



MANDIRITUBA
PREFEITURA MUNICIPAL

LEI ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO E RURAL

Lei Complementar n.º 79, de 27 de maio de 2024, e alterações

SUMÁRIO

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	5
CAPÍTULO II – DA APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES	7
CAPÍTULO III – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES	9
Seção I – Uso Habitacional	12
Seção II – Uso Comunitário	15
Seção III – Uso Comércio e Serviço	16
Seção IV – Uso Industrial	18
CAPÍTULO IV – DO ZONEAMENTO URBANO	19
Seção I – Eixos E Zonas Urbanas	21
Seção II – Setores Especiais	24
CAPÍTULO V – DO ZONEAMENTO RURAL	26
CAPÍTULO VI – DA OCUPAÇÃO DO SOLO	28
Seção I – Índices Parâmetros Urbanísticos	28
CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	33
ANEXOS	34
Anexo I – Classificação dos usos do solo	35
Anexo II – Tabelas 01 a 14 – parâmetros de uso e ocupação do solo	46
Anexo III – Quadro de exigências mínimas para elaboração de projetos	65
Anexo IV – Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano da sede de Mandirituba	66
Anexo V – Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano do distrito de Areia Branca Dos Assis	67
Anexo VI – Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano do distrito de Quatro Pinheiros	68
Anexo VII – Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo urbano do distrito de Espigão das Antas	69
Anexo VIII – Mapa de zoneamento de uso e ocupação do solo rural	70

LEI COMPLEMENTAR N.º 79, DE 27 DE MAIO DE 2024

Súmula: “Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Mandirituba”.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MANDIRITUBA, Estado do Paraná, aprovou, e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1.º Esta Lei tem por finalidade estabelecer a modalidade e a intensidade do Uso do Solo, bem como a localização das atividades permitidas no Município de Mandirituba.

Art. 2.º O zoneamento institui as regras gerais de uso e ocupação do solo para cada uma das zonas, eixos e setores em que se subdivide o território do Município de Mandirituba e estabelece os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento da cidade.

Art. 3.º A presente Lei tem como objetivos:

I - Estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, tendo em vista o cumprimento da função social da propriedade;

II - Orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;

III - Definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade;

IV - Promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;

V - Prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VI - Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura;

VII - Ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana, seus valores ambientais, naturais, culturais e paisagísticos;

VIII - Compatibilizar o uso do solo com o sistema viário.

Art. 4.º Para efeitos desta Lei, o Município é dividido em área urbana e área rural, que dispõe sobre os Perímetros Urbanos Municipais da Sede de Mandirituba, e dos Distritos Administrativos de Areia Branca dos Assis, Quatro Pinheiros e Espigão das Antas.

I - Entende-se por área urbana aquela definida como tal na Lei dos Perímetros Urbanos Municipais, em face de edificação e dos serviços públicos existentes.

II - Entende-se por área rural o restante do solo do Município, não destinado para fins urbanos.

Art. 5.º Zoneamento é a divisão da área territorial do Município em parcelas do território para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo, conforme tipologia e grau de urbanização atual seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor Municipal de Mandirituba.

I - Zoneamento Urbano: divisão da área do perímetro urbano em áreas diversificadas segundo sua destinação de uso e ocupação do solo, objetivando o ordenamento do desenvolvimento urbanístico da cidade com vistas no bem-estar da população, que se expressa na garantia do exercício da função social da propriedade.

II - Zoneamento Rural: divisão das áreas externas aos perímetros urbanos em zonas destinadas ao desenvolvimento de atividades rurais, agropecuárias, algumas atividades de serviços, turísticas, de pesca artesanal e de extração mineral, visando o melhor aproveitamento sustentável do meio ambiente, bem como a melhoria nas condições de vida da população residente nas comunidades rurais.

III - Zonas, Eixos e Setores Especiais: delimitação de uma parte do espaço do município, definidas por suas características físicas, sociais e ambientais, delimitados por vias, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote, onde incidirão os parâmetros de uso e ocupação do solo.

Art. 6.º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - na concessão de alvará de construção, reforma, ampliação ou demolição;

II - na concessão de alvarás de localização e funcionamento de usos e atividades urbanas e rurais;

III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza, à construção de infraestrutura e diretrizes para a implantação de arruamentos;

IV - na urbanização de áreas, regularização fundiária;

V - no parcelamento, remembramento e fracionamento do solo.

§ 1.º O Alvará de Construção/Reforma/Demolição é o documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

§ 2.º O Alvará de Localização e Funcionamento é o documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade.

Art. 7.º São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos;

I - Anexo I: Classificação dos Usos do Solo;

II - Anexo II: Tabelas 01 a 18 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo;

III - Anexo III: Quadro de Exigências Mínimas para Elaboração de Projetos;

IV - Anexo IV: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede de Mandirituba;

V - Anexo V: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Areia Branca dos Assis;

VI - Anexo VI: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Quatro Pinheiros;

VII - Anexo VII: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Espigão das Antas;

VIII - Anexo VIII: Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Rural.

§ 1.º Os parâmetros urbanísticos estabelecidos para o uso e ocupação do solo nas diversas zonas, eixos e setores estabelecidos por esta lei, são os contidos nas Tabelas 01 a 14 do Anexo II, deverão atender ao estabelecido pelo Quadro de Exigências Mínimas para Elaboração de Projetos, constantes no Anexo III, parte integrante desta lei.

§ 2.º Somente serão considerados enquadrados nos eixos os imóveis que para ele tiverem testada.

CAPÍTULO II – DA APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E ATIVIDADES

Art. 8.º A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações; bem como a concessão da licença para funcionamento ou de localização de estabelecimentos comerciais, prestadores de serviço e industriais; somente poderão ocorrer em estrita observância às normas previstas nessa Lei e nas demais leis que integram o Plano Diretor do Município de Mandirituba, bem como nas legislações federais e estaduais vigentes e normas técnicas específicas.

§ 1.º Os Alvarás de Funcionamento para o exercício de atividades instaladas que contrariem as disposições contidas nessa Lei deverão atender ao contido no art. 24, no que diz respeito ao uso tolerado.

§ 2.º As atividades incompatíveis ao uso previsto na zona, eixo ou setor em que estiver situada e que ofereçam risco à população, serão notificadas quanto ao cancelamento da licença expedida, com prazo estipulado para realocação da atividade para zona compatível, sem ônus ao Município.

§ 3.º Para a aprovação de edificações e funcionamento de atividades deverão ser observadas as condições estabelecidas para as edificações e seus elementos construtivos complementares, constantes no Código de Obras e Edificações e seus Anexos.

Art. 9.º Os Alvarás de Construção expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados enquanto vigorarem, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de expedição do alvará.

Parágrafo único. Uma construção será considerada iniciada quando da conclusão das fundações, incluindo os baldrames, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.

Art. 10. Os Alvarás de Localização e Funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observados as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao uso do solo previsto para cada zona, eixo ou setor.

Art. 11. Os Alvarás de Localização e Funcionamento de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo único. Os alvarás a que se refere o presente Artigo poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei, ou demais Leis pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 12. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei.

Art. 13. A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e do Município, além das exigências especificadas de cada caso, como o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

§ 1.º São consideradas perigosas, nocivas ou incômodas aquelas atividades que por sua natureza:

- a) Ponham em risco pessoas e/ou propriedades circunvizinhas;
- b) Possam poluir o solo, o ar e/ou os cursos d'água;
- c) Possam dar origem a exploração, incêndio e/ou trepidação;
- d) Produzam gases, poeiras e/ou detritos;
- e) Impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e/ou ingredientes tóxicos;
- f) Produzam ruídos e/ou conturbem o tráfego local.

§ 2.º As atividades poderão sofrer veto de instalação se as especificações do estabelecimento não forem condizentes com a zona, eixo ou setor que estejam inseridas.

Art. 14. Toda e qualquer atividade, dependerá da aprovação do órgão municipal competente para a sua localização.

Art. 15. O Município não concederá Alvará de Funcionamento para empreendimentos cujo Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, apresente conclusão desfavorável, seja pelo uso, categoria, porte ou natureza, em qualquer das zonas instituídas por esta lei.

Parágrafo único. Caberá ao órgão municipal competente exigir, quando for o caso, o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV conforme legislação municipal específica, nos moldes definidos pelo Estatuto da Cidade, e ouvidos os órgãos estaduais competentes, quanto à agressividade ao meio-ambiente: Incômoda ou Não-Incômoda.

Art. 16. Serão considerados como empreendimentos de impacto aqueles que por sua categoria, porte ou natureza, possam causar impacto ou alteração no ambiente natural ou construído, sobrecarga na capacidade de atendimento de infraestrutura básica, e que exijam licenciamento especial por parte dos órgãos municipais, estaduais ou federais competentes.

Art. 17. A permissão para o Alvará de Funcionamento ou Localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações conforme legislação e normas técnicas vigentes, e exigências específicas de cada caso, aprovadas pelos órgãos competentes.

Art. 18. Para a liberação de instalação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental, conforme legislação específica, caberá consulta ao órgão estadual competente, o qual se pronunciará sobre a implantação do empreendimento.

Art. 19. Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após respectiva Anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

CAPÍTULO III – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 20. Quanto ao grau de adequação à zona, os usos do solo são classificados em:

I - Uso permitido;

II - Uso permissível;

III - Uso proibido;

IV - Uso Tolerado;

V - Uso Omisso.

§ 1.º Usos Permitidos: são os considerados adequados à zona, eixo ou setor em que se situa, atividade que apresenta clara compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona, eixo ou setor correspondente sem restrições, e que dependem apenas dos Alvarás de Construção e de Funcionamento;

§ 2.º Usos Permissíveis: são os passíveis de serem admitidos e correspondem às atividades cujo grau de adequação à zona, eixo ou setor dependerá de análise do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE ou regulamentação específica para cada caso, com critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, como a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, podendo exigir medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar potenciais conflitos ao seu entorno;

§ 3.º Usos Proibidos: são as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona, eixo ou setor correspondente.

§ 4.º Tolerados: são as atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, já se encontravam regularmente instaladas na área. Dependerá de análise do Conselho Municipal da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE ou regulamentação específica para cada caso, com critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente, como a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, podendo exigir medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar potenciais conflitos ao seu entorno.

§ 5.º Omissos: compreendem a todas as atividades não contempladas explicitamente nesta Lei.

Art. 21. As atividades sujeitas à análise poderão ter sua atividade permitida, desde que sejam efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação de possíveis conflitos ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

§ 1.º Os usos permissíveis e omissos serão apreciados, em grau de recurso, pelo Conselho da Cidade – CONCIDADE, que quando for o caso, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta lei;

§ 2.º Todos os usos permissíveis considerados como de porte pequeno, serão aprovados a critério do órgão municipal competente;

§ 3.º Os usos permissíveis considerados de médio e grande porte deverão ser aprovados pelo Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE, que poderá indicar parâmetros de ocupação iguais ou mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei Complementar, em especial quanto à:

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

II - ocorrência de conflitos com o entorno, do ponto de vista de prejuízo à segurança, sossego ou saúde dos habitantes vizinhos e ao sistema viário, com possibilidades de perturbação no tráfego e ao meio ambiente.

Art. 22. As atividades referentes aos usos permitidos, permissíveis e proibidos, segundo as características de ocupação determinadas para cada zona, eixo ou setor, estão contidas nas Tabelas 01 a 14 do Anexo II, parte integrante desta Lei.

Art. 23. Ouvido o órgão municipal competente à transferência ou modificação de Alvará de Funcionamento de estabelecimento comercial, de serviço ou industrial, já em funcionamento, na zona onde a atividade seja considerada como de uso proibido, poderá ser autorizada, desde que:

I - haja apenas modificação da razão social da empresa;

II - o novo ramo de atividade não contrarie expressamente as disposições desta Lei e demais regulamentos ou normas técnicas específicas.

Art. 24. Os usos tolerados terão os alvarás renovados, se mantiverem a mesma categoria, natureza, ramo de atividade, classificação de atividade ou em caso de classificação diversa que venha a causar menor impacto ambiental e de vizinhança, à critério do órgão municipal competente, que venham a ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação, sendo vedadas quaisquer obras de ampliação de edificação existente da área originária aprovada em Alvará de Construção e mediante Estudo de Impacto de Vizinhança-EIV.

Parágrafo único. A existência ou permanência de uso tolerado em zona, eixo ou setor não indica na autorização municipal para a emissão de alvarás de funcionamento e localização para a instalação de novos empreendimentos.

Art. 25. Quanto à natureza os usos não habitacionais, classificam-se em:

I - Adequados: os que são compatíveis com a finalidade urbanística da zona, eixo ou setor e não sejam perigosos, incômodos ou nocivos;

II - Incômodos: os que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego e que causem incômodos à vizinhança;

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

IV - 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.

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

Art. 26. Para efeitos desta Lei, os usos do solo, segundo suas categorias, classificam-se em:

I - **Habitacional:** utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório;

II - **Comunitário:** espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, segurança, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos;

III - Comercial e de Serviço: utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca, visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual;

IV - Industrial: utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de insumos para a produção de bens, podendo possuir também setor administrativo, auxiliar e social, classificados em caseira, tipo 1, 2 e 3, dependendo de sua natureza;

V - Agropecuário: atividade caracterizada pela exploração dos recursos naturais visando à produção agrícola (semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais), a criação animal, a produção de produtos animais, a produção de madeira, a exploração de espécies florestais, agroindústrias, serviço de lavagem de cereais e tubérculos, pesque pague, haras e atividades ligadas ao turismo rural;

VI - Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

Art. 27. As atividades não contempladas na presente lei serão objetos de análise pelo órgão municipal competente, pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição, conforme classificação de usos e atividades contidas no Anexo II desta Lei. Caso não seja possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de Lei a ser encaminhado pelo Executivo à Câmara Municipal, para aprovação.

Parágrafo único. Em casos de discordância da classificação efetuada pelo órgão municipal competente, o requerente poderá entrar com recurso endereçado ao Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE.

Art. 28. Considerando a dinâmica da economia urbana, as atividades que não se enquadrarem em cada um dos usos não habitacionais serão regulamentadas por ato do Poder Executivo Municipal, na atualização das atividades, respeitadas as similaridades para a zona, eixo ou setor.

