Ofício Gabinete nº 343/2021

Araucária, 08 de fevereiro de 2021.

Excelentíssimo Senhor
CELSO NICÁCIO DA SILVA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei nº 2.362/2021 - Dispõe sobre os parâmetros para implantação de CONDOMÍNIO HABITACIONAL DE LOTES URBANOS de acordo com a legislação urbanística municipal e a Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências.

Senhor Presidente:

Com o presente estamos encaminhando a Vossa Excelência e demais pares dessa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação, o Projeto de Lei nº 2.362/2021 que dispõe sobre os parâmetros para implantação de CONDOMÍNIO HABITACIONAL DE LOTES URBANOS de acordo com a legislação urbanística municipal e a Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências

Esta Lei regulamenta e fixa parâmetros para implantação de condomínios habitacionais de lotes urbanos, de acordo com a legislação urbanística municipal e a Lei Federal nº 13.465/2017, definindo os parâmetros urbanísticos e os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de condomínios habitacionais de lotes urbanos no Município. Esta Lei permitirá a modernização da legislação urbanística municipal, agregando novas configurações de ocupação do solo no Município e atendendo às novas demandas de tipologia de moradia no Município.

Desse modo, solicitamos que Vossa Excelência e demais Vereadores que compõem essa Câmara Municipal, apreciem e votem o Projeto de Lei, **em caráter de urgência, na forma estabelecida no artigo 42, § 1º da Lei Orgânica do Município de Araucária.**

A presente solicitação de urgência justifica-se na necessidade de regulamentar a matéria e possibilitar sua aplicação e desenvolvimento do município.

Na oportunidade renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa Legislativa, nossa estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 31.681/2020

PROJETO DE LEI Nº 2.362, DE 08 DE FEVEREIRO DE 2021 - CONDOMÍNIO HABITACIONAL DE LOTES URBANOS

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 2
CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS 4
Seção I - Da Infraestrutura Mínima dos Condomínios Habitacionais de Lotes Urbanos 6
Seção II - Das Áreas de Uso Comum dos Condomínios Habitacionais de Lotes Urbanos 7
Subseção I – Das Vias Internas de Circulação 8
Subseção II – Das Áreas de Estacionamento 9
Subseção III – Das Áreas de Recreação 9
Seção III - Dos Sublotes 9
CAPÍTULO III – DA APROVAÇÃO 10
CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES 10
CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS 11
Anexo I – Parâmetros de Ocupação para Sublotes em Condomínios Habitacionais de Lotes Urbanos 13
ANEXO II – Dimensionamento dos demais Parâmetros de Ocupação em Sublotes 14
Anexo III – Glossário de Definições e Termos Técnicos 16

PROJETO DE LEI Nº 2.362, DE 08 DE FEVEREIRO DE 2021 - CONDOMÍNIO HABITACIONAL DE LOTES URBANOS

Dispõe sobre os parâmetros para implantação de CONDOMÍNIO HABITACIONAL DE LOTES URBANOS de acordo com a legislação urbanística municipal e a Lei Federal nº 13.465/2017, e dá outras providências.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei regulamenta e fixa parâmetros para implantação de condomínios habitacionais de lotes urbanos, de acordo com a legislação urbanística municipal e a Lei Federal nº 13.465/2017, suas alterações e demais disposições sobre a matéria, complementada pelas normas específicas de competência do Município.

Art. 2º Esta Lei tem como objetivos:

I - definir os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de condomínios habitacionais de lotes urbanos;

II - assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de uso e ocupação do solo;

III - adequar a legislação municipal às novas demandas do mercado imobiliário, surgidas com a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 3º Os condomínios habitacionais de lotes urbanos somente serão permitidos nas zonas onde o uso habitacional para condomínio habitacional horizontal seja adequado, conforme estabelecido na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Os condomínios habitacionais de lotes urbanos situados na Zona da Área de Proteção Ambiental (APA) do Passaúna (ZAPA) deverão observar a legislação estadual específica da área, complementada pelas disposições da presente Lei e da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 2º Os parâmetros de ocupação para o lote de Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos serão aqueles estabelecidos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, além do disposto na presente Lei.

§ 3º Os parâmetros de ocupação para os sublotes de Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos serão aqueles estabelecidos no Capítulo II, Seção III – Dos Sublotes e nos Anexos I e II, desta Lei.

