ANEXO III – ANTEPROJETO DE LEI DE LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO DE MIRASELVA/PR

ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSIÇÕES INICIAIS 1

TÍTULO II ZONEAMENTO URBANO 2

CAPÍTULO I ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (ZPR) 3
CAPÍTULO II ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (ZEIS) 4
CAPÍTULO III ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZDE) 4
CAPÍTULO IV CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO (CUD) 5
CAPÍTULO V ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU) 5
CAPÍTULO VI ZONA DE USO INSTITUCIONAL (ZUI) 6
CAPÍTULO VII ZONA DE ESPAÇOS LIVRES (ZEL) 6

TÍTULO III USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 7

CAPÍTULO I PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO 7
CAPÍTULO II PARÂMETROS DE USO DO SOLO 10

TÍTULO IV RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES E PENALIDADES 13

TÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS 15

ANEXO I – MAPA ZONEAMENTO URBANO 17

ANEXO II – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O ZONEAMENTO URBANO DE MIRASELVA 1

ANEXO III – DESCRITIVO CATEGORIA DE USO NÃO RESIDENCIAL 1

ANEXO IV – DEFINIÇÕES 1

LEI COMPLEMENTAR Nº __ DE ___ DE _____ DE 2021.

SÚMULA: Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do município de Miraselva e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MIRASELVA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

TÍTULO I
DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º - A presente lei regula o uso e a ocupação do solo urbano do município de Miraselva, por meio da compartimentação da Macrozona Urbana (MZU), instituída pela revisão do Plano Diretor Municipal, definindo parâmetros e instrumentos aplicáveis para cada porção do território.

Art. 2º - Para assegurar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, o zoneamento de Miraselva se constituirá como importante ferramenta para o ordenamento da área urbana, com os seguintes objetivos:

I. Simplificar a leitura e o entendimento da legislação urbanística, prevendo zonas de uso e ocupação condizentes às especificidades de cada porção do território, priorizando a diversidade de usos e o desenvolvimento sustentável;

II. Controlar o adensamento populacional e a distribuição de atividades econômicas de acordo com a capacidade da infraestrutura urbana e as condições de ocupação existente, de modo a evitar incômodos ao uso residencial;

III. Orientar os investimentos públicos e de serviços e equipamentos urbanos e coletivos, de modo a promover a justiça social e a equidade territorial;

IV. Valorizar e qualificar os espaços públicos presentes na área urbana;

V. Disciplinar a ocupação de atividades no município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da vizinhança, garantindo a qualidade ambiental e de vida da população.

Art. 3º - As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente pela gestão pública e sociedade civil para:

I. Concessão de alvarás de construção

II. Concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;

III. Execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

IV. Urbanização de áreas;

V. Parcelamento do solo.

Art. 4º - São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

I. Anexo I – Mapa Zoneamento Urbano;

II. Anexo II – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento Urbano de Miraselva;

III. Anexo III – Descritivo categoria de uso não residencial; e

IV. Anexo IV – Definições.

TÍTULO II
ZONEAMENTO URBANO

Art. 5º - A Macrozona Urbana (MZU), instituída pelo Plano Diretor Municipal, fica subdivida em zonas de uso e ocupação do solo, que se classificam em:

I. Zona Predominantemente Residencial (ZPR);

II. Zona de Especial Interesse Social (ZEIS);

III. Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);

IV. Corredor de Uso Diversificado (CUD);

V. Zona de Expansão Urbana (ZEU);

VI. Zona de Uso Institucional (ZUI); e

VII. Zona de Espaços Livres (ZEL).

§ 1º - A delimitação do zoneamento consta no **Anexo I – Mapa Zoneamento Urbano**, sendo constituída por polígonos e linhas que percorrem vias de circulação (existentes e projetadas), logradouros públicos, acidentes naturais e divisas de lotes ou glebas.

§ 2º - Caso o lote ou a gleba esteja situado em duas ou mais zonas distintas, aplicar-se-á o regime urbanístico previsto para a zona de uso e ocupação do solo em que se encontrar a maior parte do lote.

§ 3º - Os parâmetros de uso e ocupação do solo de cada zona estão dispostos no **Anexo II – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento Urbano de Miraselva.**

CAPÍTULO I
ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL (ZPR)

Art. 6º - A Zona Predominantemente Residencial (ZPR) corresponde à área urbana consolidada, caracterizada pela forte presenta do uso residencial, com pontos isolados de comércio e serviços e alto índice de atendimento de água, coleta de resíduos sólidos e iluminação pública.

Art. 7º - A ZPR é destinada predominantemente ao uso residencial a e aos serviços de apoio à moradia, com baixa densidade habitacional, admitindo atividades econômicas compatíveis ao uso residencial, cujos objetivos são:

I. Preservar as baixas densidades, com predomínio do uso residencial, estabelecendo parâmetros de uso e ocupação do solo, adequados ao padrão de urbanização existente;

II. Fomentar a diversidade de usos, compatíveis com o residencial;

III. Manter os altos índices de atendimento de água, coleta de resíduos sólidos, iluminação pública e da oferta de equipamentos públicos;

IV. Garantir investimentos para implantação do sistema de esgotamento sanitário;

V. Promover programas e ações que estimulem a circulação dos modos de transporte ativo (a pé e bicicleta), além da criação de rotas acessíveis e cicláveis.

