

## **Decreto 745 - 13 de Março de 2015**

Publicado no Diário Oficial nº. 9411 de 16 de Março de 2015

**Súmula:** Regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições que lhe confere o art. 87, incisos V e VI, da Constituição Estadual, considerando a Lei Estadual nº 8935, de 07 de março de 1989, e tendo em vista o disposto na Lei nº 12.248, de 31 de julho de 1998, considerando o Decreto Estadual nº 3.992, de 01 de março de 2012, que cria o Grupo Interinstitucional de Trabalho – GIT, para atuar na análise dos processos administrativos dos empreendimentos imobiliários nas áreas de mananciais, e a decisão do Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba, conforme reunião realizada em quinze de outubro do ano de dois mil e doze, bem como o contido no protocolado nº 13.425.952-3,

DECRETA:

### **CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS E DEFINIÇÕES**

**Art. 1.º** Este Decreto tem por objetivo regulamentar o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba, considerando o inciso IV do artigo 5º da Lei Estadual nº 12.248, de 31 de julho de 1998.

**Art. 2.º** Para fins deste Decreto e para orientação do ordenamento territorial e licenciamento ambiental, são adotadas as seguintes definições:

Áreas urbanas: são as áreas delimitadas pelos perímetros urbanos, definidos pelas legislações municipais;

Áreas rurais: são as áreas situadas fora dos perímetros urbanos municipais;

Áreas de interesse de mananciais: são as áreas definidas, por Decreto Estadual, como de interesse para o abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba;

Áreas institucionais: são as áreas a serem doadas ao município, destinadas à construção de equipamentos comunitários.

Carste ou Karst: são áreas sob influência direta e indireta do aquífero carste, conforme Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo na Região do Karst da RMC – COMEC/2002, que podem sofrer limitação em sua ocupação em função da fragilidade geológica do terreno e/ou da disponibilidade hídrica;

Unidades de Conservação: são as áreas de proteção ambiental instituídas por legislação municipal, estadual ou federal, incluindo-se nessa classificação as Áreas de Proteção Ambiental – APAs. No caso dos mananciais da RMC, destacam-se as APAs definidas sobre as áreas das bacias que possuem em seu território reservatórios para o abastecimento público;

Unidades Territoriais de Planejamento – UTP's: são espaços territoriais que sofrem pressão por ocupação e estão situados em áreas dos municípios integrantes das áreas de interesse de proteção de mananciais. Em geral, têm a finalidade de efetuar a transição entre áreas urbanas já consolidadas e as áreas de maior restrição ambiental como as APAs, e/ou áreas rurais;

Zonas Especiais de Interesse Social: são áreas definidas nos Planos Diretores Municipais e legislações complementares, destinadas a atender famílias de baixa renda, por meio de loteamentos, desmembramentos, condomínios e regularização fundiária.

**Art. 3.º** A regulamentação prevista neste Decreto poderá ser aplicada somente nas áreas urbanas municipais, excluídas as áreas contidas nos perímetros da APAs e UTPs, que possuem legislação própria, definidas por Decreto Estadual.

### **CAPÍTULO II DAS FORMAS DE PARCELAMENTO E OCUPAÇÃO DO SOLO EM ÁREA DE PROTEÇÃO DE MANANCIAL**

**Art. 4.º** Visando o ordenamento territorial e o licenciamento ambiental da RMC, para fins de habitação, as formas de parcelamento e de ocupação urbana do território metropolitano são definidas pelas seguintes modalidades:

I - Loteamento;

II - Desmembramento;

III - Condomínio.

§ 1º Adota-se para fins de unificação da nomenclatura que a modalidade Conjunto Habitacional será enquadrada, por este Decreto, na categoria de Condomínio.

§ 2º Para efeitos do processo de licenciamento ambiental, qualquer outra modalidade ou nomenclatura utilizada deverá obrigatoriamente adequar-se às modalidades acima descritas.

§ 3º Os empreendimentos poderão apresentar mais de uma modalidade, que serão analisadas separadamente, cada uma delas de acordo com os parâmetros estabelecidos neste decreto e demais legislações pertinentes.

§ 4º Em caso de dúvidas, o enquadramento devido cabe ao GIT – Grupo Interinstitucional de Trabalho, podendo, se necessário, atuar em conjunto com os técnicos da prefeitura municipal onde se situa o empreendimento.

**CAPÍTULO III**  
**DAS FORMAS DE PARCELAMENTO DO SOLO**  
**Loteamento e desmembramento**

**Art. 5.º** Parcelamento do solo urbano é a divisão de áreas em lotes que poderá ser feita mediante loteamento ou desmembramento, sujeita às definições e exigências da Lei Federal de Parcelamento do Solo vigente.