Seção I – Uso Habitacional

Art. 29. A categoria de uso residencial compreende:

I - Habitação Unifamiliar: edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;

II - Habitação Coletiva: edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente, com no máximo dois blocos, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público, em regime de condomínio onde, a cada unidade imobiliária corresponde uma fração ideal do terreno;

III - Habitação Unifamiliar em Série: três ou mais unidades residenciais autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, contíguas ou não, com no máximo 02 (dois) pavimentos, em regime de condomínio, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, com no máximo até 20 unidades residenciais;

IV - Habitação de Interesse Social: aquela destinada à implantação de Programas Habitacionais por entidades promotoras, empresas sobre controle acionário do Poder Público, as cooperativas habitacionais, por entidades consideradas de interesse social nos termos da legislação Federal ou junto à iniciativa privada com empreendimentos inclusivos de habitação de interesse social em parceria com o Município;

V - Habitação Transitória: edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, subdividindo-se em:

a) **Habitação Transitória 1:** hotel, apart-hotel, hostel, pousada e pensão;

b) **Habitação Transitória 2:** hotel fazenda e motel;

VI - Habitação de Uso Institucional: edificação voltada à prestação de serviço destinada à assistência social, abrigando estudantes, crianças, idosos e necessitados, tais como albergues, alojamentos estudantis, casa do estudante, asilos, instituição de longa permanência, conventos, seminários, internatos e orfanatos.

~~§ 1.º Na Zona Residencial – ZR e Zona de Uso Misto – ZUM, os lotes com testada mínima de 12,00 m (doze metros) e área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) será admitida a implantação de no máximo 03 (três) habitações unifamiliares isoladas, em regime de condomínio, desde que respeitados todos os parâmetros construtivos do lote e demais exigências previstas no nesta lei, no Código de Obras e Edificações e na Lei de Parcelamento, Remembramento e Fracionamento do Solo.~~

§ 1.º Na Zona Residencial - ZR, os lotes com testada mínima de 12,00 m (doze metros) e área mínima de 360,00 m² (trezentos e sessenta metros quadrados) será admitida a implantação de no máximo 03 (três) habitações unifamiliares isoladas, em regime de condomínio, desde que respeitada a distância de 3,00 (três) metros entre as edificações com cada acesso individualizado com, no mínimo, 06 (seis) metros de testada de frente, e respeitado os parâmetros construtivos do lote como um todo e demais exigências previstas nesta lei complementar, no Código de Obras e Edificações e na Lei de Parcelamento, Remembramento e Fracionamento do Solo. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 96, de 16 de setembro de 2025)

§ 2.º Em todo edifício de habitação coletiva, habitação unifamiliar em série transversal ao alinhamento predial com mais de 04 (quatro) unidades residenciais será exigida uma área de recreação mínima equipada, coberta ou descoberta, a qual deverá obedecer ao disposto no Código de Obras e Edificações e aos seguintes requisitos:

I - área mínima de 6,00 m² (seis metros quadrados) por unidade residencial;

II - localização em área contínua, preferencialmente no térreo, com largura mínima de 3m (três metros), devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;

III - não ocupar a área destinada ao recuo frontal mínimo obrigatório.

§ 3.º Em todas as edificações de uso habitacional unifamiliar, habitação coletiva, uso de comércio e serviço será obrigatória previsão de vagas de estacionamento para veículos atendidas as normas técnicas vigentes e conforme previsto no ANEXO VII – Dimensionamento Mínimo de Vagas para Estacionamento de Veículos” do Código de Obras e Edificações.

Art. 30. O conjunto residencial de habitação coletiva ou de habitação em série classificam-se em:

I - Conjunto residencial de habitação unifamiliar em série: agrupamento residencial constituído por mais de 20 (vinte) habitações unifamiliares em um mesmo lote, podendo ser paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

II - Conjunto residencial de habitação coletiva: agrupamentos residenciais constituídos por mais de 2 (dois) blocos de habitação coletiva em um mesmo lote.

Parágrafo único. Os conjuntos residenciais de habitação coletiva e de habitação em série, a implantação de infraestrutura interna, vagas de estacionamento, área de recreação e áreas de uso comum realizadas pelo empreendedor deverão atender normas técnicas vigentes e obedecer ao disposto no Código de Obras e Edificações, “ANEXO III – Edificações de Habitação Coletiva – Dimensões Mínimas – Áreas Comuns”.

Art. 31. A implantação de conjunto residencial de habitação coletiva ou de habitação em série em glebas não originárias de loteamento urbano aprovado pelo município estão sujeitas a diretrizes de arreamento e devem atender às disposições urbanísticas exigidas para loteamento previstas na Lei de Parcelamento, Remembramento e Fracionamento do solo.

Art. 32. As habitações unifamiliares implantadas sob a forma de Condomínio Horizontal Residencial são aquelas que disponibilizam sublotes, cuja disposição exija a abertura de via(s) interna(s) de acesso e que compreendam a implantação de infraestrutura interna, área de recreação e áreas de uso comum realizadas pelo empreendedor, conforme requisitos urbanísticos e exigências previstas para loteamento, na Lei de Parcelamento, Remembramento e Fracionamento do Solo, classificando-se em:

I - Condomínio Horizontal Residencial de pequeno porte: com área total máxima de 10.000m² (dez mil metros quadrados);

II - Condomínio Horizontal Residencial de médio porte: cuja área total seja superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), observando o limite de 30.000m² (trinta mil metros quadrados);

III - Condomínio Horizontal Residencial de grande porte: cuja área total seja superior a 30.000m² (trinta mil metros quadrados).

Parágrafo único. Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV para os Condomínios Horizontais Residenciais de médio e grande porte.

Seção II – Uso Comunitário

Art. 33. A categoria de uso comunitário compreende os espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, que de acordo com o porte da edificação ou atividade, classificam-se em:

I - Comunitário 1: edificações ou atividades de pequeno porte, de atendimento ao uso habitacional, sendo, dentre outros, assistência social e saúde, educação especial, educação infantil e ensino fundamental, como: ambulatório, unidade de saúde, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;

II - Comunitário 2: edificações ou atividades de lazer, cultura, ensino, saúde e culto religioso de médio porte, que impliquem em concentração significativa de pessoas e/ou veículos, níveis altos de ruídos e padrões viários especiais como: auditório, boliche, casa de espetáculos artísticos, campo de futebol, centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições, cinema, colônias de férias, museu, piscina pública, ringue de patinação, sede cultural, esportiva e recreativa, teatro, estabelecimentos de ensino médio e superior, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, igreja, templo religioso e atividades similares;

III - Comunitário 3: edificações ou atividades de lazer, cultura, ensino, saúde e culto religioso de grande porte, que impliquem em grande concentração de pessoas e/ou veículos, não adequadas ao entorno residencial e sujeitas a controle específico, como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, parque de diversão, circo, campus universitário e atividades similares.

Art. 34. O uso comunitário para efeito de aplicação deste Código quanto ao porte, classifica-se em:

I - pequeno porte: construção até 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados);

II - médio porte: construção superior a 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);

III - grande porte: construção acima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).

§ 1.º Considera-se como porte a área computável onde se desenvolve a atividade.

§ 2.º Será exigido Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV dos usos comunitários 3 e de todos os usos comunitários de grande porte.

§ 3.º O uso comunitário 2, cujas atividades gerem ruídos e incômodo a vizinhança, deverá se adequar às exigências do Código de Obras e Edificações, devendo conter mecanismos de isolamento acústico na edificação, para controle de ruídos, sob supervisão e fiscalização do órgão municipal competente.

§ 4.º O uso comunitário 1 cuja edificação estiver classificada como de médio ou grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comunitário 2;

§ 5.º O uso comunitário 2 cuja edificação estiver classificada como de grande porte, será automaticamente enquadrado como uso comunitário 3;

§ 6.º O uso comunitário de grande porte deverá implantar acesso interno ao terreno para o embarque e desembarque, Seção XVI do Capítulo III, e vagas de estacionamento, conforme especificações do Código de Obras e Edificações, Anexos VII e X.

Seção III – Uso Comércio e Serviço

Art. 35. A categoria de uso comercial e de serviços compreende a utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada por uma relação de compra, venda ou troca, visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão de obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual, classificam-se em:

I - Comércio e Serviço Vicinal: edificação ou atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados de pequeno porte, para necessidades imediatas e cotidianas de abrangência local, próxima às habitações, cuja natureza dessas atividades é não-incômoda, não-nociva e não-perigosa.

II - Comércio e Serviço de Bairro: edificação ou atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte, destinadas ao atendimento de maior abrangência, de bairros ou região, que impliquem em alguma concentração de pessoas ou veículos, potencial de geração de incômodos de baixo impacto.

III - Comércio e Serviço Setorial: edificações ou atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, de atendimento específico, podendo atrair deslocamentos de abrangência maior que o bairro ou região;

IV - Comércio Serviço Geral: edificações ou atividades comerciais varejistas e atacadistas, de prestação de serviços, destinadas ao atendimento da população em geral e que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em zoneamento específico, com potencial geração de incômodo de médio impacto;

V - Comércio e Serviço Específico: atividade peculiar que por sua natureza possa trazer transtorno à vizinhança ou implique, do ponto de vista ambiental, em medidas específicas para a sua implantação, com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população e cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende elaboração de Estudo de impacto de Vizinhança – EIV, com análise e parecer do Conselho Municipal da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE, independente da área construída.

Art. 36. O uso de comércio e serviço, para efeito de aplicação desta Lei quanto ao porte, classifica-se em:

I – pequeno porte: construção até 120,00 m² (cento e vinte metros quadrados);

~~II – médio porte: construção acima de 120,00m² (cento e vinte metros quadrados) até 400,00m² (quatrocentos metros quadrados);~~

~~III – grande porte: construção acima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados).~~

~~Parágrafo único. Considera-se como porte a área computável onde se desenvolve a atividade.~~

~~§ 1.º As atividades classificadas como Comércio e Serviço Vicinal, com área correspondente à categoria de médio e grande porte serão enquadradas automaticamente em Comércio e Serviço de Bairro.~~

~~§ 2.º As atividades classificadas como Comércio e Serviço de Bairro com área correspondente à categoria de grande porte serão enquadradas automaticamente em Comércio e Serviço Setorial.~~

~~§ 3.º As edificações ou atividades destinadas ao uso de comércio e serviço específico são aquelas que dependem de:~~

~~I – parâmetros urbanísticos específicos para diferentes zonas e setores especiais, tais como posto de abastecimento e serviços, crematórios;~~

~~II – submissão à legislação específica para seu funcionamento, tais como cemitério.~~

~~§ 4.º Será exigida elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV dos usos de Comércio e Serviços Setorial de grande porte e de todos os portes de usos do Comércio e Serviço Específico.~~

~~§ 5.º Os usos de comércio e serviços deverão atender às exigências contidas no Código de Obras e Edificações e seus Anexos.~~

~~§ 6.º Os usos comerciais deverão ter acesso de veículos e de pedestres independentes do acesso de uso residencial.~~

I - pequeno porte: construção até 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados);

II - médio porte: construção acima de 400,00m² (quatrocentos metros quadrados) até 2.000,00m² (dois mil metros quadrados);

III - grande porte: construção acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados).

§ 1.º Considera-se como porte a área computável onde se desenvolve a atividade, com exceção de área mínima obrigatória para estacionamento.

§ 2.º As atividades classificadas como Comércio e Serviço Vicinal, com área correspondente à categoria de médio e grande porte serão enquadradas automaticamente em Comércio e Serviço de Bairro.

§ 3.º As atividades classificadas como Comércio e Serviço de Bairro com área correspondente à categoria de grande porte serão enquadradas automaticamente em Comércio e Serviço Setorial.

§ 4.º As edificações ou atividades destinadas ao uso de comércio e serviço específico são aquelas que dependem de:

I - parâmetros urbanísticos específicos para diferentes zonas e setores especiais, tais como posto de abastecimento e serviços, crematórios;

II - submissão à legislação específica para seu funcionamento, tais como cemitério.

§ 5.º Será exigida elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV dos usos de Comércio e Serviços Setorial de grande porte e de todos os portes de usos do Comércio e Serviço Específico.

§ 6.º Os usos de comércio e serviços deverão atender às exigências contidas no Código de Obras e Edificações e seus Anexos.

§ 7.º Os usos comerciais deverão ter acesso de veículos e de pedestres independentes do acesso de uso residencial. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 96, de 16 de setembro de 2025)

Seção IV – Uso Industrial

Art. 37. A categoria de uso industrial compreende a utilização da edificação para desempenho de atividade econômica caracterizada pela transformação de matéria-prima em bens de consumo de qualquer natureza ou extração de matéria prima, classificam-se em:

I - Indústria Caseira: caracteriza-se pela micro indústria, fabricação artesanal de bens, atividades manufactureiras, de baixo impacto, adequada, não nociva e/ou não perigosa para as atividades de seu entorno, compatível com uso residencial, podendo ser desenvolvida junto à residência, na área urbana e rural.

II - Indústria 1 (incômoda): caracteriza-se pela atividade industrial compatível ao seu entorno, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e/ou de poluição ambiental, e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos, com potencial de geração de incômodos de baixo impacto, não nociva e não perigosa.

III - Indústria 2 (nociva): caracteriza-se pela atividade industrial incômoda e potencialmente nociva, instalada em estabelecimento que impliquem na fixação de padrões específicos, no que diz respeito aos níveis de ruído, de vibração e/ou de poluição ambiental, quanto às características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados, com potencial de geração de incômodos de médio impacto, mediante elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, com análise e parecer do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE, independente da área construída.

IV - Indústria 3 (perigosa): caracteriza-se pela atividade industrial incômoda e potencialmente nociva e perigosa, cujo funcionamento pode gerar um intenso fluxo de veículos de carga e cujo nível de interferência ambiental requer estudos e avaliações de impactos específicos, com alto potencial de geração de incômodos, mediante elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, com análise e parecer do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE, independente da área construída, estando sujeitas a aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação.

§ 1.º As atividades industriais serão classificadas como poluentes ou não, a critério do órgão ambiental estadual competente, quando do requerimento de Licença Prévia – LP, para a implantação da mesma.

§ 2.º Os usos industriais deverão ter acesso de veículos e de pedestres independentes do acesso de uso residencial, exceto para indústria caseira.

Art. 38. Ficam estabelecidos, como referência ao porte para empreendimentos industriais, os seguintes valores:

I - pequeno porte: construção até 500,00m² (quinhentos metros quadrados);

II - médio porte: construção acima de 500,00m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

III - grande porte: construção acima de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados) até 5.000m² (cinco mil metros quadrados);

IV - especial: acima de 5.000,00m² (cinco mil metros quadrados).

Parágrafo único. Considera-se como porte a área computável onde se desenvolve a atividade.

