



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

70

MENSAGEM ADITIVA Nº 16, de 25 de outubro de 2022

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

Pela Mensagem nº 60, de 1º de junho de 2022, encaminhamos à análise desse Legislativo a proposição que **"altera a legislação que dispõe sobre a regulamentação de condomínios de lotes no Município de Toledo"** (*Projeto de Lei nº 96/2022*).

De acordo com o contido no incluso Ofício nº 261/2022-SMPHU, desta data, da Secretaria do Planejamento, Habitação e Urbanismo do Município, e conforme reunião realizada no dia 19 de outubro de 2022 (cópia anexa), do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor, propõe-se a alteração do inciso II do artigo 5º da Lei nº 2.372, de 23 de dezembro de 2021.

Para tanto, solicita-se que seja dada a seguinte redação:

"Art. 5º - ...

...

II - ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 2,20 (dois metros e vinte centímetros), sendo permitida a utilização de:

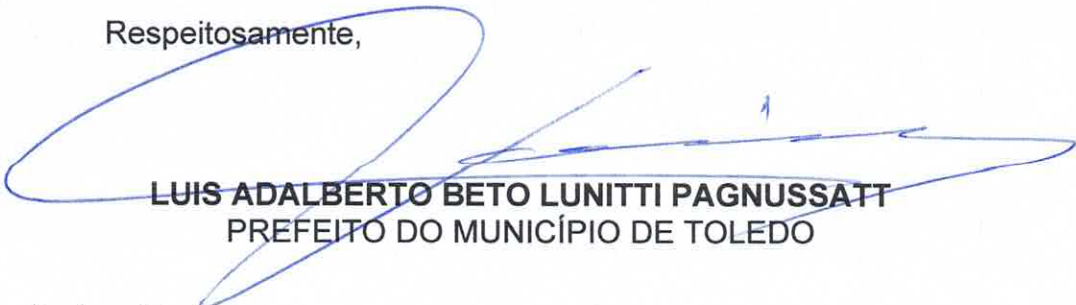
a) material vazado no muro, somente na divisa do imóvel com logradouros públicos, sendo vedada sua utilização nas divisas com outros imóveis, sejam eles urbanos ou rurais; e

b) cercamento, somente na divisa do imóvel com as áreas de preservação permanente (APP);

..."

Ressalta-se que as alterações do zoneamento propostas e analisadas pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor, seguem no mapa em anexo.

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
Secretaria Municipal do Planejamento,
Habitação e Urbanismo



Ofício nº 261/2022-SMPHU

Toledo, 25 de outubro de 2022.

Ao Senhor
Luis Adalberto Beto Lunitti Pagnussatt
 Prefeito Municipal
 Prefeitura do Município de Toledo
 Toledo - PR

Assunto: Resposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor, referente aos Projetos de Lei nºs 95 e 96 de 2022. Protocolos nºs 39366/2022 e 40062/2022.

Senhor Prefeito,

Solicita-se que seja encaminhada à Câmara Municipal de Vereadores, as respostas do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor, através da ata de reunião do conselho, realizada na data de 19 de outubro de 2022, referentes aos protocolos supracitados.

Ressalta-se que as alterações de zoneamento propostas e analisadas pelo conselho seguem no mapa em anexo.

Com relação ao Projeto de Lei nº 96/2022, referente as alterações no inciso II, do artigo 5º, da Lei nº 2.372, de 23 de dezembro de 2021, que atualmente diz:

"II – ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 3m (três metros)"

Deixando com a seguinte redação:

"II – ter muros de divisa com o exterior do condomínio com altura mínima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros).

a) Será permitida a utilização de material vazados no muro, somente na divisa do imóvel com logradouros públicos, sendo vedada sua utilização nas divisas com outros imóveis, sejam eles urbanos ou rurais;

b) Será permitida a utilização de cercamento, somente na divisa do imóvel com as áreas de preservação permanente (APP)."

Isto posto, colocamo-nos à disposição para qualquer evento qualquer esclarecimento se julgar necessário.

