

LEI COMPLEMENTAR N. 331/99

Autor: Poder Executivo.

Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Maringá e dá outras providências.

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

LEI COMPLEMENTAR:

**CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Seção I
Dos Objetivos**

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

Art. 2.º Esta Lei tem por objetivos:

I - disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança;

II - regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;

III - estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território;

IV - ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana.

Art. 3.º A localização de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de licença prévia da Prefeitura Municipal.

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

§ 2.º Serão obedecidos a Lei Complementar n. 09/93 do Município e o Decreto Municipal n. 035/98.

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

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

Seção II Das Definições

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

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

agricultura e pecuária: atividades pelas quais se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas e a criação de animais, respectivamente;

alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;

altura da edificação: distância vertical entre o nível do passeio na mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação;

alvará: documento expedido pela Administração Municipal autorizando o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

área computável: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;

área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

ático: edificação sobre a laje de forro do último pavimento de um edifício destinada a lazer de uso comum e dependências do zelador e que não é considerada como pavimento;

beiral: aba do telhado que excede à prumada de uma parede externa;

coeficiente de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;

comércio: atividade pela qual fica definida uma relação de troca visando lucro e estabelecendo a circulação de mercadorias;

comércio central: atividade de médio porte, de utilização mediata e intermitente, destinada à população em geral, a exemplo de: óticas, joalherias, galerias de arte, antiquários, livrarias, floriculturas, casas lotéricas, cafés, bares, lanchonetes, pastelarias, confeitarias, restaurantes, lojas de departamento, de móveis, de eletrodomésticos, de calçados, de roupas, de souvenirs e artesanato, de materiais de construção, de ferragens, de acessórios para veículos, açougues, peixarias, mercados, centros comerciais, shopping centers, supermercados e show-rooms;

comércio setorial: atividade destinada à economia e à população, a qual, por seu porte e natureza, exige confinamento em área própria, e cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores a serem analisados pelo Município, a exemplo de: revendedoras de veículos e máquinas, comércio atacadista, postos de venda de gás, hipermercados, mercados por atacado e demais atividades congêneres não relacionadas neste item;

comércio vicinal: atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, a exemplo de: mercearias, quitandas, padarias, farmácias, lojas de armarinhos, papelarias e lojas de revistas;

divisa: linha limítrofe de um lote;

edificação: construção limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, institucional, comercial, de serviços ou industrial;

edifício: edificação com mais de dois pavimentos destinada a habitação coletiva ou unidades comerciais;

embasamento: construção não residencial em sentido horizontal com no máximo 2 pavimentos;

fração ideal: parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;

fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;

habitação: edificação destinada a moradia ou residência;

habitação coletiva ou multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família no mesmo lote;

habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família no mesmo lote;

indústria: atividade através da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos, a exemplo de: indústria de produtos minerais não-metálicos, metalurgia, mecânica, eletroeletrônica, de material de transporte, de madeira, mobiliário, papel e papelão, celulose e embalagens, de produtos plásticos e borrachas, têxtil, de vestuário, de produtos alimentares, de bebidas, fumo, construção, química, farmacêutica e de perfumaria;

logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinada às vias de circulação e aos espaços livres;

lote ou data: terreno servido de infra-estrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona em que se situa;

mezanino: pavimento intermediário que subdivide outro pavimento na sua altura, ocupando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área deste último;

ocupação bifamiliar: ocupação com duas habitações unifamiliares no lote;

ocupação multifamiliar: ocupação com habitação coletiva no lote;

ocupação unifamiliar: ocupação com uma habitação unifamiliar no

lote;

parede-meia: parede comum a duas edificações contíguas, pertencentes a um ou mais proprietários;

passeio ou calçada: parte do logradouro público ou via de circulação destinada à circulação de pedestres;

pavimento, piso ou andar: plano horizontal que divide as edificações no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;

pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,00 m (menos um metro) e +1,00 m (mais um metro) em relação ao nível do passeio na mediana da testada do lote, sendo essas cotas determinadas, nos lotes de esquina, pela média aritmética dos níveis médios das testadas;

pista de rolamento: parte do logradouro público ou via de circulação destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas para o tráfego de veículos;

serviço: atividade, remunerada ou não, pela qual fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou a assistência de ordem intelectual ou espiritual;

serviço central: atividade de médio porte, de utilização mediata e intermitente, destinada à população em geral, a exemplo de: escritórios de profissionais liberais, *ateliers*, estabelecimentos de ensino em geral, casas de culto, postos assistenciais, hospitais, casas de saúde, sanatórios, clínicas, laboratórios, instituições financeiras, agência bancárias, de jornal, de publicidade, postos de telefonia, de correios, oficinas de eletrodomésticos, mecânicas e borracharias, laboratórios fotográficos, imobiliárias, grandes escritórios, hotéis, lavanderias, cinemas, teatros, casas de espetáculos, museus, auditórios de teatro e televisão, clubes e sociedades recreativas, casas de diversão noturna, saunas, postos de abastecimentos e serviços, estacionamento de veículos e usos institucionais;