CAPÍTULO IV – DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 39. ~~A área urbana definida pelas Leis dos Perímetros Urbanos da Sede Municipal e do Distrito de Areia Branca dos Assis, se divide em zonas, eixos e setores especiais, conforme Anexo IV – Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e Rural, parte integrante desta Lei, as quais passam a ser denominadas como segue:~~

Art. 39. A área urbana definida pelas Leis dos Perímetros Urbanos da Sede Municipal e dos Distritos de Areia Branca dos Assis, Quatro Pinheiros e Espigão das Antas, se dividem em zonas, eixos e setores especiais, conforme Anexo IV - Mapa de Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano e Rural, parte integrante desta Lei Complementar, as quais passam a ser denominadas como segue: (Redação dada pela Lei Complementar n.º 96, de 16 de setembro de 2025)

§ 1.º Para o Distrito Sede de Mandirituba:

V - Zona Central - ZC

VI - Eixo de Comércio e Serviços 1 – ECS 1

VII - Eixo de Comércio e Serviços 2 – ECS 2

VIII - Zona Residencial – ZR

IX - Zona Residencial Especial – ZRE

X - Zona Residencial de Manancial – ZRM

XI - Zona Residencial de Manancial do Rio Curral das Éguas – ZRMC

XII - Zona de Serviço – ZS

XIII - Zona Industrial Prioritária – ZIP

XIV - Zona de Expansão Industrial – ZEI

XV - Parque Municipal Ângelo Zeglin Palu – PAZP

XVI - Cemitério – CEM

§ 2.º Para o Distrito de Areia Branca de Assis:

I - Zona de Uso Misto – ZUM

II - Zona Residencial de Manancial – ZRM

III - Zona de Serviço – ZS

IV - Eixo de Comércio e Serviços 1 – ECS 1

V - Cemitério – CEM

§ 3.º Para o Distrito de Quatro Pinheiros:

I - Zona Residencial de Manancial – ZRM

II - Eixo de Comércio e Serviços 1 – ECS 1

III - Zona de Serviço – ZS

§ 4.º Para o Distrito de Espigão das Antas:

I - Zona Residencial de Manancial – ZRM

II - Eixo de Comércio e Serviços 1 – ECS 1

III - Zona de Serviço – ZS

IV - Cemitério – CEM

§ 5.º Em casos específicos serão definidos os Setores Especiais que se sobrepõem sobre as zonas e eixos, como:

I - Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR

II - Setor Especial de Interesse Social – SEIS

III - Setor Especial de Recuperação Urbana – SERU

IV - Setor Especial de Preservação Permanente – SEPP

§ 6.º As zonas, eixos e setores serão delimitados pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer preferencialmente limites físicos como vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote, conforme o Anexo V desta Lei.

§ 7.º As glebas ou lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas, poderão ter regime urbanístico regido por uma única zona, a critério do setor municipal competente e apreciação do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE.

§ 8.º As glebas ou os lotes que tiverem parcelas dentro de 02 (duas) ou mais zonas urbanas e/ou rural poderão ter regime urbanístico diferenciado, sendo que para cada parcela corresponderá o regime da zona onde estiver inserida, com a condição de que estas glebas e/ou lotes sejam desmembrados, respeitando os parâmetros relativos ao lote mínimo exigido para cada zona.

§ 9.º Para os casos do §8º do presente artigo em que a dimensão do lote a ser desmembrado seja inferior às dimensões mínimas estabelecidas nesta Lei, será adotado para todo o lote os parâmetros e usos da zona que abrange a maior parte deste lote.

Art. 40. A definição dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para cada zona, eixo e setor está representada nas Tabelas de 01 a 14 do Anexo II desta Lei, bem como a possibilidade de aquisição de potencial construtivo, conforme regulamentação em lei municipal específica.

Seção I – Eixos e Zonas Urbanas

Art. 41. A **Zona Central – ZC**, corresponde ao centro tradicional do município, com predominância de usos comerciais e de serviços, e presença de infraestrutura adequada para promover o adensamento construtivo. São áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de comércio e serviços, de impacto ambiental e antrópico controlado que não representem sobrecarga no tráfego à área urbanizada, com tendência à verticalização devido à disponibilidade de infraestrutura, serviços e custo da terra.

Art. 42. Os **Eixos de Comércio e Serviços – ECS**, destinam-se a descentralizar o exercício do comércio e prestação de serviços da área central, criando nos bairros a diversificação de atividades e tipologias das edificações, compatibilizando residências, comércio e serviços, de pequeno e médio porte, com tendência a verticalização. Compreende os eixos de estruturação linear do sistema viário, vias da hierarquia avaliadas de acordo com a função que exercem, a disponibilidade de infraestrutura, serviços e custo da terra, sendo divididas em:

I - Eixo de Comércio e Serviços 1 – ECS 1, compreende os lotes com testada para as vias Arteriais e Coletoras 1, com maior capacidade de densificação, priorizando o uso misto, residencial, comercial e serviços de médio porte, sendo composto pelas seguintes vias:

a) Sede: Avenida Brasil, Av. Paraná, Av. Getúlio Vargas, Estrada Gilberto Palú, Estrada dos Pereiras, Rua Generoso Ronaldo Rocha, Rua André Ferreira da Rocha, Rua Presidente Castelo Branco (trecho entre a Rua da Liberdade e a Estrada Municipal Otávio de Jesus Biscaia) e Estrada Municipal Otávio de Jesus Biscaia.

b) Areia Branca dos Assis: Rua Francisco Pereira Magalhães, Rua José Pedro de Assis, Rua Luis Bonato Filho, Rua Cândido Alves Machado Fagundes, Rua José Rocha Magalhães, Rua Joaquim de Assis Sobrinho Magalhães (trecho entre Rua José Rocha Magalhães e Rua Francisco Assis Pereira Magalhães) e Rua Afonso Struzik.

c) Quatro Pinheiros: Rua Eduardo Leal da Cruz e Estrada Municipal João David de Oliveira.

d) Espigão das Antas: Estrada Municipal Leonardo Muchak.

II - Eixo de Comércio e Serviços 2 – ECS 2, compreende os lotes com testada para as vias Coletoras 2, vias com menor capacidade de densificação, priorizando o uso misto, residencial, comercial e serviços compatíveis ao uso habitacional, sendo composto pelas seguintes vias:

a) Sede: Rua Francisco Pereira, Rua Geraldo Claudino, Rua Wilson Selusniak, Rua Lino Constantino Machado, Rua Ângelo Palú Sobrinho, Rua José Soek, Rua Francisco Manoel de O. Mendes, Rua José Augusto Palú (trecho entre a Rua Presidente Castelo Branco até Rua Sirlei Dranka Palú), Rua Sirlei Dranka Palú, Rua São Jorge e Rua Carolina de Almeida.

Parágrafo único. Os Eixos de Comércio e Serviços (ECS) correspondem aos lotes com testada para as vias urbanas definidas da hierarquia viária, e nas vias que fazem limite com a zona rural.

Art. 43. As Zonas Residenciais são áreas com predominância do uso residencial integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas compatíveis ao uso habitacional, conforme capacidade de suporte da infraestrutura urbana, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida aos moradores, sendo divididas em:

I - Zona Residencial – ZR: corresponde às áreas destinadas preferencialmente aos usos residenciais unifamiliares e coletivas, de comércio e serviços de pequeno e médio porte, de caráter local, desde que não causem incômodos à vizinhança.

II - Zona Residencial Especial – ZRE: corresponde às áreas destinadas preferencialmente aos usos, residencial unifamiliar e coletivas, de comércio e serviços compatíveis ao uso habitacional, com disponibilidade de infraestrutura e verticalização.

III - Zona Residencial de Manancial – ZRM: corresponde às áreas destinadas preferencialmente aos usos residenciais unifamiliares e coletivas, de comércio e serviços de pequeno e médio porte, de caráter local, desde que não causem incômodos à vizinhança e que se encontram dentro das áreas de mananciais do Rio Maurício e do Rio da Várzea.

IV - Zona Residencial de Manancial do Rio Curral das Éguas – ZRMC: corresponde às áreas destinadas preferencialmente aos usos residenciais unifamiliares e coletivas, de comércio e serviços de pequeno e médio porte, de caráter local, desde que não causem incômodos à vizinhança e que se encontram dentro das áreas de mananciais do Rio Curral das Éguas.

Parágrafo único. As áreas de mananciais são definidas e regulamentadas por decreto estadual 4.435/2016 e 10.499/2022 ou legislações que as venham a substituir.

Art. 44. A **Zona de Uso Misto – ZUM:** identificada no Distrito de Areia Branca dos Assis, são áreas com predominância de uso residencial e comercial, destinadas à diversificação de atividades e tipologias das edificações, com tendência a verticalização, com disponibilidade de infraestrutura, serviços e custo da terra.

Art. 45. A **Zona de Serviços – ZS,** no trecho urbano, corresponde aos imóveis com testada para a Rodovia Federal Régis Bittencourt – BR-116 e da PR-419, nos trechos onde as mesmas estão dentro ou limítrofes ao perímetro urbano e destina-se à implantação das atividades de serviços e comércio de caráter geral, com predominância de comércio e serviço de médio e grande porte, indústrias de pequeno e médio porte.

Parágrafo único. Deverão ser respeitadas as restrições ambientais existentes ao longo da rodovia, bem como a faixa de domínio estabelecida para duplicação da Rodovia Federal Régis Bittencourt – BR-116 para a implantação de marginais, interseções e acessos autorizados, conforme projetos indicados e aprovados pela concessionária e órgão federal competente. As mesmas regras se aplicam a PR-419.

Art. 46. As Zonas Industriais, localizadas ao norte do Município, tem a finalidade de atender ao uso predominantemente industrial, considerando-se que este tipo de atividade demanda grande área para instalações e armazenagem, e ser polo gerador de tráfego pesado intenso.

I - Zona Industrial Prioritária – ZIP: corresponde às áreas prioritárias de ocupação, preferencialmente industrial, atividade incompatível ao uso residencial, cujo funcionamento pode gerar intenso fluxo de veículos de carga, com nível de interferência ambiental, requerendo estudos e avaliações de impactos específicos.

II - Zona de Expansão Industrial – ZEI: corresponde às áreas para futura ocupação industrial, atividade incompatível ao uso residencial, localizada na região de transição com a Zona de Chácara, onde o tráfego de veículos de carga não cause prejuízo à mobilidade e ao transporte local.

Seção II – Setores Especiais

Art. 47. Os Setores Especiais, sobrepostos às zonas e eixos, compreendem áreas com ordenações especiais de uso e ocupação do solo condicionadas às suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanísticas. Tem o objetivo coletivo de compatibilização atividades com o meio ambiente, imóveis em áreas de fragilidade ou restrição ambiental e parcelamentos irregulares que estejam em discordância com as normas urbanísticas vigentes, passíveis de regularização e de adequação, buscadas as soluções para as questões de ordem ambiental, fundiária ou urbanística, e de infraestrutura urbana.

Art. 48. Nos Setores Especiais, os parâmetros urbanísticos serão definidos de forma diferenciada, prevalecendo sobre os previstos para a zona ou eixo em que se situe, não interferindo em alteração do zoneamento, podendo ou não ser mais restritivo no uso e ocupação do solo, exigir medidas mitigadoras e compensatórias de forma a minimizar potenciais riscos ao seu entorno, sendo definidos em função:

I - Da necessidade de estudos específicos para uso e ocupação do solo.

II - Da disponibilidade de áreas interesse social

III - Da necessidade da recuperação urbana ou de reversão de usos consolidados;

IV - Da necessidade de monitoramento de atividades e usos existentes;

V - Da disponibilidade de áreas para implantação de parques urbanos.

Art. 49. Os Setores Especiais são divididos em:

I - Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR

II - Setor Especial de Interesse Social – SEIS

III - Setor Especial de Recuperação Urbana – SERU

IV - Setor Especial de Preservação Permanente – SEPP

Art. 50. O **Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR**, identifica nas diversas zonas as áreas de fragilidade ambiental, de ocupação controlada e parâmetros mais restritivos, condicionantes do uso e ocupação do solo, por sua geomorfologia e geotecnia.

Parágrafo único. As áreas localizadas no Setor Especial de Ocupação Restrita – SEOR exigem procedimentos especiais para aprovação de projetos de construção, parcelamento ou instalação de atividades, bem como na ampliação ou reforma das edificações existentes, conforme dispõe o Anexo III.

Art. 51. O **Setor Especial de Interesse Social – SEIS**, tem por objetivo garantir o acesso da população à habitação popular, tanto pela abertura de novas áreas habitacionais quanto pela regularização de ocupações irregulares. Nos perímetros urbanos, corresponde às áreas ou glebas não edificadas, com área igual ou superior a 15.000,00m² (quinze mil metros quadrados), sobrepostas à Zona Residencial – ZR, Zona Residencial Especial – ZRE, Eixos de Comércio e Serviços 1 – ECS 1, Eixos de Comércio e Serviços 2 – ECS. 2.

Art. 52. A delimitação das áreas para Habitação de Interesse Social deverá ser aprovada pela Câmara Municipal e passará a incorporar o Setor Especial de Interesse Social – SEIS, constando do Mapa de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo integrante dessa Lei.

§ 1.º Após análise e parecer técnico favorável do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE, as áreas serão objeto de estudos específicos realizados pelo poder público, em parceria ou não, onde serão buscadas as soluções para fins de criação de novas unidades de moradia para Habitação de Interesse Social, de regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade urbana.

§ 2.º Serão incluídos nos Setores Especiais de Interesse Social - SEIS os lotes de interesse social doados ao Município, localizados nos loteamentos especiais, empreendimentos inclusivos de habitação de interesse social, realizados em parceria com a iniciativa privada, previstos na Lei de Parcelamento, Remembramento e Fracionamento do Solo.

§ 3.º Nos Setores Especiais de Interesse Social – SEIS, será exigido que, no mínimo, 85% do terreno seja reservado para Habitação de Interesse Social, admitindo-se a implantação de comércio e serviços de caráter local na fração restante.

Art. 53. São denominados **Setores Especiais de Recuperação Urbana – SERU**, as áreas de ocupação consolidada, resultantes de urbanização e regularização fundiária objeto da REURB, loteamentos aprovados ou não, cujas ocupações não atendem aos índices urbanísticos do zoneamento, sendo objeto de reurbanização em legislação específica.

Parágrafo único. Os Setores Especiais de Recuperação Urbana – SERU serão objetos de estudos específicos, onde serão buscadas as soluções para as questões fundiárias, de meio ambiente e de infraestrutura.

Art. 54. Os **Setores Especiais de Preservação Permanente – SEPP** são faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares ao longo dos cursos, das encostas e topos de morros, as áreas não parceláveis e não edificáveis, destinadas a preservação dos recursos naturais e da qualidade ambiental do Município.

Parágrafo único. É dever do Poder Público Municipal, através dos órgãos competentes, o resguardo e a reconstituição das matas ciliares, auxiliado, se necessário pelas instituições estaduais, federais e privadas.

Art. 55. Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água ou Fundos de Vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes, conforme Lei Federal – Código Florestal nº 12.651/2012.

§ 1.º As faixas de terreno destinadas à preservação ou reconstituição das matas ciliares em torno das nascentes e ao longo dos cursos d'água que se encontram dentro do perímetro urbano terão largura mínima de:

I - 30,00 m (trinta metros) para cada lado dos cursos d'água com menos de 10,00 m (dez metros) de largura;

II - 50,00 m (cinquenta metros) para cada lado dos cursos d'água que tenham de 10,00 m (dez metros) a 50,00 m (cinquenta metros) de largura;

III - 100,00 m (cem metros) para cada lado dos cursos d'água que tenham de 50,00 m (cinquenta metros) a 200,00 m (duzentos metros) de largura;

IV - 50,00 m (cinquenta metros) de raio contornando a cobertura ou nascentes dos rios, exceto quando já houver arruamento em torno destas, sendo então o limitante da faixa de preservação.

