos das unidades habitacionais do condomínio de unidades imobiliárias serão submetidos individualmente à aprovação, após a aprovação dos projetos citados no parágrafo anterior.

Art. 4° Um condomínio residencial horizontal somente será licenciado se a respectiva área estiver inserida em perímetro urbano ou, se rural, apresentar efetivo potencial de urbanização e o empreendimento oferecer medidas mitigadoras ao impacto ambiental e de vizinhança e compatibilidade de uso e ocupação do solo com a zona ou macrozona onde se insere.

Parágrafo único. Consideram-se urbanizáveis para efeitos desta lei os imóveis que reúnam as seguintes características:

a) Localizem-se internamente ao perímetro urbano ou tenham potencial de urbanidade;

b) Apresentem caráter não produtivo agrícola ou extrativista ou possam de como tal ser descaracterizados;

c) Situem-se em área de tendência da expansão urbana, dotados de serviços públicos básicos ou com viabilidade de sua extensão;

d) Apresentem características pedológicas, geológicas e ambientais capazes de suportar urbanização e edificação;

e) Tenham acessos viários articuláveis com a malha viária urbana existente ou razoável potencial de acessibilidade;

Art. 5° As áreas para condomínios residenciais horizontais, quando em zona urbana consolidada, não poderão exceder a 10,00 ha.

§ 1° Em caráter excepcional, poderão ser admitidos condomínios residenciais horizontais de até 25,00 ha quando situados internamente ao perímetro urbano, se em Zona de Expansão Urbana ou se situados em projeto de urbanização previamente aprovado, desde que não ofereçam obstáculo à expansão da rede viária e de suprimentos urbanos existentes e projetados.

§ 2° Nas áreas externas, ao perímetro urbano, serão admitidos condomínios residenciais horizontais com áreas de até 50,00 ha, desde que localizados à margem de rodovias e seja reservada faixa de solo capaz de implantação de via pública periférica em continuidade à rede viária existente ou projetada.

§ 3° Em quaisquer circunstâncias, não serão computadas para efeito de cálculo das áreas dos parágrafos anteriores as áreas de preservação permanente, áreas verdes, áreas de uso institucional, vias de acesso e vias de contorno e demais áreas destinadas ao uso público.

Art. 6° Ao condomínio residencial horizontal com mais de 20 unidades imobiliárias ou área de terreno equivalente a mais de 20 vezes a do lote mínimo definido para a Zona será exigida a reserva de áreas verde e de uso institucional, externo ao condomínio, com acesso público, nas proporções definidas em Lei.

Art. 7° O condomínio residencial horizontal com mais de 0,5 ha deverá ser dotado de acesso de serviço e emergência, preferencialmente em testada diversa do acesso principal.

Art. 8° Não serão admitidos lotes, reservas imobiliárias ou parcelas remanescentes sem destinação de uso com mais de 2,0 ha ou 10% da área total do empreendimento.

Art. 9° As vias de acesso a um condomínio serão públicas e, na sua inexistência, deverão ser criadas em projeto, segundo traçado básico determinado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, implantadas pelo interessado e entregues ao Município com todos os complementos.

Art. 10. As vias internas de um condomínio, com sua infraestrutura, a qualquer tempo, quando configurado o interesse social ou o interesse da administração pública, ficam sujeitas à desapropriação, mediante justa indenização em dinheiro, e integradas e franqueadas ao sistema viário público.

Art. 11. Os projetos de condomínios residenciais horizontais com mais de 20 unidades ou mais de 0,5 ha serão submetidos à apreciação prévia do Conselho Municipal de Desenvolvimento quanto à sua admissibilidade, bem como quanto aos casos omissos nesta lei.

Art. 12. Os projetos de condomínios residenciais horizontais, qualquer que seja sua modalidade, bem como suas unidades edilícias, atenderão aos parâmetros urbanísticos e de construção dispostos nas Leis pertinentes aplicáveis.

Art. 13. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Castro, em 22 de maio de 2015.

(a) Reinaldo Cardoso
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº	**42/2015**
INICIATIVA	**EXECUTIVO MUNICIPAL**
DATA DE PUBLICAÇÃO	**27-05-2015 – DIÁRIO OFICIAL ELETRÔNICO Nº 819**