



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

49

MENSAGEM ADITIVA Nº 21, de 19 de novembro de 2021

**SENHOR PRESIDENTE,
SENHORAS VEREADORAS,
SENHORES VEREADORES:**

Pela Mensagem nº 102, de 1º de outubro de 2021, encaminhamos à análise dessa Casa, dentre outras proposições, o Projeto de Lei que **“altera a legislação que dispõe sobre a urbanização especial da área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências e que define os respectivos parâmetros de uso e ocupação do solo e o seu sistema viário”**, identificado como Projeto de Lei nº 150/2021.

Em decorrência de apontamentos efetuados pela Assessoria Jurídica dessa Casa, consoante Parecer nº 256/2021, o Presidente da Comissão Especial, pelo Ofício nº 16/2021-CEPD, de 27 de outubro de 2021 (Protocolo nº 44.149, de 28/11/2021), solicitou a análise e a manifestação do Executivo a respeito das indagações contidas no mencionado Parecer.

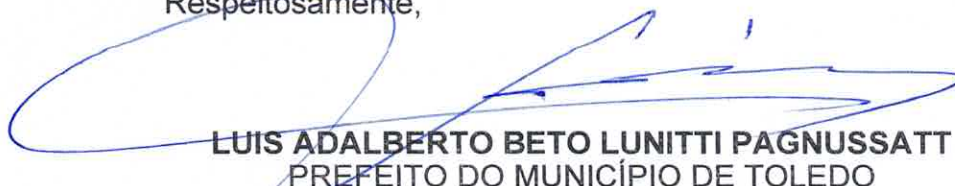
Os apontamentos foram analisados pela Coordenação Municipal dos trabalhos de revisão do Plano Diretor e legislação correlata, com auxílio dos técnicos, assim como pela empresa DRZ Geotecnologia e Consultoria Ltda., contratada pelo Município para a prestação de serviços técnicos e de consultoria para a revisão do Plano Diretor Municipal.

Efetuada tal análise, as observações constantes do Parecer jurídico em questão foram classificadas como sendo de cunho jurídico/textual/formal e técnico, tendo sido as do primeiro grupo acolhidas em sua grande maioria. Quanto às de conteúdo técnico, realizou-se ajustes para melhor compreensão e interpretação da matéria, resultando em novo texto integral da proposta.

Junta-se, também, Relatório Técnico emitido pela Coordenação Municipal antes mencionada, contendo razões e fundamentos técnicos relacionados ao objeto da proposição anexa.

Em vista do exposto, solicitamos a substituição do Projeto de Lei nº 150/2021 pelo que acompanha esta Mensagem Aditiva, que **“altera a legislação que dispõe sobre a urbanização especial da área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências e define os respectivos parâmetros de uso e ocupação de solo e o seu sistema viário”**, juntamente com os respectivos Anexos, o qual, conforme dito acima, já contempla as adequações e correções efetuadas pela Equipe Técnica Municipal.

Respeitosamente,



LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

Excelentíssimo Senhor
LEOCLIDES LUIZ ROSO BISOGNIN
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

50

PROJETO DE LEI Nº 150, de 2021

Altera a legislação que dispõe sobre a urbanização especial da área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências e define os respectivos parâmetros de uso e ocupação de solo e o seu sistema viário.

O POVO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e o Prefeito, em seu nome, sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta Lei altera a legislação que dispõe sobre a urbanização especial da área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências e define os respectivos parâmetros de uso e ocupação de solo e o seu sistema viário.

Art. 2º - A Lei "R" nº 139, de 29 de novembro de 2016, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 3º - ...

I – Setor de Indústria, Comércio e Serviços – SICS;

...

Art. 4º - ...

I – Setor de Indústria, Comércio e Serviços – SICS:

...

h) afastamento das divisas: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

...

j) atividades permissíveis: comércio vicinal, comércio geral e comércio e serviços de bairro, que estejam atrelados à atividade industrial implantada;

II - ...

...

i) atividades permitidas: comércio e serviços; habitação familiar e habitação transitória 1; usos comunitários: saúde, lazer e cultura, educação, culto religioso e danceteria;

...

III - ...

...

j) atividades permissíveis: habitação transitória 1;

...

IV - ...

...

i) atividades permitidas: comércio e serviços; habitação familiar e habitação transitória 1; usos comunitários: saúde, lazer e cultura, educação, pesquisa e inovação tecnológica;

...

V - ...

...



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

51

i) atividades permitidas: habitação familiar, comércio e serviço vicinal; comércio e serviço de bairro; comércio e serviço setorial; usos comunitários: saúde, lazer e cultura, educação, pesquisa e inovação tecnológica;

...
VII - ...

...
j) atividades permissíveis: habitação transitória 1.

...”

Art. 3º - O *Plano Estratégico de Ocupação Territorial do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK*, que integra a Lei “R” nº 139, de 29 de novembro de 2016, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“ ...

6. IMPLANTAÇÃO

...

As **Etapas 01 e 02** englobam áreas que são atingidas pelo Setor de Indústria, Comércio e Serviços, Setor Universitário I e Setor Universitário II.

...

7.1 - Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo

...

Setor de Indústria, Comércio e Serviços – SICS;

...

O **Setor de Indústria, Comércio e Serviços – SICS** caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais, levando em consideração a otimização da circulação, visando ao rápido escoamento da produção, controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos e a proibição do uso residencial.

...”

Art. 4º - As *Tabelas 01 a 07, de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo*, parte integrante do Plano Estratégico de Ocupação Territorial, que integram a Lei “R” nº 139, de 29 de novembro de 2016, passam a vigorar na forma das que acompanham a presente Lei.

Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 18 de novembro de 2021.



LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELAS DE PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TABELA 01									
SETOR DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS – SICS									
USOS		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTO S)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)	
PERMITIDO	INDUSTRIAL	1.000	20	3	70	15	4	5	1,50
PERMISSÍVEL	COMÉRCIO VICINAL,	1.000	20	3	70	15	4	5	1,50
	COMÉRCIO GERAL	1.000	20	3	70	15	4	5	1,50
	COMÉRCIO E SERVIÇOS DE BAIRRO	1.000	20	3	70	15	4	5	1,50



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 02

SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 – SCS1

USOS	PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de aproveitamento	Taxa De Ocupação MÁX. (%)	Taxa De Permeabilidade (%)	Altura Máxima (Pavimentos)	Recuo Frontal (m)	Afastamento Das Divisas (m)
PERMITIDO	COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
	COMÉRCIO SETORIAL,	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
	COMÉRCIO GERAL	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
	COMÉRCIO ESPECÍFICO	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
	COMUNITÁRIO 1, 2 E 3	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
	HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	14	10	75	10	14	4,00	1,50 Quando houver aberturas
TOLERADO	COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PERMISSÍVEIS	HABITAÇÃO COLETIVA	490	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
--------------	--------------------	-----	----	----	----	----	----	-------------	------------------------------------

[Handwritten signature]



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 03

SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 – SCS2

USOS		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
DESCRIÇÃO	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de aproveitamento	Taxa De Ocupação MÁX. (%)	Taxa De Permeabilidade (%)	Altura Máxima (Pavimentos)	Recuo Frontal (m)	Afastamento Das Divisas (m)
PERMITIDO	COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRO,	350	10	5	75	15	8	1,50 Quando houver aberturas
	COMÉRCIO SETORIAL	350	10	5	75	15	8	1,50 Quando houver aberturas
	COMÉRCIO VICINAL	350	10	5	75	15	8	1,50 Quando houver aberturas
	COMUNITÁRIO 1, 2 E 3	350	10	5	75	15	8	1,50 Quando houver aberturas
TOLERADO	HABITAÇÃO COLETIVA	350	10	5	75	15	8	1,50 Quando houver aberturas
PERMISSÍVEIS	COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	350	10	5	75	15	8	1,50 Quando houver aberturas
	COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO	350	10	5	75	15	8	1,50 Quando houver aberturas
	HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	350	10	5	75	15	8	1,50 Quando houver aberturas



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 04

SETOR UNIVERSITÁRIO 1 – SU1

USOS		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
DESCRÇÃO	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de aproveitamento	Taxa De Ocupação MÁX. (%)	Taxa De Permeabilidade (%)	Altura Máxima (Pavimentos)	Recuo Frontal (m)	Afastamento Das Divisas (m)	
TEC 1 e TEC 2	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas	
HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	600	15	15	75	10	20	4,00	1,50 Quando houver aberturas	
HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	600	15	15	75	10	20	4,00	1,50 Quando houver aberturas	
HABITAÇÃO COLETIVA	600	15	15	75	10	20	4,00	1,50 Quando houver aberturas	
COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO,	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas	
COMÉRCIO E SERVIÇO, SETORIAL	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas	
COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas	
COMUNITÁRIO 3	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas	



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

PERMISSÍVEIS	COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
	COMUNITÁRIO 1 E 2	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	

[Handwritten signature]



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 05

SETOR UNIVERSITÁRIO 2 – SU2								
USOS		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO						
DESCRIÇÃO	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de aproveitamento	Taxa De Ocupação MÁX. (%)	Taxa De Permeabilidade (%)	Altura Máxima (Pavimentos)	Recuo Frontal (m)	Afastamento Das Divisas (m)
TEC 1 e TEC 2	450	14	6	75	10	8	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO	450	14	6	75	10	8	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	450	14	6	75	10	8	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	450	14	6	75	10	8	FACULTATIVO	1,50 Quando houver aberturas
HABITAÇÃO COLETIVA	450	14	6	75	10	8	4,00	1,50 Quando houver aberturas
HABITAÇÃO EM SÉRIE	450	14	6	75	10	8	4,00	1,50 Quando houver aberturas
PERMITIDO								
TOLERADO								



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 06

SETOR RESIDENCIAL 1 – SR1

USOS

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

DESCRIÇÃO	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de aproveitamento	Taxa De Ocupação MÁX. (%)	Taxa De Permeabilidade (%)	Altura Máxima (Pavimentos)	Recuo Frontal (m)	Afastamento Das Divisas (m)
PERMITIDO	600	15	1	60	25	2	4	1,50 Quando houver aberturas



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná

TABELA 07

SETOR RESIDENCIAL 2 – SR2									
USOS		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de aproveitamento	Taxa De Ocupação MÁX. (%)	Taxa De Permeabilidade (%)	Altura Máxima (Pavimentos)	Recuo Frontal (m)	Afastamento Das Divisas (m)	
PERMITIDO	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	10	2,5	70	15	4	4,00	1,50 Quando houver aberturas	
	HABITAÇÃO EM SÉRIE	10	2,5	70	15	4	4,00	1,50 Quando houver aberturas	
	HABITAÇÃO COLETIVA	10	2,5	70	15	4	4,00	1,50 Quando houver aberturas	
TOLERADO	COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	10	2,5	70	15	4	4	1,50 Quando houver aberturas	
PERMISSÍVEL	HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	10	2,5	70	15	4	4	1,50 Quando houver aberturas	
	COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO	10	2,5	70	15	4	4	1,50 Quando houver aberturas	
	HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	10	2,5	70	15	4	4	1,50 Quando houver aberturas	



DRZ – 249/2021

Londrina, 19 de novembro de 2021.

Prezado Senhor

Neuroci Antonio Frizzo

Secretário do Planejamento Estratégico do Município de Toledo - PR

Assunto: Contrato nº 1.048/2018 – Revisão do PDM – Validação Final

Na qualidade de responsável técnico da empresa DRZ GEOTECNOLOGIA E CONSULTORIA LTDA, já qualificada no contrato em referência, venho ratificar que todas as adequações técnicas e jurídicas pertinentes, decorrentes dos apontamentos da Assessoria Jurídica da Câmara Municipal, sobre os projetos de Leis que compõem o processo de Revisão do Plano Diretor do Município de Toledo, foram todas validadas pela Equipe Técnica desta empresa de consultoria e pelas Equipes designadas pelo Município para acompanhar as atividades de revisão do PDM.

Respeitosamente,

José Roberto Hoffmann

Engenheiro Civil – CREA-PR 6.125/D

Coordenador Técnico da Consultoria e do PDM de Toledo - PR



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

Revisão do Plano Diretor Municipal 2021

Relatório Técnico

O Relatório aqui apresentado tem por objetivo justificar tecnicamente as principais proposituras que compõe os Projetos de Lei da Revisão do Plano Diretor Municipal, assim como sanar dúvidas referentes ao documento apresentado pela Assessoria Jurídica da Câmara Municipal, destacando que a grande maioria dos apontamentos são corrigidos pela mensagem aditiva que origina uma nova versão dos Projetos de Leis.

1. Projeto de Lei Complementar nº4 (INSTITUCIONALIZAÇÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL)

Estudo de Impacto de Vizinhança

O Estudo de Impacto de vizinha (EIV) é um dos instrumentos da política urbana previstos no Estatuto das Cidades. Este instrumento está voltado para avaliação das relações e interrelações entre o empreendimento e seu entorno e busca identificar e avaliar os impactos que serão gerados por ele.

A delimitação da área de alcance espacial dos impactos foi definida em um raio mínimo de 1.000 metros considerando as metodologias técnicas definidas para elaboração destes estudos, uma vez que os impactos da instalação de determinados empreendimentos não afetam apenas ao seu local de instalação, os mesmos podem ser propagar para uma região mais ampla e por meio da elaboração do EIV é possível analisar e identificar a dinâmica de sua origem e suas características, podendo os impactos ser: positivos, negativos, imediatos, de médio ou longo prazo, temporários ou permanentes, reversíveis ou irreversíveis, cumulativos e sinérgicos.

Na avaliação de impactos é levado em consideração o sistema que compreende o empreendimento em si e suas relações com o sistema urbano de seu entorno/vizinhança, do bairro, da cidade e da região, dependendo do potencial impactante do empreendimento/atividade.

Na área de influência, definida com um raio de 1000 metros é onde espera-se que os efeitos oriundos das atividades do empreendimento sejam propagados, esta área envolve o sistema viário, as redes de serviços públicos, sistema de transporte coletivo, paisagem urbano, além de equipamentos comunitários e outras atividades humanas instaladas.

Sobre a exigência da apresentação do EIV para parcelamentos do solo em áreas lindeiras aos cursos d'água, a necessidade de sua apresentação dar-se a pela identificação de possíveis impactos que estes parcelamentos de solo podem vir a causar do curso d'água é de interesse do Poder Executivo municipal, garantir sempre a manutenção e conservação dos recursos hídricos do município.

89
8



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

A exigência do EIV para condomínio de lotes é justificada, uma vez que as características destes tipos de empreendimentos causam impacto no local de sua implantação, bem como na área de influência em seu entorno, seja por seus aspectos construtivos, possíveis alterações no sistema viário e outros aspectos inerentes a modalidade de parcelamento de solo.

O EIV deve ser realizado por equipe multidisciplinar, coordenado por profissional competente e ter registro de responsabilidade técnica, deve recolhida a Anotação ou Registro de Responsabilidade Técnica de cada profissional envolvido na elaboração do estudo, para controle da qualidade técnica do que foi produzido e redução dos riscos de erro ou omissão grave.

2. Projeto de Lei nº 141/2021 (PERÍMETROS URBANOS)

O perímetro urbano é a delimitação legal entre a área urbana e a área rural do município. As leis do plano diretor, como por exemplo a lei de parcelamento do solo urbano, a lei de uso e ocupação do solo urbano e o código de obras, são vigentes somente nas áreas delimitadas por este perímetro.

A administração municipal é responsável por prover prestação de serviços e infraestruturas nas áreas internas aos perímetros urbanos, podendo para isso cobrar taxas e impostos, como o IPTU.

Além disso, somente nas áreas urbanas pode ser prevista a aplicação dos instrumentos urbanísticos regulamentados pelo Estatuto da Cidade, como a outorga onerosa, a transferência do direito de construir, a regularização fundiária, o direito de preempção e o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

Toledo, sendo uma cidade dinâmica, tem a delimitação de suas áreas urbanas frequentemente revista. A Lei do Perímetro Urbano instituída no Plano Diretor Municipal de 2006 – Lei nº 1.941/2006 – foi alterada sete vezes na última década:

- Lei 1967/2007: acrescenta a Linha Floriano ao perímetro urbano;
- Lei 1998/2009: amplia o distrito de Novo Sobradinho;
- Lei 2055/2011: amplia o distrito de São Luiz do Oeste;
- Lei 2088/2012: amplia a sede, os distritos de Novo Sarandi e o distrito de Vila Ipiranga;
- Lei 2148/2013: altera o perímetro urbano da sede;
- Lei 2232/2016: Define os perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do

Município de Toledo;

- Lei 2246/2017: Altera a lei 2232/2016, que redefiniu os perímetros das zonas urbanas e de expansão urbana do Município de Toledo.

