



LEI COMPLEMENTAR N. 888/2011

Autor: Poder Executivo.

Substitui a Lei Complementar nº 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. 1º. 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. 2º. 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 e efeitos nocivos sobre a vizinhança, através da sua separação dos demais usos urbanos;
- V - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e sua relação com o entorno;
- VI - estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território;
- VII - ordenar o espaço construído para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana.

Art. 3º. A localização de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de prévio alvará de licença da Municipalidade.

§ 1º. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º. O alvará de funcionamento somente será concedido se forem obedecidas todas as leis e normas regulamentares pertinentes à permissão da atividade específica.

§ 3º. Serão mantidos os usos atuais das edificações, desde que licenciados pelo Município até a data de aprovação desta Lei, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

§ 4º. Serão respeitados os prazos dos alvarás de funcionamento já expedidos.

Seção II Das Definições

Art. 4º. Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundo;

Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Paraná.

§ 1º. As edificações referidas no *caput* deverão obedecer aos parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecidos nos anexos I e II desta Lei e as exigências do Código de Prevenção de Incêndios do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná, das normas da Agência Nacional de Vigilância Sanitária - ANVISA e dos demais órgãos federais e estaduais competentes.

§ 2º. No caso de divergência entre os parâmetros de uso e ocupação do solo desta Lei e as normas dos demais órgãos públicos, em relação a um mesmo assunto, prevalecerá o parâmetro mais restritivo entre eles.

§ 3º. Os postos de combustíveis, serviços de lavagem, lubrificação e reparos obedecerão às seguintes exigências:

I - somente poderão ser instalados em terrenos de esquina, tendo frente de 40,00 m (quarenta metros) e área de 1.200,00 m² (um mil e duzentos metros quadrados);

II – recuo de 2,00 m (dois metros) das divisas, dispensado no caso de escritório;

III – os boxes de lavagem, pulverização e lubrificação nos postos de combustíveis ou lava-jato obedecerão aos seguintes requisitos mínimos:

a) recuo frontal mínimo de 8,00 m (oito metros);

b) recuos laterais e de fundo de 5,00 m (cinco metros);

c) poderão ser dispensados os recuos a que se refere a alínea “b” deste inciso quando os boxes forem instalados em recintos cobertos e ventilados, contendo paredes de vedação nas divisas em toda a altura do recinto.

IV – a instalação de estabelecimentos destinados exclusivamente à lavagem de veículos, inclusive lava-jatos, deverá obedecer às seguintes condições:

a) permitida na Zona de Comércio Central – ZCC, na Zona de Comércio e Serviços – ZCS – e nos Eixos de Comércio e Serviços dos tipos A, B, C e D;

b) permitida a instalação interna ou anexa a posto de combustível, shopping centers, supermercados e estabelecimentos congêneres;

c) permitida a atividade de lanchonete, se concomitante à de lavagem de veículos ou lava-jato, desde que dotada de instalações sanitárias, conforme a legislação edilícia em vigor. (AC) **(o inciso IV e suas alíneas foram incluídos pela LC 960/2013)**

§ 4º. Nos estabelecimentos de ensino, as edificações guardarão a distância mínima de 3,00 m (três metros) das divisas laterais e de fundo do lote, com exceção das edificações de apoio, que obedecerão aos parâmetros da zona a que pertence o lote. **(incluído pela LC 916/2012)**

§ 5º. Nos estabelecimentos assistenciais de saúde, as edificações principais guardarão a distância mínima de 3,00 m (três metros) das divisas laterais e de fundo do lote, com exceção das edificações de apoio que obedecerão aos parâmetros da zona a que pertence o lote.

I – consideram-se edificações principais as enfermarias, quartos, salas de cirurgia e de curativos, compartimentos destinados a consulta ou tratamento de enfermos, velórios e outras de permanência prolongada compreendidas nesta designação;

II – nos estabelecimentos destinados a tratamento de doentes portadores de moléstias mentais ou contagiosas, as edificações guardarão a distância mínima de 10,00 m (dez metros) das divisas laterais e de fundo do lote. (AC) **(§ 5 e incisos foram incluídos pela LC 916/2012)**

Art. 28. As guaritas de segurança, nas edificações residenciais, comerciais ou industriais, poderão ser construídas na área destinada ao recuo frontal obrigatório, obedecidas as seguintes condições:

I - o escoamento das águas pluviais será efetuado exclusivamente para dentro dos limites do lote;

II - a projeção dos beirais deverá ficar dentro dos limites do lote;

~~III – a área construída máxima permitida será de 9,00 m² (nove metros quadrados), com largura máxima de 2,00 m (dois metros) no alinhamento predial; (original da LC 888/2011)~~

III - a área construída máxima permitida será de 15,00 m² (quinze metros quadrados), com largura máxima de 3,00 m (três metros) no alinhamento predial, sendo permitido o acréscimo de uma área coberta de 15 m² (quinze metros quadrados), em cada lateral para acesso de veículos;” (NR) (alterado pela LC 1022/2015)

IV – existência de instalações sanitárias internas privativas.

Art. 29. A localização no lote, dimensionamento e características construtivas das centrais de gás liquefeito de petróleo – GLP deverão obedecer as normas e recomendações pertinentes do Corpo de Bombeiros da Polícia Militar do Estado do Paraná, bem como as normas NBR 13523 e NBR 14024.

§ 1º. Nos edifícios comerciais e de habitação coletiva será obrigatória a instalação de tanques de armazenamento de gás, localizados no pavimento térreo.

§ 2º. Nos edifícios residenciais com mais de 100 (cem) unidades de moradia, cujo licenciamento depende de Relatório de Impacto de Vizinhança previamente aprovado, será obrigatória a previsão de vaga de estacionamento para caminhões de abastecimento de gás, no pavimento térreo e com acesso direto para o logradouro, dimensionada de acordo com as normas pertinentes em vigor.

