

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDIRITUBA

PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDIRITUBA
LEI COMPLEMENTAR N.º 96/2025

LEI COMPLEMENTAR N.º 96/2025
DE 16 DE SETEMBRO DE 2025

Súmula: “Altera dispositivos da Lei Complementar n.º 79, de 27 de maio de 2024, e dá outras providências.”

A CÂMARA MUNICIPAL DE MANDIRITUBA, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, PREFEITO MUNICIPAL, sanciono a seguinte LEI COMPLEMENTAR:

Art. 1º Ficam alteradas as disposições expressamente contidas nesta Lei Complementar, conforme os termos infra compreendidos.

Art. 2º Fica alterada a redação do art. 29 da Lei Complementar n.º 79, de 27 de maio de 2024, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“(…)

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.

§ 1º 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.

§ 2º 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.

§ 3º Em todas as edificações de uso habitacional unifamiliar, habitação coletiva, uso de comércio e serviço será obrigatória a 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. 3º Fica alterada a redação do art. 36 da Lei Complementar n.º 79, de 27 de maio de 2024, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“(…)”

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

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

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

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

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

§ 2º 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.

§ 3º 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.

§ 4º 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.

§ 5º 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.

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

§ 7º Os usos comerciais deverão ter acesso de veículos e de pedestres independentes do acesso de uso residencial.

(...)"

Art. 4º Fica alterada a redação do art. 39 da Lei Complementar n.º 79, de 27 de maio de 2024, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“(..."

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:

§ 1º Para o Distrito Sede de Mandirituba:

I - Zona Central - ZC

II - Eixo de Comércio e Serviços 1 - ECS 1

III - Eixo de Comércio e Serviços 2 - ECS 2

IV - Zona Residencial - ZR

V - Zona Residencial Especial - ZRE

VI - Zona Residencial de Manancial - ZRM

VII - Zona Residencial de Manancial do Rio Curral das Éguas - ZRMC

VIII - Zona de Serviço - ZS

IX - Zona Industrial Prioritária - ZIP

X - Zona de Expansão Industrial - ZEI

XI - Parque Municipal Ângelo Zeglin Palu - PAZP

XII - Cemitério - CEM

§ 2º 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

§ 3º 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

§ 4º Para o Distrito de Espigão das Antas:

I - Zona Residencial de Manancial - ZRM

II - Eixo de Comércio e Serviços I - ECS I

III - Zona de Serviço - ZS

IV - Cemitério - CEM

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

- Setor Especial de Ocupação Restrita - SEOR
- Setor Especial de Interesse Social - SEIS
- Setor Especial de Recuperação Urbana - SERU
- Setor Especial de Preservação Permanente - SEPP

§ 6º 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 Complementar.

§ 7º 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.

§ 8º 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.

§ 9º 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 Complementar, será adotado para todo o lote os parâmetros e usos da zona que abrange a maior parte deste lote.

(...)"

Art. 5º Fica alterada a redação do art. 77 da Lei Complementar n.º 79, de 27 de maio de 2024, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“(..."

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, mesmo quando descobertos, exceto nos casos de vias internas de condomínios fechados.

(...)"

Art. 6º Fica alterada a Tabela 07, 10 e 11 do Anexo I da Lei Complementar n.º 79, de 27 de maio de 2025.

Art. 7º As demais disposições constantes e vigentes da Lei Complementar n.º 79, de 27 de maio de 2024, permanecem inalteradas.

Art. 8º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Mandirituba, 16 de setembro de 2025.

FELIPE CLAUDINO MACHADO

Prefeito Municipal

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (7)							
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade 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 sobrescreve			Correspondentes à Zona, Eixo ou Setor sobre o qual o SEOR se sobrescreve	Correspondentes à Zona, Eixo ou Setor sobre o qual o SEOR se sobrescreve	Min: - Bás: 1 Máx: -	50, ou o mais restritivo	30, ou o mais restritivo (4)	2	5	1,5 (1)(2)(5)

Obs.:

- 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.

(6) 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 registrados; 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.

(7) 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.

(8) 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.

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (1)								
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%) (4)	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)	Min: - Bás: 1 Máx: -	60	25	4	15	soma=7,0	

Obs.:

(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.

PARÂMETROS DE USOS			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO								
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	PROIBIDOS	Lote Mínimo (m ²)	Testada Mínima (m)	Coefficiente de Aproveitamento	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Altura Máxima (nº pav.)	Recuo Frontal (m)	Afastamento das Divisas (m)	
Indústria Tipo 1 Indústria Tipo 2 Indústria Tipo 3 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)	Min: - Bás: 1 Máx: -	50	60	4	15	5	

Obs.:

(1) Para os lotes de esquina a testada mínima do lote será acrescida de 5,00 metros.

Publicado por:
Maria Eduarda de Oliveira
Código Identificador:3C458DAF

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 19/09/2025. Edição 3367

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>