CAPÍTULO II
ZONA DE ESPECIAL INTERESSE SOCIAL (ZEIS)

Art. 8º - A Zona de Especial Interesse Social (ZEIS) é composta por área vazia localizadas no Perímetro Urbano, destinada à implantação de empreendimentos de Habitação de Interesse Social, em quaisquer das suas modalidades ou linhas de financiamento, cujos objetivos são:

I. Garantir a reserva de áreas voltadas à consecução de políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda;

II. Prever o amplo atendimento de infraestrutura básica (saneamento ambiental e iluminação pública) e equipamentos sociais, notadamente de educação infantil;

III. Atender à demanda habitacional existente no território, mediante ações articuladas do Poder Público.

CAPÍTULO III
ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO (ZDE)

Art. 9º - A Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) abrange as áreas urbanas destinadas à manutenção, expansão, incentivo e desenvolvimento de atividades econômicas geradoras de maiores incômodos ao uso residencial, cujos objetivos são:

I. Alocar os usos industriais em áreas com bom acesso e infraestrutura logística e de transporte, às margens da PR-534, de forma a garantir o escoamento eficaz da produção; e

II. Estimular a diversificação da economia local, articulada ao Programa de Desenvolvimento – PRODEM e à implantação de Distrito Industrial; e

III. Prever a implantação de infraestrutura básica para atendimento do novo Distrito Industrial de Miraselva.

CAPÍTULO IV
CORREDOR DE USO DIVERSIFICADO (CUD)

Art. 10 - O Corredor de Uso Diversificado (CUD) é composto pelas principais vias do município, as quais se constituem tanto como eixos de entrada da cidade quanto como corredores comerciais e de equipamentos públicos, impactando no tráfego e na sua importância local, cujos objetivos são:

I. Promover usos diversificados integrados ao sistema viário principal de Miraselva;

II. Conformar eixos de centralidade linear, distribuídos ao longo do território urbano municipal, de forma a resguardar os miolos de quadra e os usos residenciais; e

III. Aproveitar os principais eixos de deslocamento e acesso para incentivar os transportes ativos (a pé e bicicleta).

Art. 11 - O CUD é composto pelas seguintes vias:

I. Rua Arlindo Arali (toda a extensão);

II. Av. Dona Madalena (toda a extensão);

III. Av. Papa João XXIII (toda a extensão);

IV. Rua Deputado Olavo Ferreira (entre a Rua São Paulo e a Av. Florestópolis);

V. Rua São Paulo (entre a Rua Deputado Olavo Ferreira e a Rua Vereador Geraldo de Paula Faria)

Parágrafo único - Os lotes ou glebas com tesada para os logradouros públicos descritos no *caput* obedecerão aos critérios definidos pelo CUD.

CAPÍTULO V
ZONA DE EXPANSÃO URBANA (ZEU)

Art. 12 - A Zona de Expansão Urbana (ZEU) Compreende grandes glebas desocupadas ou com atividades rurais, destinadas à expansão urbana, sendo caraterizada pela proximidade da infraestrutura instalada, cujos objetivos são:

I. Promover reserva de área para expansão urbana, garantindo a continuidade da malha ocupada e o respeitando as condicionantes ambientais existentes;

II. Ordenar e direcionar o crescimento urbano de forma sustentável, com foco no modelo da cidade compacta; e

III. Condicionar a ocupação urbana à instalação de infraestrutura, equipamentos públicos, espaços livres de lazer e áreas verdes, em consonância com as diretrizes dos demais planos setoriais, de modo a garantir a qualidade de vida dos novos moradores.

CAPÍTULO VI
ZONA DE USO INSTITUCIONAL (ZUI)

Art. 13 - A Zona de Uso Institucional (ZUI) engloba as atividades da administração pública, como os equipamentos de educação, saúde, assistência social e energia elétrica, o cemitério, o paço municipal e a câmara de vereadores, além das atividades religiosas, cujo objetivo é viabilizar projetos voltados à conexão dos espaços livres, através de rotas acessíveis.

CAPÍTULO VII
ZONA DE ESPAÇOS LIVRES (ZEL)

Art. 14 - A Zona de Espaços Livres (ZEL) compreende os espaços públicos e áreas livres de lazer, com a predominância de elementos naturais e/ou alta permeabilidade do solo, cujos objetivos são:

I. Ampliar a arborização urbana e a permeabilidade do solo nos espaços públicos e nas áreas livres de lazer, melhorando o microclima e a drenagem do entorno; e

II. Viabilizar projetos voltados à conexão dos espaços livres, com foco no pedestre e no ciclista;

III. Implantar projetos sociais de apropriação do espaço urbano, que aliem atividades escolares, da terceira idade, além de cooperação público-privada, como Projeto Hortas Urbanas e Adote uma Praça.

TÍTULO III
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 15 - Ficam estabelecidos parâmetros urbanísticos para as Zonas Urbanas, com vistas a controlar e dirigir o uso e ocupação do solo, em conformidade com os objetivos estabelecidos para cada unidade de planejamento de Miraselva.

Art. 16 - O conjunto de parâmetros é dividido em:

I. Ocupação do solo, com destaque para o estabelecimento de:

a) Dimensões mínimas de lotes e testadas;

b) Coeficiente de aproveitamento, utilizado como indicador para controle das densidades construtivas e demográficas, definido conforme a disponibilidade de serviços públicos e infraestrutura; e

c) Taxa de permeabilidade, com objetivo de melhorar a qualidade ambiental, a infiltração da água nos lotes e o microclima.