O perímetro urbano atual da Sede possui aproximadamente 28% de áreas vazias, reflexos de ampliações em virtude da intensidade dos negócios imobiliários na cidade, independente da real capacidade de suporte do município.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

Para estimar a capacidade de suporte nas áreas urbanas vazias aptas à ocupação residencial, a consultoria contratada desenvolveu uma metodologia que utiliza a seguinte equação:

$$Cs = Avr. k/Al * Np$$

Onde:

- Cs: Capacidade de Suporte – quantidade de novos residentes que cidade suporta;
- Avr: área vazia residencial – área interna ao perímetro urbano vigente, subtraída das áreas urbanas já consolidadas, áreas de APP e de florestas (desconsiderando florestas plantadas, como eucalipto e pinus), áreas destinadas ao uso industrial e áreas destinadas para usos prioritariamente comerciais ou de serviços;
- k: constante com valor de 0,65, representando o percentual de um loteamento que será de fato ocupado por lotes, isto é, excluindo as áreas destinados à servidão pública (ruas, praças, equipamentos públicos etc.);
- Al: Área média do lote (variável);
- Np: Número médio de moradores por domicílio em Toledo, conforme dados oficiais mais recentes (IBGE - Censo Demográfico 2010).

Utilizando esta equação, é possível estimar a capacidade destas áreas urbanas vazias de suportar o crescimento populacional e o aumento da demanda por habitação, considerando os estudos de projeção populacional realizados na Fase II – Análise Temática Integrada, o aumento da população projetada será de 29.722 até 2029 habitantes e de 53.580 habitantes até 2035.

Com base nas estimativas apresentada, é possível compreender que, com essa taxa de crescimento não seriam necessários acréscimos de área no perímetro urbano para os próximos 10 anos. Entretanto, a projeção populacional foi feita com dados censitários até 2010 e por isso, pode estar distante da realidade atual.

Diante dos fatos narrados acima, conclui-se a necessidade de ajustar o perímetro urbano de forma que o crescimento e o desenvolvimento da Cidade de Toledo se dão de forma harmônica e gradativa sem a criação de bolsões de vazios urbanos.

Dessa forma a Coordenação, Conselho de Acompanhamento e Equipe Técnica apresenta os dados técnicos para as sugestões de redução e acréscimo no perímetro urbano, descrito a seguir:

a) Elimina-se do perímetro urbano o entorno do autódromo, à noroeste da sede, ao longo da BR-163.

b) Elimina-se também a área próximo a comunidade rural Sol Nascente, à leste da sede, ao longo da saída para o distrito de São Luís do Oeste.

Estas duas áreas citadas foram retiradas por estarem longe da malha urbana consolidada, ociosas e sem infraestrutura instalada, gerando um excedente de áreas



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

destinadas ao uso industrial. Por fim, elimina-se área à oeste da sede, com o intuito de melhorar a identificação entre área urbana e rural e tornar mais fácil o controle e a gestão, uma vez que foi adotada o limite entre propriedades.

c) À sul e sudoeste do perímetro urbano atual, propõe-se pequenos ajustes na linha do perímetro, considerando os limites de propriedades (com base nos dados do Cadastro Ambiental Rural) e limites físicos (rios e estradas), possibilitando que a divisão entre urbano e rural seja mais clara e de mais fácil controle e gestão;

d) Na porção norte do perímetro urbano atual, após a BR-467 e BR-163, foram acrescidas 03 (três) áreas, totalizando 366 hectares. A escolha das duas primeiras, nomeadas de Ocupação Condicionante da E1, se deu por já existirem nos locais dispositivos de transposição da rodovia (Rua Barão do Rio Branco e Avenida Ministro Cirne Lima), e de vias de grande importância (Avenida Ministro Cirne Lima e Rua São João). A terceira área acrescida ao perímetro, denominada de Ocupação Condicionada, localiza-se à leste das primeiras e está situada à norte do Centro de Eventos Ismael Sperafico. A sua ocupação estava diretamente condicionada à construção de transposição da BR-163 pela Rua Rio Grande do Sul, sendo que a mesma transposição já se encontra basicamente concluída.

e) À leste da zona urbana atual, propõe-se a inclusão de duas novas áreas ao perímetro Urbano: A primeira inclusão proposta, a norte da estrada que conecta a sede ao distrito de São Luiz do Oeste, e sua destinação deverá ser industrial. A área acrescentada é apta à ocupação urbana e, por sua localização e configuração, permite a implantação de infraestrutura de forma menos onerosa.

Para a definição desta área, considerou-se os limites de propriedades (com base nos dados do CAR) e limites físicos (rios e estradas).

A segunda área tem o intuito de regularizar as construções existentes localizadas a sul do frigorífico de peixes Copacol, e totaliza 0,87 hectares.

Podemos observar que as proposições de ampliações do perímetro urbano abrangem todo o entorno do perímetro já existente.

Com essas novas propostas de diminuição e ampliação do perímetro urbano da sede do Município de Toledo, a configuração do perímetro atual da sede urbana de Toledo que apresenta uma área de 8.932 há, sendo que com as alterações

propostas, passaria para 8.072 há, obtendo uma redução de aproximadamente 10%.

Apesar da redução, estas mudanças aumentam a capacidade de suporte para novos habitantes e diminuem a quantidade de vazios destinados à indústria.

Além das mudanças propostas para o perímetro urbano da sede, foram propostas áreas de expansão futura. Estas áreas foram consideradas aptas por suas condições geotécnicas, acessos e proximidade com as áreas urbanas consolidadas. As áreas elegidas para expansão foram classificadas em quatro níveis de prioridade, e a



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

incorporação destas áreas no perímetro urbano fica condicionada aos fatores descritos a seguir:

- Para a Área de Expansão 1 (E1) foi destinada uma área à norte da sede de Toledo e da BR-163 e acompanham os limites das propriedades rurais que margeiam a rodovia, de acordo com dados do CAR. Sua inserção ao perímetro fica condicionada ao parcelamento de, pelo menos, 80%, e à ocupação de no mínimo 50% das áreas demarcadas como Ocupação Condicionante da E1.
- A Área de Expansão 02 (E2) fica à oeste da sede urbana, próximo à comunidade Xaxim, saída para Dez de Maio. Esta área se encontra livre de polos geradores de mau-cheiros, apresenta declividade ondulada a suavemente ondulada e se encontra próxima aos limites do perímetro atual. Seu acréscimo ao perímetro urbano da Sede fica vinculado ao parcelamento de 80%, e à ocupação de 50% da área vazia adjacente, denominada Ocupação Condicionante da E2.
- A Área de Expansão 3 (E3) se situa também à norte da sede de Toledo e da BR-163, localizada imediatamente após a Área de Expansão 1 (E1).
- A Área de Expansão 4 (E4), situa-se nas proximidades da Linha Floriano e Av. Ministro Cirne Lima. Sua inserção ao perímetro urbano fica condicionada ao parcelamento de, pelo menos, 80%, e à ocupação de, no mínimo, 50% da Área de Expansão 3 – E3.

Para efeitos de esclarecimento, entende-se como parcelamento a subdivisão de glebas em lotes, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação de vias existentes, e ocupação como a utilização do lote, conforme Lei de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano.

Além da sede, propõe-se alterações nos perímetros urbanos de São Miguel, Linha São Paulo e Dez de Maio. As ampliações justificam-se para incluir propriedades e lotes que estavam divididos entre rural e urbana. Também está proposto a implementação do perímetro urbano na localidade de Cerro da Lola, justificado pela existência de diversas construções no local e pela disponibilidade de equipamentos e serviços públicos.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

3. Projeto de Lei nº 142/2021 (PARCELAMENTO DO SOLO)

Nesta lei foram identificadas dúvidas técnicas pontuais relacionadas com os seguintes artigos:

- “Art. 6, VIII - áreas que possuam nascentes e olhos d’água, seja qual for a sua situação topográfica, num raio de 50m (cinquenta metros) contados a partir das respectivas cotas máximas das cheias;”

Justificativa: Trata-se do mesmo texto da Lei 12.651/2012: Art.4 , IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d’água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012). (Vide ADIN Nº 4.903).

- “Art. 9, II, §3º - O proprietário ou loteador poderá doar até 50% (cinquenta por cento) da área a que se refere o inciso I do caput 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.”

Justificativa: O município de Toledo, é constituído por grandes proporções de área verde, e que não estão definidas como áreas de APP ou como Reserva Legal, e é premissa do município a preservação destas áreas. Portanto no processo de parcelamento do solo é possível doar ao município, desde que a mesma seja computada na proporção 4/1, pois o município precisa ter áreas limpas para instalação de equipamentos públicos, portanto acredita-se que nesta proporção o município recebe estas áreas e ainda se responsabiliza por sua conservação e manutenção.

- “Art. 8, II - ao longo das águas correntes e dormentes, será obrigatória a reserva de área non aedificandi de, no mínimo, 30m (trinta metros) de cada margem, a partir da cota mais alta já registrada pelo curso d’água em épocas de inundação, limitada por uma via paisagística;”

Justificativa: o município tem por interesse sempre, a preservação dos cursos d’água, por esta razão adota-se critérios mais rígidos que a legislação federal, com o intuito de preservar os recursos hídricos municipais.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento e Urbanismo

4. Projeto de Lei nº 143/2021 (ZONEAMENTO DO USO E DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO)

Nesta lei foram identificadas dúvidas técnicas pontuais relacionadas com os seguintes artigos:

- “Art.74, §1º A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d’água, lagos e lagoas, não será nunca inferior a 30m (trinta metros).”

Justificativa: o município tem por interesse sempre, a preservação dos cursos d’água, por esta razão adota-se critérios mais rígidos que a legislação federal, com o intuito de preservar os recursos hídricos municipais.

- “Art.74, §1º áreas que possuam nascentes e olhos d’água, seja qual for a sua situação topográfica, num raio de 50m (cinquenta metros) contados a partir das respectivas cotas máximas das cheias;”

Justificativa: Trata-se do mesmo texto da Lei 12.651/2012: Art.4 , IV - as áreas no entorno das nascentes e dos olhos d’água perenes, qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros; (Redação dada pela Lei nº 12.727, de 2012).

- ANEXO I - MAPA DO ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO – SEDE URBANA

Na Região Denominada Cerâmica Prata, próxima a área onde está localizada as Pedreiras do município, não foi expandido o perímetro urbano, e sim ajustado o zoneamento da área, identificando os pontos onde existe ocupação urbana de forma desordenada e como processos judicializados, portanto para estas áreas foi atribuído a Zona Especial de Interesse Social Específico (ZEIS-E). tal justificativa encontra-se no relatório da reunião técnica para revisão do PDM de Toledo, item 2.4.12 do Caderno de Relatórios (pag. 605 a 625).

5. Projeto de Lei nº 144/2021 (SISTEMA VIÁRIO)

Nesta lei foram identificadas dúvidas técnicas pontuais relacionadas ao seguinte artigo Art.14, quanto a definição do termo Calçada e Passeio.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

Conforme ANEXO I – GLOSSÁRIO, da referida lei, segue as definições solicitadas:

- Calçada: parte do logradouro destinada ao trânsito de pedestres, segregada e em nível acima da pista de rolamento, subdividida em faixa de serviço, faixa livre ou passeio e faixa de acesso.
- PASSEIO: parte da calçada destinada ao trânsito de pedestres.

6. Projeto de Lei nº 145/2021 (CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES)

Nesta lei foram identificadas dúvidas técnicas pontuais relacionadas com os seguintes artigos:

- “Art.9 – VIII- documento comprovante da responsabilidade técnica do profissional junto ao respectivo conselho de classe competente, do projeto arquitetônico e da execução da obra;”

Justificativa: A obrigatoriedade de apresentação do responsável técnico pela execução faz-se necessário como forma de garantir que todas as obras tenham acompanhamento por profissional devidamente habilitado para cada obra, uma vez que esta não “exigência” pode acarretar em problemas nas edificações, como surgindo de patologias ou danos estruturais que comprometam a edificação. A apresentação de um responsável técnico pela execução da obra no ato da solicitação de alvará de construção trata-se de uma garantia que o trabalho realizado em segurança por pessoas formadas, qualificada e habilitadas.

- “Art.9 – IX - Documento comprovante da responsabilidade técnica do profissional junto ao respectivo conselho de classe competente, de todos os projetos de instalações complementares, quando a construção somar mais de 100m² (cem metros quadrados) de área construída;”

Justificativa: a Exigência da apresentação de projetos complementares quando área construída for maior de 100,00 m² é normativa regulamentadora do Conselho de Classe Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA -PR) e Conselho de arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU-BR).

- “Art. 64 Para efeito de cálculo das instalações de armazenamento de lixo, considera-se o equivalente a 4,6 (quatro virgula seis) litros diários



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

por habitante, observados os parâmetros a seguir indicados, em função dos usos a que se destinam as edificações e do número de habitantes.”

Justificativa: Volume definido com base nos dados extraídos do Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), valor médio de produção diária de resíduos.

- Art. 64, II- para o uso não habitacional, 01 habitante para cada 7,00m² (sete metros quadrados) de área de construção;

Justificativa: Definido por meio de metodologias de dimensionamento para elaboração de projetos de sistemas hidráulicos e sanitários.

- “Art. 76 - As instalações de drenagem de águas pluviais deverão garantir níveis aceitáveis de funcionalidade, definidos, analisados e vistoriados para fins de Termo de Conclusão de Obra pelo órgão competente da Municipalidade.”

Justificativa: Nível aceitável de funcionalidade é definido por meio de cálculos de dimensionamento do sistema de drenagem.

- “Art. 81 Fica definido, em relação às cisternas, que: I - toda edificação comercial ou residencial localizada na Zona Central (ZC) e nas Zonas de Comércio e Serviços (ZCS1 e ZCS2), com a utilização de mais de 60% (sessenta por cento) da taxa de ocupação permitida para o local, de acordo com a Lei do Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano, deverá possuir cisterna para captação de águas pluviais, com:”

Justificativa: Defino a exigência nestas zonas, devido ao potencial construtivo maior nestas zonas do município, como forma mitigadora e coibir o lançamento da água pluvial captada nestas edificações no sistema de drenagem público.

- ANEXO VI - TABELA DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Número de vagas veículos leves para Quitinete, loft e estúdio: a justificativa para a exigência mínima de 1 vaga de garagem para cada 2 unidades habitacionais é devido as características construtivas e de ocupação destas, uma vez que são unidades com área construtivas geralmente reduzidas, quando comparadas a residências convencionais, devido a disposição dos ambientes é ocupada por no máximo 1 ou duas pessoas e podem que se caracterizar ainda como unidades habitacionais transitórias. E esta redução também se caracteriza como uma forma de incentivo a utilização de outros tipos de transporte para deslocamento, sendo eles bicicletas, sistema de transporte coletivos, entre outros. Esta



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

definição do número de vagas de garagem trata-se de uma solicitação da associação de engenheiros e arquitetos do município.

7. Projeto de Lei nº 147/2021 (Código Tributário)

O IPTU Progressivo no Tempo é instrumento urbano disposto no Estatuto das Cidades, e tem por objetivo a aplicação para cumprimento da função social da propriedade.

Já estava previsto no Código Tributário vigente a possibilidade de aplicação do IPTUPT, contudo o mesmo não era aplicado na prática. Foram analisados e levantados os motivos da não aplicação.

Num primeiro momento pode-se notar que as alíquotas apresentadas no Código Tributário estavam aplicadas numa razão progressiva de 2%, pelo período de cinco exercícios. A Lei menciona que a área de aplicação seria disposta no plano Diretor, mas em nenhum momento se encontra esse material no Plano Diretor.

Durante o processo de revisão, mais precisamente na Fase IV, a empresa contratada apresentou novas formas de aplicação e alteração das alíquotas. E assim foram elaborados estudos que tal disposição na proposta seria impossível para a aplicação do IPTUPT. Os Estudos e atas (anexo) foram levantados pelo Departamento de Receita da Secretaria da Fazenda da Prefeitura, inclusive foram sugeridas as novas alíquotas que se adequariam a realidade da cidade.

Foram acatadas todas as proposições deste estudo, de modo que garantisse a real aplicabilidade do IPTU Progressivo no Tempo para a cidade de Toledo.

Num segundo momento, de acordo como a própria lei menciona, foram definidos as áreas de aplicação com base na questão crucial do que se fundamenta o IPTU Progressivo. Porém no entendimento técnico, entende-se que as regiões onde há maior ônus em relação a função social da propriedade, seriam aquelas que se localizam nas Zonas Centrais e nos corredores principais da cidade: Zonas de Comercio e Serviço 1 e 2, pois são alvo de maior especulação imobiliária.

Aqui pode-se encontrar uma fusão de conceitos, as centralidades e o zoneamento da cidade. Por essa razão, o IPTUPT fora aplicado nas zonas supramencionadas e, no sentido centro-extremidade. Inclusive as cita no corpo do texto da lei.

8. Projeto de Lei nº 149/2021 (Condomínio de Lotes)

O Projeto de lei de Condomínio de Lotes é um fato novo na composição dos projetos de Lei que incorporam a Revisão do Plano Diretor Municipal.

Apesar da existência de alguns artigos que compunham a legislação de Parcelamento do Solo vigente, que traz parâmetros para realização deste tipo de



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

empreendimento, os mesmos estavam confusos e se misturavam com o conceito de Condomínio Horizontal de Casas¹.

A legislação específica, surgiu da necessidade de regulamentar o conceito Condomínio de lotes no município de Toledo, e por mais que, na sua origem seja uma tipologia de parcelamento do solo, o Condomínio de Lotes possui parâmetros urbanísticos bem diferentes de um loteamento comum.

O Condomínio de lotes é um empreendimento que se caracteriza pela existência de uma área particular onde o solo é parcelado de modo a se caracterizar um condomínio. Conforme as próprias definições do Código Civil, estabelecido na Seção IV do Capítulo VII do Título III do Livro III e apresentado no corpo da Proposta de Lei:

“I - a fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição; e

II- para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.”

