



PREFEITURA MUNICIPAL DE COLOMBO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO

INSTRUÇÃO Nº. 01/2009: CONDOMÍNIOS URBANÍSTICOS

1. DEFINIÇÕES

São considerados condomínios urbanísticos, nos termos da Lei nº 878/04 – Parcelamento do Solo, capítulo V, o conjunto de 2 ou mais unidades residenciais, sejam elas isoladas, geminadas ou sobrepostas, estas últimas até 2 pavimentos. Tais empreendimentos terão sua implantação proibida na Zona de Desenvolvimento Rural (ZDR) e nas Zonas de Uso Predominantemente Industrial 1 e 2 (ZUPI-1 e ZUPI-2).

1.1. Condomínio tipo 1

Conjunto de 2 até 8 unidades residenciais, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via pública (sem via interna).

1.2. Condomínio tipo 2

Conjunto de 2 até 15 unidades residenciais, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através da via interna. Deverá ser atendido o número máximo de 8 unidades no mesmo alinhamento.

1.3. Condomínio tipo A

Conjunto de 16 até 30 unidades residenciais, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna.

1.4. Condomínio tipo B

Conjunto com mais de 30 unidades residenciais, sendo todas com acesso às respectivas áreas exclusivas através de via interna.

2. REQUISITOS

2.1. Fração

A unidade autônoma consiste na soma da área exclusiva da unidade (na qual está implantada a edificação residencial) com sua parcela de área comum, constituindo a fração ideal de solo. A área comum total deverá ser distribuída igualmente entre todas as unidades. Deverão ser observadas as seguintes frações, conforme a classificação do condomínio:

- 2.1.1. Condomínio tipo 1: 150 m²/unidade em sua área exclusiva
- 2.1.2. Condomínio tipo 2: 150 m²/unidade em sua área exclusiva
- 2.1.3. Condomínio tipo A: 200 m²/unidade em sua área exclusiva
- 2.1.4. Condomínio tipo B: de acordo com o zoneamento (tabela a seguir).

ZONEAMENTO	FRAÇÃO MÍNIMA (m ² /unidade autônoma)
ZDR	Uso proibido
ZPAC-1	360
ZPAC-2	600
ZUD-1	1.000
ZUD-2	250
ZUD-3	360
ZUD-4	1.000
ZUPI-1	Uso proibido
ZUPI-2	Uso proibido

As frações descritas correspondem às **áreas exclusivas** para os condomínios do tipo 1, 2 e A. Nos condomínios do tipo B, a fração corresponde à área total da unidade autônoma.

2.2. Taxa de ocupação

A taxa de ocupação máxima deverá ser atendida tanto para a fração da unidade como para a sua área exclusiva, cujos valores apresentam-se a seguir:

- 2.2.1. Condomínio tipo 1: 33% em cada fração (neste caso, a área da fração é igual à respectiva área exclusiva);
- 2.2.2. Condomínio tipo 2: 33% em cada fração e 50% em cada área exclusiva;
- 2.2.3. Condomínio tipo A: 33% em cada fração e 50% em cada área exclusiva;
- 2.2.4. Condomínio tipo B: 33% em cada fração e 50% em cada área exclusiva;

2.3. Testada e dimensão frontal

Quando o condomínio for do tipo 1, considera-se como **testada**, a linha ou linhas que fazem a delimitação entre a área exclusiva da unidade autônoma e a via pública, coincidindo com a posição do alinhamento predial atual do lote.

Denomina-se **dimensão frontal** da unidade autônoma, em condomínios tipo 2, A ou B, a linha que faz a delimitação entre a área exclusiva da unidade autônoma e a via interna do condomínio. A dimensão frontal deverá obrigatoriamente ser constituída de apenas um segmento de reta paralelo ou perpendicular ao eixo da via interna, pela qual é realizado o acesso de veículos da unidade. Não existindo acesso de veículos na área exclusiva (casos em que há estacionamento em área comum), será considerado o maior dos segmentos que fazem a delimitação entre área exclusiva e via interna.

As medidas mínimas para testada e dimensão frontal são dadas a seguir, de acordo com a classificação do condomínio:

- 2.3.1. Condomínio tipo 1: testada com 7 m
- 2.3.2. Condomínio tipo 2: dimensão frontal e testada com 7 m
- 2.3.3. Condomínio tipo A: dimensão frontal com 10 m
- 2.3.4. Condomínio tipo B: dimensão frontal de acordo com o zoneamento (tabela a seguir).

ZONEAMENTO	DIMENSÃO FRONTAL MÍNIMA (m ² /unidade)
ZDR	Uso proibido
ZPAC-1	12
ZPAC-2	15
ZUD-1	20
ZUD-2	10
ZUD-3	12
ZUD-4	20
ZUPI-1	Uso proibido
ZUPI-2	Uso proibido

2.4. Recreação

A recreação dos condomínios deverá atender às seguintes áreas mínimas por unidade autônoma:

- 2.4.1. Condomínio tipo 1: a recreação é dispensada
- 2.4.2. Condomínio tipo 2: 15 m²/unidade (quando 8 ou mais unidades)
- 2.4.3. Condomínio tipo A: 20 m²/unidade
- 2.4.4. Condomínio tipo B: 10% da área do lote em que será implantado o empreendimento.

