



CÂMARA MUNICIPAL DE MARINGÁ
Avenida Papa João XXIII, 239 - CEP 87010-260 - Maringá - PR - <http://www.cmm.pr.gov.br>

AUTÓGRAFO

A Câmara Municipal de Maringá, Estado do Paraná, aprovou e eu, Presidente, encaminho ao Prefeito Municipal o seguinte:

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N. 1.468.

Autoria: Poder Executivo.

Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo no Município de Maringá e dá outras providências.

TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

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, em especial os requisitos da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá, sendo parte integrante desta e revisada com base nos seus princípios, objetivos e diretrizes.

CAPÍTULO I DOS OBJETIVOS GERAIS

Art. 2.º Esta Lei tem por objetivos:

- I – promover o exercício da função social da cidade e da propriedade;
- II – disciplinar a implementação dos elementos presentes na paisagem urbana e sua relação com o seu entorno;
- III – estimular a adoção de atributos urbanísticos em todo o território;
- IV – aprimorar a urbanidade e a vitalidade dos espaços urbanos, incentivando a preservação ambiental e cultural, bem como a adequação, integração e complementação das atividades;
- V – compatibilizar o uso e a ocupação do solo com o interesse cultural, histórico, paisagístico e social;
- VI – estimular a adoção de soluções baseadas na natureza (SBN) no processo de desenvolvimento urbano, a fim de promover o desenvolvimento sustentável para as presentes e futuras gerações;
- VII – compatibilizar o desenvolvimento urbano com as condições naturais do território,

com a infraestrutura básica, com a capacidade de ampliação desta infraestrutura e dos serviços públicos e com a demanda habitacional do Município, visando ao desenvolvimento sustentável;

VIII – minimizar o impacto de atividades potencialmente geradoras de incômodo e efeitos nocivos sobre a vizinhança, através da sua separação ou compatibilização com os demais usos urbanos.

CAPÍTULO II

DO USO DO SOLO

Seção I

Das Disposições Gerais do Uso do Solo

Art. 3.^º O uso do solo é o conjunto das diversas atividades a serem instaladas no território municipal, implicando a apropriação para cada zona do território, considerando a tipologia e o porte, bem como a incomodidade, nocividade e periculosidade.

§ 1.^º O uso do solo deve disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, salubridade, higiene e bem-estar da comunidade.

§ 2.^º É permitida, mediante interesse público, a instalação de equipamentos comunitários, equipamentos urbanos e áreas de recreação, esportes e lazer em quaisquer zonas, setores ou eixos das áreas urbanas do Município, a critério da Administração Municipal, desde que localizados em terrenos públicos.

§ 3.^º Deve ser garantida a continuidade do prolongamento das vias existentes ou das diretrizes viárias básicas previstas na Lei do Sistema Viário Básico Municipal.

Seção II

Das Categorias de Uso

Art. 4.^º Para efeito desta Lei, e atendendo aos requisitos da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá, o uso do solo fica classificado em:

- I – residencial;
- II – não residencial;
- III – misto.

Art. 5.^º Considera-se uso residencial aquele destinado à moradia unifamiliar, bifamiliar e multifamiliar, institucional ou temporária.

Art. 6.^º Considera-se uso não residencial aquele destinado ao exercício das atividades industrial, comercial, de prestação de serviços, institucionais, agrossilvopastorais, de recuperação e manejo ambiental.

Parágrafo único. Nos usos não residenciais também estão incluídos usos específicos, assim classificados por sua natureza, porte ou localização.

Art. 7.^º Considera-se uso misto aquele constituído no mesmo lote ou na mesma edificação por mais de um uso, residencial e não residencial, ou por mais de uma atividade não residencial.

Art. 8.^º Em qualquer zona, setor ou eixo é admitido o uso do mesmo lote por mais de uma edificação ou atividade, desde que permitida ou permissível, e que sejam atendidas, em cada caso, as características e exigências estabelecidas nesta Lei e demais diplomas legais.

Art. 9.^º Os usos e atividades que se instalarem no território municipal deverão obedecer às condições estabelecidas nos incisos I, II e III do art. 4.^º, determinadas em função dos:

- I – objetivos das zonas, setores e eixos;
- II – níveis de incomodidade, nocividade e periculosidade;
- III – porte;
- IV – parâmetros urbanísticos.

Parágrafo único. As edificações em área urbana só poderão ser construídas em lotes servidos por infraestrutura básica, seguindo critérios da Lei Complementar de Parcelamento do Solo.

Art. 10. Os usos e atividades deverão atender aos objetivos, requisitos e parâmetros urbanísticos definidos nesta Lei.

Art. 11. Para cada zona, setor e eixo, existirão atividades permitidas, permissíveis e proibidas, conforme critérios definidos nesta Lei, que deverão ser regulamentadas por meio de decreto, obedecidas as seguintes condições:

- I – deverá ser utilizado o critério da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE e o seu respectivo grau de risco;

- II – não poderá contrariar os objetivos das zonas, setores e eixos;

- III – deverá ser submetido à análise prévia e parecer favorável do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT.

Parágrafo único. Quando o critério da Classificação Nacional de Atividades Econômicas - CNAE não for suficiente para diferenciar os diferentes tipos de atividades, dada a amplitude do conceito, poderá ser criada regra diferenciada para empreendimentos de menor porte, mediante aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT.

Art. 12. Será instituída comissão permanente, sob a presidência da Secretaria Municipal de Fazenda, para a revisão anual do decreto que regulamenta os usos permitidos e permissíveis, bem como para a análise dos usos permissíveis e sua instrução ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT.

Art. 13. Os empreendimentos que objetivarem usos permissíveis serão analisados, em grau de recurso, pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT, ouvidos os demais órgãos competentes, que, quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação menos restritivos do que aqueles estabelecidos nesta Lei, a considerar:

- I – adequação à zona, setor ou eixo onde será implantada a atividade;

- II – eventual ocorrência de conflitos no entorno de implantação da atividade, levando em consideração potenciais prejuízos à segurança, sossego e saúde dos habitantes do entorno e ao sistema viário.

Seção III

Dos Usos Residenciais

Art. 14. Os usos residenciais, conforme o tipo da edificação e a ocupação no lote, são classificados em:

- I – uso unifamiliar: uma moradia no lote;

- II – uso bifamiliar: 02 (duas) moradias no lote, isoladas ou não;

- III – conjunto unifamiliar em série: agrupamento residencial horizontal constituído por mais de 02 (duas) moradias unifamiliares, isoladas ou geminadas, em um mesmo lote, podendo ser paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

- IV – uso multifamiliar: edificação com mais de 02 (duas) unidades residenciais

autônomas agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso comum ao logradouro público;

V – uso residencial institucional: edificação habitacional destinada à assistência social, saúde e/ou educação, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e população em vulnerabilidade;

VI – uso residencial temporário: edificação destinada a receber hóspedes ou moradores mediante remuneração, com tempo de permanência igual ou superior a 1 (um) dia, tais como hotel, apart-hotel, pensão, pensionato, entre outros.

§ 1.º Será permitido o uso concomitante, em edificações de uso unifamiliar e bifamiliar, de profissionais liberais autônomos e trabalhadores autônomos, desde que não incômodas, nocivas ou perigosas.

§ 2.º Será permissível o uso concomitante, em edificações em conjuntos unifamiliares em série e edificações de uso multifamiliar, de profissionais liberais autônomos e trabalhadores autônomos, desde que não incômodas, nocivas ou perigosas e conforme regramentos estabelecidos pela Lei Federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Subseção I

Do Uso Unifamiliar

Art. 15. O padrão de uso unifamiliar é composto pelas edificações para uso residencial com até 2 (dois) pavimentos, tendo no máximo uma unidade no mesmo lote, permitida a construção de subsolo, o aproveitamento sob o telhado, na forma de sótão, e o aproveitamento da laje do último pavimento, desde que não coberta, conforme regramento a ser estabelecido no Código de Edificações e Posturas Básicas.

Subseção II

Do Uso Bifamiliar

Art. 16. O padrão de uso bifamiliar é composto pelas edificações para uso residencial, tendo no máximo duas unidades de uso independente no mesmo lote, com até 2 (dois) pavimentos, permitida a construção de subsolo, o aproveitamento sob o telhado, na forma de sótão, e o aproveitamento da laje do último pavimento, desde que não coberta, conforme regramento a ser estabelecido no Código de Edificações e Posturas Básicas.

Art. 17. Deverão ser observadas as seguintes condições:

I – na ocupação bifamiliar, as residências deverão permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio;

II – a ocupação bifamiliar é representada pelas seguintes modalidades:

a) 2 (duas) residências no lote com frente para o logradouro, geminadas ou não;

b) 1 (uma) residência na frente e 1 (uma) no fundo do lote, com acessos independentes para o logradouro;

c) 2 (duas) residências sobrepostas, com 1 (um) pavimento cada, tendo ambas acessos independentes para o logradouro.

§ 1.º A subdivisão do lote na condição referida na alínea "a" do inciso II do *caput* poderá ocorrer apenas se atendidas às regras dispostas na Lei de Parcelamento do Solo de Maringá.

§ 2.º Na impossibilidade do atendimento do disposto no § 1.º, será permitida a constituição de condomínio.

§ 3.º Na ocupação bifamiliar prevista nas alíneas "b" e "c" do inciso II do *caput*, as

residências deverão permanecer em propriedade de uma só pessoa ou em condomínio.

§ 4.^º Os lotes resultantes da subdivisão de residências previsto no § 1.^º deverão ter uso unifamiliar e a nova condição de uso deverá ser gravada na matrícula imobiliária.

Subseção III

Do Conjunto Unifamiliar em Série

Art. 18. Os conjuntos unifamiliares em série serão permitidos em lotes com área total de até 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

§ 1.^º Poderão ser admitidos pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT, ouvido o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maringá - IPPLAM, em lotes com área superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados).

§ 2.^º No caso previsto no § 1.^º, o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maringá - IPPLAM poderá lançar novas diretrizes de arruamento, cujas áreas deverão ser transferidas ao Município e implantadas pelo empreendedor, se assim exigir o interesse público.

Art. 19. A área total construída da unidade habitacional individual, excluídas as áreas descobertas, para fins de aprovação do conjunto unifamiliar em série, não poderá ser inferior a 50,00m² (cinquenta metros quadrados).

Parágrafo único. As edificações que se enquadrem como conjunto unifamiliar em série, *kitnets* ou edificações para habitação temporária poderão ter dispensada a área mínima de que trata o *caput*, consultado o IPPLAM e o CMPGT.

Art. 20. O conjunto unifamiliar em série poderá ter mais de 1 (uma) testada e apenas 1 (uma) fachada principal.

Parágrafo único. O regramento para a implementação de conjuntos unifamiliares em série será estabelecidos pelo Código de Edificações e Posturas Básicas.

Subseção IV

Uso Multifamiliar

Art. 21. O padrão de ocupação multifamiliar equivale ao uso residencial em edificações destinadas à habitação correspondente a mais de 2 (duas) unidades habitacionais por lote, podendo estas estar agrupadas horizontal ou verticalmente.

Art. 22. A ocupação multifamiliar pode ser constituída pelos edifícios residenciais ou de uso misto, permitida a construção em subsolo.

Subseção V

Uso Residencial Institucional

Art. 23. O padrão de uso residencial institucional é composto pelas edificações de assistência social, saúde e/ou educação, destinadas ao abrigo temporário ou permanente de população em situação de vulnerabilidade, tendo características específicas quanto às condicionantes de uso.

Parágrafo único. As demais definições e regramentos deverão ser determinados em legislação específica.

Subseção VI

Uso Residencial Temporário

Art. 24. O uso residencial temporário compreende edificações privadas destinadas a receber hóspedes mediante remuneração.

§ 1.º O uso residencial temporário é caracterizado pelo tempo de permanência superior a 1 (um) dia.

§ 2.º As edificações de uso temporário caracterizam-se pela segmentação da edificação em unidades independentes sem constituição de condomínio, podendo dispor de serviços de uso coletivo, remunerados ou não.

Seção IV

Dos Usos Não Residenciais

Art. 25. Os usos não residenciais, conforme o tipo das atividades, classificam-se em:

I – comunitário;

II – comercial;

III – serviços;

IV – comércio e serviço específico;

V – indústria;

VI – agrossilvopastoril.

Art. 26. As edificações destinadas a fins religiosos, de qualquer culto, estão dispensadas da análise de localização.

Parágrafo único. As demais definições e regramentos aplicáveis a essas edificações deverão ser estabelecidos por legislação específica.

Subseção I

Do Porte dos Usos Não Residenciais

Art. 27. Considera-se como porte a área computável onde se desenvolve a atividade.

Art. 28. Conforme o porte, os usos não habitacionais são classificados em:

I – pequeno porte: até 1.000,00m² (mil metros quadrados);

II – médio porte: de 1.000,00m² (mil metros quadrados) até 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados);

III – grande porte: superior a 2.500,00m² (dois mil e quinhentos metros quadrados).

Subseção II

Do Padrão de Incomodidade dos Usos Não Residenciais

Art. 29. Os usos não residenciais classificam-se de acordo com padrão de incomodidade em:

I – perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo

pessoas ou propriedades circunvizinhas;

II – nocivos: os que possam prejudicar a saúde ou produzir resíduos sólidos, líquidos ou gasosos que poluem a atmosfera, cursos d'água e solo, resultantes da manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos;

III – incômodos: os que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego e que causem incômodos à vizinhança, para além da finalidade urbanística da zona, setor ou eixo;

IV – não incômodos, nocivos ou perigosos: compatíveis com a finalidade urbanística da zona, setor ou eixo.

Parágrafo único. Os critérios para análise de incomodidade são aqueles estabelecidos pela Lei Geral do Plano Diretor.

Art. 30. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza perigosa, incômoda ou nociva dependerá de licença ambiental expedida pelo órgão competente.

CAPÍTULO III DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção Única

Das Disposições Gerais da Ocupação do Solo

Art. 31. A ocupação do solo regula a relação entre a área do lote e os parâmetros definidos para a edificação, quer isolada ou agrupada, visando favorecer a estética urbana, assegurar o conforto ambiental, a permeabilidade do solo, a mobilidade urbana e o equilíbrio da densidade urbana.

Art. 32. A ocupação do solo é o conjunto de parâmetros para ocupação dos lotes em cada zona, setor e eixo, segundo o estabelecido no Anexo II - Quadro de Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, desta Lei.

CAPÍTULO IV DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Seção Única

Das Disposições Gerais dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 33. Para efeitos desta Lei, em cada zona, setor ou eixo, os critérios de implantação da edificação no terreno são estabelecidos pelos seguintes parâmetros de ocupação:

- I – dimensão mínima do lote;
- II – altura máxima da edificação;
- III – coeficiente de aproveitamento;
- IV – taxa máxima de ocupação do lote;
- V – taxa mínima de permeabilidade no lote;
- VI – afastamento mínimo das divisas;
- VII – recuo frontal.

Subseção I
Da Dimensão Mínima do Lote

Art. 34. A dimensão mínima do lote é a estabelecida para fins de parcelamento do solo, uso e ocupação e é indicada pela testada e área mínima, regrada para meio de quadra ou esquina.

Parágrafo único. Os casos referentes à dimensão e à área dos lotes integrantes de loteamentos aprovados antes da vigência de legislações que estipulem frações mínimas superiores às suas dimensões não serão prejudicados pela superveniência das novas legislações, e os casos excepcionais que estejam sendo inviabilizados serão submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT, que poderá definir parâmetros urbanísticos mínimos necessários para a ocupação dos referidos lotes.