**Art. 6.º** Para fins do ordenamento territorial e licenciamento ambiental, são adotadas as seguintes definições quanto ao parcelamento do solo:

I - Loteamento: é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes;

II - Desmembramento: é a 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.

**Parágrafo único.** Para empreendimentos na modalidade de desmembramento, a exigência de licenciamento ambiental ficará a critério do Instituto Ambiental do Paraná, além das demais instituições intervenientes no processo.

**CAPÍTULO IV**  
**DAS DENSIDADES DE PARCELAMENTO DO SOLO**  
**Loteamento e desmembramento**

**Art. 7.º** Para fins da aplicação da regulamentação das áreas de mananciais da Região Metropolitana de Curitiba será considerado permissível o parcelamento do solo cuja densidade seja superior a 18 habitações por hectare.

**§ 1º** A área a ser considerada para o cálculo de densidade é a área total do empreendimento, excluídas as áreas institucionais.

**§ 2º** Considera-se para efeito de cálculo de densidade apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote.

**§ 3º** Para a aprovação de novos empreendimentos na modalidade de loteamento, a área mínima dos lotes a serem criados será de 360,00 m<sup>2</sup>.

**CAPÍTULO V**  
**DAS RESTRIÇÕES PARA O PARCELAMENTO DO SOLO**  
**Loteamento e desmembramento**

**Art. 8.º** Será considerado permissível o parcelamento do solo urbano em lotes com áreas inferiores a 360,00 m<sup>2</sup> e densidade superior a 18 habitações por hectare, somente quando se tratar de urbanizações específicas promovidas pelo Poder Público, desde que implantado nas áreas urbanas dos municípios, em áreas definidas por instrumento legal como Zonas Especiais de Interesse Social, obedecida a legislação vigente.

**§ 1º** Para os casos acima serão considerados permissíveis empreendimentos de iniciativa privada somente quando em parceria com o Poder Público.

**§ 2º** Para a aprovação de novos empreendimentos de interesse social, a área mínima dos lotes a serem criados será de 180,00 m<sup>2</sup>, com apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote, exceto quando se tratar de regularização fundiária, conforme artigo 22 do presente Decreto.

**CAPÍTULO VI**  
**DAS FORMAS DE OCUPAÇÃO DO SOLO**  
**Condomínios**

**Art. 9.º** Para efeitos do licenciamento ambiental, a densidade habitacional será considerada apenas para as unidades residenciais dos condomínios, sem prejuízo da análise das demais modalidades na forma da lei.

**Art. 10.** Condomínio edilício é o empreendimento caracterizado pelas edificações em que partes são propriedades de uso exclusivo e partes são propriedades de uso comum dos condôminos, englobando, portanto, tanto os condomínios de casas, como edificações unifamiliares em série e similares, quanto os de prédios de apartamentos.

**§ 1º** Cada unidade do condomínio constitui propriedade autônoma à qual corresponde uma fração ideal das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio.

**§ 2º** Para efeitos de licenciamento os condomínios são classificados em:

I - Condomínio edilício residencial horizontal, ou condomínio horizontal: é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através de construção de habitações unifamiliares térreas, assobradadas, geminadas ou não;

II - Condomínio edilício residencial vertical, ou condomínio vertical: é o fracionamento do imóvel, sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado através da construção de prédios de apartamentos, agrupados verticalmente em dois ou mais pavimentos.

**CAPÍTULO VII**  
**DAS DENSIDADES DE OCUPAÇÃO DO SOLO**  
**Condomínios**

**Art. 11.** Para fins de Licenciamento Ambiental e aplicação da regulamentação nas áreas de mananciais da Região Metropolitana de Curitiba, são considerados permitidos os condomínios horizontais e verticais com densidade até 18 habitações por hectare.

§ 1º Para efeito do cálculo de densidade, nos condomínios horizontais, a fração exclusiva é igual à área do sub-lote.

§ 2º A fração exclusiva mínima admitida para estes casos será de 250,00 m<sup>2</sup>, sendo uma unidade habitacional por fração exclusiva.

