

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA  
ESTADO DO PARANÁ

LEI Nº 94/2007



**Súmula:** Dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de MAUÁ DA SERRA, Estado do Paraná, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de MAUÁ DA SERRA, estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

**CAPÍTULO I**

**DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** - Esta lei tem por finalidade reger o zoneamento, o uso e a ocupação do solo do perímetro urbano do município de Mauá da Serra.

**Art. 2º** - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- . Na concessão de alvarás de construção;
- I. Na concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- II. Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- III. Na urbanização de áreas e;
- IV. No parcelamento do solo.

Parágrafo único: A concessão de alvará para construir, reformar, ou ampliar obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidas nesta Lei.

**SEÇÃO I - DOS OBJETIVOS**

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

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

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

*HW*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA**  
**ESTADO DO PARANÁ**

II. 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;

III. Promover por meio de um regime urbanístico adequado, a qualificação do ambiente urbano;

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

V. Compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infra-estrutura.

**SEÇÃO II - DEFINIÇÃO DE TERMOS**

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

**§ 1º** - Dos termos gerais:

Alvará de Construção: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;

I. Alvará de Localização e Funcionamento: Documento expedido pela Prefeitura que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulamentação por Lei;

II. Faixa de Proteção: Faixa paralela a um curso d'água, medida a partir da sua margem e perpendicular a esta, destinada a proteger as espécies vegetais e animais desse meio. Esta faixa é variável e é regulamentada pelas leis Federal, Estadual e Municipal relativas à matéria;

III. Regime Urbanístico: Conjunto de medidas relativas a uma determinada zona que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à rua e ao entorno.

IV. Conselho Municipal: Grupo de pessoas representativas, indicadas por suas associações e ou entidades como: Associação dos Bairros, Associação da Indústria e Comércio, Vigilância Sanitária, Câmara de Vereadores, Sindicatos, Departamento de Obras e outras entidades existentes no Município como um todo.

V. Estudo de Impacto de Vizinhança: Compreende a análise dos impactos gerados, positivos e negativos, na implantação de empreendimentos dentro do perímetro urbano quanto ao adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte coletivo, a ventilação e iluminação, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural.

VI. EIA / RIMA - Estudo de Impacto Ambiental / Relatório de Impacto Ambiental: É um dos instrumentos da política Nacional do Meio Ambiente e foi instituído pela RESOLUÇÃO CONAMA N.º 001/86, de 23/01/1986. Atividades utilizadoras de Recursos Ambientais consideradas de significativo potencial de degradação ou poluição dependerão do Estudo Prévio de Impacto Ambiental

HW

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA**  
**ESTADO DO PARANÁ**

(EIA) e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) para seu licenciamento ambiental.

Faixa de Domínio: área contígua às vias de tráfego e às redes de infra-estrutura, onde é vedada a construção. Estas áreas são destinadas ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos.

Medidas Mitigadoras: Procedimentos a serem adotados para reduzirem o impacto negativo da instalação de atividades.

Infra-estrutura básica: Equipamentos urbanos de escoamento de águas pluviais, iluminação pública, rede de esgoto sanitário, de abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar, vias de circulação e pavimentação.

§ 2º - Zoneamento é a divisão da área do Perímetro Urbano da Sede do Município, em zonas para as quais são definidos os usos e os parâmetros de ocupação do solo nos termos dos critérios urbanísticos e ambientais desejáveis.

Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona, sendo esses usos definidos como:

) Permitted: Compreendem as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona em que se situam.

) Permissíveis: Compreendem as atividades cujo grau de adequação a zona em que se situam depende de análise prévia do conselho municipal de urbanismo ou regulamentação específica para cada caso.

) Proibidos: Compreendem atividades que são consideradas nocivas, perigosas, incômodas e/ ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona em que se situam.

Ocupação do Solo, é a maneira que a edificação ocupa o lote, em função das normas e parâmetros urbanísticos incidentes sobre os mesmos, que são:

) **Lote mínimo:** é a área mínima permitida para um lote em uma determinada zona.

) **Testada Mínima:** é a medida mínima permitida para o lote em sua largura, voltada para a via pública.