§ 2.º Nos cursos d'água canalizados abertos dever-se-á prever uma faixa não edificável de, no mínimo, 15m (quinze metros) para cada lado das paredes do canal.

§ 3.º Nos cursos d'água canalizados cobertos dever-se-á prever uma faixa de manutenção não edificável de, no mínimo, 5m (cinco metros) para cada lado das paredes da canalização.

CAPÍTULO V – DO ZONEAMENTO RURAL

Art. 56. A Zona Rural compreende a parte maior do território municipal, inserido em área de interesse de manancial de abastecimento público conforme Decreto Estadual nº 4435/2016, destinadas ao desenvolvimento de atividades rurais sustentáveis, com parâmetros de uso e ocupação adequados e compatíveis com a preservação da qualidade hídrica, conservação da paisagem e qualidade de vida rural.

Parágrafo único. Todas as atividades ou empreendimentos previstos deverão atender aos requisitos mínimos contidos na Lei Estadual 8935/89, normas e portarias específicas, bem como ao estabelecido no Decreto nº 10.499 de março de 2022, que regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba.

Art. 57. As construções, reformas e ampliações de edificações na Zona Rural deverão ser objeto de licenciamento pelo órgão municipal competente, observando-se os parâmetros de uso e ocupação do solo definidos nessa Lei e demais Leis municipais, nas legislações federais e estaduais específicas.

Art. 58. A Zona Rural fica dividida em:

I - Zona de Produção Rural – ZPR

II - Zona de Chácara – ZCH

III - Zona de Expansão Urbana – ZEU

Parágrafo único. Em casos específicos serão definidos os Setores Especiais como:

I - Setor Especial de Interesse Social – SEIS

II - Setor Especial de Núcleos Urbanizados – SENU

III - Setor Especial de Preservação Permanente – SEPP

Art. 59. A **Zona de Produção Rural – ZPR**, corresponde à porção do território municipal destinada à produção agrícola diversificada, pecuária, agroindústria, exploração mineral e vegetal, ao turismo e lazer, atividades comerciais, de serviços e industriais voltadas ao desenvolvimento rural sustentável, compatíveis com a conservação ambiental.

Art. 60. A **Zona de Chácara – ZCH**, corresponde às áreas com predominância do uso residencial de baixíssima densidade, associado ou não às atividades agrícolas e de lazer, caracterizando como uma zona de transição entre a área urbana e rural, região ao noroeste do Município, divisa com Fazenda Rio Grande pelo Rio Maurício.

Art. 61. A **Zona de Expansão Urbana – ZEU** corresponde às áreas prioritárias disponíveis a ampliação do perímetro urbano da Sede de Mandirituba, face a impossibilidade de expansão dentro de seu perímetro atual ou a conveniência de sua expansão.

Art. 62. O **Setor Especial de Núcleos Urbanizados – SENU** compreende os assentamentos existentes, de caráter urbano, inseridos na Zona Rural municipal, passíveis de regularização em legislação específica, a partir de suas características urbanísticas, sob responsabilidade e avaliação dos setores técnicos competentes da Prefeitura Municipal e parecer do Conselho Municipal da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE.

Art. 63. Para a conversão de um Setor Especial de Núcleos Urbanizados – SENU em perímetro urbano, serão avaliados, entre outros, os seguintes fatores:

I - As áreas a serem regularizadas devem possuir levantamento topográfico dos terrenos e informações mínimas sobre a ocupação de cada lote como propriedade da terra, número de unidades habitacionais, renda e grau de vulnerabilidade das famílias, infraestrutura instalada, saneamento básico, oferta de serviços públicos e transporte coletivo, restrições ambientais.

II - Preferencialmente devem estar inseridas em um único perímetro coeso, delimitado na medida do possível por divisores físicos e de propriedade cuja poligonal urbana deve gerar uma densidade compatível com uma gestão sustentável do território e com a oferta de serviços públicos básicos à população.

III - A demarcação urbanística do perímetro do núcleo será referenciada pelos limites de propriedade e das edificações existentes consideradas para o setor como forma de regularização, implicando no cadastramento dos imóveis e recolhimento dos tributos aplicáveis.

Parágrafo único. Qualquer alteração de perímetro urbano, ainda que indicada no Plano Diretor Municipal, deve seguir as orientações do Estatuto da Cidade e da Agência de Assuntos Metropolitanos – AMEP.

Art. 64. O Setor Especial de Interesse Social – SEIS e o Setor Especial de Preservação Permanente – SEPP compreendem áreas com ordenações especiais de uso e ocupação do solo estabelecidas na Seção II – Setores Especiais, Capítulo IV desta lei, atendidas às exigências específicas de parcelamento do solo rural, da Lei Federal – Código Florestal nº 12.651/2012 e da legislação estadual vigente.

CAPÍTULO VI – DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Seção I – Índices Parâmetros Urbanísticos

Art. 65. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo específicos a cada zona, eixo ou setor, na área urbana e rural, correspondem às tabelas de parâmetros urbanísticos, inseridos nas Tabelas 01 a 14 do Anexo II, constantes desta lei, sendo:

I - Área mínima do lote;

II - Testada mínima do lote;

III - Taxa de Ocupação Máxima;

IV - Coeficiente de Aproveitamento;

V - Taxa de permeabilidade Mínima;

VI - Altura Máxima, em número de pavimentos;

VII - Recuo Frontal Mínimo;

VIII - Afastamentos Mínimos das Divisas (laterais e fundos) do lote.

Parágrafo único. Deverão ser observadas as condições estabelecidas para as edificações e seus elementos construtivos complementares, constantes no Código de Obras e Edificações.

Art. 66. A área e a testada mínima do lote estão estabelecidas para fins de parcelamento do solo e correspondem ao menor lote previsto para a zona, eixo ou setor em que se situe.

§ 1.º A testada mínima é a menor dimensão do lote permitida para fins de parcelamento do solo no alinhamento predial para a zona, eixo ou setor em que se situe.

§ 2.º Para fins de parcelamento do solo nos terrenos de esquina, a testada mínima estabelecida deverá ser acrescida do recuo frontal obrigatório previsto para cada eixo, zona ou setor especial, onde o terreno se localiza.

Art. 67. Taxa de Ocupação é a razão entre a área de projeção horizontal da edificação ou edificações sobre o lote ou terreno e a área do terreno onde se pretende edificar, correspondendo a um percentual máximo permitido para cada zona, eixo ou setor.

Parágrafo único. Não serão computados no cálculo da taxa de ocupação os seguintes elementos da construção:

I - piscinas, parque infantil, jardins, calçadas internas e outros espaços de lazer descobertos ao ar livre, implantados no terreno;

II - pérgulas e marquises;

III - beirais de até 0,80m (oitenta centímetros);

IV - sacadas, varandas e balcões com até 1,20m de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 6,00m² (seis metros quadrados);

V - estacionamentos descobertos.

Art. 68. Coeficiente de Aproveitamento é o índice estabelecido por esta Lei que, multiplicado pela área do terreno, fornece a área máxima de construção permitida em determinado lote.

Parágrafo único. Não serão computados no cálculo do coeficiente de aproveitamento os seguintes elementos da construção:

I - Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação;

II - Porões desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento térreo;

III - Pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;

IV - Mezaninos e sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo, desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;

V - Sacadas privativas, varandas e terraços, descobertos, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área total inferior a 6,00m² (seis metros quadrados) da área do pavimento onde estiver situada;

VI - Beirais ou projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 0,80m de projeção das paredes;

VII - Ático, ou andar de cobertura, de uso comum ou incorporado a unidade do pavimento inferior, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;

VIII - Sótão, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior, nos termos descritos no Código de Obras e Edificações;

IX - Parque infantil, piscina e outros equipamentos de lazer descobertos implantados no terreno ou no terraço da edificação, nos termos descritos no Código de Obras e Edificações;

X - Áreas de estacionamento de veículos, calçadas e passeios quando descobertos;

XI - Casa de máquinas e de bombas, elevadores, escadas confinadas, pressurizada, enclausurada e protegida, caixa d'água, barrilete, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, abrigo para central de gás, dutos e shafts; e

XII - Guaritas com área de até 6,00m² (seis metros quadrados).

Art. 69. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

I - Coeficiente de aproveitamento mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade;

II - Coeficiente de aproveitamento básico: define a utilização autorizada de construção para todos os terrenos urbanos sem o pagamento de contrapartida;

III - Coeficiente de aproveitamento máximo: valor máximo de aproveitamento a ser admitido em uma zona ou setor, a partir de contrapartidas, procedente da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir ou da Transferência do Direito de Construir.

§ 1.º As edificações em solo urbano somente poderão utilizar do Coeficiente de Aproveitamento Máximo mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, caso não seja instituído deverá ser utilizado o Coeficiente de Aproveitamento Básico.

§ 2.º As edificações destinadas a habitações de interesse social, poderão utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona sem a necessidade de contrapartida.

§ 3.º No cálculo para o Coeficiente de Aproveitamento, adota-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira, desprezando-se os decimais.

Art. 70. Área Computável é a somatória das áreas edificadas que serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Art. 71. Área Não Computável é a somatória das áreas edificadas que não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação, conforme cada índice urbanístico.

Art. 72. Área Construída é a área da superfície correspondente à projeção horizontal das áreas cobertas de cada pavimento, ou a soma das áreas cobertas de uma edificação. Corresponde à somatória das áreas computáveis e não computáveis de todos os pisos de uma edificação, inclusive as ocupadas por paredes e pilares, e áreas externas de acordo com o previsto nesta Lei e nos termos do Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. A área da piscina será considerada área construída, mas não será computada no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação.

Art. 73. Taxa de Permeabilidade Mínima é o percentual da área do terreno que deve ser mantida permeável. É a relação entre a área impermeabilizada do solo (área da edificação ou revestimento do solo com material que impeça ou dificulte a absorção das águas de chuva) e a área do terreno, conforme as disposições previstas no Código de Obras e Edificações

Parágrafo único. A taxa de permeabilidade mínima poderá ser reduzida em no máximo 10%, desde que sejam implantados sistemas de aproveitamento de águas pluviais e/ou 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, não podendo ser compartilhado com reservatório exigido pelo Corpo de Bombeiros.

Art. 74. Altura máxima da edificação em metros é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d'água e a casa de máquinas, conforme definido na Seção IX, Capítulo III do Código de Obras e Edificações.

Art. 75. Altura máxima da edificação em número de pavimentos é a dimensão vertical medida em número de pavimentos, compreendida entre a menor cota do pavimento térreo e a cota da laje de cobertura do último pavimento.

§ 1.º A altura das edificações deverá obedecer à altura máxima em pavimentos prevista para cada zona, eixo ou setor especial em que o lote está localizado.

§ 2.º Para fins de cálculo de número de pavimentos, desconsideram-se áticos, blocos de caixa d'água e casa de máquinas

§ 3.º Para dois pavimentos admite-se a altura máxima de 10,00 m (dez metros).

Art. 76. Recuo Frontal é a menor distância entre o alinhamento predial e a área construída, incluindo o subsolo e os demais pavimentos.

§ 1.º Quando se tratar de lote de esquina com profundidade média inferior a 14,00 m (quatorze metros), o recuo frontal obrigatório mínimo estabelecido poderá ser reduzido na proporção de 0,50 m (cinquenta centímetros) por metro ou fração de redução, até um recuo mínimo de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de distância do alinhamento predial.

PROFUNDIDADES	RECUOS
14,00 m	5,00 m
13,00 m	4,50 m
12,00 m	4,00 m
11,00 m	3,50 m
10,00 m	3,00 m
9,00 m	2,50 m

§ 2.º Para novas edificações em que o lote é atingido por projeto viário aprovado, que modifique o alinhamento predial estabelecido ou diretriz de arruamento, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento ou do limite da diretriz de arruamento.

Art. 77. A área do Recuo Frontal Mínimo deverá ser ajardinada, sendo admitida pavimentação de acesso de pedestres e de veículos, quando houver.

~~**Parágrafo único.** É vedado o uso do Recuo Frontal Mínimo exigido para estacionamento ou garagem, exceto quando descobertos ou nos casos de coberturas leves e removíveis previstas no Código de Obras e Edificações.~~

~~**Parágrafo único.** É vedado o uso do Recuo Frontal Mínimo exigido para estacionamento ou garagem, mesmo quando descobertos, exceto nos casos de vias internas de condomínios fechados. (Redação dada pela Lei Complementar n.º 96, de 16 de setembro de 2025)~~

Art. 78. O Afastamento das Divisas é a menor distância entre as laterais e os fundos do lote e a área construída, no térreo e demais pavimentos.

Parágrafo único. É vedado o uso dos Afastamentos Mínimos das Divisas exigidos, exceto nos casos previstos nesta lei e no Código de Obras e Edificações (projeções de saliências).

Art. 79. É permitida a construção de edificações nas divisas laterais e fundos do lote, com paredes de espessura mínima de 20 cm (vinte centímetros), desde que não apresentem aberturas na parede sobre a divisa, atendendo as demais disposições previstas nesta Lei, devendo respeitar o afastamento mínimo previsto para a zona no caso de aberturas relativas à área de ventilação e iluminação dos compartimentos, nos termos previstos no Anexo II, III e IV do Código de Obras e Edificações.

Parágrafo único. As edificações em madeira deverão guardar um afastamento lateral e de fundos no mínimo de 2,00 m (dois metros) e respeitar o Recuo Frontal Mínimo da zona, eixo ou setor a que pertence.

CAPÍTULO VII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 80. Esta Lei não se aplica aos projetos e processos de parcelamento, remembramento e fracionamento de uso e ocupação do solo urbano que já estiverem aprovados ou com análises prévias com autorização de protocolo e dentro do prazo de validade na Administração Municipal na data de sua publicação, respeitados os prazos de vigência dos respectivos alvarás e consultas prévias.

§ 1.º Os Alvarás e projetos de parcelamento, remembramento e fracionamento do solo cuja implantação, obra ou construção não tenha sido iniciada, no prazo de dois anos perderão o efeito.

§ 2.º As alterações a serem introduzidas nos projetos e processos ficarão sujeitas às exigências desta Lei.

Art. 81. Os projetos em análise pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, protocolados anteriormente à data de aprovação desta lei, devidamente instruídos com os documentos mínimos exigidos, terão o prazo de 90 (noventa) dias úteis para receber a autorização para protocolar o Alvará de Construção, conforme parâmetros da legislação anterior.

§ 1.º Os projetos que receberem a autorização para protocolar terão prazo de 60 (sessenta) dias para solicitar o Alvará de Construção.

