



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

MENSAGEM DE LEI N° 69/2022.

Maringá, 14 de junho de 2022.

Exmo. Senhor Presidente:

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação desta Colenda Câmara Municipal, Projeto de Lei Complementar que tem por objetivo criar e regulamentar a Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale no âmbito da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Maringá. Com isso, pretende-se, finalmente, dar um tratamento adequado de transição àqueles imóveis que, a partir de 2011, foram classificados como Zonas de Proteção Ambiental, impossibilitando edificações, ampliações e mesmo reformas, o que têm gerado inúmeros conflitos até hoje, mais de 10 anos depois da edição da lei.

Para tanto, destaca-se que desde o ano de 2019 têm sido realizados estudos para encontrar uma melhor forma de solucionar esse tema tão complexo que coloca a proteção ambiental, direitos de moradia e de propriedade privada em choque.

A cidade de Maringá é nacionalmente reconhecida pelos seus corredores de biodiversidade e pela adoção das vias paisagística, que tem por objetivo proteger os cursos d'água e nascentes que perpassam pelo ambiente urbano servindo, também, como áreas de permeabilidade, o que garante um melhor escoamento de águas pluviais situação.

Assim, conforme consta dos documentos juntados no Processo SEI nº 01.03.00014695/2022.81, digitalizados a partir do Processo Administrativo nº 73747/2019, de 01.01.2019, o Instituto de Planejamento Urbano de Maringá designou comissão e elaborou propostas que foram reiteradamente encaminhadas ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT, bem como ao Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente de Maringá - COMDEMA, para que tais colegiados pudessem exarar suas contribuições.

Através do estudo, foram levantados os imóveis que antes de 2011 já possuíam um grau de ocupação, já que anteriormente aprovados como áreas passíveis de serem edificadas, ainda que com parâmetros de densidade mais baixos se comparados com as outras zonas residenciais. Portanto, a solução final foi aquela no sentido de possibilitar uma ocupação, precedida de estudos ambientais, em áreas mais consolidadas, permanecendo como áreas de proteção ambiental naquelas que ainda não passaram por parcelamento do solo tipo loteamento e que não apresentavam um grau mínimo de ocupação.

Destaca-se, ainda, que nos termos do art. 3º, I, da Lei Complementar nº 934, 21 de dezembro de 2012, foi realizada audiência pública na data de 16.12.2021.

Por fim, justifica-se a alteração da nomenclatura, de Zona de Proteção Ambiental Passível de Edificação, para Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale, já que a primeira opção poderia contradizer os objetivos que se pretende com restrições de ordem ambiental, tão importantes e sensíveis para a política pública ambiental e urbanística da Cidade de Maringá. A mudança, no entanto, não alterou a substância da lei que foi amplamente debatida com todos os interessados.

Diante do exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação deste Projeto de Lei, aproveito o ensejo para renovar meus protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Casa de Leis.

Atenciosamente,

Excelentíssimo Senhor:
MARIO MASSAO HOSSOKAWA
Presidente da Câmara Municipal de Maringá
NESTA



Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas, Secretário de Governo**, em 28/06/2022, às 17:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas, Prefeito Municipal**, em 29/06/2022, às 14:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0382338** e o código CRC **7CC34533**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

Estado do Paraná

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº

Autoria: Poder Executivo.

Cria e regulamenta a Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale - ZPE-FV no âmbito da Lei Complementar nº 888/2011 que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Maringá.

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

LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Fica regulamentada a Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale ZPE-FV de que trata o inciso IX, do art. 7º, da Lei Complementar nº 888, de 26 de julho de 2011, inserida pelo art. 11 desta Lei.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo da ZPE-FV incidem exclusivamente sobre os lotes que constam no mapa do Anexo I e Memorial Descritivo do Anexo II.