Subseção II
Da Altura Máxima da Edificação

Art. 35. A altura máxima da edificação é a dimensão compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, aí incluídas as antenas exploradas comercialmente.

Parágrafo único. São estabelecidos os seguintes critérios para a limitação da altura das edificações:

I – uso unifamiliar, bifamiliar e conjunto unifamiliar em série: 11,00m (onze metros);

II – embasamento de edifício: 10,00m (dez metros);

III – edifício: conforme estabelecido pela zona, setor ou eixo, observando-se que:

a) para fins de cálculo da altura dos edifícios, ela deverá ser tomada considerando o nível do piso do térreo da edificação e o nível do teto do último pavimento de uso comum ou privativo, excluídos os pavimentos técnicos, salvo quando disposto em contrário nesta Lei;

b) os pavimentos técnicos referem-se às caixas d'água, bariletes, pavimento de acesso, de manutenção dos elevadores ou antenas e campanários, que poderão alcançar, no máximo, 10m (dez metros) de altura.

IV – uso residencial institucional e uso residencial temporário: conforme estabelecido pela zona, setor ou eixo;

V – edificações não residenciais: conforme estabelecido pela zona, setor ou eixo.

Subseção III
Do Coeficiente de Aproveitamento

Art. 36. O coeficiente de aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade mínima e máxima de metros quadrados que podem ser construídos em planos horizontais e são definidos nesta Lei como:

I – coeficiente de aproveitamento mínimo;

II – coeficiente de aproveitamento básico;

III – coeficiente de aproveitamento máximo.

Art. 37. O coeficiente de aproveitamento mínimo é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, abaixo do qual ele será considerado subutilizado.

Art. 38. O coeficiente de aproveitamento básico é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, sendo permitido o seu uso de maneira não onerosa.

Art. 39. O coeficiente de aproveitamento máximo é a relação entre a área edificada, excluída a área não computável, e a área do lote, outorgado onerosamente ou mediante atendimento das condicionantes urbanísticas e a capacidade de suporte da infraestrutura.

Parágrafo único. Sua efetivação é condicionada à aquisição de potencial construtivo adicional por meio da outorga onerosa ou gratuita do direito de construir, ou da transferência do direito de construir.

Subseção IV

Da Taxa Máxima de Ocupação

Art. 40. A taxa máxima de ocupação é a relação percentual entre a projeção da edificação e a área do terreno, tendo valor limitado a depender da zona, setor ou eixo em que se insere a edificação.

Subseção V

Da Taxa Mínima de Permeabilidade do Lote

Art. 41. A área permeável mínima é o percentual da área do lote que deve ser mantida permeável.

Art. 42. A área permeável mínima, excepcionalmente, poderá ser reduzida desde que sejam implantados mecanismos de contenção de cheias, promovendo a interceptação por vegetação, infiltração e percolação no solo, retenção e/ou detenção das águas pluviais compatíveis com o volume de escoamento superficial produzido no lote.

Parágrafo único. Os mecanismos de contenção de cheias mencionados no *caput* serão objeto de regulamentação específica por ato do Poder Executivo Municipal.

Subseção VI

Do Afastamento Mínimo das Divisas

Art. 43. O afastamento das divisas é a distância mínima que deve ser observada entre as edificações e as divisas do lote, constituindo-se em afastamento lateral e de fundos.

§ 1º O afastamento pretendido deverá levar em consideração a orientação geográfica do imóvel e garantir condições de iluminação, insolação e ventilação para a edificação a ser construída no imóvel, assim como para as existentes nos imóveis adjacentes.

§ 2º Nos lotes em que o recuo lateral e de fundos for facultado no caso de paredes sem abertura, deverá ser adotado recuo nulo, ou, no mínimo, recuo de 1,50 (um metro e cinquenta centímetros), não sendo admitidos valores intermediários.

Subseção VII

Do Recuo

Art. 44. O recuo frontal obrigatório é a distância mínima perpendicular em relação ao alinhamento predial, existente ou projetado, e a edificação.

Parágrafo único. Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento do limite da diretriz viária.

CAPÍTULO V

DAS ANÁLISES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DE LOTE

Seção Única

Das Disposições Gerais das Condições Especiais de Ocupação

Art. 45. Poderá ser estabelecida condição especial de ocupação, por meio da autorização dada pelo Poder Executivo Municipal para edificar com parâmetros construtivos especiais, ou autorizada pelo órgão competente a transferência a terceiros do potencial construtivo parcial ou total permitido no imóvel, em virtude da existência de restrições legais, ambientais ou urbanísticas sobre o imóvel.

Art. 46. As condições especiais de ocupação do lote se aplicam aos seguintes objetivos:

I – preservação e proteção do patrimônio ambiental natural, cultural e histórico;

II – desapropriação parcial ou total de imóveis necessários à:

a) adequação do sistema viário básico;

b) execução de diretrizes viárias;

c) instalação de equipamentos urbanos e comunitários de uso público.

III – implantação de Programas de Habitação de Interesse Social - HIS.

Art. 47. Em lotes que tiverem projeção de diretrizes viárias previstas para execução no Plano Plurianual, o coeficiente de aproveitamento será calculado com base na área original do lote, podendo ser utilizado o potencial total na área remanescente, até o limite do coeficiente máximo permitido, desde que o proprietário transfira a área atingida, sem ônus, para o Município.

Parágrafo único. Caso se verifique a inviabilidade de utilização do potencial total do lote na porção remanescente, será concedida ao proprietário a autorização para utilizá-lo em outro lote de sua propriedade ou transferi-lo a terceiros.

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 48. O zoneamento é a divisão do território do Município que visa orientar e ordenar o crescimento da cidade, segundo os critérios de usos afins e separação de usos conflitantes.

Art. 49. Visando compartimentar as macrozonas definidas na Lei Geral do Plano Diretor de Maringá, o território do Município divide-se, nos termos desta Lei, em:

I – zonas;

II – setores;

III – eixos.

§ 1.^º As zonas, setores e eixos serão delimitados por vias, logradouros públicos, elementos naturais, aspectos geográficos, divisas de lote ou gleba e deverão levar em consideração a capacidade da infraestrutura existente.

§ 2.^º As localizações das zonas, setores e eixos, descritas no § 1.^º do *caput* deste artigo são aquelas representadas no Anexo IV - Mapa de Zoneamento do Uso do Solo de Maringá, desta Lei.

Art. 50. Mediante parecer técnico dos órgãos competentes, os limites entre as zonas, setores ou eixos indicados no mapa de zoneamento poderão ser ajustados, quando necessário, para conferir maior precisão, considerando o Sistema Viário Básico Municipal definido para a área ou as condicionantes

ambientais.

Art. 51. O zoneamento seguirá as normas estabelecidas na presente Lei e demais atos normativos específicos aplicáveis à matéria, bem como os princípios, objetivos e diretrizes estabelecidos pela Lei Geral do Plano Diretor de Maringá.

Art. 52. Os casos omissos e conflitantes na presente Lei serão dirimidos pelo Município e aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT, criado pela Lei Geral do Plano Diretor de Maringá.

CAPÍTULO I DAS ZONAS

Art. 53. Para efeito desta Lei, o Município de Maringá fica subdividido nas seguintes zonas:

- I – Zonas de Proteção Ambiental – ZP;
- II – Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale – ZPE-FV;
- III – Zonas Rurais – ZRU;
- IV – Zonas Industriais – ZI;
- V – Zona Central – ZC;
- VI – Zona de Comércio e Serviços – ZCS;
- VII – Zona de Uso Misto – ZUM;
- VIII – Zonas Residenciais – ZR;
- IX – Zona de Urbanização Específica – ZUE;
- X – Zonas Especiais – ZE.

Parágrafo único. Os critérios de uso e os parâmetros de ocupação do solo relativos às zonas são aqueles estabelecidos no Anexo I – Quadro de Usos do Solo e no Anexo II – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, partes integrantes desta Lei.

Seção I Das Zonas de Proteção Ambiental - ZP

Art. 54. A Zona de Proteção Ambiental – ZP tem por função principal a prestação de serviços ambientais essenciais para a sustentação da vida das gerações presentes e futuras.

Parágrafo único. Na Zona de Proteção Ambiental, é vedada a supressão de vegetação nativa, salvo autorização, devidamente fundamentada e anuída pelo órgão ambiental competente.

Art. 55. Os objetivos do ordenamento territorial da Zona de Proteção Ambiental são os descritos na Macrozona de Proteção Ambiental definidos por meio da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá.

Art. 56. A Zona de Proteção Ambiental corresponde às áreas de fundo de vale e aos maciços florestais localizados nas áreas urbana e rural do Município, dividida em:

- I – Áreas de Fundo de Vale – ZP1;
- II – Maciços Florestais – ZP2.

Art. 57. As Áreas de Fundo de Vale são definidas a partir dos cursos d'água, obedecendo uma distância mínima de 60,00m (sessenta metros) de cada margem e nascentes, ficando subdivididas em:

I – Área Não Edificável em Fundo de Vale: corresponde às áreas de preservação permanente, sendo as faixas marginais de largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado dos cursos d’água e a um círculo de 50,00m (cinquenta metros) de raio em torno das nascentes, destinadas exclusivamente para a recomposição e preservação da vegetação nativa e biodiversidade;

II – Área Livre de Uso Público em Fundo de Vale: corresponde à Área Não Edificável em Fundo de Vale, completando a distância mínima de 60,00m (sessenta metros), podendo ser destinada para recreação, lazer e atividades ao ar livre, admitidas apenas edificações de apoio a estes usos.

§ 1.º A Área de Preservação Permanente, definida conforme o Código Florestal Brasileiro, deve estar contida na Área Não Edificável em Fundo de Vale.

§ 2.º A Área de Fundo de Vale deverá ser delimitada seguindo critérios definidos no Mapa de Diretrizes Viárias, parte integrante da Lei do Sistema Viário Básico Municipal.

§ 3.º Fica dispensada a via paisagística nas Áreas de Fundo de Vale situadas nas divisas municipais, observado o disposto e as distâncias nominais previstas nos incisos I e II do *caput* deste artigo, aplicando-se à área não compreendida nos limites dessas distâncias o regramento do zoneamento, setor ou eixo a que pertencer.

Art. 58. Será permitida a intervenção em Área de Fundo de Vale para implementação de equipamento urbano, via de circulação de uso público ou parque linear.

Art. 59. Os Maciços Florestais correspondem aos agrupamentos, em determinadas áreas, de indivíduos arbóreos predominantemente nativos, que prestam relevantes serviços ambientais.

Art. 60. Os Maciços Florestais podem abranger unidades de conservação, hortos florestais, parques, bosques, reservas ambientais, entre outras áreas protegidas por legislações específicas.

Art. 61. O uso e a ocupação do solo no entorno das unidades de conservação estão sujeitos a normas e restrições específicas, conforme definição do seu respectivo plano de manejo e da Zona de Amortecimento.

Seção II

Da Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale – ZPE-FV

Art. 62. A Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale – ZPE-FV corresponde a 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 constantes da Lei Complementar n. 1.350/2022, em que, mediante levantamento ambiental georreferenciado, for identificado que, na porção que excede a Área de Preservação Permanente – APP, até a via paisagística, haja a área mínima estabelecida por essa regulamentação, nas quais 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.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo da Zona Passível de Edificação em Fundo de Vale – ZPE-FV são aqueles dispostos no Anexo I – Quadro de Usos do Solo e no Anexo II – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, partes integrantes desta Lei.

Seção III

Das Zonas Rurais – ZRU

Art. 63. As Zonas Rurais – ZRU correspondem ao território rural do Município, destinam-se predominantemente às atividades extrativas, agrícolas, hortifrutigranjeiras e pecuárias, bem como ao uso residencial vinculado às atividades rurais, e dividem-se em:

I – Zona Rural Sustentável – ZRUS;

II – Zona Rural Intensiva – ZRUI;

III – Zona Rural Diversificada – ZRUD.

§ 1.^º As atividades a serem instaladas nas Zonas Rurais que representam uso incômodo devem estar localizadas a uma distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) dos perímetros urbanos do Município, mesmo após submetidas a métodos adequados de correção e sua instalação depende de projetos específicos de proteção previamente aprovados pelo órgão municipal competente.

§ 2.^º Fica permitido na Zona Rural escolas agrícolas e instituições de ensino superior, desde que tenham acesso por meio de rodovias federais e estaduais ou vias e estradas municipais.

§ 3.^º Nas Zonas Rurais, ficam proibidos o parcelamento, o uso e a ocupação do solo para fins urbanos.

Art. 64. A Zona Rural Sustentável – ZRUS é delimitada pela Macrozona Rural de Desenvolvimento Sustentável, definida por meio da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá, e corresponde às áreas caracterizadas pela existência de fragmentos significativos de vegetação nativa, entremeados por atividades agrícolas que protegem e/ou impactam, em graus distintos, a qualidade dos recursos hídricos e da biodiversidade, com características de solo e de relevo que demandam critérios específicos para ocupação, podendo abrigar também atividades turísticas.

Art. 65. Fica a Zona Rural Sustentável – ZRUS, relacionada à produção primária, com a função principal do uso racional dos bens socioambientais, preservação da paisagem, desenvolvimento de turismo rural, proteção dos recursos hídricos e a proteção das atividades rurais.

Art. 66. A Zona Rural Intensiva – ZRUI é delimitada pela Macrozona Rural de Uso Intensivo, definida por meio da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá, e corresponde às áreas que se destacam pela aptidão do solo para o desenvolvimento agrícola, com predomínio de culturas temporárias e cultivos intensivos, monocultura, cultura mecanizada, possibilitando alta produtividade agrícola.

Parágrafo único. Na Zona Rural Intensiva, ficam proibidos o parcelamento, o uso e a ocupação do solo para fins urbanos.

Art. 67. A Zona Rural Diversificada – ZRUD é delimitada pela Macrozona Rural de Uso Diversificado, definida por meio da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá, e corresponde às áreas com predomínio de usos e atividades relacionadas à atividade primária e ao turismo em área rural.

Seção IV

Das Zonas Industriais – ZI

Art. 68. As Zonas Industriais representam regiões do território destinadas ao uso industrial, bem como a atividades correlatas e complementares ao processo industrial, subdividindo-se em:

I – Zona Industrial Um – ZI1;

II – Zona Industrial Dois – ZI2;

III – Zona Industrial Três – ZI3.

Art. 69. A permissão para a localização de qualquer atividade de natureza incômoda, nociva ou perigosa em Zona Industrial dependerá de aprovação prévia pelo órgão municipal competente.

Parágrafo único. A análise técnica do nível de incomodidade, nocividade e periculosidade não dispensa o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o licenciamento ambiental e autorização/concessão/licenciamento de exploração mineral, nos casos em que a lei os exigir.

Art. 70. A Zona Industrial Um – ZI1 corresponde às áreas predominantemente industriais, sendo permitidas atividades que necessitam ser obrigatoriamente submetidas a métodos adequados de proteção, condicionadas a alvará de licença do órgão municipal do meio ambiente.

Art. 71. A Zona Industrial Dois – ZI2 corresponde às áreas com predomínio de atividades industriais compatíveis com as zonas urbanas de uso diversificado.

Art. 72. O desmembramento de lotes em Zona Industrial Dois – ZI2 poderá ocorrer nas hipóteses excepcionais da Lei Complementar de Parcelamento do Solo de Maringá.

Art. 73. A Zona Industrial Três – ZI3 é constituída por áreas do entorno do Aeroporto Regional Silvio Name Junior que visam assegurar a operação aeroportuária e ampliar e potencializar a capacidade de logística da região.

