CÂMARA MUNICIPAL DE TOLEDO

Estado do Paraná

JUSTIFICATIVA

SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES,

Esta proposta de Projeto de Lei altera a legislação que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Toledo, a fim de instituir a obrigatoriedade das loteadoras de conduzir a rede coletora de esgotos, até o ponto de interligação indicado pela concessionária, seja ela por declive ou mediante sistema de bombeamento (elevatória). O intuito é a preservação do meio ambiente com a eliminação de sumidouros, popularmente conhecidos como "fossas", evitando assim a contaminação dos lençóis freáticos.

Como é de notório conhecimento, o nosso Município está localizado sobre uma das maiores reservas de água do mundo, o Aquífero Guarani. Logo, a necessidade de preservação é inquestionável.

Novos loteamentos têm surgido em nosso Município a todo tempo e as construtoras têm obrigação por Lei de instalarem as redes coletoras de esgoto. Contudo, em bairros mais distantes ou com incapacidade técnica de coleta dos esgotos, são autorizadas as chamadas "redes secas", ou seja, a construção das redes coletoras, mas sem a interligação a um emissário (rede mestre), ou ainda, o bombeamento até a estação de tratamento mais próxima, obrigando assim muitos moradores a construir sumidouros em suas propriedades, prejudicando o meio ambiente, além do grande risco de acidentes que essa estrutura apresenta.

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

SALA DAS SESSÕES da Câmara Municipal de Toledo, estado do Paraná, 27 de fevereiro de 2018.

ANTONIO ZÓIO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR
VEREADOR RENATO REIMANN
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL
NESTA CIDADE

PROJETO DE LEI Nº 32, DE 2018

Altera a legislação que dispõe sobre 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:

Art. 1º - Esta Lei altera a legislação que dispõe sobre parcelamento do solo urbano no Município de Toledo.

Art. 2º - A Lei nº 1.945, de 27 de dezembro de 2006, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"**Art. 18** -...

...

VII - ...

...

e) rede coletora de esgoto, conduzida até o ponto de interligação indicado pela concessionária, seja por declive ou mediante sistema de bombeamento (elevatória), em definida a respectiva viabilidade técnica pela concessionária, conforme disposto no § 3º do artigo 16 desta Lei.

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

SALA DAS SESSÕES da Câmara Municipal de Toledo, estado do Paraná, 27 de fevereiro de 2018.

ANTONIO ZÓIO

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;

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.

XI - quanto ao estacionamento, observar-se-á o seguinte:

a) cada unidade habitacional 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 unidade;

b) deverão ser previstas vagas de estacionamento para visitantes, na proporção de uma vaga para cada três unidades habitacionais, 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.

XII - 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;

XIII - 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.

Seção III
Do Projeto

Art. 13 – Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar ao Município a definição das diretrizes para o uso do solo, para o sistema viário e para os espaços livres das áreas reservadas para uso institucional e público, apresentando para este fim, os seguintes documentos:

I – licença prévia do Instituto Ambiental do Paraná (IAP), ou do órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;

II – título de propriedade do imóvel;

III – certidões negativas de tributos relativos ao imóvel;

IV – certidão negativa, expedida pelo órgão competente da Municipalidade, declarando que nos loteamentos executados ou que estejam em execução, sob responsabilidade do loteador, no Município de Toledo, as obrigações constantes nos respectivos termos de acordo estejam cumpridas ou estejam dentro dos cronogramas aprovados;

V – três vias da planta do imóvel na escala 1:1.000, assinadas pelo proprietário ou por seu representante legal e por profissional habilitado e registrado no CREA/Paraná e no Município de Toledo, acompanhadas da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), contendo:

a) divisas do imóvel perfeitamente definidas, citando nominalmente todos os confrontantes;

b) localização dos mananciais, cursos de água e lagos;

c) curvas de nível de metro em metro;

d) arruamentos vizinhos a todo o perímetro da área, com localização exata de todas as vias de circulação, no raio de trezentos metros de todas as divisas do parcelamento, áreas de recreação e locais de uso institucional;

e) bosques, monumentos naturais ou artificiais e árvores frondosas;

f) construções existentes;

g) serviços de utilidade pública existentes no local e adjacências;

h) partes alagadiças, voçorocas, linhas de transmissão e adutoras;

i) indicação do norte verdadeiro ou magnético;

j) outras indicações que possam ser necessárias à fixação de diretrizes.