Art. 2º A criação da ZPE-FV, localizada atualmente em macrozoneamento de proteção ambiental, tem por objetivo dar tratamento de transição e compatibilização de uso e ocupação em espaços específicos do território, nos termos do art. 52, inciso III, da Lei Complementar nº 632, de 06 de outubro de 2006 - Plano Diretor, com o fim de buscar o uso sustentável, caracterizado por preservar e promover a biodiversidade biológica, assegurar a interação sócio-ambiental já estabelecida, preservar o patrimônio paisagístico construído no processo de planejamento urbano participativo, proteger os recursos hídricos, nos tramos superior, médio e baixo dos canais hídricos, atenuar a erosão das terras, proteger sítios de excepcional beleza, de valor científico, histórico e arqueológico, asilar exemplares da fauna ou flora, manter o ambiente necessário à vida das populações, assegurar condições de bem-estar ambiental, contribuir numa distribuição espacial igualitária das áreas verdes de acesso público, potencializar a capacidade hidrelétrica e sua integração socioambiental, promover o desenvolvimento econômico sustentável e contribuir na percepção espacial da cidade de Maringá como cidade planejada.

Art. 3º Para efeito de aplicação da presente Lei, são adotadas as seguintes definições:

Área edificável do lote: área do lote passível de edificação, sendo uma fração mínima 300 m² (trezentos metros quadrados), descontada a APP;

Área de Preservação Permanente (APP): conforme definido no art. 4º e ss. da Lei Federal no 12.651/2012 – Código Florestal Brasileiro;

Lotes privados em fundo de vale: lotes cuja propriedade seja de pessoa física ou jurídica oriundos de parcelamentos anteriores a 26 de julho de 2011 situados entre a via paisagística e o fundo de vale;

Via paisagística: via que se desenvolve acompanhando o leito dos cursos d'água, a uma distância mínima de 60,00m (sessenta metros) de suas margens e nascentes, e que delimita as áreas de fundo de vale;

Uso sustentável: admite-se, dentro de parâmetros urbanísticos, o uso do ambiente de maneira a garantir a perenidade dos recursos ambientais renováveis e dos processos ecológicos, mantendo a biodiversidade e os demais atributos ecológicos de forma socialmente justa e economicamente viável.

Sustentabilidade: Condição de uso e ocupação do solo que assegura a justa distribuição dos benefícios e ônus na utilização dos recursos naturais e bens socioambientais; na preservação e recuperação ambiental; e no desenvolvimento das atividades econômicas, para o bem-estar da população atual e das gerações futuras;

Art. 4º As ZPE-FV serão aquelas delimitadas no mapa do Anexo I e descritas no Anexo II, permanecendo vedada a construção no restante dos lotes situados em ZP01, sendo admitidas apenas edificações que se destinem estritamente ao apoio às funções dos parques e reservas florestais.

Art. 5º Os lotes de propriedade de pessoa física ou jurídica em fundo de vale onde não houver incidência de ZPE-FV permanecerão com o zoneamento existente até a data da promulgação dessa lei e poderão requerer a Transferência de Potencial Construtivo instituído pelo Plano Diretor – Lei 632/2006 e regulamentado por legislação específica.

CAPÍTULO I

DA REGULARIZAÇÃO, AMPLIAÇÃO E REFORMA

Art. 6º Todo lote privado em fundo de vale que esteja inserido na ZPE-FV e que possua edificações construídas nos lotes constantes no mapa do Anexo I e Memorial Descritivo do Anexo II, poderá reformar, regularizar ou ampliar a construção existente mediante aprovação do protocolo direcionado à secretaria responsável pela aprovação de projetos solicitando a viabilidade da edificação contendo no mínimo:

I – documentos pessoais do interessado compreendido por:

a) se pessoa Física, cópia do RG e CPF;

b) se Pessoa Jurídica, cópia do Contrato Social com a última alteração consolidada ou Certidão Simplificada da Junta Comercial atualizada, além de cópia do RG e CPF de um dos responsáveis legais;

II – documentos referentes ao lote compreendido por:

a) relatório técnico ambiental georreferenciado referente a área total do lote contendo a quantificação e a qualificação dos dados ambientais a fim de se delimitar a área de APP, a área aproveitável do lote e a existência de área de servidão – além de cópia do comprovante de anotação de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo relatório;

b) matrícula ou transcrição atualizada (últimos 90 dias) que comprove a propriedade do lote anterior à 26 de junho de 2011, não sendo aceitas transferências de propriedade, excluídas as transferências por herança, posteriores a esta data contendo a averbação de Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal, quando houver estas áreas no imóvel;

c) comprovante de ligação à rede de água potável e iluminação pública;

d) outros documentos hábeis que comprovem a data da construção ou outros documentos relativos ao financiamento imobiliário, aquisição de materiais de construção referentes às construções situadas no lote.

