PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2025

Acresce dispositivo da Lei Complementar nº 372, de 9 de maio de 2022, que "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Foz do Iguaçu e fixa normas, para o Desmembramento, Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado, Condomínio Horizontal Fechado, Denominação, Caracterização e Unificação de terrenos no Município".

Autoria: Vereador Soldado Fruet

A Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, aprova:

Art. 1º Fica acrescido o § 20 ao art. 8º da Lei Complementar nº 372, de 9 de maio de 2022, com a seguinte redação:

"**Art. 8º** [...]

[...]

§ 20 Para as áreas de que trata o inciso III deste artigo, quando a reserva técnica do loteamento envolver a instalação de postos de saúde, educação ou qualquer outro bem público, a escolha do local específico dentro do loteamento deverá ser deliberada em audiência pública, garantindo a participação da população interessada." (NR)

Art. 2º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 11 de março de 2025.

Soldado Fruet
Vereador

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/6ADD-884C-8FC6-ABA2 e informe o código 6ADD-884C-8FC6-ABA2

JUSTIFICATIVA

A realização de uma audiência pública para definir o espaço destinado à reserva técnica é fundamental para garantir a transparência, a participação social e a efetividade na tomada de decisão sobre a gestão do território. A reserva técnica, sendo uma área estratégica para conservação ambiental, desenvolvimento sustentável ou gestão de patrimônio, requer um processo democrático que envolva diferentes atores da sociedade, incluindo representantes do poder público, especialistas, comunidade local e demais interessados.

Entre os principais motivos para a realização da audiência pública, destacam-se:

1. Democracia e Participação Social – A decisão sobre a destinação do espaço da reserva técnica deve ser tomada de forma participativa, garantindo que todos os segmentos da sociedade tenham voz no processo e possam contribuir com diferentes perspectivas e conhecimentos.

2. Transparência e Controle Social – A audiência pública assegura que as decisões sejam tomadas de maneira aberta, evitando arbitrariedades e promovendo o acesso da população às informações sobre o planejamento e gestão do espaço.

3. Compatibilização de Interesses – Como a reserva técnica pode envolver múltiplos interesses (ambientais, culturais, econômicos e sociais), a audiência permite um debate amplo para buscar soluções que conciliem o desenvolvimento sustentável com a conservação e o uso adequado do espaço.

Dessa forma, a audiência pública se configura como um instrumento essencial para a construção de um consenso democrático, visando à melhor utilização do espaço da reserva técnica de maneira justa, sustentável e alinhada aos interesses coletivos da comunidade local.

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/6ADD-884C-8FC6-ABA2 e informe o código 6ADD-884C-8FC6-ABA2

Art. 8º O proprietário da área a ser loteada para implantação de Loteamentos, Condomínios Horizontais Fechados e Loteamentos de Acesso Controlado, transferirá ao Município, sem quaisquer ônus e livre de ocupação:

I - as áreas das vias de circulação que compõem o empreendimento em matrículas individualizadas;

II - percentual não inferior a 5% (cinco por cento) da área a ser parcelada, destinada a Área Verde, preferencialmente em lote único, sem sobreposição com Área de Preservação Permanente, a ser definida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

III - percentual não inferior a 15% (quinze por cento) da área total do parcelamento, destinada como áreas de serviços públicos para implantação de equipamentos urbanos, designadas como reserva técnica com localização a ser definida pelo órgão de uso e ocupação do solo, quando da análise prévia do empreendimento;

IV - as áreas previstas nos incisos I e II deste artigo não poderão ser consideradas para base de cálculo da área a que se refere o inciso III deste artigo:

a) somente os 5% (cinco por cento) obrigatórios do inciso II deste artigo não serão considerados para o cálculo do inciso III deste artigo. Área verde excedente não poderá ser descontada para o cálculo;
b) quando a Área Verde, de que trata o inciso II for doada fora da área loteada, não será descontada para cálculo do inciso III, deste artigo.

§ 1º Para os Condomínios Horizontais Fechados, a transferência de que trata o inciso I deste artigo, será feita caso estes se tornem loteamentos abertos.

§ 2º Para as áreas de que trata o inciso II deste artigo, quando na área a ser parcelada não existir, no percentual estabelecido pela legislação pertinente, área dotada de vegetação nativa predominantemente arbórea, o empreendedor deverá destinar, para este fim, área suficiente para atingir integralmente o referido percentual, e reflorestá-lo mediante a ocupação com árvores de essências nativas e de forma adensada, atendendo aos critérios estabelecidos pelo Órgão Ambiental Municipal. A validação das ações de reflorestamento estará condicionada à apreciação e aprovação por parte do referido órgão.
../Lei Complementar nº 372 - fl. 12

§ 3º No caso previsto no § 2º deste artigo, deverá o empreendedor apresentar, juntamente com o projeto de arborização do empreendimento, um Plano de Recomposição da Área Verde - PRAV - para tal percentual de área, o que será objeto de caução de lotes para sua execução.