§ 2.º Os projetos de loteamento e condomínio terão prazo de 120 (cento e vinte) dias úteis para receber a autorização para protocolar aprovação final, caso contrário deverão atender às exigências da nova legislação urbanística municipal vigente.

Art. 82. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, e revoga expressamente a Lei Municipal 431/2008 e suas alterações, revogadas as demais disposições em contrário.

Mandirituba, 27 de maio de 2024

Luis Antonio Biscaia
Prefeito Municipal

ANEXOS

Anexo I – Classificação dos Usos do Solo

Anexo II – Tabelas 01 a 18 – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo

Anexo III – Quadro de Exigências Mínimas para Elaboração de Projetos

Anexo IV – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede de Mandirituba

Anexo V – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Areia Branca dos Assis

Anexo VI – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Quatro Pinheiros

Anexo VII – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Distrito de Espigão das Antas

Anexo VIII – Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Rural

ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

I. USO HABITACIONAL: resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório, classificado em:

- a. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR:** edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;
- b. HABITAÇÃO COLETIVA:** edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;
- c. HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE:** três ou mais unidades residenciais autônomas de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, contíguas ou não, com no máximo 02 (dois) pavimentos, em regime de condomínio, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, com até no máximo 20 (vinte) unidades residenciais;
- d. HABITAÇÃO TRANSITÓRIA:**
 - TRANSITÓRIA 1: albergue, apart-hotel, hotel, hostel, pensão
 - TRANSITÓRIA 2: hotel fazenda e motel
- e. HABITAÇÃO DE USO INSTITUCIONAL:**

Atividades:

 - Albergue
 - Alojamento estudantil e casa do estudante
 - Asilo e casa de repouso
 - Convento e seminário
 - Internato e orfanato

II. USO COMUNITÁRIO:

a. COMUNITÁRIO 1:

- Atividades:**
- Ambulatório
 - Berçário, creche, hotel para bebês
 - Biblioteca
 - Estabelecimento de ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância
 - Escola especial e atividades similares
 - Unidades de assistência social e unidades de saúde

b. COMUNITÁRIO 2:

- Atividades:**
- Auditório
 - Boliche
 - Casa de espetáculos artísticos

- Casa de culto, templo religioso e atividades similares
- Campo de futebol
- Centro de recreação
- Centro de convenções
- Centro de exposições
- Cinema
- Clube social e esportivo, sede cultural, e/ou associação recreativa
- Clube noturno, discoteca, danceteria, boates
- Colônias de férias
- Delegacia
- Estabelecimentos de ensino de 1º e 2º e 3º graus
- Galeria de arte
- Hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório
- Museu
- Piscina pública
- Ringue de patinação
- Teatro

c. COMUNITÁRIO 3

Atividades:

- Autódromo, kartódromo
- Campus universitário
- Casa de detenção e custódia
- Centro de equitação, hipódromo
- Circo
- Estabelecimento de ensino e atividades similares de grande porte
- Estádio, pista de treinamento
- Instituições de medidas socioeducativas
- Parque de diversão
- Penitenciária, presídios e cadeias públicas
- Rodeio

III. USO COMERCIAL e SERVIÇOS:

a. COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL:

Atividades:

- Açougue
- Agência de serviços postais
- Alfaiataria, costureira
- Artigo/equipamento isolamento (termoacústicos, sonoros e similares)
- Atelier de profissionais autônomos
- Bar
- Bicicletaria
- Bilhar, snooker, pebolim

- Cafeteria, cantina, casa de chá
- Casa lotérica
- Cestas de café da manhã
- Comércio de artesanato
- Comércio de artigos de armarinhos
- Comércio de artigos cama, mesa e banho
- Comércio de artigo decoração
- Comércio de artigo/equipamento animal
- Comércio de artigo/equipamento couro
- Comércio de artigo/equipamento elétrico-eletrônico
- Comércio de artigo/equipamento erótico
- Comércio de artigo/equipamento escritório/informática
- Comércio de artigo/equipamento esotérico
- Comércio de artigo/equipamento esportivo
- Comércio de artigo/equipamento estética
- Comércio de artigo/equipamento estofaria
- Comércio de artigo/equipamento festa e enfeite
- Comércio de artigo/equipamento hidráulico
- Comércio de artigo/equipamento incêndio e segurança
- Comércio de artigo/equipamento jardinagem
- Comércio de artigo/equipamento modelismo
- Comércio de artigo/equipamento papel e papelão
- Comércio de artigo/equipamento religioso
- Comércio de artigo têxtil
- Comércio de artigo vestuário
- Comércio, reparação de brinquedos
- Comércio de calçados e artigos de sapataria
- Comércio de calhas, condutores e rufos
- Comércio de refeições embaladas
- Confeitaria
- Consultório médico
- Consultório odontológico
- Consultório psicológico
- Consultório veterinário
- Correio
- Curso de artes plásticas
- Curso de processamento de dados
- Curso de programação de computadores
- Despachante do serviço de trânsito autônomo
- Domicílio tributário ou endereço fiscal
- Entregador autônomo de alimentos, com domicílio tributário
- Entregador autônomo de encomendas com motocicleta (motoboy)
- Entregador de alimentos autônomo
- Escritório de profissionais autônomos

- Escritório de serviços de recepção para festas
- Farmácia, drogaria, ervanário
- Floricultura, flores ornamentais
- Hortifrutigranjeiros
- Jogos eletrônicos, lan-house, cyber café e atividades similares
- Lanchonete
- Leiteria
- Livraria, revistaria
- Locadora de cds, games, filmes e dvds
- Locadora de roupas
- Loja de antiguidades
- Manicure
- Mercearia, minimercado
- Montagem de bijuterias
- Oficina de consertos de bolsas e similares
- Oficina de consertos de eletrodomésticos
- Oficina de reparação de instrumentos musicais
- Ótica e acessórios
- Padaria, panificadora
- Papelaria e/ou material escolar
- Pastelaria, hamburgueria
- Peixaria
- Posto de coleta de material para exames clínicos de laboratório
- Posto de venda de gás liquefeito de petróleo (até 40un. P13), água mineral e bebidas
- Posto de venda de pães
- Quitanda, hortifrutigranjeiros
- Relojoaria
- Salão de beleza, instituto de beleza
- Sapataria
- Serviços de dedetização
- Serviços de encadernação, cópias e plotagens
- Serviços de limpeza de caixas d'água
- Sorveteria
- Tatuagem e gravações na pele

b. COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO:

Atividades:

- *Consideradas BAIRRO, as atividades classificadas como comércio e serviço VICINAL, com área correspondente à categoria de médio porte
- Academias
- Agência bancária, banco
- Agência de empregos, de encomendas
- Agenciamento de cargas
- Animais vivos (varejo)

- Autoescola
- Borracharia
- Choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria
- Comércio varejista de ferragens
- Comércio varejista de material de construção
- Comércio varejista de máquinas, equipamentos, peças e acessórios
- Comércio varejista de móveis, eletrodomésticos e similares
- Comércio de produto e equipamento odonto-médico-hospitalar
- Comércio de produto agrícola e agropecuário
- Comércio de produto de higiene e limpeza sem envase
- Comércio de produto veterinário e ração
- Comércio de produto desidratado
- Comércio de veículos, peças e acessórios
- Distribuidora de bebidas
- Escritório administrativo
- Estabelecimento de ensino de cursos livres
- Estacionamento comercial
- Imobiliária, administração de imóveis e condomínios
- Joalheria
- Laboratório de análises clínicas, radiológico e fotográfico
- Lavanderia
- Loja de departamentos
- Manutenção, reparação e conservação de elevadores
- Mercado
- Petshop / banho e tosa
- Purificador de água
- Redes de proteção
- Restaurante, roticeria
- Serviços de lavagem de veículos

c. COMÉRCIO E SERVIÇO SETORIAL:

Atividades:

- *Consideradas SETORIAL, as atividades classificadas como comércio e serviço de BAIRRO, com área correspondente à categoria de médio porte.
- Boliche e/ou pebolim e/ou sinuca
- Buffet/salão de festas
- Carnes (atacado - depósito frigorificado)
- Centro comercial
- Clínica
- Edifícios de escritórios
- Emissora de tv
- Entidades financeiras
- Escritório de comércio atacadista
- Hospital veterinário

- Hotel para animais
- Impressoras, editoras, gráficas
- Lojas de departamentos
- Oficina auto elétrica
- Oficina de lataria e pintura de veículos, máquinas e equipamentos em geral
- Oficina de manutenção de veículos automotores
- Oficinas de funilaria, lataria e pintura
- Sede de empresas
- Serv-car
- Serviços públicos
- Supermercados e hipermercado e atividades similares

d. COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL:

Atividades:

- *Consideradas GERAL, as atividades classificadas como comércio e serviço de BAIRRO com área correspondente à categoria de grande porte.
- Agenciamento de cargas
- Aluguel de máquinas e equipamentos de construção e demolição
- Armazéns gerais
- Ataúdes funerários e urnas
- Blindagem de veículos
- Borracharia com vulcanização
- Canil, gatil
- Centro automotivo (serviços de veículos em geral)
- Comércio atacadista em geral
- Comércio varejista de grandes máquinas e equipamentos
- Comércio varejista de madeira sem desdobramento
- Comércio varejista de materiais, equipamentos e reagente para laboratório
- Comércio varejista de tintas, vernizes
- Depósitos e distribuidoras em geral
- Depósito de materiais de construção
- Entrepostos, cooperativas, silos
- Grandes oficinas de veículos
- Grandes oficinas de lataria e pintura
- Marmorarias, granitos, mármore e pedras para revestimento
- Oficina de manutenção, reparação e reforma de carrocerias
- Serviço de coleta de lixo
- Serviço de jateamento
- Serviço de recauchutagem de pneus
- Transformação de veículos
- Transportadora e serviços de logística em geral
- Transporte de resíduos (guarda, limpeza e manutenção de veículos)
- Transporte de valores
- Veículos pesados e peças

e. COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO:**Atividades:**

- Aeroporto
- Capela mortuária, funerária
- Cemitério, crematório, ossário
- Centro de controle de voo
- Coleta e acondicionamento de resíduos de saúde
- Coleta, acondicionamento e comércio de resíduos recicláveis
- Comércio varejista de combustíveis
- Comércio varejista de derivados de petróleo
- Depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas
- Depósito de explosivos, inflamáveis e produtos químicos
- Distribuidora de inflamáveis (glp a partir de 40 unidades p-13)
- Depósito e comércio varejista de derivados de petróleo
- Depósito de ferro-velho e recicláveis
- Estações de controle, estação rádio base-erb
- Garagem de ônibus e caminhões
- Gases industriais, medicinais, produtos químicos sem envase
- Pintura eletrostática
- Posto de abastecimento de aeronaves
- Posto de gasolina, combustíveis
- Recauchutagem e/ou recapagem de pneus
- Serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa ou de frota própria
- Shopping, outlet e similares
- Subestação reguladora de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação;
- Subestação de captação de água e tratamento de efluentes e água
- Transporte rodoviário / urbano de passageiros
- Usina de incineração;
- Usina de tratamento de resíduos

IV. USO INDUSTRIAL**a. INDÚSTRIA CASEIRA:****Atividades:**

- Artesanatos em geral
- Fabricação de absorventes e fraldas
- Fabricação acessórios em geral
- Fabricação de compotas e conservas de legumes e vegetais em geral
- Fabricação de doces e geleias de frutas
- Fabricação queijos e embutidos
- Processamento ou semi-processamento de hortaliças e frutas em geral
- Produtos naturais e desidratados

b. INDÚSTRIA 1 (incômoda)**Atividades:**

- Fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso
- Fabricação de estruturas de madeira e artigos de carpintaria
- Fabricação de artefatos e móveis de madeira torneada
- Fabricação de artigos de madeira para uso doméstico, industrial e comercial
- Fabricação de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada – exclusive móveis e chapéus
- Fabricação de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria
- Fabricação de produtos de perfumaria e velas
- Fabricação de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não
- Fabricação de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios
- Fabricação de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos
- Fabricação de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados
- Fabricação e/ou confecções de roupas e artefatos de tecido
- Industrialização de produtos de origem animal
- Industrialização de produtos de origem vegetal, fabricação e engarrafamento de bebidas
- Indústria editorial e gráfica (todas as atividades do ramo)
- Reciclagem de produtos de origem vegetal
- Reciclagem de resíduos sólidos urbanos sem efluentes
- Serralheria, fabricação e montagem de esquadrias em geral
- Serviço de Reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos
- Usina de Reciclagem

c. INDÚSTRIA 2 (nociva):**Atividades:**

- Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras
- Beneficiamento de borracha natural
- Beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal, artificiais e sintéticas
- Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares
- Desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel
- Fabricação de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão
- Fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas) - exceto artigos de vestuário

- Fabricação de artigos de metal, sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação
- Fabricação de acabamento de superfícies (jateamento)
- Fabricação e elaboração de vidro e cristal
- Fabricação e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço
- Fabricação de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla
- Fabricação e acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens
- Fabricação de fermentos e leveduras
- Fabricação de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico
- Fabricação de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática
- Fabricação e acondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para acondicionamento de pneumáticos
- Fabricação de peças, ornatos e estruturas de amianto
- Fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários (todas as atividades industriais dedicadas a estes ramos)
- Fabricação de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos
- Fabricação de sabão, detergentes e glicerina; produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira – excluindo refinação de produtos alimentares
- Fabricação de tecidos especiais
- Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica
- Fabricação de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes
- Fabricação de vinagre; Resfriamento e distribuição de leite
- Lavação e amaciamento
- Preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas
- Preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios
- Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal, destinadas a alimentação
- Serviço Industrial de soldas e semelhantes
- Serviço de Usinagem
- Usina de produção de concreto

d. INDÚSTRIA 3 (perigosa):

Atividades:

- Beneficiamento de minerais com flotação
- Beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração
- Curtimento e outras preparações de couros e peles
- Fabricação de material cerâmico
- Fabricação de cimento

- Fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação
- Fabricação de pilhas, baterias e acumuladores
- Fabricação de papel e/ou celulose
- Fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo, inseticidas, germicidas, fungicidas, herbicidas, nematicidas e acaricidas
- Fabricação de corantes e pigmentos
- Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas
- Fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura
- Fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff
- Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais – inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena
- Preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado
- Produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão Metalurgia dos metais e ligas não-ferrosos em formas primárias - inclusive metais preciosos*
- Produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos – excluindo produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira*
- Recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais
- Refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais*
- Serviço de tratamento de superfícies: galvanoplastia, cromagem, zincagem*
- Tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos
- Usinas de produção de concreto asfáltico;
- Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios – inclusive ferro-gusa

* Usos proibidos na área de manancial, conforme Lei Estadual 8935/89 ou a que a vier substituir.