Parágrafo Único. Caso seja constatada que a construção seja posterior a 26 de junho de 2011 será firmado um Termo de Ajuste de Conduta - TAC a ser regulamentado através de resolução da Secretaria competente e aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT sendo vedada a emissão de notificações durante o encaminhamento do processo.

Art. 7º Os lotes situados em ZPE-FV e que tiverem a aprovação da viabilidade da edificação emitida pela secretaria responsável pela aprovação de projetos poderão regularizar, ampliar e reformar desde cumpram os seguintes padrões de uso e ocupação do solo:

I - serão permitidas somente residências unifamiliares e bifamiliares, comércio e serviços com alvará de funcionamento vigente até a data da aprovação dessa Lei;

II - a edificação não poderá ter solos escavados;

III - a edificação deverá obedecer aos parâmetros de ocupação do solo a seguir;

a) não serão permitidas edificações na faixa correspondente a uma largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado dos cursos d'água e um círculo de 50,00m (cinquenta metros) de raio em torno das nascentes, sendo obrigatória a recomposição e manutenção da mata ciliar e averbação em matrícula da Área de Preservação Permanente;

b) da área restante do lote, 30% situados junto à faixa referida no inciso anterior, poderão ser utilizados para área de lazer, sem cobertura e com 50%, no mínimo, de permeabilidade, podendo o 70% restantes receber edificação, desde que com uma taxa de ocupação máxima de 50%.

IV - a área de APP terá sua cobertura arbórea preservada pelo proprietário do lote ou recomposta, a suas expensas, onde a vegetação nativa estiver ausente;

V - a divisa da APP e a área edificável do lote será objeto de fechamento, com alambrado ou vedação similar, o qual será executado a expensas do proprietário do lote, de acordo com a orientação do órgão ambiental do Município.

Parágrafo único. As edificações objeto de regularização que não atendam na íntegra os parâmetros de ocupação do solo descritos no inciso III deste artigo poderão solicitar a aplicação de medida compensatória, nos termos da Lei 1.045/2016 (Código de Edificações e Posturas Básicas) e do Decreto 639/2019, para regularização de edificação existente.

CAPÍTULO II

DA CONSTRUÇÃO

Art. 8º Todo lote particular em fundo de vale que esteja inserido na ZPE-FV poderá construir mediante aprovação do protocolo direcionado à secretaria responsável pela aprovação de

projetos solicitando a viabilidade da edificação contendo no mínimo:

I – documentos pessoais do interessado compreendido por:

a) se pessoa Física, cópia do RG e CPF;

b) se Pessoa Jurídica, cópia do Contrato Social com a última alteração consolidada ou Certidão Simplificada da Junta Comercial atualizada, além de cópia do RG e CPF de um dos responsáveis legais;

II - relatório técnico ambiental georreferenciado referente a área total do lote contendo a quantificação e a qualificação dos dados ambientais a fim de se delimitar a área de APP, a área edificável do lote e a existência de área de servidão – além de cópia do comprovante de anotação de responsabilidade técnica do profissional responsável pelo relatório;

III - matrícula ou transcrição atualizada (últimos 90 dias) que comprove a propriedade do lote anterior à 26 de junho de 2011, não sendo aceitas transferências de propriedade, excluídas as transferências por herança, posteriores a esta data contendo a averbação de Áreas de Preservação Permanente e Reserva Legal, quando houver estas áreas no imóvel;

IV - comprovante de pagamento dos últimos três meses relativo ao pagamento de taxas de rede de água potável e taxa de iluminação pública;

V – caso não haja disponibilidade de esgotamento sanitário através da concessionária responsável, o proprietário do imóvel deverá apresentar documento que comprove a anuência e aprovação do projeto nos órgãos competentes para instalação de sistema alternativo de esgotamento sanitário;