Atenciosamente,


Jadyr Claudio Donin
 Secretário do Planejamento
 Habitação e Urbanismo



1 Reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do
2 Plano Diretor – CMDAPD, realizada no auditório da Prefeitura do Município de Toledo,
3 aos dezenove dias do mês de outubro de dois mil e vinte e dois, as 09:00 horas, estando
4 presentes os membros do CMDAPD: Jadyr Claudio Donin (Secretaria do Planejamento
5 e Urbanismo), Wagner Fernandes Quinquilo (Coordenador de Acompanhamento e
6 Execução do Plano Diretor), Luciane Grazielle de Souza Leonardi (Secretaria de
7 Habitação, Serviços e Obras Públicas), Junior Henrique Pinto (Secretaria do Meio
8 Ambiente), Leandro Donato Specia (Associação dos Engenheiros e Arquitetos de
9 Toledo), Margareth Cristiane Rech (Conselho Municipal do Meio Ambiente), Gilberto
10 Menoncin (Associação Comercial e Empresarial de Toledo), Gilberto Allievi (Ordem dos
11 Advogados do Brasil) e Cesar Adriano Kruger (Associação dos Engenheiros e Arquitetos
12 de Toledo). A reunião teve por objetivo apresentar as demandas da Câmara Municipal e
13 também a alguns protocolos solicitando manifestação do conselho referentes as alterações
14 nas leis em vigor referentes ao plano diretor. **PROTOCOLO 40062/2022:** A Câmara do
15 Município de Toledo solicitou a possibilidade de alteração na lei de condômino de lotes,
16 no item que se refere à altura do muro, alterando para 2,20 metros e a possibilidade de
17 utilização de material vazado em todo o cercamento da área do condomínio. Após
18 discussão dos membros do conselho, a decisão foi pela possibilidade de altura para 2,20
19 metros. Contudo, para o fechamento do perímetro a decisão foi para a possibilidade de
20 utilização de elementos vazados somente nas divisas para vias públicas. Os elementos
21 vazados serão vedados nas divisas confrontantes com imóveis urbanos ou rurais. E por
22 fim, decidiu-se pela possibilidade de utilização de cercamentos para as áreas defronte às
23 áreas de preservação permanente (APP). **PROTOCOLO 44500/2022:** Trata-se da
24 solicitação do Parque Científico e Tecnológico de Biociências Ltda., para inclusão da
25 atividade “Uso Comunitário 2”, na tabela 5 (Setor Universitário 2), da Lei nº 136/2016.
26 A atividade abrange hospitais e similares. Os membros do conselho aprovaram de forma
27 unanime a alteração proposta. **PROTOCOLO 45710/2022:** O protocolo se refere a área
28 da matrícula nº 61034, do 1º Serviço de Registro de Imóveis, que foi atribuída
29 equivocadamente como Zona de Preservação Ambiental, e se solicita a alteração para
30 Zona Residencial 2, que é o mesmo zoneamento do entorno. Os membros do conselho
31 entenderam de forma unanime acatar a solicitação. **PROTOCOLO 46478/2022:** O
32 protocolo se refere a área compreendida entre as Ruas João Oreste Ruaro, Rua Shirley M.
33 Lorandi Saurin e Avenida Ministro Cirne Lima, que foi atribuída equivocadamente como
34 Zona de Preservação Ambiental, e se solicita a alteração para Zona de Comércio e Serviço
35 para a área defronte para a Avenida Ministro Cirne Lima e Zona Residencial 2 para o
36 restante da área, que é o mesmo zoneamento do entorno. Os membros do conselho
37 entenderam de forma unanime acatar a solicitação. **PROTOCOLO 46133/2022:** Trata-
38 se de solicitação da Câmara Municipal para manifestação do conselho referente ao projeto
39 de lei nº 144/2022. Diego Bonaldo apresentou aos membros do conselho a proposta do
40 projeto de lei que trata de outorga de concessão administrativa de uso, a título oneroso,
41 mediante licitação, de áreas em parques, praças e outros logradouros públicos do
42 Município para construção e exploração de quiosque comerciais. Os membros do
43 conselho, após ampla discussão decidiram que não existem óbices, desde que os projetos
44 das edificações sejam analisados pela Comissão Municipal de Urbanismo e pelo
45 Conselho Municipal de Desenvolvimento e Acompanhamento do Plano Diretor. A
46 justificativa seria pela necessidade de preservar os parques as áreas públicas existentes.
47 **PROTOCOLO 40715/2022:** O protocolo se refere a alteração de zoneamento da
48 matrícula nº 25121, do 2º Serviço de Registro de Imóveis, de “ZEISE” para “ZIS”. A área
49 está localizada ao sul da avenida Egydio Gerônimo Munaretto, na cerâmica prata. Os
50 membros do conselho não apresentaram objeções, considerando as áreas adjacentes
51 também serem Zona de Industrias e Serviços. As demais áreas permanecem como