serviço setorial: atividade destinada à economia e à população que, pelo seu porte ou natureza, exige confinamento em área própria, e cuja adequação à vizinhança depende de um conjunto de fatores a serem analisados pelo Município, a exemplo de: grandes oficinas, recuperadoras, oficinas de funilaria e pintura, de marceneiros e serralheiros, garagens de veículos pesados, transportadoras, armazéns gerais, depósitos, entrepostos, cooperativas, silos, campos desportivos, parques de diversões, circos, campings, albergues e demais atividades congêneres não relacionadas neste item;

serviço vicinal: atividade de pequeno porte, disseminada no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, a exemplo de: sapatarias, alfaiatarias, barbearias, salões de beleza, chaveiros, oficinas de encanadores, eletricitas e pintores, manufaturas e artesanatos, estabelecimentos de ensino pré-escolar, fundamental e médio, creches, locação de filmes e discos e ainda atividades profissionais não incômodas, exercidas individualmente no próprio domicílio;

sobreloja: pavimento de uma edificação comercial localizado acima do térreo e com o qual comunica-se diretamente;

sótão: área aproveitável sob a cobertura da habitação, comunicando-se exclusivamente com o último piso desta, e que não é considerada como pavimento;

subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;

taxa de ocupação: relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;

testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;

torre: construção em sentido vertical edificada no rés-do-chão ou acima do embasamento;

usos incômodos: os que possam produzir conturbações no tráfego, ruídos, trepidações ou exalações que venham a incomodar a vizinhança;

usos nocivos: os que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde, ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir o solo, a atmosfera ou os recursos hídricos;

usos perigosos: os que possam dar origem a explosões, incêndios, vibrações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos que venham a pôr em perigo a vida das pessoas ou as propriedades circunvizinhas;

usos permissíveis: com grau de adequação à zona, a critério do Município;

usos permitidos: adequados à zona;

usos proibidos: inadequados à zona;

usos tolerados: admitidos em zonas onde os usos permitidos lhes são prejudiciais, a critério do Município;

vias públicas ou de circulação: são as avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.

CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

Art. 5.º Entende-se por Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo, para efeito desta Lei, a divisão do Município em zonas de usos e ocupações diferentes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano.

§ 1.º Uso do solo é o conjunto das diversas atividades consideradas para cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo I - Tabela de Usos do Solo -, que integra a presente Lei.

§ 2.º Ocupação do solo é o conjunto de parâmetros para ocupação dos lotes em cada zona, de acordo com o estabelecido no Anexo II - Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo -, parte integrante desta Lei.

Art. 6.º Entende-se por zona, para efeito desta Lei, uma área em que predominam um ou mais usos, sendo delimitada por vias, logradouros públicos, acidentes geográficos e divisas de lotes.

§ 1.º Em cada zona haverá usos permitidos e proibidos, podendo, a critério do Município, ser admitidos usos permissíveis e tolerados.

§ 2.º A delimitação das zonas no Município de Maringá é a indicada no Anexo III - Mapa de Uso e Ocupação do Solo -, que integra a presente Lei.

Art. 7.º Para efeito desta Lei, a área do Município fica subdividida nas seguintes zonas:

I - **Zona Central - ZC**, em que predominam os usos de comércio e serviços centrais, as atividades de animação e a concentração de empregos, além do uso habitacional de alta densidade;

II - **Zona de Comércio e Serviços Setoriais - ZCS**, em que predominam os usos de comércio e serviços especializados de atendimento à economia e à população, além do uso residencial de alta densidade;

III - **Zona de Serviços - ZS**, destinada exclusivamente aos usos de comércio e serviços especializados e de indústrias não nocivas ou perigosas;

IV - **Zonas Industriais - ZI**, destinadas ao uso industrial, subdividem-se em:

a) **Zona Industrial Um - ZI1**, compreendendo atividades industriais não nocivas ou perigosas, compatíveis com zonas urbanas de uso diversificado;

b) **Zona Industrial Dois - ZI2**, exclusivamente industrial, reservada às atividades que signifiquem uso incômodo ou nocivo, mesmo depois de submetidas a métodos adequados de proteção, condicionadas ao licenciamento do órgão municipal do meio ambiente;

c) **Zona Industrial Três - ZI3**, exclusivamente industrial, reservada às atividades que representem uso nocivo pela geração de resíduos líquidos, ficando sua instalação condicionada ao licenciamento ambiental do órgão municipal do meio ambiente, que definirá o grau de saturação da bacia hidrográfica e a capacidade de depuração dos seus cursos d'água;