) **Coefficiente de Aproveitamento:** Determina o potencial construtivo do lote. É a relação entre a área do lote e a área total construída

) **Número de Pavimentos:** Corresponde à altura máxima permitida para a edificação em uma determinada zona.

) **Recuos:** São os afastamentos obrigatórios da edificação com as divisas do lote (fundos e laterais) e com a frente do mesmo

) **Taxa de Ocupação Máxima:** É a relação entre a área do lote e a ocupação da edificação no terreno. Corresponde ao percentual máximo da área do lote que pode ser ocupado pela projeção da edificação.

) **Taxa de Permeabilidade mínima:** É o percentual mínimo da área de um lote que deve permanecer permeável.

§ 3º - Das Zonas, seguindo o uso predominante:

Zona de Uso Industrial 1 – ZUI 1

*HW*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA**  
**ESTADO DO PARANÁ**

*Definição:* correspondem às áreas de ocupação destinada preferencialmente ao uso industrial correspondente aos níveis 4 e 5

*Objetivos:* aproveitar a facilidade de acesso e escoamento da produção através da BR 376, e ainda regularizar a ocupação industrial já existente de maneira a minimizar os conflitos de usos e, também, considerando entre outros fatores, a direção predominante do vento, manter afastadas as indústrias potencialmente mais poluitivas.

. Zona de Uso Industrial 2 – ZUI 2

*Definição:* correspondem às áreas de ocupação destinada preferencialmente ao uso industrial correspondente ao nível 4

*Objetivos:* aproveitar a facilidade de acesso e escoamento da produção através da BR 376 e da RFFSA, e ainda regularizar a ocupação industrial já existente de maneira a minimizar os conflitos de usos, considerando a proximidade com as áreas residenciais já implantadas.

. Zona de Comércio e Serviços – ZCS

*Definição:* correspondem às áreas de ocupação prioritária de uso de comércio e serviço correspondentes ao nível 3. Abrange os lotes que possuem frente para a BR. 376.

*Objetivos:* Reforçar o uso de comércio e serviços já existente ao longo da rodovia.

. Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1

*Definição:* corresponde aos lotes que possuem frente para a Av. Jamil Assad Jamus e para as vias Curitiba e 69, além da área de entorno da praça da Capela São Pedro, com lotes de 300m<sup>2</sup>. Os parâmetros de ocupação destas áreas prevêm maior adensamento.

*Objetivos:* Otimizar a infra-estrutura municipal existente e consolidar a área central municipal, permitindo uma maior ocupação destas áreas por meio da verticalização.

. Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2

*Definição:* corresponde às áreas urbanas destinadas ao uso misto, com lotes mínimos de 300 m<sup>2</sup> e parâmetros de ocupação que permitam adensamento..

*Objetivos:* Promover a consolidação das zonas razoavelmente infra-estruturadas próximas à área central.

. Zona de Uso Misto 3 – ZUM 3

*Definição:* corresponde às áreas de ocupação urbana mais recente destinadas ao uso misto, com parâmetros de ocupação mais restritivos, privilegiando a horizontalidade.

Hw

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA  
ESTADO DO PARANÁ**

*Objetivo:* Manter a preocupação com a otimização do solo urbano, controlando a verticalização desta zona com vistas a minimizar a geração de tráfego nas vias locais.

**Zona de Interesse Social – ZIS**

*Diretrizes:* são aquelas destinadas às áreas já ocupadas por empreendimentos habitacionais de caráter social, e às áreas destinadas à promoção da habitação popular, inseridas em programas habitacionais municipais, estaduais ou federais.

*Objetivo:* Viabilizar a implantação de política habitacional municipal e de programas habitacionais destinados à população de baixa renda.

**Zona de Fragilidade Ambiental - ZFA**

*Definição:* correspondem às áreas de topografia acidentada e às áreas de influência de erosões. O uso e ocupação dos terrenos atingidos pelas áreas de influência das erosões fica condicionado a um estudo geotécnico de contenção deste fenômeno geológico. Este estudo deverá ser promovido pelo poder público municipal, e deverá sofrer posterior avaliação do órgão ambiental Estadual competente. O uso e a ocupação das demais áreas de topografia acidentada, ficam condicionados a avaliação do órgão municipal competente quanto às restrições impostas por lei Federal (declividades iguais ou superiores a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades e terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação).