VI – planta da situação da gleba em escala 1:10.000 com destaque para o perímetro da área e para seus pontos notáveis;

VII – requerimento, solicitando a expedição das diretrizes, assinado pelo proprietário ou seu representante legal e pelo profissional técnico-responsável.

§1° – Quando a área a ser parcelada for parte de área maior, o proprietário ou seu representante legal deverá apresentar as plantas referidas nos incisos V e VI do **caput** deste artigo, abrangendo a totalidade do imóvel.

§ 2° – O Município exigirá a extensão do levantamento planialtimétrico, ao longo de uma ou mais divisas da área a ser loteada, até o talvegue ou espigão mais próximo, sempre que, pela configuração topográfica, a mesma exerça ou receba influência de área contígua.

Art. 14 – A denominação dos loteamentos deverá ser submetida à homologação da Municipalidade, após consulta ao ofício imobiliário competente.

§ 1° – Não será permitida a mesma denominação de loteamento já existente ou com aprovação já requerida.

§ 2° – A denominação das vias de circulação far-se-á de acordo com a legislação pertinente, podendo, para tal, ser encaminhadas sugestões pelo loteador, que poderão ser acolhidas pelo Município.

Art. 15 – O Município indicará, dentro de sessenta dias, a contar da data de entrega do pedido, na planta apresentada, as seguintes diretrizes:

I – o traçado básico das ruas e estradas existentes ou projetadas, que compõem o sistema viário da cidade e do Município, relacionadas com o loteamento pretendido, a ser respeitado;

II – a área de localização dos espaços abertos necessários à conservação e à preservação dos recursos naturais;

III – a área e a localização aproximada dos terrenos destinados a uso institucional e espaços livres, de uso público;

IV – o enquadramento da gleba na Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

Parágrafo único – As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de cento e oitenta dias, podendo ser alteradas em atendimento ao interesse público, a critério da Municipalidade, mediante comunicação ao interessado.

Art. 16 – Atendidas as diretrizes do artigo anterior, o requerente organizará o projeto definitivo, que deverá ser apresentado em arquivo digital e três vias impressas encadernadas,com capa, identificação e índice, contendo:

I – projeto de loteamento, com os seguintes requisitos:

a) planta na escala 1:1.000, com curvas de nível de metro em metro e arruamento;

b) planta na escala 1:1.000 da divisão territorial com a localização de espaços verdes e espaços reservados para uso institucional e público, bem como o dimensionamento e numeração das quadras e dos lotes, azimutes e outros elementos necessários para a caracterização e o perfeito entendimento do projeto;

c) perfis longitudinais no eixo de cada uma das vias do loteamento, em escala 1:1.000;

d) memorial justificativo, descrevendo o projeto e indicando:

1. a denominação, situação e caracterização da gleba;
2. os limites e confrontantes;
3. a área total projetada e as áreas parciais de lote por lote e do conjunto dos lotes;
4. a área total das vias, dos espaços verdes e dos reservados a uso institucional e público, fixando o percentual com relação à área total;
5. outras informações que possam concorrer para o julgamento do projeto e de sua adequada incorporação ao conjunto urbano;
~~6. os lotes destinados ao atendimento do disposto no inciso VII do **caput** do artigo 8º desta Lei.~~ (dispositivo revogado pela Lei nº 2.100, de 29 de maio de 2012)

e) memorial descritivo das vias conforme Lei do Sistema Viário, expresso nas diretrizes;

f) enquadramento de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

II – projeto de pavimentação asfáltica de todas as suas vias de circulação, com galerias de águas pluviais, contendo memorial de cálculo em função da vazão, meio-fio com sarjetas, e projeto da pavimentação dos passeios;

III – projeto de energia elétrica e de iluminação pública, aprovado previamente pelo órgão competente, com indicação das fontes de fornecimento, localização de postes e pontos de iluminação pública, atendendo à totalidade dos lotes do loteamento, com iluminação pública em todas as vias;

IV – projetos de abastecimento de água potável e de rede coletora de esgotos, aprovados previamente pelo órgão competente, atendendo todos os lotes do loteamento, observado o disposto no § 3º deste artigo;