V - **Zonas Residenciais - ZR**, destinadas ao uso residencial em caráter exclusivo ou predominante, subdividem-se em:

a) **Zona Residencial Um - ZR1**, exclusivamente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade, permissível a atividade individual de autônomos e profissionais liberais no próprio domicílio, desde que comprovada a moradia concomitante;

b) **Zona Residencial Dois - ZR2**, predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar ou bifamiliar de baixa densidade, permissíveis comércio e serviços vicinais;

c) **Zona Residencial Três - ZR3**, predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar de média densidade, permissíveis comércio e serviços vicinais;

d) **Zona Residencial Quatro - ZR4**, predominantemente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar, bifamiliar ou multifamiliar de alta densidade, permissíveis comércio e serviços vicinais, além de comércio e serviços centrais em caráter restrito;

e) **Zona Residencial Cinco - ZR5**, exclusivamente residencial, com padrão de ocupação unifamiliar de baixa densidade;

VI - Zonas de Proteção Ambiental - ZP, destinadas a contribuir para a manutenção do equilíbrio ecológico e paisagístico no território do Município, admitidas apenas edificações que se destinem estritamente ao apoio às funções dos parques e reservas florestais, dividem-se em:

a) **ZP1**: faixas com largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado das nascentes e cursos d'água do Município, destinadas à manutenção e recomposição das matas ciliares, onde são vedados quaisquer tipos de edificação;

b) **ZP2**: Parque do Ingá;

c) **ZP3**: Bosque II;

d) **ZP4**: Horto Florestal;

e) **ZP5**: Parque da Nascente do Ribeirão Paçandu;

f) **ZP6**: Bosque das Grevíleas;

g) **ZP7**: Parque do Sabiá;

h) **ZP8**: Parque Florestal Municipal das Perobas;

i) **ZP9**: Recanto Borba Gato;

j) **ZP10**: Parque Ecológico Municipal do Guaiapó;

k) **ZP11**: Parque Florestal Municipal das Palmeiras;

l) **ZP12**: Parque do Cinquentenário;

m) **ZP13**: Parque da Rua Teodoro Negri;

n) **ZP14**: Parque Alfredo Werner Nyffeler;

o) **ZP15**: Reservas do Córrego Borba Gato;

p) **ZP16**: Reserva da Rua Diogo M. Esteves;

q) **ZP17**: Reserva do Córrego Cleópatra;

r) **ZP18:** Reserva da Rua Pioneira Deolinda T. Garcia;

s) **ZP19:** Reserva do Córrego Moscados;

VII - Zonas Especiais - ZE, destinadas à manutenção de padrões urbanísticos específicos em áreas onde haja a presença de atividades, usos ou funções urbanas de caráter excepcional, não enquadráveis nas zonas definidas neste artigo, dividem-se em:

- a) **ZE1:** Novo Centro;
- b) **ZE2:** Cemitério Municipal;
- c) **ZE3:** Cemitério Parque;
- d) **ZE4:** Aeroporto Gastão Vidigal;
- e) **ZE5:** Pátio de Manobras da Rede Ferroviária Federal S/A;
- f) **ZE6:** Campus da Universidade Estadual de Maringá;
- g) **ZE7:** Estádio Willie Davids;
- h) **ZE8:** Parque de Exposições Francisco Feio Ribeiro;
- i) **ZE9:** Tiro-de-Guerra;
- j) **ZE10:** Pátio de Inflamáveis;
- k) **ZE11:** Zona Industrial Especial para Derivados de Petróleo;
- l) **ZE12:** Terminal Rodoviário (Avenida Tuiuti);
- m) **ZE13:** Campus do Centro de Ensino Superior de Maringá;
- n) **ZE14:** Zona de Proteção do Aeroporto de Maringá;

VIII - Zona Agrícola - ZA, corresponde ao território rural do Município e destina-se predominantemente às atividades extrativas, agrícolas, hortifrutigranjeiras e pecuárias, sendo permissíveis:

a) os usos especificados no campo próprio do Anexo I - Quadro de Usos do Solo;

b) estabelecimentos de armazenamento de gás com capacidade superior a 100 botijões, desde que localizados a uma distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) dos perímetros urbanos da Cidade de Maringá e de seus Distritos;

c) atividades que representem uso perigoso, mesmo depois de submetidas a métodos adequados de segurança, sendo sua instalação condicionada a projetos específicos de proteção previamente aprovados pelo órgão municipal do meio ambiente, e desde que sejam localizados a uma distância mínima de 500,00m (quinhentos metros) dos perímetros urbanos da cidade de Maringá e de seus Distritos;

d) hotéis-fazenda, parques temáticos e similares.

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

I - desvirtuamento da finalidade expressa no alvará;

II - reclamação justificada da vizinhança;

III - impacto ambiental negativo;

IV - modificação na legislação urbanística da área em que se localiza o imóvel.

§ 2.º Todos os estabelecimentos classificados como usos incômodos, nocivos ou perigosos deverão conter sistema de proteção adequado, previamente aprovado pelos órgãos públicos competentes.