Parágrafo único. As atividades permitidas na Zona Industrial Três deverão ser regulamentadas por legislação específica e em consonância com o Plano Diretor Aeroportuário vigente e demais legislações.

Seção V

Da Zona Central – ZC

Art. 74. A Zona Central – ZC é tida como região de centralidade no território, com importância metropolitana e geração de emprego e renda.

Art. 75. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para a Zona Central priorizam a requalificação do patrimônio paisagístico, bem como o aumento do uso residencial.

Seção VI

Da Zona de Comércio e Serviços – ZCS

Art. 76. A Zona de Comércio e Serviços – ZCS representa áreas que abrangem infraestrutura viária adequada e destina-se ao uso comercial e de serviços centrais, setoriais e vicinais somado ao uso residencial.

Art. 77. A Zona de Comércio e Serviços subdivide-se em:

I – Zona de Comércio e Serviços Um – ZCS1;

II – Zona de Comércio e Serviços Dois – ZCS2.

Subseção I

Da Zona de Comércio e Serviços Um – ZCS1

Art. 78. A Zona de Comércio e Serviços Um – ZCS1, localizada na Macrozona de Intensificação de Uso Misto I e II, objetiva o aumento controlado da densidade populacional da área, propondo um controle da paisagem urbana e mesclando usos residenciais multifamiliares e atividades de comércio e serviços de baixo impacto ambiental e de vizinhança.

Subseção II

Da Zona de Comércio e Serviços Dois – ZCS2

Art. 79. A Zona de Comércio e Serviços Dois – ZCS2, localizada na Macrozona de Intensificação de Uso Misto I e II, objetiva o aumento controlado da densidade populacional da área, propondo um controle da paisagem urbana e mesclando usos residenciais multifamiliares e atividades de comércio e serviços de baixo impacto ambiental e de vizinhança.

Seção VII

Das Zonas de Uso Misto – ZUM

Art. 80. As Zonas de Uso Misto – ZUM compreendem áreas do território localizadas nas proximidades das vias arteriais e de equipamentos públicos, com potencial para o incentivo à convivência entre os usos habitacional de baixa, média e alta densidade e diversidade de comércio e serviços centrais e vicinais, subdividindo-se em:

- I – Zona de Uso Misto Um – ZUM1;
- II – Zona de Uso Misto Dois – ZUM2;
- III – Zona de Uso Misto Três – ZUM3;
- IV – Zona de Uso Misto Quatro – ZUM4;
- V – Zona de Uso Misto Cinco – ZUM5.

Parágrafo único. Será incentivada nas Zonas de Uso Misto a adoção de atributos urbanísticos em novas edificações e na reforma das existentes.

Art. 81. Nas Zonas de Uso Misto Um, Dois e Três, serão obedecidas as seguintes condicionantes:

- I – uso misto, sendo considerado uso residencial concomitante ao uso de comércio e serviços;
- II – recuo obrigatório das edificações, que deverá ser livre de fechamentos, garantindo a livre circulação dos pedestres;
- III – obrigatoriedade de aplicação de fachada ativa nos empreendimentos a serem implantados no alinhamento predial da via arterial ou via coletora que deverão obrigatoriamente ter fachada ativa, contendo uso de comércio e serviços no pavimento térreo em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da extensão do alinhamento predial e a torre poderá ter uso de comércio e serviços ou uso residencial;
- IV – obrigatoriedade de instalação de sistema de reaproveitamento de água pluvial, necessitando de aprovação do setor competente;
- V – obrigatoriedade de instalação de dispositivo de detenção de água pluvial, necessitando de aprovação do setor competente;
- VI – obrigatoriedade de instalação de pisos drenantes com eficiência de, no mínimo, 90% (noventa por cento) em todas as áreas pavimentadas dos recuos frontais obrigatórios, necessitando de apresentação de laudo técnico;
- VII – obrigatoriedade de instalação de sistema de energia fotovoltaica;
- VIII – proibição de aplicação de material refletivo em mais de 50% (cinquenta por cento) de cada uma das fachadas das edificações.

Parágrafo único. A qualificação e manutenção da área do recuo frontal, descrita no inciso II do *caput* deste artigo, será executada pelo empreendimento e deverá ser garantida a continuidade do tratamento paisagístico no recuo frontal dos empreendimentos.

Art. 82. Nos processos de licenciamento de edificação em lote pertencente a Zonas de Uso Misto e 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.

Art. 83. A altura máxima das edificações instaladas na Zona de Uso Misto Três – ZUM3, deverá, além dos parâmetros de uso, observar as permissões expressas pelo Cone de Aproximação do Aeroporto, conforme recomendações da COMAER e definições do Plano Diretor Aeroportuário vigente e demais legislações pertinentes.

Subseção I

Da Zona de Uso Misto Um – ZUM1

Art. 84. A Zona de Uso Misto Um – ZUM1, localizada na Macrozona de Intensificação de Uso Misto II e destacada como Setor de Desenvolvimento, objetiva o aumento controlado da densidade populacional da área, propondo um controle da paisagem urbana e adotando a redução da altura das edificações nas áreas lindeiras ao fundo de vale e mesclando usos residenciais multifamiliares e atividades de comércio e serviços de baixo impacto ambiental e de vizinhança.

Subseção II

Da Zona de Uso Misto Dois – ZUM2

Art. 85. A Zona de Uso Misto Dois – ZUM2, localizada na Macrozona de Intensificação de Uso Misto I e destacada como Setor de Desenvolvimento, objetiva o aumento controlado da densidade populacional da área, propondo o controle da paisagem urbana e adotando a redução da altura das edificações nas áreas lindeiras ao fundo de vale e mesclando usos residenciais multifamiliares e atividades de comércio e serviços de baixo impacto ambiental e de vizinhança.

Subseção III

Da Zona de Uso Misto Três – ZUM3

Art. 86. A Zona de Uso Misto Três – ZUM3, localizada na Macrozona de Qualificação Urbana I, e destacada como Setor de Desenvolvimento, objetiva o aumento controlado da densidade populacional da área, propondo o controle da paisagem urbana e mesclando usos residenciais multifamiliares e atividades de comércio e serviços de baixo impacto ambiental e de vizinhança.

Subseção IV

Da Zona de Uso Misto Quatro – ZUM4

Art. 87. A Zona de Uso Misto Quatro – ZUM4 compreende a área localizada nas proximidades do Aeroporto Regional Silvio Name Júnior e destina-se predominantemente às atividades de comércio e serviços e uso residencial unifamiliar e bifamiliar, devendo atender às condicionantes do Plano Diretor do Aeroporto.

Art. 88. A Zona de Uso Misto Quatro – ZUM4, localizada atualmente na Macrozona de Apoio à Atividade Aeroportuária, objetiva o uso misto, mesclando uso residencial unifamiliar e bifamiliar e atividades de comércio e serviços de baixo impacto ambiental e de vizinhança e propondo o controle da paisagem urbana.

Art. 89. São adotados os seguintes critérios e parâmetros na Zona de Uso Misto Quatro – ZUM4:

I – uso misto, sendo considerado uso residencial concomitante ao uso de comércio e serviços;

II – recuo obrigatório das edificações, que deverá ser livre de fechamentos, garantindo a livre circulação dos pedestres;

III – obrigatoriedade de aplicação de fachada ativa nos empreendimentos a serem implantados, que deverão, obrigatoriamente, ter fachada ativa, contendo uso de comércio e serviços no pavimento térreo em, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da extensão do alinhamento predial, sendo que o primeiro pavimento poderá ter uso de comércio e serviços ou uso residencial;

IV – obrigatoriedade de instalação de sistema de reaproveitamento de água pluvial, necessitando de aprovação do setor competente;

V – obrigatoriedade de instalação de dispositivo de detenção de água pluvial, necessitando de aprovação do setor competente;

VI – obrigatoriedade de instalação de pisos drenantes com eficiência de, no mínimo, 90% (noventa por cento) em todas as áreas pavimentadas dos recuos frontais obrigatórios, necessitando de apresentação de laudo técnico;

VII – proibição de aplicação de material refletivo nas fachadas das edificações.

Parágrafo único. A qualificação e manutenção da área do recuo frontal, descrita no inciso II do *caput* deste artigo, será executada pelo empreendimento e deverá ser garantida a continuidade do tratamento paisagístico entre os recuos frontais dos empreendimentos.

Art. 90. A altura máxima das edificações instaladas na Zona de Uso Misto Quatro deverá, além dos parâmetros de uso, observar as permissões expressas conforme recomendações da COMAER, devendo ser submetidas à análise deste órgão, observando as definições presentes no Plano Diretor Aeroportuário vigente e demais legislações pertinentes.

Art. 91. Os empreendimentos de uso misto a serem implementados na ZUM4 deverão ser objeto de Plano Específico de Implantação que dependerá de análise e parecer favorável do IPPLAM e do CMPGT.

Art. 92. Os empreendimentos a serem implementados em ZUM4 estarão sujeitos à análise e aprovação de EIV/RIV.

Subseção V

Da Zona de Uso Misto Cinco – ZUM5

Art. 93. A Zona de Uso Misto Cinco – ZUM5 corresponde às áreas com ocupação residencial unifamiliar e bifamiliar e usos de comércio e serviços, especialmente os estabelecimentos assistenciais de saúde e de interesse da saúde.

Seção VIII

Das Zonas Residenciais – ZR

Art. 94. As Zonas Residenciais são áreas do território destinadas ao uso predominantemente residencial, divididas em:

- I – Zona Residencial Um – ZR1;
- II – Zona Residencial Dois – ZR2;
- III – Zona Residencial Três – ZR3;
- IV – Zona Residencial Condicionada – ZRC.

Subseção I

Da Zona Residencial Um – ZR1

Art. 95. A Zona Residencial Um – ZR1 corresponde às áreas com predomínio de ocupação residencial de baixa densidade, que visam promover a ocupação habitacional unifamiliar, bem como coibir a subutilização dos imóveis edificados.

Subseção II

Da Zona Residencial Dois – ZR2

Art. 96. A Zona Residencial Dois – ZR2 corresponde às áreas com predomínio de ocupação residencial de baixa e média densidade, que visam promover a ocupação habitacional unifamiliar e bifamiliar.

Subseção III

Da Zona Residencial Três – ZR3

Art. 97. A Zona Residencial Três – ZR3 corresponde às áreas com predomínio de ocupação residencial de média e alta densidade, que visam promover a ocupação residencial bifamiliar e multifamiliar.

Subseção IV

Da Zona Residencial Condicionada – ZRC

Art. 98. A Zona Residencial Condicionada – ZRC corresponde às regiões do Município que se destinam à ocupação residencial de baixa e média densidade, caracterizadas pela transição entre o ambiente rural e urbano e que se destinam à qualificação da paisagem e infraestrutura urbana.

Art. 99. Deverão ser atendidas as definições constantes na Lei Geral do Plano Diretor de Maringá, no que se refere à Macrozona de Ocupação Urbana Condicionada.

Seção IX

Das Zonas de Urbanização Específicas – ZUE

Art. 100. As Zonas de Urbanização Específicas compreendem áreas localizadas na zona rural em que há a possibilidade de serem exercidas atividades tipicamente urbanas, divididas em:

- I – Zona de Urbanização Específica Um – ZUE1;
- II – Zona de Urbanização Específica Dois – ZUE2.

Subseção I

Da Zona de Urbanização Específica Um – ZUE1

Art. 101. Os critérios de uso e ocupação do solo das Zonas de Urbanização Específica Um – ZUE1 são aqueles dispostos para Loteamentos Fechados em Zona Rural e correspondem às Zonas Especiais de Loteamentos Fechados definidas e especificadas pela Lei Geral do Plano Diretor nas Macrozonas Rurais.

Art. 102. A Zona de Urbanização Específica Um – ZUE1 constitui porções do território onde é permitida a produção de loteamentos fechados.

Parágrafo único. As zonas a que se refere o *caput* deverão atender às informações definidas por meio da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá.

Art. 103. A ZUE1 poderá ser implantada na Zona Rural Sustentável - ZRUS e na Zona Rural Diversificada, desde que atendidos os seguintes usos:

- I – na Zona Rural Sustentável – ZRUS, será permitido loteamento fechado na zona rural,

concomitante à atividade de turismo e lazer, bem como empreendimentos turísticos, desde que comprovada a mitigação e compensação de possíveis impactos ambientais;

II – na Zona Rural Diversificada – ZRUD, será permitido loteamento fechado na zona rural, bem como empreendimentos de turismo em área rural, conforme regras estabelecidas nesta Lei, na Lei Geral do Plano Diretor e demais leis complementares.

Parágrafo único. Os empreendimentos dispostos no inciso I deverão elaborar e aprovar Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança - EIV/RIV.

Art. 104. Os lotes na Zona de Urbanização Específica Um, na Macrozona Rural, obedecerão aos seguintes critérios e parâmetros de uso do solo:

I – subsolo não computável no coeficiente de aproveitamento somente quando utilizado para fins de guarda e estacionamento de veículos e/ou recreação;

II – vedada a subdivisão dos lotes sob qualquer pretexto, exceto as faixas de lote externas ao loteamento, que deverão seguir os lotes mínimos definidos por meio da Lei Geral do Plano Diretor e da Lei de Parcelamento do Solo;

III – vedada a construção de edificação geminada em condomínio.

Subseção II

Da Zona de Urbanização Específica Dois – ZUE2

Art. 105. A Zona de Urbanização Específica Dois – ZUE2 compreende núcleos urbanos em zonas rurais regularizados mediante Regularização Fundiária Urbana.

Parágrafo único. Na impossibilidade do cumprimento dos critérios de uso e ocupação do solo e ouvidos a comissão específica, o órgão de planejamento e o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, poderão ser tolerados parâmetros diferenciados.

Seção X

Das Zonas Especiais – ZE

Art. 106. As Zonas Especiais são áreas do território destinadas a abrigar padrões urbanísticos específicos em áreas onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional, divididas em:

I – Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS;

II – Zona Especial Centro Cívico – ZECC;

III – Zona Especial do Parque de Tecnologia da Informação – ZEPTI;

IV – Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC;

V – Zonas Especiais de Interesse Urbanístico – ZEIU;

VI – Zonas Especiais de Uso Institucional – ZEUSI.

§ 1.º As Zonas Especiais poderão ter parâmetros urbanísticos superiores aos das macrozonas e das zonas onde estão inseridas, respeitada a disponibilidade de infraestrutura e serviços públicos.

§ 2.º Os usos e atividades de cada zona deverão atender as informações definidas por meio da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá no que se refere às Zonas Especiais.

§ 3.º Nas Zonas Especiais não incidirão Eixos Estruturantes, excetuando as constantes nas alíneas I e VI.

Subseção I
Das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

Art. 107. Nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, as quais são instituídas por leis complementares específicas, predomina o uso residencial, constituído por lotes destinados à execução de programas habitacionais de interesse social, sendo tais zonas divididas em:

I – a Zona Especial de Interesse Social Um – ZEIS-1: é constituída pelos terrenos públicos não edificados que foram destinados à implantação de HIS, observando-se que:

a) mediante parecer técnico emitido pelo IPPLAM e pelo CMPGT, poderão ser adotados parâmetros urbanísticos diferenciados daqueles dispostos no Anexo I – Quadro de Usos do Solo e no Anexo II – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, partes integrantes desta Lei para empreendimentos em específico.

II – a Zona Especial de Interesse Social Dois: é constituída por terrenos privados onde haja interesse público e privado em promover empreendimentos de Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP, observando-se que:

a) os critérios de uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social Dois - ZEIS-2 são aqueles dispostos nos quadros Anexo I – Quadro de Usos do Solo, Anexo II – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo e no Anexo III – Quadro Específico de Parâmetros de ZEIS, respectivamente, partes integrantes desta Lei.