§ 4º A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona em que se insere a terreno ou lote.

Art. 4º Para efeito da presente Lei, considera-se:

I - área de uso comum - aquela destinada ao uso comum dos proprietários do condomínio, podendo ser edificada ou não, sendo consideradas as vias internas de circulação, áreas de recreação, áreas verdes urbanas, reservatórios de água, redes de distribuição de água, rede de energia elétrica, os muros, gradis e cercas externas, portaria e área administrativa, os Remanescentes Florestais Nativos, Área de Preservação Permanente (APP), estacionamento, pórticos, entre outras áreas que forem de uso comum, de acordo com as exigências desta Lei e especificadas no projeto arquitetônico, não podendo a propriedade destas ser transmitida ao Município de Araucária;

II - condomínio habitacional de lote urbano – tipo de habitação multifamiliar de condomínio habitacional horizontal, composto de sublotes transversais ao alinhamento predial sem edificação vinculada, mas necessariamente vinculados a uma fração ideal de áreas de uso comum;

III - fração ideal - é o sublote acrescido da cota da parte relativa às áreas comuns;

IV - sublote (ou unidade autônoma) - é a área privativa que corresponde aos lotes edificados ou não de um condomínio;

V - via interna de circulação – é a área privativa, de uso comum, destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres.

Parágrafo único. Nos condomínios habitacionais de lotes urbanos não será permitida a tipologia de sublotes paralelos ao alinhamento predial.

Art. 5º Não será permitida a implantação de condomínios habitacionais de lotes urbanos em:

I - terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas, através do sistema de drenagem;

II - terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

III - terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

IV - terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo geotécnico e sondagem, sempre que achar necessário;

V - terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VI - áreas marginais a lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;

VII - Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Remanescentes Florestais Nativos;

VIII. áreas que possam desfigurar ou prejudicar locais de interesse paisagístico, histórico e/ou patrimonial;

IX - áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, ou seja, da infraestrutura urbana, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

X - situações que para a sua implantação seja necessário interromper alguma via existente ou prevista dentre as diretrizes viárias regionais ou na Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal;

XI - em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Parágrafo único. As áreas previstas nos incisos VI, VII e VIII, do presente artigo, poderão constituir parte dos condomínios habitacionais de lotes urbanos, desde que não sejam consideradas como área útil.

Art. 6º Para a categoria de Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos não há necessidade de vincular a aprovação simultânea dos projetos das edificações dos sublotes à aprovação do condomínio, sendo cada sublote considerado como unidade autônoma e a ela atribuindo-se fração ideal do terreno que será proporcional ao todo, de acordo com o art. 8º, da Lei nº 4.591/1964 e art. 1.358-A, da Lei nº 10.406/2002.

Art. 7º Cada projeto arquitetônico para construção das edificações nos sublotes será aprovado individualmente após a emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO) referente ao Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos.

§ 1º Admite-se a cada proprietário do sublote a sua livre utilização e edificação, respeitadas esta Lei e a legislação ambiental e urbanística municipal.

§ 2º O empreendedor e/ou os proprietários poderão estabelecer na Convenção Condominial condições específicas de ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que a legislação urbanística municipal.

§ 3º As informações deste artigo deverão constar na Convenção Condominial.

Art. 8º Os condomínios habitacionais de lotes urbanos classificam-se quanto ao porte em:

I - pequeno porte - até 16 (dezesseis) sublotes;
II - médio porte - de 17 (dezessete) a 50 (cinquenta) sublotes;
III - grande porte - acima de 50 (cinquenta) até 200 (duzentos) sublotes.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 9º Para aprovação do projeto de Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos, o interessado deverá cumprir as solicitações estabelecidas na presente Lei, na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e Edificações, no Código de Posturas, no Código Ambiental e demais legislações ambientais e urbanísticas municipais, estaduais e federais pertinentes.

Art. 10. Para a implantação de Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos, com área útil a partir de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) deverá ser doada ao Município de Araucária 10% (dez por cento) da área útil do terreno, em área contígua localizada fora dos limites do condomínio, para fins institucionais, a ser analisada pelo órgão gestor municipal de planeja-

mento, devendo ser transferida através de escritura pública de doação sem qualquer ônus ou encargo ao Município.