II. Uso do solo: com a definição das categorias de usos permitidas no município, de acordo com o nível de incomodidade ao residencial e com o zoneamento estabelecido.

CAPÍTULO I
PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Art. 17 - Com objetivo orientar e disciplinar a ocupação do solo de forma equilibrada e sustentável no território de Miraselva, ficam estabelecidos os seguintes parâmetros:

I. Dimensão do lote: área indicada pela testada (dimensão mínima da frente do lote) e área mínima do lote, a partir da qual não poderá haver desmembramento ou subdivisão;

I. Afastamento das divisas: menor distância estabelecida entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, podendo ser lateral ou de fundos;

II. Recuo do alinhamento predial: distância mínima entre a edificação e o alinhamento predial para o logradouro público;

III. Coeficiente de Aproveitamento (CA): índice que, multiplicado pela área do lote, determina a área líquida edificada admitida no lote/gleba;

IV. Taxa de Ocupação (TO): relação percentual entre a projeção do perímetro total da(s) edificação(ões) no terreno e a área do lote;

V. Taxa de Permeabilidade (TP): relação percentual entre a área mínima permeável do lote e área total do mesmo, permitindo a infiltração de água no solo;

VI. Gabarito: altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura; e

VII. Vagas de Estacionamento: quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno.

Parágrafo único - O **Anexo II – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento Urbano de Miraselva** detalha os parâmetros de ocupação permitidos por zona, conforme dispõe esta lei.

Art. 18 - A divisão de terras, na área urbana, deverá respeitar as normas estabelecidas pela Lei Municipal de Parcelamento do Solo e demais legislações estaduais e federais.

Art. 19 - O computo da taxa de permeabilidade (TP) considerará, além das áreas gramadas:

I. Piso semipermeável, podendo este ser vazado que permita o plantio de forração, em no mínimo 50% da área deste; e

II. Piso drenante que, por sua constituição e forma de instalação, não promova a impermeabilização total do solo, permitindo a infiltração de água.

Art. 20 - Para o cálculo da Taxa de Ocupação (TO) e do Coeficiente de Aproveitamento (CA), serão consideradas como áreas não computáveis:

I. Área construída em subsolo, destinada exclusivamente a garagem particular;

II. Área construída destinada a equipamentos eletromecânicos da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, depósito de lixo e instalação de ventilação, ar condicionado e caixa de máquina e elevador;

III. Área construída na cobertura da edificação, destinada exclusivamente a usos de recreação e lazer, em um único pavimento, com área máxima de 1/3 (um terço) do pavimento que lhe é imediatamente inferior salvo restrição imposta pelo empreendedor e as características da zona de uso; e

IV. Área de piscinas, que além de não serem computadas para efeito de cálculo do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação, também não serão exigidos os recuos e afastamentos mínimos.

Art. 21 - Na área livre resultante do recuo do alinhamento predial fica definido que:

I. São permitidos beirais, marquises e outros elementos em balanço, desde que sua área não ultrapasse a 20% (vinte por cento) da área livre do recuo;

II. São permitidas sacadas em balanço, desde que não ultrapasse a 20% (vinte por cento) do recuo;

III. A construção de abrigo para carro é permitida, desde que:

d) A área não seja superior a 15,00m² em lotes de área menor ou igual a 150,00m²;

e) Seja aberto, em pelo menos duas de suas faces; e

f) Não se utilize estrutura em concreto armado na sua construção;

IV. As áreas dos elementos permitidos não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento e na taxa de ocupação; e

V. A área do recuo do alinhamento predial em nenhuma hipótese poderá ser ocupada por construções em subsolo.

Art. 22 - No computo do gabarito, em metros, será desconsiderado equipamentos eletromecânicos situados na cobertura da edificação, tais como, caixa d'água, bombas hidráulicas, instalações de ventilação, ar condicionado e caixa de máquina de elevador.

Art. 23 - São consideradas áreas *non aedificandi*:

I. Faixa 15 (quinze) metros da Rodovia PR-534, para cada lado a partir do eixo da pista, conforme dispõe o Art. 4º da Lei Federal nº 6.766/79;

II. Áreas de Preservação Permanente, conforme descrito a seguir:

a) No entorno das nascentes e dos olhos d'água perenes, em qualquer que seja sua situação topográfica, no raio mínimo de 50 (cinquenta) metros;

b) Faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, sendo a faixa mínima de Área de Preservação Permanente (APP) gerada variável conforme tabela

Largura do curso d'água	APP gerada (m)
Até 10m	30
De 10 a 50m	50
De 50 a 200m	100
De 200 a 600m	200
Mais que 600	500

CAPÍTULO II
PARÂMETROS DE USO DO SOLO

Art. 24 - As atividades permitidas no município deverão respeitar o nível de incomodidade à vizinhança, ficando classificadas nas seguintes categorias de uso:

III. Residencial (R): destinada à moradia de um indivíduo ou de um grupo de indivíduos; e

IV. Não Residencial (nR): compreendem as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos demais usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade.

