



# *Câmara Municipal de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

## SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 12/2023

Altera e acresce dispositivos na Lei Complementar nº 372, de 9 de maio 2022, que “Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para fins urbanos no Município de Foz do Iguaçu e fixa normas, para o Desmembramento, Loteamento, Loteamento de Acesso Controlado, Condomínio Horizontal Fechado, Denominação, Caracterização e Unificação de terrenos no Município”.

**Autora: Vereadora Anice Gazzaoui**

**A Câmara Municipal de Foz do Iguaçu, Estado do Paraná, Aprova:**

**Art. 1º** Ficam acrescidos os §§ 3º e 4º ao art. 21, fica transformado o Parágrafo único em § 1º e acrescidos os §§ 2º, 3º e 4º ao art. 33 e ficam alteradas as Tabelas I e II do Anexo I, da Lei Complementar nº 372, de 9 de maio de 2022, com a seguinte redação:

“**Art. 21.** [...]

[...]

§ 3º O Município poderá autorizar e aprovar, nos zoneamentos previstos no § 2º deste artigo, parcelamentos de solo para fins de condomínios horizontais fechados com diretrizes especiais que estabelecerão parâmetros urbanísticos diferenciados caso em que, por conta do empreendedor, deverão ser implantados, ampliados ou reformados, equipamentos urbanos e infraestrutura, cujos critérios de capacidade, localização e dimensões serão definidos e aprovados previamente pelo órgão de uso e ocupação do solo, com anuência dos demais órgãos da administração direta e indireta.

§ 4º As diretrizes especiais de que trata o § 2º deste artigo poderão definir parâmetros urbanísticos especiais, de acordo com as seguintes condicionantes:



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

**I** - manutenção de 10% (dez por cento) da área loteável de acordo com os parâmetros urbanísticos especiais estabelecidos no Anexo II desta Lei, aplicáveis ao zoneamento, no qual está inserido o imóvel objeto do parcelamento;

**II** - limitação a utilização mínima de parâmetros urbanísticos diferenciados estabelecidos no anexo II desta Lei, aplicáveis ao zoneamento ZR2;

**III** - excepcionalmente para cada empreendimento proposto com base no disposto no § 2º deste artigo, deve emitir-se-á diretriz especial por meio de Decreto analisada individualmente a proposta de parcelamento apresentada pelo proponente;

**IV** - não se aplicam, aos empreendimentos objetos de outorgas de diretrizes especiais, a observância do número máximo de unidades autônomas, estabelecido na Tabela I, do Anexo I da presente Lei;

**V** - demais parâmetros urbanísticos aplicáveis serão definidos no Decreto regulamentador que outorgará as diretrizes especiais.” (NR)

“Art. 33. [...]

[...]

§ 1º Para doação e transferência de domínio, deverá o empreendedor observar as regras exigidas pelo Município dispostas em Decreto Regulamentador.

§ 2º Excepcionalmente, poderão ser implantados Loteamento de Acesso Controlado com área total a parcelar superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados) para ZEU2 e ZT4, desde que sejam observados parâmetros urbanísticos especiais que serão regulamentados por Decreto, as diretrizes da Lei do Sistema Vário Básico e a análise das questões ambientais pelo órgão competente.

§ 3º O Município poderá autorizar e aprovar, nos zoneamentos previstos no § 2º deste artigo, parcelamento de solo para fins de Loteamento de acesso controlado com diretrizes especiais que estabelecerão parâmetros urbanísticos diferenciados caso em que, por conta do empreendedor, deverão ser implantados, ampliados ou reformados, equipamentos urbanos e infraestrutura, cujos critérios de capacidades, localização e dimensões serão definidos e aprovados previamente pelo órgão de uso e ocupação de solo, com anuência dos demais órgãos da administração direta e indireta.