III – a Zona Especial de Interesse Social Três – ZEIS-3: é constituída pelos terrenos onde já existam HIS implantadas, observando que:

a) os critérios de uso e ocupação do solo da Zona Especial de Interesse Social Três – ZEIS-3 são aqueles dispostos no Anexo I – Quadro de Usos do Solo e no Anexo II – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, partes integrantes desta Lei.

Subseção II
Da Zona Especial Centro Cívico – ZECC

Art. 108. A Zona Especial Centro Cívico – ZECC compreende a área do antigo sítio aeroportuário, em processo de parcelamento e consolidação da ocupação, apresentando potencial para continuidade do tecido urbano, por meio de vias estruturantes e a integração com bairros adjacentes.

Subseção III
Da Zona Especial do Parque de Tecnologia da Informação – ZEPTI

Art. 109. A Zona Especial do Parque de Tecnologia da Informação – ZEPTI, é constituída por lotes destinados ao Parque de Tecnologia da Informação, predominando o uso de comércio e serviços e pesquisas, especialmente os estabelecimentos relacionados à tecnologia da informação.

Art. 110. Na Zona Especial do Parque de Tecnologia da Informação, serão incentivados empreendimentos dirigidos ao desenvolvimento, manutenção, comércio e serviços de sistemas, aplicativos e equipamentos voltados à tecnologia de informação e comunicação, bem como atividades auxiliares ao seu pleno desenvolvimento.

Subseção IV
Da Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC

Art. 111. A Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC compreende áreas de interesse histórico e cultural relacionadas ao processo de desenvolvimento econômico do Município de Maringá, contendo exemplares de sua arquitetura e paisagem histórica.

Art. 112. Os bens imóveis tombados na Zona Especial de Interesse Histórico e Cultural – ZEIHC possuem especial proteção nos termos da legislação específica e poderão apresentar limitações aos imóveis do entorno quanto à altura, modulação, volumetria, escala, cor, materiais construtivos e revestimentos utilizados nas fachadas e coberturas, devendo a nova edificação ficar inserida harmoniosamente na paisagem urbana.

Parágrafo único. Sobre os bens tombados será incentivada a aplicação da Transferência do Direito de Construir, nos termos de lei específica.

Art. 113. Compete à Comissão Especial de Preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural do Município de Maringá a análise e definição das limitações previstas no artigo anterior.

Parágrafo único. Para as áreas descritas no *caput*, devem ser consideradas, além do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, o seu entorno e a paisagem, colaborando para a criação e preservação de uma ambiência e preservando a paisagem de vias e bairros.

Subseção V

Das Zonas Especiais de Interesse Urbanístico – ZEIU

Art. 114. As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico compreendem áreas de interesse histórico e cultural relacionadas ao processo de desenvolvimento econômico do Município de Maringá, contendo exemplares de sua arquitetura, indústria e paisagem histórica, destinadas a abrigar padrões urbanísticos específicos, dividida em:

I – Zona Especial de Interesse Urbanístico Um – ZEIU1;

II – Zona Especial de Interesse Urbanístico Dois – ZEIU2.

Subseção VI

Da Zona Especial de Interesse Urbanístico Um – ZEIU1

Art. 115. A Zona Especial de Interesse Urbanístico Um – ZEIU1 compreende a área localizada na Zona Fiscal 10, nas proximidades da área central do Município, historicamente caracterizada pelo uso industrial e delimitada pela Avenida Colombo, Avenida Tuiuti, Avenida Mauá, Avenida Pedro Taques e Avenida Governador Bento Munhoz da Rocha Netto.

Subseção VII

Da Zona Especial de Interesse Urbanístico Dois – ZEIU2

Art. 116. Integra a Zona Especial de Interesse Urbanístico Dois – ZEIU2 a área anteriormente denominada Zona do Novo Centro, delimitada pela Av. São Paulo, Av. Tamandaré, Av. Paraná e Av. João Paulino Filho, sendo constituída por glebas, denominadas Glebas A, B e C, destinadas ao uso residencial e de comércio e serviços.

Subseção VIII

Das Zonas Especiais de Uso Institucional – ZEUSI

Art. 117. As Zonas Especiais de Uso Institucional – ZEUSI compreendem as áreas destinadas a todos os equipamentos comunitários, públicos ou privados, ou usos institucionais, públicos ou privados, que contribuam para o funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e do bem-estar da população.

Art. 118. São definidos como Zonas Especiais de Uso Institucional – ZEUSI:

- I – Zona Especial do Cemitério Municipal – ZEUSI1;
- II – Zona Especial do Cemitério Parque – ZEUSI2;
- III – Zona Especial do Centro Judiciário – ZEUSI3;
- IV – Zona Especial do Campus da Universidade Estadual de Maringá - UEM – ZEUSI4;
- V – Zona Especial do Estádio Regional Willie Davids – ZEUSI5;
- VI – Zona Especial do Parque de Exposições Francisco Feio Ribeiro – ZEUSI6;
- VII – Zona Especial do Tiro-de-Guerra – ZEUSI7;
- VIII – Zona Especial do Pátio de Inflamáveis – ZEUSI8;
- IX – Zona Especial do Parque Tecnológico de Maringá - TECNOPARQ – ZEUSI9;
- X – Zona Especial do Terminal Rodoviário – ZEUSI10;
- XI – Zona Especial do Campus do Centro de Ensino Superior de Maringá - UNICESUMAR – ZEUSI11;
- XII – Zona Especial do Parque do Japão – ZEUSI12;
- XIII – Zona Especial de Proteção do Aeroporto de Maringá – ZEUSI13;
- XIV – Zona Especial do Parque do Jardim Tarumã – ZEUSI14;
- XV – Zona Especial do Memorial do Trópico de Capricórnio – ZEUSI15;
- XVI – Zona Especial de Canalização Pluvial do Córrego Moscados – ZEUSI16;
- XVII – Zona Especial do Bosque das Grevíleas – ZEUSI17;
- XVIII – Zona Especial da Usina de Geração Solar Fotovoltaica – ZEUSI18.

Art. 119. Na Zona Especial do Terminal Rodoviário – ZEUSI10, localizada na Avenida Tuiuti, são permitidos os usos e ocupações auxiliares e acessórios à garantia do pleno funcionamento do terminal e atendimento aos seus usuários.

Art. 120. São permitidos na Zona Especial de Proteção do Aeroporto de Maringá – ZEUSI13 os usos e ocupações definidos na zona a que pertence a área, sendo proibidas as atividades vedadas no Plano Diretor Aeroportuário vigente e demais legislações pertinentes.

§ 1.º Os parâmetros de uso e ocupação do solo deverão seguir a legislação aeronáutica pertinente e a anuência do órgão gestor do aeroporto.

§ 2.º A delimitação da Zona Especial de Proteção do Aeroporto de Maringá será adaptada em caso de ampliação da área patrimonial do aeroporto, sem necessidade de autorização legislativa.

Art. 121. A Zona Especial de Canalização Pluvial do Córrego Moscados – ZEUSI16 possui parâmetros de uso e ocupação específicos devido à presença da canalização do Córrego Moscados, sendo dividida em:

I – Faixa A: lindeira à canalização do córrego moscados: com largura mínima de 30m (trinta metros), considerada área de preservação permanente – APP, não edificável, com a cobertura arbórea preservada pelo proprietário ou recomposta às suas expensas;

II – Faixa B: compreendida entre a via paisagística e a Faixa A: separada desta por fechamento com alambrado ou vedação similar, destinada ao uso residencial, unifamiliar e bifamiliar.

CAPÍTULO II DOS SETORES

Art. 122. Os setores são áreas do território que transpõem os limites, características e objetivos estabelecidos pelas macrozonas e zonas, possuem estratégias específicas, onde serão aplicados parâmetros e instrumentos urbanísticos diferenciados com a finalidade de potencializar ou restringir a ocupação do território, conforme a sua capacidade de suporte e classificam-se em:

- I – Setor de Desenvolvimento – SEDET;
- II – Setor de Densificação – SEDEN;
- III – Setor de Proteção da Atividade Aeroportuária – SPA.

§ 1.º Os setores apresentados no *caput* complementam e atendem aos regramentos definidos na Lei Geral do Plano Diretor de Maringá.

§ 2.º Os usos e os parâmetros de ocupação do solo relativos aos setores são aqueles estabelecidos no Anexo I – Quadro de Usos do Solo e no Anexo II – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, desta Lei e da Lei Geral do Plano Diretor.

Seção I Do Setor de Desenvolvimento – SEDET

Art. 123. O Setor de Desenvolvimento corresponde às áreas destinadas ao adensamento construtivo e populacional, promovendo o uso misto, com incentivo ao uso multifamiliar associado a atividades comerciais e/ou de serviços, com a finalidade de otimizar a ocupação do território, incentivar a consolidação de centralidades de bairro e promover os atributos urbanísticos.

§ 1.º Nos lotes abrangidos pelo SEDET, poderão ser adotados os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona em que se situam ou os parâmetros de uso e ocupação do solo do setor.

§ 2.º Nos lotes abrangidos pelo SEDET, será obrigatória a adoção de atributos urbanísticos descritos no Plano Diretor Municipal, quando de seu regramento em legislação específica.

Art. 124. Novas áreas do território poderão ser definidas como SEDET, desde que precedidas de estudos técnicos, que comprovem minimamente os seguintes critérios:

- I – a concentração de imóveis não edificados ou subutilizados;
- II – o predomínio de ocupação horizontal consolidada;
- III – a proximidade com linhas de transporte público coletivo;
- IV – a presença de infraestrutura urbana compatível com o adensamento projetado.

Seção II Do Setor de Densificação – SEDEN

Art. 125. O Setor de Densificação – SEDEN corresponde às porções do território com possibilidade de acréscimo do potencial construtivo, excedendo a altura máxima aplicada na zona sem causar prejuízo na paisagem urbana consolidada.

§ 1.º Os edifícios poderão alcançar a cota 699 incluídos os pavimentos técnicos e deverão, obrigatoriamente, obedecer aos parâmetros estabelecidos nesta Lei, bem como efetuar o pagamento da outorga onerosa de altura.

§ 2.º Nos lotes abrangidos pelo SEDEN, poderão ser adotados os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona em que se situam ou os parâmetros de uso e ocupação do solo do setor.

Art. 126. Aplicam-se os parâmetros urbanísticos das seguintes áreas definidas como setores de densificação:

I – Eixo de Comércio e Serviços A1 – ECS-A1 da Avenida Colombo, no trecho compreendido entre a Rua Vereador Arlindo Planas e a Avenida 19 de Dezembro e no trecho entre a Rua Katsuzo Fujiwara e a Avenida Tuiuti;

II – Zona Especial Centro Cívico – ZECC, em toda a sua extensão;

III – os trechos compreendidos entre a Avenida Rebouças I e a Avenida Tuiuti, com exceção dos lotes n. 126A/127A, 126A/127A (REM), 128 e 129 da Quadra A-4, cuja distância não se enquadra nos casos em que a lei excluir.

Parágrafo único. Para a definição da altura máxima das edificações, deverão ser observadas as permissões expressas pelo cone de aproximação do aeroporto, conforme recomendações da COMAER, o Plano Diretor Aeroportuário vigente e demais legislações pertinentes.

Art. 127. Ficam excluídos dos Setores de Densificação – SEDEN:

I – os lotes que se situem a menos de 2km (dois quilômetros) da Catedral Basílica Menor Nossa Senhora da Glória, localizada na Avenida Tiradentes, n. 523, e a menos de 500m (quinhentos metros) do Eixo Monumental;

II – os lotes que se situem a menos de 200m (duzentos metros) dos bens tombados e de interesse do patrimônio histórico, artístico e cultural do Município;

III – os lotes que se situem a menos de 200m (duzentos metros) das Áreas de Proteção Permanente (APP) compreendidas pelos fundos de vale e a menos de 500m (quinhentos metros) do Parque do Ingá e do Parque Florestal dos Pioneiros (Bosque II);

IV – os zoneamentos e eixos que não permitam o uso misto;

V – os zoneamentos e eixos que não permitem a verticalização até a cota de 650m (seiscentos e cinquenta metros) acima do nível do mar, bem como as áreas que possuem restrições de verticalização definidas por meio do Plano Diretor Aeroportuário vigente e da COMAER.

Parágrafo único. Os lotes que porventura estejam enquadrados, ainda que parcialmente, nas restrições previstas neste artigo, estão automaticamente excluídos dos Setores de Densificação.

Art. 128. Os empreendimentos que utilizarem os parâmetros específicos do Setor de Densificação deverão atender às seguintes condicionantes:

I – aumento da permeabilidade do solo que ultrapasse a área mínima exigida por lei;

II – emprego de soluções que otimizem a permeabilidade do solo;

III – fachada ativa na testada, permitindo fruição pública - em caso de lotes com acesso por apenas uma via;

IV – fachada ativa em duas ou mais testadas, permitindo fruição pública - no caso de lotes com testadas para duas ou mais vias;

V – vedação em alvenaria em no máximo 25% (vinte e cinco por cento) da metragem linear das divisas, com emprego de outras soluções construtivas não opacas (gradis, vidro, muxarabis, cobogós ou aberturas);

VI – qualificação dos espaços livres e seu posicionamento no recuo frontal do lote, de livre acesso (semipúblico);

VII – elaboração e aprovação de Estudo de Impacto de Vizinhança como condição para o licenciamento das edificações, independentemente do número de unidades habitacionais.

Parágrafo único. As soluções listadas no *caput* serão verificadas no ato do licenciamento da edificação junto ao órgão municipal responsável.

Seção III

Do Setor de Proteção da Atividade Aeroportuária – SPA

Art. 129. O Setor de Proteção da Atividade Aeroportuária corresponde à área destinada para assegurar a operação e ampliação das atividades aeroportuárias, de acordo com o Plano Diretor Aeroportuário vigente e planos de proteção de aeródromos e helipontos aprovados pelo órgão competente.

Art. 130. A fim de coibir a implantação de obstáculos e de atividades que possam restringir a operacionalização do Aeródromo de forma segura, as novas construções e atividades, bem como as já instaladas na área do entorno do Aeródromo de Maringá, sejam públicas ou privadas, estarão obrigatoriamente sujeitas às restrições de uso e ocupação e aos parâmetros estabelecidos no:

- I – Plano Básico de Zona de Proteção do Aeródromo – PBZPA;
- II – Plano de Zona de Proteção de Auxílios à Navegação Aérea – PZPANA;
- III – Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR;
- IV – Plano de Gerenciamento do Risco da Fauna – PGRF;
- V – Plano Básico de Zona de Proteção de Heliponto;
- VI – demais restrições aeroportuárias.

CAPÍTULO III

DOS EIXOS

Art. 131. Os eixos compreendem áreas lineares do território que possuem a finalidade de permitir, sem restringir, o uso e os parâmetros de ocupação do solo das zonas em que incidem, considerando as características locais de mobilidade urbana, infraestrutura, socioambientais, paisagem urbana e economia e dividem-se em:

- I – Eixos Estruturantes;
- II – Eixo Monumental;
- III – Eixos Rodoviários.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação dos eixos são aqueles dispostos no Anexo I – Quadro de Usos do Solo e no Anexo II – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo, partes integrantes desta Lei.

Seção I

Dos Eixos Estruturantes

Art. 132. Os Eixos Estruturantes são as principais áreas de estruturação linear da cidade, delimitados segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo, w dividem-se em:

- I – Eixo Residencial – ER;
- II – Eixo de Comércio e Serviços – ECS;
- III – Eixo de Uso Misto – EUM.