2.5. Vias internas

Deverão ser atendidas as seguintes dimensões mínimas para as vias internas, conforme o número e o posicionamento das unidades residenciais no lote:

- 2.5.1. Condomínio tipo 1: não há via interna.
- 2.5.2. Condomínio tipo 2: 4,50 m de pista de rolamento e 1,50 m de passeio, se as unidades estiverem de um só lado da via (largura total da via interna de 6,00 m). Existindo unidades residenciais dos dois lados da via, deverão ser previstos passeios em ambos os lados, com a largura mínima de 1,50 m em cada lado e pista de rolamento de 5,00 m (largura total da via interna de 8,00 m). Em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 vezes a largura da via, para os casos em que houver mais de 7 unidades no mesmo alinhamento.
- 2.5.3. Condomínio tipo A: 7,00 m de pista e 1,50 m de passeio de cada lado da via (largura total da via interna de 10,00 m). Em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 vezes a largura da via.
- 2.5.4. Condomínio tipo B: 7,00 m de pista e 1,50 m de passeio de cada lado da via (largura total da via interna de 10,00 m). Em vias internas sem saída, será necessário bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 2 vezes a largura da via.

O acesso de veículos ao empreendimento deverá ser feito através de um único ponto (entrada) e todas as vagas de estacionamento deverão possuir acesso somente pela via interna, para os condomínios tipo A e B.

2.6. Afastamentos

Independente da classificação do condomínio deverá ser respeitado o afastamento mínimo das edificações em relação ao alinhamento da via interna de 1,50 m, quando houver aberturas. Considerar como alinhamento da via interna as linhas que definem os limites entre a área exclusiva da unidade autônoma e o passeio da via interna.

2.7. Doação de área institucional

Para empreendimentos com mais de 30 unidades residenciais, será exigida a doação de no mínimo 20% da área do lote para equipamentos públicos, em área livre e edificável. Esta área será definida pela Comissão de Gestão Territorial e Ambiental de Colombo (CGTAC), podendo situar-se contígua ou não ao lote no qual se implantará o empreendimento, considerando-se a proporcionalidade dos valores dos terrenos.

2.8. Obras de infraestrutura obrigatórias

As obras de urbanização internas mínimas obrigatórias a serem executadas nos empreendimentos são as seguintes:

- a) Meio fio e pavimentação das vias internas de tráfego;
- b) Galerias de águas pluviais;
- c) Rede de abastecimento de água potável;
- d) Redes de energia elétrica e iluminação interna;
- e) Soluções para o esgotamento sanitário (coleta, tratamento e destinação final do esgoto) de acordo com as exigências do órgão competente;
- f) Arborização e tratamento paisagístico das áreas comuns;
- g) Instalação de equipamentos das áreas de recreação e verdes projetadas;
- h) Instalação para depósito de lixo, no interior do lote, junto à via pública.

Para condomínios com mais de 7 unidades, obrigatoriamente será emitido primeiramente o alvará de construção da infraestrutura. Estando concluída esta por parte do empreendedor, poderá ser solicitado o termo de conclusão da infraestrutura do condomínio. Somente após esta etapa, poderão ser solicitados os respectivos alvarás de construção das unidades residenciais, que autorizará a execução das mesmas. Entretanto, a aprovação da infraestrutura e das unidades residenciais do condomínio é feita pela análise do projeto arquitetônico em um único processo.

3. ANÁLISE COMPLEMENTAR EM SUBDIVISÕES

Em todos os casos de subdivisão de lotes, além da verificação de testadas e áreas mínimas, será determinado o número máximo de unidades autônomas na implantação de condomínios urbanísticos (sendo permitido o uso), levando-se em consideração a área do lote como um todo (situação atual), independente das áreas dos lotes resultantes da subdivisão (situação subdividida).

Para isso, deverá constar no projeto de subdivisão do lote, a informação na estatística do número máximo de unidades residenciais e da fração mínima, compatíveis com a classificação de cada condomínio.

Tal informação, estando já anotada no projeto de subdivisão aprovado de dado lote, passará a ser transportada para os próximos projetos de subdivisão dos lotes resultantes.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Será analisado por parte da Comissão de Gestão Territorial e Ambiental de Colombo (CGTAC) o atendimento ao comprimento máximo de quadra (Anexo I da Lei nº 878/04) e à distância mínima entre empreendimentos com mais de 15 unidades residenciais (Anexo II da Lei nº 878/04), no que se refere aos impactos no sistema viário do entorno, sendo requisito para aprovação do projeto o respectivo parecer favorável para implantação.

Os projetos em que há combinação do uso comercial com o uso residencial deverão atender para a parte residencial, no que couberem, os aspectos descritos nesta Instrução, desde que haja características de condomínio urbanístico.

Deverão ser seguidos ainda todos os demais parâmetros aplicáveis aos empreendimentos caracterizados por esta Instrução, contidos nas Leis municipais nº 875/04, 877/04, 878/04 e 879/04.