§ 1º A área a ser doada deverá possuir testada para logradouro público e ter sua área total em um só perímetro, podendo a área excedente estar localizada em outro trecho do empreendimento, a critério do órgão gestor municipal de planejamento.

§ 2º As áreas institucionais a serem doadas não poderão estar situadas em áreas ambientalmente protegidas ou em áreas não edificáveis e deverão apresentar declividade máxima de 15% (quinze por cento).

§ 3º As áreas institucionais a serem doadas não poderão possuir vegetação que não seja passível de supressão e, nos casos onde haja vegetação, o empreendedor deverá possuir autorização de corte expedida pelo órgão ambiental competente, bem como efetuar a sua supressão.

§ 4º Excepcionalmente, a critério do órgão gestor municipal de planejamento, a doação das áreas institucionais poderá ser efetuada em área não contígua ao empreendimento, levando-se em consideração a proporcionalidade dos valores dos terrenos.

Art. 11. Os condomínios habitacionais de lotes urbanos implantados em terreno ou lote oriundo de parcelamento anterior estão desonerados de doação de área institucional, desde que a doação já tenha sido feita no parcelamento anterior, comprovada através de documentação pertinente, respeitada a legislação incidente.

Art. 12. Todos os custos relativos à doação, o que inclui eventuais impostos, taxas, emolumentos e todo tipo de custos envolvidos serão suportados exclusivamente pelo doador, sejam eles decorrentes da lavratura de escritura, sejam do registro da mesma.

Art. 13. Não poderá ser doada área de recreação, área verde urbana, Área de Preservação Permanente (APP), Remanescentes Florestais Nativos ou vias internas de circulação do Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos ao Município, exceto para implantação de diretrizes viárias futuras ou situação de utilidade pública.

Parágrafo único. A doação de área ao Município para implantação de diretrizes viárias futuras de que trata o caput deste artigo, não obriga a execução da via pela Municipalidade.

Art. 14. Junto ao acesso principal do Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos, deverá ser destinado espaço para localização de medidores e áreas destinadas para armazenagem dos resíduos sólidos atendidos pela coleta pública, dentro do limite do imóvel com acesso para a via pública.

Art. 15. Os parâmetros de altura mínima e máxima para vedação dos condomínios habitacionais de lotes urbanos, tanto para fachada como nas divisas laterais e de fundos, assim como os materiais permitidos, são aqueles estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 16. Os condomínios habitacionais de lotes urbanos se adequarão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinados pelo Município e à Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a estrutura urbana existente.

§ 1º No caso de existência de diretriz viária municipal, dada através da Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário, que seccione o lote objeto de implantação de Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos, quando for o caso, o lote deverá ser anteriormente objeto de parcelamento, em acordo com a Lei de Parcelamento do Solo.

§ 2º Para o caso de existência de diretriz viária regional, o órgão metropolitano deverá ser consultado.

Art. 17. Entre 2 (dois) ou mais condomínios habitacionais de lotes urbanos contíguos, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, considerando a necessidade de ampliação do sistema viário municipal, a critério do órgão gestor de mobilidade.

Parágrafo único. A implantação e execução da via, bem como de toda a sua infraestrutura, fica a cargo dos empreendedores.

Art. 18. No caso de interesse por parte do proprietário, a infraestrutura externa à área do Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos poderá ser implantada pelo mesmo, às suas expensas, de acordo com as diretrizes do Município.

Art. 19. Para análise de áreas ambientalmente protegidas, o órgão de meio ambiente competente deverá ser consultado.

Seção I - Da Infraestrutura Mínima dos Condomínios Habitacionais de Lotes Urbanos

Art. 20. Os condomínios habitacionais de lotes urbanos deverão apresentar infraestrutura mínima contendo:

I - sistema de abastecimento de água;
II - sistema de esgotamento sanitário;
III - pavimentação das vias internas de circulação;
IV - rede interna de distribuição de energia elétrica;
V - rede de drenagem de águas pluviais;
VI - sistema de contenção de cheias;
VII - iluminação das áreas comuns.

Parágrafo único. A implantação de toda a infraestrutura será de responsabilidade do requerente, condição para a emissão de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO).