52 “ZEISE”. **PROTOCOLO 38542/2022:** Trata-se de protocolo solicitando a inclusão da
53 Chácara nº 61.A.1, dentro do perímetro urbano do distrito de Vila Nova. Os membros do
54 conselho entenderam não ser adequado, considerando que a área está distante do
55 perímetro urbano citado e que houve ampla discussão na época de revisão do plano
56 diretor. **PROTOCOLO 39366/2022:** Trata-se de pedido para manifestação do conselho
57 de acompanhamento do plano diretor, de sugestões encaminhadas à Comissão Especial, na
58 Câmara Municipal de Vereadores, referentes à revisão do plano diretor. Os pedidos estão
59 divididos em doze sugestões, que serão especificadas na sequência. **SUGESTÃO 01:**
60 Trata-se de pedido de alteração de zoneamento da matrícula nº 46537, do 1º Serviço de
61 Registro de Imóveis, deixando o trecho defronte a Rua Raimundo Leonardi como Zona
62 Central e o restante da área como zona de preservação ambiental. Os membros do
63 conselho analisaram a documentação e acataram a proposição por unanimidade.
64 **SUGESTÃO 02:** Trata-se do pedido de inclusão das matrículas nºs 24042 e 24043 no
65 perímetro urbano do município. Os membros do conselho entenderam não ser adequado,
66 considerando que a área está distante do perímetro urbano e que houve ampla discussão
67 na época de revisão do plano diretor. **SUGESTÃO 03:** Trata-se do pedido de alteração
68 de zoneamento da área situada entre a Rodovia PR-585 e a Rua Vereador Waldomiro
69 Franco de Souza. O zoneamento atual é Zona Industrial e a proposta seria para deixar
70 como Zona Industrial a primeira fileira de imóveis paralelos à Rodovia PR-585 e o
71 restante da área como zona residencial. Os membros do conselho entenderam não ser
72 adequado tal solicitação considerando a ampla discussão ocorrida na revisão do plano
73 diretor, bem como a proximidade com a estação de tratamento de esgoto (ETE Sul), da
74 sanepar. Para alteração do zoneamento, há a necessidade de estudos mais aprofundados,
75 considerando a vocação da região ser predominantemente industrial. **SUGESTÃO 04:**
76 Trata-se do pedido de inclusão da matrícula nº 57.360 no perímetro urbano do município.
77 Os membros do conselho entenderam não ser adequado, considerando que a área está
78 muito próxima da pedreira municipal, podendo comprometer as atividades extrativistas
79 ali desempenhada, e também que houve ampla discussão na época de revisão do plano
80 diretor. **SUGESTÃO 05:** Trata-se de pedido de alteração de zoneamento em três locais.
81 O primeiro refere-se a área com frente para a Rua Pedro Alvares Cabral, próximo ao
82 Santuário São Pelegrino, onde se solicita que o imóvel, atualmente classificado como
83 zona de ocupação especial, seja reclassificado como a parte da frente como Zona de
84 Comércio e Serviços e o restante do imóvel como zona residencial. Basicamente o imóvel
85 seguirá o zoneamento do entorno. Os membros do conselho não verificaram objeções,
86 sendo aprovado por unanimidade. A segunda área também se refere a um trecho na Rua
87 Pedro Alvares Cabral, compreendendo a área entre o Parque das Araucárias e o CMEI
88 Otilia Stedile. A proposta seria de deixar os imóveis defronte a Rua Pedro Alvares Cabral
89 como Zona de Comércio e Serviços, em seguida a primeira fileira de imóveis defronte a
90 área de preservação permanente como zona de ocupação especial (ZOE) e o restante da
91 área como zona residencial 2. Atualmente estão classificados como zona de preservação
92 ambiental. O pedido se abrange aos imóveis situados ao norte e ao sul da Rua Pedro
93 Alvares Cabral. Em relação aos imóveis situados ao sul, os membros do conselho não
94 ofereceram objeções, sendo aprovado por unanimidade. Contudo, em relação aos imóveis
95 situados ao norte da Rua Pedro Alvares Cabral, houve divergência entre os membros do
96 conselho. Diante disto Jadyr colocou em votação a possibilidade de alteração de
97 zoneamento. A proposta foi rejeitada por quatro votos contra e três votos a favor. Jadyr
98 Claudio Donin absteve-se de votar. A rejeição refere-se única e exclusivamente aos
99 imóveis situados ao norte da Rua Pedro Alvares Cabral. A terceira e última solicitação
100 refere-se a alteração de zoneamento do imóvel que faz frente com a rodovia BR-467, que
101 atualmente está classificada como zona de ocupação especial. Os imóveis adjacentes
102 estão classificados como zona de indústria e serviços, sendo este o zoneamento pleiteado.