Todo e qualquer tipo de parcelamento do solo, que se caracterize como não urbanizado², deve originar áreas institucionais que se incorporam ao patrimônio do Município. Além de que o mesmo deve estar em harmonia com o desenvolvimento urbano e regional.

As leis que compõe o Plano Diretor Municipal devem estar em consonância uma com as outras, de modo que principalmente, o Sistema viário e o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano, devem ser observadas no tocante ao planejamento regional a qual se insere a gleba a ser parcelada para fins de Condomínio de Lotes.

O Município através do processo de Revisão do Plano Diretor, com base nas etapas especificadas no Termo de Referência do contrato, a Empresa Contratada³, Equipe Técnica Municipal (ETM), Equipes de Coordenação (EC) e Conselho Municipal do Acompanhamento do Plano Diretor (CMDAPD) definiram, com embasamento técnico, e validadas mediante Audiências Públicas, os parâmetros urbanísticos a serem empregados na concepção de Condomínio de Lotes.

O primeiro parâmetro determinado se refere a implantação deste empreendimento, como somente inserido no perímetro urbano, sob a justificativa de que o Município de Toledo é uma cidade baseada na produção agropecuária, e que a possibilidade de se alocar um Condomínio de Lotes na área rural poderia acarretar conflitos com as atividades rurais.

No momento em que se define o primeiro parâmetro, automaticamente deve se especificar o zoneamento, qual seria de acordo com o uso do solo, os locais compatíveis para sua implantação, neste caso por se tratar de um empreendimento essencialmente residencial as zonas ZR1, ZR2 e ZR3 se apresentam mais adequadas.

Por se tratar de empreendimento particular, no tocante aos seus limites internos, os parâmetros urbanísticos são flexibilizados em comparação a um loteamento comum. Porém por se tratar de um empreendimento que compõe a



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Secretaria do Planejamento e Urbanismo

paisagem urbana, impacta no desenvolvimento regional e envolve um certo número de habitantes, o Município optou por determinar um regramento para a infraestrutura interna.

O ordenamento do sistema viário interno fica a cargo do empreendedor, mas o perfil da via deve atender a uma configuração mínima de 13,00 metros de modo que permita a passagem de veículos e pedestres.

A área interna condominial fica delimitada por muros que façam essa separação interna-externa, enfatizando o que é propriedade particular, e consequentemente as obrigações quanto a manutenção dos espaços.

A extensão máxima dos limites do Condomínio de Lotes fica estabelecida em 500 metros e consequentemente a área máxima de 25 (vinte e cinco) hectares, sob a justificativa de que tais dimensões dentro da malha viária que compunha a cidade, não prejudique o sistema viário, evitando que o empreendimento seja um limitante na paisagem urbana. Como exceção, a área máxima pode ser excedida em 10% da área máxima total desde que aprovadas pelo CMDAPD que fará uma análise técnica do pedido.

No mesmo viés, na expectativa de que o empreendimento não cause impactos na mobilidade regional, nem interrompa os grandes corredores verdes que embelezam a cidade e promovem qualidade de vida a toda a população, é definido que este não pode interromper vias paisagísticas, coletoras e arteriais.

Se a gleba contemplar áreas de fundo de vale, deve ser garantido a continuidade dos parques lineares, por essa razão a reserva de uma faixa "non aedificandi" de 30 metros limitada por uma via paisagística de 17 metros que deve estar fora dos limites do condomínio. Assim, garantimos a toda população usufruir de áreas públicas de lazer.

Para a entrada do Condomínio de Lotes, deve se instalar uma guarita que terá acesso interligação ao sistema viário local. As instalações de lixo serão padronizadas. Quanto as edificações do condomínio, estas devem respeitar os dispostos no Código de Obras.

A área de lazer interna ao condomínio é obrigatória 5% da área total, sendo facultada ao empreendedor a forma como irá realiza-la, na prerrogativa de que Condomínios de Lotes podem ter temáticas diferentes.

Para reduzir os impactos do muro em relação com o exterior, fica o empreendedor obrigado reservar uma faixa de 5 metros para implantar paisagismo, de forma a promover o aproveitamento deste espaço.

O Condomínio deverá respeitar os parâmetros da Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, exceto no gabarito de altura, que deverá ser de até 10,00 metros de altura e no máximo 3 pavimentos. Na prerrogativa de gerar menor impacto na paisagem e no skyline da cidade.

As áreas institucionais deverão ser na proporção de 8% da área líquida loteável, sendo essas obrigatoriamente locadas na mesma gleba motivo de parcelamento, fora dos limites do Condomínio, pela razão de distribuição equilibrada na cidade.



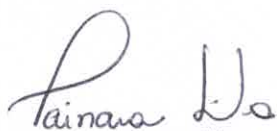
MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Secretaria do Planejamento e Urbanismo

Findado o que se refere a conceituação do Condomínio de Lotes, as fases de aprovação do projeto, começando pela anuência prévia, são assemelhadas a de loteamentos dispostos na Lei de Parcelamento, pois o processo documental é similar.


Contudo, o projeto de Lei visa caracterizar e regulamentar o Condomínio de Lotes de modo a garantir sua segurança jurídica e possibilitar sua análise, aprovação e registro imobiliário no Município.

Tais fundamentações técnicas encontra-se disponível também no caderno de relatórios já encaminhado a Câmara de Vereadores, especificamente no item 2.4.10, páginas 594 a 597 e em anexo a este documento encontra-se a ata referente a estas deliberações nas equipes técnicas do município.

Toledo, 19 de novembro de 2021

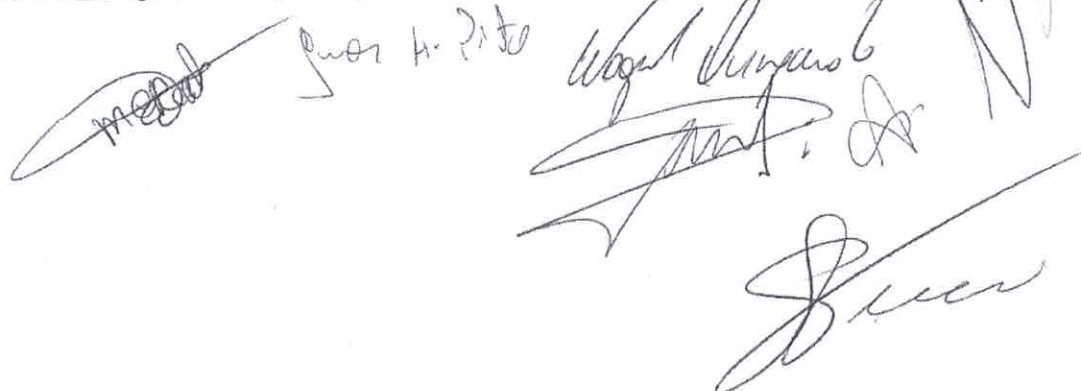

Tainara A. da Silva
Diretora Planejamento Urbano
CREA-PR 168608/D


Elis Fernanda Henn Utech
Arquiteta e Urbanista
CAU/PR A117573-4


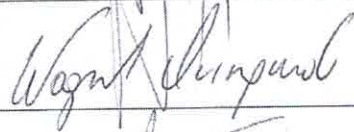
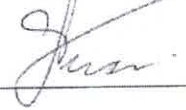
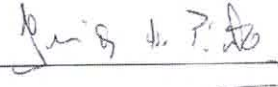
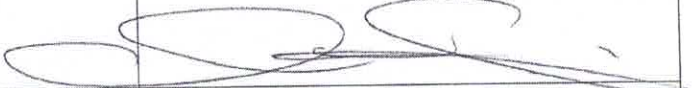
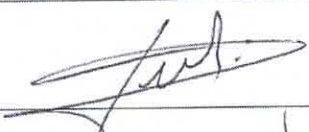
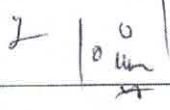
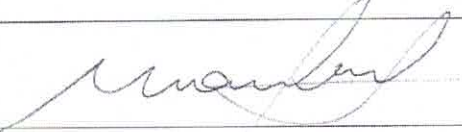

Gilberto Augusto Chmulek
Diretor de Obras Públicas

1 Reunião extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento
 2 do Plano Diretor – CMDAPD, realizada no Auditório Acary de Oliveira aos vinte e um
 3 dias do mês de julho de dois mil e vinte um, as 08:45 horas, estando presentes os membros
 4 do CMDAPD: Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo),
 5 Wagner Fernandes Quinquilo (Coordenador de Acompanhamento e Execução do Plano
 6 Diretor), Maicon Bruno Stuaní (Secretaria de Habitação, Serviços e Obras Públicas),
 7 Junior Henrique Pinto (Secretaria de Desenvolvimento Ambiental e Saneamento),
 8 Alexandre Gregório da Silva (Assessoria Jurídica), Leandro Donato Specia (Associação
 9 de Engenheiros e Arquitetos de Toledo), Jadyr Cláudio Donin (Conselho Deliberativo do
 10 Fundo para Financiamento da Política Habitacional do Município) e Mario Lopes dos
 11 Santos Neto (Associação Comercial e Empresarial de Toledo). Estavam também
 12 presentes membros suplentes do CMDAPD bem como participantes da sociedade civil.
 13 A reunião também contou com a presença de Elis Fernanda Henn Utech e Tainara Aline
 14 da Silva (Equipe de Coordenação dos trabalhos de revisão e atualização do Plano Diretor
 15 do Município de Toledo) e de alguns membros da Equipe Técnica dos trabalhos de
 16 revisão e atualização do Plano Diretor do Município de Toledo. A reunião do conselho
 17 ocorreu concomitantemente com a reunião da equipe técnica de revisão do plano diretor.
 18 Neuroci Antonio Frizzo inicia a reunião informando aos presentes que serão apresentados
 19 as minutas de lei de condomínio de lotes e condomínio horizontal de casas. **1 –**
 20 **APRECIÇÃO DA MINUTA DE CONDOMINIO DE LOTES:** Elis Fernanda Henn
 21 Utech inicia a apresentação comentando que não alterou a minuta de lei, recebida da
 22 empresa contratada pelo Município de Toledo na assessoria de revisão do plano diretor
 23 (DRZ), e que foi redigida durante a gestão anterior. Elis fala que a minuta proposta foi
 24 extraída da lei atual de parcelamento de solo, de modo a compor uma lei específica sobre
 25 o tema em tela. Durante a apresentação da minuta, foram discutidos alguns pontos
 26 conforme seguem: **1.1 Artigo 4º, inciso IV:** Elis recomenda retirar da minuta,
 27 considerando que o zoneamento da Zona do Lago 1 (ZL1) apresenta uma característica
 28 diferente dos demais. O conselho segue a proposta optando por retirar o inciso da minuta
 29 de lei. **1.2 Condomínios Rurais e Industriais:** Leandro Donato Specia questiona se
 30 haverá a possibilidade de condomínios na zona rural. Mário Lopes dos Santos Neto sugere
 31 testar a implantação da lei, primeiro no perímetro urbano, para depois verificar a
 32 possibilidade na zona rural. Elis Fernanda Henn Utech concorda com Mário Lopes e o
 33 conselho entende também ser necessário implementar primeiro dentro do perímetro
 34 urbano. Gilberto Augusto Chmulek questiona se haverá na minuta de lei uma proposta
 35 para condomínios industriais. Mário Lopes dos Santos Neto comenta que o ideal para
 36 indústrias não seria condomínios, e sim pensa-los como loteamentos. Os membros do
 37 conselho entendem que a melhor forma de organizar áreas industriais seria com
 38 loteamentos. **1.3 Artigo 5º, inciso II:** Leandro Donato Specia comenta que não seria
 39 interessante interferir no quesito de vagas de estacionamento de visitantes para elaboração
 40 dos projetos de condomínios, e sim que este deve ser um critério exclusivamente do
 41 empreendedor. Deste modo, Neuroci Antonio Frizzo coloca em votação a proposta de
 42 retirar o inciso II, artigo 5º da minuta de lei. Os membros do conselho aprovam por
 43 unanimidade pela retirada. **1.4 Artigo 5º, inciso V:** Houve o questionamento sobre o
 44 porquê definir uma área máxima de 25 ha e dimensão máxima de quinhentos metros para
 45 condomínios horizontais de lotes. João Osmar Fries, Norisvaldo Penteado de Souza e
 46 Mário Lopes dos Santos Neto comentam que tal definição seria para não interromper vias
 47 arteriais e coletoras. Comentaram também que caso não houvesse esta definição na
 48 minuta de lei, deveria haver algum instrumento vinculando limites de acordo com o
 49 sistema viário. Diante da discussão proposta Neuroci Antonio Frizzo coloca em votação
 50 a proposta de retirar da minuta de lei o limite de 25 ha. O resultado da votação entre os

51 membros do conselho foi de três votos para manter o limite e de quatro votos para não
 52 limitar a área. Após a votação pelo conselho, os membros da equipe técnica de revisão
 53 do plano diretor também realizaram a votação sobre o tema. O resultado foi unânime em
 54 manter a limitação de 25 ha para condomínios horizontais de lotes. **1.5 Artigo 5º, inciso**
 55 **VI:** Após a apresentação do inciso VI os membros do conselho entendem que não se deve
 56 interromper as vias paisagísticas. Contudo, entenderam ser necessário criar um
 57 dispositivo que nos imóveis defrontes com a via paisagística, que o cercamento poderá
 58 ser em outros materiais, ao invés de alvenaria. **1.6 Artigo 6º:** Durante a apresentação do
 59 sexto artigo, ocorre ampla discussão sobre o tema, em que alguns membros comentam
 60 que tal exigência de lotes externos, prejudica a implantação de alguns empreendimentos.
 61 Mário Lopes dos Santos Neto comenta que caso não exista tal instrumento, poderão
 62 ocorrer longos trechos de vias que podem ser murados dos dois lados. Isto acarreta em
 63 insegurança dos pedestres que futuramente possam usufruir da via. Diante das
 64 divergências de opiniões, Neuroci Antonio Frizzo coloca em votação sobre a
 65 possibilidade de retirar o artigo da minuta de lei. O resultado pelos membros do conselho
 66 foi de quatro votos para retirá-lo e de dois votos por mantê-lo. Na votação dos membros
 67 da equipe técnica, foi unânime a opção por retirar o artigo. Diante do resultado, Neuroci
 68 Antonio Frizzo colocou em discussão sobre a possibilidade de reeditá-lo, considerando
 69 cinco metros de recuo destinado a paisagismo. Tanto pelos membros do conselho, quanto
 70 pelos membros da equipe técnica foi unânime a favor de reeditá-lo. **2 – APRECIÇÃO**
 71 **DA MINUTA DE LEI DE CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE CASAS:** Elis
 72 Fernanda Henn Utech inicia a fala comentando que a finalidade da lei, é a de definir
 73 diretrizes para construção e posterior registro das edificações de residências unifamiliares
 74 em condomínio, sejam elas paralelas ou perpendiculares ao alinhamento predial. O texto
 75 foi extraído do atual código de obras e editado com alguns pequenos ajustes. Também, o
 76 texto foi disponibilizado para os membros do conselho e os membros da equipe técnica
 77 de revisão do plano, antecipadamente para conhecimento e discussão durante a presente
 78 reunião. Não houveram grandes questionamentos quanto a edição do texto, restringindo-
 79 se somente a dois pontos. Paulo Jorge Silva de Oliveira questiona sobre onde será
 80 instalada a lixeira mencionada na área de recuo frontal. Elis Fernanda Henn Utech
 81 responde que é destinada para coleta de resíduos da empresa que presta serviços de coleta
 82 de lixo para o Município de Toledo. Paulo complementa o questionamento se há algum
 83 dispositivo que mensura o tamanho das lixeiras e Elis finaliza dizendo que o disposto
 84 estará inserido em um artigo no código de obras. João Osmar Fries comenta que como
 85 está redigido o texto, não será permitido atividades comerciais nas propostas de
 86 construção de condomínios. Diante disto, tanto os membros do conselho, quanto os
 87 membros da equipe técnica foram unânimes em inserir na minuta, a possibilidade de
 88 atividades comerciais, desde que tenham acessos individualizados do uso residencial, e
 89 também possuam frente para as vias onde serão implantados. Concluídos os trabalhos,
 90 Neuroci Antonio Frizzo agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião às 10:30h.



**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO
 DIRETOR (CMDAPD)**
LISTA DE PRESENÇA
REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA EM 21/07/2021.

MEMBRO TITULAR	ASSINATURA
Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Wagner Fernandes Quinquilo (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Maicon Bruno Stuaní (Secretaria de Habitação, Serv. e Obras Pub.)	
Junior Henrique Pinto (Secretaria de Desenv. Amb. e Saneamento)	
Alexandre Gregório da Silva (Assessoria Jurídica)	
Leandro Donato Specia (Associação dos Engenheiro e Arquitetos de Toledo)	
Jadyr Cláudio Donin (Conselho Delib. do Fundo p/ Financ. da Polit. Hab.)	
Margareth Cristiane Rech (Conselho Municipal do Meio Ambiente)	
Mario Lopes dos Santos Neto (Associação Comercial e Empresarial de Toledo)	
Gilberto Allievi (Ordem dos Advogados do Brasil – Subs. Toledo)	



Município de Toledo
Estado do Paraná
Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos

Ofício nº 72/SF/RECEITA/PMT

Toledo, 25 de maio de 2021.