*Objetivo:* Conservar os recursos naturais e controlar a ocupação mantendo a qualidade de vida da população e assegurando o controle dos processos erosivos que influenciam a área urbana municipal.

**Zona de Preservação Permanente - ZPP**

*Definição:* corresponde às áreas de preservação permanente as florestas e demais formas de vegetação natural, situadas:

a) ao longo dos rios ou de outro qualquer curso d'água, em faixas marginal além do leito maior sazonal medida horizontalmente (calha alargada ou maior do corpo d'água ocupada nos períodos de cheia), cuja largura mínima seja:

- de 30 (trinta) metros para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

- de 50 (cinquenta) metros para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados "olhos d'água", qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

HW

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA**  
**ESTADO DO PARANÁ**

e) nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45° equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) nas demais áreas previstas pela legislação federal e estadual vigentes.

Objetivo: preservar e recuperar os corpos d'água e áreas ambientalmente frágeis, visando manter o equilíbrio de todo o ecossistema da região, além de configurar importante refúgio para a fauna local.

**§ 4º - Das Atividades:**

**Habitação:**

- Unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- Coletiva: edificação destinada a servir de moradia a mais de uma família, em unidades autônomas, podendo ser vertical (prédio de apartamentos) ou horizontal (condomínios horizontais e edificações geminadas)

**Comercial, de serviços, industrial e agrícola, classificados em:**

- De nível 1, correspondentes aos usos comerciais, de serviços e industriais considerados de baixíssimo impacto com as seguintes características:
  - podem ser desenvolvidos na unidade habitacional;
  - não geram fluxo de veículos ou de público;
  - seu funcionamento é restrito a um licenciamento sanitário e ambiental, quando necessário;
  - possuem área útil principal de até 30m<sup>2</sup>.
- De nível 2, correspondem aos usos comerciais, de serviços e industriais considerados de baixo impacto com as seguintes características:
  - são desenvolvidas em unidades de pequeno porte;
  - seu uso é compatível com a vizinhança do uso residencial e com o meio ambiente urbano;
  - seu funcionamento dependerá de licenciamento sanitário e ambiental e deverá atender às normas edilícias e urbanísticas específicas;
- De nível 3, correspondem aos usos comerciais e de serviços considerados de médio impacto com as seguintes características:
  - são desenvolvidas em unidades de pequeno, médio e grande porte;
  - seu uso é compatível com a vizinhança do uso residencial e com o meio ambiente urbano, não sobrecarregando o sistema viário local;
  - seu funcionamento dependerá de licenciamento sanitário e ambiental e deverá atender às normas edilícias e urbanísticas específicas. Ainda, deverá ser submetido a consulta prévia dos órgãos responsáveis pelo meio ambiente e circulação viária.;
- De nível 4, correspondem aos usos comerciais, de serviços e industriais considerados de alto impacto com as seguintes características:
  - são desenvolvidas em unidades de pequeno, médio e grande porte;
  - seu uso é compatível com a vizinhança do uso residencial e com o meio ambiente urbano, sofrendo as restrições ambientais, viárias e de concentração de uma mesma atividade, a cargo do órgão municipal competente;

Hw

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA**  
**ESTADO DO PARANÁ**

– seu funcionamento dependerá de licenciamento sanitário e ambiental e deverá atender às normas edilícias e urbanísticas específicas. Ainda, o licenciamento das atividades deverá ser submetido a um Estudo de Impacto Ambiental e/ou Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança, quando for o caso.

• De nível 5, correspondem aos usos industriais considerados de altíssimo impacto com as seguintes características:

– são desenvolvidas em unidades de pequeno, médio e grande porte;

– Possuem alto grau de restrições, como ambientais e viárias, a serem definidas pelo órgão municipal competente;

– seu funcionamento dependerá de licenciamento sanitário e ambiental e deverá atender às normas edilícias e urbanísticas específicas. Ainda, o licenciamento das atividades deverá ser submetido a um Estudo de Impacto Ambiental, quando for o entendimento do órgão ambiental estadual.