Art. 25 - Para efeitos desta lei, o uso Residencial (R) subdivide-se em:

I. Residencial unifamiliar (R1): caracterizada pela existência de uma única unidade habitacional no lote; e

II. Residencial multifamiliar horizontal (R2): compreende conjunto residencial, constituído horizontalmente em condomínio de casas ou lotes, sob a forma de unidades isoladas entre si, com acesso independente para cada unidade habitacional por via particular de circulação de veículos ou de pedestres, internas ao conjunto; e

III. Residencial multifamiliar vertical (R3): compreende as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos verticalmente, em um mesmo lote e sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais, seguindo as definições da Lei Federal nº 4.591/64.

Art. 26 - Para efeitos desta lei, o uso Não Residencial (nR) subdivide-se em:

I. Comércio e Prestação de Serviços 1 (CS1) Atividades varejistas de comércio ou serviços, vicinais e de pequeno porte, destinadas à utilização imediata e cotidiana, não geradoras de níveis significativos de incomodidade, compatíveis com o uso residencial;

II. Comércio e Prestação de Serviços 2 (CS2): Atividades atacadista ou varejista de médio e grande porte, de utilização rotineira ou não, destinado ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, com níveis toleráveis de incomodidade e impactos mais significativos sobre o sistema viário, passíveis de compatibilização com o uso residencial;

III. Comércio e Prestação de Serviços 3 (CS3): Atividades atacadista ou varejista de comércio ou prestação de serviços especializados e de localização restrita, destinados ao atendimento de maior escala (municipal ou mesmo regional), que em razão da natureza das atividades desenvolvidas, porte e abrangência são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, podendo necessitar áreas específicas para sua implantação ou mesmo confinamento, bem como análise especial dos órgãos competentes;

IV. Industrial 1 (I1): Atividades industriais de pequeno porte (que podem ser realizadas na própria residência do morador), compatível com o uso residencial, não incômodas ao entorno no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes) e com baixo impacto ao sistema viário;

V. Industrial 2 (I2): Atividades industriais realizadas em estabelecimentos que impliquem na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental e passíveis e compatibilização com o uso residencial (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), ou que necessitem de características diferenciadas de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos etc.;

VI. Industrial 3 (I3): Atividades industriais não compatíveis com o uso residencial, cujo funcionamento pode gerar: o intenso fluxo de veículos e impactos mais significativos ao sistema viário, níveis mais severos de incomodidade ambiental (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), necessidade de áreas com características diferenciadas quanto à ocupação do lote, acesso e localização, podendo resultar em alguns casos, na necessidade de avaliações prévias e estudos específicos de impacto, contendo a obrigatoriedade de medidas mitigadoras e/ou compensatória;

VII. Institucional/ Comunitário (IC): Espaços, estabelecimentos ou instalações (públicas ou privadas) destinadas às atividades de lazer e recreação, prática esportiva, atividades culturais e educacionais, associativas, de assistência social e de saúde; e

VIII. Rural (Ru): Usos rurais ou extrativistas diversificados. Admite-se ainda uso e atividades de turismo, lazer, ambientais e pesquisa desde que devidamente autorizadas pelos órgãos competentes.

§ 1º - A descrição dos usos não residenciais consta no **Anexo III – Descritivo categoria de uso não residencial.**

§ 2º - O uso Institucional e Comunitário (IC) será permitido em qualquer zona (exceto ZDE), podendo demandar para os estabelecimentos de maior porte ou geradores de maiores níveis de incomodidade ambiental e sobrecarga no sistema viário, a necessidade de estudos e análises prévias específicas.

§ 3º - Os casos omissos e específicos da norma de uso do solo deverão ser analisados pelo Conselho Municipal da Cidade.

Art. 27 - A instalação de obra ou atividade, potencialmente geradora de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, dependerá da aprovação do Conselho Municipal da

Cidade, que deverá exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos moldes da legislação específica.

Parágrafo único – Consideram-se obras ou atividade potencialmente geradoras de grandes modificações no espaço urbano:

I. Edificações residenciais, com área computável superior a 4.000 m² (quatro mil metros quadrados);

II. Edificações destinadas a outro uso, com área da projeção da edificação superior a 3.000 m² (três mil metros quadrados);

III. Conjuntos de habitações com número de unidades maior ou igual a 150 (cento e cinquenta);

IV. Parcelamento do solo com área superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados);

V. Cemitérios e crematórios; e

VI. Exploração mineral.

TÍTULO IV
RESPONSABILIDADES, INFRAÇÕES E PENALIDADES

Art. 28 - A Secretaria Municipal de Finanças, Administração e Infraestrutura é responsável por:

I. Fiscalizar e o monitorar o cumprimento dos parâmetros urbanísticos estabelecidos **no Anexo II – Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo para o Zoneamento Urbano de Miraselva** quanto ao uso e ocupação do solo; e

II. Estruturar e gerenciar o canal de recebimento de denúncias e reclamações quanto às infrações de uso e ocupação do solo.

§ 1º - Fica autorizada a Secretaria Municipal de Finanças, Administração e Infraestrutura indeferir a renovação ou cassar o alvará que eventualmente for concedido sem a observância das normas estabelecidas nesta lei.

§2º - A fiscalização é de responsabilidade do Poder Executivo e de todos os moradores locais, que poderão pronunciar-se através de denúncia, no exercício de sua cidadania.