V – projeto de arborização das praças e vias públicas, indicando as espécies fitológicas, previamente aprovado pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente;

VI – projeto de esgotamento cloacal e de tratamento de esgotos, conforme parecer dos órgãos competentes ligados ao meio ambiente e ao saneamento urbano;

VII – minuta de contrato de promessa de compra e venda dos lotes;

VIII – memorial descritivo dos projetos técnicos de implantação do loteamento;

IX – planilha de cálculo analítico do projeto e elementos para locação do loteamento e de suas vias de circulação;

X – quadro estatístico com a discriminação de:

a) número de quadras;
b) número de lotes por quadra;
c) número total de lotes;
d) área total da gleba a ser loteada;
e) área total da gleba a ser arruada;
f) área destinada a espaços livres, de uso público;
g) área destinada a uso institucional;

h) área limítrofe às águas correntes e dormentes;

XI – memorial descritivo, em papel ofício, em três vias, contendo:

a) memorial de cada quadra;

b) memorial da área geral do loteamento;

c) memorial dos terrenos doados e caucionados ao Município.

XII – licença de instalação do loteamento, obtida junto ao Instituto Ambiental do Paraná (IAP) ou ao órgão que o substituir, nos termos da legislação vigente;

XIII – projeto das placas de nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento, conforme padrão fornecido pelo Município;

XIV – projeto de sinalização horizontal e vertical de trânsito em todas as vias públicas do loteamento, previamente aprovado pela Secretaria de Segurança e Trânsito, conforme padrão adotado pelo Município (dispositivo acrescido pela Lei nº 1.977, de 27 de março de 2008).

§ 1º – O projeto de loteamento, estando de acordo com o disposto nesta Lei e na legislação federal, estadual e municipal pertinente, será aprovado pelo Município.

§ 2º – O Município não aprovará projeto de loteamento, ou qualquer de seus componentes, incompatível com:

I – as diretrizes básicas do Plano Diretor Municipal;

II – as conveniências de circulação e de desenvolvimento da região;

III – outro motivo de relevante interesse urbanístico.

§ 3º – O projeto de rede coletora de esgotos a que se refere o inciso IV do **caput** deste artigo será exigido quando haja viabilidade técnica para a sua implantação, conforme parecer da respectiva concessionária.

Art. 17 – Não poderá haver lote com testada mínima inferior às estabelecidas nas Tabelas 1 a 12 da Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, exceto nos casos e para os fins estabelecidos no § 7º do artigo 8º desta Lei.

Art. 18 – Estando o projeto de loteamento de acordo com as disposições desta Lei e com o disposto na legislação federal, estadual e municipal pertinente, o loteador firmará Termo de Acordo, no qual se obrigará a:

I – doar ao Município:

a) as áreas de que tratam os incisos I e II do § 1º do artigo 8º desta Lei;

b) as faixas a que se referem os incisos III e IV do **caput** do artigo 8º desta Lei;

~~c) os lotes a que se refere o inciso VII do **caput** do artigo 8º desta Lei;~~ (dispositivo revogado pela Lei nº 2.100, de 29 de maio de 2012)

d) as áreas exigíveis pela legislação federal, estadual e municipal pertinente.

II – afixar, no loteamento, após a sua aprovação, em local perfeitamente visível, placa indicativa contendo as seguintes informações:

a) nome do loteamento;

b) nome do loteador;

c) número do decreto de aprovação e data de sua expedição;

d) declaração de estar o loteamento registrado no Registro de Imóveis;

e) nome do responsável técnico pelo loteamento, com o respectivo número de registro no CREA e no Município de Toledo.

III – fazer publicar, no órgão oficial do Município, o Termo de Acordo, devidamente assinado, num prazo máximo de trinta dias a partir da sua assinatura;

IV – executar a abertura e a pavimentação asfáltica de todas as vias de circulação do loteamento, com galerias de águas pluviais, meio-fio e sarjetas, e a pavimentação dos passeios;

V – proceder à demarcação de lote por lote, com implantação de, no mínimo, dois pontos georreferenciados no loteamento, com marcos de concreto e chapa de identificação;

VI – demarcar os espaços reservados a uso público e institucional;

VII – executar, de acordo com os projetos indicados no artigo 16 desta Lei, em todo o loteamento, as obras e serviços de:

a) rede de abastecimento de água potável;

b) rede de energia elétrica;

c) rede de iluminação pública, com os equipamentos indispensáveis à sua efetiva utilização;

d) arborização de vias e praças públicas;

e) rede coletora de esgoto, em definida a respectiva viabilidade técnica pela concessionária, conforme disposto no § 3º do artigo 16 desta Lei;

f) afixação de placas indicativas da nomenclatura de todas as vias públicas do loteamento;

g) implantação da sinalização horizontal e vertical de trânsito em todas as vias públicas do loteamento, conforme projeto aprovado pelo Município (dispositivo acrescido pela Lei nº 1.977, de 27 de março de 2008).

