



LEI COMPLEMENTAR N. 888.

Autor: Poder Executivo.

Substitui a Lei Complementar n. 331/99, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Maringá e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte

LEI COMPLEMENTAR:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Seção I Dos Objetivos

Art. 1.º A presente Lei regula o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Maringá, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria.

Art. 2.º Esta Lei tem por objetivos:

- I - promover o exercício da função social da cidade e da propriedade;
- II - assegurar a sustentabilidade no uso e na ocupação do solo urbano e rural;
- III - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da comunidade;
- IV - minimizar o impacto de atividades potencialmente geradoras de incômodo



estabelecidos para o loteamento fechado na Zona Rural referidos no *caput* e nos incisos do § 1.º do artigo 8.º desta Lei.

Art. 10. Nos empreendimentos implantados através da aplicação do dispositivo previsto no artigo 71 da Lei Complementar n. 632/2006, o parcelador doará ao Município, no mínimo, 10% (dez por cento) da área total do mesmo para o Fundo Municipal de Habitação, os quais serão gravados como Zona Especial de Interesse Social – ZEIS, sendo a área restante do empreendimento classificada como Zona Residencial Dois – ZR2.

Parágrafo único. Para cumprimento do disposto no *caput*, o Município poderá receber 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, desde que integralmente urbanizados e dotados da infraestrutura exigida na legislação de parcelamento do solo em vigor.

Art. 11. Nas sedes dos distritos de Floriano e Iguatemi, na vila Jardim São Domingos e na Venda 200 serão permitidos unicamente os usos e os parâmetros de ocupação correspondentes ao zoneamento representado nos Anexos IV, V, VI e VII, respectivamente, do artigo 7.º da presente Lei.

Art. 12. Para efeito de complementar o zoneamento dos usos residenciais definidos no artigo 7.º desta Lei, ficam criados Eixos Residenciais – ER –, com a finalidade de promover o adensamento da ocupação do solo, mediante a permissão para ocupação multifamiliar e a outorga onerosa do aumento no potencial construtivo nas vias mostradas no mapa do ANEXO III – ZONEAMENTO DO USO DO SOLO, da presente Lei.

I - Eixo Residencial A – ERA: constituído pelo trecho da Avenida Colombo mostrado no mapa referido no *caput*, compreendendo:

a) ocupação multifamiliar de alta densidade;

b) outorga onerosa do aumento no coeficiente de aproveitamento, até o limite de 4,5 (quatro inteiros e cinco décimos) vezes a área do lote, onde couber, de acordo com a fórmula do inciso I do artigo 3.º da Lei Complementar n. 760/2009 e suas alterações;

c) edificação vertical mediante outorga onerosa do aumento na altura de edificação, até a cota de 650m (seiscentos e cinquenta metros), segundo o inciso II do artigo 3.º da Lei Complementar n. 760/2009;



d) outorga onerosa correspondendo à soma dos critérios referidos nas alíneas “b” e “c” deste inciso, no caso de aumento no coeficiente de aproveitamento e na altura de edificação;

e) parâmetros de ocupação do solo constantes do ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, desta Lei;

II - Eixo Residencial B – ERB: constituído pelos lotes lindeiros às vias mostradas no mapa referido no *caput*, compreendendo:

a) ocupação multifamiliar de alta densidade;

b) outorga onerosa do aumento no coeficiente de aproveitamento, até o limite de 3,5 (três inteiros e cinco décimos) vezes a área do lote, de acordo com a fórmula do inciso I do artigo 3.º da Lei Complementar n. 760/2009 e suas alterações;

c) edificação vertical mediante outorga onerosa no aumento da altura de edificação, até a cota de 650m (seiscentos e cinquenta metros), segundo o inciso II do artigo 3.º da Lei Complementar n. 760/2009;

d) outorga onerosa correspondendo à soma dos critérios referidos nas alíneas “b” e “c” deste inciso, no caso de aumento no coeficiente de aproveitamento e na altura de edificação;

e) parâmetros de ocupação do solo constantes do ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, desta Lei;

III - Eixo Residencial C – ERC: situado em Zona Residencial Dois – ZR2 e incidente sobre os lotes das vias paisagísticas situados do lado oposto ao fundo de vale, compreendendo:

a) ocupação multifamiliar de média densidade;

b) outorga onerosa do aumento no coeficiente de aproveitamento, até o limite de 2,5 (dois inteiros e cinco décimos) vezes a área do lote, de acordo com a fórmula do inciso I do artigo 3.º da Lei Complementar n. 760/2009 e suas alterações;

c) edificação de térreo em *pilotis* mais 4 (quatro) pavimentos, mediante outorga onerosa do aumento de 3 (três) pavimentos, calculada segundo o inciso II do



artigo 3.º da Lei Complementar n. 760/2009;

d) outorga onerosa correspondendo à soma dos critérios referidos nas alíneas “b” e “c” deste inciso no caso de aumento no coeficiente de aproveitamento e na altura de edificação;

e) parâmetros de ocupação do solo constantes do ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, desta Lei.