**Art. 5º** – As atividades estão enquadradas nos usos comercial, de serviços, industrial e agrícolas, de níveis 1, 2, 3, 4 e 5, de acordo com o anexo 07 desta Lei.

**Art.6º** – Os usos permitidos por zona estão estabelecidos no Quadro de Usos no anexo 03 desta Lei - TABELA DE PARÂMETROS DE USOS DO SOLO URBANO.

Parágrafo único: Novas atividades que surgirem serão analisadas e enquadradas nos usos conforme similaridade de funcionamento e ou processo produtivo com aquelas previstas no Enquadramento dos Usos no anexo 06 desta Lei, sendo ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo, quando não for possível verificar a citada similaridade.

**CAPÍTULO II**

**DO ZONEAMENTO**

**Art. 7º** - A área do Perímetro Urbano da Sede do Município de Mauá da Serra, conforme o Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas:

- . Zona de Preservação Permanente – ZPP
- . Zona de Fragilidade Ambiental - ZFA
- . Zona de Interesse Social – ZIS
- . Zona de Uso Misto 1 – ZUM 1
- . Zona de Uso Misto 2 – ZUM 2
- . Zona de Uso Misto 3 – ZUM 3
- . Zona de Comércio e Serviços – ZCS
- . Zona de Uso Industrial 1 – ZUI 1
- . Zona de Uso Industrial 2 – ZUI 2

*Hw*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA**  
**ESTADO DO PARANÁ**

§ 1º - As zonas são delimitadas por limites do Perímetro Urbano, rios, vias e por divisas de lotes conforme mapa do anexo 05 - MAPA DE ZONEAMENTO desta Lei.

§ 2º - Quando um lote localizar-se em mais de uma zona de uso, será adotada como oficial aquela onde o imóvel apresentar maior porção, exceto:

Nas ZFA e ZPP, hipóteses em que os usos e os parâmetros de ocupação serão utilizados proporcionalmente a cada parcela do terreno de acordo com o respectivo zoneamento. Assim, o limite destas zonas dentro do lote será definido por meio de levantamento topográfico a cargo do empreendedor e posterior vistoria do órgão ambiental competente;

Parágrafo Único. Em caso de o imóvel apresentar porções idênticas em mais de uma zona de uso, com exceção das zonas citadas no § 2º do Art.7º, poderá o proprietário adotar a que melhor lhe convier.

**CAPÍTULO III**

**DA PROTEÇÃO DOS FUNDOS DE VALE**

**Art. 8º** - Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas preservação permanente indicadas no mapa de zoneamento e aplicadas as definições do Código Florestal Brasileiro

**Parágrafo único** - Nos cursos d'água canalizados ou retificados dever-se-á prever uma faixa não edificável de, no mínimo, 5 (cinco) metros para cada lado das margens.

**CAPÍTULO IV**

**DA CLASSIFICAÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

**Art. 9º** - Ficam classificados e relacionados os usos do solo, para implantação do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Perímetro Urbano da Sede do Município de Mauá da Serra.

§ 1º - Quanto às atividades:

Habitação:

) Unifamiliar - é a edificação destinada a servir de moradia para uma só família.

) Coletiva - é a edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família, contendo duas ou mais unidades autônomas e partes de uso comum, podendo ser horizontal (01 ou 02 pavimentos) ou vertical (acima de 03 pavimentos).

) Geminada: é a habitação unifamiliar contígua a outra de uso similar, a qual está separada por uma parede ou outro elemento comum. Caracteriza-se como agrupamento residencial.

Comércio;

Serviço;

*Hw*

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA  
ESTADO DO PARANÁ**

- . Indústria;
- . Agropecuária.

§ 2º - Quanto à sub-classificação hierárquica de comércio, serviço, indústria e agropecuário:

- . Nível 1
- . Nível 2
- . Nível 3
- . Nível 4
- . Nível 5

**Art. 10** - A aprovação das atividades geradoras de impacto sonoro, atmosférico, visual, e outros, localizadas dentro do perímetro urbano terão sua aprovação condicionada à aprovação de um EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança feito pelo empreendedor conforme indicação dos níveis no anexo 07 desta Lei.

