



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

PUBLICADO BOLETIM OFICIAL

LEI Nº 1748

EDIÇÃO Nº 255 PÁG. 01

DE 15 / 12 / 09

**Súmula:** Altera e inclui artigos a lei 1.610 de 14 de agosto de 2007 e dá outras providencias.

**“O POVO DE TELÊMACO BORBA, ESTADO DO PARANÁ, ATRAVÉS DE SEUS REPRESENTANTES NA CÂMARA LEGISLATIVA, APROVOU, E EU, PREFEITO DO MUNICÍPIO, SANCIONO A SEGUINTE LEI”.**

**Art. 1º.** Altera os dispositivos que menciona da Lei 1.610 de 14 de agosto de 2007 passando os mesmos a vigorar com as seguintes alterações:

**“Art. 4º. (...):**

(...);

VI - A de exceção chácaras em Zonas Especial de Ocupação Restrita - ZEOR, para que seja possível o escoamento de águas servidas apenas por força gravitacional, não poderão ser executados lotes urbanos com nível abaixo da via de circulação de modo que seus fundos ou laterais sejam lindeiros as APP's, ZEIA's ou AIA's, sendo que estas deverão ser delimitadas por vias de circulação nos termos da Lei do Sistema Viário.

**“Art. 24. (...):**

(...)

**§ 1º. (...):**

- I - em todo o arruamento, interno e externo quando o empreendimento se tratar de condomínio residencial fechado horizontal ou vertical;
- II - em todo o arruamento quando o empreendimento for classificado como (ZR 1);



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- III - ao longo das vias coletoras, de hierarquia equivalente ou superior quando o empreendimento for classificado como ZR2, ZR3 ou Zonas Comerciais;
- IV - ao longo das vias de categoria superior a coletoras quando o empreendimento se tratar de "conjunto habitacional" composto de Habitações do Mercado Popular – HMP;

(....)

**“Art. 31.** Dentro da gleba a ser parcelada as áreas não passíveis de parcelamento em razão de suas características, conforme definido no artigo 7º parágrafo único desta lei, bem como as ZEIA's e AIA's (Áreas de Interesse Ambiental) lindeiras as APP's e as áreas institucionais deverão ser municipalizadas por ocasião do parcelamento do restante da gleba.

**§ 1º:** É vedada a aceitação pelo poder público de APP's degradadas ou invadidas sem que ao menos esteja aprovado e em curso plano de recuperação da área, prevendo inclusive, se for o caso, o reassentamento de populações. Em todo o caso os custos da recuperação da área e o do eventual reassentamento das populações correrão por conta do empreendedor ou proprietário podendo ser aplicado o disposto no § 3º deste artigo.

**§ 2º:** Em igual sentido ao disposto no parágrafo anterior é vedado ao Poder Público a aceitação de quaisquer outras áreas que não estejam completamente desimpedidas, desembaraçadas e livres de qualquer ônus, inclusive no que diz respeito a eventual ocupação por posseiros.

**§ 3º.** Mediante aprovação do Conselho da Cidade, o Poder Público poderá intervir e contribuir no processo de reassentamento de populações que trata o parágrafo primeiro deste artigo, na forma estabelecida na Lei 1.614/2007 que trata das Operações Urbanas Consorciadas e/ou Lei 1663/2008 que trata do Programa de Reestruturação e Ocupação Urbana.

**“Art. 33.** A percentagem de áreas da gleba a ser passada para o domínio público, a fim de abrigar as áreas institucionais e sistema viário, salvo a hipótese descrita no parágrafo segundo deste artigo e





# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

o previsto no artigo seguinte, é de no mínimo 35% (trinta e cinco por cento) do total a ser parcelado.

§ 1º. Do percentual de que trata este artigo, no mínimo 8% (oito por cento), serão destinados ao município, como áreas institucionais, para fins de instalação de equipamentos comunitários e áreas livres de uso público, assim distribuídos:

I - (...);

II - (...).

§ 2º. Quando a gleba apresentar 10% (dez por cento) ou mais de sua área total como APP ou ZEIA o percentual de 35% de áreas a serem destinada ao Município pode ser reduzido em 1% para cada 2% de APP ou ZEIA que exceder a 10% da área total da gleba, todavia não podendo ser destinado ao município menos que 32% da área utilizável do loteamento, desde que suficiente para abrigar os equipamentos comunitários e áreas livres de uso público nos percentuais mínimos do parágrafo anterior e sistema viário.

(...)

§ 6º. As áreas institucionais deverão respeitar as seguintes condições:

I - As áreas destinadas a instalação dos equipamentos Públicos e comunitários deverão ser em terreno com declividade inferior a 15% (quinze por cento) em média, salvo se a gleba apresentar declividade média superior a 15%, ocasião em que poderão ter declividade média de até 20%, porém nunca superior a da média da gleba.