**Art. 12.** Quando, a critério do Instituto Ambiental do Paraná, a necessidade de preservação do patrimônio ambiental, incluindo as áreas de preservação de fundo de vale e da vida silvestre, resultar em um mínimo de 35% da área total do empreendimento, excluindo as áreas institucionais, e os empreendimentos adotarem medidas de construção sustentável, tais como a eficiência energética, redução na produção de resíduos, aproveitamento de águas pluviais, bacias de infiltração, calçadas permeáveis e reuso de água cinza, serão permissíveis, salvo maiores restrições da legislação em vigor, as densidades abaixo:

I - Até 30 habitações por hectare, para condomínio horizontal;

II - Até 45 habitações por hectare para condomínio vertical.

**Parágrafo único.** Em áreas de interesse social, nos condomínios horizontais, verticais e mistos, será considerado o adensamento previsto no inciso II, acima.

**Art. 13.** No caso de condomínios verticais, em lotes com dimensões iguais ou inferiores a 1.000,00 m<sup>2</sup>, poderá ser admitida uma densidade superior a 45 habitações por hectare, desde que seja comprovada a capacidade de suporte do território, com parâmetros de uso e ocupação fixados no plano diretor municipal, devidamente aprovado pelo Conselho Gestor dos Mananciais da RMC.

**Art. 14.** A área de recreação do empreendimento poderá ser incluída para computar a área de 35% citada no artigo 12, desde que esta seja descoberta e permeável, e desde que a área a ser computada não exceda 10% da área total do imóvel.

**Art. 15.** A critério do IAP - Instituto Ambiental do Paraná, até 15% (quinze por cento) da área a ser preservada citada no artigo 12 poderá ser compensada em outro local, desde que situada na mesma sub-bacia hidrográfica do empreendimento, esteja definida como de interesse de proteção pelo decreto de mananciais da RMC, e integre um projeto de preservação ambiental estadual e/ou municipal, ou particular, como parques, florestas, recuperação de áreas degradadas e RPPNs.

**Parágrafo único.** Nos casos previstos neste artigo, a área a ser preservada será somada à área total do imóvel, para fins de cálculo da densidade do empreendimento.

## **CAPÍTULO VIII DA OCUPAÇÃO DO SOLO PARA CONDOMÍNIOS**

**Art. 16.** Os condomínios residenciais somente poderão ser edificados nos locais da área urbana onde essa implantação é prevista e admitida por lei municipal, respeitadas, se houverem, as restrições estabelecidas pelo Plano Diretor.

**Art. 17.** A dimensão máxima de terrenos para implantação de empreendimentos na forma de condomínios residenciais, não poderá ser superior a:

I - 200m (duzentos metros) de comprimento no caso de condomínios horizontais;

II - 100m (cem metros) de comprimento no caso de condomínios verticais.

§ 1º As dimensões de comprimento máximo exigidas neste artigo, poderão ser ampliadas dependendo da localização do terreno e salvo diretrizes viárias municipais, estaduais ou federais ou salvo quando a necessidade de preservação do patrimônio ambiental, a critério do IAP – Instituto Ambiental do Paraná, desaconselhar a abertura de vias ou logradouros públicos, seu prolongamento ou ampliação.

§ 2º A configuração final das vias, nesse caso, será definida junto à Prefeitura Municipal e à COMEC.

§ 3º Considera-se comprimento máximo a maior distância entre os limites do imóvel e o acesso à via pública, ou a maior distância entre os limites do imóvel, paralelos à via pública.

**Art. 18.** Todo condomínio residencial, horizontal ou vertical, a ser implantado em área total acima de 5.000 m<sup>2</sup>, deverá reservar uma área livre e descoberta, proporcional e compatível com o número de unidades habitacionais geradas, para fins de implantação de equipamentos de lazer e recreação, que deverá ser de 6,00 m<sup>2</sup> por unidade habitacional ou conforme definições da lei municipal, desde que mais restritivas.

**Art. 19.** Todo condomínio residencial, horizontal ou vertical, deverá prever uma vaga de estacionamento para cada unidade residencial, que poderá ser coberta ou descoberta, mas sempre dentro dos limites do condomínio.

**Art. 20.** Todo condomínio residencial, horizontal ou vertical, a ser implantado em área total acima de 5.000 m<sup>2</sup>, deverá reservar área para fins de implantação de estacionamento coletivo, compatível com o porte do empreendimento, que deverá ser de uma vaga para cada 04 (quatro) unidades de moradia ou proporção maior exigida pela legislação municipal, independente das vagas de estacionamento de uso exclusivo dos condôminos.

**Art. 21.** Todo condomínio residencial, horizontal ou vertical, com mais de 50 unidades habitacionais, inclusive os destinados ao interesse social, deverá doar área institucional extramuros para implantação de equipamento público, proporcional à população final do empreendimento.

§ 1º. A proporção a ser adotada será aquela definida por legislação municipal.