§ 3º - Responde, solidariamente, pelo empreendimento ou atividade exercida o proprietário, o responsável legal pelo imóvel, o possuidor e aquele praticar a infração.

Art. 29 - Ficam definidas as seguintes infrações à norma de uso e ocupação do solo:

I. Desenvolver atividade econômica não residencial sem a licença de funcionamento de atividade ou com a licença autorizada para categoria de uso diferente daquela constante de respectiva licença;

II. Construir edificação em desacordos aos parâmetros urbanísticos de ocupação do solo definidos para zona em que se insere;

III. Modificar o uso e/ou os parâmetros de uma edificação, incluindo as vagas obrigatórias, parcial ou integralmente, sem autorização e verificação da permissividade pelo poder público; e

IV. Provocar danos ambientais e/ ou ao ambiente construído (equipamentos, benfeitorias públicas, infraestrutura urbana) durante a implantação de empreendimentos, instalação de atividades, ou ainda durante sua operação.

Art. 30 - Sob responsabilidade da Secretaria Municipal de Finanças, Administração e Infraestrutura, serão aplicadas as seguintes penalidades quanto a não observância dos regramentos, as quais deverão ser devidamente justificadas quando de sua aplicação:

I. Notificação, determinando a imediata regularização da situação em prazo fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no prazo estabelecido;

II. Caso a infração não seja regularizada, o responsável será intimado ao pagamento de multa no valor de 30 UFIM (Unidade Fiscal de Miraselva), determinando a imediata regularização da situação em 30 dias corridos ou prazo a ser fixado pela autoridade competente, devendo o responsável prestar esclarecimentos sobre as soluções aplicadas, no período estabelecido;

III. Se persistir, uma segunda autuação deve ser feita, sendo que a multa deve equivaler ao dobro da primeira, junto com uma nova intimação determinando a imediata regularização da situação;

IV. Após 30 dias corridos da segunda autuação, uma terceira deve ocorrer, com multa no triplo da primeira seguida por:

a) Interdição imediata dos usos ou atividades contrários aos dispositivos desta lei com a cassação do Alvará de Funcionamento; ou

b) Embargo sumário da obra ou edificação iniciada sem aprovação prévia da autoridade competente, ou em desacordo com os termos do projeto aprovado (cassação do Alvará de Construção ou Regularização) ou com as demais disposições desta lei; e

V. Caso a irregularidade não seja sanada pelo interessado nos prazos estabelecidos, propõe-se a demolição de obra.

Parágrafo único - Ao infrator ou responsável que cometer nova infração da mesma natureza da cometida anteriormente, deverá ser aplicada multa em dobro, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

TÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 31 - Os processos de licenciamento de obras e edificações, protocolados até a data de publicação desta Lei, sem despacho decisório serão apreciados integralmente de acordo com a legislação em vigor à época do protocolo, exceto sob manifestação do interessado pelo enquadramento nos termos da presente lei.

Parágrafo único - Os projetos autorizados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo máximo de 2 (dois) anos, contados a partir da data do Alvará de Construção.

Art. 32 - Os usos das atuais edificações serão mantidos, desde que autorizados pelo município e protocolados nos órgãos competentes até a data da vigência desta lei.

Art. 33 - As diretrizes das consultas prévias, expedidas anteriormente à data da publicação desta lei, e que não resultaram em projeto protocolado até a data de aprovação desta lei, terão validade de 90 (noventa) dias contados da data de sua expedição.

Art. 34 - As descrições dos limites das zonas, constantes no mapa anexo desta lei, poderão ser modificadas por legislação municipal, sempre que necessárias, respeitando o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor e mediante aprovação do Conselho Municipal da Cidade.

Art. 35 - Ficam revogadas todas as disposições em contrário a esta lei, em especial a Lei Municipal nº 440/2010, que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Miraselva e dá outras providências.

Art. 36 - Esta lei entra em vigor 30 (trinta) dias após sua publicação.

Miraselva, ____ de_____de 2021

ROGÉRIO APARECIDO DA SILVA
Prefeito Municipal

449500 000000
450000 000000
450500 000000
451000 000000
7461000 000000
7460500 000000
7460000 000000
7459500 000000

ZEU
ZEL
ZEIS
ZPR
ZDE
ZUI

PR 534

Av. Florestópolis
Rua Ernesto Maetiazi
Rua Deputado Olavo Ferreira
Rua Tizziani Camilotti
Rua Dom Pedro II
Rua Quinze de Novembro
Rua Sete de Setembro
Rua Arlindo Avali
Av. Dona Madalena
Rua São Paulo
Rua Minas Gerais
Rua Paraná
Rua Tancredo Neves
Rua Bahia

Referências Locacionais

Perímetro Urbano Proposto

Sistema Viário

Rodovia Pista Simples
Estradas Municipais
Arruamento

Hidrografia

Curso d'água
Massa d'água

Zoneamento Urbano

Zona de Desenvolvimento Econômico - ZDE
Zona de Espaços Livres - ZEL
Zona de Expansão Urbana - ZEU
Zona de Uso Institucional - ZUI
Zona Especial de Interesse Social - ZEIS
Zona Predominantemente Residencial - ZPR
Corredor de Uso Diversificado - CUD

Macrozoneamento

Macrozona de Proteção Urbana - MZPU
Macrozona de Conservação do Ambiente Natural - MZCAN
Macrozona de Desenvolvimento Rural Sustentável - MZDRS

FONTE DOS DADOS:
IAT, 2020. Limite Municipal.
IAT, 2020. Rede Hidrográfica OTTOCODIFICADA do Estado do Paraná.
IAT, 2020. Uso e Ocupação da Terra (área construída)
DER, 2019. Rodovias.
IBGE, 2019. Faces de Logradouros.