§ 4º Após a implantação do projeto de recomposição da vegetação aprovado pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, o empreendedor ficará responsável pelo cuidado e manutenção do espaço pelo prazo de 2 (dois) anos, sendo este, requisito para descaucionamento dos lotes deixados em garantia.

§ 5º Não poderão ser incluídas no percentual estabelecido nos incisos II e III deste artigo, as Áreas de Preservação Permanente - APP.

§ 6º Nos parcelamentos destinados a Loteamentos de Acesso Controlado e Condomínios Horizontais Fechados, o percentual destinado à área verde deverá estar localizado em um raio de 2.500m (dois mil e quinhentos metros) da área a ser parcelada e possuir acesso à via pública dotado de infraestrutura nos termos desta Lei Complementar.

§ 7º Para as áreas de que trata o inciso III deste artigo, a localização a ser definida pelo órgão de uso e ocupação do solo será, preferencialmente, na área a ser parcelada, salvo nos casos definidos em lei específica.

§ 8º O somatório percentual das áreas públicas previstas nos incisos I, II e III deste artigo, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área total a ser parcelada.

§ 9º Nos loteamentos destinados ao uso industrial, cujos lotes sejam maiores do que 15.000m² (quinze mil metros quadrados), subtraindo-se os percentuais previstos nos incisos I e II, deverão ser calculados o percentual de 15% (quinze por cento) para áreas de serviços públicos.

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/6ADD-884C-8FC6-ABA2 e informe o código 6ADD-884C-8FC6-ABA2

§ 10 Quando nas glebas a serem parceladas existirem Áreas de Preservação Permanente - APP - e servidões devidamente averbadas, estas comporão o parcelamento, porém serão excluídas quando do cálculo das áreas públicas previstas nos incisos I, II e III deste artigo, devendo constar no memorial descritivo do empreendimento a condição especifica.

§ 11 Havendo incidência de APP, a titularidade da área não poderá ser transferida ao Município e será isenta de tributos nos termos do Código Tributário do Município de Foz do Iguaçu.

§ 12 O zoneamento a ser considerado em todos os parcelamentos devem ser aqueles definidos na Lei Complementar de Zoneamento e Uso do Solo.

§ 13 Quando a área a ser parcelada estiver localizada em Zonas Residenciais ou Zonas de Expansão Urbana distintas, poderão ser utilizados os parâmetros urbanísticos da zona menos restritiva, levando em conta toda a gleba atingida.

§ 14 A faculdade contida no § 13 deste artigo, não se aplica nos casos em que o terreno seja atingido pelas seguintes zonas:

I - Zona de Preservação Permanente - ZPP;

II - Zona Especial de Proteção - ZEP; ou

../Lei Complementar nº 372 - fl. 13

III - Zona de Restrição de Operação - ZRO.

§ 15 Os parâmetros das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS 1 e ZEIS 2), só poderão ser utilizados para implantação de empreendimentos públicos ou privados, em casos onde houver interesse do Município, atendendo ao disposto na Lei do Plano Diretor.

§ 16 Os parâmetros da zona urbana Eixos Viários de Bairros - EVB - serão de aplicação exclusiva em imóveis que possuam testadas para vias definidas na Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo como Eixos Viários de Bairros - EVB, não podendo perder tal condição após o parcelamento.

§ 17 Em caso de incidência de Zona Mista - ZM, Zona de Comércio e Serviço - ZCS - e Zona Turística na gleba, os lotes resultantes do parcelamento que tiverem sua testada para as vias Arteriais, Estruturais, Conectoras e Coletoras que definem a ZM, ZCS ou ZT deverão seguir os parâmetros urbanísticos e dimensões de lotes mínimos dessas zonas.

§ 18 No caso de uso do zoneamento que tenha parâmetros menos restritivos, deverá o empreendedor atender ao disposto no § 2º do art. 4º desta Lei Complementar.

§ 19 A doação de que trata o inciso III do caput deste artigo, poderá ser realizada em obras que atendam as necessidades do Município ou através da outorga onerosa, desde que preservado o interesse público, conforme regulamentação que se dará por Decreto. (Vide regulamentação dada pelo Decreto nº 31147/2023)

Assinado por 1 pessoa: MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/6ADD-884C-8FC6-ABA2 e informe o código 6ADD-884C-8FC6-ABA2

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 6ADD-884C-8FC6-ABA2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MARCOS ADRIANO FERREIRA FRUET (CPF 985.XXX.XXX-91) em 12/03/2025 08:51:36 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://fozdoiguacu.1doc.com.br/verificacao/6ADD-884C-8FC6-ABA2