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

§ 4º As diretrizes especiais de que trata o § 2º poderão definir parâmetros urbanísticos especiais, de acordo com as seguintes condicionantes:

I - manutenção de 10% (dez por cento) da área loteável de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos no Anexo II desta Lei, aplicáveis ao zoneamento, no qual está inserido o imóvel objeto do parcelamento;

II - limitação da utilização mínima de parâmetros urbanísticos diferenciados estabelecidos no Anexo II desta Lei, aplicáveis ao zoneamento ZR2;

III - excepcionalmente para cada empreendimento proposto com base no disposto no § 2º, emitir-se-á diretriz especial por meio de Decreto analisando individualmente a proposta de parcelamento apresentada pelo proponente;

IV - não se aplicam, aos empreendimentos objetos de outorgas de diretrizes especiais, a observância do número máximo de unidades autônomas, estabelecidos na Tabela II, do Anexo I da presente Lei;

V - demais parâmetros urbanísticos aplicáveis serão definidos no Decreto regulamentador que outorgará as diretrizes especiais.” (NR)

## “ANEXO I

TABELA I  
TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS  
FECHADOS

| Sigla | Área Total do lote a parcelar (mínima) | Área Total do Lote a parcelar (máxima) | Número Máximo de Unidades Autônomas |
|-------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| ZR1   | 3.000m2                                | 25.000m2                               | 35                                  |
| ZR2   | Não exigível                           | 60.000m2                               | 190                                 |
| ZR3   | Não exigível                           | 60.000m2                               | 190                                 |
| ZR4   | 15.000m2                               | 55.000m2                               | 110                                 |
| ZR5   | 15.000m2                               | 30.000m2                               | 60                                  |
| ZM1   | 3.000m2                                | 30.000m2                               | 60                                  |
| ZEU1  | 3.000m2                                | 50.000m2                               | 60                                  |



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

|      |          |          |     |
|------|----------|----------|-----|
| ZEU2 | 15.000m2 | 80.000m2 | 65  |
| ZT4  | 15.000m2 | 80.000m2 | 130 |

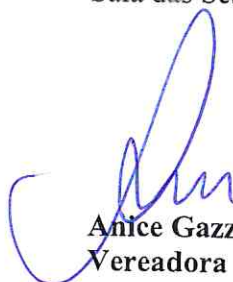
TABELA II  
TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

| Sigla | Área Total do lote a parcelar (mínima) | Área Total do Lote a parcelar (máxima) | Número Máximo de Unidades Autônomas |
|-------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| ZR1   | 3.000m2                                | 25.000m2                               | 35                                  |
| ZR2   | Não exigível                           | 60.000m2                               | 190                                 |
| ZR3   | Não exigível                           | 60.000m2                               | 190                                 |
| ZR4   | 15.000m2                               | 55.000m2                               | 110                                 |
| ZR5   | 15.000m2                               | 30.000m2                               | 60                                  |
| ZM1   | 3.000m2                                | 30.000m2                               | 60                                  |
| ZEU1  | 3.000m2                                | 50.000m2                               | 60                                  |
| ZEU2  | 15.000m2                               | 80.000m2                               | 65                                  |
| ZT4   | 15.000m2                               | 80.000m2                               | 130                                 |

“(NR)”

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

Sala das Sessões, em 14 de novembro de 2023.

  
**Anice Gazzaoui**  
Vereadora



# *Câmara Municipal de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

## JUSTIFICATIVA

A presente proposta visa estabelecer parâmetros mais específicos com relação às diretrizes especiais dispostas no art. 21 e inseridas no art. 33, através do Projeto de Lei Complementar nº 12/2023, em trâmite nesta casa de Leis.



# *Câmara Municipal de Foz do Iguaçu*

ESTADO DO PARANÁ

**Art. 21.** Não será permitido o parcelamento do solo na forma de Condomínio Horizontal Fechado, se:

- I - para a sua implantação, for necessário interromper alguma via prevista na Lei do Sistema Viário Básico;
- II - a critério do órgão de Uso e Ocupação do Solo, for prejudicial ou conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, ambientais, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados;
- III - os parâmetros estiverem em desacordo com o previsto da Tabela I, do Anexo I, desta Lei Complementar;
- IV - localizados em zonas não previstas na Tabela I, do Anexo I, desta Lei Complementar, conforme Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§ 1º Excepcionalmente, poderão ser implantados Condomínios Horizontais Fechados nas ZM-2, ZM-3 e ZM-4, desde que a maior parte da área, esteja localizada em zonas permitidas, conforme Tabela I, do Anexo I, desta Lei Complementar, respeitados os parâmetros urbanísticos da zona em questão.  
../Lei Complementar nº 372 - fl. 17

§ 2º Excepcionalmente, poderão ser implantados Condomínios Horizontais Fechados com área total a parcelar máxima, superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados) para ZEU2 e ZT4, desde que sejam observados parâmetros urbanísticos especiais que serão regulamentados por Decreto, as diretrizes da Lei do Sistema Viário Básico e a análise das questões ambientais pelo órgão competente.