II- Podem ser fracionadas desde que ao menos uma fração tenha dimensionamento de no mínimo 2.000,00 m<sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) e a fração remanescente nos termos do inciso seguinte se destinada a criação de espaços livres de uso público;.

III - Os terrenos destinados às áreas livres de uso público poderão ser lindeiras as APP's e fracionadas em porções não inferiores a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), desde que ao menos uma fração tenha pelo menos 1.000m<sup>2</sup>.

IV - Não serão admitidas e computadas como áreas livres de uso público ou áreas institucionais:

a) as APP's



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- b) ZEIA's em que não possam ser utilizadas para execução de áreas livres de uso público ou instalação de equipamentos de lazer, assim entendidas as que tiverem declividade superior a 20% e/ou dimensionamento mínimo inferior a 15 metros;
- c) os canteiros associados a vias de circulação;
- d) os dispositivos de conexão viária com área permeável contínua inferior a 200m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados);
- e) as esquinas de terrenos em que não possa ser inscrito um círculo de 09m (nove metros) de raio;
- f) as frações ou sobras de terreno com área inferior a 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados)

**§ 7º.** As áreas descritas no parágrafo anterior, inciso IV, nas alíneas "c" e "d", que não atendam as especificações ditadas serão computadas como integrantes do sistema viário e as mencionadas nas alíneas "e" e "f" preferentemente deverão ser incorporadas aos lotes urbanos.

**§ 8º.** As faixas de domínio, inclusive as faixas de domínio das vias parque de 2ª categoria, quando puderem ser dotadas de vegetação no mínimo arbustiva ou de equipamentos de lazer, ócio ou contemplação, desde que não se destinem a ampliação do sistema viário, nos termos do Plano Viário Geral de Telêmaco Borba podem ser computadas como áreas livres de uso público.

**§ 9º.** As áreas a serem repassadas ao município para os fins previstos no § 1º deste artigo não poderão ser fracionadas se de dimensionamento inferior a 3.000m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados)

**"Art. 36. (...).**

**Parágrafo único.** Em observância ao disposto no artigo 4º, V desta lei os lotes que possuam suas faces laterais voltadas para vias públicas, onde o zoneamento proposto determinar o recuo da edificação em relação ao alinhamento predial, devem ter acrescido a sua testada faixa da mesma largura do recuo exigido para a via.

**"Art. 37.** O dimensionamento das quadras deverá obedecer os seguintes parâmetros:

**1 (...)**





# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

**§ 1º.** *Excetuam-se da regra do inciso II do caput deste artigo as quadras que não puderem ser retangulares ou trapezoidais dado as condições geofísicas da gleba, inclusive em razão do curso dos corpos hídricos, ou ainda quando a vias não se apresentarem perfeitamente lineares a fim de conectarem-se com vias pré-existent caso em que:*

- I. A menor dimensão da quadra poderá ser de um lote urbano acrescido a este 5,00 metros em sua profundidade ou largura de modo que sua área edificável assemelhe-se a área edificável de um lote convencional, podendo ser o lote triangular ou trapezoidal;*
- II. Em quadras trapezoidais os lotes poderão ter profundidade mínima de:*
  - a) 18 metros quando de ZR4 ou ZR5, sempre respeitada a área mínima do lote estabelecida pela lei de zoneamento;*
  - b) 20 metros quando das demais zonas residenciais ou comerciais, sempre respeitada a área mínima do lote estabelecida pela lei de zoneamento;*

**§ 2º.** *Exclusivamente em ZR 4, ZR5, ZEIS/RF e ZEIS/PFM, a fim de conectar as vias projetadas com o arruamento pré-existente, mediante parecer favorável da Comissão de Urbanismo poderão ainda se deixar de aplicar a regra do inciso II, caput deste artigo, tendo os lotes profundidade mínima de 18 metros, observado:*

- I. a área mínima dos lotes segundo o estabelecido na lei de zoneamento;*
- II. ter cada via projetada dimensionamento máximo de 200 metros, podendo sua largura ser de 12,00m.*
- III. Não situar-se o loteamento previsto na área de expansão urbana*

**“Art. 38. (...):**

- I- Salvo a exceção prevista no artigo anterior a profundidade mínima admissível para os lotes urbanos é de 20m (vinte metros), sempre medidos na horizontal independentemente da declividade em terrenos;**



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

II - Resalvadas as previsões específicas contidas nesta lei a largura mínima dos lotes urbanos é de 10 metros, sendo que os lotes que possuam suas faces laterais voltadas para vias públicas, onde o zoneamento proposto determinar o recuo da edificação em relação ao alinhamento predial, devem ter acrescido a sua testada faixa da mesma largura do recuo exigido para a via;

