# CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

## JUSTIFICATIVA

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES,

A nossa cidade conta hoje com mais de 8.000 (oito mil) terrenos baldios em perímetro urbano, segundo dados fornecidos pela Secretaria da Fazenda, a falta de cuidado e o desleixo com essas áreas propiciam um local ideal para a proliferação de insetos, animais peçonhentos e outros que podem transmitir doenças aos seres humanos.

A dificuldade na fiscalização e a falta de comprometimento com os cuidados dos terrenos aumentam a probabilidade de epidemias da Dengue, Zica e Chikungunya.

Segundo relatório técnico expedido por um dos mais conceituados pesquisadores da Embrapa Pecuária Sudeste, a cobertura de solo de terrenos baldios urbanos pode resultar em grande variedade de outros benefícios sociais, econômicos e ambientais.

Há evidências, registradas nos Estados Unidos da América, que uma área de 68m² coberta por grama produz oxigênio suficiente para atender requisitos de uma pessoa adulta e absorve o gás carbônico por ela expirado.

Além do benefício ambiental, a plantação de cobertura de solo em terrenos de perímetro urbano valoriza os bairros e os terrenos do Município. A cidade de Lucas do Rio Verde, em Mato Grosso é um exemplo de projeto que deu certo, sendo que o número de turistas que visitam a cidade aumentou, e o Município ficou mais limpo e tornou-se referência dentro do Estado.

A implantação de cobertura de solo em terrenos urbanos diminui a proliferação de insetos e animais como baratas, ratos, escorpiões, cobras e etc.

A cobertura de solo também propicia melhorias para a construção civil, a grama absorve uma boa quantidade de água, o que faz com que o solo se mantenha firme e não ceda, resultando que a construção de casas e edifícios ficará melhor, além do fato de que lixos e entulhos serão mais fáceis de serem vistos e retirados do local.

# CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

Deve-se ponderar no entanto, que algumas espécies de gramas produzem grande quantidade de sementes, o que pode atrair ratos, formigas e outros insetos e animais, por isso, indica-se a utilização de gramas que não produzam sementes.

Por todos os motivos elencados acima, conto com a participação dos meus nobres pares desta Casa Legislativa para a aprovação desta proposta.

SALA SE SESSÕES da Câmara Municipal de Toledo, Estado do Paraná, 12 de abril de 2018.

EDMUNDO FERNANDES

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
**VEREADOR RENATO REIMANN**
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
NESTA CIDADE

# CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

## PROJETO DE LEI Nº 46, DE 2018

Acrescenta dispositivos à legislação que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte lei:

**Art. 1º** - Esta Lei acrescenta dispositivos à legislação que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo.

**Art. 2º** - A Lei nº 1.945, de 27 de dezembro de 2006, passa a vigorar acrescida dos seguintes dispositivos:

"**Art. 8-A** - São obrigatórios o plantio e a manutenção de grama nos lotes urbanos não construídos, na seguinte proporção:

I - de 50% (cinquenta por cento), no primeiro ano após a publicação desta Lei;

II - de 100% (cem por cento) no segundo ano após a publicação desta Lei.

Parágrafo único - Em relação aos novos loteamentos, após a expedição do Alvará de Parcelamento do Solo, observar-se-á os mesmos prazos estabelecidos neste artigo.

**Art. 8-B** - O plantio da grama poderá ser feito através de mudas, leivas ou semeadura.

§ 1º - A aquisição das mudas, leivas e sementes deverá ser efetuada perante fornecedores registrados no Ministério da Agricultura.

§ 2º - As gramas poderão atingir altura máxima de 30 cm, de forma a evitar a proliferação de insetos e descarte de lixo nos locais.

**Art. 8-C** - Excetuam-se da obrigação prevista nesta Lei os imóveis que:

I - tiverem árvores nativas ou frutíferas em toda sua extensão;

II - tiverem horta ou plantio de pequena escala;

III - tiverem expedido Alvará de Licença para Execução de Obra.

**Art. 8-D** - Para os Programas Habitacionais implantados pelos órgãos públicos, será obrigatório o plantio de grama, no prazo e no percentual estabelecido no inciso I do artigo 8º-A, conforme regulamentação do Poder Executivo.

§ 1º - Novos empreendimentos imobiliários, como loteamentos e parcelamentos de solo, deverão apresentar para análise e aprovação ao órgão ambiental municipal projetos de plantio de grama nos lotes não construídos, obedecendo aos critérios estabelecidos nesta Lei.

§ 2º – Os empreendimentos imobiliários, como loteamentos e parcelamentos de solo, já aprovados pelo Poder Público, deverão adequar-se ao disposto nesta Lei.