**CAPÍTULO V**

**DOS CONDOMÍNIOS**

**Art. 11** - Será permitida a implantação de condomínios urbanísticos, na forma da lei federal aplicável, respeitados os parâmetros urbanísticos estabelecidos nesta lei, na lei de Parcelamento do Solo Urbano e no Código de Obras.

**Art. 12** - Os condomínios urbanísticos deverão observar os parâmetros de intensidade de ocupação próprios de sua zona, entendendo-se que os índices aplicam-se ao terreno como um todo e não à cada uma das frações ideais condominiais.

**Art. 13** – Os condomínios deverão realizar a doação de percentual de áreas institucionais conforme previsto na Lei de Parcelamento do Solo.

**Parágrafo único** – as exigências em relação à altura máxima das edificações e afastamentos aplicam-se, no que couber, tanto às edificações que compõem o condomínio, como entre estas e os terrenos vizinhos.

**CAPÍTULO VI**

**DEFINIÇÃO DOS PARÂMETROS DA OCUPAÇÃO DO SOLO  
URBANO**

**Art. 14** - O uso do solo da sede do município de Mauá da Serra será autorizado mediante a expedição de alvará de construções e/ou alvará de localização e funcionamento, e deve seguir a tabela de usos no anexo 03.

**Art. 15** - As edificações nos lotes deverão ocupar área e espaço segundo as condicionantes definidas na tabela de parâmetros de ocupação do solo, anexo 04 desta Lei:

Hw

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ DA SERRA**  
**ESTADO DO PARANÁ**

§ 1º: Fica criado o Conselho Municipal de Urbanismo para fins de acompanhamento do Plano de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 2º: O Conselho Municipal de Urbanismo será composto por representantes do Poder público Municipal e da sociedade civil e deverá ser regulamentado, indicando seus representantes e competências, em legislação posterior.

**CAPÍTULO VII**

**DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA**

**Art. 16 -** Os projetos de implantação de obras ou equipamentos, de iniciativa pública ou privada, que tenham, nos termos da lei, significativa repercussão ambiental ou na infra-estrutura urbana, deverão vir acompanhados de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

§ 1º - Cópia do estudo de impacto de vizinhança será fornecida gratuitamente quando solicitada aos moradores da área afetada e suas associações.

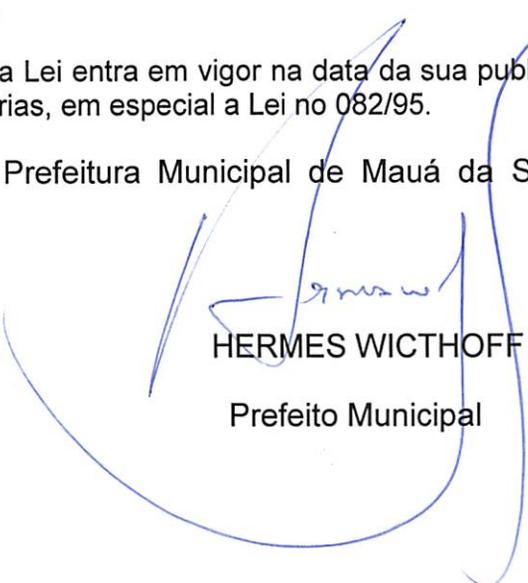
§ 2º - Fica assegurado ao órgão público competente a realização de audiência pública, antes da decisão final sobre o projeto, sempre que requerida, na forma da lei, pelos moradores e associações mencionadas no parágrafo anterior."

**Art. 17 -** É considerado conteúdo mínimo do EIV:

- a caracterização do projeto (finalidade e dimensões do projeto e do terreno);
  - a delimitação da vizinhança (área de influência do projeto);
  - a caracterização do uso e ocupação do solo, da paisagem urbana, do sistema viário e do bano, do sistema viário e do tráfego, e dos equipamentos de infra-estrutura (água, esgoto, energia elétrica, drenagem de águas pluviais) da vizinhança;
  - a avaliação do impacto do empreendimento sobre a vizinhança;
- e
- a proposição de medidas corretivas ou compensatórias dos efeitos não desejados.

**Art. 18 -** Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação revogando todas as disposições contrárias, em especial a Lei no 082/95.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mauá da Serra, em 24 de dezembro de 2007.

  
HERMES WICTHOFF

Prefeito Municipal