**Art. 33.** Não será permitido o parcelamento do solo na forma de Loteamento de Acesso Controlado, se:

- I - para a sua implantação, for necessário interromper alguma via prevista na Lei do Sistema Viário Básico;
- II - a critério do órgão de Uso e Ocupação do Solo, for prejudicial ou conflitar com o interesse de proteção dos aspectos paisagísticos, ambientais, culturais e arquitetônicos existentes, devidamente fundamentados;
- III - os parâmetros estiverem em desacordo com o previsto da Tabela II, do Anexo I, desta Lei Complementar;
- IV - não houver à transferência de domínio ao Município, sem quaisquer ônus e livre de ocupações, das áreas de serviços públicos, da área verde e do arruamento em matrículas individualizadas;
- V - não houver observância aos procedimentos administrativos cabíveis.

Parágrafo único. Para doação e transferência de domínio, deverá o empreendedor observar as regras exigidas pelo Município dispostas em Decreto Regulamentador.



# Câmara Municipal de Foz do Iguaçu

ESTADO DO PARANÁ

TABELA I

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

| Sigla | Área Total do lote a parcelar<br>(mínima) | Área Total do Lote a parcelar<br>(máxima) | Número Máximo de Unidades<br>Autônomas |
|-------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| ZR1   | 3.000m <sup>2</sup>                       | 25.000m <sup>2</sup>                      | 35                                     |
| ZR2   | Não exigível                              | 60.000m <sup>2</sup>                      | 190                                    |
| ZR3   | Não exigível                              | 60.000m <sup>2</sup>                      | 190                                    |
| ZR4   | 15.000m <sup>2</sup>                      | 55.000m <sup>2</sup>                      | 110                                    |
| ZR5   | 15.000m <sup>2</sup>                      | 30.000m <sup>2</sup>                      | 60                                     |
| ZM1   | 3.000m <sup>2</sup>                       | 30.000m <sup>2</sup>                      | 60                                     |
| ZEU1  | 3.000m <sup>2</sup>                       | 30.000m <sup>2</sup>                      | 60                                     |
| ZEU2  | 15.000m <sup>2</sup>                      | 80.000m <sup>2</sup>                      | 65                                     |
| ZT4   | 15.000m <sup>2</sup>                      | 80.000m <sup>2</sup>                      | 130                                    |

TABELA II

TABELA DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTOS DE ACESSO CONTROLADO

| Sigla | Área Total do lote a parcelar<br>(mínima) | Área Total do Lote a parcelar<br>(máxima) | Número Máximo de Unidades<br>Autônomas |
|-------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|
| ZR1   | 3.000m <sup>2</sup>                       | 25.000m <sup>2</sup>                      | 35                                     |
| ZR2   | Não exigível                              | 60.000m <sup>2</sup>                      | 190                                    |
| ZR3   | Não exigível                              | 60.000m <sup>2</sup>                      | 190                                    |
| ZR4   | 15.000m <sup>2</sup>                      | 55.000m <sup>2</sup>                      | 110                                    |
| ZR5   | 15.000m <sup>2</sup>                      | 30.000m <sup>2</sup>                      | 60                                     |
| ZM1   | 3.000m <sup>2</sup>                       | 30.000m <sup>2</sup>                      | 60                                     |
| ZEU1  | 3.000m <sup>2</sup>                       | 30.000m <sup>2</sup>                      | 60                                     |
| ZEU2  | 15.000m <sup>2</sup>                      | 80.000m <sup>2</sup>                      | 65                                     |
| ZT4   | 15.000m <sup>2</sup>                      | 80.000m <sup>2</sup>                      | 130                                    |