V. USO AGROPECUÁRIO:

a. Atividade agrícola: atividade caracterizada pela exploração econômica dos recursos naturais (solo e água) para fins de produção agrícola (adubação, semeadura, cultivo, colheita e escoamento de produtos) bem como a produção de madeira e a exploração de espécies florestais, sendo subdivididos em culturas agrícolas temporárias que se extinguem pela colheita, sendo seguido de um novo plantio e culturas agrícolas permanentes que são culturas de duração superior a um ano ou que proporcionam mais de uma colheita, sem a necessidade de um novo plantio

b. Atividade de pecuária: atividade caracterizada pela criação de animais com fins econômicos, domésticos e de reprodução (gado, suínos, aves, muares, cavalos, ovelhas, coelhos, búfalos, etc.) visando a produção de matéria prima que abastece os mercados como carnes para frigoríficos, peles para indústrias de couro, leite para laticínios, reprodução de animais de raça, produção de ovos, etc.

c. Atividade agroindustrial:

Atividades:

- Abate de animais em abatedouros, frigoríficos e charqueadas, preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal
- Aração e/ou Adubação
- Cocheira
- Colheita
- Criação de Chinchila
- Criação de Codorna
- Criação de Minhocas
- Criação de Peixes
- Criação de Rãs
- Criação de Répteis
- Granja
- Pesque e Pague
- Produção de Húmus
- Serviços de Imunização e Tratamento de Hortifrutigranjeiros
- Serviços de Irrigação
- Serviços de Lavagem de Cereais
- Serviços de Produção de Mudanças e Sementes
- Viveiro de Animais

VI. USO EXTRATIVISTA:

Atividades:

- Extração de Argila
- Extração de Madeira
- Extração de Minérios
- Extração de Pedras
- Extração Vegetal
- Olaria

ANEXO II – TABELAS 01 A 14 – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

TABELA 01 – ZONA CENTRAL – ZC

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (7)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação Coletiva Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 2 – lazer e cultura Comunitário 2 – ensino Comunitário 2 – saúde Comunitário 2 – culto religioso Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Indústria Caseira	Habitação de Uso Institucional Habitação em Série Comunitário 3 – ensino Indústria Tipo 1	Comunitário 3 – outros Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	360	12 (3)	Mín: 0,4 Bás: 1 Máx: 4 (6)	70	25 (4)	10	Base 3,00 Torre 5,00 (5)	1,50 (1)(2)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) Com aquisição de Potencial Construtivo, Lei Municipal Específica, Outorga Onerosa do Direito de Construir.
- (7) Para imóveis com atingimento do Setor de Ocupação Restrita - SEOR, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 02 – EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 – ECS 1 (7)

SEDE: ARTERIAIS: Avenida Brasil; Avenida Paraná; Avenida Getúlio Vargas

SEDE: COLETORAS 01: Estrada Gilberto Palú; Estrada dos Pereiras; Rua Generoso Ronaldo Rocha; Rua André Ferreira da Rocha; Rua Presidente Castelo Branco (trecho entre a Rua da Liberdade e a Estrada Municipal Otávio de Jesus Biscaia); Estrada Municipal Otávio de Jesus Biscaia.

AREIA BRANCA DOS ASSIS: ARTERIAL: Rua Francisco Assis Pereira Magalhães

AREIA BRANCA DOS ASSIS: COLETORA 01: Rua José Pedro de Assis; Rua Luis Bonato Filho; Rua Cândido Alves Machado Fagundes; Rua José Rocha Magalhães; Rua Joaquim de Assis Sobrinho Magalhães (trecho entre Rua José Rocha Magalhães e Rua Francisco Assis Pereira Magalhães) e Rua Afonso Struzik

QUATRO PINHEIROS: Rua Eduardo Leal da Cruz e Estrada Municipal João David de Oliveira

ESPIGÃO DAS ANTAS: Estrada Municipal Leonardo Muchak

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (6)(9)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação Coletiva Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 2 – lazer e cultura Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Indústria Caseira Indústria Tipo 1	Habitação em Série Comunitário 2 – ensino e saúde Comunitário 2 – culto religioso Comunitário 3 - ensino e lazer Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 2	Comércio e Serviço Geral Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	450	15 (3)	Mín: 0,2 Bás: 1 Máx: 4 (8)	70	25 (4)	10	Base 3,00 Torre 5,00 (5)	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) No caso de lotes que incidam sobre área de manancial, a densidade máxima de ocupação será de 8 (oito) unidades para cada fração de 450,00 m² ou equivalente, com arredondamento para baixo, para fins de atendimento dos Decretos Estaduais 4.435/2016 e 10.499/2022 ou legislações que os vierem a substituir.
- (7) O Eixo de Comércio e Serviços (ECS) corresponde aos lotes com testada para as vias urbanas. Nas vias que limitam com a zona rural corresponde às glebas com testada para as vias, na profundidade máxima de 100 metros.
- (8) Com aquisição de Potencial Construtivo
- (9) Para imóveis que incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 03 – EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 – ECS 2 (7)

COLETORAS 02: Rua Francisco Pereira; Rua Geraldo Claudino; Rua Wilson Selusniak; Rua Lino Constantino Machado; Rua Ângelo Palu Sobrinho; Rua José Soek; Rua Francisco Manoel de O. Mendes; José Augusto Palu (trecho entre a Rua Presidente Castelo Branco até Rua Sirlei Dranka Palu); Rua Sirlei Dranka Palu; Rua São Jorge; Rua Carolina de Almeida.

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (6)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação em Série Comunitário 1 Comunitário 2 – lazer e cultura Comunitário 2 – ensino Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço Bairro Comércio e Serviço Setorial Indústria Caseira Indústria Tipo 1	Habitação Coletiva Habitação Transitória Habitação de Uso Institucional Comércio e Serviço Específico Comércio e Serviço Geral Comunitário 3	Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	360	12 (3)	Mín: 0,2 Bás: 1 Máx: 3 (8)	65	25 (4)	8	5	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- (7) O Eixo de Comércio e Serviços (ECS) corresponde aos lotes com testada para as vias urbanas. Nas vias que limitam com a zona rural corresponde às glebas com testada para as vias, na profundidade máxima de 100 metros.
- (8) Com aquisição de Potencial Construtivo.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 04 – ZONA RESIDENCIAL – ZR

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (6)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar (6) Habitação Unifamiliar em Série (6) Habitação Coletiva Habitação Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 2 – ensino e lazer Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Indústria Caseira	Comunitário 2 – culto religioso Comunitário 3 Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 1	Comércio e Serviço Geral Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	360	12 (3)	Mín: 0,2 Bás: 1 Máx: 2 (7)	65	25 (4)	6	5	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) Será admitida na ZR a implantação de até 03 habitações unifamiliares isoladas, respeitada a distância de 3,00m entre as edificações. Cada acesso individualizado deverá ter, no mínimo 6,00m de frente.
- (7) Com aquisição de Potencial Construtivo.
- (8) Para imóveis que incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 05 – ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL – ZRE

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (7)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Comunitário 1	Habitação Unifamiliar em Série Habitação Transitória	Habitação de Uso Institucional Comunitário 2 Comunitário 3 Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria Caseira Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	360	12 (3)	Mín: 0,2 Bás: 1 Máx: 2 (6)	50	30 (4)	8>12 (6)	5	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) Com aquisição de Potencial Construtivo.
- (7) Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 05 – ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL – ZRE

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (7)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação Coletiva Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Comunitário 1	Habitação Unifamiliar em Série Habitação Transitória	Habitação de Uso Institucional Comunitário 2 Comunitário 3 Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria Caseira Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	360	12 (3)	Mín: 0,2 Bás: 1 Máx: 2 (6)	50	30 (4)	8>12 (6)	5	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) Com aquisição de Potencial Construtivo.
- (7) Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 06 – ZONA DE USO MISTO – ZUM

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (7)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação Unifamiliar em Série Habitação Coletiva Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 2 – lazer e cultura Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Indústria Caseira	Comunitário 3 – lazer Comunitário 3 – ensino Indústria Tipo 1	Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	360	12 (3)	Mín: 0,2 Bás: 1 Máx: 3 (6)	60	25 (4)	10	5	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e meca nismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) Com aquisição de Potencial Construtivo.
- (7) A densidade máxima de ocupação será de 1 (uma) unidade para cada fração de 360,00 m² ou equivalente, com arredondamento para baixo, para fins de atendimento dos Decretos Estaduais nº 4.435/2016 e 10.499/2022 ou legislações que os vierem a substituir.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 07 – SETOR ESPECIAL DE OCUPAÇÃO RESTRITA – SEOR (6)(8)

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (7)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Comércio e Serviço de Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 2 – lazer e cultura	Habitação Unifamiliar em Série Habitação Coletiva Habitação Transitória	Habitação de Uso Institucional Comunitário 1 Comunitário 3 Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria Caseira Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	450	15 (3)	Min:— Bás: 1 Máx:—	30	50 (4)	2	5	1,50 (1)(2)(5)
PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (7)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Os usos permitidos, permissíveis e proibidos serão os correspondentes à Zona, Eixo ou Setor sobre o qual o SEOR se sobrepõe			Correspondentes à Zona, Eixo ou Setor sobre o qual o SEOR se sobrepõe		Min: - Bás: 1 Máx: -	50, ou menor	30, Ou maior (4)	2	5	1,50 (1)(2)(5)

(Redação dada pela Lei Complementar n.º 96, de 16 de setembro de 2025)

Observações:

- Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- Para novas edificações no SEOR, a emissão do Alvará de Construção está condicionada a elaboração de estudos técnicos específicos: análises de risco hidrológico e de solo; laudo geológico-geotécnico; ocorrências de cheia registradas; e soluções adequadas de esgotamento sanitário e de drenagem do terreno, conforme modelo e orientação do órgão competente (Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente), e anuência do órgão estadual competente em casos específicos de fragilidade.
- Para Loteamento Ecológico (Sede e ABA), nas áreas aptas à ocupação identificadas no estudo geológico geotécnico, os lotes atenderão ao dimensionamento mínimo previsto na zona ou eixo em que o imóvel esteja inserido.
- Os empreendimentos localizados na SEOR exigem procedimentos especiais de aprovação de construção, parcelamento ou instalação de atividades, conforme exigências e aprovação pelos órgãos estaduais e municipais competentes podendo exigir medidas mitigadoras e compensatórias.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 08 – SETOR ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – SEIS

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar. Habitação em Série. Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1	Comunitário 2 – ensino Comunitário 2 – lazer e cultura	Habitação Coletiva Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 3 Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria Caseira Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	125	6,50	Mín: - Bás: 1 Máx: -	80	20 (4)	4	3	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 09 – ZONA DE SERVIÇO – ZS

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (6)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Indústria Caseira Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Geral	Habitação Unifamiliar Habitação Transitória Comunitário 2 – saúde Comunitário 3 Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 3	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação de Uso Institucional Comunitário 1 Comunitário 2 – exceto saúde Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Uso Agropecuário Uso Extrativista	600	15 (3)	Mín: - Bás: 1 Máx: 2	60	25 (4)	6	5	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo quatro pavimentos (máximo 14 metros de altura).
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 10 – ZONA INDUSTRIAL PRIORITÁRIA – ZIP

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (1)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Indústrias Tipo 1 Indústrias Tipo 2 (2) Indústrias Tipo 3 (2) Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico	Habitação Unifamiliar Comunitário 2 – ensino Comunitário 2 – saúde Comunitário 2 – culto religioso Comunitário 3 Indústria Caseira	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Uso Agropecuário Uso Extrativista	2.000	20 (3)	Mín: 1 Bás: 2 Máx: -	60	25 (4)	4	15	Soma = 7

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (1)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Indústrias Tipo 1 Indústrias Tipo 2 (2) Indústrias Tipo 3 (2) Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico	Habitação Unifamiliar Comunitário 2 – ensino Comunitário 2 – saúde Comunitário 2 – culto religioso Comunitário 3 Indústria Caseira	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Uso Agropecuário Uso Extrativista	2.000	20 (3)	Mín: - Bás: 1 Máx: -	60	25 (4)	4	15	Soma = 7 (5)

(Redação dada pela Lei Complementar n.º 96, de 16 de setembro de 2025)

Observações:

- (1) Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- (2) As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental, com elaboração de EIV e anuência do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.

Síglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 11 – ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL – ZEI

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (6)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 (2) Indústria Tipo 3 (2) Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Uso Agropecuário	Habitação Unifamiliar Comunitário 2 – lazer e cultura Comunitário 2 – ensino e saúde Indústria Caseira	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 3 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Uso Extrativista	4.000	20 (1)	Mín: 1 Bás: 2 Máx: -	50	60 (4)	4	15	5 (5)

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (6)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 (2) Indústria Tipo 3 (2) Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Uso Agropecuário	Habitação Unifamiliar Comunitário 2 – lazer e cultura Comunitário 2 – ensino e saúde Indústria Caseira	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 3 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Uso Extrativista	4.000	20 (3)	Mín: - Bás: 1 Máx: -	50	60 (4)	4	15	5 (5)

(Redação dada pela Lei Complementar n.º 96, de 16 de setembro de 2025)

Observações:

- (1) Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- (2) As atividades potencialmente poluidoras somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental, com elaboração de EIV e anuência do Conselho da Cidade de Mandirituba – CONCIDADE.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 12 – ZONA DE PRODUÇÃO RURAL – ZPR

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS (3)	PERMISSÍVEIS (3)	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação Transitória Habitação Uso Institucional Comunitário 1 Comunitário 2 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Indústria Caseira Agropecuário (1)	Comunitário 3 Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 1 (2) Indústria Tipo 2 (2) Uso Extrativista	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Geral Indústria Tipo 3 Uso Extrativista	20.000	-	Mín: - Bás: 0,2 Máx: -	10	80	3	10	5

Observações:

- (1) A implementação da atividade agrossilvopastoril existente e a implantação de novas, deverão seguir a orientação do Plano Próprio de Manejo, adotando práticas de conservação do solo e manejo adequado.
- (2) Atividades industriais que não gerem, efluentes líquidos no processo de fabricação.
- (3) Todas as atividades ou empreendimentos previstos deverão atender aos requisitos mínimos contidos na Lei Estadual nº 8.935/1989, normas e portarias específicas, bem como ao estabelecido no Decreto n.º 10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 13 – ZONA DE CHÁCARA – ZCH

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar (1) Habitação Transitória Comercio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Comunitário 1 Indústria Caseira Indústria Tipo 1 Uso Agropecuário	Comunitário 2 – ensino Comunitário 2 – saúde Comunitário 2 – culto religioso	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação de Uso Institucional Comunitário 3 Comércio e Serviço Geral Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Extrativista	20.000	-	Mín: - Bás: 0,2 Máx: -	10	60	3	10	5

Observações:

(1) Será admitida na ZCH a implantação de até 04 habitações unifamiliares isoladas em glebas com área mínima de 20.000m².