§ 1.º Os usos permissíveis no Eixo de Comércio e Serviços A – ERA – serão regulamentados através de lei específica, devendo a proposição ser encaminhada ao Legislativo Municipal no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da aprovação da presente Lei.

§ 2.º Quando da edificação em lote pertencente a Eixo Residencial “B” ou “C”, com base na utilização dos instrumentos referidos no presente artigo, o proprietário doará ao Município a faixa de terra necessária ao eventual alargamento e/ou prolongamento da via pública limdeira ao lote.

§ 3.º Os parâmetros de uso e ocupação do solo nos Eixos Residenciais – ER – ficarão restritos ao lote limdeiro ao logradouro classificado como tal e poderão ocupar, no máximo, 120,00m (cento e vinte metros) da profundidade do lote.

§ 4.º Quando a profundidade do lote atingido por Eixo Residencial for maior que 120,00m (cento e vinte metros), sem abrir para via pública, a parte remanescente do lote que exceder essa dimensão será ocupada com os usos do solo permitidos ou permissíveis na zona a que pertence o lote.

§ 5.º Na ocorrência da condição descrita no § 4.º deste artigo, deverão ser respeitados os coeficientes máximos de aproveitamento referentes, respectivamente, à área atingida pelo Eixo Residencial e à área remanescente do lote, independentemente da composição relativa dos coeficientes utilizados em cada uma delas.

Art. 13. Para efeito de complementar o zoneamento dos usos não-residenciais definidos no artigo 7.º desta Lei, ficam criados Eixos de Comércio e Serviços - ECS, com a finalidade de abrigar usos e ocupações diferenciados ou auxiliares àqueles estabelecidos para a zona a que pertencem, nas vias mostradas no mapa do ANEXO III – ZONEAMENTO DO USO DO SOLO, da presente Lei, conforme segue:



I - Eixo de Comércio e Serviços A – ECSA: constituído pelos trechos urbanos das rodovias, contornos e anéis viários, compreendendo:

- a) comércio setorial e atacadista;
- b) serviços setoriais e vinculados ao transporte;
- c) indústrias não incômodas, nem nocivas ou perigosas;
- d) usos permitidos nos Eixos de Comércio e Serviços B e E;

e) parâmetros de ocupação do solo constantes do ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, desta Lei;

II - Eixo de Comércio e Serviços B – ECSB: restrito às vias mostradas no mapa citado no *caput*, compreendendo:

- a) comércio e serviços centrais e vicinais;
- b) todos os usos e atividades permitidos nos Eixos de Comércio e Serviços E;
- c) ocupação unifamiliar e bifamiliar de baixa densidade;
- d) permissível a instalação de pequenas indústrias não incômodas, nem nocivas ou perigosas;
- e) parâmetros de ocupação do solo da zona a que pertence o lote;

III - Eixo de Comércio e Serviços C – ECSC: representado pelas avenidas Dr. Luiz Teixeira Mendes, Humaitá, Independência, Rio Branco, Curitiba e Cidade de Leiria, compreendendo:

- a) comércio e serviços centrais e vicinais;
- b) comércio e serviços vicinais;
- c) ocupação multifamiliar de média densidade;
- d) edificação de 5 (cinco) pavimentos (térreo mais 4);



e) parâmetros de ocupação do solo constantes do ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, desta Lei;

IV - Eixo de Comércio e Serviços D – ECSD: composto pelas Avenidas Laguna, Anchieta, Itororó e Nóbrega, em torno do Parque do Ingá e do Bosque II, respectivamente, compreendendo:

- a) comércio e serviços especializados em caráter restrito;
- b) comércio e serviços vicinais;
- c) ocupação multifamiliar de média densidade;
- d) edificação de 4 (quatro) pavimentos (térreo mais 3);

e) parâmetros de ocupação do solo constantes do ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, desta Lei;

V - Eixo de Comércio e Serviços E – ECSE: constituído por vias mostradas no mapa referido no *caput*, compreendendo:

a) comércio e serviços vicinais de interesse cotidiano, frequente e imediato, com baixo potencial de geração de tráfego e movimento e destinado às atividades de autônomos e profissionais liberais exercidas no próprio domicílio;

b) ocupação unifamiliar e bifamiliar de baixa densidade;

c) edificação com até 2 (dois) pavimentos;

d) permissíveis pequenas indústrias familiares não incômodas, nem nocivas ou perigosas;

e) parâmetros de ocupação do solo da zona a que pertence o lote.