Art. 21. Quando os condomínios habitacionais de lotes urbanos possuírem 5 (cinco) ou mais sublotes deverão apresentar os projetos de pavimentação das vias internas de cir-

culação, da rede de drenagem de águas pluviais e do reservatório de contenção de cheias e do sistema de esgotamento sanitário, de acordo com as seguintes determinações:

I - projeto de pavimentação das vias internas de circulação, a ser apresentado ao órgão gestor municipal de urbanismo, contendo no mínimo:

a) tipo de pavimentação da pista de rolamento e da calçada;
b) declividade do pavimento;
c) seção transversal.

II - projeto de rede de drenagem das águas pluviais e do reservatório de contenção de cheias deverão atender ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município, considerando para efeito de cálculo as áreas de uso comum impermeáveis, assim como a soma das áreas máximas de impermeabilidade dos sublotes do condomínio habitacional de lotes urbanos;

III - projeto de esgotamento sanitário, quando houver necessidade de solução alternativa, deverá ser aprovado pelo órgão gestor municipal de meio ambiente.

§ 1º A impossibilidade de execução de qualquer item da infraestrutura deverá ser tecnicamente justificada e sua aceitação ficará a critério dos órgãos competentes.

§ 2º Os projetos com menos de 5 (cinco) sublotes deverão contemplar a infraestrutura descrita no *caput* do Art.20, mas sem a necessidade de apresentação e aprovação dos projetos para os órgãos competentes.

§ 3º Todos os projetos deverão observar ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 22. Todos os projetos complementares estabelecidos no art. 20, desta Lei deverão apresentar ART/RRT dos respectivos responsáveis técnicos.

Seção II - Das Áreas de Uso Comum dos Condomínios Habitacionais de Lotes Urbanos

Art. 23. As áreas de uso comum dos condomínios habitacionais de lotes urbanos deverão ter as seguintes características de implantação:

I - áreas destinadas a guaritas, escadas, rampas, lixeiras, pórticos, abrigos para gás e demais áreas de serviço de apoio deverão atender ao disposto no Código de Obras e Edificações e à Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II - em caso de existência de pórtico de acesso, o mesmo deverá seguir o Código de Obras e Edificações, além das normas e orientação do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná;

III - áreas destinadas para armazenagem dos resíduos sólidos atendidos pela coleta pública deverão atender ao disposto no Código Ambiental Municipal quanto à sua localização, dimensionamento e características;

IV - os Remanescentes Florestais Nativos e as Áreas de Preservação Permanente (APPs), quando existentes, deverão atender ao disposto no Código Ambiental Municipal;

V - as áreas de recreação, vias internas de circulação e as áreas de estacionamento deverão atender ao disposto na presente Lei.

§ 1º Fica facultado ao empreendedor construir outros edifícios de uso comum que sejam necessários ao funcionamento do condomínio.

§ 2º As áreas das construções de uso comum serão consideradas para efeito da taxa de ocupação.

Art. 24. A taxa de permeabilidade do Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos será aquela definida na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º A taxa de permeabilidade estabelecida pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo poderá ser integralmente computada nas áreas de uso comum.

§ 2º A taxa de permeabilidade estabelecida pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo poderá ser computada considerando as áreas mínimas de permeabilidade dos sublotes.

§ 3º Para os casos do § 1º não se exclui a utilização da fórmula do Anexo II para o cálculo da taxa de permeabilidade dos sublotes.

Subseção I – Das Vias Internas de Circulação

Art. 25. As vias internas de circulação do Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos deverão atender ao estabelecido no Código de Obras e Edificações do Município, além das seguintes características de implantação:

I - o acesso e circulação de veículos e pedestres se fará por uma via interna de circulação com largura de, no mínimo:

a) 6,50m (seis metros e cinquenta centímetros) quando os sublotes estiverem situados em um só lado da via, sendo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) destinado à calçada no mesmo lado dos sublotes e, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento;

b) 8,00m (oito metros), quando os sublotes estiverem dispostos em ambos os lados da via, sendo no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de cada lado destinado à calçada e, no mínimo, 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento.

II - as vias com extensão superior a 45,00m (quarenta e cinco metros), deverão apresentar bolsão de retorno com diâmetro mínimo de uma vez e meia a largura da pista de rolamento.

III - o acesso de pedestres ao condomínio deverá ser independente do acesso de veículos e se fará por calçada pavimentada, devendo seguir o disposto no inciso I deste artigo.

Art. 26. Para os condomínios habitacionais de lotes urbanos de médio e grande portes deverá ser prevista área de acumulação interna ao lote junto à entrada de veículos com extensão mínima de 5,00m (cinco metros).