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 14 – ZONA DE EXPANSÃO URBANA – ZEU

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS (1)	PERMISSÍVEIS (1)	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Indústria Caseira Uso Agropecuário	Comércio e Serviço Específico Uso Extrativista	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação de Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 2 Comunitário 3 Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Comércio e Serviço Geral Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3	20.000	-	Mín: - Bás: 0,2 Máx: -	10	80	2	10	5

Observações:

(1) Todas as atividades ou empreendimentos previstos deverão atender aos requisitos mínimos contidos na Lei Estadual nº 8.935/1989, normas e portarias específicas, bem como ao estabelecido no Decreto nº 10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 15 – ZONA ÁREA DO PARQUE MUNICIPAL ÂNGELO ZEGLIN PALU – PAZP

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Parques Equipamentos de lazer Equipamentos institucionais	Existentes ou em implantação	Todos os demais	-	-	-	-	-	-	-	-

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 16 – CEMITÉRIO – CEM

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (1)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Cemitério Crematórios Capelas Mortuárias	-	Todos os demais	-	-	-	-	-	-	5	-

Observações:

(1) No caso de novas implantações, os parâmetros serão definidos e analisados caso a caso e dependerão de aprovação do CONCI DADE.

Siglas:

C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 17 – ZONA RESIDENCIAL DE MANANCIAL – ZRM

PARÂMETROS DE USOS (9)			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (6)(8)								
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Dens. (6)	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação Unifamiliar em Série Habitação Coletiva Habitação Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 2 – ensino e lazer Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Indústria Caseira	Comunitário 2 – culto religioso Comunitário 3 Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 1	Comércio e Serviço Geral Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	1 UA / 360 m ²	360	12 (3)	Mín: 0,2 Bás: 1 Máx: 2 (7)	60	25 (4)	2	5	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) A densidade máxima de ocupação será de 1 (uma) unidade autônoma (UA) para cada fração de 360,00 m² ou equivalente, com arredondamento para baixo, para fins de atendimento dos Decretos Estaduais 4.435/2016 e 10.499/2022 ou legislações que os vierem a substituir.
- (7) Com aquisição de Potencial Construtivo.
- (8) Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- (9) Todas as atividades ou empreendimentos previstos deverão atender aos requisitos mínimos contidos na Lei Estadual nº 8.935/1989, normas e portarias específicas, bem como ao estabelecido no Decreto nº 10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba.

Siglas:

Dens.: Densidade; C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

TABELA 18 – ZONA RESIDENCIAL DE MANANCIAL DO RIO CURRAL DAS ÉGUAS – ZRMC

PARÂMETROS DE USOS (9)			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (6)(8)								
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Dens. (6)	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	C.A.	T.O. Máxima (%)	T.P. Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)
Habitação Unifamiliar Habitação Unifamiliar em Série Habitação Coletiva Habitação Uso Institucional Habitação Transitória Comunitário 1 Comunitário 2 – ensino e lazer Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Setorial Indústria Caseira	Comunitário 2 – culto religioso Comunitário 3 Comércio e Serviço Específico Indústria Tipo 1	Comércio e Serviço Geral Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 Uso Agropecuário Uso Extrativista	1 UA / 500 m ²	500	12 (3)	Mín: 0,2 Bás: 1 Máx: 2 (7)	60	25 (4)	2	5	1,50 (1)(2)(5)

Observações:

- (1) Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas
- (2) No caso de construções com altura superior a 14,00 metros será considerada a fórmula $SA = H/6$, onde SA é igual à soma dos afastamentos das divisas laterais e H é igual à altura total da edificação.
- (3) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.
- (4) A taxa de permeabilidade pode ser reduzida em 10% mediante medidas de aproveitamento da água pluvial na edificação e mecanismos de controle de cheias, conforme previsto no Código de Obras e Edificações.
- (5) Para lotes em fundos de vale e áreas de várzea, o recuo mínimo de fundo deverá ser acrescido do distanciamento previsto pela APP.
- (6) A densidade máxima de ocupação será de uma unidade para cada fração de 500m² ou equivalente, com arredondamento para baixo, para fins de atendimento dos decretos estaduais 4.435/2016 e 10.499/2022 ou legislações que o vierem a substituir.
- (7) Com aquisição de Potencial Construtivo.
- (8) Para imóveis onde incidam alguma restrição à ocupação, deverão ser atendidas às exigências constantes no Anexo III da Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
- (9) Todas as atividades ou empreendimentos previstos deverão atender aos requisitos mínimos contidos na Lei Estadual nº 8.935/1989, normas e portarias específicas, bem como ao estabelecido no Decreto nº 10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial das áreas de mananciais de abastecimento público situadas na Região Metropolitana de Curitiba.

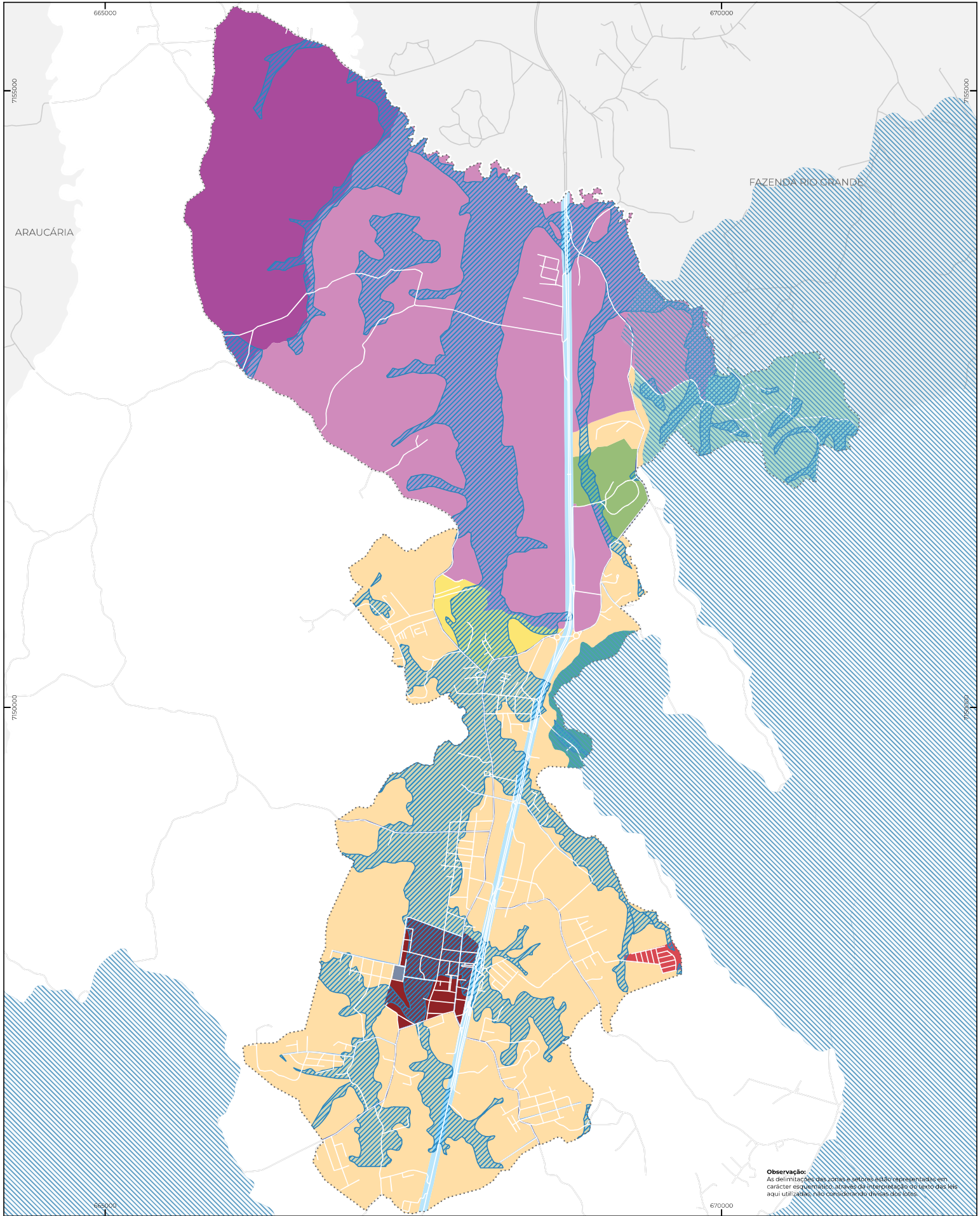
Siglas:

Dens.: Densidade; C.A.: Coeficiente de Aproveitamento; T.O.: Taxa de Ocupação; T.P.: Taxa de Permeabilidade.

ANEXO III – QUADRO DE EXIGÊNCIAS MÍNIMAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS

TIPO DE RESTRIÇÃO	EXIGÊNCIAS MÍNIMAS PARA ELABORAÇÃO DE PROJETOS	
	EDIFICAÇÕES	PARCELAMENTO DO SOLO
FRAGILIDADES AMBIENTAIS, SOLOS ALUVIONARES / EROSÃO, SUSCETIBILIDADES A INUNDAÇÕES OU ALAGAMENTOS, SOLOS COLAPSÍVEIS, BAIXA CAPACIDADE DE SUPORTE	Previamente à elaboração de qualquer projeto de edificação, deverá ser realizado estudo geológico-geotécnico do terreno, devidamente assinado por profissional legalmente habilitado, para avaliação dos riscos resultantes das fragilidades geológicas existentes, orientando demais estudos que devam ser elaborados como sondagens a percussão ou rotativas, necessárias à elaboração do projeto de engenharia. Somente após a elaboração de todos os estudos solicitados pelo profissional, devidamente acompanhado de laudo geológico geotécnico orientativo à elaboração do projeto, o proprietário do imóvel deverá submeter o projeto arquitetônico pretendido à apreciação do órgão competente do município.	Previamente à elaboração de qualquer projeto de parcelamento do solo, deverá ser realizado estudo geológico geotécnico do imóvel, devidamente assinado por profissional legalmente habilitado, para avaliação dos riscos das fragilidades geológicas existentes, orientando demais estudos que devam ser elaborados como sondagens a percussão ou rotativas, necessárias à elaboração do projeto de parcelamento pretendido. Somente após a elaboração de todos os estudos solicitados, devidamente acompanhados de laudo geológico geotécnico orientativo à elaboração do projeto de parcelamento, o proprietário do imóvel deverá submeter a proposta à apreciação do órgão competente do município e demais órgãos estaduais competentes.

ANEXO IV – MAPA DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DA SEDE DE MANDIRITUBA



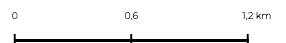
Observação:
As delimitações das zonas e setores estão representadas em caráter esquemático através da intersecção do centro das letras aqui utilizadas, não considerando divisões dos lotes.

LEGENDA

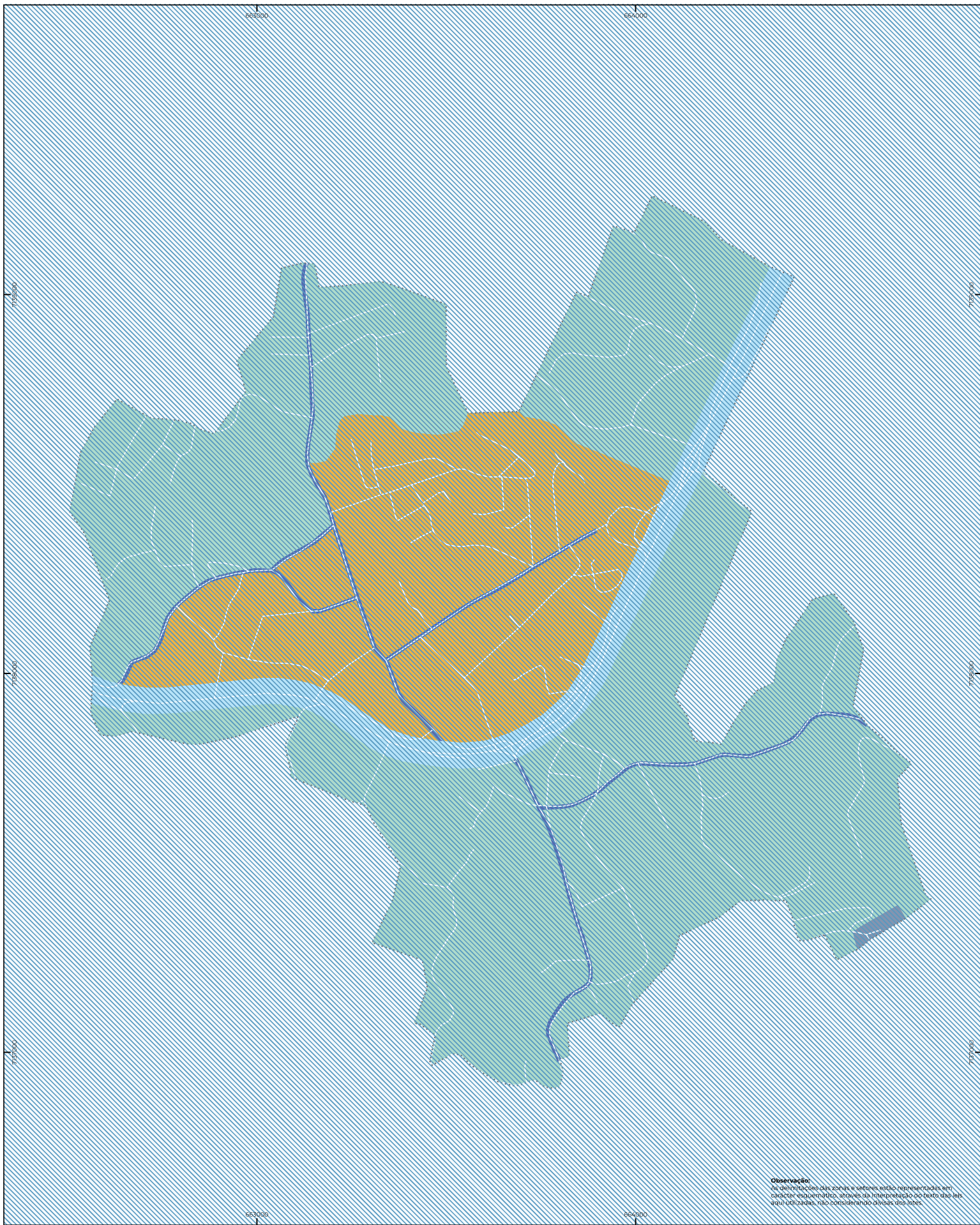
ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR N.º 79/2024

- | | | |
|--|---|---|
| CEMITÉRIO - CEM | ZONA DE SERVIÇO - ZS | ZONA RESIDENCIAL ESPECIAL - ZRE |
| EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 - ECS 1 | SETOR ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - SEIS | SETOR ESPECIAL DE OCUPAÇÃO RESTRITA - SEOR |
| EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 - ECS 2 | ZONA INDUSTRIAL PRIORITÁRIA - ZIP | ÁREA DE MANANCIAL - DECRETO ESTADUAL 4.435/2016 |
| PARQUE MUNICIPAL ÂNGELO ZEGLIN PALÚ - PAZP | ZONA RESIDENCIAL - ZR | |
| ZONA CENTRAL - ZC | ZONA RESIDENCIAL DE MANANCIAL - ZRM | |
| ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL - ZEI | ZONA RESIDENCIAL DO MANANCIAL CURRAL DAS EGUAS - ZRMC | |

Sistema de referência: SIRGAS 2000
Sistema de projeção: UTM 22S
Escala: 1:27.500
Elaboração: Departamento de Urbanismo
Data: setembro/2025



ANEXO V – MAPA DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE AREIA BRANCA DOS ASSIS



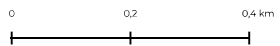
Observação:
As delimitações das zonas e setores estão representadas em caráter esquemático através do entendimento do texto das leis aqui utilizadas, não considerando divisas dos lotes.