§ 1.º Os parâmetros de uso e ocupação do solo nos Eixos de Comércio e Serviços – ECS – ficarão restritos ao lote lindeiro ao logradouro classificado como tal e não poderão ultrapassar 120,00m (cento e vinte metros) da profundidade do lote.

§ 2.º Em via classificada simultaneamente como Eixo Residencial B – ERB – e Eixo de Comércio e Serviços – ECS – prevalecem ambas as condições,



independentemente da categoria deste último.

§ 3.º Os lotes de esquina com frente para eixos de comércio e serviços poderão dispor na via lateral residencial unicamente de aberturas para iluminação e ventilação e para acesso de pedestres, ficando a frente comercial e os acessos de serviços, carga, descarga e garagens, voltados exclusivamente para a via comercial.

§ 4.º Nos lotes de esquina com frente para eixos de comércio e serviços, deverão ser obedecidos na via lateral os recuos do alinhamento predial exigidos nessa via para o uso residencial.

§ 5.º Os imóveis residenciais incorporados a imóveis comerciais lindeiros a Eixos de Comércio e Serviços ficam submetidos à restrição contida nos §§ 1.º e 2.º e deverão obedecer a Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação do lote original.

§ 6.º Será permitida nos Eixos de Comércio e Serviços A, B e C a instalação de casas de diversão noturna, mediante Relatório de Impacto de Vizinhança previamente aprovado e desde que possuam isolamento acústico e vagas para estacionamento de veículos, de acordo com a legislação pertinente em vigor.

§ 7.º As vias de contorno das praças nas áreas urbanas do Município ficam transformadas em Eixo de Comércio e Serviços E – ECSE.

§ 8.º Somente poderá ser criado novo eixo de comércio e serviços quando a via objeto da transformação pretendida atender as seguintes condições:

I - ter largura mínima de 20,00m (vinte metros) com uma pista de rolamento, no caso de rua;

II - ter largura mínima de 35,00m (trinta e cinco metros), com duas pistas de rolamento, quando se tratar de avenida;

III - guardar distância mínima de 200,00m (duzentos metros) de outro eixo criado anteriormente;

IV - não constituir via paisagística.

§ 9.º Excetua-se da restrição do inciso I do § 8.º deste artigo o Eixo de Comércio e Serviços E – ECSE – que, a critério do Município e ouvido o Conselho



Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, poderá ser adotado em via com largura mínima de 16,00m (dezesesseis metros).

§ 10. Quando o lote situado em Eixo Residencial e/ou Eixo de Comércio e Serviços for ocupado por comércio ou serviços e edifício residencial, e tiver fundo abrindo para via residencial, será permissível a utilização desta última para acesso e saída de veículos do edifício residencial.

Art. 14. Todas as atividades no Município de Maringá serão licenciadas pelo prazo determinado de 12 (doze) meses, renovável a critério da Municipalidade, com alvará de funcionamento sujeito a cassação a qualquer momento em caso de ocorrência de algum dos motivos abaixo:

- I - desvirtuamento da finalidade expressa no alvará;
- II - impacto ambiental negativo.

§ 1.º O alvará de funcionamento para atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços no Município fica condicionado a Laudo de Viabilidade prévio favorável à localização da atividade no lote, emitido pelo órgão municipal competente.

§ 2.º O alvará de funcionamento de que trata o § 1.º do *caput* não poderá ser substituído por nenhum outro documento, seja protocolo do requerimento de licenciamento, certidão ou laudo de viabilidade.

§ 3.º O funcionamento de qualquer atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços sem o necessário alvará de funcionamento do órgão municipal competente constitui infração à presente Lei e será objeto de embargo, além de multa à razão de R\$ 100,00 (cem reais) por metro quadrado de área do estabelecimento, a ser recolhida à conta do Fundo Municipal de Habitação.

§ 4.º A suspensão do embargo de que trata o parágrafo anterior dependerá do pagamento da multa correspondente e da regularização da atividade mediante a obtenção do respectivo Alvará de Licença.

§ 5.º Fica proibida a venda de bebidas alcoólicas para consumo no local, em estabelecimentos comerciais localizados a menos de 150,00m (cento e cinquenta metros) de distância dos portões de estabelecimentos de ensino superior.