**Parágrafo único:** Na execução de projetos do Programa de Estruturação e Ocupação Urbana regulamentado pela Lei 1.663 de 11.04.2008, quando destinados ao assentamento de famílias ou comunidades removidas de áreas impróprias ao uso habitacional, ou áreas definidas como ZEIS/RF a profundidade mínima dos lotes poderá ser de 15,00m (quinze metros) e a e a largura de 10,00 (dez metros), ou largura de 6,00 (seis metros) se para execução de unidades habitacionais geminadas, todavia garantindo-se área mínima de 150,00m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados).

**"Art. 42.** As vias dos loteamentos deverão ser projetadas e executadas em conformidade com as determinações e diretrizes estipuladas pela Lei Complementar 1.569 de 22 de novembro de 2006 (PDDU/TB), Lei do Plano Viário Geral de Telêmaco Borba, bem como as diretrizes expedidas pelo órgão municipal de Planejamento Urbano.

**"Art. 52. (...):**

(...)

§ 2º. Nos empreendimentos residências cujo zoneamento seja definido como ZR1, ZR2 e ZR3 os espaços livres de uso público, sejam praças ou áreas de ócio e lazer deverão ser entregues ao Município devidamente dotados dos elementos e equipamentos pertinentes, cujo projeto também será objeto de apreciação pelo Poder Público.

**"Art. 57. (...):**

(...);

V - a área mínima das chácaras será de 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), não podendo esta sofrer qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior à citada;

(...);





# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

VII - a largura mínima admissível é de 20,00m (vinte metros) em terrenos cuja declividade média seja inferior a 10% (dez por cento), verificada no sentido da largura, e no intervalo de 10% (dez por cento) e 29% (vinte e nove por cento) para todo percentual verificado na inclinação do terreno deve-se adicionar 0,50m (cinquenta centímetros) à largura mínima estabelecida;

(...);

**"Art. 58. (...):**

(...)

§ 3º. Os condomínios fechados horizontais ou verticais em forma de blocos de edifícios de apartamentos, desde que contenham mais de 50 unidades habitacionais são considerados como parcelamento do solo, ao que se aplicará no que couber, as disposições relativas aos loteamentos quanto ao arruamento, áreas institucionais destinadas ao poder público, recuos obrigatórios, consulta prévia, anteprojeto e aprovação do projeto.

(...).

§ 5º. (...):

I - (...):

a) (...).

II - (...):

a) (...)

b) (...)

III - (...):

a) (...):

b) Vias de mão dupla: 11,00 metros sendo 4,00 destinados aos passeios e 7,00 destinados a pista de rolamento

IV - (...):

a) (...).

§ 6º. Dentro da área fechada do condomínio deverá haver áreas livres comuns destinadas ao lazer de seus moradores em percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, podendo neste percentual estar incluso as áreas e



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

*equipamentos de recreação segundo o determinado pelo Código de Obras e Edificações do Município de Telêmaco Borba.*

*(...).*

**§ 13.** *Os condomínios que trata este artigo deverão ser arborizados nos seguintes moldes:*

- I. As vias internas de circulação de veículos com largura igual ou superior a 11,5 metros deverão ser arborizadas nos termos expressos no artigo 47, inciso VI desta lei;*
- II. A área livre que trata o parágrafo sexto deste artigo será dotada ainda de vegetação arbórea na proporção mínima de 1 (um) exemplar a cada 100m<sup>2</sup> de área livre, computando-se inclusive as áreas destinadas ao lazer dos moradores.*

**Art. 2º.** *Altera a redação do título do Capítulo V da mencionada lei, passando o mesmo à seguinte redação:*

#### CAPÍTULO V - DOS LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS

**Art. 3º.** *Inclui a mencionada lei os artigos 33A, 58A e 58B com a seguinte redação:*

#### **Art. 33 (...)**

**“Art. 33A.** *Estando ao menos metade da Gleba a ser parcelada inserida no raio de abrangência de equipamentos institucionais, as áreas institucionais, para fins de instalação de equipamentos comunitários e áreas livres de uso público que tratam o § 1º do artigo anterior poderão ser reduzidas para 5% quando:*

- a) o empreendedor destinar gratuitamente ao Município área equivalente ao dobro das áreas suprimidas, para fins exclusivos da execução do “Programa de Estruturação e Ocupação Urbana” regulamentado na Lei 1.663/2008, desde que o valor*





# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

ESTADO DO PARANÁ

## PODER EXECUTIVO

das terras doadas seja no mínimo equivalente ao atribuído às áreas institucionais suprimidas;