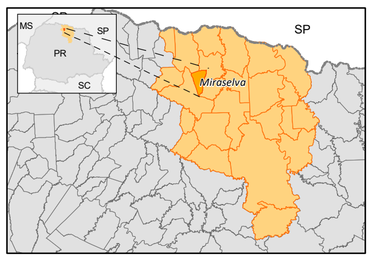
N

0 0,03 0,06 0,12 0,18 Km

Sistema de Coordenadas UTM
SIRGAS 2000 - F22S

Macrolocalização

Região Metropolitana de Londrina - RML



ELABORAÇÃO DO PDM:

GEO BRASILIS
Planejando o futuro

PROJETO:

Revisão do Plano Diretor de Miraselva

TÍTULO:

Zoneamento

GEOPROCESSAMENTO:	FORMATO:	ESCALA:	DATA:
GEO BRASILIS	A1	1:3.000	04/10/2021

ANEXO II – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO PARA O ZONEAMENTO URBANO DE MIRASELVA

Zoneamento	Descrição	Usos Permitidos (1)	Dimensões do lote		Recuo (m)	Afastamento (m) (3)		CA	TO	TP	Gabarito (m)	Vagas (2)
			Área (m²)	Testada (m)		Lateral	Fundo					
Zona Predominantemente Residencial (ZPR)	Corresponde à área urbana consolidada, caracterizada pela forte presenta do uso residencial, com pontos isolados de comércio e serviços e alto índice de atendimento de água, coleta de resíduos sólidos e iluminação pública	R1	200	10	3,00	1,50	1,50	1	60%	25%	7	1 vaga /U.H
		R2										
		CS1										1vaga/150m² de área construída
		IC										
Zona de Especial Interesse Social (ZEIS)	Composta por área vazia localizada no Perímetro Urbano, destinada à implantação de EHIS	R1	140	7	3,00	1,50	1,50	1	60%	25%	7	1 vaga /U.H
		R2										
		CS1										1vaga/150m² de área construída
		IC										
Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE)	Abrange as áreas urbanas destinadas à manutenção expansão, incentivo e desenvolvimento de atividades econômicas geradoras de maiores incômodos ao uso residencial	CS2	250	8	3,00	1,50	1,50	1	60%	25%	N/A	1vaga/150m² de área construída
		CS3										
		I1										
		I2										
		I3										

Zoneamento	Descrição	Usos Permitidos (1)	Dimensões do lote		Recuo (m)	Afastamento (m) (3)		CA	TO	TP	Gabarito (m)	Vagas (2)
			Área (m²)	Testada (m)		Lateral	Fundo					
Corredor de Uso Diversificado (CUD)	Composto pelas principais vias do município, as quais se constituem tanto como eixos de entrada da cidade quanto como corredores comerciais e de equipamentos públicos	R1 R2 R3	200	10	3,00 (4)	1,50	1,50	1,5	60%	25%	7 14	1 vaga /U.H
		CS1 CS2 I1 IC			N/A						7	1vaga/150m² de área construída
Zona de Expansão Urbana (ZEU)	Abrange as áreas urbanas destinadas à manutenção expansão, incentivo e desenvolvimento de atividades econômicas geradoras de maiores incômodos ao uso residencial	R1 R2	200	10	3,00	1,50	1,50	1	60%	25%	7	1 vaga /U.H
		CS1 I1 IC										1vaga/150m² de área construída
Zona de Uso Institucional (ZUI)	Englobam as atividades da administração pública e as atividades religiosas	IC	200	10	3,00	1,50	1,50	1,5	60%	25%	7	1vaga/150m² de área construída
Zona de Espaços Livres (ZEL)	Compreende os espaços públicos e áreas livres de lazer, com a predominância de elementos naturais e/ou alta permeabilidade do solo	Usos permitidos: ○ Usos de interesse público, voltados para os equipamentos comunitários e para os serviços urbanos de micro e macrodrenagem ○ Atividades de lazer, recreação e esportes, compatíveis com a manutenção e a recuperação ambiental ○ Atividades de educação ambiental e estudos científicos, a partir do aproveitamento da infraestrutura instalada e da aproximação destas áreas com o contexto da cidade ○ Atividades de conservação de mata e cultivo de mudas de espécies nativas, inclusive decorrentes de compensação ambiental Para ZEL, não se aplicam parâmetros de ocupação										

(1) É admitida mais de uma categoria de uso no mesmo lote, desde que permitido pelo zoneamento;

(2) Nos casos envolvendo unidades industriais, comerciais e de prestação de serviços, concentradoras de grande volume de tráfego, poderá ser exigido uma área maior de estacionamento, conforme parecer da Prefeitura Municipal;
(3) Afastamento lateral e/ou de fundo obrigatório sempre que houver abertura destinada à iluminação e/ou ventilação natural;
(4) Nos imóveis que incidem a CUD, o recuo frontal não será obrigatório no caso de edificações que apresentarem uso misto (residencial e não residencial);
(5) U.H.: Unidade Habitacional;
(6) N/A: Não se aplica..