A Sra.

ELIS FERNANDA HENN

Coordenadora da Revisão do Plano Diretor Municipal de Toledo.

Assunto: apontamentos quanto a proposta de alteração da lei "R" nº 91/2008 e Lei municipal 1.931/2006.

Quanto ao Projeto de Lei de alteração da Lei "R" nº 91/2008 - Outorga onerosa, o apontamento se refere somente a alteração proposta ao artigo 5º da referida Lei, o qual, acrescenta que o valor venal do terreno será conforme valor declarado para fins de cálculo do "Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)". Neste quesito, consideramos que a alteração torna mais justo o cálculo da outorga onerosa, tendo em vista, que o valor declarado para fins de ITBI é mais próximo ao valor praticado no mercado imobiliário. Outrossim, a redação atual deixa dúvidas, pois, prevê apenas "Valor venal do terreno", que pode ser confundido com o valor venal do terreno para fins de IPTU ou para fins de ITBI.

Quanto ao Projeto de Lei de alteração do Código Tributário, a proposta prevê alteração dos incisos I, II, IV e V e dos parágrafos 1º e 2º do artigo 18 a qual, altera as atuais alíquotas de 4%, 5%, 7% e 8% para 2%, 4%, 8% e 10% respectivamente, permanecendo a alíquota de 6% do inciso III sem alteração.

O projeto do Plano Diretor do Município de Toledo prevê que a partir do exercício de 2022, os imóveis não edificados localizados na área central, serão tributados pela alíquota progressiva de 2%, 4%, 6%, 8% e 10% sucessivamente a cada ano.

Para exemplificar a referida proposta, a planilha a seguir traz o cálculo do valor do IPTU progressivo no tempo, sem considerar a inflação no período, aplicando-se as alíquotas sugeridas, e para facilitar o referido cálculo, hipoteticamente utilizaremos o valor venal do imóvel não edificado em R\$ 100.000,00.



Município de Toledo

Estado do Paraná

Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos

ANO	VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$	ALÍQUO TA	VALOR DO IPTU	MULTA		JUROS 1% A/M		VALOR TOTAL ANUAL	VALOR TOTAL ACUMULA DO
				ALÍQUO TA	VALOR R\$	ALÍQUO TA	VALOR R\$		
2022	100.000,00	2%	2.000,00	5%	100,00	120%	2.400,00	4.500,00	4.500,00
2023	100.000,00	4%	4.000,00	5%	200,00	108%	4.320,00	8.520,00	13.020,00
2024	100.000,00	6%	6.000,00	5%	300,00	96%	5.760,00	12.060,00	25.080,00
2025	100.000,00	8%	8.000,00	5%	400,00	84%	6.720,00	15.120,00	40.200,00
2026	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	72%	7.200,00	17.700,00	57.900,00
2027	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	60%	6.000,00	16.500,00	74.400,00
2028	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	48%	4.800,00	15.300,00	89.700,00
2029	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	36%	3.600,00	14.100,00	103.800,00
2030	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	24%	2.400,00	12.900,00	116.700,00
2031	100.000,00	10%	10.000,00	5%	500,00	12%	1.200,00	11.700,00	128.400,00

Observamos que em 2029, ou seja, em sete anos, o valor do IPTU será maior do que o valor venal do imóvel. Nesta seara, acreditamos que as alíquotas sugeridas serão consideradas "confisco" conforme preconiza o inciso IV do Art. 150 da Constituição Federal de 1988, ou seja, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios utilizar tributo com efeito de confisco. Este princípio determina que o Estado não pode agir imoderadamente, uma vez que a atividade estatal arrecadatória, está essencialmente condicionada aos princípios da razoabilidade, equidade e proporcionalidade, princípios estes que se qualificam como dosimetria para uma aferição de um confisco, e conseqüentemente, da inconstitucionalidade de uma norma.

O confisco se caracteriza quando a alíquota efetiva aplicada a uma base de cálculo, resulte em uma oneração excessiva, abusiva ou ilegal frente à Constituição da República Federativa do Brasil.

Neste cenário, a judicialização por parte dos contribuintes seria inevitável, tendo em vista, que a exação seria desproporcionalmente excessiva.

Acreditamos que será mais justo e eficaz se as alíquotas forem gradativamente aumentando em 2%, 2,5%, 3%, 3,5% e 4%, sucessivamente a partir do exercício de 2024, conforme tabela a seguir.

PAÇO MUNICIPAL "ALCIDES DONIN"

Rua Raimundo Leonardi, 1586 – CEP 85900-110 – Toledo – PR – (45) 3055 8850
www.toledo.pr.gov.br receita@toledo.pr.gov.br



Município de Toledo

Estado do Paraná

Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos

ANO	VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$	ALÍQUOTA	VALOR DO IPTU	MULTA		JUROS 1% A/M		VALOR TOTAL ANUAL	VALOR TOTAL ACUMULADO
				ALÍQUOTA	VALOR R\$	ALÍQUOTA	VALOR R\$		
2024	100.000,00	2,0%	2.000,00	5%	100,00	180%	3.600,00	5.700,00	5.700,00
2025	100.000,00	2,5%	2.500,00	5%	125,00	168%	4.200,00	6.825,00	12.525,00
2026	100.000,00	3,0%	3.000,00	5%	150,00	156%	4.680,00	7.830,00	20.355,00
2027	100.000,00	3,5%	3.500,00	5%	175,00	144%	5.040,00	8.715,00	29.070,00
2028	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	132%	5.280,00	9.480,00	38.550,00
2029	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	120%	4.800,00	9.000,00	47.550,00
2030	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	108%	4.320,00	8.520,00	56.070,00
2031	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	96%	3.840,00	8.040,00	64.110,00
2032	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	84%	3.360,00	7.560,00	71.670,00
2033	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	72%	2.880,00	7.080,00	78.750,00
2034	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	60%	2.400,00	6.600,00	85.350,00
2035	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	48%	1.920,00	6.120,00	91.470,00
2036	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	36%	1.440,00	5.640,00	97.110,00
2037	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	24%	960,00	5.160,00	102.270,00
2038	100.000,00	4,0%	4.000,00	5%	200,00	12%	480,00	4.680,00	106.950,00

Observamos com isso, que o valor do IPTU será maior que o valor venal do terreno a partir de exercício de 2037, ou seja 14 anos após o início da tributação pela alíquota progressiva no tempo. Nesta tributação, acreditamos que o impacto tributário não caracterizaria "confisco" e consequentemente, o Município atingiria seu objetivo proposto que é o cumprimento da função social do imóvel urbano.

A sugestão proposta em aplicar a alíquota progressiva no tempo a partir de 2024 deve-se ao fato de que, após a aprovação da legislação pertinente, o contribuinte deverá ser notificado para que efetue a edificação de seu terreno com prazo razoável de dois anos para começar. Após esse interstício temporal e na ausência de iniciativa em proceder a edificação, o mesmo será tributado pela alíquota progressiva no tempo.

Outro aspecto a ser apontado, é com relação às áreas a serem tributadas pela alíquota progressiva no tempo. Conforme verifica-se no mapa com a definição de áreas para aplicação do IPTU progressivo, a proposta de revisão do Plano Diretor 2021 apresenta quatro áreas, quais sejam:

1. Área na cor azul (central): a partir de 2022;
2. Área na cor verde claro: a partir de 2024;
3. Área na cor amarela: a partir de 2026;
4. Área na cor laranja: a partir de 2028.



Município de Toledo

Estado do Paraná

Secretaria da Fazenda e Captação de Recursos

Neste quesito, quanto a área central (cor azul), não vemos óbice para a aplicação da alíquota progressiva sugerida a partir de 2024, ou seja, 2%, 2,5%, 3%, 3,5% e 4% sucessivamente, pois, conforme verificado no Sistema Tributário Municipal, temos 125 imóveis sem edificação.

Porém, quanto às demais áreas propostas para aplicação do IPTU progressivo, sugerimos maior cautela, tendo em vista, que estas áreas, principalmente, as áreas periféricas, ainda estão em consolidação. Acreditamos que eventual aplicação do IPTU progressivo nestas áreas, causará problemas sociais com a elevação abrupta das alíquotas do IPTU.

Atenciosamente

JALDIR ANTONIETTO
Diretor Departamento de Receita

JADYR CLÁUDIO DONIN
Sec. da Fazenda e Captação de Recursos

1 Reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do
 2 Plano Diretor – CMDAPD, realizada no Auditório Acary de Oliveira aos quatorze dias
 3 do mês de setembro de dois mil e vinte um, as 14:00 horas, estando presentes os membros
 4 do CMDAPD: Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo),
 5 Wagner Fernandes Quinquilo (Coordenador de Acompanhamento e Execução do Plano
 6 Diretor), Maicon Bruno Stuaní (Secretaria de Habitação, Serviços e Obras Públicas),
 7 Alexandre Gregório da Silva (Assessoria Jurídica), Jadyr Claudio Donin (Conselho
 8 Deliberativo do Fundo para Financiamento de Políticas Habitacionais), Margareth
 9 Cristiane Rech (Conselho Municipal do Meio Ambiente), Mário Lopes dos Santos Neto
 10 (Associação Comercial e Empresarial de Toledo) e Gilberto Allievi (Ordem dos
 11 Advogados do Brasil – Subseção Toledo). Estavam também presentes membros suplentes
 12 do CMDAPD bem como participantes da sociedade civil. A reunião também contou com
 13 a presença de Elis Fernanda Henn Utech e Tainara Aline da Silva (Equipe de
 14 Coordenação dos trabalhos de revisão e atualização do Plano Diretor do Município de
 15 Toledo) e de alguns membros da Equipe Técnica dos trabalhos de revisão e atualização
 16 do Plano Diretor do Município de Toledo. A reunião do conselho ocorreu
 17 concomitantemente com a reunião da equipe técnica de revisão do plano diretor. Foram
 18 também convidados os membros do Grupo de Acompanhamento dos trabalhos de revisão
 19 do Plano Diretor Municipal. Elis Fernanda Henn Utech inicia sua fala comentando sobre
 20 a necessidade da presente reunião em conjunto, que se trata de deliberar sobre os
 21 apontamentos apresentados pela população, durante a audiência pública referente a quarta
 22 fase da Revisão do Plano Diretor. Tal reunião é necessária para ajustar pontos nas minutas
 23 de lei que serão enviadas ao Legislativo Municipal. Elis também comentou que está
 24 agendado para o dia vinte e sete do mês de setembro do ano de dois mil e vinte um, às
 25 dezenove horas, no Auditório da Câmara Municipal, a Conferência Municipal, onde se
 26 realizara formalmente a entrega da proposta de revisão do Plano Diretor aos vereadores
 27 para apreciação. Neuroci Antonio Frizzo deu prosseguimento na reunião e informou que
 28 durante os questionamentos realizados pela população durante a audiência pública, alguns
 29 foram respondidos e saneados imediatamente. Entretanto, restou alguns pontos que
 30 necessitam de deliberação por parte dos membros do Conselho Municipal de
 31 Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor e da Equipe Técnica. **1 – LA**
 32 **SALLE NÃO PODE TER MAIS QUE QUATRO PAVIMENTOS:** Elis comenta que
 33 durante a reunião foi sugerido a proposta de que o bairro La Salle não deveria ter mais do
 34 que quatro pavimentos. Neuroci Antonio Frizzo colocou a proposta em pauta resultando
 35 em amplo debate por parte dos membros presentes. Frizzo colocou em votação a proposta,
 36 primeiro pelos membros do conselho e em seguida pelos membros da equipe técnica.
 37 Pelos membros do conselho ocorrem seis votos a favor em manter a proposta como está
 38 especificada na minuta. Pelos membros da equipe técnica resultaram em nove votos para
 39 manter a proposta atual. **2 – CONDOMÍNIO DE LOTES COM 25 ha:** Ricardo Sardo
 40 questiona porque houve este avanço tão grande em uma cidade que não possui a tradição
 41 de aprovar condomínio de lotes. E questiona também a origem e o porquê de haver a
 42 definição de 25 ha. Norisvaldo Penteadó de Souza responde que a origem da demanda
 43 vinha de todas as esferas. Comentou que havia a necessidade de regulamentar esta
 44 possibilidade de parcelamento do solo. Comentou também que a dimensão máxima foi
 45 definida em conjunto com a equipe técnica municipal e empresa que está assessorando os
 46 trabalhos de revisão do plano diretor (DRZ). E finalizou que o principal norte na dimensão
 47 máxima foi a não interrupção das principais vias de ligação dos extremos do Município
 48 de Toledo. Gilberto Allievi complementa que a demanda de regulamentação de legislação
 49 de condomínios no Município é antiga. Alexandre Gregório comenta que a revisão do
 50 plano possibilita a inserção de novas ideias na legislação. Ocorre ampla discussão sobre



o tema. Diante do debate Frizzo coloca em votação a proposta de reduzir para 5 ha a área máxima de condomínios de lotes. Os membros conselhos votaram dois votos a favor e cinco contra. Os membros da equipe técnica tiveram dez votos contra a proposta. Deste modo manteve-se a proposta original de 25 ha.

3 – IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO: Ocorreu durante a audiência pública o questionamento se não seria adequado aplicar por zonas concêntricas. Elis comentou que foi ajustado a proposta para aplicar primeiramente na zona central e posteriormente nas zonas periféricas, exclusivamente nas avenidas e vias estruturais, de modo a incentivar a ocupação destes espaços. Frizzo coloca em votação pelos membros de conselho e da equipe técnica, se existe a vontade em manter o que foi apresentado na audiência pública. Pelos membros do conselho resultaram em seis votos a favor e pela equipe técnica dez votos a favor em manter a proposta de expansão posterior nas avenidas e vias estruturais.

4 – PROPOSTA DE AMPLIAÇÃO DA ZONA CENTRAL ATÉ A RUA DR. FLORES: Durante a audiência pública, foi proposta a possibilidade de ampliação da zona central até a Rua Dr. Flores, considerando o tamanho dos lotes que existem naquela região. Frizzo abriu para discussão dos membros do conselho e equipe técnica resultando em ampla discussão. Em seguida prosseguiu para votação da proposta resultando de forma unanime para expansão da zona central até a Rua Dr. Flores.

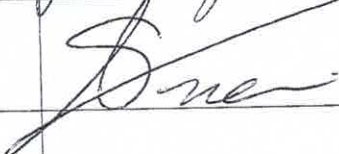
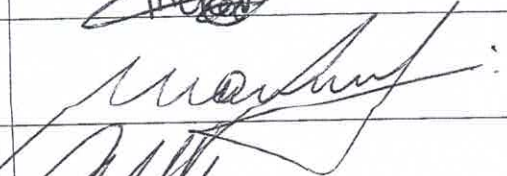

5 – PROPOSTA DE REVISÃO DO ZONEAMENTO DAS QUADRAS LINDEIRAS AO PARQUE ECOLOGICA DIVA PAIM BARTH: Houve a proposta de se considerar a possibilidade de um zoneamento de transição das quadras lindeiras ao Parque Ecológico Diva Paim Barth. Frizzo abre para discussão dos membros. Houve o consenso de que não seria interessante a possibilidade de construção de edifícios de grande porte nesta zona, o que prejudicaria os aspectos urbanísticos nas proximidades. Deste modo, ficou definido que haverá um zoneamento de transição compreendendo os imóveis com frente para a Rua Dom Pedro II, entre as Ruas Raimundo Leonardi e General Estilac Leal, limitados a quatro pavimentos. E os imóveis com frente para a Rua Dom Pedro II, entre as Rua General Estilac Leal e Liberdade, limitados a sete pavimentos.

6 – PROPOSTAS DE ALTERAÇÃO DAS MINUTAS DE LEI REFERENTE AOS LOTEAMENTOS: Elis comenta que houve a proposta de alteração em alguns pontos específicos referente aos loteamentos. O primeiro solicitava a alteração do texto sobre a doação de área institucional de “8% da área líquida loteável” para “8% da área útil de lotes”. Tanto os membros do conselho quanto da equipe técnica entenderam que não é possível tal alteração, mantendo o texto proposto na minuta. O segundo ponto trata sobre a inserção na minuta de um mecanismo que possibilite a doação de áreas verdes e de preservação, na proporção de quatro por um. Os membros do conselho e equipe técnica entenderem de forma unanime que se deve ter este mecanismo na minuta de lei, pois possibilita ao Município receber áreas verdes e promover políticas de proteção ambiental. O terceiro ponto trata da necessidade de Estudos de Impacto de Vizinhança para pequenos loteamentos, e de que os mesmos não seriam necessários. Os membros do conselho e equipe técnica entenderam que não procede tal solicitação, pois o Estudo de Impacto de Vizinhança visa compreender como o empreendimento se relacionará com o entorno, deste modo manteve-se a exigência de elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança. O quarto ponto elencado seria sobre a ampliação da caixa das vias locais e paisagísticas para vinte metros. O argumento posto seria de que tal exigência inviabilizaria os empreendimentos, e também inviabilizaria as políticas habitacionais, principalmente os financiamentos para população com rendas menores, pois seria necessário aumentar a proporção de vias e diminuir a quantidade de lotes. Com estas considerações, Neuroci Antonio Frizzo colocou a proposta em discussão pelos membros do conselho e equipe técnica. Os membros entenderam e acataram a proposta. Entretanto, houve consenso que o mínimo não poderá ser quinze metros. Como houveram

101 divergências sobre qual largura mínima adotar, Frizzo colocou em votação a proposta de
102 largura mínima de dezessete metros para vias locais e paisagísticas. Os membros do
103 conselho votaram por cinco votos a favor e um contra. Os membros da equipe técnica
104 votaram de forma unanime para alterar para dezessete metros. Por fim, Gilberto
105 Chumleck comentou sobre como seriam as aprovações de loteamentos onde já existissem
106 vias com larguras inferiores a dezessete metros. Os membros do conselho e equipe técnica
107 entenderam de forma unanime que se deverá ter um mecanismo que se possibilite que as
108 projeções de vias existentes mantenham as características existentes, inclusive a largura.
109 Concluídos os trabalhos, Neuroci Antonio Frizzo agradeceu a presença de todos e
110 encerrou a reunião as 16:00h, informando que a próxima reunião conjunto do conselho e
111 equipe técnica, será na próxima sexta feira, dia .