VI – caso não haja disponibilidade de condução das águas pluviais para as galerias existentes o proprietário do imóvel deverá apresentar documento que comprove a anuência da secretaria competente para a adquirir sistema de drenagem e armazenamento de águas pluviais alternativo;

Art. 9º Os lotes privados situados em ZPE-FV e que tiverem a aprovação da viabilidade da edificação emitida pela secretaria responsável pela aprovação de projetos poderão construir desde cumpram os seguintes padrões de uso e ocupação do solo:

I – serão permitidas somente edificações para fins exclusivamente residenciais unifamiliares, vedado outros usos;

II - não serão permitidas alterações no perfil topográfico do lote como corte e o aterramento;

III – é vedada a execução de subsolos escavados;

IV – a edificação obedecerá aos seguintes parâmetros de ocupação do solo:

a) frente mínima do lote: 12,00m (doze metros);

b) altura máxima da edificação: térreo mais um pavimento;

c) coeficiente máximo de aproveitamento do lote: 0,35 da área edificável do lote;

d) taxa máxima de ocupação do solo: 50% (cinquenta por cento) da área edificável do lote;

e) recuo frontal mínimo: 3,00m (três metros);

f) recuo lateral mínimo sem abertura: dispensado se a divisa lateral for contígua a outro lote e 3,00m (três metros) se a divisa lateral for contígua a APP;

g) recuo lateral mínimo com abertura: 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) se a divisa lateral for contígua a outro lote e 3,00m (três metros) se a divisa lateral for contígua a APP;

h) recuo de fundo mínimo: 5,00m (cinco metros) da APP;

i) taxa de permeabilidade mínima: 20% (vinte por cento), preferencialmente situada contígua à APP;

V - a área de APP terá sua cobertura arbórea de espécies nativas do bioma da Mata Atlântica preservada pelo proprietário do lote ou recomposta, a suas expensas de acordo com a resolução SEMA no 01/2017 e suas alterações;

VI - a divisa da APP e a área útil do lote será objeto de fechamento, com alambrado ou vedação similar, o qual será executado a expensas do proprietário do lote, de acordo com a definição do órgão ambiental do Município da secretaria competente.

Art. 10. Será vedada a subdivisão dos lotes classificados como ZPE-FV.

Art. 11. Fica inserido o inciso IX, ao art. 7º, da Lei Complementar nº 888, de 26 de junho de 2011, com a seguinte redação:

Art. 7º [...]

IX - Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale - ZPE-FV: datas de terras que já passaram por processo de parcelamento do solo, localizadas entre um curso d'água e uma via paisagística, devidamente identificadas em mapa auxiliar e memorial descritivo, e que mediante levantamento ambiental georreferenciado for identificado que na porção que excede a APP até a via paisagística haja a área mínima estabelecida por essa regulamentação, fica autorizada a regularização, ampliação e edificação com padrões construtivos de baixa densidade, em razão de notória ocupação antrópica anterior a 26 de julho de 2011, nos termos de lei específica.

Art. 12. Fica alterada a definição de fundo de vale, que consta do artigo 4º da Lei Complementar nº 888, de 26 de julho de 2011, com a seguinte redação:

Art. 4º [...]

fundo de vale: área não edificável compreendida entre um curso d'água e uma via paisagística, podendo haver exceção da não edificabilidade para os lotes classificados como Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale - ZPE-FV, nos termos de legislação específica.

Art. 13. Fica alterada a definição de fundo de vale, que consta do artigo 4º da Lei Complementar nº 889, de 27 de julho de 2011, com a seguinte redação:

Art. 4º [...]

fundo de vale: área não edificável compreendida entre um curso d'água e uma via paisagística, podendo haver exceção da não edificabilidade para os lotes classificados como Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale - ZPE-FV, nos termos de legislação específica.

Art. 14. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 15. Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal, 13 de junho de 2022.



Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas, Secretário de Governo**, em 28/06/2022, às 17:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas, Prefeito Municipal**, em 29/06/2022, às 14:24, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001](#) e [Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0378105** e o código CRC **7B68572C**.