Subseção II – Das Áreas de Estacionamento

Art. 27. As áreas de estacionamento nos condomínios habitacionais de lotes urbanos deverão ser dimensionadas conforme estabelecido no Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. Deverá ser previsto, no mínimo, 5% (cinco por cento) do número total de vagas de estacionamento para visitantes para condomínios de médio e grande porte, isto é, quando possuir de 17 (dezessete) a 200 (duzentas) unidades.

Art. 28. Os recuos frontais obrigatórios do lote não poderão ser utilizados para estacionamento de veículos.

Subseção III – Das Áreas de Recreação

Art. 29. Para fins desta Lei, compreendem-se como áreas de recreação todos os espaços, edificados ou não, destinados ao lazer ativo e contemplativo, tais como salão de festas, salão de jogos, quiosques, churrasqueiras, espaços gourmet, quadras esportivas, parques infantis, piscinas, brinquedotecas, canchas de areia e similares.

Art. 30. As áreas de recreação deverão obedecer, no que couber, ao Capítulo V, Seção X – Das Áreas de Recreação do Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. Para o condomínio habitacional de lotes urbanos com 5 (cinco) ou mais sublotes, será exigida área de recreação, com pelo menos 6,00m² (seis metros quadrados) por sublote.

Art. 31. As áreas de recreação próximas a áreas de estacionamento e circulação de veículos deverão ser delimitadas com cercas, cercas-vivas, muretas ou similares, de modo a garantir a segurança dos usuários.

Art. 32. Em nenhuma hipótese as áreas de recreação poderão receber outra destinação.

Seção III - Dos Sublotes

Art. 33. As edificações nos sublotes deverão seguir os critérios estabelecidos pelo Código de Obras e Edificações do Município e demais legislações ambiental e urbanística aplicáveis.

Art. 34. O número de sublotes dos condomínios habitacionais de lotes urbanos deverá atender ao disposto no Anexo I, desta Lei e na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Art. 35. Os parâmetros de ocupação do solo para os sublotes dos condomínios habitacionais de lotes urbanos são aqueles estabelecidos no Anexo I, desta Lei.

Art. 36. A taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade dos sublotes deverão ser calculadas com base nas fórmulas do Anexo II, desta Lei.

Art. 37. Cada sublote deverá ter a previsão de, no mínimo, 1 (uma) vaga de garagem, sendo esta fora do recuo obrigatório do lote e dos sublotes.

CAPÍTULO III – DA APROVAÇÃO

Art. 38. Para aprovação de Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos, a apresentação e análise de projetos serão efetuadas conforme estabelecido nesta Lei e no Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 39. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o condomínio, o empreendedor ou seu representante legal requererá ao Município, através de processo administrativo, que seja feita a vistoria pelo órgão gestor municipal de urbanismo, para emissão de CVCO.

Art. 40. Havendo áreas a serem transferidas ao domínio público, o CVCO somente será emitido mediante apresentação da matrícula atualizada que contenha a área doada devidamente individualizada e registrada junto ao Cartório do Registro de Imóveis, sem ônus para o Município.

Art. 41. Após a aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos ao Registro de Imóveis.

Parágrafo único. É proibida a comercialização de sublotes anteriormente ao registro do Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos.

Art. 42. Após aprovação do Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos, os sublotes não poderão ser subdivididos.

Art. 43. O Alvará de Construção deverá conter o número de unidades imobiliárias igual ao número de sublotes.

CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES

Art. 44. Para os fins de aplicação desta Lei, deverá ser seguido o estabelecido no Capítulo II – Dos Direitos, das Competências e das Responsabilidades, do Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 45. Serão de responsabilidade dos condomínios:

I - serviços de conservação e manutenção das áreas comuns, das vias internas de circulação e áreas de estacionamento;

II - serviços de conservação e manutenção da infraestrutura do condomínio;

III - serviços de conservação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente (APPs), Remanescentes Florestais Nativos, áreas verdes urbanas, áreas de recreação e edificações de uso comum;

IV - gestão interna dos resíduos sólidos do condomínio;

V - serviços de iluminação das áreas de uso comum;

VI - conservação da vedação do condomínio;

VII - implantação e conservação das calçadas externas ao condomínio;

VIII - manutenção de outras áreas e estruturas comuns do condomínio;

IX - toda e qualquer alteração de área construída nos sublotes ou nas áreas comuns, inclusive coberturas, deverá atender à legislação pertinente.