§ 3º - A fiscalização do cumprimento do disposto nesta Lei ficará a cargo da Secretaria Municipal do Meio Ambiente, que poderá solicitar auxílio das demais secretarias.

§ 4º - A Secretaria Municipal do Meio Ambiente deverá desenvolver campanhas de educação ambiental com vistas a informar e conscientizar a comunidade sobre a importância da preservação e manutenção da arborização urbana, do plantio e manutenção de grama nos espaços não construídos dentro do perímetro urbano.

..."

**Art. 3º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

SALA DAS SESSÕES DA CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 12 de abril de 2018

EDMUNDO FERNANDES

**LEI Nº 1.945**, de 27 de dezembro de 2006 **(CONSOLIDAÇÃO)**

Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo.

O povo do Município de Toledo, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito Municipal, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

## CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E OBJETIVOS

**Art. 1º** – Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo, tendo por objetivos:

I – orientar o projeto e a execução de qualquer empreendimento que implique parcelamento do solo para fins urbanos no Município;

II – prevenir a instalação ou expansão de assentamentos urbanos em áreas inadequadas;

III – evitar a comercialização de lotes inadequados às atividades urbanas;

IV – assegurar a existência de padrões urbanísticos e ambientais de interesse da comunidade nos processos de parcelamento do solo para fins urbanos.

**Art. 2º** – Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

II – alvará: documento expedido pelo Poder Público municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

III – arruamento: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;

IV – área de domínio público: é a área ocupada pelas vias de circulação, áreas institucionais e espaços livres;

V – área de fundo de vale: área do loteamento destinada à proteção das nascentes e dos cursos d'água;

VI – área institucional: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares;

VII – área líquida loteável: área resultante da diferença entre a área total do loteamento ou desmembramento e a soma das áreas de logradouros públicos, espaços livres de uso público e outras áreas a serem incorporadas ao patrimônio público;

VIII – área verde: bosques de mata nativa representativos da flora do Município de Toledo, que contribuam para a preservação de águas existentes, do habitat, da fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção da distribuição equilibrada dos maciços vegetais;

IX – área total dos lotes: é a resultante da diferença entre a área do parcelamento e a área de domínio público;

X – área total do parcelamento: é a área que será objeto de loteamento ou desmembramento de acordo com os limites definidos no seu registro imobiliário;

XI – desmembramento: é a subdivisão de áreas em lotes 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;

XII – equipamentos comunitários: são as instalações públicas de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social;

XIII – equipamentos urbanos: são as instalações de infra-estrutura urbana básica e outras de interesse público;

XIV – espaços livres: áreas de interesse de preservação e/ou espaços livres de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XV – faixa não edificável: área do terreno onde não será permitida qualquer construção;

XVI – fração ideal: parte inseparável de um lote ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

XVII – gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

XVIII – infra-estrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação;

XIX – lote: parcela de terra delimitada, resultante de loteamento ou desmembramento, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação, servida de infra-estrutura básica, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos por esta Lei, na zona em que se situe;

XX – loteamento: é a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, bem como respeito às diretrizes de arruamento;

XXI – profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios da testada e da divisa do fundo;

XXII – quadra: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

XXIII – remembramento ou unificação: é a fusão de glebas ou lotes com aproveitamento do sistema viário existente;

XXIV – testada: dimensão frontal do lote;

XXV – via de circulação: área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, existentes ou projetadas;

XXVI – caixa da via: distância entre os limites dos alinhamentos prediais de cada um dos lados da rua;

XXVII – pista de rolamento: faixa destinada exclusivamente ao tráfego de veículos;

XXVIII - Condomínio horizontal de casas: lote em que poderá haver até doze unidades habitacionais formadas de casas residenciais para habitação unifamiliar; (dispositivo acrescido pela Lei nº 2.113, de 7 de dezembro de 2012)

XXIX - Condomínio horizontal residencial de lotes: também denominados de "condomínios deitados", aqueles destinados exclusivamente à construção de unidades habitacionais formadas de casas residenciais, para habitação unifamiliar, que passarão a constituir unidades autônomas. (dispositivo acrescido pela Lei nº 2.113, de 7 de dezembro de 2012)

**Art. 3º** – O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal, estadual e municipal pertinente.

**Art. 4º** – O parcelamento do solo urbano subordina-se às diretrizes do Plano Diretor, da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e da Lei do Sistema Viário, quanto à destinação e à utilização das áreas parceladas, de modo a garantir o desenvolvimento urbano integrado.

Parágrafo único – O Município não aprovará loteamento de glebas distantes da mancha urbana cuja implantação exija a execução de obras e serviços de infra-estrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se:

I – tais obras e serviços forem executados pelo loteador, às suas próprias custas;

II – a gleba se localizar em área propícia para urbanização, segundo as diretrizes de desenvolvimento urbano decorrentes do planejamento municipal, sem originar situações que caracterizem degradação ambiental.