**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO
 DIRETOR (CMDAPD)**
LISTA DE PRESENÇA

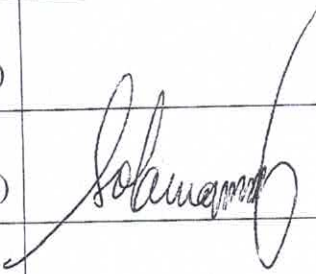
REUNIÃO ORDINÁRIA EM 14/09/2021.

MEMBRO TITULAR	ASSINATURA
Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Wagner Fernandes Quinquilo (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Maicon Bruno Stuani (Secretaria de Habitação, Serv. e Obras Pub.)	
Junior Henrique Pinto (Secretaria de Desenv. Amb. e Saneamento)	
Alexandre Gregório da Silva (Assessoria Jurídica)	
Leandro Donato Specia (Associação dos Engenheiro e Arquitetos de Toledo)	
Jadyr Cláudio Donin (Conselho Delib. do Fundo p/ Financ. da Polit. Hab.)	
Margareth Cristiane Rech (Conselho Municipal do Meio Ambiente)	
Mario Lopes dos Santos Neto (Associação Comercial e Empresarial de Toledo)	
Gilberto Allievi (Ordem dos Advogados do Brasil – Subs. Toledo)	

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO DIRETOR (CMDAPD)

LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO ORDINÁRIA EM 14/09/2021.

MEMBRO SUPLENTE	ASSINATURA
Stella Taciana Fachin (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Paula Tambarussi Zucoloto Senhorini (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Gilberto Augusto Chmulek (Secretaria de Habitação, Serv. e Obras Pub.)	
Scheila Taimara da Silva (Secretaria de Desenv. Amb. e Saneamento)	
Afonso Simch (Assessoria Jurídica)	
Cesar Adriano Kruger (Associação dos Engenheiro e Arquitetos de Toledo)	
Solange Silva dos Santos Fidelis (Conselho Delib. do Fundo p/ Financ. da Polit. Hab.)	
Wellington Trajano Donadel (Conselho Municipal do Meio Ambiente)	
Gilberto Menoncin (Associação Comercial e Empresarial de Toledo)	
Adriano Thomé (Ordem dos Advogados do Brasil – Subs. Toledo)	



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

LEI “R” Nº 139, de 29 de novembro de 2016 **(TEXTO COMPILADO)**

Declara de urbanização especial a área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências e define os respectivos parâmetros de uso e ocupação de solo e o seu sistema viário. [\(redação dada pela Lei “R” nº 112, de 10 de novembro de 2017\)](#)

[\(Vide texto consolidado da Lei\)](#)

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 declara de urbanização especial a área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências e define os respectivos parâmetros de uso e ocupação de solo e o seu sistema viário. [\(redação dada pela Lei “R” nº 112, de 10 de novembro de 2017\)](#)

Art. 2º – Fica declarada de urbanização especial a área do Parque Científico e Tecnológico de Biociências, criado pela Lei nº 2.233, de 16 de setembro de 2016, denominada Parque Científico e Tecnológico de Biociências – Biopark, constituído por área territorial delimitada na legislação dos perímetros urbanos e de expansão urbana do Município de Toledo. [\(redação dada pela Lei “R” nº 112, de 10 de novembro de 2017\)](#)

Art. 3º – O Parque Científico e Tecnológico de Biociências – Biopark é dividido nos seguintes Setores Funcionais, delimitados no mapa que integra esta Lei: [\(redação dada pela Lei “R” nº 112, de 10 de novembro de 2017\)](#)

- I – Setor Industrial – SI;
- II – Setor de Comércio e Serviços 1 – SCS1;
- III – Setor de Comércio e Serviços 2 – SCS2;
- IV – Setor Universitário 1 – SU1;
- V – Setor Universitário 2 – SU2;
- VI – Setor Residencial 1 – SR1;
- VII – Setor Residencial 2 – SR2.

Art. 4º – Aos imóveis situados no Parque Científico e Tecnológico de Biociências – Biopark aplicar-se-ão os seguintes parâmetros de uso e de ocupação de solo, consoante Tabelas 01 a 07 que constam do respectivo Plano Estratégico de Ocupação Territorial: [\(redação dada pela Lei “R” nº 29, de 8 de maio de 2018\)](#)

I – Setor Industrial – SI:

- a) lote mínimo: 1.000m²;
- b) testada mínima: 20m;
- c) coeficiente de aproveitamento: 3;
- d) taxa de ocupação máxima: 70%;
- e) taxa de permeabilidade mínima: 15%;
- f) altura máxima de pavimentos (gabarito de altura): 4 pavimentos;
- g) recuo frontal: 5m;
- h) afastamento das divisas: 3m;
- i) atividades permitidas: industriais no campo de biociências.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

II – Setor de Comércio e Serviços 1 – SCS1:

- a) lote mínimo: 490m²;
- b) testada mínima: 14m;
- c) coeficiente de aproveitamento: 10;
- d) taxa de ocupação máxima: 75%;
- e) taxa de permeabilidade mínima: 10%;
- f) altura máxima de pavimentos (gabarito de altura): 14 pavimentos;
- g) recuo frontal: mínimo de 4m para uso residencial e facultativo para os demais usos;
- h) afastamento das divisas: com abertura: 1,50m; sem abertura: facultativo;
- i) atividades permitidas: comércio e serviços; habitação; usos comunitários: saúde, lazer e cultura, educação, culto religioso, danceteria.

III – Setor de Comércio e Serviços 2 – SCS2:

- a) lote mínimo: 350m²;
- b) testada mínima: 10m;
- c) coeficiente de aproveitamento: 5;
- d) taxa de ocupação máxima: 75%;
- e) taxa de permeabilidade mínima: 15%;
- f) altura máxima de pavimentos (gabarito de altura): 8 pavimentos;
- g) recuo frontal: mínimo de 4m para uso residencial e facultativo para os demais usos;
- h) afastamento das divisas: com abertura: 1,50m; sem abertura: facultativo;
- i) atividades permitidas: comércio e serviços; habitação; usos comunitários: saúde, lazer e cultura, educação, culto religioso, danceteria.

IV – Setor Universitário 1 – SU1:

- a) lote mínimo: 600m²;
- b) testada mínima: 15m;
- c) coeficiente de aproveitamento: 15;
- d) taxa de ocupação máxima: 75%;
- e) taxa de permeabilidade mínima: 10%;
- f) altura máxima de pavimentos (gabarito de altura): 20 pavimentos;
- g) recuo frontal: mínimo de 4m para uso residencial e facultativo para os demais usos;
- h) afastamento das divisas: com abertura: 1,50m; sem abertura: facultativo;
- i) atividades permitidas: comércio e serviços; habitação; usos comunitários: saúde, lazer e cultura, educação, pesquisa e inovação tecnológica.

V – Setor Universitário 2 – SU2:

- a) lote mínimo: 450m²;
- b) testada mínima: 14m;
- c) coeficiente de aproveitamento: 6;
- d) taxa de ocupação máxima: 75%;
- e) taxa de permeabilidade mínima: 10%;
- f) altura máxima de pavimentos (gabarito de altura): 8 pavimentos;
- g) recuo frontal: mínimo de 4m para uso residencial e facultativo para os demais usos;
- h) afastamento das divisas: com abertura: 1,50m; sem abertura: facultativo;
- i) atividades permitidas: comércio e serviços; habitação; usos comunitários: saúde, lazer e cultura, educação, pesquisa e inovação tecnológica.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

VI – Setor Residencial 1 – SR1:

- a) lote mínimo: 600m²;
- b) testada mínima: 15m;
- c) coeficiente de aproveitamento: 1;
- d) taxa de ocupação máxima: 60%;
- e) taxa de permeabilidade mínima: 25%;
- f) altura máxima de pavimentos (gabarito de altura): 2 pavimentos;
- g) recuo frontal: 4m;
- h) afastamento das divisas: com abertura: 1,50m; sem abertura: facultativo;
- i) atividade permitida: habitação unifamiliar.

VII – Setor Residencial 2 – SR2:

- a) lote mínimo: 250m²;
- b) testada mínima: 10m;
- c) coeficiente de aproveitamento: 2,5;
- d) taxa de ocupação máxima: 70%;
- e) taxa de permeabilidade mínima: 15%;
- f) altura máxima de pavimentos (gabarito de altura): 4 pavimentos;
- g) recuo frontal: 4m;
- h) afastamento das divisas: com abertura: 1,50m; sem abertura: facultativo;
- i) atividade permitida: habitação.

Art. 4º-A – O parcelamento e a implantação do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – Biopark serão efetuados em etapas, conforme definido no respectivo Plano Estratégico de Ocupação Territorial, que é parte integrante e complementar desta Lei. [\(dispositivo acrescido pela Lei “R” nº 29, de 8 de maio de 2018\)](#)

Art. 5º – No parcelamento de imóveis situados no Biopark, deverão ser observados, além dos parâmetros estabelecidos no artigo anterior, os seguintes critérios de urbanização especial: [\(redação dada pela Lei “R” nº 112, de 10 de novembro de 2017\)](#)

I – a percentagem de áreas públicas destinadas ao sistema de circulação, à implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a espaços livres de uso público não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da área a ser parcelada, sendo que:

a) 6% (seis por cento), no mínimo, destinar-se-ão a uso institucional, a serem utilizadas para a implantação e o funcionamento de equipamentos e serviços públicos municipais; [\(redação dada pela Lei “R” nº 29, de 8 de maio de 2018\)](#)

b) 29% (vinte e nove por cento), no mínimo, destinar-se-ão às vias de circulação, canteiros centrais e faixas de paisagismo ao longo das vias e demais espaços livres de uso público.

II – 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.

§ 1º – 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 em faixas **non aedificandi**;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

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

§ 2º – A área institucional relativa a cada etapa de implantação do Biopark não necessitará estar situada obrigatoriamente dentro do perímetro que compõe aquela etapa. [\(redação dada pela Lei “R” nº 29, de 8 de maio de 2018\)](#)

§ 3º – Serão transferidas ao domínio do Município de Toledo as áreas referidas nas alíneas do inciso I do **caput** deste artigo.

§ 4º – Na implantação de uma etapa, será permitida a doação antecipada de área institucional relativa a etapas posteriores. [\(dispositivo acrescido pela Lei “R” nº 29, de 8 de maio de 2018\)](#)

Art. 5º-A – A hierarquia das vias urbanas do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – Biopark está representada no Anexo II – Mapa do Sistema Viário Urbano do Biopark, parte integrante e complementar desta Lei. [\(dispositivo acrescido pela Lei “R” nº 112, de 10 de novembro de 2017\)](#)

Art. 6º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO, Estado do Paraná, em 29 de novembro de 2016.

LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE

NÉLVIO JOSÉ HÜBNER
SECRETÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Publicação: ÓRGÃO OFICIAL ELETRÔNICO DO MUNICÍPIO, Edição nº 1.640, de 1º/12/2016

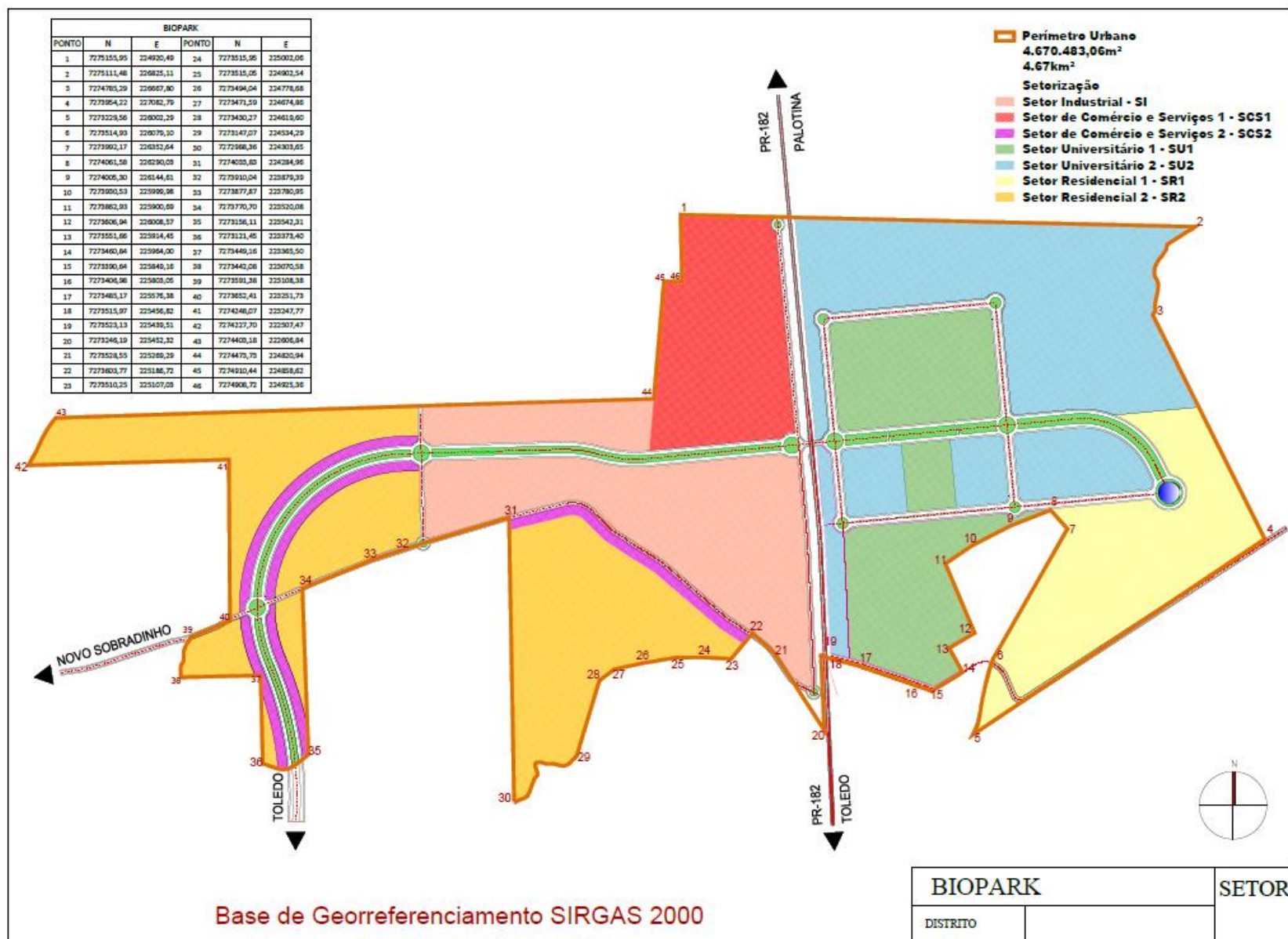
Observação: Mapa de Setores Funcionais com a redação dada pela Lei “R” nº 112, de 10 de novembro de 2017

[Para visualizar os mapas em Resolução melhor, clique aqui](#)