§ 2º Caso a legislação municipal não defina uma área, será exigido um percentual de, no mínimo, 5% da área total do imóvel, ou contrapartida financeira no valor de mercado correspondente, se porventura esta possibilidade estiver prevista em legislação municipal.

§ 3º Em casos em que o condomínio esteja localizado em lote originário de loteamento aprovado, que já tenha efetuado a doação de área institucional, esta poderá ser dispensada a critério dos órgãos responsáveis pelo licenciamento.

§ 4º A área institucional a que se refere este artigo, não poderá ser utilizada para implantação de empreendimentos habitacionais, assim como não poderá ter a sua finalidade alterada.

§ 5º As ligações de esgoto doméstico existentes entre as habitações e a rede pública, deverão ser verificadas pela administração do condomínio, que responderá solidariamente com os proprietários pelas irregularidades nas ligações, especialmente de esgotos em galerias de águas pluviais e de águas pluviais em redes de esgoto.

§ 6º Será exigido que os sistemas de drenagem de águas pluviais contenham estruturas que reduzam o potencial poluidor, como caixas de areia e remoção de óleos e graxas.

#### **CAPÍTULO IX DOS CRITÉRIOS PARA APROVAÇÃO DE ZEIS**

**Art. 22.** Nas áreas de mananciais da RMC são critérios para demarcação de novas Zonas Especiais de Interesse Social:

I - ser área dotada de infraestrutura urbana mínima, conforme lei de parcelamento do solo vigente;

II - não estar localizada em áreas de risco natural;

III - estar integralmente localizada em zona urbana do município;

IV - a elaboração de estudo que garanta o atendimento à população de baixa renda;

V - a observação de parâmetros estabelecidos no Plano Diretor Municipal, desde que respeitados os limites deste Decreto;

VI - Os casos de regularização fundiária seguem as legislações específicas em vigor.

**Art. 23.** Será permissível a instalação de condomínios de interesse social, somente quando se tratar de urbanizações específicas, promovidas pelo Poder Público, conforme as exigências a seguir.

§ 1º Para os casos acima serão considerados permissíveis empreendimentos da iniciativa privada somente quando em parceria com o Poder Público.

§ 2º A densidade máxima aceitável para os condomínios horizontais e verticais de interesse social será de 45 habitações por hectare, considerando a área total do empreendimento, excluídas as áreas institucionais.

§ 3º Para os condomínios horizontais de interesse social, a área mínima da fração de uso exclusivo será de 180,00 m<sup>2</sup>, com 01 (uma) unidade habitacional por sub-lote.

#### **CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 24.** O acesso aos lotes e/ou aos condomínios a serem gerados deve ser servido de, no mínimo, infraestrutura básica conforme definições da lei federal de parcelamento do solo urbano.

**Parágrafo único.** A critério dos órgãos licenciadores poderão ser feitas maiores exigências relativas à infraestrutura a ser instalada.

**Art. 25.** Para os empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios será exigido o Licenciamento junto ao Instituto Ambiental do Paraná – IAP, conforme legislação e normas ambientais vigentes e a Anuência Prévia da Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba - COMEC, mediante apresentação dos estudos ambientais pertinentes, sem prejuízo da necessidade de oitiva dos demais órgãos competentes.

**Art. 26.** Este Decreto não se aplica aos projetos e processos de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano que já tiverem sido aprovados pela Administração Municipal e aos que já obtiveram a Licença de Instalação do IAP até a data de sua publicação.

**Parágrafo único.** As alterações a serem introduzidas nos projetos e processos em tramitação ficarão sujeitas às exigências deste Decreto.

**Art. 27.** Todos os empreendimentos na forma de condomínio e/ou parcelamento do solo em áreas de mananciais deverão adotar medidas voltadas ao saneamento ambiental, como o manejo de águas pluviais, de acordo com o Plano Diretor de Drenagem da Bacia do Alto Iguaçu, tendo como objetivo precípuo a não ampliação da cheia natural. Ainda, deverão possuir ou disponibilizar rede coletora de esgotamento sanitário, de acordo com a legislação em vigor, bem como adotar medidas de gestão e manejo dos resíduos sólidos.

**Art. 28.** Quando houver divergências entre a legislação municipal e o presente Decreto, será utilizado o critério mais restritivo.

**Art. 29.** Este Decreto entra em vigor após a sua publicação.

Curitiba, em 13 de março de 2015, 194º da Independência e 127º da República.

*Carlos Alberto Richa*  
Governador do Estado

*Eduardo Francisco Sciarra*  
Chefe da Casa Civil