**Art. 5º** – O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido na área urbana.

**Art. 6º** – Não será permitido o parcelamento do solo:

I – em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

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

III – em terrenos com declividade igual ou superior a trinta por cento, salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV – em terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação;

V – em áreas de preservação ecológica;

VI – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

VII – onde não seja possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica, conforme determinação do órgão responsável.

## CAPÍTULO II
DOS LOTEAMENTOS

### Seção I
Dos Requisitos Urbanísticos

**Art. 7º** – Os projetos de parcelamento deverão ser desenvolvidos de forma a se obter conjuntos urbanos harmônicos, compatibilizando-se a superfície topográfica e o suporte natural com as diretrizes urbanísticas definidas no Plano Diretor, com a Lei do Sistema Viário e com as exigências desta Lei.

**Art. 8º** – Os loteamentos deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos:

I – as áreas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamento urbano e comunitário e a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, observado o disposto no § 1º deste artigo;

II – os lotes obedecerão as dimensões mínimas estabelecidas nas Tabelas 1 a 12 da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, salvo

quando os parcelamentos do solo se destinem a programas de habitação popular, caso em que seguirão as normas estabelecidas no § 7º deste artigo;

III – ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de uma faixa **non aedificandi** de, no mínimo, trinta metros de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso de água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;

IV – ao longo das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos será obrigatória a reserva de uma faixa **non aedificandi** de quinze metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

V – as vias de loteamento deverão:

a) articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas de acordo com as diretrizes viárias constantes no mapa da Lei do Sistema Viário;

b) harmonizar-se com a superfície topográfica local;

c) estar dimensionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário;

d) conter uma lixeira, padrão anti vandalismo, em cada esquina na forma a ser fixada por Decreto. (dispositivo acrescido pela Lei nº 2.199, de 8 de julho de 2015)

VI – as quadras terão comprimento máximo de duzentos e vinte metros e mínimo de cinqüenta metros;

~~VII – cinco por cento dos lotes do loteamento, arredondando-se para o número inteiro imediatamente superior, quando do cálculo resultar fração, já deduzidas as áreas públicas referidas no inciso I deste artigo, deverão ser transferidos ao Município de Toledo, para utilização em programas de habitação popular e de interesse social;~~ (dispositivo revogado pela Lei nº 2.100, de 29 de maio de 2012)

VIII – às margens da PR-163, no trecho que compreende a Zona do Lago – ZL, a Zona do Lago "A" – ZLA e a Zona do Lago "B" – ZLB, entre a faixa de domínio da rodovia e a via marginal, deverá ser implantada, às custas do loteador, uma faixa com 10 (dez) metros de largura, denominada "cinturão verde", que conterá uma linha de arborização adequada e uma ciclovia compartilhada, conforme diretrizes específicas a serem expedidas por ocasião do parcelamento. (dispositivo acrescido pela Lei nº 2.068, de 9 de setembro de 2011)

§ 1º – A percentagem de áreas públicas previstas no inciso I do **caput** deste artigo não poderá ser inferior a trinta e cinco por cento da gleba, sendo que:

I – doze por cento, no mínimo, destinar-se-ão a: (redação dada pela Lei nº 2.100, de 29 de maio de 2012)

a) uso institucional;

b) espaços livres de uso público;

c) praças.

II – o restante do percentual incluirá as vias de circulação.

§ 2º – Consideram-se de uso institucional as áreas destinadas a equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, esporte e lazer, as quais:

I – não poderão estar situadas nas faixas **non aedificandi**;

II – serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo.

§ 3º – As áreas definidas nos incisos I, III e IV do **caput** deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este. (redação dada pela Lei nº 2.100, de 29 de maio de 2012)

§ 4º – O proprietário ou loteador poderá doar até cinqüenta por cento da área a que se refere a alínea "a" do inciso I do § 1º deste artigo através da transferência ao Município da área total de mata situada no imóvel loteado, observada a proporção mínima de quatro partes de mata para cada parte de área devida ou fração.

§ 5º – As áreas de mata que integrem as referidas nos incisos III e IV do **caput** deste artigo não poderão ser computadas no cálculo referido no parágrafo anterior.

§ 6º – As áreas de preservação ambiental serão de propriedade do Município, não sendo computadas no cálculo dos percentuais referidos no § 1º deste artigo.