Art. 8.º Para efeito de complementar o zoneamento definido no artigo anterior desta Lei, ficam criados Eixos de Comércio e Serviços - ECS - com a finalidade de abrigar usos e ocupação diferenciados ou auxiliares àqueles estabelecidos para a zona a que pertencem.

§ 1.º Os usos e os parâmetros para ocupação do solo nos Eixos de Comércio e Serviços são os definidos, respectivamente, nos Anexos I e II, que integram esta Lei, sobrepondo-se aos usos e à ocupação das zonas que atravessam, salvo quando discriminado em contrário.

§ 2.º São considerados Eixos de Comércio e Serviços as vias definidas no Anexo III, que integra esta Lei.

§ 3.º Somente serão criados novos Eixos de Comércio e Serviços se as vias correspondentes atenderem às seguintes condições:

I - constituírem avenidas com largura mínima de 30,00m (trinta metros) e 2 (duas) pistas de rolamento, ou ruas com largura mínima de 20,00m (vinte metros) e 12,00m (doze metros) de pista de rolamento;

II - não constituírem vias paisagísticas;

III - guardarem um raio mínimo de 500,00m (quinhentos metros) de outro Eixo de Comércio e Serviços da mesma categoria criado anteriormente.

§ 4.º Os lotes situados em Eixo de Comércio e Serviços, com lateral ou fundos para via residencial, poderão utilizar esta última apenas para aberturas de iluminação, ventilação e acesso de pedestres, ficando a frente comercial e os acessos de serviços, carga, descarga e garagens, voltados exclusivamente para a via comercial.

§ 5.º Os lotes situados em Eixo de Comércio e Serviços, com lateral ou fundos para via residencial, deverão obedecer aos recuos previstos para a rua residencial na respectiva testada.

§ 6.º Os imóveis residenciais incorporados a imóveis comerciais lindeiros a Eixos de Comércio e Serviços ficam submetidos à restrição contida nos §§ 4.º e 5.º e deverão obedecer a Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação do lote original.

§ 7.º Será permitida nos Eixos de Comércio e Serviços a instalação de estabelecimentos de culto e casas de diversão noturna, desde que possuam estacionamento privativo suficiente, revestimento acústico adequado e taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) do lote.

§ 8.º Será tolerada no Eixo de Comércio e Serviços C (ECSC) a instalação de pequenas indústrias não incômodas, nem nocivas ou perigosas, desde que não gerem tráfego intenso de veículos de carga e tenham área de

processamento inferior a 200,00m² (duzentos metros quadrados).

§ 9.º Os usos e a ocupação nos Eixos de Comércio e Serviços ficarão restritos ao lote lindeiro ao logradouro e poderão ocupar no máximo 200,00m (duzentos metros) de profundidade do lote.

Art. 9.º Nos Distritos de Floriano e Iguatemi, na Vila Jardim São Domingos e na Venda 200 somente serão permitidos os usos e os parâmetros de ocupação correspondentes ao zoneamento delimitado nos Anexos IV, V, VI, VII, VIII e IX, respectivamente, da presente Lei.

CAPÍTULO III DAS DENSIDADES DEMOGRÁFICAS

Art. 10. Para aplicação desta e da Lei de Parcelamento do Solo, são admitidas as seguintes densidades demográficas máximas no Município:

- a) **Zona Central - ZC:** até 600 habitantes por hectare;
- b) **Zona de Comércio e Serviços Setoriais - ZCS:** até 550 habitantes por hectare;
- c) **Zona Residencial Um - ZR1:** até 70 habitantes por hectare;
- d) **Zona Residencial Dois - ZR2:** até 140 habitantes por hectare;
- e) **Zona Residencial Três - ZR3:** até 350 habitantes por hectare);
- f) **Zona Residencial Quatro - ZR4:** até 575 habitantes por hectare;
- g) **Zona Residencial Cinco - ZR5:** até 30 habitantes por hectare;
- h) **Zona Especial Um - ZE1 (Novo Centro):** até 550 habitantes por hectare;
- i) **Zona Agrícola - ZA:** até 10 habitantes por hectare.

CAPÍTULO IV DOS MODELOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

SEÇÃO I Das Residências

Art. 11. Consideram-se residências as edificações para uso habitacional com até dois pavimentos (térreo mais segundo pavimento), permitida a construção de subsolo e o aproveitamento sob o telhado, na forma de sótão.

Art. 12. Consideram-se residências isoladas aquelas que representem ocupação unifamiliar por lote.

§ 1.º As dimensões e área mínimas dos lotes ocupados por residências isoladas serão aquelas estabelecidas para a zona a que pertencem.

§ 2.º Nos lotes das residências isoladas é obrigatória a previsão de espaços para recreação dos moradores e para a guarda de, pelo menos, 1 (um) veículo, de acordo com as exigências da legislação em vigor.

Art. 13. Consideram-se residências geminadas as edificações contíguas para uso habitacional que possuam uma parede em comum.