103 Os membros do conselho não verificaram óbices para a alteração, sendo aprovado por
104 unanimidade. **SUGESTÃO 06:** Trata-se de pedido para inclusão de zoneamento ao longo
105 da rodovia PR-585, após a linha Tapuí. Os membros do conselho entenderam não ser
106 adequado, considerando que a área está distante do perímetro urbano e que houve ampla
107 discussão na época de revisão do plano diretor. **SUGESTÃO 07:** Trata-se de pedido de
108 alteração de zoneamento do imóvel denominado Parcela 04, oriunda do Lote Rural nº
109 118/119/120/121, da Linha Marreco, do 8º Perímetro da Fazenda Britânia. Atualmente o
110 imóvel está classificado como zona de preservação ambiental. A solicitação busca aplicar
111 o mesmo zoneamento dos imóveis do entorno. Os membros do conselho entenderam não
112 ser adequado argumentando que faltam informações para justificar tal alteração, como
113 por exemplo planta topográfica para verificação das declividades do terreno e estudos
114 hidrológicos que permitem concluir que o imóvel é passível de parcelamento.
115 **SUGESTÃO 08:** Trata-se de pedido de alteração de zoneamento do imóvel denominado
116 Chácara nº 100K. Atualmente o imóvel está classificado como zona de preservação
117 ambiental. Os membros do conselho entenderam não ser adequado tal alteração, e que o
118 modelo atual seria o ideal. **SUGESTÃO 09:** Trata-se do pedido de inclusão do Lote Rural
119 nº 09/11.A, da Linha Guaçu, do 9º perímetro da Fazenda Britânia no perímetro urbano do
120 Município de Toledo. Os membros do conselho entenderam não ser adequado,
121 considerando que a área está distante do perímetro urbano e que houve ampla discussão
122 na época de revisão do plano diretor. **SUGESTÃO 10:** O pedido trata da alteração da
123 metragem dos imóveis referentes à zona industrial (ZI). A proposição seria de exigir área
124 mínima de 1.000,00 m² (mil metros quadrados), sendo que atualmente a exigência é de
125 no mínimo 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados). Os membros do conselho
126 entenderam não ser adequado tal alteração neste momento, considerando todo o diálogo
127 realizado anteriormente, durante a revisão do plano diretor municipal. **SUGESTÃO 11:**
128 Solicita a inclusão total da matrícula nº 76.770, do 1º Serviço de Registro de Imóveis,
129 dentro do perímetro urbano do município. Os membros do conselho entenderam não ser
130 adequado a alteração de perímetro neste momento, considerando toda a discussão já
131 realizada durante a revisão do plano diretor municipal. **SUGESTÃO 12:** Solicita a
132 inclusão total da matrícula nº 76.771, do 1º Serviço de Registro de Imóveis, dentro do
133 perímetro urbano do município. Os membros do conselho entenderam não ser adequado
134 a alteração de perímetro neste momento, considerando toda a discussão já realizada
135 durante a revisão do plano diretor municipal. Concluídos os trabalhos, Jadyr Claudio
136 Donin agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião as 10:30h.