§ 1.^º Para a alteração ou a criação de novos Eixos Estruturantes, deverão ser obedecidas as regras definidas nesta Lei, devendo ser consultado o Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maringá – IPPLAM, o órgão municipal de trânsito e o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT.

§ 2.^º O disposto no parágrafo anterior não exclui demais trâmites determinados em legislação específica.

§ 3.^º Na primeira quadra das ruas perpendiculares aos Eixos de Comércio e Serviços – ECS e Eixos de Uso Misto – EUM, independentemente de seu zoneamento ou eixo, fica autorizada a atividade de estacionamento de veículos, sem qualquer outra atividade concomitante.

Art. 133. Para a criação de novos Eixos Estruturantes, a via objeto de análise deverá conter a infraestrutura básica, conforme definido na Lei de Parcelamento do Solo do Município.

Art. 134. Os usos e os parâmetros de ocupação do solo dos Eixos Estruturantes complementam, sem restringir os usos e os parâmetros das zonas e setores que atravessam, podendo ser adotados os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona ou setor em que se situam ou os parâmetros de uso e ocupação do solo do eixo, independentemente do tipo de construção, salvo em caso de expressa indicação em contrário.

Art. 135. As normas de uso e ocupação do solo dos Eixos Estruturantes ficarão restritas ao lote lindeiro ao logradouro classificado como tal e poderão abranger até 250,00m (duzentos e cinquenta metros) da profundidade do lote.

Parágrafo único. No caso em que o lote seja delimitado por dois Eixos Estruturantes paralelos entre si a uma profundidade inferior a 250,00m (duzentos e cinquenta metros), caberá ao interessado a escolha do parâmetro do eixo a ser usado, até o limite de 250,00m (duzentos e cinquenta metros).

Art. 136. Quando a profundidade do lote atingido por Eixo Estruturante for maior que 250,00m (duzentos e cinquenta) metros, a parte remanescente do lote que exceder essa dimensão será ocupada com os usos do solo e parâmetros de ocupação do solo permitidos na zona a que pertence o lote.

Parágrafo único. Na ocorrência da condição descrita neste artigo, o potencial construtivo máximo do lote será calculado pela média ponderada das áreas e coeficientes de aproveitamento, respectivamente, do Eixo Estruturante e da zona a que pertence o lote.

Art. 137. Para via classificada simultaneamente como Eixo Residencial – ER e Eixo de Comércio e Serviços – ECS, independentemente da classificação deste último, vigoram as tipologias de uso do solo de ambas as categorias de eixos.

Art. 138. Nos lotes com testadas voltadas para Eixos Estruturantes e uma via residencial, os acessos e as manobras de carga e descarga vinculados ao uso do Eixo Estruturante ficarão voltados exclusivamente para o eixo, podendo a via residencial receber aberturas para iluminação e ventilação e acessos de pedestres e de automóveis, caminhonetes e motocicletas.

Subseção I

Dos Eixos Residenciais – ER

Art. 139. O Eixo Residencial - ER possui a finalidade de promover o adensamento na ocupação do solo, mediante a permissão para ocupação multifamiliar.

Art. 140. O Eixo Residencial, segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo, é formado pelo Eixo Residencial A – ERA, que compreende os lotes lindeiros às avenidas localizadas em bairros residenciais de uso bifamiliar que disponham de infraestrutura de mobilidade.

Art. 141. Para a criação de novos Eixos Residenciais, deverão ser considerados os seguintes critérios:

I – priorizar a presença de transporte coletivo na via ou possibilidade de sua implementação;

II – a via deverá obedecer, minimamente, as seguintes dimensões:

a) ter largura mínima de 35,00m (trinta e cinco metros);

b) possuir, no mínimo, duas pistas de rolamento;

c) possuir calçadas com largura mínima de 4,00m (quatro metros).

III – a preexistência de concentração de atividades comerciais e de serviços na via e entorno imediato.

Parágrafo único. Não será exigida distância mínima entre os novos eixos residenciais de outros eixos residenciais preexistentes, desde que não implique a saturação do território, casos em que estudo técnico deverá determinar essa distância.

Subseção II

Dos Eixos de Comércio e Serviços – ECS

Art. 142. Os Eixos de Comércio e Serviços – ECS compreendem as vias localizadas em áreas predominantemente residenciais e que possuem potencial de desenvolvimento de comércio e serviços para o atendimento da população de seu entorno.

Art. 143. Os Eixos de Comércio e Serviços, segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo, são os seguintes:

I – Eixo de Comércio e Serviços A – ECSA:

- a) constituído pelos trechos urbanos de rodovias, acessos e contornos rodoviários, bem como anéis viários;
- b) empreendimentos que forem implementados conforme o uso permitido para o ECSA deverão ser respeitados os parâmetros do eixo.

II – Eixo de Comércio e Serviços A1 – ECSA1:

- a) constituído pelos lotes lindeiros à Avenida Colombo, no trecho compreendido entre a Avenida Tuiuti e a Rua Vereador Arlindo Planas;
- b) empreendimentos que forem implementados conforme o uso permitido para o ECSA1 deverão ser respeitados os parâmetros do eixo.

III – Eixo de Comércio e Serviços B – ECSB:

- a) constituídos nas avenidas de duas pistas, salvo quando classificadas como ECSA ou ECSA1;
- b) empreendimentos que forem implementados conforme o uso permitido para o ECSB deverão ser respeitados os parâmetros do eixo, complementados pelos demais parâmetros da zona a que pertence o lote.

IV – Eixo de Comércio e Serviços C – ECSC:

- a) é composto por vias locais localizadas em Zonas predominantemente residenciais;
- b) empreendimentos que forem implementados conforme o uso permitido para o ECSC deverão seguir os parâmetros do eixo, complementados pelos demais parâmetros da zona a que pertence o lote.

Art. 144. Em lotes de esquina com uma das testadas voltadas para eixo de comércio e serviços e a outra testada para zoneamento residencial, deverá ser respeitado o recuo obrigatório na testada voltada para a via residencial.

Parágrafo único. Excetuam-se desta exigência as edificações licenciadas antes desta Lei.

Art. 145. As vias que contornam as praças nas áreas urbanas do Município, salvo quando localizadas em zonas que permitam uso não residencial, ficam transformadas em Eixo de Comércio e Serviços C – ECSC.

Art. 146. Somente poderá ser criado novo eixo de comércio e serviços quando a via objeto de transformação pretendida atenda às 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 – possuir calçadas com largura mínima de 4,00m (quatro metros);

IV – guardar distância paralela mínima de 200,00m (duzentos metros) de outro eixo de comércio e serviços ou eixo de uso misto já existente;

V – ser atendida por transporte público em um raio de 500,00m (quinhetos metros);

VI – no caso de via paisagística, é permitido receber usos comerciais e de serviços apenas do lado oposto aos fundos de vale.

§ 1.^º Exetuam-se da restrição dos incisos I e III os Eixos de Comércio e Serviços C – ECSC, que, a critério do Município e aprovado pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, poderão ser adotados em vias com largura mínima de 15,00m (quinze metros), desde que as calçadas possuam, no mínimo, 3,50m (três metros e meio).

§ 2.^º Exetuam-se da restrição prevista no inciso IV os eixos de que trata o art. 145, bem como aqueles em que estudos técnicos, aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT, demonstrem a viabilidade de sua implementação.

Art. 147. As avenidas com 2 (duas) pistas de rolamento existentes ou a serem criadas nos novos loteamentos, são consideradas como Eixo de Comércio e Serviços B – ECSB, salvo as existentes já classificadas como ECSA, EUM2 ou EUM3.

Art. 148. No processo de aprovação de loteamento, determinada(s) via(s) poderá(ão) ser considerada(s) como eixo de comércio e serviços, desde que obedecidas as seguintes condições:

I – na emissão das diretrizes básicas, mediante solicitação do loteador ou iniciativa do Município, será(ão) definida(s) a(s) via(s) a ser(em) criada(s) como Eixo Estruturante;

II – a Municipalidade analisará a referida criação à luz da legislação vigente e das diretrizes de planejamento do Município em vigor e, caso a julgue procedente, submeterá a(s) via(s) objeto da solicitação às disposições do art. 146 desta Lei;

III – na sequência, a proposta será encaminhada ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT para anuência;

IV – ao final do processo de aprovação do loteamento, a criação do(s) eixo(s) de comércio e serviços será consignada nos autos de licenciamento e registro do mesmo e comunicada aos demais órgãos pertinentes da Administração Municipal.

Seção II

Dos Eixos de Uso Misto

Art. 149. Os Eixos de Uso Misto possuem a finalidade de promover o desenvolvimento urbano mediante o adensamento da ocupação do solo, tendo como suporte os sistemas de circulação, permitindo e incentivando os usos de comércio e serviços nos lotes voltados a vias com características especiais e dividem-se em:

I – Eixo de Uso Misto Um – EUM1;

II – Eixo de Uso Misto Dois – EUM2;

III – Eixo de Uso Misto Três – EUM3;

IV – Eixo de Uso Misto Quatro – EUM4.

Art. 150. No processo de aprovação de loteamento, determinada(s) via(s) poderá(ão) ser considerada(s) como eixo de uso misto, desde que obedecidas as seguintes condições:

I – na emissão das diretrizes básicas, mediante solicitação do loteador ou iniciativa do

Município, será(ão) definida(s) a(s) via(s) a ser(em) criada(s) como Eixo Estruturante;

II – a Municipalidade analisará a referida criação à luz da legislação vigente e das diretrizes de planejamento do Município em vigor e, caso a julgue procedente, submeterá a(s) via(s) objeto da solicitação às disposições dos arts. 14, 154 e 158 desta Lei.

III – na sequência, a proposta será encaminhada ao Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT para anuência;

IV – ao final do processo de aprovação do loteamento, a criação do(s) eixo(s) de comércio e serviços será consignada nos autos de licenciamento e registro do mesmo e comunicada aos demais órgãos pertinentes da Administração Municipal.

Subseção I

Dos Eixos de Uso Misto 1 - EUM1

Art. 151. O Eixo de Uso Misto 1 – EUM1 compreende os lotes lindeiros às avenidas de duas pistas localizadas em bairros residenciais, caracterizando eixos de crescimento da cidade e áreas de expansão do centro tradicional.

Parágrafo único. Excetuam-se deste dispositivo as avenidas inseridas na Macrozona de Ocupação Condicionada, nos distritos, nas zonas especiais, nas zonas unifamiliares e demais casos de expressa indicação em contrário.

Art. 152. Somente poderá ser criado novo Eixo de Uso Misto 1 quando a via objeto de transformação pretendida atenda às seguintes condições:

I – ter largura mínima de 35,00m (trinta e cinco metros), com duas pistas de rolamento;

II – possuir calçadas com largura mínima de 4,00m (quatro metros);

III – guardar distância paralela mínima de 200,00m (duzentos metros) de outro eixo de comércio e serviços ou eixo de uso misto já existente;

IV – presença de transporte coletivo na via ou possibilidade de sua implementação;

V – a não predominância de atividades comerciais e de serviços na via e entorno imediato.

Parágrafo único. Excetuam-se da restrição prevista no inciso III os eixos de que trata o art. 145, bem como aqueles em que estudos técnicos, aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT, demonstrem a viabilidade de sua implementação.

Subseção II

Dos Eixos de Uso Misto 2 – EUM2

Art. 153. O Eixo de Uso Misto 2 - EUM2 compreende as avenidas Dr. Luiz Teixeira Mendes, Humaitá, Independência, Rio Branco, Curitiba, Cidade de Leiria e as vias de 20,00m (vinte metros) localizadas em zonas de uso bifamiliar, permitindo comércio e serviços não incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 154. Somente poderá ser criado novo Eixo de Uso Misto 2 quando a via objeto de transformação pretendida atenda às seguintes condições:

I – ter largura mínima de 20,00m (vinte metros), com duas pistas de rolamento;

II – possuir calçadas com largura mínima de 4,00m (quatro metros);

III – guardar distância paralela mínima de 200,00m (duzentos metros) de outro eixo de comércio e serviços ou eixo de uso misto já existente;

IV – haver presença de transporte coletivo na via ou possibilidade de sua implementação;

V – não ter predominância de atividades comerciais e de serviços na via e entorno imediato.

Parágrafo único. Excetuam-se da restrição prevista no inciso III os eixos de que trata o art. 145, bem como aqueles em que estudos técnicos, aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT, demonstrem a viabilidade de sua implementação.

Subseção III

Dos Eixos de Uso Misto 3 – EUM3

Art. 155. O Eixo de Uso Misto 3 – EUM3 compreende as avenidas Laguna, Anchieta, Itororó e Nóbrega, em torno do Parque do Ingá e do Bosque II, respectivamente, permitindo comércio e serviços não incômodos, nocivos ou perigosos.

§ 1.º Deverão ser observadas as restrições ambientais determinadas pelos regramentos estabelecidos para o Parque do Ingá e o Bosque II.

§ 2.º O Eixo de Uso Misto 3 incidirá exclusivamente nas vias dispostas no *caput*.

Subseção IV

Dos Eixos de Uso Misto 4 – EUM4

Art. 156. O Eixo de Uso Misto 4 – EUM4 compreende exclusivamente os lotes lindeiros às vias paisagísticas, caracterizados pela capacidade de infraestrutura de transporte, permitindo o adensamento residencial e comércio e serviços não incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 157. Para a criação de novos Eixos de Uso Misto 4, deverá ser considerada a capacidade de transporte e continuidade da via objeto de análise, assim como demais regras definidas por lei municipal.

Art. 158. Somente poderá ser criado novo Eixo de Uso Misto 4 quando a via objeto de transformação pretendida atenda às seguintes condições:

I – ter largura mínima de 16,00m (dezesseis metros);

II – possuir calçadas com largura mínima de 4,00m (quatro metros);

III – priorizar a presença de transporte coletivo na via ou possibilidade de sua implementação.

Parágrafo único. Não será exigida distância mínima entre os novos Eixos de Uso Misto 4 e outros eixos estruturantes já existentes.

Seção III

Do Eixo Monumental

Art. 159. O Eixo Monumental corresponde à área localizada na região central, compreendida entre a Praça da Catedral e o complexo esportivo da Vila Olímpica, de formação histórica do Município, com a predominância de uso residencial multifamiliar, usos comerciais e de serviços, além da presença de edificações institucionais, religiosas e áreas livres de uso público.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo do Eixo Monumental se sobrepõem aos parâmetros da zona a que pertence o lote.

Art. 160. As edificações que se situam no Eixo Monumental terão sua altura máxima definida segundo a altura da Catedral Basílica Menor Nossa Senhora da Glória em 114,00m (cento e quatorze metros) e, para o cálculo da altura máxima da edificação, deverão ser considerados os pavimentos técnicos.

Art. 161. Será incentivada a adoção de atributos urbanísticos em novas edificações e na reforma de edificações existentes que se situam no Eixo Monumental.

Seção IV

Dos Eixos Rodoviários – ER

Art. 162. Os Eixos Rodoviários – ER são constituídos por faixas de terras com 300,00m (trezentos metros) de largura para cada lado dos trechos das rodovias BR-376 e PR-317, contados a partir do limite da faixa de domínio das rodovias, sendo destinados exclusivamente a usos não residenciais.

TÍTULO III DO LICENCIAMENTO DAS ATIVIDADES

CAPÍTULO I DA CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES

Art. 163. Por meio de regulamento e em consonância com esta Lei de uso e ocupação do solo, o Poder Executivo Municipal classifica os usos e atividades em graus de riscos alto, médio e baixo, sendo que, para este último, poderá adotar a classificação do Poder Executivo Federal ou Estadual ou a resolução do Comitê para Gestão da Rede Nacional para a Simplificação do Registro e da Legalização de Empresas e Negócios – CGSIM.