§ 1.º As residências geminadas só poderão ser construídas nas zonas onde for permitida a bifamiliaridade, devendo o lote permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, e com as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence.

§ 2.º A fração do lote, na qual será edificada cada residência, terá testada mínima de 6,00 m (seis metros).

§ 3.º No caso de desmembramento de residências geminadas, cada lote resultante deverá ter as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence.

§ 4.º As residências geminadas deverão obedecer às exigências previstas no § 2.º do artigo 12 da presente Lei.

Seção II

Das Residências em Série Transversais ao Alinhamento Predial

Art. 14. Consideram-se residências em série transversais ao alinhamento predial aquelas cuja implantação no lote exija a abertura de corredor de acesso, não podendo ser superior a 20 (vinte) o número de residências no mesmo lote.

§ 1.º As residências em série transversais ao alinhamento predial deverão obedecer às seguintes condições:

I - somente poderão ser construídas em zonas onde for permitida a bifamiliaridade, devendo o lote permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, e com as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence;

II - a fração do lote, na qual será edificada cada residência, terá testada mínima 6,00 m (seis metros);

III - o acesso será feito através de corredor com as seguintes larguras mínimas:

a) 8,00m (oito metros), sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta, quando as residências estiverem dispostas em um só lado do corredor de acesso;

b) 10,00m (dez metros), sendo 5,00m (cinco metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio em cada lateral, quando as residências estiverem dispostas em ambos os lados do corredor de acesso;

IV - quando forem construídas mais de 5 (cinco) residências no mesmo alinhamento, será adotado, no final do corredor de acesso, bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento;

V - será destinada área para recreação e lazer dos moradores, contida em um único espaço de uso comum, obedecidas as disposições da legislação pertinente em vigor;

VI - haverá espaço para guarda de pelo menos 1 (um) veículo por residência, podendo o mesmo estar contido na fração ideal de cada residência ou em um único espaço de uso comum, obedecidos os recuos e as dimensões mínimas estabelecidas pela legislação pertinente.

§ 2.º Os terrenos ocupados por residências em série transversais ao alinhamento predial deverão possuir a seguinte infra-estrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:

I - rede de drenagem de águas pluviais;

II - rede de abastecimento de água potável;

III - rede de coleta de águas servidas;

IV - rede de distribuição de energia elétrica;

V - corredores de acesso de veículos revestidos com paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, asfalto, ou pavimentação similar;

VI - corredores de acesso de pedestres com revestimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em cimento alisado, ladrilhos hidráulicos, pedra miracema, ou similar;

VII - local comum apropriado para guarda de recipientes de lixo.

Seção III

Das Residências em Série Paralelas ao Alinhamento Predial

Art. 15. Consideram-se residências em série paralelas ao alinhamento predial aquelas situadas ao longo de logradouro público oficial, dispensando a abertura de corredor de acesso.

Parágrafo único. As residências em série paralelas ao alinhamento predial não poderão ser em número superior a 10 (dez) em um mesmo lote e sua edificação obedecerá às seguintes condições :

I - serem construídas em zonas onde é permitida a multifamiliaridade;

II - a propriedade do imóvel só poderá ser desmembrada se cada lote resultante tiver as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence;

III - a fração do lote, na qual será edificada cada residência, terá testada mínima 6,00m (seis metros) quando em meio de quadra e de 9,00m (nove metros) quando em esquina.

IV - será destinada área para recreação e lazer, contida na fração do lote correspondente a cada moradia, obedecida a legislação pertinente em vigor;

V - aplica-se às residências em série paralelas ao alinhamento predial o disposto no inciso VI do § 1.º do artigo 14 desta Lei.

Seção IV

Dos Edifícios

Art. 16. É vedada a construção de edifícios em lotes pertencentes a

zonas classificadas nesta Lei como Zona Residencial Um - ZR1 -, Zona Residencial Dois - ZR2 - e Zona Residencial Cinco - ZR5.

Parágrafo único. Os usos e os parâmetros de ocupação do solo relativos aos edifícios são aqueles estabelecidos nos Anexos I e II desta Lei, respectivamente.

Art. 17. Os edifícios deverão obedecer à legislação vigente quanto à exigência de áreas para recreação e lazer e de espaços para guarda de veículos.

Seção V Dos Conjuntos Residenciais

Art. 18. Considera-se conjunto residencial, para efeito desta Lei, as edificações em um mesmo lote constituídas por:

- I - mais de 20 (vinte) residências, quer sejam isoladas ou geminadas;
- II - mais de 20 (vinte) residências em série, quer sejam transversais ou paralelas ao alinhamento predial;
- III - mais de 2 (dois) edifícios de apartamentos, quer isoladamente ou em blocos;
- IV - grupamento misto, formado por unidades descritas nos incisos I, II e III do presente artigo, compondo um conjunto urbanístico integrado.