Wagner L. Wolf

Raimundo Leonardi

2/10/11

MARGARETH RECH
76J-200400-32

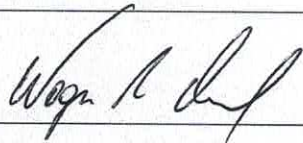
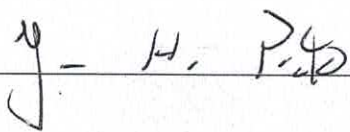
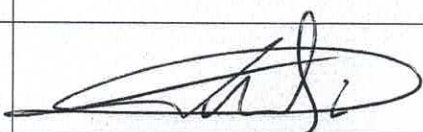
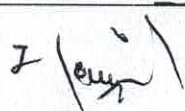
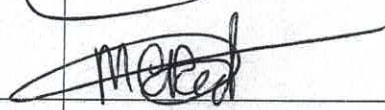
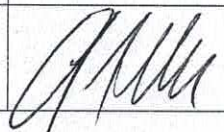
Alcides
12.1.11



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

LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO ORDINÁRIA EM 19/10/2022.

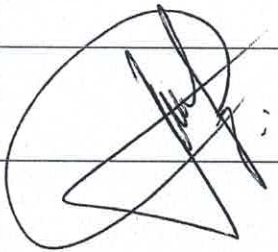
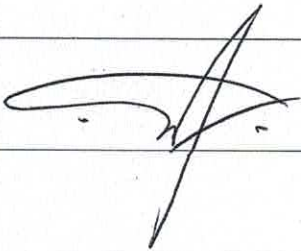
MEMBRO TITULAR	ASSINATURA
Neuroci Antonio Frizzo (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Wagner Fernandes Quinquilo (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Maicon Bruno Stuari (Secretaria de Habitação, Serv. e Obras Pub.)	
Junior Henrique Pinto (Secretaria do Meio Ambiente)	
Alexandre Gregório da 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)	