Parágrafo único. Fica vetado o acesso de serviço e manutenção pública no interior do condomínio habitacional de lotes urbanos e não isenta o mesmo e os proprietários dos respectivos tributos municipais.

CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 47. Quanto à fiscalização, às infrações e às sanções, no que couber, devem ser aplicados os dispositivos estabelecidos pelo Código de Obras e Edificações e pelo Código de Posturas do Município.

Parágrafo único. É proibido iniciar a atividade de construção de obra, instalações, alteração ou ampliação no condomínio e nos sublotes sem a devida aprovação e licenciamento do órgão gestor municipal de urbanismo.

Art. 48. Será permitida a implantação de condomínios habitacionais de lotes urbanos em lote ou gleba pertencentes a mais de uma zona de uso, desde que a sua zona majoritária seja uma das zonas que permita o uso habitacional do tipo condomínio habitacional horizontal, de acordo com a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, devendo ainda esta zona majoritária possuir testada e acesso para via pública.

§ 1º O Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos deverá ter seu acesso exclusivamente para via pública da zona que permita uso habitacional.

§ 2º Para efeitos desta Lei, entende-se por zona majoritária aquela igual ou superior a 60% (sessenta por cento) da área total da gleba ou lote onde se pretende implantar o condomínio.

Art. 49. Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do Condomínio Habitacional de Lotes Urbanos para a fiscalização e demais serviços necessários.

Parágrafo único. Os condomínios habitacionais de lotes urbanos deverão garantir o acesso das concessionárias de serviços públicos, no exercício de sua função, aos leitores de abastecimento de água e energia elétrica, dispostos de forma individualizada por sublote, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em sentido contrário.

Art. 50. O sistema viário deverá atender ao estabelecido na Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, ou outra que venha a substituí-la.

Art. 51. A obrigatoriedade para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá atender ao disposto na lei específica do instrumento.

Art. 52. Caberá ao Comitê Municipal de Urbanismo (CMU) deliberar sobre os parâmetros construtivos omissos na presente Lei.

Art. 53. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Araucária, 08 de fevereiro de 2021.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 31.681/2020

ANEXO I – Parâmetros de Ocupação para Sublotes em Condomínios Habitacionais de Lotes Urbanos

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DOS SUBLOTES					
SIGLA	NOME DA ZONA	SUBLOTE ÁREA MÍN. (m²)	NÚMERO MÁXIMO DE SUBLOTES	TESTADA MÍN. (m) DO SUBLOTE	ALTURA MÁX. (Nº MÁX. DE PAV.)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m) DOS SUBLOTES (A)	RECUO FRONTAL (m)
ZR 1	ZONA RESIDENCIAL 1	140	200	7	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3
ZR 1-B	ZONA RESIDENCIAL 1 DO BARIGUI	300	50	8	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3
ZR 2	ZONA RESIDENCIAL 2	200	200	8	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3
ZMCV	ZONA MISTA DO CAPELA VELHA	180	50	8	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3
ZMCB	ZONA MISTA DO CAMPINA DA BARRA	180	50	8	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3
ZCVN	ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO VILA NOVA	180	50	8	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3
ZCCO	ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO COSTEIRA	180	50	8	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3
ZEU-G	ZONA DE EXPANSÃO URBANA DO GUAJUVIRA	300	200	8	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3
ZEU-L	ZONA DE EXPANSÃO URBANA DA LAGOA GRANDE	180	200	8	2	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,50m (com abertura)	3

(A) Seguir ainda Seção VI - Dos Recuos e Afastamentos, Capítulo V do Código de Obras e Edificações do Município.

ANEXO II – Dimensionamento dos demais Parâmetros de Ocupação em Sublotes

a) Taxa de Ocupação Máxima para Sublote
Será calculada mediante aplicação da fórmula abaixo, com a finalidade de garantir que a taxa de ocupação do empreendimento como um todo não exceda ao máximo estabelecido para o zoneamento:

$$TOS = TO \times (Ar / (Ar - Ac))$$

Onde:
TOS: taxa de ocupação máxima do sublote
TO: taxa de ocupação do zoneamento
Ar: área remanescente do lote
Ac: área comum do empreendimento

Entende-se como área remanescente do lote, a área resultante da subtração da(s) área(s) atingida(s) por projeto de alargamento viário em relação à área original do lote, conforme Lei de Diretrizes e Hierarquia do Sistema Viário Municipal.