§ 1.º Os conjuntos residenciais deverão obedecer às seguintes condições:

- I - o lote original deverá permanecer de propriedade de uma só pessoa ou em condomínio, e com as dimensões mínimas exigidas para a zona a que pertence;
- II - quando constituídos por residências isoladas, residências geminadas ou residências em série, somente poderão ser construídos em zonas onde for permitida a bifamiliaridade;
- III - quando constituídos por edifícios ou blocos de edifícios de apartamentos, exclusivamente ou juntamente com residências, somente poderão ser construídos em zonas onde for permitida a multifamiliaridade;

IV - os corredores de acesso dos conjuntos residenciais deverão obedecer ao seguinte:

a) quando destinados à passagem de veículos e pedestres, com residências em um só de seus lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 9,00m (nove metros), sendo 6,00m (seis metros) de pista de rolamento, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio na lateral edificada e 0,50m (cinquenta centímetros) na lateral oposta;

b) quando destinados à passagem de veículos e pedestres, e possuírem residências de ambos os lados, terão as seguintes dimensões mínimas: 12,00m (doze metros), sendo 7,00m (sete metros) de pista de rolamento e 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) para o passeio em cada lateral;

c) quando destinados somente à passagem de veículos, terão largura mínima de 3,00m (três metros) em mão única e de 6,00m (seis metros) em mão dupla;

d) quando destinados somente à passagem de pedestres, terão largura mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

e) os corredores de acesso às residências não poderão interligar duas vias públicas;

f) quando houver mais de 10 (dez) residências em um mesmo alinhamento, deverá ser adotado, no final do corredor de acesso, um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 15,00m (quinze metros) na pista de rolamento.

§ 2.º Nos conjuntos residenciais em que houver residências geminadas ou em série, a fração do lote, na qual será edificada cada residência, terá testada mínima de 6,00m (seis metros).

Art. 19. Nos conjuntos residenciais as edificações deverão guardar afastamento das divisas do lote segundo o estabelecido para a zona a que pertence, e de 3,00m (três metros), no mínimo, em relação aos corredores de acesso de veículos e pedestres.

Art. 20. Nos conjuntos residenciais constituídos por edifícios ou blocos de edifícios de apartamento os recuos entre eles obedecerão ao que segue:

I - serão considerados para todo o perímetro dos edifícios ou blocos de edifícios;

II - serão correspondentes à altura dos edifícios ou blocos de

edifícios, na seguinte proporção:

- a) até 8 (oito) pavimentos: 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros);
- b) de 9 (nove) a 15 (quinze) pavimentos: 9,00m (nove metros);
- c) de 16 (dezesesseis) a 20 (vinte) pavimentos: 12,00m (doze metros);
- d) para mais de 20 (vinte) pavimentos: 15,00m (quinze metros).

§ 1.º No caso de edifícios ou blocos de edifícios contíguos, com alturas diferentes, será considerado o recuo correspondente ao mais alto dentre eles.

§ 2.º Será dispensado o afastamento entre edifícios adjacentes para formarem um único bloco de edifícios, desde que a justaposição envolva no máximo 2 (dois) edifícios por bloco e não origine área enclausurada para iluminação e ventilação natural.

Art. 21. Os conjuntos residenciais constituídos por residências, residências geminadas ou em série deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos:

I - conjuntos com 30 (trinta) até 100 (cem) unidades de moradia deverão apresentar, no mínimo, 2 (dois) padrões arquitetônicos distintos, seja no volume, forma ou área construída;

II - conjuntos com mais de 100 (cem) unidades de moradia deverão apresentar, no mínimo, 2 (dois) padrões de ocupação, conforme o estabelecido a seguir:

- a) residências unifamiliares isoladas;
- b) residências unifamiliares geminadas;
- c) residências unifamiliares em série.

Parágrafo único. Em qualquer dos casos mencionados nos incisos I e II do presente artigo, cada tipo de padrão arquitetônico deverá perfazer, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do número total de unidades de moradia do conjunto.

Art. 22. Os conjuntos residenciais deverão possuir a seguinte infraestrutura mínima, comum e exclusiva do empreendimento, com projetos aprovados pelos órgãos competentes:

- I - rede de drenagem de águas pluviais;
- II - rede de abastecimento de água potável;
- III - rede de coleta de águas servidas;
- IV - rede de energia elétrica e iluminação;
- V - corredores de acesso de veículos revestidos com paralelepípedos, blocos intertravados de concreto, asfalto, ou pavimentação similar;
- VI - corredores de acesso de pedestres com revestimento mínimo de 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura em cimento alisado, ladrilhos hidráulicos, pedra miracema, ou similar;
- VII - arborização, à razão de 1 (uma) árvore para cada 300,00m² de área de terreno;
- VIII - local apropriado para a guarda de recipientes de lixo.

Art. 23. Os conjuntos residenciais deverão possuir área de recreação e lazer para seus moradores, constituindo um ou mais espaços de uso comum, obedecidas as disposições da legislação pertinente em vigor.