ANEXO III – DESCRITIVO CATEGORIA DE USO NÃO RESIDENCIAL

Categoria	Subcategoria			Listagem das atividades
	Uso	Código	Descrição	
Não Residencial: compreendem as atividades não residenciais de comércio, prestação de serviços, industriais, institucionais e aos demais usos rurais e urbanos, os quais geram incômodo ao uso residencial e tem como referência sua natureza e parâmetros de incomodidade e sustentabilidade	Comércio e Prestação de Serviços	CS1	Atividades varejistas de comércio ou serviços, vicinais e de pequeno porte, destinadas à utilização imediata e cotidiana, não geradoras de níveis significativos de incomodidade, compatíveis com o uso residencial	Mercados, padarias, cabelereiros, pet-shop, farmácias, oficinas de costuras, sorveteria, livrarias, consultórios isolados, pequenos escritórios, lotéricas, consultórios isolados, dentre outros
		CS2	Atividades atacadista ou varejista de médio e grande porte, de utilização rotineira ou não, destinado ao abastecimento de produtos e serviços em volume considerável, com níveis toleráveis de incomodidade e impactos mais significativos sobre o sistema viário, passíveis de compatibilização com o uso residencial	Supermercados, centros comerciais, agências bancárias, despachantes, bares, lojas de eletrodomésticos e vestuários, materiais industrializados para construção civil, pousadas e hotéis, academias, clínicas e ambulatórios, borracharia, autoescola
		CS3	Atividades atacadista ou varejista de comércio ou prestação de serviços especializados e de localização restrita, destinados ao atendimento de maior escala (municipal ou mesmo regional), que em razão da natureza das atividades desenvolvidas, porte e abrangência são potencialmente geradores de impacto urbanístico ou ambiental, podendo necessitar áreas específicas para sua implantação ou mesmo confinamento, bem como análise especial dos órgãos competentes	Agências de carga e logística, posto de abastecimento, depósitos, hipermercados, casas de espetáculo, oficinas e autopeças
	Industrial	I1	Atividades industriais de pequeno porte (que podem ser realizadas na própria residência do morador), compatível com o uso residencial, não incômodas ao entorno no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental (ruído,	Malharias, tapeçarias, manufatura de bijuterias, produção artesanal, acessórios de decorações, panificadoras, preparação de alimentos, dentre outros

Categoria	Subcategoria			Listagem das atividades
	Uso	Código	Descrição	
			de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes) e com baixo impacto ao sistema viário	
		I2	Atividades industriais realizadas em estabelecimentos que impliquem na fixação de padrões específicos no que diz respeito aos níveis de incomodidade ambiental e passíveis de compatibilização com o uso residencial (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), ou que necessitem de características diferenciadas de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos etc.	Alimentícias, cozinhas industriais, torrefação de café, funilarias, serralherias, tornearias, movelarias e marcenarias, madeireiras, carpintarias, gráficas, estamparias e serigrafias, calçadistas, vestuário e acessórios em couro, atividades correlatas, depósito de material reciclável, dentre outros
		I3	Atividades industriais não compatíveis com o uso residencial, cujo funcionamento pode gerar: o intenso fluxo de veículos e impactos mais significativos ao sistema viário, níveis mais severos de incomodidade ambiental (ruído, de vibração, poluição ambiental, disposição de resíduos sólidos e efluentes), necessidade de áreas com características diferenciadas quanto à ocupação do lote, acesso e localização, podendo resultar em alguns casos, na necessidade de avaliações prévias e estudos específicos de impacto, contendo a obrigatoriedade de medidas mitigadoras e/ou compensatória	Coloríficos, celuloses, serrarias e tratamento de madeiras, cerâmicas, engenhos e cerealistas, marmorarias, destilarias, metalúrgicas, fundições, químicas e derivadas, frigoríficos, usinas de reciclagem de resíduos sólidos, artefatos de cimento ou amianto, compostos e laminados em madeira, fábrica de rações, químicas, dentre outros
	Institucional/ Comunitário	IC	Espaços, estabelecimentos ou instalações (públicas ou privadas) destinadas às atividades de lazer e recreação, prática esportiva, atividades culturais e educacionais, associativas, de assistência social e de saúde	Estabelecimentos de assistência social, educação, saúde, áreas de recreação, espaços esportivos, sedes esportivas, piscinas públicas, museus, sedes culturais,

Categoria	Subcategoria			Listagem das atividades
	Uso	Código	Descrição	
				sociedades culturais, teatros, bibliotecas e arquivos públicos, casas de culto e templos religiosos, cemitérios, dentre outros
	Rural	Ru	Usos rurais ou extrativistas diversificados. Admite-se ainda uso e atividades de turismo, lazer, ambientais e pesquisa desde que devidamente autorizadas pelos órgãos competentes	Atividades de agricultura e pecuária, silvicultura, apicultura, viveiros e abate de animais, produção de plantas, produção de mudas e sementes, agroindústria, piscicultura, pesque e pague, produção de húmus, serviços de lavagem de cereais e de hortifruti, olarias, atividades de extração vegetal devidamente autorizadas pelos órgãos competentes, dentre outros / Camping, hotel fazenda, pousadas, SPAs, clubes de campo, haras, dentre outros

ANEXO IV – DEFINIÇÕES

ALINHAMENTO PREDIAL - linha divisória entre o terreno e o logradouro público.