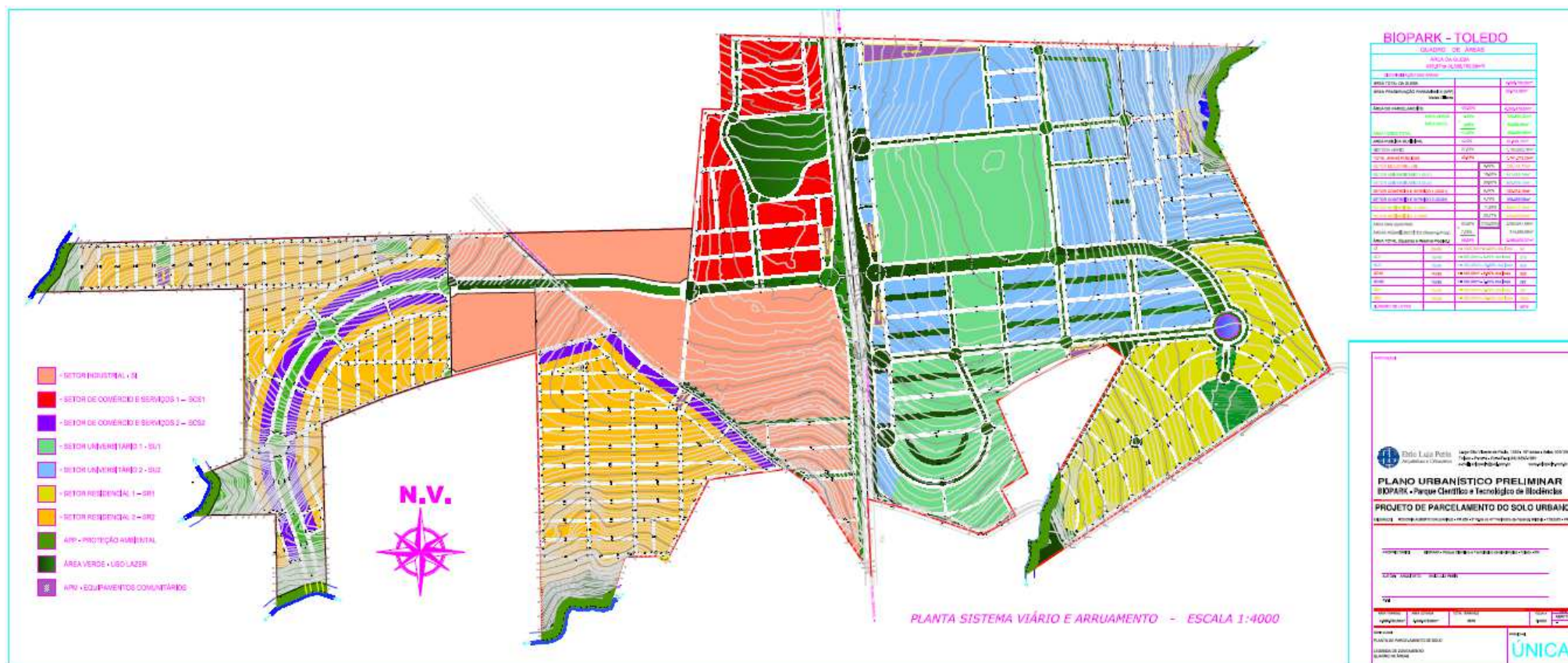


MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná





MUNICÍPIO DE TOLEDO Estado do Paraná

PLANO ESTRATÉGICO DE OCUPAÇÃO TERRITORIAL DO PARQUE CIENTÍFICO E TECNOLÓGICO DE BIOCIÊNCIAS – BIOPARK

[\(acrescido pela Lei “R” nº 29, de 8 de maio de 2018\)](#)

1. DEFINIÇÃO E OBJETIVOS DO PARQUE

A Zona de Urbanização Especial, criada pela Lei nº 2.233, de 16 de setembro de 2016, denominada Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK, é constituída por área territorial delimitada na legislação dos perímetros urbanos e de expansão urbana do Município de Toledo.

São objetivos do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK:

I – viabilizar a localização e integração de empresas intensivas em tecnologia, no campo da biociência, próximo a universidades, visando ao aproveitamento da capacidade científica e técnica de pesquisadores, seus laboratórios e estruturas afins;

II – criar um ambiente de sinergia baseado na inovação, na ciência e na tecnologia;

III – ampliar a inovação e a pesquisa científica e tecnológica no campo da biociência;

IV – envolver agentes públicos e privados de fomento de pesquisa, de prestadores de serviço, empresas e empreendedores, para servirem de base para o desenvolvimento econômico e social de Toledo e região;

V – gerar empregos de alto valor agregado, focados em conhecimento, atraindo jovens e mão-de-obra com a possibilidade de crescimento social e carreira;

VI – desenvolver produtos e soluções de alta qualidade e baixo custo, focando atendimento de classes menos favorecidas.

2. DIRETRIZES URBANÍSTICAS DO BIOPARK

As Diretrizes Urbanísticas aqui apresentadas visam à aplicação do conceito de sustentabilidade na gestão do BIOPARK, considerando quatro pilares:

- responsabilidade ambiental;
- equidade social;
- economia sustentável; e
- vitalidade cultural.

O Planejamento Urbano e Territorial pode ser definido como um processo que tem como objetivo alcançar metas econômicas, sociais, culturais e ambientais, por meio do desenvolvimento de visões, estratégias e planos territoriais e da aplicação de um conjunto de princípios, de políticas, ferramentas, mecanismos institucionais e participativos de procedimentos regulatórios. (UN-HABITAT, 2015, s.p.)

Este Plano visa à implantação de técnicas para a diminuição de impactos tanto no ambiente natural quanto no ambiente urbano, advindos da ocupação territorial, aplicando-se técnicas para um planejamento sustentável do espaço urbano.

O planejamento sustentável tem como preceito a questão da integração do espaço urbano com o ecológico. A urbanização deverá ser planejada de forma ecológica para que as consequências negativas da urbanização sejam reduzidas.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

O planejamento ecológico deverá possuir quatro funções: proteger a diversidade ecológica, ou seja, desenhar o espaço urbano preocupando-se com a flora e a fauna, proteger os processos hidrológicos, que consiste no desaparecimento da poluição das águas, promover a estabilidade climática e, por fim, verificar a utilidade correta dos mecanismos e materiais destinados para aquele fim.

Os espaços livres urbanos também deverão ser contemplados no processo de planejamento sustentável, os quais colaboram grandiosamente no equilíbrio ambiental. Os espaços livres urbanos consistem em espaços com cobertura vegetal e equipamentos públicos, com funções de propiciar lazer às pessoas que estejam dentro do espaço urbano.

Os métodos utilizados para a obtenção dos resultados de um planejamento sustentável deverão contemplar, no mínimo:

2.1 – MANEJO DE ÁGUAS PLUVIAIS

Deverão ser inseridas medidas de controle na fonte para o escoamento pluvial. Propiciar soluções que promovam a redução e a retenção, de forma a otimizar o uso dos sistemas tradicionais de esgotamento pluvial ou mesmo evitar ampliações destes sistemas, que são muitas vezes inviáveis e de curta vida útil. A literatura de orientação técnica poderá ser obtida junto ao Instituto das Águas do Paraná, no Manual de Drenagem Urbana.

2.2 – MOBILIDADE URBANA

Promover no desenho urbano a apropriação equitativa do espaço e do tempo na circulação urbana, priorizando os modos de transporte coletivo, a pé e de bicicleta, em relação ao automóvel particular. Propiciar o ordenamento dos espaços e das atividades urbanas, de forma a reduzir as necessidades de deslocamento motorizado e seus custos, construindo espaços e tempos sociais onde se preserve, defenda e promova a qualidade do ambiente natural e o patrimônio histórico, cultural e artístico do Parque.

Neste contexto, o desenho urbano deverá contemplar vias para veículos motorizados, ciclovias, ciclofaixas, calçadas que contemplem a acessibilidade integral, faixas de serviços, espaços estruturados para pontos de ônibus, estacionamentos. O transporte coletivo deverá ser priorizado sobre o individual, destinando a ele espaço viário compatível com o atendimento da demanda, através de definição de corredores e faixas exclusivas. Os projetos deverão prever a integração dos diversos modais.

2.3 – EFICIÊNCIA ENERGÉTICA

A iluminação pública deverá ser implantada com lâmpadas de LED, prevendo redução no consumo de energia, aumento da estimativa da vida útil e redução de metais pesados descartados no meio ambiente.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

2.4 – RESÍDUOS SÓLIDOS

Deverá ser elaborado um Plano de Gestão dos Resíduos Sólidos específico para o BIOPARK, onde todos os tipos de resíduos deverão ser contemplados, considerando a área após a sua ocupação.

Esse PGRS deverá abordar os sistemas de coleta, transporte, tratamento e disposição final dos resíduos produzidos no BIOPARK, abrangendo tanto os resíduos domiciliares, quanto os industriais.

Um Ecoponto e um Terminal de Transbordo de Resíduos Classe I (perigosos) e Classe II (inertes e não inertes) deverá ser previsto para acondicionamento provisório, para que, posteriormente, esses resíduos possam ser dispostos no Aterro Municipal e em um aterro industrial.

Dispositivos de armazenamento de lixo, com separação por classificação, deverão ser instalados nas vias e espaços públicos.

2.5 – ESTRATÉGIAS E AÇÕES DE MANEJO E CONTROLE DO AMBIENTE

Tendo como base o Plano de Ação e Estratégias para a Biodiversidade de Toledo, as seguintes ações deverão ser atendidas no âmbito da área de urbanização especial do BIOPARK:

- Levantar e georreferenciar as faixas de preservação permanente ao longo dos rios urbanos e diagnosticá-las em termos de seus usos atuais e viabilizar sua demarcação;
- Criar microcorredores ecológicos capazes de interligar as principais áreas protegidas do BIOPARK;
- Manter a faixa de preservação ao longo dos rios de, minimamente, 30,00m de cada lado, e no entorno de nascentes de, minimamente, 50,00m;
- Implantação de cercamento das áreas de preservação permanente, garantindo a circulação da fauna local;
- Proceder ao levantamento de áreas passíveis de criação de RPPNs na área do BIOPARK;
- Efetuar a implantação de cinturões verdes entre áreas de zoneamento conflitantes.

2.6 – INTEGRAÇÃO SOCIAL

Áreas verdes e parques urbanos deverão ser contemplados em uma distribuição espacial equidistante, propiciando acesso à população residente e transeunte a espaços que proporcionem qualidade de vida, contemplação e higiene mental.

Estes espaços devem possuir cobertura vegetal e mobiliário urbano que possibilitem o seu uso. Todos os modais de transporte deverão atender esses espaços, possibilitando o acesso.



3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA

3.1 Apresentar Laudos Técnicos da área a ser loteada, indicando, se for o caso:

- 3.1.1 Que não se trata de terreno alagadiço e sujeito a inundações;
- 3.1.2 Que o terreno não foi aterrado com material nocivo à segurança e à saúde pública;
- 3.1.3 Que não se trata de terreno onde as condições geológicas são desfavoráveis às edificações;
- 3.1.4 Que não se trata de área de preservação ecológica;
- 3.1.5 Que não se trata de área onde a poluição (de qualquer natureza) impeça condições sanitárias suportáveis;
- 3.1.6 Que o terreno possui declividade igual ou inferior a trinta por cento;
- 3.1.7 Que é possível o esgotamento sanitário, seja mediante rede coletora ou fossa séptica;
- 3.1.8 Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) dos respectivos laudos.

3.2 Apresentar levantamento planialtimétrico cadastral georreferenciado indicando, no mínimo:

- 3.2.1 Limites de área em relação aos terrenos vizinhos;
 - 3.2.2 Indicação das divisas da área de acordo com o título de propriedade;
 - 3.2.3 Azimutes geodésicos;
 - 3.2.4 Cursos d'água, suas denominações, áreas brejosas e APP (Áreas de Preservação Permanente de acordo com a legislação vigente);
 - 3.2.5 Vias oficiais adjacentes;
 - 3.2.6 Redes de energia elétrica, rodovias, estradas rurais, aeroporto;
 - 3.2.7 Curvas de nível de metro em metro, referidas ao "DATUM" oficial;
 - 3.2.8 Apresentar Planialtimétrico da área com mínimo de 03 pontos georreferenciados, coordenadas U.T.M. e precisão de 5,0cm, e Norte Magnético;
 - 3.2.9 Planta de situação (abrangendo um raio mínimo de 500,0 metros).
 - 3.2.10 Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) dos respectivos projetos/levantamentos.
- Apresentar em formato impresso e digital .dwg (loteamentos@toledo.pr.gov.br).

3.3 Apresentar Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, conforme disposições do Capítulo VI da LEI COMPLEMENTAR Nº 20, de 16 de setembro de 2016, e Termo de Referência fornecido pela Câmara Técnica de Parcelamento do Solo. O Relatório do EIV será analisado por equipe multidisciplinar a ser designada pelo Prefeito Municipal, o qual será também submetido para apreciação da Câmara de Vereadores.

- 3.1.1 Apresentar Estudo de Impacto Ambiental e RIMA aprovados pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP).
- 3.1.2 Apresentar os seguintes documentos a serem emitidos pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP):
 - a) Licença Prévia para implantação do Parcelamento do Solo;
 - b) Autorização Florestal para supressão vegetal;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

- c) Autorização para Condução e Destinação das Águas Pluviais;
- d) Autorização para ETE – resíduos industriais e ETE – resíduos domésticos;
- e) Autorização para uso da área de APP, com canalizações e/ou outros equipamentos necessários;
- f) Outras Licenças Ambientais porventura necessárias.

3.1.3 Apresentar os seguintes documentos a serem emitidos pelo Instituto das Águas do Paraná:

- a) Outorga para lançamento de efluentes na bacia do Arroio Guaçu;
- b) Outorga para lançamento de águas pluviais na bacia do Arroio Guaçu.

4. REQUISITOS URBANÍSTICOS

4.1 O projeto de Partido Urbanístico deverá ser desenvolvido de forma a se obter um conjunto urbano harmônico, compatibilizando-se-o à superfície topográfica, às Diretrizes do Plano Diretor e ao conceito de “Cidade Sustentável”.

4.2 A área em questão enquadra-se como BIOPARK – Parque Científico e Tecnológico de Biociências, sendo que os lotes deverão obedecer às dimensões mínimas estabelecidas na Lei “R” nº 139/2016;

4.3 As vias do loteamento deverão:

- a) harmonizar-se com a superfície topográfica local;
- b) estar dimensionadas de acordo com o estabelecido na Lei do Sistema Viário, e garantindo condições de fluidez necessárias para que as vias de circulação possam desempenhar adequadamente suas funções e dar vazão ao seu volume de tráfego, seja de veículos motorizados, pedestres e ciclistas;
- c) A definição do nome de novas ruas deverá ser acompanhada de documentação que indique o histórico e a justificativa da escolha;
- d) Implantar Parque Linear, em toda a extensão Leste/Oeste, na Avenida Max Planck;
- d) Implantar obra para transposição e acessos à rodovia, incluindo-se a acessibilidade a todos os modais: veículos motorizados, pedestres e ciclistas, compatíveis com as normativas do órgão responsável pela Rodovia PR-182, DER/PR (Departamento de Estradas de Rodagem).
- e) Ficará de responsabilidade da Câmara Técnica de Parcelamento do Solo, instituída pela Portaria nº 66/2017 ou sua sucedânea, a análise e expedição de Diretrizes Específicas para cada etapa.

4.4 A percentagem de áreas públicas deverá ser igual ou superior a trinta e cinco por cento do total de área a ser loteada, sendo que:

I – 6% (seis por cento), no mínimo, destinar-se-ão a uso institucional, não podendo estar situadas nas faixas **non aedificandi** e serão sempre determinadas pelo Município, levando-se em conta o interesse coletivo. Essas áreas serão destinadas para a implantação e funcionamento de equipamentos e serviços públicos municipais.

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

III – Será permitida a doação antecipada de área institucional, relativa às etapas posteriores.

IV – A área institucional relativa a cada etapa de implantação do Biopark não necessitará estar situada obrigatoriamente dentro do perímetro que compõe aquela etapa.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

4.5 Reserva de uma faixa **non aedificandi** de quinze metros de cada lado da Rodovia Estadual, salvo maiores exigências da legislação específica.

4.6 Apresentar anuência prévia e Projeto do Partido Urbanístico aprovado pelo DER/PR (Departamento de Estradas de Rodagem).

4.7 Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) dos respectivos projetos.

5. PROJETOS TÉCNICOS

5.1 PROJETO DE TERRAPLANAGEM

5.1.1 Projeto com representações gráficas do perfil natural do terreno, conforme levantamento planialtimétrico, com estaqueamento de 20,0 em 20,0 metros, e demonstração do perfil longitudinal de todas as vias, com indicações dos volumes de corte e aterro, com planta em escala 1:2000, e perfil em escala horizontal 1:2000 e escala vertical 1:200. Apresentar tabela de cubação, com volumes de corte x aterro.

Referência: NBR 9732 - 1987

5.1.2 Deverá ser apresentado licenciamento ambiental específico para o movimento de terra superior a 100,0m³.

5.1.3 O projeto e memorial descritivo de terraplanagem deverá ser aprovado pela Câmara Técnica de Parcelamento do Solo.

5.1.4 Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) do respectivo projeto.

5.2 PROJETO DE DRENAGEM URBANA

5.2.1 Para elaboração do projeto de Sistema de Captação e Condução de Águas Pluviais deverão ser consideradas as Normas Técnicas pertinentes e o Manual de Drenagem Urbana do Instituto das Águas do Paraná.

Deverão ser previstas Medidas de Controle na Fonte. O papel das medidas de controle na fonte do escoamento pluvial é o de propiciar soluções que promovam a redução e a retenção, de forma a otimizar o uso dos sistemas tradicionais de esgotamento pluvial ou mesmo evitar ampliações desses sistemas, que são muitas vezes inviáveis e de curta vida útil.

As medidas de controle na fonte, as MCs, são basicamente de dois tipos: Dispositivos de armazenamento e Dispositivos de infiltração.

Em síntese, as MCs propõem um controle do escoamento pluvial de forma distribuída no espaço, preferencialmente na origem, podendo ser divididas em medidas compensatórias (compensam o efeito da impermeabilização) e alternativas (medidas de substituição das soluções tradicionais).

5.2.2 Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) dos respectivos laudos.

5.2.3 O projeto e memorial descritivo de Drenagem Urbana deverão ser aprovados pela Secretaria de Habitação e Urbanismo do Município.