Art. 24. Os conjuntos residenciais deverão possuir área destinada a estacionamento de veículos, na proporção mínima de 1 (uma) vaga para cada unidade residencial, atendidas as disposições da legislação pertinente em vigor.

§ 1.º No caso de conjunto residencial constituído por residências isoladas, geminadas ou em série transversais ao alinhamento predial, as vagas para estacionamento poderão estar contidas na fração ideal de cada residência ou agrupadas em um único espaço de uso comum.

§ 2.º No caso de conjunto residencial constituído por edifícios ou blocos de edifícios de apartamento, as vagas de estacionamento poderão estar contidas nos edifícios, em subsolo, térreo ou outro pavimento, ou ainda fora da projeção dos mesmos, compreendendo um ou mais espaços de uso comum.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 25. Os lotes aprovados anteriormente à publicação desta Lei, que tiverem dimensões inferiores às estabelecidas nesta Lei, somente poderão ser edificados com uma habitação unifamiliar.

Art. 26. Em todas as zonas, deverá ser mantida, nos lotes, uma área permeável mínima de 10% (dez por cento), a qual ficará livre de edificação, da projeção desta ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber nenhum tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

§ 1.º No dimensionamento da área permeável, 50% (cinquenta por cento), no mínimo, terão que estar contidos em uma área única.

§ 2.º Nas Zonas e Eixos de Comércio e Serviços onde for exigido recuo frontal das edificações, exceto na ZE1, 50% (cinquenta por cento) da área permeável, no mínimo, deverão ocupar esta faixa do lote.

Art. 27. Nos lotes da Zona Residencial Cinco - ZR5 - deverão ser obedecidas as seguintes condições:

I - não serão permitidas edificações na faixa correspondente a uma largura mínima de 30,00m (trinta metros) de cada lado das nascentes e cursos d'água, sendo obrigatória a recomposição e manutenção da mata ciliar;

II - da área restante do lote, 30% (trinta por cento), situados junto à faixa referida no inciso anterior, poderão ser utilizados para área de lazer, sem cobertura e com 50% (cinquenta por cento), no mínimo, de permeabilidade, podendo os 70% (setenta por cento) restantes receber edificação, desde que com uma taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento) e obedecidas as exigências contidas no Anexo II desta Lei.

Art. 28. Os edifícios hospitalares deverão obedecer às exigências da presente Lei no que se refere ao uso e à ocupação do solo.

§ 1.º As edificações principais das edificações para fins hospitalares não poderão distar menos de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas do lote.

§ 2.º Nos hospitais para doentes portadores de moléstias mentais ou contagiosas a distância das edificações às divisas do lote não poderá ser inferior a 10,00m (dez metros), submetendo-se esses projetos aos critérios da Municipalidade.

§ 3.º Consideram-se edificações principais as enfermarias, quartos, salas de cirurgia e curativos, compartimentos destinados a consulta ou tratamento de enfermos, velórios e outras compreendidas nesta designação.

Art. 29. Os postos de abastecimento de veículos, serviços de lavagem, lubrificação e reparos obedecerão às seguintes exigências:

I - somente poderão ser instalados em terrenos de meio de quadra com área superior a 900,00m² (novecentos metros quadrados), ou em terrenos de esquina com área superior a 1.200,00m² (um mil e duzentos metros quadrados);

II - nos lotes em meio de quadra ou de esquina, o afastamento frontal mínimo da projeção da cobertura será aquele especificado para a zona a que pertence;

III - o afastamento mínimo das divisas laterais será de 2,00m (dois metros);

IV - no caso de edificação de escritório, o recuo da divisa lateral poderá ser dispensado;

V - os boxes de lavagem, pulverização e lubrificação dos postos de combustíveis ou lava-jatos obedecerão aos seguintes requisitos:

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

b) os recuos mínimos das divisas laterais e de fundo serão de 5,00m (cinco metros);

c) poderão ser dispensados os recuos a que se refere a alínea "b" quando os boxes forem instalados em recintos cobertos e ventilados;

d) as águas servidas deverão passar por caixas munidas de crivos e filtros para retenção de detritos sólidos e graxas e tratamento primário antes de serem lançadas no esgoto;

VI - as borracharias e oficinas de reparos obedecerão aos requisitos estabelecidos nas alíneas "a", "b" e "d" do inciso anterior;

VII - as bombas de abastecimento guardarão as distâncias mínimas de:

- a) 6,00m (seis metros) do logradouro;
- b) 4,00m (quatro metros) de qualquer construção, mesmo que interna;
- c) 5,00m (cinco metros) entre si;

VIII - nos postos localizados em contornos e acessos rodoviários à cidade, a edificação deverá guardar um recuo mínimo de 15,00m (quinze metros) do alinhamento predial.

IX - os recuos laterais deverão ser arborizados em toda a sua extensão com um maciço vegetal de 3,00m (três metros) de altura média.