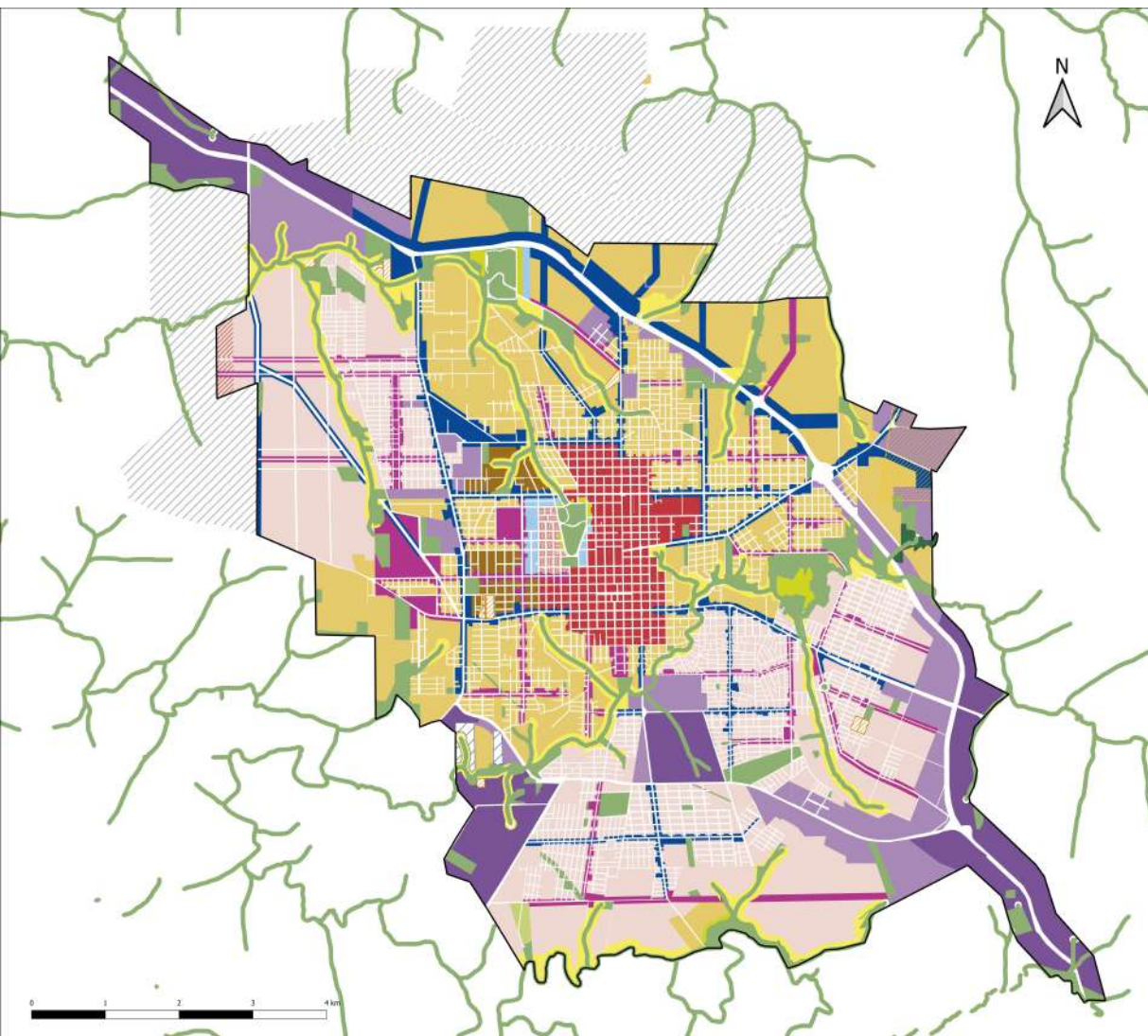


CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO E ACOMPANHAMENTO DO PLANO
DIRETOR (CMDAPD)

LISTA DE PRESENÇA

REUNIÃO ORDINÁRIA EM 19/10/2022.

MEMBRO SUPLENTE	ASSINATURA
Stella Taciana Fachin (Secretaria do Planejamento e Urbanismo)	
Paula Tambarussi Zucoloto Senhorini (Dpto de Acomp. e Exec. do Plano Diretor)	
Luciane Grazielle de Souza Leonardi (Secretaria de Habitação, Serv. e Obras Pub.)	
Scheila Taimara da Silva (Secretaria do Meio Ambiente)	
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)	



Legenda

- ZC - Zona Central
- ZEIS-E - Zona Especial de Interesse Social e Específico
- ZIA - Zona Imediata de Aproximação Aeroportuária
- ZCA - Zona de Controle Ambiental
- ZCS1 - Zona de Comércio e Serviço 1
- ZCS2 - Zona de Comércio e Serviço 2
- ZI - Zona Industrial
- ZIS - Zona de Indústria e Serviços
- ZL1 - Zona do Lago 1
- ZL2 - Zona do Lago 2
- ZOE - Zona de Ocupação Especial
- ZPA - Zona de Proteção Ambiental
- ZR1 - Zona Residencial 1
- ZR2 - Zona Residencial 2
- ZR3 - Zona Residencial 3
- ZR4 - Zona Residencial 4
- ZEIS - Zona de Interesse Social
- ZRF - Zona de Regularização Fundiária
- ZEV - Zona Especial da Vila Rural
- Área de Expansão urbana Futura
- Perímetro Urbano

Sistema de Projeção Transversa de Mercator UTM|
Datum Horizontal: Sirgas 2000| Datum Vertical:
Imbituba SC | Fuso UTM:22S| Base de dados:
Prefeitura Municipal (2019), CAR, IBGE(2010), DRZ
Gestão de Cidades e ESR



Anexo I - Zoneamento do uso e Ocupação do Solo - Sede Urbana

Elaboração: Município de Toledo