ÁREA CONSTRUÍDA- somatório de toda área coberta, projetada em plano horizontal, de cada pavimento de uma edificação, com exceção das saliências, beiral e/ou marquise, nos termos desta lei.

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)- é uma área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

ÁREA INSTITUCIONAL- área destinada à instalação de edificações e/ou equipamentos públicos comunitários.

ÁREAS DE LAZER- área pública destinada à implantação de equipamentos de lazer como quadras, praças, campos de jogos, "playgrounds", parques e áreas de convívio com adequação paisagística.

ÁREAS *NON AEDIFICANDI* - área de terra onde é vedada a edificação de qualquer natureza.

ÁREAS PROTEGIDAS- áreas, cobertas ou não por vegetação nativa, que exercem função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo ou assegurar o bem-estar das populações humanas.

ÁREA VERDE - área livre de caráter permanente, de propriedade pública ou privada, com vegetação natural ou resultante de plantio, indisponíveis para construção imobiliária, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.

ATIVIDADE- uso de um prédio ou de um espaço físico para moradia, negócios, indústria, entre outros.

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)- índice que multiplicado pela área total do lote resulta na área máxima de construção permitida, determinando o potencial construtivo do lote.

CONDOMÍNIO- São edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, horizontal ou vertical, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, e constituindo-se, cada unidade, por propriedade autônoma nos termos da Lei Federal nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e alterações posteriores.

EQUIPAMENTOS URBANOS, SOCIAIS OU COMUNITÁRIOS- são imóveis destinados a serviços públicos de uso coletivo, que integram as políticas públicas de diferentes setores, tais como educação, saúde, cultura, esporte, lazer e similares, voltados à efetivação e universalização de direitos sociais.

ESTACIONAMENTO- espaço de parada para veículos automotores.

FAIXA DE ROLAMENTO- parte da via utilizada para a circulação de veículos, identificada por elementos separadores ou por diferença de nível em relação às calçadas ou aos canteiros centrais.

GABARITO- é a altura máxima da edificação, calculada pela distância entre o piso térreo e o ponto mais alto da cobertura.

GERAÇÃO DE TRÁFEGO- trata-se do impacto causado por empreendimentos em função do estacionamento e da concentração das pessoas, ou devido à operação e atração de veículos pesados.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS)- é aquela destinada ao atendimento das famílias de baixa renda, podendo ser de promoção pública ou privada, com unidade habitacional tendo no máximo um sanitário e uma vaga de garagem.

IMPACTO- alteração da condição urbanística claramente perceptível em relação à situação anterior a esta incidência.

INFRAESTRUTURA URBANA- são as instalações que contemplam equipamentos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica, gás canalizado, transporte e outros de interesse público.

LOTE MÁXIMO- dimensão máxima permitida para o lote.

MALHA VIÁRIA- é o conjunto de vias do município, classificadas e hierarquizadas de acordo com os padrões estabelecidos na Lei.

MOBILIDADE- é a medida da capacidade de um indivíduo se locomover, utilizando-se tanto da infraestrutura instalada como dos meios de transporte à disposição.

PAISAGEM URBANA- maneira em que prédios, ruas, edifícios, veículos automotores, sinalizações de trânsito, além de elementos naturais, se organizam dentro do perímetro urbano.

PASSEIO- parte da via em nível diferente da pista, reservada ao trânsito de pedestres (excepcionalmente aos ciclistas) e à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros fins.

PERÍMETRO URBANO: limite entre área urbana e área rural.

PORTE DO EMPREENDIMENTO- incomodidade causada em função do porte do empreendimento que será instalado, considerando-se, para este enquadramento, a área construída de edificação.

REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA- é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado.

TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)- relação percentual entre a projeção do perímetro total da edificação no terreno e a área do lote.

TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)- relação percentual entre área mínima permeável, permitindo assim infiltração de água no solo do lote, e área total do lote.

TESTADA MÍNIMA- dimensão mínima da frente do lote.

UFIM – Unidade Fiscal de Miraselva.

U. H.- Unidade habitacional.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO- espaços territoriais, incluindo seus recursos ambientais, com características naturais relevantes, que têm a função de assegurar a representatividade de amostras

significativas e ecologicamente viáveis das diferentes populações, habitats e ecossistemas do território nacional e das águas jurisdicionais, preservando o patrimônio biológico existente.

URBANIZAÇÃO- qualquer forma de parcelamento do solo que implique em loteamento, desmembramento, desdobro, unificação ou empreendimento em regime condominial.

USO MISTO- é a utilização da mesma via, do mesmo bairro, do mesmo loteamento, do mesmo lote ou da mesma edificação por mais de uma categoria de uso.

USO NÃO RESIDENCIAL- compreende as atividades de comércio e serviços, industriais e institucionais.

USO RESIDENCIAL- destinado à habitação.

VAGAS DE ESTACIONAMENTO- quantidade de espaços destinados a estacionar e guardar veículos dentro de uma edificação ou no terreno, vinculada ao tipo de uso ou atividade.

VAZIOS URBANOS- Lotes ou glebas de terra inseridos na área urbana dotadas, ou não, de infraestrutura e equipamentos sociais e que não cumprem a função social.