§ 1.º Deverá ser observada a distância mínima de 300,00m (trezentos metros) entre os postos de abastecimento de veículos e as seguintes categorias de edificações:

- I - hospitais e sanatórios;
- II - pré-escolas e creches;
- III - estabelecimentos de ensino fundamental e médio;
- IV - asilos e casas de repouso para idosos;
- V - igrejas, teatros e locais de reunião com capacidade superior a 300 (trezentas) pessoas.

§ 2.º Quando o serviço prestado for exclusivamente de lava-jato, o mesmo poderá ser instalado em terreno de meio de quadra com área mínima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), ou em terreno de esquina com área mínima de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), obedecidas as demais disposições deste artigo e a Lei de Edificações.

Art. 30. As edificações escolares guardarão a distância mínima de 3,00m (três metros) de todas as divisas do lote, com exceção das edificações de apoio, que obedecerão aos parâmetros da zona a que pertencem.

Art. 31. As edificações destinadas a teatros e cinemas guardarão a distância mínima de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) das divisas laterais e de fundo do lote, exceção feita às passagens laterais, conforme § 1.º do artigo 51 da Lei de Edificações do Município.

Art. 32. As edificações destinadas a garagem e estacionamento de veículos, em caráter comercial, somente poderão ser instaladas na Zona Central - ZC e na Zona de Comércio e Serviços Setoriais - ZCS.

Art. 33. As guaritas de segurança, nas edificações residenciais, comerciais ou industriais, poderão ser construídas na área destinada ao recuo frontal obrigatório, obedecidas as seguintes condições:

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

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

III - em edificações residenciais, a área máxima permitida será de 6,00m² (seis metros quadrados);

IV - em edificações comerciais ou industriais, a área máxima permitida será de 9,00m² (nove metros quadrados);

V - em ambos os casos, as guaritas deverão conter instalações sanitárias internas privativas.

Art. 34. As centrais de gás liquefeito de petróleo - GLP - não poderão ser construídas na área correspondente ao recuo frontal obrigatório do imóvel, salvo em caso de central com tanque enterrado.

Art. 35. Serão consideradas como áreas não computáveis, para efeito do cálculo do coeficiente de aproveitamento:

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

II - as áreas destinadas a estacionamento privativo da edificação;

III - os abrigos para centrais de gás;

IV - as guaritas;

V - o sótão, desde que não ultrapasse o máximo de $1/3$ (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, até o máximo de $70,00m^2$ (setenta metros quadrados);

VI - o ático, desde que não ultrapasse o máximo de $1/3$ (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, até o máximo de $70,00m^2$ (setenta metros quadrados), com exceção da área de lazer comum, que será inteiramente não computável;

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

VIII - as sacadas, varandas e terraços, até o limite de 10% (dez por cento) da área de cada unidade de moradia;

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

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

Art. 36. A altura máxima das edificações no Município obedecerá ao contido na Lei Municipal n. 4694/98 - Zona de Proteção ao Aeroporto de Maringá - e às disposições do Código Brasileiro do Ar e suas regulamentações.

§ 1.º Serão computadas na altura da edificação as antenas para fins diversos.

§ 2.º Quando da aprovação de projetos de edifícios residenciais, comerciais e de serviços, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal o fornecimento da Referência de Nível - RN - do lote, para atendimento às exigências da mencionada Lei Municipal n. 4694/98, considerando-se, para tanto, o nível do passeio na mediana da testada do lote.

Art. 37. Ao imóvel urbano não edificado, *subutilizado* ou não utilizado, situado nas zonas urbanas do Município de Maringá, dos Distritos de Floriano e Iguatemi, da Vila Jardim São Domingos e da Venda 200, poderão ser aplicados os instrumentos previstos no artigo 120, § 4.º, da Lei Orgânica do Município.

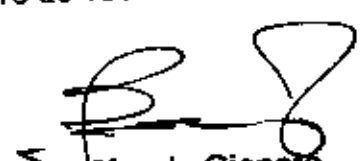
Art. 38. Quando da aprovação de novos parcelamentos, os loteadores poderão solicitar alteração na categoria da zona a que pertence a gleba, desde que de Zona Residencial Dois - ZR2 - para Zona Residencial Um - ZR1 -, cuja anuência ficará a critério do órgão Municipal competente.

Art. 39. Os casos omissos serão resolvidos pelo órgão de urbanismo e planejamento da Prefeitura Municipal.

Art. 40. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 41. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as Leis Complementares n. 03/91, 46/94, 62/94, 95/95, 96/95, 99/95, 135/96, 158/96, 161/96, 182/97, 186/97, 189/97, 196/97, 198/97, 214/97, 217/97, 231/98 e 241/98.

Paço Municipal, 23 de dezembro de 1999.


Jairo Morais Gianoto
Prefeito Municipal


Arnaldo Romualdo Martins
Chefe de Gabinete