5.2.4 O projeto de Sistema de Captação e Condução de Águas Pluviais deverá ser submetido à análise do Instituto das Águas, o qual expedirá a devida outorga.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

5.3 PROJETO DE REDE DE ÁGUA POTÁVEL E DE ESGOTO

5.3.1 A rede de distribuição de água deve ser projetada de forma a atender todos os lotes (em todas as extensões de suas testadas) ou economias do empreendimento, obedecendo às normas da ABNT NBR 12218 – Projeto de Rede de Distribuição de Água para Abastecimento Público e aos critérios estabelecidos no Manual de Projeto Hidrossanitário da Sanepar.

5.3.2 A rede coletora de esgoto deve ser projetada de forma a esgotar todos os lotes ou economias do empreendimento, prevendo a subdivisão de lotes, obedecendo a Norma Técnica ABNT NBR 9649 - Projeto de Redes Coletoras de Esgoto Sanitário - Procedimento e aos critérios estabelecidos no Manual de Projeto Hidrossanitário da Sanepar.

5.3.3 O projeto e memorial descritivo deverá ser submetido à análise da Sanepar e entregue juntamente com a Carta de Liberação do Projeto Hidrossanitário.

5.3.4 Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) dos respectivos projetos.

5.3.5 O projeto e memorial descritivo de Rede de Água e Esgoto deverá ser aprovado pela Câmara Técnica de Parcelamento do Solo.

5.4 PROJETO DE PAVIMENTAÇÃO

5.4.1 Para elaboração do projeto de Pavimentação deverá ser considerado o Manual de Pavimentação do DNIT. O projeto deverá ser acompanhado do memorial de dimensionamento, onde deverão constar todos os relatórios de ensaios que subsidiaram o dimensionamento.

5.4.2 Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) dos respectivos projetos.

5.4.3 O projeto e memorial descritivo de Pavimentação deverão ser aprovados pela Secretaria de Habitação e Urbanismo do Município.

5.5 PROJETO DE REDE DE ENERGIA E DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

5.5.1 O projeto e memorial referente à implantação de rede de energia elétrica e de iluminação pública deverão ser projetados em conformidade com as normas técnicas da COPEL, devendo estar devidamente aprovados pela mesma.

5.5.2 CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS LUMINÁRIAS

As luminárias utilizadas deverão possuir as seguintes características gerais:

- Índice de proteção mínimo IP 66 para todo o conjunto conforme norma ABNT IEC 60529:2005;
- Temperatura de cor entre 3700K e 4300K testado de acordo com a Norma IESNA LM 80 ou norma brasileira vigente;
- Índice de reprodução de cor maior ou igual a 70%, testado de acordo com a Norma IESNA LM 80 ou norma brasileira vigente;
- Tensão nominal de operação 220V e frequência de 60Hz;
- Fator de potência maior ou igual a 0.95;
- Taxa de distorção harmônica (THD) menor ou igual a 20%;
- Vida útil mínima de 60000 horas com depreciação máxima de 30% até atingir a vida útil;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

- Eficiência mínima da luminária de 100 lumens/Watt;
- Encaixe lateral para braço de \varnothing 48 a 60mm;
- Possuir dispositivo interno protetor de surtos 10kV/10kA para proteção do LED e driver;
- A passagem da fiação para dentro da luminária deverá ser feita de forma a garantir a estanqueidade da mesma;
- Acesso interno sem a necessidade de utilização de ferramentas e fácil acesso aos componentes auxiliares internos pela parte superior da luminária, que deverão possibilitar a troca individual;
- Conjunto óptico protegido com vidro temperado;
- Pintura eletrostática na cor cinza Munsel N6,5 ou cor idêntica;
- Garantia total de todo o conjunto de, no mínimo, 5 anos;
- Resistência à vibração deve ser, no mínimo, 3G, de acordo com a norma ABNT NBR IEC 60598-1:2010 ou ANSI C136;
- Deverão conter em sua face externa no mínimo informações de data de fabricação, marca e modelo;
- Resistência contra impacto mínima IK09, conforme norma NBR IEC EN 62262:2015;
- A luminária deverá ser equipada com base para relé padrão ANSI C136.41 com 7 contatos e possuir componentes que permitam a dimerização pelo protocolo 0-10V ou DALI;
- A luminária deverá ser equipada com relé/fotocélula conforme descrito adiante;
- Corpo da luminária em alumínio injetado alta pressão.

5.5.3 CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DAS LUMINÁRIAS

Deverão ser empregadas as seguintes luminárias, de acordo com a largura de caixa de via, cumprindo ao mínimo os requisitos de iluminância para rua tipo V4, conforme norma ABNT NBR 5101:2012:

Caixa de 15 metros: A luminária deverá apresentar potência máxima de 90W, fluxo luminoso mínimo de 7600 lumens.

Caixa de 20 metros: A luminária deverá apresentar potência máxima de 150W, fluxo luminoso mínimo de 15100 lumens.

5.5.4 CARACTERÍSTICAS DOS BRAÇOS

O braço para instalação da luminária deverá ser do tipo BR-2 – Padrão COPEL, com a inclinação diferenciada, que deverá ser 0°.

5.5.5 CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DO RELÉ FOTOELÉTRICO

5.5.5.1 Relé fotoelétrico normalmente fechado para comando automático de iluminação em corrente alternada para tensão em 220V, permitindo acionar uma ou mais lâmpadas até o limite de 1000W. Conforme NBR5123, potência 1000W, potência de Carga 1800 VA, Corrente Nominal 10A, frequência 50/60 Hz, grau de Proteção IP65, proteção contra surtos por varistor, tipo de sensor fototransistor, tampa policarbonato estabilizado contra UV, chassis polipropileno estabilizado contra UV, contatos Latão estanhado.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

5.5.6 Antes da instalação dos equipamentos de iluminação pública, deverão ser apresentados todos os materiais para vistoria do fiscal da Secretaria de Habitação e Urbanismo do Município, para a devida homologação, com a finalidade de assegurar a qualidade dos produtos.

5.5.7 REDE DE TELEFONIA/INTERNET

5.5.7.1 Todos os lotes urbanos deverão ser atendidos por rede externa urbana horizontal de telefonia e internet, conforme normas técnicas das Concessionárias autorizadas. Estes serviços devem estar em harmonia com os demais equipamentos de infraestrutura.

5.6 PROJETO DE CALÇADA, CICLOVIAS/CICLOFAIXAS E TRAVESSIAS ELEVADAS

5.6.1 CALÇADA

5.6.1.1 O projeto e memorial descritivo da calçada deverão ser elaborados em acordo com a NBR 9050/2015 e conforme os padrões determinados pelo Município.

Faixa Livre com largura mínima de 2,00 metros (Área do passeio ou calçada destinada exclusivamente à circulação de pedestres)

Faixa de Serviço junto ao meio-fio com largura mínima de 1,00 metro (destinada à colocação de árvores, rampas de acesso para veículos ou pessoas com deficiência, poste de iluminação, sinalização de trânsito e mobiliário urbano).

A inclinação transversal da Faixa Livre não deve ser superior a 3%.

Na faixa de serviço, a inclinação transversal pode ser na proporção de até 1:12, o que corresponde a 8,33% de caimento.

5.6.1.2 A Faixa Livre deve ser pavimentada com Bloco de concreto intertravado (PAVER), com as seguintes especificações técnicas:

- Resistência a compressão do Bloco: $f_{ck} > 35,00$ MPa.
- Espessura do Bloco: mínimo de 6,0 cm.
- Base: camada de areia com espessura mínima de 5,00cm sobre subleito devidamente compactado.
- Assentamento: Assentar os blocos de concreto sobre a camada de areia média, utilizando a paginação do tipo “trama”.
- Juntas: As peças devem ser rejuntadas com areia fina.
- Formato: retangular 10,00 x 20,00 cm.
- Confinamento: no encontro com a Faixa de Serviço deverá ser utilizado meio-fio tipo “fincadinha”, devendo este estar com a superfície superior nivelada com o paver, sem ressalto.

5.6.1.3 A Faixa de Serviço deverá estar integralmente recoberta com grama em leiva do tipo esmeralda. Todo tipo de mobiliário urbano, placas de sinalização, postes de energia e arborização deverão estar locados nesta faixa.

5.6.1.4 As Rampas de Acesso a cadeirantes deverão ser executadas em todos os cruzamentos, em concreto alisado, nas dimensões preconizadas na NBR 9050/2015. Deverão estar devidamente sinalizadas. A localização das rampas em relação às esquinas deverá seguir o modelo de rebaixamento do tipo A da NBR 9050/2015.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

5.6.1.5 A Sinalização Tátil do Piso deverá abranger toda a área de passeio de acordo com a NBR 16537/2016.

5.6.2 CICLOVIA/CICLOFAIXA

5.6.2.1 As Ciclofaixas deverão estar no mesmo nível de circulação do tráfego motorizado, com largura mínima de 1,20 metros e estar incluídas no mesmo projeto de drenagem de toda a via. Não possuir separador físico de tráfego lindeiro, sendo apenas utilizados dispositivos de sinalização horizontal e vertical, a serem incluídos no projeto de Sinalização Viária.

5.6.2.2 As Ciclovias deverão estar no mesmo nível do passeio de pedestre, com largura mínima de 2,50 metros (bidirecional) e estar incluídas no projeto de drenagem do passeio. Deverão ser executadas em pavimentação asfáltica ou concreto alisado e possuir a sinalização horizontal e vertical incluída no projeto de Sinalização Viária.

5.6.3 TRAVESSIAS ELEVADAS

5.6.3.1 As travessias elevadas deverão ser projetadas conforme Resolução 495/2014 – CONTRAN e NBR 9050/2015.

5.6.4 APRESENTAÇÃO

5.6.4.1 Os projetos e memoriais descritivos de calçada, ciclovia/ciclofaixas e travessias elevadas deverão ser apresentados em um único memorial/prancha.

5.6.4.2. Os projetos e memoriais descritivos de calçada, ciclovia/ciclofaixas e travessias elevadas deverão ser aprovados pela Secretaria de Habitação e Urbanismo do Município.

5.7 – PROJETO DE SINALIZAÇÃO VIÁRIA

5.7.1 SINALIZAÇÃO HORIZONTAL

5.7.1.1 A elaboração do projeto e memorial descritivo de sinalização horizontal deverá estar em acordo com a Resolução 236/07 do CONTRAN – Volume IV, Manual Brasileiro de Sinalização Horizontal de Trânsito.

5.7.1.2 A sinalização horizontal deverá ser executada com pintura mecânica, com tinta acrílica à base de solvente para sinalização viária, conforme NBR 11862/2012, nas cores e dimensões especificadas em projeto, com aplicação de microesferas de vidro pré-mix e drop-on, atendendo a norma ABNT NBR 16184/2013. Depois de seca, a película deverá ter, no mínimo, 0,6mm de espessura.

5.7.1.3 Após 12 meses de aplicação, a sinalização das faixas de pedestre e retenção não pode apresentar desgaste superior a 15% da área de sinalização aplicada. Este item será considerado como parâmetro para a garantia dos materiais aplicados.

5.7.1.4 O projeto e memorial descritivo de sinalização horizontal deverá ser submetido à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito.

5.7.2 SINALIZAÇÃO VERTICAL

5.7.2.1 A elaboração do projeto e memorial descritivo de sinalização horizontal deverá estar em acordo com as Resoluções nºs 180/05, 243/07 e 486/14 do CONTRAN, que aprova os Manuais de Sinalização Vertical de Trânsito.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

5.7.2.2 As placas devem ser confeccionadas em chapa de aço fina fria 1010/1020, bitola 18 (1,25mm), fabricada de acordo com o disposto na NBR-11904/92 da ABNT. As chapas, depois de cortadas nas dimensões finais, devem estar livre de rebarbas ou bordas cortantes, com cantos arredondados. As chapas deverão ser galvanizadas a fogo, cortes e furações com tratamento anti-corrosivo e acabamento no verso com pintura eletrostática a pó, a base de poliéster, espessura mínima de 50 micras com secagem em estufa de, no mínimo, 200°C, na cor preto fosco. As chapas deverão ter a face principal totalmente revestida com Película Refletiva Grau Técnico Prismático, não metalizada com lentes microprismáticas, atendendo todos os requisitos de refletividade da ABNT NBR 14644/07, do Tipo I-A. As películas deverão ser destrutíveis na tentativa de descolagem (anti-vandalismo).

As dimensões das placas deverão seguir os padrões determinados pela Secretaria de Segurança e Trânsito.

5.7.2.3 O projeto e memorial descritivo de sinalização vertical deverá ser submetido à análise e aprovação da Secretaria Municipal de Segurança e Trânsito.

5.8 ARBORIZAÇÃO

5.8.1 O projeto de arborização das vias deverá ser elaborado de acordo com as disposições da Lei Municipal nº 2.154/2013, que dispõe sobre o Plano Municipal de Arborização Urbana de Toledo.

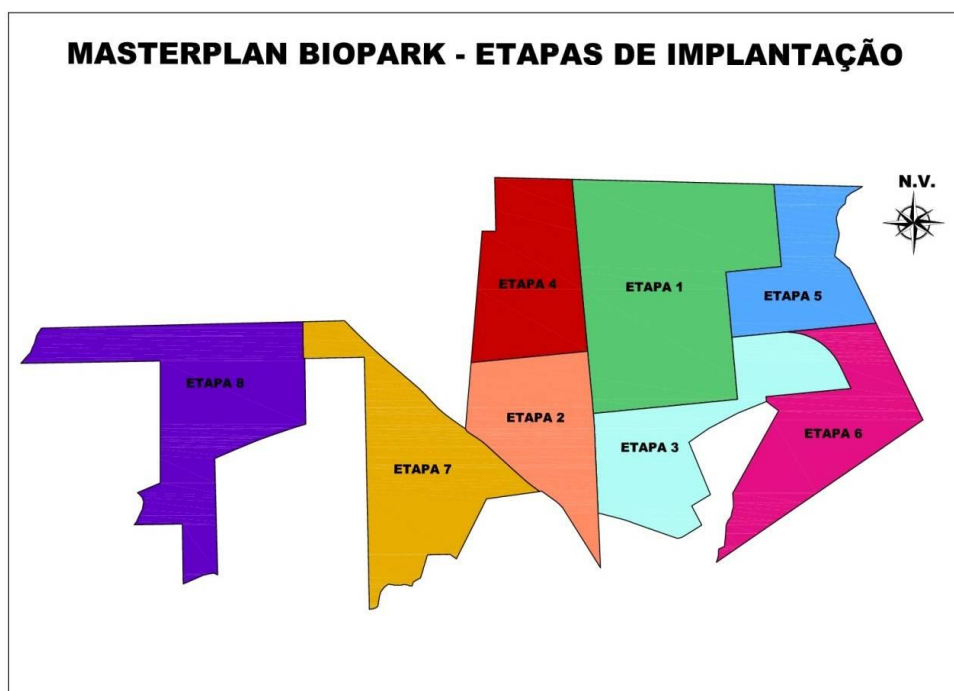
5.8.2 O projeto e memorial descritivo de arborização deverão ser submetidos à análise e aprovação da Secretaria Municipal do Meio Ambiente.

5.9 RESÍDUOS SÓLIDOS

5.9.1 Deverá ser apresentado um Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos, provenientes das obras de implantação da infraestrutura, a ser elaborado conforme normas técnicas vigentes.