§ 7º – Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas que tratem da questão habitacional, tanto em conjuntos habitacionais como em unidades isoladas, serão aplicados os seguintes parâmetros:

I – os lotes poderão ter área mínima de 150 m² (cento e cinqüenta metros quadrados), para unidades isoladas, e de 110 m² (cento e dez metros quadrados), para unidades geminadas ou em série (redação dada pela Lei nº 1.985, de 15 de dezembro de 2008);

II – a testada dos lotes deverá ser de, no mínimo, 8 m (oito metros), para unidades isoladas, e de 6 m (seis metros), para unidades geminadas;

III – poderá ser dispensada a execução de pavimentação asfáltica das vias públicas, de galerias de águas pluviais, de meio-fio, de pavimentação dos passeios e de rede coletora de esgotos, exigindo-se que as vias públicas tenham compactação do solo e uma camada de pedra britada;

IV – deverão ser implantadas redes de distribuição de água potável e de energia elétrica, com iluminação pública.

§ 8º – As vedações estabelecidas nos incisos do artigo 6º desta Lei aplicam-se, também, aos parcelamentos referidos no parágrafo anterior.

~~§ 9º – O disposto no inciso VII do **caput** deste artigo poderá ser atendido mediante a doação de lotes situados em outros loteamentos ou zonas, em número cujo valor total corresponda ao valor dos lotes originariamente devidos do imóvel parcelado, utilizando-se como parâmetro para a equivalência os respectivos valores venais constantes da planta de valores oficial do Município.~~ (dispositivo revogado pela Lei nº 2.100, de 29 de maio de 2012)

§ 10 – Quando o parcelamento do solo se destine a programas habitacionais com características sociais, de iniciativa de entidade ou associação privada, mediante parceria ou participação da Caixa Econômica Federal ou do Município de Toledo, serão aplicados os seguintes parâmetros (dispositivo acrescido pela Lei nº 2.047, de 27 de dezembro de 2010):

I – os lotes poderão ter área mínima de 150 m² (cento e cinquenta metros quadrados), para unidades isoladas, e de 110 m² (cento e dez metros quadrados), para unidades geminadas ou em série;

II – a testada dos lotes deverá ser de, no mínimo, 8 m (oito metros), para unidades isoladas, e de 6 m (seis metros), para unidades geminadas;

III – poderá ser dispensada a execução prévia de pavimentação asfáltica das vias públicas, de galerias de águas pluviais, de meio-fio, de pavimentação

dos passeios e de rede coletora de esgotos, exigindo-se que as vias públicas tenham compactação do solo e uma camada de pedra britada;

IV – poderá ser dispensada a implantação prévia de redes de distribuição de água potável e de energia elétrica, com iluminação pública.

§ 11 – Nos casos previstos no parágrafo anterior, a entidade ou associação responsável pelo parcelamento firmará perante o Município de Toledo Termo de Compromisso de execução das obras e serviços de infraestrutura referidos em seus incisos III e IV, a serem concluídos até o final da construção das unidades habitacionais (dispositivo acrescido pela Lei nº 2.047, de 27 de dezembro de 2010).

**Seção II**
Dos Condomínios Fechados Horizontais

**Art. 9º** - Poderá ser autorizada pelo Executivo municipal a implantação de condomínio fechado horizontal, em áreas urbanas da sede do Município e dos distritos, obedecidas as normas da legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano, de obras e edificações e do sistema viário e as diretrizes complementares desta Lei, de duas ordens: (redação dada pela Lei nº 2.113, de 7 de dezembro de 2012)

I - Condomínio horizontal de casas;
II - Condomínio horizontal residencial de lotes.

Parágrafo único – Na implantação de condomínios fechados horizontais deverão ser observadas as normas da legislação de zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano e do sistema viário, não sendo permitida a interrupção de vias existentes ou projetadas.

**Art. 10** - Na implantação de condomínio horizontal de casas deverá, especificamente, ser observado que: (redação dada pela Lei nº 2.113, de 7 de dezembro de 2012)

I - o número máximo de unidades habitacionais é doze, sendo obrigatório o parcelamento do solo quando o condomínio exceder aquele número de unidades;

II - as frações de terreno de uso exclusivo de cada unidade, correspondentes às frações ideais, deverão ter, no mínimo, sessenta por cento das dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas descritas na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, e nunca inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

III - ao ser registrado o condomínio fechado horizontal no Ofício do Registro de Imóveis, deverá ser especificado na respectiva matrícula o uso do imóvel somente para este fim.

**Art. 11** - Na implantação de condomínio horizontal residencial de lotes deverá, especificamente, ser observado que: (redação dada pela Lei nº 2.113, de 7 de dezembro de 2012)

I - será admitido condomínio horizontal residencial de lotes com área total máxima de 24.200,00 m² (vinte e quatro mil e duzentos metros quadrados);

II - cada unidade de terreno (UT'), de uso exclusivo, deverá ter, no mínimo, sessenta por cento das dimensões mínimas definidas para o parcelamento do solo nas respectivas zonas urbanas descritas na Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, e nunca inferior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);