Parágrafo único. Em ambos os casos, a classificação utilizará a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE como instrumento de padronização, podendo, quando o critério da Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE não for suficiente para diferenciar os diferentes tipos de atividades, dada a amplitude do conceito, ser criada regra diferenciada para empreendimentos de menor porte, mediante aprovação do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial – CMPGT.

CAPÍTULO II DA LOCALIZAÇÃO DE ATIVIDADES POR GRAU DE RISCO

Art. 164. A localização de usos e atividades no Município observará o seguinte:

I – não serão objeto de processo de licenciamento, como condição para o seu exercício, as atividades de risco baixo ou risco A, bem como todas aquelas desenvolvidas por Microempreendedor Individual – MEI, independentemente do grau de risco;

II – as atividades de risco médio ou risco B poderão funcionar a partir de alvará provisório obtido em ambiente *on-line* do Município, com prazo de 60 (sessenta) dias, período em que se processarão as vistorias necessárias para obtenção do alvará de localização ou até que as vistorias sejam todas realizadas, prorrogável por igual período;

III – o exercício de atividades de risco alto ou risco C dependerá de prévio alvará de localização da Municipalidade.

§ 1.º A localização de usos e atividades no Município, classificados como de baixo risco

e Microempreendedor Individual – MEI, não será objeto de processo de licenciamento como condição para o seu exercício, havendo fiscalização posterior, de ofício ou em razão de denúncia protocolada junto à Administração.

§ 2.º A desnecessidade do processo de licenciamento para localização de usos e atividades de baixo risco e todas aquelas desenvolvidas por Microempreendedor Individual – MEI não dispensa que sejam observadas as normas urbanísticas de zoneamento de uso do solo e de postura e as regras tributárias, sendo de responsabilidade da pessoa física ou jurídica a Consulta Prévia de Viabilidade junto à Municipalidade, bem como a inscrição no Cadastro Mobiliário da Secretaria Municipal de Fazenda, se necessário.

§ 3.º A Administração Municipal exercerá a fiscalização punitiva das atividades econômicas somente após o descumprimento da fiscalização orientadora, qualquer que seja o órgão fiscalizador.

Art. 165. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá, além das especificações descritas no art. 12 desta Lei, as exigidas para cada caso, a 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.

Parágrafo único. As definições de incômoda, nociva ou perigosa deverão atender às informações definidas por meio da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá.

Art. 166. Será permitido o comércio e serviço eletrônicos concomitante à moradia em todo o território do Município, podendo o mesmo ser exercido na condição de pessoa física ou jurídica, desde que obedecidas as seguintes condições em relação ao local:

- I – não seja feito atendimento ao público;
- II – não haja o concurso de funcionários, exceto familiares de 1.º grau;
- III – não ocorra carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias, salvo em caso de localização na zona rural;
- IV – em condomínio residencial, o licenciamento fica condicionado à apresentação de cópia da ata, com a aprovação da maioria simples dos condôminos em assembleia geral ou no regimento interno.

CAPÍTULO III DO ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO

Art. 167. O alvará de localização somente será concedido se forem obedecidas todas as leis e normas regulamentares pertinentes à permissão da atividade específica.

Art. 168. O Alvará de Localização Provisório expedido para atividades de médio ou alto riscos no Município de Maringá terá validade pelo prazo máximo de 12 (doze) meses, renovável a critério da Municipalidade, com alvará de localização sujeito à cassação a qualquer momento, em caso de ocorrência dos motivos abaixo:

- I – desvirtuamento da finalidade expressa no alvará;
- II – impacto negativo de qualquer natureza, desde que comprovada sua ocorrência;
- III – impacto ambiental negativo.

Art. 169. O alvará de localização para atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços ou de outra natureza no Município classificadas como de médio ou alto risco deverá ser requerido em ambiente *on-line* no site do Município de Maringá ou outro ambiente *on-line* que o Município venha a aderir, ficando condicionado a laudo de viabilidade prévio favorável à localização da atividade no lote.

Art. 170. Os procedimentos de obtenção dos laudos e do alvará de localização ficarão

disponíveis em ambiente virtual no *site* do Município ou em outro ambiente *on-line* a que o Município venha a aderir.

Art. 171. As atividades classificadas como grau de risco médio, ou risco B, terão a emissão de alvará provisório pelo prazo de 60 (sessenta) dias, ficando condicionadas ao laudo de viabilidade prévio e à solicitação do alvará, devendo o interessado providenciar, nesse prazo, todos os laudos e as licenças liberadas pelos órgãos e pelas entidades competentes para conversão do alvará provisório em definitivo.

Art. 172. O exercício de atividades classificadas como grau de risco alto, ou risco C, fica condicionado ao laudo de viabilidade prévio e deverá ser precedido das respectivas vistorias a serem realizadas após a consulta prévia e a solicitação do alvará.

Art. 173. O alvará de localização não poderá ser substituído por nenhum outro documento, seja protocolo do requerimento de licenciamento, certidão ou laudo de viabilidade.

Art. 174. Para fins de ordenamento territorial e da paisagem, ficam vedadas:

I – a construção de edificações para atividades que não estejam contempladas na zona, setor ou eixo, onde se pretenda sua implantação;

II – a realização de quaisquer obras de reforma ou ampliação de edificação existente, destinada a atividades não contempladas na zona, setor ou eixo onde se situam, exceto para os casos de reforma simplificada.

Parágrafo único. Não estão incluídas na vedação prevista no inciso II as obras necessárias à segurança e higiene em edificações ou as destinadas a melhorar as áreas de lazer e recreação.

Art. 175. A critério do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT, poderá ser autorizada a reforma e ampliação, a transferência ou modificação de alvará de localização, do uso não habitacional situado em zona, setor ou eixo onde a atividade não esteja contemplada, desde que se enquadre em um dos casos abaixo:

I – modificação da razão social da empresa sem modificação de seu objeto social ou atividade produtiva ou quando a nova atividade for menos prejudicial que a anterior;

II – o uso não cause transtornos ou prejuízos à vizinhança, ao Sistema Viário Básico Municipal e ao meio ambiente.

Art. 176. Os alvarás de localização serão concedidos sempre a título precário, em caráter temporário ou não.

§ 1.º Os alvarás de localização podem ser cassados caso a atividade licenciada demonstre comprovadamente ser incômoda, nociva ou perigosa à vizinhança, ao Sistema Viário Básico Municipal ou ao meio ambiente, devendo, para tanto, ser ouvido o Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT.

§ 2.º A renovação será concedida desde que a atividade não tenha demonstrado qualquer um dos inconvenientes apontados no § 1.º.

§ 3.º A manifestação expressa da vizinhança contra a permanência da atividade no local licenciado, comprovando ser incômoda, perigosa ou nociva, poderá constituir-se em motivo para instauração do processo de cassação de alvará.

§ 4.º Nos casos em que for expedido, o Alvará de Localização terá seu prazo de validade vinculado ao mesmo descrito no Certificado de Vistoria ou Licenciamento do Corpo de Bombeiros, conforme art. 4.º da Lei Federal n. 13.425/2017.

Art. 177. O alvará de localização de qualquer atividade no Município abrange, quando do primeiro licenciamento, a localização e, nos exercícios subsequentes, apenas a fiscalização de funcionamento.

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

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

§ 3.^º Não será exigido novo processo de alvará de localização, quando já houver alvará definitivo, afastando-se a aplicação do disposto no § 1.^º, nos seguintes casos:

- I – mudança de razão social;
- II – mudança no quadro societário ou tipo societário;
- III – inclusão de atividade de baixo risco que tenha correlação com a já licenciada e seja compatível com o eixo, setor ou zoneamento do imóvel.

§ 4.^º Aplica-se o disposto no parágrafo anterior também nos casos de reforma, inclusive ampliações, em que não ocorram alterações em, pelo menos, um banheiro e um acesso do estabelecimento, em que tenham sido observados os requisitos de acessibilidade, na forma da lei vigente à época da obtenção do alvará original, sem prejuízo da exigência do Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, quando houver previsão na legislação para o caso.

Art. 178. O Alvará de Localização Definitivo só será emitido mediante expedição do respectivo Habite-se ou Certificado de Conclusão de Edificação.

Art. 179. Serão respeitados os prazos dos alvarás de localização já expedidos.

CAPÍTULO IV DAS PENALIDADES

Seção I

Das Multas

Art. 180. O funcionamento de qualquer atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços, classificada como de médio ou alto risco, sem o necessário alvará de localização ou em desacordo com a atividade licenciada pelo Município constitui infração à presente Lei e será objeto de embargo, além de multa à razão de R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado de área do estabelecimento, a ser recolhida à conta do Fundo Municipal de Habitação.

Art. 181. O funcionamento de qualquer atividade industrial, comercial ou de prestação de serviços, classificada como de baixo risco, e de todas aquelas exercidas por Microempreendedor Individual – MEI que estejam em desacordo com as normas urbanísticas de zoneamento de uso do solo, as normas de proteção ao meio ambiente, incluídas as de repressão à poluição sonora e à perturbação do sossego público, perturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham a incomodar a vizinhança, as normas de posturas e as normas de prevenção de incêndio serão objeto de embargo, além de multa à razão de R\$ 15,00 (quinze reais) por metro quadrado de área do estabelecimento, a ser recolhida à conta do Fundo Municipal de Habitação.

Art. 182. Não se interpreta como ausência de alvará de localização o mero exaurimento do ato administrativo, quando constatado que todos os laudos e as licenças dos órgãos e das entidades competentes, necessários para a atividade, já tiverem sido liberados.

Parágrafo único. O alvará deverá ser solicitado em até 30 (trinta) dias subsequentes à liberação dos laudos, sob pena de aplicação da penalidade disposta no art. 181.

Seção II

Da Interdição das Atividades

Art. 183. O funcionamento das atividades de baixo risco e de Microempreendedor Individual – MEI no Município de Maringá está sujeito à interdição a qualquer momento em caso de ocorrência de algum dos motivos abaixo:

- I – desvirtuamento da finalidade;
- II – violação das normas de proteção ao meio ambiente, incluídas as de repressão à poluição sonora e à perturbação do sossego público;
- III – carga e descarga, armazenamento ou manipulação de mercadorias incompatíveis;
- IV – transgressão a quaisquer limites ou condições que possam provocar danos ou ameaça à saúde ou à segurança de terceiros;
- V – violação às regras decorrentes das normas de direito real, incluídas as de direito de vizinhança;
- VI – inobservância de qualquer dispositivo legal;
- VII – impacto negativo de qualquer natureza, desde que comprovada sua ocorrência;
- VIII – perturbação no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham a incomodar a vizinhança.

TÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 184. Fazem parte desta Lei os seguintes anexos:

- I – Anexo I – Quadro de Usos do Solo;
- II – Anexo II – Quadro de Parâmetros de Ocupação do Solo;
- III – Anexo III – Quadro Específico de Parâmetros de ZEIS;
- IV – Anexo IV – Mapa de Zoneamento do Uso do Solo de Maringá;
- V – Anexo V – Glossário.

§ 1.º As informações apresentadas nos anexos citados nos incisos do *caput* atendem aos requisitos da Lei Geral do Plano Diretor de Maringá, revisada com base nos princípios, objetivos e diretrizes por ele definidos.

§ 2.º O Anexo IV - Mapa de Zoneamento do Uso do Solo de Maringá vincula a delimitação das áreas urbanas e rurais, bem como dos distritos e demais núcleos urbanos do Município de Maringá, objetos da Lei dos Perímetros Urbanos.

Art. 185. Até a publicação do decreto de que trata o art. 11 desta Lei, deverão ser considerados os usos definidos na forma do decreto que regulamenta a Lei Complementar n. 951/2013.

Art. 186. Qualquer alteração no zoneamento do uso do solo previsto nesta Lei, seja pela criação, supressão ou alteração de limites ou natureza de zonas, seja pela criação, ampliação ou mudança de categoria de eixos residenciais, comércio e serviços e mistos, somente poderá ser admitida quando tal medida for previamente apreciada nas seguintes instâncias:

- I – Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial, que deverá emitir parecer favorável;

- II – Conferência Pública ou Audiência Pública, conforme estabelecido na legislação que regulamenta cada uma dessas modalidades de participação popular na gestão democrática.

Art. 187. Os processos protocolados até a data de publicação desta Lei, em análise, serão apreciados integralmente segundo a legislação em vigor à época do protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando pela análise integral nos termos desta Lei.

§ 1.º Também serão analisados com base na legislação anterior os pedidos que dependiam de processos preliminares que estavam em análise até a data da publicação desta Lei.

§ 2.º No caso do parágrafo anterior, o novo protocolo deverá ser efetuado em até 30 (trinta) dias da finalização dos processos preliminares, prorrogáveis, justificadamente, por mais 30 (trinta)

dias.

§ 3.º Os processos citados no *caput* deverão ter prioridade na análise pelo Poder Executivo e deverão ser concluídos no prazo de 5 (cinco) anos, a partir da vigência desta Lei.

§ 4.º Os processos já protocolados até a data da publicação desta Lei que tratam da Execução de Equipamentos Urbanos por meio do pagamento de outorga onerosa ficam incluídos na possibilidade de escolha da aplicação dos parâmetros específicos previstos nesta Lei ou na legislação vigente à época do protocolo, em sua análise integral, mediante manifestação formal do interessado, conforme o *caput* deste artigo.

Art. 188. Os casos omissos e conflitantes na presente Lei serão dirimidos pelo Município e aprovados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial - CMPGT, criado pela Lei Geral do Plano Diretor de Maringá.

Art. 189. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 190. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar n. 888, de 26 de julho de 2011.

Plenário Vereador Ulisses Bruder, 03 de outubro de 2024.

MÁRIO MASSAO HOSSOKAWA
Presidente

SIDNEI OLIVEIRA TELLES FILHO
1.º Secretário



Documento assinado eletronicamente por **Mário Massao Hossokawa, Presidente**, em 03/10/2024, às 21:04, conforme Lei Municipal 9.730/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Sidnei Oliveira Telles Filho, 1.º Secretário**, em 03/10/2024, às 22:42, conforme Lei Municipal 9.730/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://sei.cmm.pr.gov.br/verifica> informando o código verificador **0356891** e o código CRC **0AAFEA7B**.