§ 3º. Independentemente do número de unidades de moradia de qualquer edifício residencial, o reabastecimento da central de gás do edifício deverá ser feito em horário não comercial nos dias úteis.

Art. 30. Serão consideradas áreas não computáveis para cálculo do coeficiente de aproveitamento:

I - 100% (cem por cento) da área de recreação e lazer, a exemplo de salão de festas, sala de jogos, sala de ginástica, churrasqueira, piscina e instalações afins, desde que de uso comum;

II - 100% (cem por cento) da área de estacionamento de veículos em subsolo;

III - área destinada a estacionamento privativo da edificação que exceder o mínimo exigido em lei, quando localizada no pavimento térreo ou acima deste;

IV - terraços desprovidos de cobertura e utilizados exclusivamente como solário ou estendal, desde que de uso comum;

V - guaritas;

VI – o ático e o sótão, desde que não ultrapassando 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, até o limite de 70,00 m² (setenta metros quadrados);

VII - sacadas, até o limite de 10% (dez por cento) da área privativa da unidade de moradia;

VIII - floreiras, com até 0,60 m (sessenta centímetros) de projeção além das paredes;

IX - beirais com até 1,20 m (um metro e vinte centímetros) de projeção além das paredes.

Art. 31. A altura máxima das edificações no Município obedecerá ao contido na Lei Municipal nº 4694/98 – Zona de Proteção ao Aeroporto de Maringá, e respectivas alterações, e às disposições do Código Brasileiro do Ar e suas regulamentações.

Parágrafo Único. Quando da aprovação de projetos de edifícios residenciais, comerciais e de serviços, o interessado deverá solicitar à Municipalidade o fornecimento da Referência de Nível - RN do lote, para atendimento às exigências desta e da mencionada Lei Municipal nº 4694/98, e suas alterações, considerando-se, para tanto, o nível do passeio na mediana da testada do lote.

Art. 32. O alvará de funcionamento de qualquer atividade no Município abrange, quando do primeiro licenciamento, a localização e, nos exercícios subsequentes, apenas a fiscalização de funcionamento.

§ 1º. Será exigida a renovação do alvará de licença para localização sempre que ocorrer mudança no ramo de atividade, modificação nas características do estabelecimento ou transferência de local.

§ 2º É obrigatória a fixação do alvará de licença para localização no interior do estabelecimento, em local visível e acessível à fiscalização.

Art. 33. No processo de licenciamento de edificação em gleba que confine com fundo de vale, o empreendedor doará ao Município as faixas de terra correspondentes ao fundo de vale e à via paisagística, com as dimensões definidas na Lei de Parcelamento do Solo do Município, podendo sobre a área doada ser aplicado o instrumento da Transferência de Potencial Construtivo, calculada em 35% (trinta e cinco por cento) do total desta última.

Art. 34. É vedada a edificação em faixa do lote atingida por projeto de diretriz viária constante da Lei do Sistema Viário Básico do Município.

~~**Art. 35.** Ao imóvel urbano não parcelado, não edificado, não utilizado ou sub-utilizado, situado na sede municipal, nas sedes dos distritos de Floriano e Iguatemi, no Jardim São Domingos e na Venda 200, poderão ser aplicados os instrumentos previstos nos artigos 110 até 122 da Lei Complementar nº 632/2006 – Plano Diretor de Maringá. (Texto original da LC 888/2011)~~

Art. 35. Ao imóvel urbano não parcelado, não edificado, não utilizado ou subutilizado, situado na sede municipal, nas sedes dos distritos de Floriano e Iguatemi, no Jardim São Domingos e na Venda 200, serão aplicados os instrumentos previstos nos artigos 110 até 122 da Lei Complementar nº 632/2006 – Plano Diretor de Maringá. (NR) (alterado pela LC 935/2012)

Art. 36. Os casos omissos na presente Lei serão dirimidos pelo Município, ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, criado pela Lei Complementar nº 632/2006.

Art. 37. Integram e complementam a presente Lei os seguintes anexos:

- I - ANEXO I – TABELA DE USOS DO SOLO;
- II - ANEXO II – TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO;
- III - ANEXO III – ZONEAMENTO DO USO DO SOLO DE MARINGÁ;
- IV - ANEXO IV – ZONEAMENTO DO USO DO SOLO DE FLORIANO;
- V - ANEXO V – ZONEAMENTO DO USO DO SOLO DE IGUATEMI;
- VI – ANEXO VI – ZONEAMENTO DO USO DO SOLO DO JARDIM SÃO DOMINGOS;
- VII – ANEXO VII – ZONEAMENTO DO USO DO SOLO DA VENDA 200.

Art. 39. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 40. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis Complementares nº. 331/99, 340/00, 434/02, 447/03, 458/03, 500/04, 575/05, 576/05, 578/05, 583/05, 586/05, 623/06, 686/07, 694/07, 696/07, 701/07 713/08, 720/08, 723/08, 759/09, 789/09, 797/10 no que couber, 799/10 no que couber, 828/10, 832/10, 837/10, 872/11, 877/11 e as Leis Ordinárias 7629/2007 e 8556/2010.

Paço Municipal Silvio Magalhães Barros, 26 de julho de 2011

Silvio Magalhães Barros II
Prefeito Municipal

Rodrigo Valente Giublin Teixeira
Chefe de Gabinete

José Luiz Bovo
Secretário de Gestão

Walter José Progiante
Secretário de Planejamento

OBS: Na última página deste documento está a tabela final de uso e ocupação do solo, com todas as alterações