LEGENDA

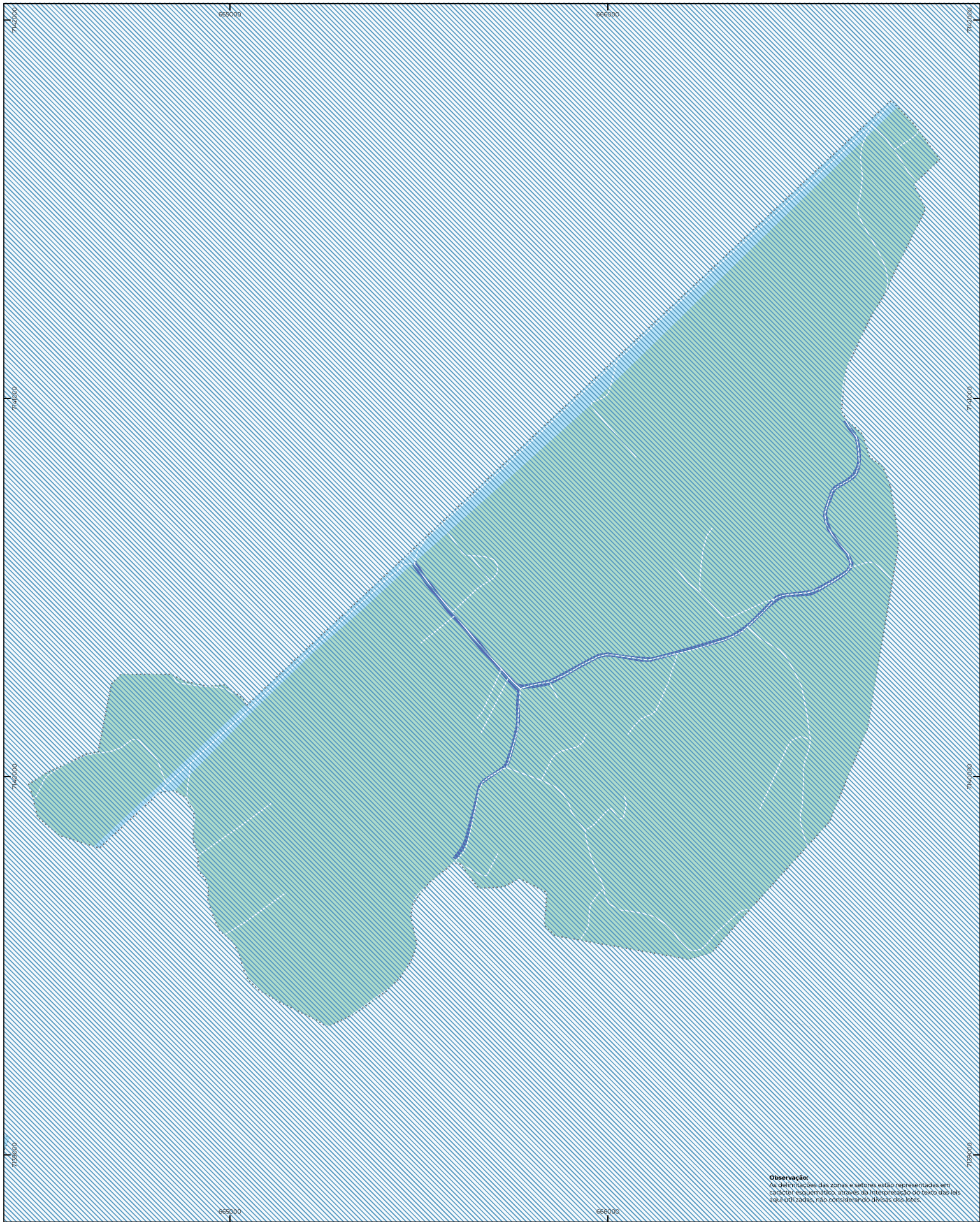
ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR N.º 79/2024

- CEMITÉRIO - CEM
- EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 - ECS 1
- ZONA DE SERVIÇO - ZS
- ZONA DE USO MISTO - ZUM
- ZONA RESIDENCIAL DE MANANCIAL - ZRM
- ÁREA DE MANANCIAL - DECRETO ESTADUAL 4.435/2016

Sistema de referência: SIRGAS 2000
Sistema de projeção: UTM 22S
Escala: 1:9.000
Elaboração: Departamento de Urbanismo
Data: setembro/2025



ANEXO VI – MAPA DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE QUATRO PINHEIROS



Observação:
As delimitações das zonas e setores estão representadas em caráter esquemático através do entendimento do texto das leis aqui utilizadas, não considerando divisas dos lotes.

LEGENDA

ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR N.º 79/2024

- EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 - ECS 1
- ZONA DE SERVIÇO - ZS
- ZONA RESIDENCIAL DE MANANCIAL - ZRM
- ÁREA DE MANANCIAL - DECRETO ESTADUAL 4.435/2016

Sistema de referência: SIRGAS 2000

Sistema de projeção: UTM Z25

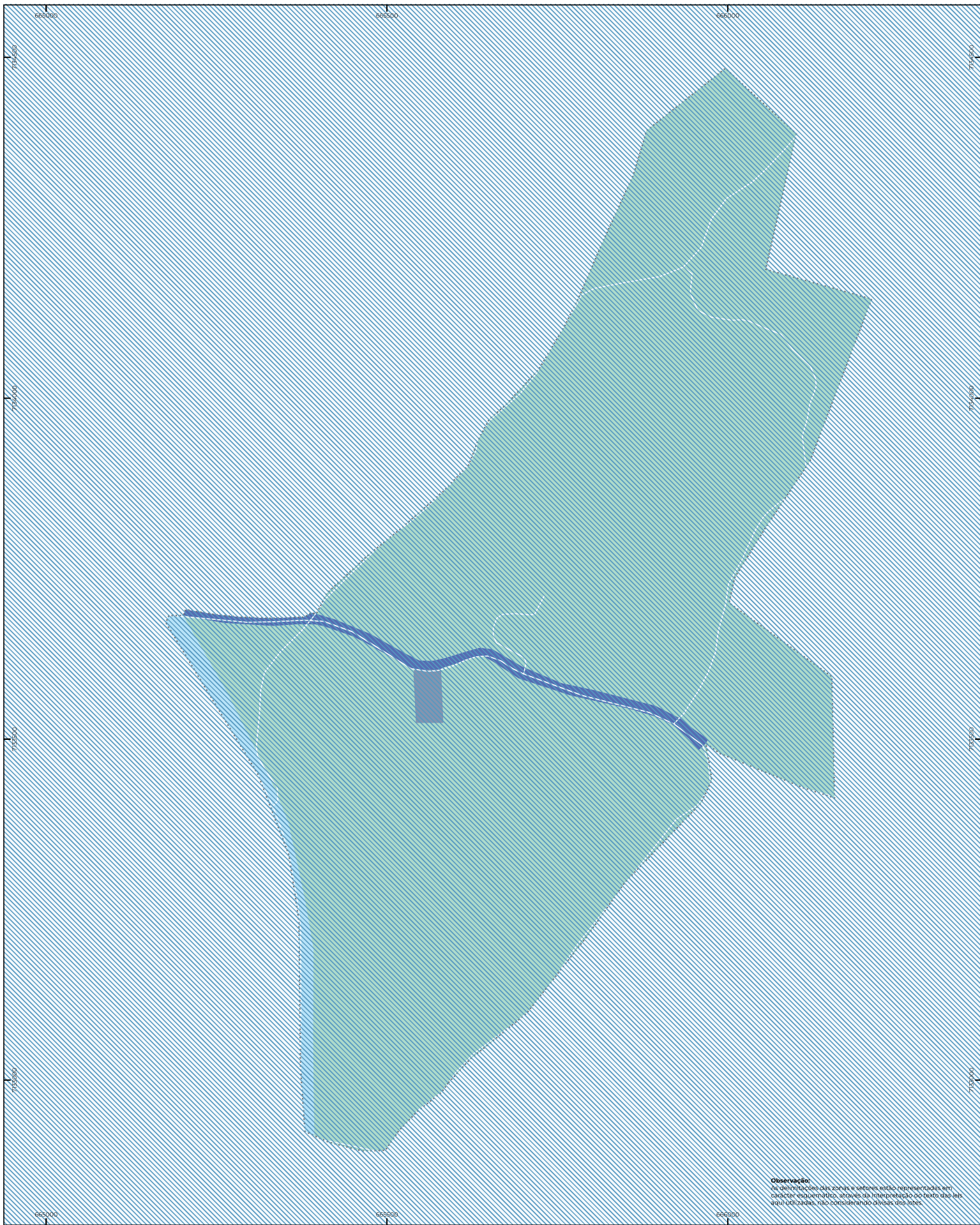
Escala: 1:9.000

Elaboração: Departamento de Urbanismo
Data: setembro/2025

0 0,2 0,4 km



ANEXO VII – MAPA DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DO DISTRITO DE ESPIGÃO DAS ANTAS



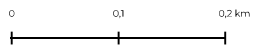
Observação:
As delimitações das zonas e setores estão representadas em caráter esquemático através do entendimento do texto das leis aqui utilizadas, não considerando divisas dos lotes.

LEGENDA

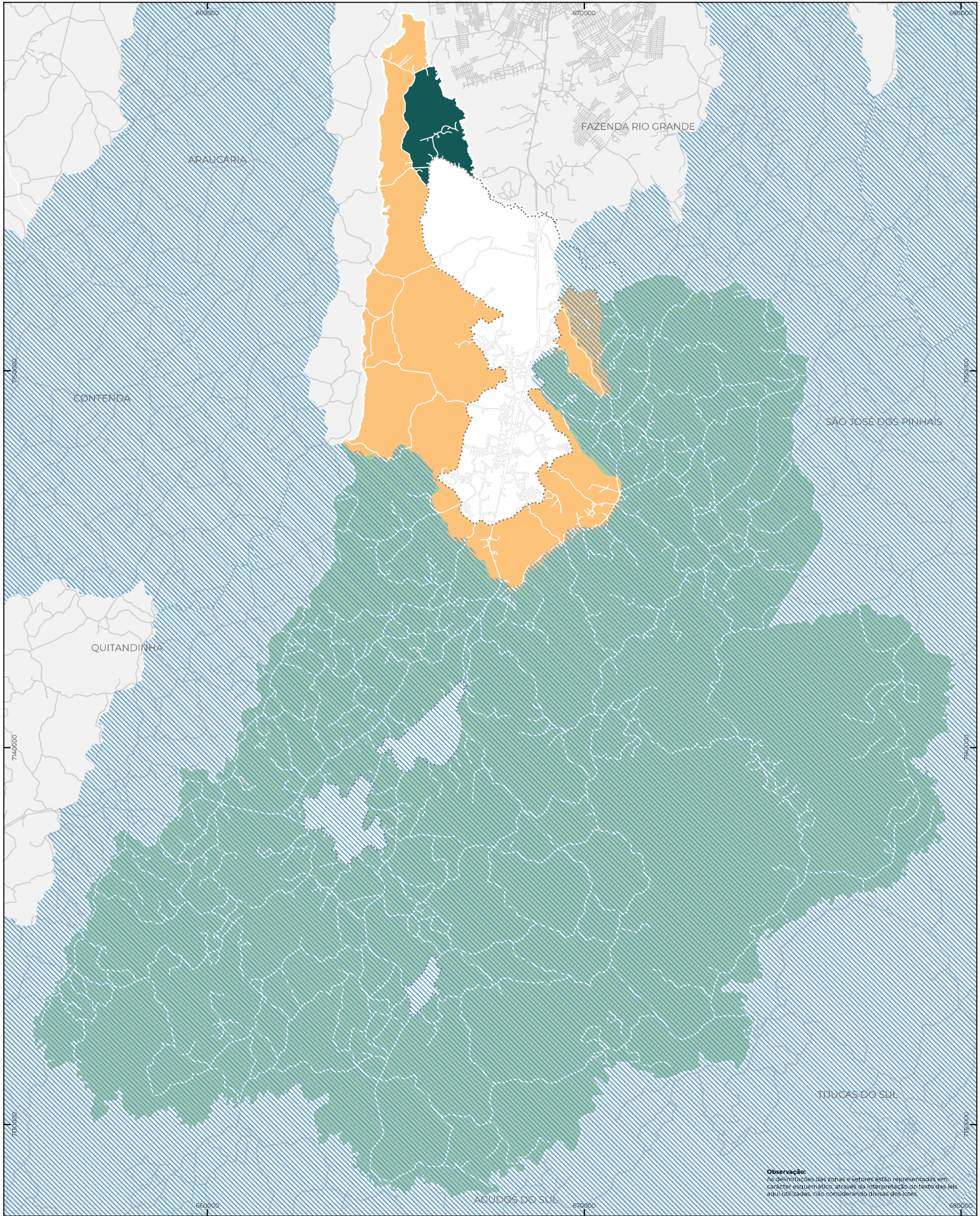
ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR N.º 79/2024

- CEMITÉRIO - CEM
- EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 - ECS 1
- ZONA DE SERVIÇO - ZS
- ZONA RESIDENCIAL DE MANANCIAL - ZRM
- ÁREA DE MANANCIAL - DECRETO ESTADUAL 4.435/2016

Sistema de referência: SIRGAS 2000
Sistema de projeção: UTM Z25
Escala: 1:5.000
Elaboração: Departamento de Urbanismo
Data: setembro/2025



ANEXO VIII – MAPA DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL



Observação:
As delimitações das zonas e setores estão representadas em caráter esquemático através da interpretação do texto das leis aqui utilizadas, não considerando divisas dos lotes.

- LEGENDA**
ZONEAMENTO – LEI COMPLEMENTAR N.º 79/2024
- ZONA URBANA
 - ZONA DE CHACARA
 - ZONA DE EXPANSÃO PRIORITÁRIA
 - ZONA DE PRODUÇÃO RURAL
 - ÁREA DE MANANCIAL - DECRETO ESTADUAL 4.435/2016

Sistema de referência: SIRGAS 2000
Sistema de projeção: UTM 22S
Escala: 1:90.000
Elaboração: Departamento de Urbanismo
Data: setembro/2025