Entende-se como área comum do empreendimento a somatória das áreas de uso comum tais como circulação, estacionamento, convivência, faixa não edificável e preservação ambiental.
Fica limitada a taxa de ocupação máxima estabelecida em 70% (setenta por cento).

b) Coeficiente de Aproveitamento Máximo para Sublote
Será calculado mediante aplicação da fórmula abaixo, com finalidade de garantir que o coeficiente de aproveitamento da área como um todo não exceda ao máximo estabelecido para o zoneamento:

$$CM = CA \times (AL / (AL - Ac))$$

Onde:
CM: coeficiente de aproveitamento máximo do sublote
CA: coeficiente de aproveitamento básico do zoneamento
AL: área total do lote
Ac: área comum do empreendimento

c) Taxa de Permeabilidade Mínima para Sublote
Será calculada mediante aplicação da fórmula abaixo com a finalidade de garantir que a taxa de permeabilidade do empreendimento como um todo atenda ao mínimo estabelecido para o zoneamento.

$$TPS = TP - (AcP / Ar+AV) \times 100$$

Onde:
TPS: Taxa de permeabilidade do sublote
TP: taxa de permeabilidade do zoneamento
AcP: área comum permeável
Ar: área remanescente do lote
AV: área de atingimento viário

Entende-se como área comum permeável, a área resultante do somatório das áreas de uso comum do empreendimento, tais como de convivência, estacionamento de visitantes e vias de acessos, e que sejam permeáveis.

Fica limitada a taxa de permeabilidade mínima para sublote em 15% (quinze por cento).

ANEXO III – Glossário de Definições e Termos Técnicos

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas. É o órgão responsável pela normatização técnica no país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro;
ACESSIBILIDADE: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida (Lei Nº 13.146/2015);
AFASTAMENTO DAS DIVISAS: distância mínima, medida em metros, entre os limites da edificação e cada uma das divisas laterais e de fundos do lote;
ALINHAMENTO PREDIAL: linha fictícia locada ou indicada pelo Município que delimita a divisa frontal do lote (testada) e o logradouro público;
ALTURA DA EDIFICAÇÃO: é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre o nível mediano e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d'água e casa de máquinas;
ALVARÁ: documento que consubstancia um ato administrativo de licença ou autorização municipal; documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;
ANDAR: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre um pavimento e um plano de cobertura;
ÁREA COMPUTÁVEL: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
ÁREA CONSTRUÍDA: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo;
ÁREAS INAPTAS: são porções do território com alta restrição ao uso e à ocupação, considerando aspectos de fragilidade ambiental, de risco e de segurança;
ÁREAS LIVRES (OU ESPAÇOS LIVRES): subgrupo de áreas verdes urbanas, destinadas a implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo ser composta por área de preservação permanente;
ÁREAS MARGINAIS: áreas que alagam além do perímetro de massas d'água durante o período de chuvas;
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: área que, embora construída, não é considerada, pela lei, no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
ÁREA VERDE URBANA: área com cobertura vegetal nativa de qualquer natureza (primitiva, regenerada ou implantada), composta por aglomerados (maciços florestais) ou por espécimes isoladas, conforme critérios definidos em legislação específica, que tem a função de proporcionar proteção da fauna e flora, a melhoria da qualidade ambiental urbana e paisagística, a proteção dos recursos hídricos, a proteção de bens e manifestações culturais, e recreação e lazer;
ÁREAS ÚMIDAS: pantanais e superfícies terrestres cobertas de forma periódica por águas, cobertas originalmente por florestas ou outras formas de vegetação adaptadas à inundação;
ÁREA ÚTIL DO LOTE OU GLEBA: superfície utilizável do terreno, excluídos os atingimentos, as áreas de preservação permanente e as áreas de compensação ambiental.
ATINGIMENTO: áreas não edificáveis destinadas ao prolongamento e/ou alargamento de vias e diretrizes viárias constantes na Lei que rege o sistema viário metropolitano e na Lei que estabelece as diretrizes e hierarquias do sistema viário municipal, assim como as que são

deliberadas pela Comissão do Plano de Mobilidade; as faixas de domínio e de servidão de ferrovias, rodovias, dutovias, linhas de transmissão e similares; as Unidades de Conservação de Proteção Integral; as áreas sob incidência de cotas de alagamento e de recorrência de cheias; as áreas de lote ou gleba atingidas pela Zona de Conservação Ambiental (ZOCA), conforme Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo; e outras áreas de vegetação não passíveis de supressão;