6. IMPLANTAÇÃO

A implantação do Parque está faseada em 8 (oito) etapas, conforme ilustração a seguir:

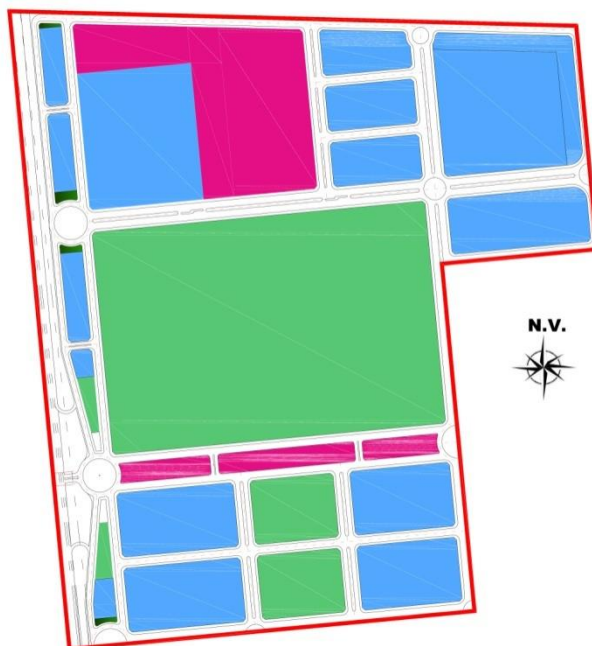




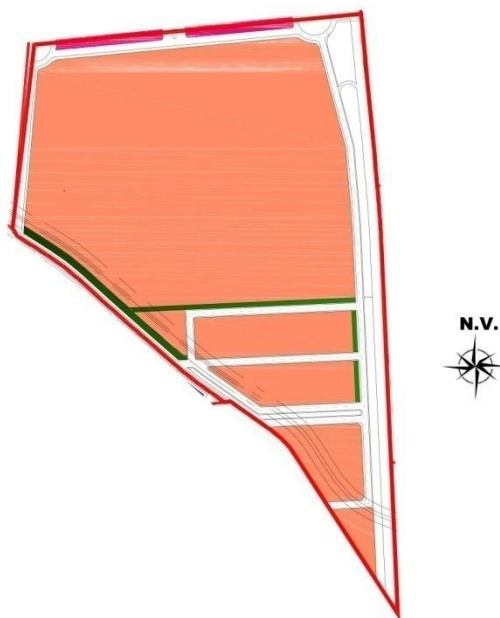
MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

ETAPA 1



ETAPA 2

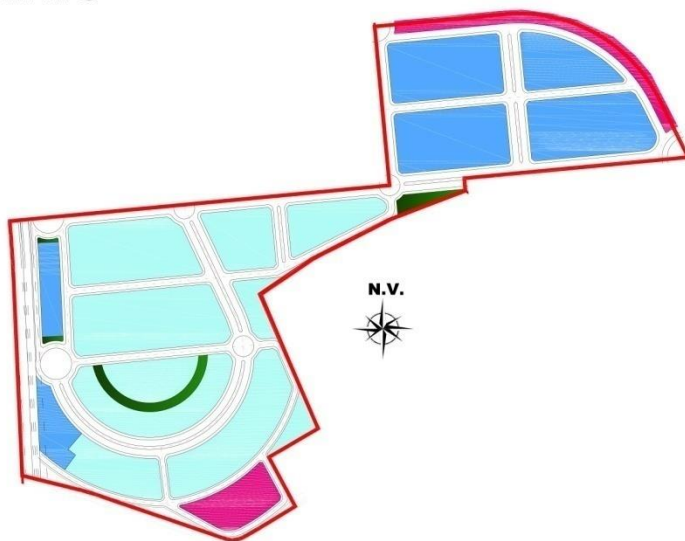




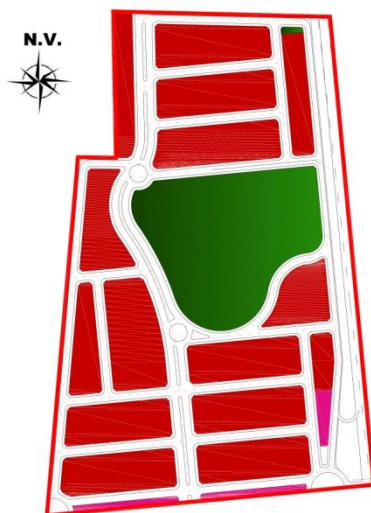
MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

ETAPA 3

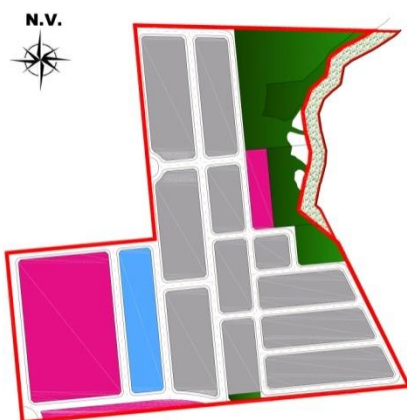


ETAPA 4

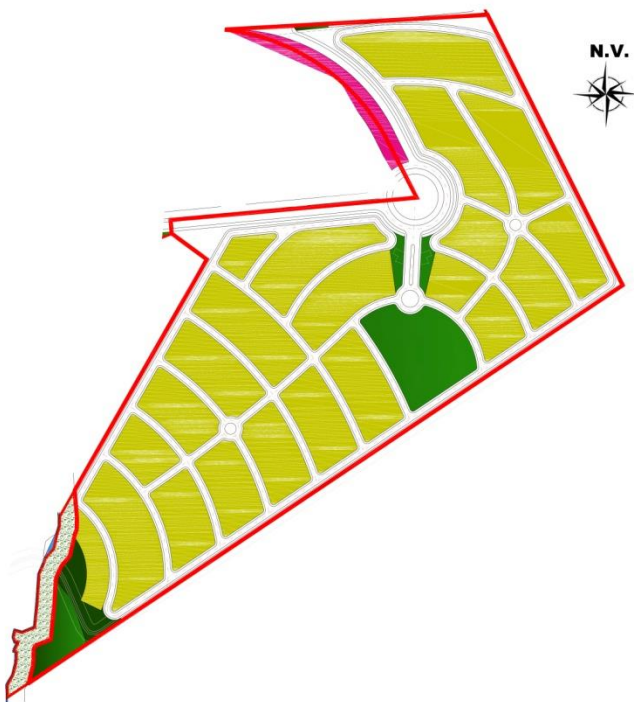




ETAPA 5

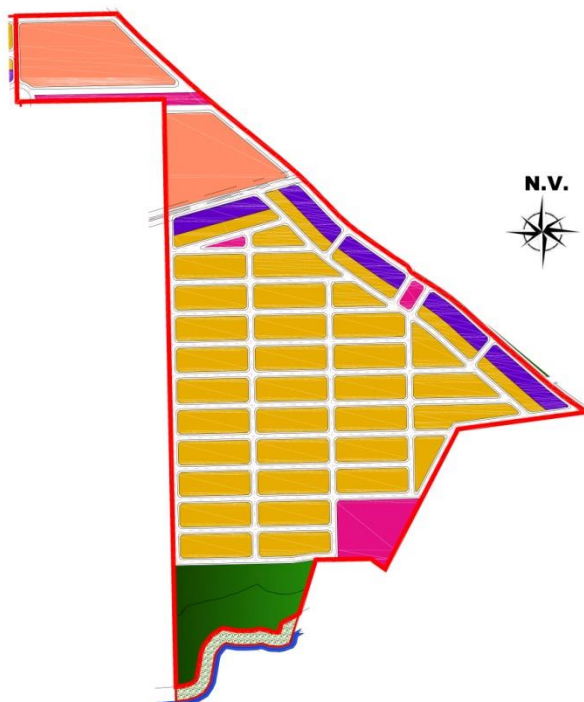


ETAPA 6





ETAPA 7



ETAPA 8



Para a implantação de cada etapa, deverão ser apresentados e aprovados pela Câmara Técnica de Parcelamento do Solo do Município a caracterização da área e os projetos técnicos, conforme descrito nos itens anteriores. Após a aprovação, o Município emitirá um Alvará de Parcelamento do Solo relativo a cada etapa.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

As **Etapas 01 e 02** englobam áreas que são atingidas pelo Setor Industrial, Setor Universitário I e Setor Universitário II.

► Para as **Etapas 01 e 02**, o processo de registro imobiliário dar-se-á da seguinte forma:

Mediante um cronograma físico, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras, e demais documentos exigidos pelo setor competente. (conforme previsão no artigo 18, inciso V, da Lei Federal nº 6.766/1979).

O empreendedor dará ao Poder Público, como instrumento de garantia da execução das obras de infraestrutura conforme projetos aprovados, a caução em lotes no próprio empreendimento, mediante escritura de garantia hipotecária, correspondente a 30% do total de lotes comercializáveis da etapa, ficando a critério do Município a escolha dos lotes. Este caucionamento objetiva a conclusão integral das obras de infraestrutura da etapa, se necessário.

A liberação dos lotes caucionados será efetuada após a conclusão das obras, de acordo com o Termo de Compromisso, e acatadas pelo Município, através do seu órgão técnico.

Somente será expedida Carta de Habitação de edificações após a baixa do caucionamento e o registro do loteamento no Ofício Imobiliário.

O loteador perderá a caução em favor do Município, a título de penalidade, pelo não cumprimento das obrigações previstas no Termo de Compromisso.

► Para as **Etapas 03 a 08**, o processo de registro imobiliário dar-se-á da seguinte forma:

Mediante Alvará de Parcelamento e Certificado de Conclusão de Obras expedidos pelo Município de Toledo, atestando a execução das obras exigidas por legislação municipal e demais documentos exigidos pelo setor competente.

7. PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de uso e ocupação do solo do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK tem por objetivos:

I – estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;

II – orientar o crescimento do Parque visando a minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

- III – propiciar integração harmoniosa com as áreas e usos adjacentes ao Parque;
- IV – promover, por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;
- V – prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;
- VI – compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e da eficácia dos serviços e da infraestrutura;
- VII – exigir medidas compensatórias e mitigadoras para empreendimentos e atividades geradores de impactos socioambientais e incômodos à vida urbana.

7.1 Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo

Para os efeitos deste Plano, Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo é a divisão das áreas urbanas do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes, de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano harmônico.

Na área de urbanização especial do Parque Científico e Tecnológico de Biociências – BIOPARK, os parâmetros urbanísticos ou construtivos e os usos funcionais admitidos serão os constantes das **Tabelas 01 a 07**, integrantes deste Plano, relacionados aos setores territoriais urbanos demarcados graficamente no mapa, com a seguinte denominação:

- Setor Industrial – SI;
- Setor de Comércio e Serviços 1 – SCS1;
- Setor de Comércio e Serviços 2 – SCS2;
- Setor Universitário 1 – SU1;
- Setor Universitário 2 – SU2;
- Setor Residencial 1 – SR1;
- Setor Residencial 2 – SR2.

O **Setor Industrial – SI** caracteriza-se como área destinada à implantação de atividades industriais, levando em consideração a otimização da circulação, visando ao rápido escoamento da produção, controle de conflitos de uso do solo no entorno industrial, definindo parâmetros urbanísticos de compatibilização de usos e a proibição do uso residencial.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

O **Setor de Comércio e Serviços 1 – SCS1** corresponde à área predominantemente comercial e de serviços, sendo permissível habitação coletiva.

O **Setor de Comércio e Serviços 2 – SCS2** corresponde à área predominantemente comercial e de serviços, sendo tolerado habitação.

O **Setor Universitário 1 – SU1** corresponde à área urbana para a localização de instituições de ensino, atividades ligadas ao ensino e ao esporte e atividades que lhes dão suporte. Áreas destinadas à habitação para professores e demais usuários. Corredores com circulação dotados de equipamentos que priorizem os pedestres, inclusive as pessoas com deficiência, os ciclistas e o transporte coletivo. Com gabarito de altura 20 pavimentos.

O **Setor Universitário 2 – SU2** corresponde à área urbana para a localização de instituições de ensino, atividades ligadas ao ensino e ao esporte e atividades que lhes dão suporte. Áreas destinadas à habitação para professores e demais usuários. Corredores com circulação dotados de equipamentos que priorizem os pedestres, inclusive as pessoas com deficiência, os ciclistas e o transporte coletivo. Com gabarito de altura de até 8 pavimentos.

O **Setor Residencial 1 – SR1** corresponde à área urbana predominantemente residencial.

O **Setor Residencial 2 – SR2** corresponde à área urbana predominantemente residencial, sendo tolerados ou permissíveis alguns tipos de comércio e serviços.

7.2 Classificação dos Usos do Solo

Para os fins deste Plano, os usos do solo urbano classificam-se nas seguintes categorias:

I – habitacional: compostos por edificações destinadas à habitação permanente ou transitória;

II – comunitário: espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas a serviços de educação, lazer, cultura, saúde, assistência social e cultos religiosos;



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

III – comercial: atividades com relação de troca visando ao lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

IV – serviço: estabelecimentos nos quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

V – industrial: atividades que resultam na produção de bens a partir da transformação de insumos.

7.3 Definição dos Usos do Solo

Os usos industriais classificam-se em:

- Uso Tecnológico1 - TEC1

Atividades compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona urbana, não geradoras de intenso fluxo de pessoas, veículos, sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação, relacionadas a ciências da vida, sustentabilidade, medicamentos, equipamentos e materiais médicos, produtos para diagnósticos, cosméticos e cosmecêuticos, biomedicina, próteses e órteses, insumos analíticos.

- Uso Tecnológico2 - TEC2

Atividades compatíveis ao seu entorno, não incômodas às demais atividades, relacionadas à informática e eletrônica, alimentos, produtos biotecnológicos, bioinformática, insumos para biotecnologia, energias renováveis, software e hardware, robótica e automação.

- Uso Industrial

Atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona urbana, não geradoras de sons e ruídos em intensidade superior àquela estabelecida na legislação e poluição atmosférica, relacionadas a ciências da vida, sustentabilidade, medicamentos, equipamentos e materiais médicos, produtos para diagnósticos, cosméticos e cosmecêuticos, biomedicina, próteses e órteses, insumos analíticos, informática e eletrônica, nutrição, alimentos, produtos biotecnológicos, derivados agropecuários, bioinformática, insumos para biotecnologia, energias renováveis, software e hardware, robótica e automação.

Os usos habitacionais classificam-se em:



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

- **Habitações Unifamiliares:** Edificações destinadas à moradia de uma família.
- **Habitações Coletivas:** Edificações com mais de duas unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público.
- **Habitações Unifamiliares em Série:** Edificações com mais de três unidades residenciais autônomas, agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial.
- **Habitações de uso institucional:** Edificações destinadas à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casas do estudante, asilos, conventos, seminários, internatos e orfanatos.
- **Habitações Transitórias:** Edificações com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração.

Os usos comunitários são atividades comuns a diferentes pessoas, comunidades e grupos. Classificam-se em:

- **Comunitário 01:** São compostos por atividades de atendimento direto, funcional e harmonioso em relação ao uso residencial.
- **Comunitário 02:** São atividades que implicam em concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais.
- **Comunitário 03:** São atividades de grande porte, que implicam em concentração de pessoas ou veículos, não compatíveis diretamente ao uso residencial e sujeitas a controle específico.

Os usos comerciais classificam-se em:

- **Comércio vicinal:** Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de utilização imediata e cotidiana.
- **Comércio de bairro:** Atividades comerciais de varejo de médio porte destinadas a atendimento de um bairro ou zona.
- **Comércio setorial:** Atividades comerciais varejistas, com abrangência maior que o comércio de bairro.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

- **Comércio Geral:** Atividades comerciais varejistas e atacadistas destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.

- **Comércio Específico:** Atividades comerciais que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança.

Os usos de serviços classificam-se em:

- **Serviço vicinal:** São atividades profissionais e serviços pessoais de pequeno porte, não incômodas ao uso residencial.

- **Serviços de bairro:** Atividades de prestação de serviços, de médio porte e destinadas ao atendimento de um determinado bairro ou zona.

- **Serviço setorial:** Atividades prestadoras de serviços, destinadas a um atendimento de maior abrangência.

- **Serviço geral:** Atividades de prestação de serviços destinadas a atender a população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.

- **Serviço específico:** Atividades de prestação de serviços que dependem de análise especial para adequar-se ao sistema viário e à vizinhança.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Tabelas de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

TABELA 01									
SETOR INDUSTRIAL – SI									
USOS		OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MAX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDO	INDUSTRIAL	1.000	20	3	70	15	4	5	3



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

TABELA 02									
SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 – SCS1									
USOS		OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MAX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDO	COMÉRCIO E SERVIÇO BAIRRO	490	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	490	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	490	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO	490	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMUNITÁRIO 1, 2 E 3	490	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
TOLERADO	COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	490	14	10	75	10	14	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
PERMISSÍVEL	HABITAÇÃO COLETIVA	490	14	10	75	10	14	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

TABELA 03									
SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 – SCS2									
USOS		OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MINIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MAX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDO	COMÉRCIO E SERVIÇO BAIRRO	350	10	5	75	15	8	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	350	10	5	75	15	8	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	350	10	5	75	15	8	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMUNITÁRIO 1, 2 E 3	350	10	5	75	15	8	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
TOLERADO	HABITAÇÃO COLETIVA	350	10	5	75	15	8	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
PERMISSÍVEL	COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	350	10	5	75	15	8	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO	350	10	5	75	15	8	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

TABELA 04									
SETOR UNIVERSITÁRIO 1 – SU1									
USOS		OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MINIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MAX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)	
PERMITIDO	TEC1 e TEC2	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	600	15	15	75	10	20	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	HABITAÇÃO TRANSITÓRIA	600	15	15	75	10	20	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMUNITÁRIO 3	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
PERMISSÍVEL	COMÉRCIO E SERVIÇO BAIRRO	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMERCIO E SERVIÇO VICINAL	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	HABITAÇÃO COLETIVA	600	15	15	75	10	20	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	COMUNITÁRIO 1 e 2	600	15	15	75	10	20	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

TABELA 05									
SETOR UNIVERSITÁRIO 2 – SU2									
USOS		OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MAX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDO	TEC1 e TEC2	450	14	6	75	10	8	FACULTATIVO	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE	450	14	6	75	10	8	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
TOLERADO	HABITAÇÃO COLETIVA	450	14	6	75	10	8	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

TABELA 06									
SETOR RESIDENCIAL 1 – SR1									
USOS		OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MAX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDO	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	600	15	1	60	25	2	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

TABELA 07									
SETOR RESIDENCIA 2 – SR2									
USOS		OCUPAÇÃO							
DESCRIÇÃO		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MAX. (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁXIMA (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
PERMITIDO	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	250	10	2,5	70	15	4	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE	250	10	2,5	70	15	4	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	HABITAÇÃO COLETIVA	250	10	2,5	70	15	4	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
TOLERADO	COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL	250	10	2,5	70	15	4	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
PERMISSÍVEL	COMÉRCIO E SERVIÇO BAIRRO	250	10	2,5	70	15	4	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS
	HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL	250	10	2,5	70	15	4	4	1,50 m QUANDO HOVER ABERTURAS



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