ANEXO I - QUADRO DE USOS DO SOLO

ZONA		USOS PERMITIDOS		USOS PERMISSÍVEIS		USOS PROIBIDOS
ZP		1	-		EDIFICAÇÕES DE APOIO ÀS FUNÇÕES DOS PARQUES	
		2				
ZPE-FV		USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR (LOTES NÃO EDIFICADOS ATÉ 2017) BIFAMILIAR (LOTES EDIFICADOS ATÉ 2017)		-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIOS E SERVIÇOS VICINAIS NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS OU PERIGOSOS DE PEQUENO PORTE. (DEΣQUE A EDIFICAÇÃO TENHA SIDO APROVADA ATÉ 2017 PARA ESSE USO)		COMÉRCIOS E SERVIÇOS CENTRAIS NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS OU PERIGOSOS, DE PEQUENO E MÉDIO PORTE (DESDE QUE A EDIFICAÇÃO TENHA SIDO APROVADA ATÉ 2017 PARA ESSE USO)	
ZRU	S	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR ASSOCIADOS AO USO AGROSSILVOPASTORIL DE USO TEMPORÁRIO, ASSOCIADO A HOTEIS FAZENDA E /OU RESORTS		-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	USO AGROSSILVOPASTORIL COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS OU PERIGOSOS, DE PEQUENO PORTE INDÚSTRIAS, NÃO INCÓMODAS, NOCIVAS OU PERIGOSAS, DE PEQUENO PORTE		COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS OU PERIGOSOS, DE MÉDIO E GRANDE PORTE INDÚSTRIAS NÃO INCÓMODAS, NOCIVAS OU PERIGOSAS, DE MÉDIO E GRANDE PORTE	
	I	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR ASSOCIADOS AO USO AGROSSILVOPASTORIL		-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	AGROSSILVOPASTORIL INDÚSTRIAS NÃO INCÓMODAS, NOCIVAS OU PERIGOSAS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE		INDÚSTRIAS INCÓMODAS OU NOCIVAS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	
	D	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR ASSOCIADOS AO USO AGROSSILVOPASTORIL TEMPORÁRIO, ASSOCIADO A HOTEIS FAZENDA E /OU RESORTS		-	
ZI	1	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE INDÚSTRIAS NÃO INCÓMODAS E INCÓMODAS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE		INDÚSTRIAS NOCIVAS E PERIGOSAS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE;	
	2	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS DE PEQUENO E MÉDIO PORTE INDÚSTRIAS NÃO INCÓMODAS, NOCIVAS E PERIGOSAS DE PEQUENO E MÉDIO PORTE		COMÉRCIO E SERVIÇOS SETORIAIS DE PEQUENO E MÉDIO PORTE INDÚSTRIAS INCÓMODAS DE PEQUENO E MÉDIO PORTE	
	3	USO NÃO RESIDENCIAL	REGULAMENTADAS POR LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA		-	
ZC		USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR INSTITUCIONAL TEMPORÁRIO		-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE		-	

ZCS	1	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR INSTITUCIONAL TEMPORÁRIO	-	OS DEMAIS USOS
ZCS	1	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS, NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE PEQUENO, MÉDIO PORTE	-	
	2	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR INSTITUCIONAL TEMPORÁRIO	-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO PORTE	-	
ZUM	1	USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR OU MULTIFAMILIAR ASSOCIADO A COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE QUALQUER PORTE TEMPORÁRIO	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR DESASSOCIADO DO USO NÃO RESIDENCIAL	OS DEMAIS USOS
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	2	USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR OU MULTIFAMILIAR ASSOCIADO A COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE QUALQUER PORTE TEMPORÁRIO	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR DESASSOCIADO DO USO NÃO RESIDENCIAL	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	3	USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR OU MULTIFAMILIAR ASSOCIADO A COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE QUALQUER PORTE TEMPORÁRIO	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR DESASSOCIADO DO USO NÃO RESIDENCIAL, NOS LOTES COM EDIFICAÇÕES EXISTENTES APROVADAS	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	4	USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR ASSOCIADO A COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE QUALQUER PORTE UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
ZR	5	USO RESIDENCIAL	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR ASSOCIADO A COMÉRCIO, CENTRAIS E VICINAIS E SERVIÇOS DO SETOR DE SAÚDE, NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE QUALQUER PORTE	USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR E BIFAMILIAR DESASSOCIADO DO USO NÃO RESIDENCIAL, NOS LOTES COM EDIFICAÇÕES EXISTENTES APROVADAS	OS DEMAIS USOS
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS DO SETOR DA SAÚDE NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	1	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR CONJUNTO UNIFAMILIAR EM SÉRIE INSTITUCIONAL	-	
	2		UNIFAMILIAR BIFAMILIAR CONJUNTO UNIFAMILIAR EM SÉRIE INSTITUCIONAL TEMPORÁRIO	-	
	3		UNIFAMILIAR BIFAMILIAR CONJUNTO UNIFAMILIAR EM SÉRIE MULTIFAMILIAR INSTITUCIONAL TEMPORÁRIO	-	
	C		UNIFAMILIAR BIFAMILIAR INSTITUCIONAL	-	

ZUE	1	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	-	OS DEMAIS USOS
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO E MÉDIO PORTE	-	
	2	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	-	OS DEMAIS USOS
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS DO SETOR DE TURISMO NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO E MÉDIO PORTE	-	
ZE	IS1	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR CONJUNTO UNIFAMILIAR EM SÉRIE	MULTIFAMILIAR	OS DEMAIS USOS
	IS2	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR CONJUNTO UNIFAMILIAR EM SÉRIE MULTIFAMILIAR	-	
	IS3	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR CONJUNTO UNIFAMILIAR EM SÉRIE	-	
	IS-MP	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR CONJUNTO UNIFAMILIAR EM SÉRIE MULTIFAMILIAR	-	
	CC	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR MULTIFAMILIAR INSTITUCIONAL TEMPORÁRIO	-	OS DEMAIS USOS
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	PTI	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS SÓ RELACIONADOS AO SETOR DE TECNOLOGIA DA INFORMAÇÃO, NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	OS DEMAIS USOS
	IHC	-	REGULAMENTADA POR LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA	-	-
	IU1	USO RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR INSTITUCIONAL TEMPORÁRIO	-	OS DEMAIS USOS
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
ZE	A e B	USO RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	-	OS DEMAIS USOS
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	I U 2 C 1	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
		C 2	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-
	USI1 0	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS INCÔMODOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	ATIVIDADES VEDADAS NO PLANO DIRETOR DO AERÓDROMO.
	USI1 3	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS NÃO INCÔMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS INCÔMODOS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	
	USI1 6	USO RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	-	OS DEMAIS USOS

SETORES			USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS
S	EDE T	USO RESIDENCIAL USO NÃO RESIDENCIAL	CONFORME A ZONA	-	OS DEMAIS USOS.
	EDE N	USO RESIDENCIAL USO NÃO RESIDENCIAL	CONFORME A ZONA	-	
	PA	USO RESIDENCIAL USO NÃO RESIDENCIAL	CONFORME A ZONA	-	
	EIXOS		USOS PERMITIDOS	USOS PERMISSÍVEIS	USOS PROIBIDOS
E	RA	USO RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR MEDIANTE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR TEMPORÁRIO	-	OS DEMAIS USOS
	CSA	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS, NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS INCÓMODOS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	
	CSA 1	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS, NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS INCÓMODOS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	
	CSB	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS, NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	CSC	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS VICINAIS, NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS, DE PEQUENO PORTE	-	
	UM1	USO RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	UM2	USO RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	UM3	USO RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	UM4	USO RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÓMODOS, NOCIVOS E PERIGOSOS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	M	USO RESIDENCIAL	MULTIFAMILIAR	-	
		USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS E VICINAIS, NÃO INCÓMODAS, NOCIVAS E PERIGOSAS DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	-	
	R	USO NÃO RESIDENCIAL	COMÉRCIO E SERVIÇOS CENTRAIS, SETORIAIS E VICINAIS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE INDÚSTRIAS, NÃO INCÓMODAS, NOCIVAS OU PERIGOSAS, DE PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE	INDÚSTRIAS INCÓMODAS E NOCIVAS DE MÉDIO E GRANDE PORTE	

(1) COMPREENDENDO AS ATIVIDADES REGULAMENTADAS ATRAVÉS DO DECRETO DE CNAEs.

ANEXO II - QUADRO DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

ZONAS	LOTE PADRÃO ⁽⁶⁾ TESTADA MEIO DE QUADRA / ESQUINA (m) ÁREA (m ²)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFÍC. ⁽²⁾ (pavimentos ou cota)	COEFIC. MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE ⁽¹⁾ (%)	TAXA MÍNIMA DE PERMEAB. DO LOTE (%)	RECUIO FRONTAL R=RESID. C=COMER. T=TORRE	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)			
							LATERAIS		FUNDO	
							< 02 PAV.	< 08 PAV	< 15 PAV	< 20 PAV
ZP	1	-	-	0,20	-	-	-	-	-	-
ZPE-FV	2	16 / 400	TÉRREO + 1 PAV.	0,35	ART. 9.º-A DA LC. N° 1.350/2022	-	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-	DA ART. 9.º-A LC. N° 1.350/2022
ZRU	S	Mod. INCRA	TÉRREO + 1 PAV.	0,25 C/ OUT 0,50	TERR. E 2º PAV. 50	-	10	5	-	5
ZI	1	20 / 1.000 30 / 1.500	TÉRREO + 1 PAV.	1,6	TERR. E 2º PAV. 80	10	5	2,5	-	2,5
ZI	2	20 / 1.000 30 / 1.500	TÉRREO + 1 PAV.	1,6	TERR. E 2º PAV. 80	20	5	2,5	-	2,5
ZC	3	13 / 520 15 / 600	COTA 650	4,5 C/ OUT 6,0	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	10	R = 5 C = DISP. T = 5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	3
ZC	4	13 / 520 15 / 600	COTA 650	4,5 C/ OUT 6,0	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	10	R = 5 C = DISP. T = 5	SEM = DISP. COM = 1,5	5	5

ZCS	1	13 / 520 15 / 600	COTA 650	2,5 C/ OUT. 4,0 2,5 C/ OUT. 3,5	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	10	R = 5 C = DISP. T = 5	2,5	3
	2							4	5
							SEM = DISP. COM = 1,5		SEM = DISP. COM = 1,5
									5
	1 (via arterial e coletora e local)	25 / 2.000 30 / 2.500	TÉRREO + 20 PAV.	1,4 C/ OUT. 2,5	TERR. E 2º PAV. 70 TORRE 50	20	10 (4) 3 (5)	6	7,5
	1 (via paisagística) (3)		TÉRREO + 7 PAV.				SEM = DISP. COM = 1,5	4,5	-
								-	SEM = DISP. COM = 1,5
								-	5
	1 (uso uni e bifamiliar)	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	10	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-
	2 (via arterial e coletora e local)	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 20 PAV.	2,5 C/ OUT. 3,5	TERR. E 2º PAV. 70 TORRE 50	20	10 (4) 3 (5)	6	7,5
	2 (via paisagística) (3)		TÉRREO + 7 PAV.	1,4 C/ OUT. 2,5			SEM = DISP. COM = 1,5	3,5	-
								-	SEM = DISP. COM = 1,5
								-	5
	2 (uso uni e bifamiliar)	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	10	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-
	3 (uso uni e bifamiliar)	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 20 PAV.	2,5 C/ OUT. 3,5	TERR. E 2º PAV. 70 TORRE 50	20	10	SEM = DISP. COM = 1,5	4,5
	3 (uso uni e bifamiliar)		TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70		3	SEM = DISP. COM = 1,5	6
									7,5
								-	SEM = DISP. COM = 1,5
									5
	4 (uso uni e bifamiliar)	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	10	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-
	5 (uso uni e bifamiliar)	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	10	5	SEM = DISP. COM = 1,5	-
									SEM = DISP. COM = 1,5
									-

ZR	1	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	10	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-	SEM = DISP. COM = 1,5	-
	2	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	10	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-	SEM = DISP. COM = 1,5	-
ZR	3	16 / 400 19 / 475	COTA 650	2,5 C/ OUT. 3,5	TERR. E 2º PAV. 70 TORRE 50	10	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-	SEM = DISP. COM = 1,5	< 20 PAV.=5 > 20 PAV.=7
	C (7)	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	20	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-	SEM = DISP. COM = 1,5	-
ZUE	1	20 / 1.000 25 / 1.250	TÉRREO + 1 PAV.	1,0	50	25	7	SEM = DISP. COM = 1,5	-	3	-
	2	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 1 PAV.	1,4	TERR. E 2º PAV. 70	10	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-	SEM = DISP. COM = 1,5	-
ZEIS	INFORMAÇÕES APRESENTADAS NO ANEXO III - QUADRO ESPECÍFICO DE PARÂMETROS DE ZEIS, PRESENTE NESTA LEI.										
CC	40 / 4.000	TÉRREO + 1 PAV. C/ OUT. COTA 650	2,5 C/ OUT. 4,5	TERR. E 2º PAV. 50 TORRE 30	10	5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	4,5	6	7
PTI	20/1.000 30/1.500	TÉRREO + 4 PAV.	2,5 C/ OUT. 3,5	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	10	R = 5 C = DISP. TORRE = 5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	3	4	5
IHC	REGULAMENTADA POR LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.										
ZE (9)	IU1	40/4.000	COTA 650	2,5 C/ OUT. 3,5	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	20	R = 5 C = DISP. TORRE = 5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	3	4
	IU2 A e B	CONFORME PROJ. DE PARCEL.	COTA 650	6,0	TERR. 90 SOBRELOJA 90 TORRE 50	10	R = 3 C = ZERO T = 3	ZERO	2,5	4,5	6
	IU2 C⁽¹⁰⁾		COTA 650	6,0	TERR. 90 SOBRELOJA 90 TORRE 50	10	R = 3 C = ZERO T = 3	ZERO	2,5	4,5	6

IU2 C ² ⁽¹¹⁾		COTA 650		-		10		-		ATÉ 4 PAVIMENTOS = DISPENSADO TORRE = 6				
USI16	VARIÁVEL	TÉRREO + 1 PAV.	0,35	TERR. E 2º PAV. 50	10	3	SEM = DISP. COM = 1,5	-	-	DISPENSADO	-			
SETORES		LOTE PADRÃO ⁽⁶⁾ TESTADA MEIO DE QUADRA / ESQUINA (m) ÁREA (m ²)		ALTURA MÁXIMA DE EDIFÍC. (2) (pavimentos ou cota)		COEFIC. MÁXIMO DE APROV. (un.)		TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE ⁽¹⁾ (%)		TAXA MÍNIMA DE PERMEAB. DO LOTE (%)		RECUEI FRONTAL R=RESID. C=COMER. T=TORRE		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
EDET	REQ. REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE	2,5 C/ OUT. 3,5	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE											
S	EDEN	REQ. DA ZONA A QUE PERT. O LOTE	C/ OUT. COTA 899 (2)	REQ. DA ZONA A QUE PERT. O LOTE C/OUT. 5,0	TERR. E 2º PAV. 70 TORRE 40	20	5	5	5	10	10	10	10	10
	PA	-	LIMITADA EM PLANO ESPECÍFICO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EIROS		LOTE PADRÃO ⁽⁶⁾ TESTADA MEIO DE QUADRA / ESQUINA (m) ÁREA (m ²)		ALTURA MÁXIMA DE EDIFÍC. (2) (pavimentos ou cota)		COEFIC. MÁXIMO DE APROV. (un.)		TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE ⁽¹⁾ (%)		TAXA MÍNIMA DE PERMEAB. DO LOTE (%)		RECUEI FRONTAL R=RESID. C=COMER. T=TORRE		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
E	RA	16 / 400 19 / 4/5	COTA 650	1,4 C/ OUT. 3,5	TERR. E 2º PAV. 70 TORRE 50	10	5	5	5	10	10	10	10	10
	CSA	VARIÁVEL	COTA 650	1,8 C/ OUT. 3,5	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	10	C=DISP. COM = 1,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	4,5	6	7	SEM = DISP. COM = 1,5	5

	CSA1	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE	TERR. E 2º PAV. 90 DEMAIS 50	10	5	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE								
	CSB	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE	TERR. E 2º PAV. 90	10	C=DISP.	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE								
	CSC	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE	TERR. E 2º PAV. 80	10	C=DISP.	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE								
	UM1	16 / 400 19 / 475	COTA 650 C/ OUT. 3,5	TERR. E DEMAIS 50	5	SEM = DISP. COM = 1,5								
	UM2	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	2,7	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	R=3 C=DISP.								
	UM3	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	2,2	TERR. E 2º PAV. 90 TORRE 50	R=3 C=DISP.								
E	UM4	16 / 400 19 / 475	TÉRREO + 7 PAV.	1,4 C/ OUT. 2,5	TERR. E 2º PAV. 80 TORRE 50	SEM = DISP. COM = 1,5								
	M	REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE (8)	VAR C/ OUT. 3,5 (8)			REQUISITOS DA ZONA A QUE PERTENCE O LOTE								
	R	VARIÁVEL	COTA 650	0,25 C/ OUT. 2,5	TERR. E 2º PAV. 70 TORRE 50	20	5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	4,5	6	7	SEM = DISP. COM = 1,5	5

(1) O SUBSOLO PODERÁ OCUPAR ATÉ 90% DA SUPERFÍCIE DO LOTE EM ZONA ONDE A ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA FOR DE 10%, E ATÉ 80% ONDE ESTA FOR DE 20%.