- b) *alternativamente ao disposto na alínea anterior poderá o empreendedor, ao invés de doar as terras, doar o seu equivalente em dinheiro ao Fundo Municipal de Habitação.*

§ 1º. *As terras doadas poderão ser na mesma gleba objeto de parcelamento ou em qualquer outro local da área urbana do Município, devendo todavia serem passíveis de parcelamento do solo para fins de moradia e ser contíguas a áreas já parceladas.*

§ 2º. *Compete exclusivamente ao Poder Público Municipal proceder a avaliação das terras passíveis de doação bem como das áreas institucionais;*

§ 3º. *A aceitação da doação, tanto das terras quanto do seu equivalente em dinheiro, dependerá de manifestação expressa do Prefeito Municipal, mas somente será possível quando houver parecer favorável do Conselho Municipal de Habitação referendado pelo Conselho da Cidade.*

### Art. 58 (...)

**"Art. 58A.** *É admitida a implantação de pequenos condomínios residências fechados em forma de Vila, assim entendido o grupamento de edificações, térreas ou do tipo sobrado, geminadas ou não, em lotes ou chácaras urbanas onde já houve o parcelamento do solo atendidas as seguintes exigências:*

- I. *O número de unidades habitacionais não poderá exceder a 14 unidades, tampouco a área do condomínio poderá ser excedente a 4 lotes urbanos segundo o dimensionamento dos lotes conforme a zona de situação do condomínio;*
- II. *Garantia de habitabilidade, segurança e salubridade das edificações de modo que entre elas deve haver distanciamento mínimo nas seguintes condições:*
  - a) *Guarda de distância mínima de 10,00 metros entre o alinhamento frontal de uma edificação (fachada principal) e o alinhamento frontal ou lateral de outra edificação, de modo a manter nas vias de acesso as edificações condições de mobilidade, salubridade, estética, iluminação e ventilação satisfatórias.*



# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

- b) A exceção de edificações geminadas em série, a distância mínima entre a lateral de uma edificação e a lateral de outra deve ser nos termos ditados no parágrafo único do artigo 49 da Lei 1611/2007;
  - c) A implantação das edificações no terreno deve se dar de maneira que, mesmo que não haja via interna de circulação de veículos, seja possível acessar todas as unidades habitacionais com veículo de combate a incêndio, mesmo que tal garantia se de por meio de acesso por espaços livres de qualquer barreira natural ou arquitetônica.
- III. Taxa de ocupação máxima do terreno de 70%;
- IV. Taxa de permeabilidade mínima de 10%;
- V. Área de terreno por unidade habitacional de no mínimo 96m<sup>2</sup> (noventa e seis metros quadrados) por unidade habitacional quando houver elementos individualizando a área terreno privativa de cada unidade residencial e Inexistindo tais elementos a área de terreno correspondente e proporcional a 120m<sup>2</sup> para cada unidade habitacional, computando-se para tanto inclusive as áreas comuns de lazer, circulação e estacionamento;
- VI. Local para estacionamento ou guarda de veículos, em número mínimo de vagas igual ao de unidades residenciais, devendo ainda ser acrescido de vagas excedentes em percentual de 10%, sendo no mínimo uma vaga a mais.
- VII. Área e equipamentos de lazer, conforme o disposto no Código de Obras e Edificações do Município de Telêmaco Borba, dispensável quando houver no condomínio até 04 unidades residenciais;
- VIII. local para correspondência; dispensável quando houver no pequeno condomínio até 04 unidades residenciais
- IX. lixeira coletiva segundo código internacional de cores, dispensável quando houver no pequeno condomínio até 06 unidades residenciais, sendo necessário manutenção de local próprio para a deposição coletiva de resíduos, no mínimo separados em duas categorias: seco (reciclável) e molhado (orgânico e não reciclável);





# MUNICÍPIO DE TELÊMACO BORBA

## ESTADO DO PARANÁ

### PODER EXECUTIVO

§ 1º. A área de lazer que trata este artigo não será computada como área máxima edificável, não computando para fins de gabarito e coeficiente de aproveitamento, todavia computando para efeitos de taxa de ocupação e efeitos fiscais;

§ 2º. A área de recreação em nenhuma hipótese poderá receber outros usos que não o de lazer.

**“Art. 58B.** As disposições constantes neste capítulo aplicam-se no que couberem aos condomínios executados em blocos de edifícios de apartamentos.

**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

PAÇO DAS ARAUCÁRIAS, EM TELÊMACO  
BORBA, ESTADO DO PARANÁ, 15 de dezembro  
2009.

Arnaldo José Romão  
Procurador Geral do Município

  
Eros Danilo Araújo  
Prefeito