VIII – facilitar a fiscalização permanente do Município, durante a execução das obras e serviços;

IX – não efetuar a venda de lotes, antes de:

a) concluídas as obras e serviços previstos nos incisos anteriores;

b) cumpridas as demais obrigações impostas pela legislação; e

c) registrado o loteamento no Ofício Imobiliário competente.

X – realizar a roçada e a limpeza dos lotes, enquanto estes não forem vendidos (dispositivo acrescido pela Lei nº 1.977, de 27 de março de 2008).

§ 1º – Realizadas as obras e os serviços exigidos, o interessado comunicará à Municipalidade, por escrito, o término dos trabalhos apresentando os atestados de conclusão emitidos pelos respectivos órgãos responsáveis por cada obra ou serviço.

§ 2º – Se as obras e serviços forem realizados em desacordo com as diretrizes expedidas pelo setor competente da Municipalidade, com a legislação pertinente e com o avençado no Termo de Acordo, o Município intimará o interessado a que os refaça.

§ 3º – Na hipótese prevista no parágrafo anterior, não será aprovado o loteamento, nem expedido o competente alvará, antes do pleno cumprimento das exigências estabelecidas pelo Município.

Art. 19 – As obrigações do loteador, enumeradas nos artigos anteriores, deverão ser por ele cumpridas, às próprias custas, sem ônus para o Município.

Art. 20 – Pagos os emolumentos devidos, executadas as obras e os serviços previstos no artigo 18 desta Lei, formalizada a doação das áreas que passam ao domínio do Município e procedida por lei a sua afetação, será expedido o decreto de aprovação do loteamento.

Art. 21 – As obras e os serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias feitas pelo loteador nas vias e áreas de uso público e institucional, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do Município.

Art. 22 – Não caberá ao Município qualquer responsabilidade pela diferença de medidas dos lotes ou quadras que o interessado venha a encontrar em relação às dimensões constantes do projeto de loteamento.

Art. 23 – Os loteamentos para fins industriais e outros, capazes de poluir o meio ambiente, deverão obedecer às normas de controle de poluição estabelecidas pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO III
DO DESMEMBRAMENTO, RELOTEAMENTO, UNIFICAÇÃO E ARRUAMENTO

Art. 24 – Os desmembramentos deverão atender, além do contido nos Capítulos IV e V da Lei Federal nº 6.766/79, no mínimo os seguintes requisitos:

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

II – 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;

III – 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;

IV – deverão ser expedidas as diretrizes para uso do solo, traçado dos lotes e sistema viário;

V – o Município indicará nas plantas, por ocasião da solicitação de diretrizes, as ruas ou estradas existentes ou projetadas a serem respeitadas;

VI – a aprovação do desmembramento deverá estar acompanhada de certidão atualizada da gleba;

VII – para o desmembramento de gleba serão expedidas diretrizes, com manutenção da denominação como gleba, preservada a prática de desdobro;

VIII – o desmembramento de lote já parcelado através de loteamento, será mediante desdobro, com aplicação da legislação, sem necessidade de expedição de diretrizes;

IX – na falta de disposições específicas, aplicam-se aos desmembramentos as disposições que regem os loteamentos.

§ 1º – As áreas definidas nos incisos II e III do **caput** deste artigo passarão ao domínio do Município, sem ônus para este.

§ 2º – Para o desmembramento de área já loteada, devidamente aprovada e atendidas as exigências quanto à infra-estrutura na data de sua aprovação, será dispensada a exigência de pavimentação asfáltica.

§ 3º – Quando do desmembramento de gleba resultarem frações com área mínima de cinco mil metros quadrados e testada mínima de trinta metros, serão