(2) OBEDECER A ALTURA MÁXIMA DE EDIFICAÇÃO PERMITIDA PELO PLANO DIRETOR AEROPORTUÁRIO - SÍLVIO NAME JR., ASSIM COMO OBSERVAR AS PERMISSÕES EXPRESSAS PELO CONE DE APPROXIMAÇÃO DO AEROPORTO, CONFORME RECOMENDAÇÕES DA COMAER.

(3) A FAIXA DE 30 METROS MEDIDAS PARTIR DO ALINHAMENTO PREDIAL.

(4) PARA A VIA ARTERIAL OU COLETORA.

(5) PARA A VIA LOCAL.

(6) CONFORME REGRAS ESTABELECIDAS PELA LEI MUNICIPAL DE PARCELAMENTO DO SOLO, ESPECIFICAMENTE QUANTO À DOAÇÃO DE PORÇÃO DA GLEBA A SER PARCELADA PARA A PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, A DIMENSÃO MÍNIMA DO LOTE PODERÁ SER REDUZIDA.

(7) DEVERÃO SER ATENDIDAS AS REGRAS ESTABELECIDAS PELA LEI GERAL DO PLANO DIRETOR DE MARINGÁ E DEMAIS LEIS COMPLEMENTARES.

(8) OS LOTES QUE SE SITUAM NO EIXO MONUMENTAL TERÃO SUA ALTURA MÁXIMA DEFINIDA CONFORME A ALTURA DA CATEDRAL BASÍLICA MENOR NOSSA SENHORA DA GLÓRIA E, PARA O CÁLCULO DA ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO, DEVERÃO SER CONSIDERADOS OS PAVIMENTOS TÉCNICOS.

(9) EM ZONAS ESPECIAIS DE USO INSTITUCIONAL, DEVERÃO SER ATENDIDAS ÀS REGRAS ESTABELECIDAS PELA LEI GERAL DO PLANO DIRETOR DE MARINGÁ E DEMAIS PARÂMETROS DELIMITADOS POR LEIS COMPLEMENTARES.

(10) ZEIU2-C¹: COMPREENDE OS LOTES DE PROPRIEDADE PRIVADA DA QUADRA 51-A/4 DA ZONA 01 (NOVO CENTRO).

(11) ZEIU2-C²: COMPREENDE OS LOTES PÚBLICOS DA QUADRA 51-A/4 E DA QUADRA 051A DA ZONA 01 (NOVO CENTRO).

ANEXO III - QUADRO ESPECÍFICO DE PARÂMETROS DE ZEIS

ZONAS	TESTADA MEIO DE QUADRA /ESQUINA (m)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFC. (m)	COEFIC. MÁXIMO DE APROV. (un.)	TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO LOTE (%)	TAXA MÍNIMA DE PERMEA. B. DO LOTE (%)	FRONTAL R=RESID. C=COMER. T=TORRE	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)				FUNDO	
							LATERAIS		< 02 PAV.			
							SEM ABERT.	PAV.	< 15 PAV	> 20 PAV		
AREA (m ²)	IS1	10/ 200 13/ 260	TÉRREO + 1 PAV.	1,6	TERR. E 2º PAV. 80	-	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	-	SEM = DISP. COM = 1,5	-	
ZE IS 2	C1	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	0,25 C/ OUT 0,50	TÉRR / DEMAIS 80	-	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	5,0	-	5,0	
	C2	VARIÁVEL	TÉRREO + 3 PAV.	1,6	TÉRR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	2,5	-	
	C3	VARIÁVEL	TÉRREO + 1 PAV.	1,6	TERR. E 2º PAV. 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	2,5	2,5	
	C4	VARIÁVEL	TÉRREO + 3 PAV.	1,6	TÉRR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	2,5	2,5	
	C5	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	1,6	TÉRR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	2,5	2,5	
	C6	VARIÁVEL	TÉRREO + 1 PAV.	1,6	TERR. E 2º PAV. 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	2,5	2,5	
	C7	VARIÁVEL	TÉRREO + 4 PAV.	1,6	TÉRR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	2,5	2,5	
	C8	VARIÁVEL	TÉRREO + 3 PAV.	1,6	TÉRR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	2,5	2,5	

	19	10/200 13/260	TÉRREO + 1 PAV.	1,6	TERR. E 2º PAV. 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C9	VARIÁVEL	TÉRREO + 3 PAV.		TERR / DEMAIS 80	10			2,5		2,5	
	C10	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C11	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C12	VARIÁVEL	TÉRREO + 4 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C13	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C14	VARIÁVEL	TÉRREO + 4 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C15	VARIÁVEL	TÉRREO + 4 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C16	VARIÁVEL	TÉRREO + 3 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C17	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C18	VARIÁVEL	TÉRREO + 4 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	C19	VARIÁVEL	TÉRREO + 3 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	
	IS	C21	VARIÁVEL	TÉRREO + 4 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5
ZE	2	C22	VARIÁVEL	TÉRREO + 7 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	10	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5
		IS3	VARIÁVEL	TÉRREO + 3 PAV.	1,6	TERR / DEMAIS 80	-	3,0	SEM = DISP. COM = 1,5	2,5	-	2,5

OBS:

As ZEIS acima foram denominadas de 1 a 22 (identificando C ou I) pois existe a necessidade para sua utilização no sistema;

Verificar nºO Quadro geral de uso e ocupação do solo demais anotações quanto área permeável, etc.

ZE22C1 - LC 1.161/2019 - Lote 23/32-C - Gleba Ribeirão Colombo;

ZE22C2 e ZE22C2 - LC 1.162/2019 - Lotes 1/7-A-1-A , 1/7-A-1-A-1 e 1/7-A-1-A-2 - Gleba Ribeirão Pinguim;

ZE22C3 - LC 1.163/2019 - Lote 533 - Gleba Patrimônio Maringá;

ZE22C4 e ZE22C4 - LC 1.164/2019 - Lotes 1 à 21 da Quadra 491 do Loteamento Bom Jardim;

ZE22C5 e ZE22C5 - LC 1.165/2019 e LC 1.177/2019 - Lote 92-A-1 - Gleba Ribeirão Moranguinho;

ZE22C6 - LC 1.166/2019 - Lote 106-A/2 - Gleba Patrimônio Maringá;

ZE22C7 - LC 1.167/2019 e LC 1.172/2019 - Lote 371 - Gleba Patrimônio Maringá;

ZE22C8 - LC 1169/2019 - Lote 37-333-37-B-1 - Gleba Ribeirão Pinguim;

ZE22C9 e ZE22C9 - LC 1170/2019 - Lote 55-A-1 - Gleba Patrimônio Maringá;

ZE22C10 - LC 1.235/2020 - Datas 01 a 05 - Quadra 155 - Jardim Sumaré;

ZE22C11 - LC 1236/2020 - Data 04 (remanescente), 04-A a 04-E - Quadra 247 - Jardim Itália II;

ZE22C12 - LC 1.237/2020 - Datas 1/3-4 a 1/3-8, 1/3-20 a 1/3-26 - Quadra 410 - Jardim Paulista;

ZE22C13 - LC 1.238/2020 - Datas 01 (remanescente), 01/A a 01/I - Quadra 137 - Jardim Carolina;

ZE22C14 - LC 1.239/2020 - Datas 02 a 12 - Quadra 110-A - Jardim Rebouças;

ZE22C15 - LC 1.240/2020 - Lote 106/C-1 (remanescente) a 106/C-1-3 - Gleba Ribeirão Maringá;

ZE22C16 - LC 1.241/2020 - Lote 92-C-54/55/56 - Gleba Ribeirão Moranguinho;

ZE22C17 - LC 1.242/2020 - Data 01-A (remanescente) 1-A-1 a 1-A-7 - Quadra 243 - Jardim Itália II;

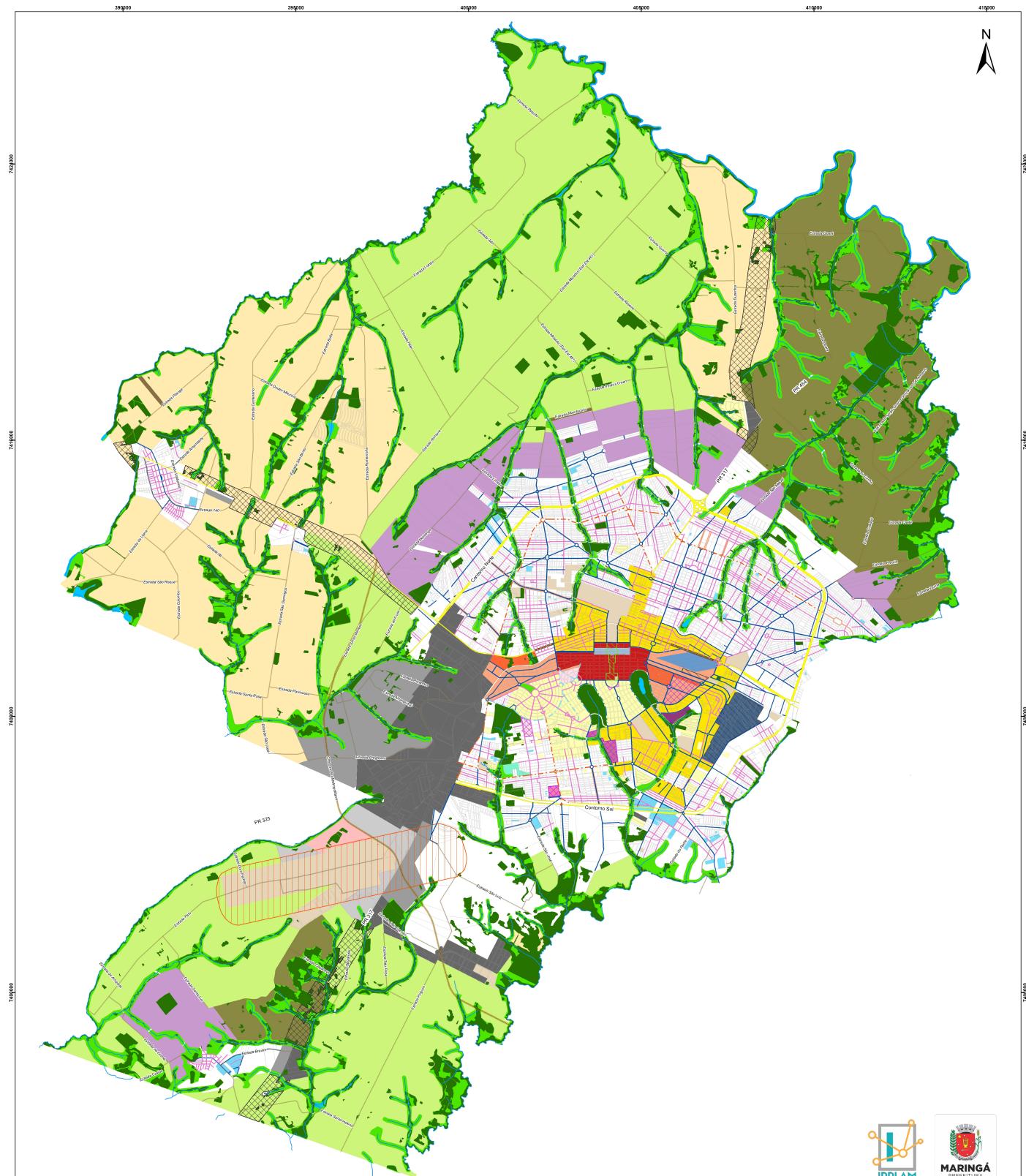
ZE22C18 - LC 1.243/2020 - Datas 1/3-9 a 1/3-12, 1/3-13 (remanescente), 1/3-13-A, 1/3-14, 1/3-15-A, 1/315 (remanescente), 1/3-16 a 1/3-19 - Quadra 410 - Jardim Paulista;

ZE22C19 - LC 1.247/2020 - Lote 16/66 Rem. - Gleba Ribeirão Pinguim;

ZE22C21 - LC 1.253/2020 - Chácara 33 e 34 - Chácaras Aeroporto - Núcleo "A";

ZE22C22 - LC 1.257/2020 - Lote 37-B/1-C/6 e 37-B/1-C/7 - Gleba Ribeirão Pinguim;

Onde I = individual e C = coletivo.



Zonas

Zonas Residenciais

ZR1
ZR2
ZR3
ZRC
ZPE-FV

Zonas Especiais
ZEIS
ZEPTI
ZEUSI
ZEIU1
ZEIU2
ZECC

Zonas de Uso Misto

-  ZUM1
-  ZUM2
-  ZUM3
-  ZUM4
-  ZUM5

Zonas Industriais

	ZI1
	ZI2
	ZI3

Zonas de Comércio e Serviços

	ZCS1
--	------

Zonas Rurais
ZRUS
ZRUI
ZRUD

Zonas de Proteção
ZP1
ZP2

Fixos

Setores

ANEXO IV – MAPA DE ZONEAMENTO DO USO DO SOLO DE MARINGÁ

Recibo Eletrônico de Protocolo - 4721185

Usuário Externo (signatário): Thiago Figueira de Canini

Data e Horário: 04/10/2024 13:53:12

Tipo de Peticionamento: Processo Novo

Número do Processo: 01.02.00136905/2024.10

Interessados:

Maringá Câmara Municipal

Protocolos dos Documentos (Número SEI):

- Documento Principal:

- Projeto de Lei - OFÍCIO 154 4721184

O Usuário Externo acima identificado foi previamente avisado que o peticionamento importa na aceitação dos termos e condições que regem o processo eletrônico, além do disposto no credenciamento prévio, e na assinatura dos documentos nato-digitais e declaração de que são autênticos os digitalizados, sendo responsável civil, penal e administrativamente pelo uso indevido. Ainda, foi avisado que os níveis de acesso indicados para os documentos estariam condicionados à análise por servidor público, que poderá alterá-los a qualquer momento sem necessidade de prévio aviso, e de que são de sua exclusiva responsabilidade:

- a conformidade entre os dados informados e os documentos;
- a conservação dos originais em papel de documentos digitalizados até que decaia o direito de revisão dos atos praticados no processo, para que, caso solicitado, sejam apresentados para qualquer tipo de conferência;
- a realização por meio eletrônico de todos os atos e comunicações processuais com o próprio Usuário Externo ou, por seu intermédio, com a entidade porventura representada;
- a observância de que os atos processuais se consideram realizados no dia e hora do recebimento pelo SEI, considerando-se tempestivos os praticados até as 23h59min59s do último dia do prazo, considerado sempre o horário oficial de Brasília, independente do fuso horário em que se encontre;
- a consulta periódica ao SEI, a fim de verificar o recebimento de intimações eletrônicas.

A existência deste Recibo, do processo e dos documentos acima indicados pode ser conferida no Portal na Internet do(a) .