BASE (ou EMBASAMENTO): corresponde aos 2 (dois) primeiros pavimentos (térreo e o primeiro pavimento) de uma edificação, onde a parte da edificação vinculada ou não à TORRE, cuja altura, medida da Referência de Nível (RN) até a laje de seu último piso, não ultrapassa 9,00m (nove metros), ou com até 2 (dois) pavimentos de altura, podendo ser construída sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos, respeitado o recuo frontal e os afastamentos das divisas;

CALÇADA: parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação, placas de sinalização e outros fins;

COTA: indicação ou registro numérico de dimensões e níveis;

DECLIVIDADE: razão numérica entre a diferença da altura entre dois pontos e a distância horizontal entre eles, expressa em porcentagem;

DESMEMBRAMENTO ou SUBDIVISÃO: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

DIRETRIZES VIÁRIAS: são linhas orientativas que têm por objetivo a conexão de dois ou mais pontos da malha urbana, as quais podem ter seu traçado ajustado conforme condições físicas e ambientais;

EDIFICAÇÃO: resultado de edificar; obra construída;

ESQUINA: intersecção de duas ruas em ângulo, quando não se constituem uma o prolongamento da outra, e onde os lotes nelas existentes possuem testadas para cada uma destas ruas;

EQUIPAMENTOS URBANOS: equipamentos das redes públicas de saneamento básico, redes de energia, telefonia, de televisão e de dados e os sistemas de distribuição de gás canalizado;

FACHADA: face de um edifício voltada para o logradouro público ou espaço aberto, especialmente a sua face principal;

FAIXA NÃO-EDIFICÁVEL: área do terreno onde não será permitido edificar;

FUNDO DE LOTE: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de maior hierarquia;

GLEBA: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos; área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

GUIA OU MEIO-FIO: borda física instalada ao longo das vias, de acabamento da calçada, constituída por prisma de granito ou concreto, junto à sarjeta (escoamento pluvial), podendo ser rebaixada, em casos de acesso de veículos ou de pedestres;

LICENÇA: é a autorização dada pela autoridade competente para a execução de obra, instalação, localização, de uso e exercício de atividades permitidas em lei;

LOGRADOURO PÚBLICO: área de terra de propriedade pública e de uso público destinada às vias de circulação, às praças e aos espaços livres;

LOTE: terreno oriundo de processo regular de parcelamento do solo, com acesso a logradouro público, servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

LOTE MÍNIMO: área mínima do lote individual em metros quadrados, quando do parcelamento de

uma gleba ou lote; fração mínima pela qual a área total da gleba ou lote podem ser divididos;
MEMORIAL DESCRITIVO: é o documento descrito que acompanha os desenhos de um projeto de urbanização, de arquitetura, de assentamento de máquina, ou de uma instalação, no qual são explicados e justificados: os critérios adotados, as soluções, os detalhes esclarecedores, a interpretação geral dos planos, seu funcionamento ou a operação de dispositivos de uma máquina ou equipamento;
NBR: Norma Técnica Brasileira, estipulada pela ABNT;
PASSEIO: parte da calçada, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres;
PISTA DE ROLAMENTO: parte da via pública, destinada à circulação de veículos e caracterizada pela diferença de nível em relação às calçadas, ilhas e canteiros centrais;
PAVIMENTO: plano de piso que divide a edificação no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas em um mesmo nível;
PÉ DIREITO: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento (ambiente);
PERMEÁVEL: que permita a infiltração da água;
QUADRA: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
REMEMBRAMENTO ou UNIFICAÇÃO: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;
TESTADA: o mesmo que alinhamento, linha imaginária que delimita a divisa da propriedade com a via pública, podendo ser mais de uma em um mesmo lote em caso de lotes de esquina, ou de rua a rua. Largura do lote voltada para a via pública;
VISTORIA: diligência determinada na forma desta Lei para verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza.