MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

MENSAGEM Nº 88, de 14 de setembro de 2012

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORES VEREADORES:

O Município de Toledo não possui, até o momento, legislação específica que regule ou que estabeleça diretrizes referentes à implantação de condomínios residenciais de lotes, limitando-se a Lei nº 1.945/2006 a definir, em seus artigos 9º **usque** 12, tão somente algumas normas gerais a respeito de condomínios de residências.

Por tal razão e considerando a existência de requerimentos de consultas prévias para a implantação dessa modalidade de empreendimentos em nossa cidade, faz-se necessário que o Município normatize a matéria, até mesmo para viabilizar a implementação do setor de habitação, notadamente na cidade de Toledo.

Diante de tais circunstâncias, após diversas análises e debates, o Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD), em reunião realizada no dia 11 de setembro último, conforme Ata anexa, aprovou nova proposta de diretrizes para a implantação de condomínios residenciais de lotes no Município, materializada no Projeto de Lei anexo, o qual, sendo aprovado por essa Casa, conterá as normas e parâmetros urbanísticos a serem observados para a garantia da segurança, salubridade e habitabilidade daqueles empreendimentos.

Submetemos, portanto, à análise desse soberano Legislativo a proposição que **"estabelece diretrizes para a implantação de condomínios residenciais de lotes no Município de Toledo"**.

Colocamos à disposição dessa Casa, desde logo, os técnicos da Secretaria do Planejamento Estratégico do Município para prestarem informações e esclarecimentos adicionais que eventualmente se fizerem necessários sobre a matéria.

Reiteramos a Vossas Excelências, Senhor Presidente e Senhores Vereadores, os protestos de nosso respeito e consideração.

JOSÉ CARLOS SCHIAVINATO
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
ADELAR HOLSBACH
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
TOLEDO – PARANÁ

PROJETO DE LEI Nº 117/2012

Estabelece diretrizes para a implantação de condomínios residenciais de lotes 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:

Art. 1º – Esta Lei estabelece diretrizes para a implantação de condomínios residenciais de lotes no Município de Toledo.

Art. 2º – O Executivo municipal poderá autorizar a implantação de condomínios residenciais de lotes 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 estabelecidas por esta Lei.

Parágrafo único – Para os efeitos desta Lei, são considerados condomínios residenciais 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.

Art. 3º – Na implantação de condomínios residenciais de lotes deverão ser atendidas as seguintes diretrizes:

I – serão admitidos condomínios com, no máximo, 25 (vinte e cinco) Unidades de Terreno (UT's) e área total máxima de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados);

II – deverão ser observadas as normas contidas na legislação de zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano e do sistema viário, não sendo permitida a implantação de condomínios que ocasionem a interrupção de vias existentes ou projetadas, cabendo a respectiva análise ao Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD) e a aprovação à Comissão Municipal de Urbanismo (COMURB);

III – deverão ser respeitados os parâmetros de uso e ocupação do solo do zoneamento em que se encontra o condomínio, sendo que a taxa de permeabilidade será calculada:

a) com base na somatória das áreas de uso comum;

b) individualmente nas UT's, por fração de terreno, quando da construção das edificações.

IV – os condomínios serão constituídos de:

a) frações ideais de terreno de utilização exclusiva, que serão designadas de Unidades de Terreno (UT's), sobre as quais serão edificadas as casas térreas ou assobradadas, abrangendo, ainda, áreas para jardim e quintal; e de

b) áreas ou partes de uso comum, formadas pelas vias de circulação interna e áreas de recreação ou lazer de uso do condomínio.

V – a constituição do condomínio de que trata esta Lei e sua aprovação pelo Município, com o respectivo registro no Ofício Imobiliário, não deverá obrigatoriamente estar vinculada à aprovação simultânea dos projetos das edificações futuras;

VI – quando a gleba não tiver sido objeto de loteamento anterior e dela não tenha resultado prévia doação de área pública, deverão ser destinados 12% (doze por cento) do total da gleba para uso público, podendo tal área localizar-se fora do condomínio, desde que no mesmo bairro, exigindo-se, nesse caso, que a área a ser doada seja de valor equivalente à devida no condomínio;

VII – os espaços de uso comum, as áreas de estacionamento e as vias internas de circulação de veículos e pedestres serão de uso exclusivo do condomínio, sendo sua manutenção de responsabilidade do conjunto de moradores;

VIII – obrigatoriedade de execução da seguinte infraestrutura mínima no condomínio, precedida da apresentação pelo proprietário dos respectivos projetos técnicos, acompanhados das competentes Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e da respectiva aprovação pelo Município:

a) redes e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial e esgotos sanitários;

b) mecanismos de captação de águas pluviais nas vias de circulação, devendo estas ser conduzidas a cisternas para reaproveitamento e/ou a sumidouros para infiltração no solo.

IX – o terreno que constituir o condomínio deverá ser todo fechado externamente, com cercas, alambrados ou muros de alvenaria, com pórtico de acesso principal, devendo ser destinado, em local de livre acesso, espaço específico para a localização de medidores, coletores de correspondência e coletores de lixo;

X – no fechamento do terreno deverão ser observados os seguintes parâmetros:

a) na área frontal, altura máxima de 3,50m, para muros de alvenaria, ou de 5,00m, para gradis, telas ou similares;

b) nas laterais e fundos, altura máxima de 5,0m e mínima de 2,50m, para muros de alvenaria, gradis, telas ou similares.

XI – será obrigatória a implantação de ajardinamento que apresente permeabilidade, sendo tolerada pavimentação para os acessos, e de arborização, que deverá seguir o plano de arborização do Município;

XII – as lixeiras deverão ter recipientes separados para lixo reciclável e orgânico, em local de acesso livre para coleta;

XIII – as vias de circulação interna do condomínio deverão atender as seguintes exigências:

a) o acesso para pedestres deverá ser contínuo, sem interrupção pelo acesso de veículos ou área de estacionamento, com revestimento antiderrapante, de superfície regular, firme e contínua, com, no mínimo, 1,50m de largura;

b) caso haja necessidade de cruzamento de veículos no acesso para pedestres, deverá ser executada uma faixa priorizada, no mesmo nível do passeio;

c) deverão ser oferecidas condições de acessibilidade ao térreo de cada edificação para pessoas com deficiência, de acordo com as normas da ABNT, inclusive quando a vaga especial para estes estiver situada no subsolo;

d) o acesso de veículos deverá ter largura mínima de 3,0m em mão única e 6,0m em mão dupla ou mão única com estacionamento paralelo;

e) quando implantado portal de acesso às unidades, este deverá possuir altura livre mínima de 4,50m, sendo admitida altura inferior, quando houver outro acesso sem obstáculo na altura;

f) todas as UT's deverão possuir acesso para veículos e pedestres, o qual deverá ter ligação diretamente a uma via oficial do sistema viário.

XIV – quanto ao estacionamento, observar-se-á o seguinte:

a) cada UT deverá possuir, no mínimo, uma vaga de estacionamento de uso exclusivo, podendo ser coberta ou não, e locada obrigatoriamente dentro dos limites permissíveis de construção da UT;

b) deverão ser previstas vagas de estacionamento para visitantes, na proporção de uma vaga para cada três UT's, sendo que estas deverão estar locadas nas vias de circulação interna e áreas de manobras;

c) a vaga deverá possuir dimensão mínima de 2,40m x 5,00m, livre de qualquer obstáculo;

d) não será permitida a locação de vaga de garagem em eventual faixa de recuo frontal, inclusive de circulação e manobra.

XV – o condomínio deverá possuir uma área de recreação e/ou lazer contínua com, no mínimo, 3% (três por cento) da área total do imóvel do condomínio, devendo possibilitar a circunscrição de um raio mínimo de 5,0m, caracterizando-se como área de lazer aquela que possibilite tal uso, a critério do Setor de Aprovação de Projetos e Obras do Município;

XVI – a área de recreação poderá ser coberta ou descoberta, devidamente equipada, com a indicação de sua finalidade, devendo ser delimitada e independente da área de estacionamento;

XVII – a área de recreação e lazer poderá ser computada na área permeável do condomínio se possuir revestimento adequado para caracterizar-se como tal;

XVIII – as edificações destinadas ao uso e funcionamento comum do condomínio deverão ter projeto único, em nome do condomínio, sendo vedada a sua localização em eventual faixa de recuo frontal e nas áreas de acesso e circulação de pedestres e veículos;

XIX – quanto às Unidades de Terreno (UT's), deverão ser observadas as seguintes diretrizes específicas:

a) deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação do solo referentes à Zona em que estão situadas;

b) não serão admitidas área total e testada mínimas inferiores às previstas na legislação municipal que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, vigentes na época da aprovação do condomínio;

c) as edificações a serem construídas nas UT's deverão ser exclusivamente de uso residencial unifamiliar, com gabarito máximo de altura de dois pavimentos, não sendo contabilizado o subsolo;

d) os demais parâmetros a elas aplicáveis são os estabelecidos na legislação do zoneamento do uso e da ocupação do solo urbano e de obras e edificações do

Município, sendo que tais parâmetros serão analisados e aplicados considerando-se cada UT como sendo um lote;

e) na hipótese de as unidades habitacionais não integrarem um único projeto arquitetônico, mas serem objeto de custeio próprio por parte de cada um dos proprietários de Unidades de Terreno (UT), cada unidade habitacional será considerada uma unidade autônoma, por força e nos limites da Lei nº 4.591/1964 e da legislação municipal que disciplina as edificações, perante todos os órgãos públicos, desde a elaboração e aprovação do projeto arquitetônico, apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), expedição do "Habite-se", inclusive exigências fiscais, como Receita Federal, Fazenda Estadual, INSS e outros que se tornarem necessários.

§ 1º – Para os efeitos do disposto neste artigo, os parâmetros de cada edificação, em especial o Índice de Multiplicação (IM) e demais incidências de que trata a Lei Complementar nº 27/1996 e suas modificações serão sempre considerados individualmente para cada Unidade de Terreno (UT), inclusive o respectivo Espaço de Edificação (EE).

§ 2º – Quando na implantação do condomínio for ultrapassada a extensão máxima da quadra estabelecida na legislação do parcelamento do solo urbano e este excedente se der em razão de projeção de via pública, será tolerado um excesso de até 10% (dez por cento) além da dimensão máxima fixada para a quadra.

Art. 3º – Fica o Município de Toledo autorizado a aplicar as diretrizes e critérios estabelecidos no artigo anterior, naquilo que couber, aos processos de condomínios já em trâmite por ocasião da publicação desta Lei.

Art. 4º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 14 de setembro de 2012.

JOSÉ CARLOS SCHIAVINATO
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO