



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

### ÍNDICE

#### **CAPITULO I**

DISPOSIÇÕES PRELIMINARRES (Art. 1º e Art. 2º)

#### **CAPÍTULO II**

DO USO DO SOLO URBANO

##### **SEÇÃO I**

DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS (Art. 3º ao Art. 11)

##### **SEÇÃO II**

DO ZONEAMENTO (Art. 12 ao Art. 18)

#### **CAPÍTULO III**

DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

##### **SEÇÃO I**

INDICES URBANISTICOS (Art. 19)

##### **SEÇÃO II**

DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (Art. 20 e Art. 21)

##### **SEÇÃO III**

DA TAXA DE OCUPAÇÃO (Art. 22)

##### **SEÇÃO IV**

DA TAXA DE PERMEABILIDADE (Art. 23)

#### **CAPITULO IV**

DA APROVAÇÃO (Art. 24)

#### **CAPITULO V**

DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES (Art. 25 ao Art. 38)

#### **CAPITULO VI**

DISPOSIÇÕES FINAIS (Art. 39 ao Art. 44)

**Anexo I** - Lei de Uso e Ocupação do Solo: Mapa de Zoneamento Urbano.

**Anexo II** - Lei de Uso e Ocupação do Solo: Tabela - Usos adequados, Permissíveis e Proibidos.

**Anexo III** - Lei de Uso e Ocupação do Solo: Tabela - Índices Urbanísticos

**Anexo IV** - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano: Tabela - Recuos Obrigatórios

**Anexo V** - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano: Tabela - Vagas para estacionamento

**Anexo VI** - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano: Glossário



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

### LEI COMPLEMENTAR Nº 1.408 / 2008,

Dispõe sobre o zoneamento do uso e ocupação do solo urbano, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MANDAGUARI, ESTADO DO PARANÁ, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

### LEI COMPLEMENTAR:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Esta lei tem por objetivo harmonizar a implantação de atividades e usos diferenciados entre si, mas complementares em todo território urbano e sua necessária compatibilização com a qualidade das estruturas ambientais urbanas e naturais, bem como do equilíbrio das relações sociais de vizinhança, sendo o território rural descrito na Lei do Plano Diretor Municipal através do macrozoneamento municipal.

**Art. 2º** A organização do espaço urbano municipal é definida por esta lei através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o Uso do Solo e para a Ocupação construtiva nos imóveis, em atividades funcionais sobre o território.

**Parágrafo único.** São partes integrantes desta lei os seguintes anexos:

Anexos I - Mapa de Zoneamento;

Anexo II – Tabela de Zoneamento - fixa usos permitidos, permissíveis e proibidos nas zonas;

Anexo III – Índices Urbanísticos - fixa parâmetros para Ocupação do Solo nas zonas;

Anexo IV – Tabela de Recuos Obrigatórios;

Anexo V - Tabela para Estacionamento – fixa áreas para estacionamento nos estabelecimentos;

Anexo VI - Glossário - define termos urbanísticos utilizados nesta lei.

#### CAPÍTULO II DO USO DO SOLO URBANO

##### SEÇÃO I DEFINIÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DOS USOS

**Art. 3º** Para efeitos desta Lei, ficam definidos os seguintes usos:

**I – USO HABITACIONAL** - resultado da utilização da edificação para fim habitacional permanente ou transitório subclassificando-se em:

a) **H1 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR** – Edificação isolada destinada a servir de moradia a uma só família;



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

- b) **H2** - HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR – 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) **H3** - HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE – mais de uma unidade autônoma de residências unifamiliares agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;
- d) **H4** - HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – aquela destinado 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;
- e) **H5** - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA – edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart-Hotel, Pensão, Hotel e Motel).

**II – USO SOCIAL E COMUNITÁRIO** – Espaços, estabelecimentos ou instalações destinados à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

- a) **E 1** – COMUNITÁRIO 1 – atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial, tais como: ambulatório, assistência social, berçário, creche, hotel para bebês, biblioteca, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares;
- b) **E 2** – COMUNITÁRIO 2 – atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais, tais 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, teatro, estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório, casa de culto, templo religioso e atividades similares;
- c) **E 3** – COMUNITÁRIO 3 – atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: autódromo, kartódromo, centro de equitação, hipódromo, estádio, pista de treinamento, penitenciária, rodeio, campus universitário, estabelecimento de ensino de 3º Grau e atividades similares.

**III - USO COMERCIAL e de SERVIÇOS** - resultado da 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, subclassificando-se em:

- a) **CS1** - COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL - é caracterizado por abrigar atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços diversificados, de necessidades imediatas e cotidianas da população local, cuja natureza dessas atividades é não-incômoda, não-nociva e não-perigosa, nos termos do artigo 4º, desta lei, tais como: açougue, armazéns, casa lotérica, drogaria, farmácia, floricultura, flores ornamentais, mercearia, hortifrutigranjeiros, papelaria, revistaria, posto de venda de pães, bar, cafeteria, cantina, casa de chá, confeitaria, comércio de refeições embaladas, lanchonete, leiteria, livraria, panificadora, pastelaria, posto de venda de gás liquefeito, relojoaria, sorveteria, profissionais autônomos, atelier de profissionais autônomos, serviços de datilografia, digitação, manicuro e montagem de bijuterias, agência de serviços postais, bilhar, snooker, pebolim, consultórios, escritório de comércio varejista, instituto de beleza, salão de beleza, jogos eletrônicos e atividades similares;



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

- b) **CS2 - COMÉRCIO E SERVIÇO DE CENTRALIDADE** - Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas ao atendimento de maior abrangência, impliquem em concentração de pessoas ou veículos, tais como: academias, agência bancária, banco, borracharia, choperia, churrascaria, petiscaria, pizzaria, comércio de material de construção, comércio de veículos e acessórios, escritórios administrativos, estabelecimentos de ensino de cursos livres, estacionamento comercial, joalheria, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, lavanderia, oficina mecânica de veículos, restaurante, roticeria, buffet com salão de festas, centros comerciais, clínicas, edifícios de escritórios, entidades financeiras, escritório de comércio atacadista, imobiliárias, lojas de departamentos, sede de empresas, serv-car, serviços de lavagem de veículos, serviços públicos, super e hipermercados e atividades similares;
- c) **CS3 - COMÉRCIO E SERVIÇO REGIONAL** - Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços destinadas a atender à população em geral, que por seu porte ou natureza, gerem tráfego de caminhões e carros de passeio, necessitando de análise individual da atividade pelo Poder Executivo Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal a ser exercida no local, tais como: agenciamento de cargas, canil, marmorarias, comércio atacadista, comércio varejista de grandes equipamentos, depósitos, armazéns gerais, entrepostos, cooperativas, silos, grandes oficinas, hospital veterinário, hotel para animais, impressoras, editoras, grandes oficinas de lataria e pintura, serviços de coleta de lixo e transportadora;
- d) **CS4 - COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO** - Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial, exigindo ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, tais como: centro de controle de vôo, comércio varejista de combustíveis, comércio varejista de derivados de petróleo, posto de abastecimento de aeronaves, posto de gasolina, serviços de bombas de combustível para abastecimento de veículos da empresa, capela mortuária, cemitério, ossário, casa de detenção, estações de controle e depósito de gás, aeroporto, subestação reguladoras de energia elétrica, de telecomunicações e torre de telecomunicação; usina de Incineração; depósito e/ou usina de tratamento de resíduos e comércio de sucatas.

**IV - INDUSTRIAL** - resultado da 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, subclassificando-se em:

- a) **I1- INDÚSTRIA CASEIRA** - caracteriza-se pela micro-indústria artesanal não incômoda, não nociva e não perigosa para as atividades de seu entorno;
- b) **I2 - INDÚSTRIA INCÔMODA** - caracteriza-se pela indústria potencialmente incômoda, não nociva e não perigosa tais como a fabricação de: - peças, ornatos e estruturas de cimento e gesso; Serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes e reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos; estruturas de madeira e artigos de carpintaria; de artefatos e móveis de madeira torneada; de artigos de madeira para usos doméstico, industrial e comercial; de artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada - exclusive móveis e chapéus; de artefatos diversos de couros e peles - exclusive calçados, artigos de vestuário e selaria; de produtos de perfumaria e velas; de artigos de material plástico para embalagem e acondicionamento, impressos ou não; de artigos diversos de material plástico, fitas, flâmulas, dísticos, brindes, objetos de adornos, artigos de escritórios; de estopa, de materiais para estofos e recuperação de resíduos têxteis; malharia e fabricação de tecidos elásticos; de artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados; confecções de roupas e artefatos de tecido; Industrialização de produtos de origem animal; Industrialização de produtos de origem vegetal; fabricação e engarrafamento de bebidas; todas as atividades da indústria editorial e gráfica;
- c) **I3 - INDÚSTRIA NOCIVA** - caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas e potencialmente nocivas e potencialmente perigosas tais como a fabricação de:



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

Aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras; Fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido - exclusive de cerâmica; de peças, ornatos e estruturas de amianto; e elaboração de vidro e cristal; e elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos; produção de laminados de aço; de acabamento de superfícies (jateamento); 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; de máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição; de material elétrico; de máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática; Desdobramento de madeiras - excluindo serrarias; de artefatos de papel não associada à produção de papel; de artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, não associada à produção de papelão, cartolina e cartão; Beneficiamento de borracha natural; Fabricação e acondicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para acondicionamento de pneumáticos; 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; de resinas e de fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos; de concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos - inclusive mescla; 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; de tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes; todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários; beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal artificiais e sintéticas; fabricação de tecidos especiais; lavagem e amaciamento; acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens; Beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares; Refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação; Fabricação de vinagre; Resfriamento e distribuição de leite; fabricação de fermentos e leveduras; Preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco, não especificadas ou não classificadas; usinas de produção de concreto;

d) **14** – INDÚSTRIA PERIGOSA - caracteriza-se pela indústria de atividades incômodas, nocivas e perigosas, estando sujeitas a aprovação de órgãos estaduais competentes para sua implantação no município, tais como: beneficiamento de minerais com flotação; Fabricação de material cerâmico; Fabricação de cimento; Beneficiamento e preparação de carvão mineral, não associado à extração; Siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios - inclusive ferro-gusa; 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; 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; Curtimento e outras preparações de couros e peles; 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; Fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo; Fabricação de corantes e pigmentos; Recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais; Fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas; Fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura; Tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos; Refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais; 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; Preparação de pescado e



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

fabricação de conservas de pescado; preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios; Fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais – inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena; Usinas de produção de concreto asfáltico; Fabricação de carvão vegetal, ativado e cardiff.

**Art. 4º** Os usos comerciais, serviços e industriais ficam caracterizados por sua natureza em:

- I. Incômodos – as atividades que possam produzir ruídos, trepidações, conturbações no tráfego e que venham a incomodar a vizinhança;
- II. Nocivos – atividades que se caracterizam pela possibilidade de poluir o solo, o ar e as águas, por produzirem gases, poeiras, odores e detritos, e por implicarem na manipulação de ingredientes e matéria-prima que possam trazer riscos a saúde.
- III. Perigosos - aquelas atividades que possuam riscos de explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações de detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam pôr em perigo pessoas ou propriedades do entorno.

**Art. 5º** Postos de saúde, escolas de 1º e 2º graus, órgãos da administração pública municipal, estadual e federal, somente podem ser localizados em terrenos lindeiros a vias coletoras e arteriais, ou com acesso principal aos mesmos.

**Art. 6º** O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta lei, quando o ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA for de conclusão desfavorável.

**Art. 7º** Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

**Art. 8º** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

**Art. 9º** Os usos não relacionados, deverão ser analisados pelo órgão competente de planejamento do Executivo e Conselho de Desenvolvimento Municipal e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos, em não sendo possível tal procedimento, o órgão competente de planejamento elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo à Câmara, para aprovação.

**Art. 10.** Os diferentes usos, nas zonas estabelecidas por esta lei, ficam classificados em:

- I. usos permitidos;
- II. usos permissíveis;
- IV. usos proibidos.

**§ 1º** Usos permitidos são os considerados adequados à zona em que se situa.

**§ 2º** Usos permissíveis são passíveis de serem admitidos mediante anuência obrigatória de 75% (setenta e cinco por cento) de, no mínimo, oito vizinhos lindeiros e imediatos ao imóvel em questão, e quando observada a obrigatoriedade de ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA definido no artigo 3º desta lei.

**§ 3º** Usos proibidos serão vetados.



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

**§ 4º** As atividades sujeitas à análise poderão ter suas atividades permitidas, desde que efetuados os ajustes e as medidas necessárias para a eliminação do conflito potencial eminente, ou forem adaptadas aos parâmetros estabelecidos na legislação, com vistas à conservação ambiental e à manutenção da qualidade de vida da população do entorno.

**Art. 11.** A anuência a vizinhos a que se refere ao artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

- III. quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- IV. dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
- V. dois vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- V. a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
- VI. não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
- VII. não deverão ser considerados vizinhos àqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- VIII. se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;
- IX. se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a oito vizinhos;
- X. salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações onde os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis, poderá não ser realizada a consulta, e/ou reduzido o número de consultas, a critério do órgão competente de Planejamento do Poder Executivo Municipal;
- XI. o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

### SEÇÃO II DO ZONEAMENTO

**Art. 12.** A área do Perímetro urbano da sede do Município, conforme o Mapa de Zoneamento, ANEXOS I, parte integrante desta Lei, fica subdividido em Zonas que, classificam-se em:

- VI. Zonas Residenciais;
- VII. Zonas Produtivas;
- VIII. Zonas Especiais;
- IX. Zonas de Controle Ambiental.

**Parágrafo único.** As áreas de produção agrícola deverão, quanto possível, respeitar as orientações para sua exploração previstas no artigo 31 da Lei do Plano Diretor.

**Art. 13.** As Zonas Residenciais - ZR - são áreas com a preferência do uso residencial qualificado, integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores, sendo divididas em:

- X. Zona Residencial 1 – ZR1 - destina-se a ocupação de baixa e média densidade demográfica de acordo com a infra-estrutura existente;
- XI. Zona Residencial 2 – ZR2 – destina-se ao alto adensamento sendo compatível com a oferta de infra-estrutura existente.

**Art. 14.** As Zonas Produtivas – ZP – são áreas com a finalidade de atender as atividades de produção econômica, e estão divididas conforme parâmetros de incomodidade, condições de infra-estrutura e características dos empreendimentos, na seguinte forma:

- XII. Zona Produtiva 1 -ZP1 – são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica de impacto ambiental e antrópico controlado que não representem em sobrecarga no tráfego à área urbanizada;
- XIII. Zona Produtiva 2 – ZP2 - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica geradoras de tráfego pesado e potencialmente incômodas, nocivas e perigosas.

**Art. 15.** As Zonas de Controle Ambiental - ZCA - destinam-se a preservação e controle da qualidade ambiental das áreas, sob supervisão do Poder Público Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal, sendo divididas em:

- XIV. Zona de Controle Ambiental 1 - ZCA 1 – são áreas não parceláveis e não edificáveis de preservação e recuperação dos recursos naturais respeitando as exigências impostas no Código Florestal e pelo IAP – Instituto Ambiental Paranaense;
- XV. Zona de Controle Ambiental 2 - ZCA 2 – são áreas não parceláveis e não edificáveis de preservação e recuperação dos recursos naturais onde fica permitido a realização de equipamentos de suporte às atividades de recreação, desde que públicos e preferencialmente sem edificação.

**Art. 16.** As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS - são aquelas identificadas no Mapa de Zoneamento (Anexo I), reservadas para fins específicos e sujeitas às normas próprias, nas quais toda e qualquer obra deverá ser objeto de estudo por parte do poder Público Municipal e do Conselho de Desenvolvimento Municipal, sendo destinadas a criar novos núcleos habitacionais de interesse social, promover a regularização fundiária e fazer cumprir a função social da propriedade.

**Art. 17.** O uso habitacional multifamiliar vertical somente será permitido nas zonas desde que sejam atendidas as condições mínimas de infra-estrutura e será necessária, para sua aprovação, a apresentação dos projetos complementares.

**Parágrafo único.** A infra-estrutura mínima a ser atendida é a existência no local de sistema de coleta de esgoto, pavimentação, drenagem das águas pluviais e abastecimento de água e energia.

**Art. 18.** Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não represente risco ambiental, risco à população ou conflitos, o proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo Conselho de Desenvolvimento Municipal, bem como apresentar no ato, a anuência da vizinhança aprovando a instalação da mesma.

**Parágrafo único.** Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos





## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

causados à população e ao meio ambiente natural.

### **CAPÍTULO III** DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

#### **SEÇÃO I** ÍNDICES URBANÍSTICOS

**Art. 19.** Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana, serão aqueles expressos nos ANEXOS III e IV, onde são estabelecidos:

- XVI. Altura Máxima em Pavimentos;
- XVII. Área mínima do lote;
- XVIII. Coeficiente de Aproveitamento
- XIX. Densidade Máxima Admitida.
- XX. Recuo Mínimo Frontal;
- XXI. Recuos Mínimos das Laterais;
- XXII. Recuo Mínimo de Fundo;
- XXIII. Taxa de Ocupação Máxima;
- XXIV. Taxa de permeabilidade Mínima;
- XXV. Testada mínima do lote.

#### **SEÇÃO II** DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

**ART. 20.** Coeficiente de Aproveitamento - (Ca) É o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo coeficiente de aproveitamento - Ca, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- XXVI. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo;
- XXVII. pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;
- XXVIII. sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- XXIX. parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- XXX. áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;
- XXXI. casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- XXXII. sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% da área do pavimento onde estiver situada;
- XXXIII. ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;
- XXXIV. projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6m de



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

balanço e 60m<sup>2</sup> de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

**Parágrafo único.** No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-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. 21.** O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

XXXV. Coeficiente de aproveitamento mínimo - (CA mín.) 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;

XXXVI. O coeficiente de aproveitamento máximo - (CA máx) refere-se ao índice construtivo permitido para a zona.

**§ 1º** As edificações em solo urbano poderão utilizar do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir.

**§ 2º** As edificações destinadas a hotéis, pousadas e habitações de interesse social, poderá utilizar o coeficiente de aproveitamento definido para a zona sem a outorga onerosa do direito de construir.

### SEÇÃO III DA TAXA DE OCUPAÇÃO

**ART. 22.** Taxa de ocupação - (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

XXXVII. piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;

XXXVIII. pérgulas;

XXXIX. marquises;

XL. beirais de até 0,80 metros;

XLI. sacadas e balcões com até 1,20m de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;

XLII. estacionamentos descobertos;

XLIII. projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6m de balanço e 60m<sup>2</sup> de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.

### SEÇÃO IV DA TAXA DE PERMEABILIDADE

**Art. 23.** Considera-se taxa de permeabilização a área descoberta e permeável do terreno, em relação a sua área total, dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido no Anexo III.

### CAPÍTULO IV DA APROVAÇÃO



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

**Art. 24.** A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar edificações; bem como a concessão de alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nessa Lei, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a partir do protocolo.

**Parágrafo único.** Os alvarás de funcionamento para o exercício de atividades que contrariem as disposições contidas nessa Lei, serão respeitados enquanto estiverem em vigor.

### CAPITULO V DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 25.** Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

XLIV. área de 6 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia;

XLV. localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;

XLVI. não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.

**Art. 26.** Em todos os edifícios para uso residencial multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo V da presente Lei.

**Art. 27.** Em terrenos situados na direção dos feixes de microondas dos sistemas de telecomunicações, o gabarito da edificação será definido pela presente lei e ou exigido pela concessionária do serviço, prevalecendo o de menor altura.

**Art. 28.** O remembramento de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovação do Conselho de Desenvolvimento Municipal.

**Art. 29.** Os recuos de frente, aplicam-se às construções em subsolo.

**Art. 30.** Os terrenos de esquina, para efeito de recuos frontais, serão considerados de duas ou mais frentes.

**Art. 31.** Nos terrenos de esquina, para efeito do recuo lateral, será considerada como frente do terreno a menor dimensão e será dispensado do recuo lateral mínimo obrigatório caso a maior dimensão do terreno seja inferior a quinze metros.

**Art. 32.** Entre duas construções no mesmo terreno deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

**Parágrafo único.** Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face as disposições desta Lei.

**Art. 33.** Em terrenos com frente para duas ou mais vias que se caracterizam por zonas de uso e ocupação diferentes, prevalecem os critérios da zona de menor coeficiente de aproveitamento, salvo os terrenos de esquinas.



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

**Art. 34.** A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a dez mil metros quadrados, deve obedecer as seguintes condições:

- XLVII. existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;
- XLVIII. seja criada uma via pública de, no mínimo, 12 (doze) metros contornando todo o perímetro do terreno;
- XLIX. sejam construídas as vias previstas no Sistema Viário Básico do Município;
- L. As edificações deverão observar distância mínima de cinco metros de recuo de todas as vias públicas circundantes.

**Art. 35.** Na área urbana do distrito sede do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA, elaborado pelo órgão competente de planejamento do Poder Executivo Municipal e aprovado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento, sem prejuízo das demais exigências desta lei.

**Art. 36.** Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:

- LI. façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;
- LII. sejam atendidas por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água potável.

**Art. 37.** As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infra-estrutura urbana, entre outros, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança, resguardo e sossego da população da circunvizinhança.

**Art. 38.** O direito de construir adicional, apurado pela diferença entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo, será outorgado onerosamente pelo poder executivo e/ou adquirido de terceiros conforme artigos 52 e 53 da Lei do Plano Diretor

### CAPITULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 39.** Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta lei.

**Art. 40.** Quando necessário o Poder Executivo Municipal poderá determinar áreas não edificáveis para fins de passagem de redes de água, esgotos e águas pluviais bem como instalação de outros equipamentos urbanos.

**Art. 41.** As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser revistas e atualizadas mediante projeto de lei, após parecer favorável do Conselho de Desenvolvimento Municipal.



## **MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal**

---

**Art. 42.** Os ESTUDOS DE IMPACTO DE VIZINHANÇA serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor.

**Art. 43.** Os casos omissos e as dúvidas de interpretação decorrentes da aplicação desta Lei serão apreciados pelo órgão municipal de planejamento, ouvido o Conselho Municipal de Desenvolvimento.

**Art. 44.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário em especial a Lei Complementar nº. 195/96.

Edifício da Prefeitura de Mandaguari, aos dezoito dias do mês de dezembro do ano de dois mil e oito (18/12/2008).

**Cyllêneo Pessoa Pereira Júnior**

Prefeito Municipal



## **MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal**

---

---

### **Anexo I - Mapa de Zoneamento da Área Urbana**



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

### Anexo II - Lei de Uso e Ocupação do Solo

Tabela - Usos adequados, Permissíveis e Proibidos.

Usos nos setores e Zonas	ZR1	ZR2	ZP1	ZP2	ZEIS	ZCA 1	ZCA 2
H1	●	●	●	∅	●	∅	∅
H2	●	●	●	∅	●	∅	∅
H3	●	●	○	∅	●	∅	∅
H4	●	●	∅	∅	●	∅	∅
H5	○	●	∅	○	∅	∅	∅
E1	●	●	●	●	○	∅	○
E2	○	○	●	●	∅	∅	●
E3	∅	∅	∅	●	∅	∅	∅
CS1	●	●	●	●	○	∅	○
CS2	○	○	●	●	○	∅	∅
CS3	∅	∅	○	●	∅	∅	∅
CS4	∅	∅	∅	●	∅	∅	∅
I1	●	●	●	●	∅	∅	∅
I2	○	○	●	●	∅	∅	∅
I3	∅	∅	○	●	∅	∅	∅
I4	∅	∅	∅	●	∅	∅	∅

#### Simbologia

●	Uso adequado à Zona Urbana
○	Uso permissível na Zona Urbana, mediante análise prévia do Conselho de Desenvolvimento Municipal e Poder Executivo Municipal
∅	Uso proibido na Zona Urbana



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

### Anexo III - Lei de Uso e Ocupação do Solo

Tabela - Índices Urbanísticos

Índices	ZR1	ZR2	ZP1	ZP2	ZEIS	
Altura Máxima em Pavimentos	2	16	6	4	2	
Área mínima do lote (m2)	250	300	300	600	150	
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)	500	600	800	800	600	
Taxa de permeabilidade Mínima (%)	15	15	15	15	10	
Área mínima para cada unidade residencial	40	40	50	60	40	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,1	0,1	
	Básico	1	1	1	1	
	Máximo	1	2	2,5	1,5	1
Taxa de Ocupação (%)	Base	70%	70%	70%	70%	70
	Torre	---	50%	50%	60%	---
Testada mínima do lote (metros)	Meio de quadra	10	12	12	155	5,0
	Esquina	11	13	13	18	6,0

Notas -1- Quando lote de interesse social a área mínima será de 125m2 e testada mínima de 5 metros.

2 - O Coeficiente Máximo de Aproveitamento terá sua liberação vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.

3 - Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas com frente mínima de 6 metros e área mínima de terrenos de 150 metros quadrados.





## **MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal**

---

4 – Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 m, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.



**Anexo IV - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano**

Tabela - Recuos Obrigatórios

ZONAS	RECUOS MÍNIMOS (EM METROS)		
	FRENTE	LATERAL	FUNDOS
ZR 1	3	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZR 2	3	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZP 1	3 (2)	1,5 ou H/7(1) (3)	1,5 (1)
ZP 2	5	1,5 (4)	1,5 (4)
ZEIS	3	1,5 (1) (3)	1,5

(1) Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos de uma das laterais e dos fundos. Quando se referir ao lote de esquina o recuo lateral deverá estar voltado para a via, sendo permitida a construção de abrigo desmontável na área de recuo lateral.

(2) Em edificações para fins comerciais, industriais e serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º pavimento, quando localizadas nas Avenidas Amazonas e Presidente Vargas, Rua René Taccola, Rua João Ernesto Ferreira, Rua Firmino Corazza, Rua Padre Antonio Lock e Rua Manoel Antunes Pereira

(3) Entre duas construções no mesmo terreno, quando da existência de abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

(4) Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face as disposições desta Lei.

(5) Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50 metros, com área mínima de 3 m<sup>2</sup> ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.



**Anexo V - Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano**

Tabela – Vagas para estacionamento.

<b>Tipologia</b>	<b>Numero de vagas para estacionamento para garagem (25 m<sup>2</sup> cada vaga)</b>	<b>Observações</b>
Residência unifamiliar	1 vaga	-
Residência Geminada	1 vaga para cada unidade residencial.	-
Residência em Série ou Habitação Coletiva	1 vaga para cada 120 m <sup>2</sup> de área construída ou 1 vaga por unidade residencial.	-
Comércio e prestação de serviços	1 vaga para cada 50 m <sup>2</sup> de área de comercialização	Dispensado para edificações térreas de até 120m <sup>2</sup> .
Supermercado e similares	1 vaga para cada 25 m <sup>2</sup> de área de comercialização	Independente da área de estacionamento para serviço.
Comércio atacadista e empresa de transporte	1 vaga a cada 150 m <sup>2</sup> da área construída.	Independente da área reservada para descarga.
Estabelecimentos hospitalares até 50 leitos	1 vaga para cada 03 leitos	Independente da área de estacionamento para serviço.
Estabelecimentos hospitalares acima de 50 leitos	1 vaga para cada 06 leitos	Independente da área de estacionamento para serviço.
Edificações reservadas para teatros, cultos e cinemas	1 vaga para cada 75m <sup>2</sup> que exceder 200m <sup>2</sup> de área construída.	-
Estabelecimento de ensino e congêneres	1 vaga para cada 75m <sup>2</sup> construídos	-
Hotéis e pensões	1 vaga para cada 3 unidades de alojamento.	Dispensado para edificações de até 200m <sup>2</sup> .
Bancos	1 vaga para cada 50 m <sup>2</sup> de área construída.	
Oficina mecânica e funilaria	1 vaga para cada 40m <sup>2</sup> que exceder 100m <sup>2</sup> de área construída.	
Clube recreativo, esportivo e associações	1 vaga para cada 50m <sup>2</sup> de área construída	



**GLOSSÁRIO:**

- 1) **acréscimo** – aumento de área construída de uma edificação, quer no sentido horizontal ou vertical.
- 2) **alinhamento** - linha projetada e locada ou indicada pela Prefeitura para marcar o limite entre o lote do terreno e o logradouro público.
- 3) **altura da edificação** - é a distância medida entre o nível do piso do pavimento térreo até o teto do último pavimento.
- 4) **área construída ou área de construção** - é área total de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes.
- 5) **área máxima de construção** - é o limite de área de construção que pode ser edificada em um terreno urbano.
- 6) **área mínima de terreno por unidade habitacional** - é a fração de área de terreno necessária a cada unidade habitacional.
- 7) **área urbana** — é aquela contida dentro do perímetro urbano.
- 8) **área útil** - é a superfície utilizável de uma edificação, excluídas as paredes.
- 9) **balanço** - é o avanço da edificação sobre o alinhamento do pavimento térreo e acima deste, ou qualquer elemento que, tendo seu apoio no alinhamento das paredes externas, se projete além delas.
- 10) **coeficiente de aproveitamento básico** - é o número que multiplicado pela área do terreno define o direito de construir do proprietário.
- 11) **coeficiente de aproveitamento máximo** - é o número que multiplicado pela área do terreno estabelece a área máxima edificável na propriedade e só atingida mediante a aquisição de direito de construir do Poder Executivo Municipal e/ou de terceiros.
- 12) **EIV** — Estudo de Impacto de Vizinhança.
- 13) **fachada** - elevação das partes externas de uma construção.
- 14) **frente mínima normal** - é a dimensão mínima da testada de um terreno não caracterizado como esquina.
- 15) **frente mínima esquina** - é a dimensão mínima das testadas de um terreno que possua duas ou mais testadas contínuas voltadas para vias públicas.
- 16) **gabarito da edificação** - é a altura máxima das edificações definida através da altura da edificação e do número máximo de pavimentos.
- 17) **lote** - parcela do terreno contida em uma quadra, resultante de um loteamento, desmembramento ou remembramento, com pelo menos uma divisa lindeira a logradouro público, e descrita por documento legal
- 18) **ocupação do solo urbano** - é a maneira pela qual a edificação pode ocupar o terreno urbano, em função dos índices urbanísticos incidentes sobre o mesmo.
- 19) **pavimentos** - cada um dos planos horizontais de um edifício destinados a uma utilização efetiva.
- 20) **pé-direito** - é a distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento.
- 21) **platibanda** - é o prolongamento das paredes externas, acima do último teto de uma edificação.



- 22) **recuo frontal** – a menor distância entre o plano da fachada da edificação a testada do terreno.
- 23) **recuo lateral** - a menor distância entre o plano da fachada da construção às divisas laterais do terreno.
- 24) **recuo de fundo** - a menor distância entre o plano da fachada da edificação às divisas de fundos do terreno.
- 25) **subsolo** — área da edificação cuja altura de sua laje superior estiver, no máximo, a um metro e vinte centímetros acima da cota mínima do terreno, sendo esta, a menor cota do passeio público em relação ao terreno.
- 26) **taxa de ocupação** - valor expresso em porcentagem e que define a porção da área do terreno que pode ser ocupada pela projeção, em planta, da totalidade das edificações sobre o terreno.
- 27) **terraço** - é a cobertura de uma edificação ou parte da mesma, utilizada como piso.
- 28) **testada de lote** - comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo município.
- 29) **uso do solo urbano** - é o tipo de atividade desenvolvida no imóvel urbano.
- 30) **zonas** - cada uma das unidades territoriais que compõe o zoneamento e para as quais são definidos os usos e as normas para se edificar no terreno urbano.
- 31) **vegetação nativa** - floresta ou outra formação florística com espécies predominantemente autóctones, em clímax ou em processos de sucessão ecológica natural.
- 32) **zoneamento** - é a divisão da área urbana em zonas de uso e ocupação do solo.



## **LEI COMPLEMENTAR Nº. 2.097/2013**

**Súmula:** Altera o Anexo III da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Mandaguari.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, aprovou e eu, ROMUALDO BATISTA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

### **LEI COMPLEMENTAR :**

**Art. 1º** O Anexo III da Lei Municipal nº 1.408, de 18 de dezembro de 2008 (lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Mandaguari) passa a vigorar conforme a redação definida por esta lei.

**Art. 2º** Revogadas as disposições em contrário, essa lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mandaguari, aos seis dias do mês de março do ano de dois mil e treze (06.03.2013).

ROMUALDO BATISTA  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal



### PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUARI ESTADO DO PARANÁ

Anexo III - Lei de Uso e Ocupação do Solo - Tabela - Índices Urbanísticos

Índices	ZR1	ZR2	ZP1	ZP2	ZEIS	
Altura Máxima em Pavimentos	2	16	6	4	2	
Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	250	300	300	600	125	
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)	500	600	800	800	600	
Taxa de permeabilidade Mínima (%)	15	15	15	15	10	
Área mínima para cada unidade residencial	250	40	40	40	125	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,1	0,1	
	Básico	1	1	1	1	
	Máximo	1	2	2,5	1,5	1
Taxa de Ocupação (%)	Base	70%	70%	70%	70	
	Torre	---	50%	50%	60%	---
Testada mínima do lote (metros)	Meio de quadra	10	12	12	15	5,0
	Esquina	11	13	13	18	6,0

Notas: 1- Quando lote de interesse social a área mínima será de 125m<sup>2</sup> e testada mínima de 5 metros; 2- O Coeficiente Máximo de Aproveitamento terá sua liberação vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto; 3- Na ZR1 e ZR2, em relação aos projetos de parcelamento do solo (loteamentos e desmembramentos) aprovados até a data desta lei ficará permitida a subdivisão com frente mínima de 6 metros e área mínima de terrenos de 150 metros quadrados, sendo que os projetos de subdivisão protocolados a partir desta data para a ZR2 (área central) deverão ser submetidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento; 4- Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 metros, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.



## **LEI N.º. 1.773/2011**

**Súmula:** Altera o Anexo III da Lei Complementar n.º. 1.408/2008, de 18.12.2008, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, CYLLÊNEO PESSOA PEREIRA JÚNIOR, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

### **LEI:**

**Art. 1º** - Fica alterado o Anexo III da Lei Complementar n.º. 1.408/2008, de 18.12.2008, que passará a vigorar conforme quadro que faz parte integrante desta Lei.

**Art. 2º** - Os lotes 132-B e 132-C ficam classificados como Zona Especial de Interesse Social-Condomínio Vertical-ZEIS CONDOMÍNIO VERTICAL.

**Art. 3º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mandaguari, aos três dias do mês de maio do ano de dois mil e onze (03.05.2011).

**Cyllêneo Pessoa Pereira Júnior**

Prefeito Municipal





**Anexo III - Lei de Uso e Ocupação do Solo**

**Tabela - Índices Urbanísticos**

Índices		ZR1	ZR2	ZP1	ZP2	ZEIS	ZEIS CONDOMÍNIO VERTICAL
Altura Máxima em Pavimentos		2	16	6	4	2	9
Área mínima do lote (m2)		250	300	300	600	150	150
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)		500	600	800	800	600	700
Taxa de permeabilidade Mínima (%)		15	15	15	15	10	10
Área mínima para cada unidade residencial		40	40	50	60	40	37
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	Básico	1	1	1	1	1	1
	Máximo	1	2	2,5	1,5	1	1,5
Taxa de Ocupação (%)	Base	70%	70%	70%	70%	70	70
	Torre	---	50%	50%	60%	---	50
Testada mínima do lote (metros)	Meio de quadra	10	12	12	155	5,0	5,0
	Esquina	11	13	13	18	6,0	8,0

**Notas:**

- 1- Quando lote de interesse social a área mínima será de 125m<sup>2</sup> e testada mínima de 5 metros.
- 2 - O Coeficiente Máximo de Aproveitamento terá sua liberação vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- 3 - Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas com frente mínima de 6 metros e área mínima de terrenos de 150 metros quadrados.
- 4 - Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 m, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.



## LEI COMPLEMENTAR Nº. 1.513/2009

**Súmula:** Dá destinação a imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, CYLLÊNEO PESSOA PEREIRA JÚNIOR, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

### **LEI:**

**Art. 1º.** Ficam destinadas à instalação de *Equipamentos Comunitários* as áreas dos **Lotes de Terra nº. 30-B/A (Remanescente)** e **nº. 30-B/A-10 (Destacado)**, situados na Gleba Patrimônio Mandaguari e objetos das Matrículas nº. 16553 e nº. 16554, com áreas de 4.860,00 metros quadrados e 1.458,00 metros quadrados, respectivamente.

**Art. 2º.** Consideram-se comunitários os Equipamentos Públicos Educação, Cultura, Lazer e similares (Art. 4º, §2º. da Lei Federal nº. 6.766, de 19/12/1979).

**Art. 3º.** Esta Lei altera, no que couber, a Lei Complementar nº. 1.265/2007, de 14.11.2007, e a Lei Complementar nº. 1.408/2008, de 18/12/2008.

**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, aos dezoito dias do mês de agosto do ano de dois mil e nove (19/07/2009).

**Cyllêneo Pessoa Pereira Júnior**  
Prefeito Municipal



## **LEI COMPLEMENTAR Nº. 2.097/2013**

**Súmula:** Altera o Anexo III da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Mandaguari.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, aprovou e eu, ROMUALDO BATISTA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

### **LEI COMPLEMENTAR :**

**Art. 1º** O Anexo III da Lei Municipal nº 1.408, de 18 de dezembro de 2008 (lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Mandaguari) passa a vigorar conforme a redação definida por esta lei.

**Art. 2º** Revogadas as disposições em contrário, essa lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mandaguari, aos seis dias do mês de março do ano de dois mil e treze (06.03.2013).

**ROMUALDO BATISTA**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal



### PREFEITURA MUNICIPAL DE MANDAGUARI ESTADO DO PARANÁ

Anexo III - Lei de Uso e Ocupação do Solo - Tabela - Índices Urbanísticos

Índices	ZR1	ZR2	ZP1	ZP2	ZEIS	
Altura Máxima em Pavimentos	2	16	6	4	2	
Área mínima do lote (m <sup>2</sup> )	250	300	300	600	125	
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)	500	600	800	800	600	
Taxa de permeabilidade Mínima (%)	15	15	15	15	10	
Área mínima para cada unidade residencial	250	40	40	40	125	
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,1	0,1	
	Básico	1	1	1	1	
	Máximo	1	2	2,5	1,5	1
Taxa de Ocupação (%)	Base	70%	70%	70%	70	
	Torre	---	50%	50%	60%	---
Testada mínima do lote (metros)	Meio de quadra	10	12	12	15	5,0
	Esquina	11	13	13	18	6,0

Notas: 1- Quando lote de interesse social a área mínima será de 125m<sup>2</sup> e testada mínima de 5 metros; 2- O Coeficiente Máximo de Aproveitamento terá sua liberação vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto; 3- Na ZR1 e ZR2, em relação aos projetos de parcelamento do solo (loteamentos e desmembramentos) aprovados até a data desta lei ficará permitida a subdivisão com frente mínima de 6 metros e área mínima de terrenos de 150 metros quadrados, sendo que os projetos de subdivisão protocolados a partir desta data para a ZR2 (área central) deverão ser submetidos ao Conselho Municipal de Desenvolvimento; 4- Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 metros, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.



**MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal**

---

**LEI N.º. 2.242/2013**

**Súmula:** Altera Anexo da Lei Complementar n.º 1.408/2008, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, de 18.12.2008.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, Romualdo Batista, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

**LEI:**

**Art. 1º** - Fica alterado Anexo da Lei Complementar n.º 1.408/2008, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, de 18.12.2008, que passa a vigor conforme o anexo desta Lei.

**Art. 2º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mandaguari, aos treze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e treze (13.12.2013).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

### LEI N.º. 2.328/2014

**Súmula:** Altera Anexo I da Lei Complementar n.º 1.408/2008, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, de 18.12.2008.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, Romualdo Batista, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

#### LEI:

**Art. 1º** - Fica alterado Anexo I da Lei Complementar n.º 1.408/2008, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, de 18.12.2008, que passa a vigor conforme o anexo desta Lei.

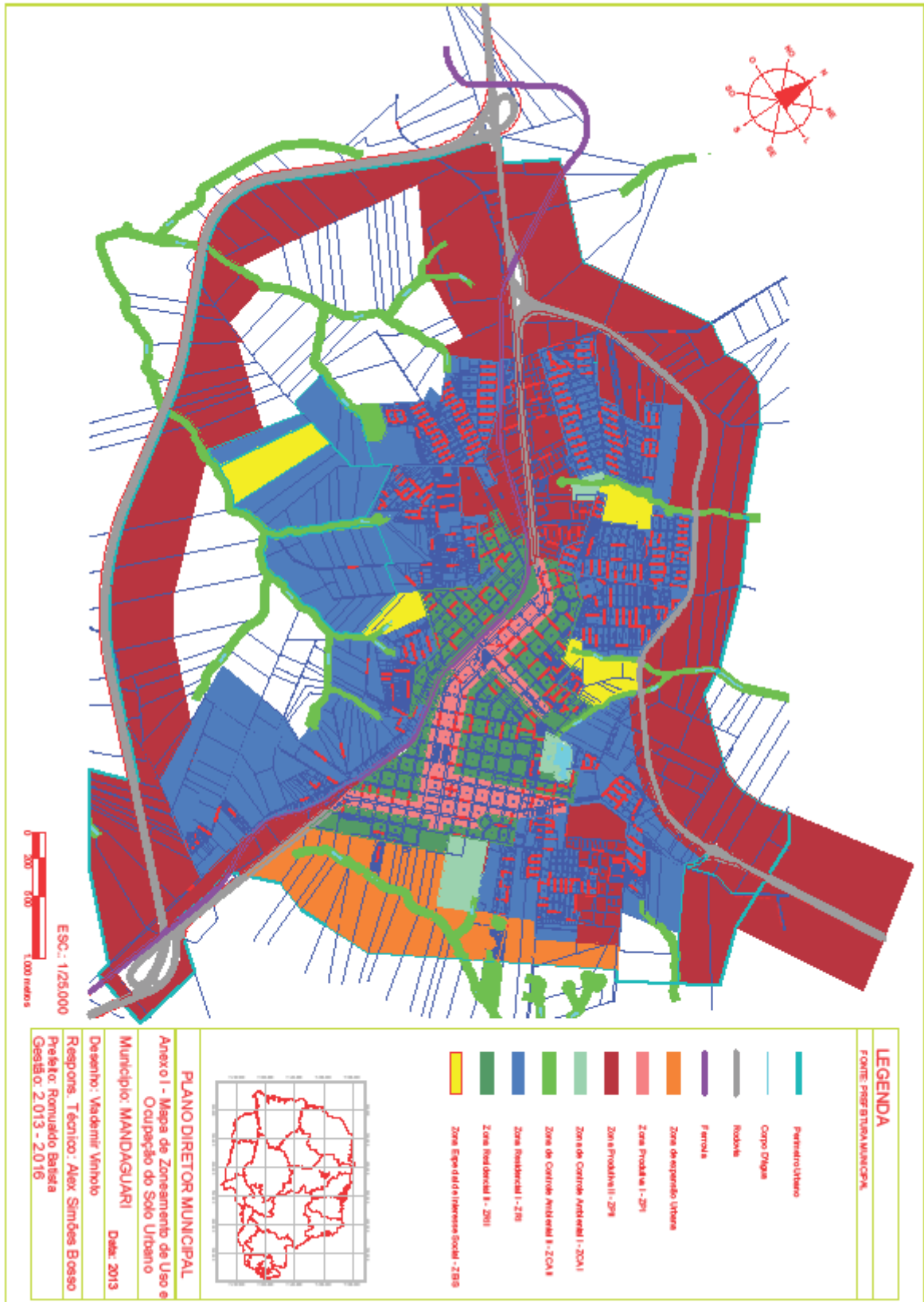
**Art. 2º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente a Lei n.º 2.242/2013.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mandaguari, aos vinte e três dias do mês de maio do ano de dois mil e catorze (23.05.2014).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal





**MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal**

---

**LEI Nº. 2.341/2014**

**Súmula:** Altera o Anexo III da Lei Complementar nº. 1.408/2008, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, Romualdo Batista, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

**L E I:**

Art. 1º - O Artigo 19º da Lei Complementar nº. 1.408/2008, Capítulo III, Seção I, em seu ANEXO III, passa a vigorar com a seguinte redação:





## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

### Anexo III - Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Tabela - Índices Urbanísticos

Índices	ZR1	ZR2	ZP1	ZP2	ZEIS	ZEIS CONDO MÍNIO VERTIC AL
Altura Máxima em Pavimentos	3	16	6	4	2	9
Área mínima do lote (m2)	250	300	300	600	150	150
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)	500	600	800	800	600	700
Taxa de permeabilidade Mínima (%)	15	15	15	15	10	10
Área mínima para cada unidade residencial	40	40	50	60	40	37
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	Básico	1	1	1	1	1
	Máximo	2	4	2,5	1,5	1,5
Taxa de Ocupação (%)	Base	85%	85%	85%	85%	85%
	Torre	50%	50%	50%	60%	---
Testada mínima do lote (metros)	Meio de quadra	10	12	12	155	5,0
	Esquina	11	13	13	18	6,0

#### Notas:

- 1- Quando lote de interesse social a área mínima será de 125m<sup>2</sup> e testada mínima de 5 metros.
- 2 - O Coeficiente Máximo de Aproveitamento terá sua liberação vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.
- 3 - Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas com frente mínima de 6 metros e área mínima de terrenos de 150 metros quadrados.



## **MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal**

---

4 - Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 m, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.

5 – Base referente a taxa de ocupação do lote, será considerada.

**Art. 2º** - Revogadas as disposições em contrário, essa lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura do Município de Mandaguari, aos quatro dias do mês de julho do ano de dois mil e catorze (04.07.2014).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal



## **LEI COMPLEMENTAR Nº. 2.412/2014**

**Súmula:** Altera o Anexo I e III da Lei Complementar nº. 1.408/2008 e suas posteriores alterações, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, ROMUALDO BATISTA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

### **LEI:**

**Art. 1º** - Ficam alterados os Anexos I e III da Lei Complementar nº. 1.408/2008 e suas posteriores alterações, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do solo Urbano, de 18.12.2008, que a passa a vigor conforme os anexos desta Lei.

**Art. 2º** - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, especialmente a Lei nº. 2.328/2014.

Edifício da Prefeitura Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, aos doze dias do mês de novembro do ano de dois mil e quatorze (12.11.2014).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

### Anexo III - Lei de Uso e Ocupação do Solo.

Tabela - Índices Urbanísticos

Índices		ZR1	ZR2	ZP1	ZP2	ZEIS	ZEIS CONDOMÍNIO VERTICAL
Altura Máxima em Pavimentos		3	16	16	4	2	9
Área mínima do lote (m2)		250	300	300	600	150	150
Densidade Máxima Admitida (hab/ha)		500	600	800	800	600	700
Taxa de permeabilidade Mínima (%)		15	15	15	15	10	10
Área mínima para cada unidade residencial		40	40	50	60	40	37
Coeficiente de Aproveitamento	Mínimo	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
	Básico	1	1	1	1	1	1
	Máximo	2	4	4	1,5	1	1,5
Taxa de Ocupação (%)	Base	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	Torre	50%	50%	50%	60%	---	50
Testada mínima do lote (metros)	Meio de quadra	10	12	12	155	5,0	5,0
	Esquina	11	13	13	18	6,0	8,0

#### Notas:

1- Quando lote de interesse social a área mínima será de 125m<sup>2</sup> e testada mínima de 5 metros.

2 - O Coeficiente Máximo de Aproveitamento terá sua liberação vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.

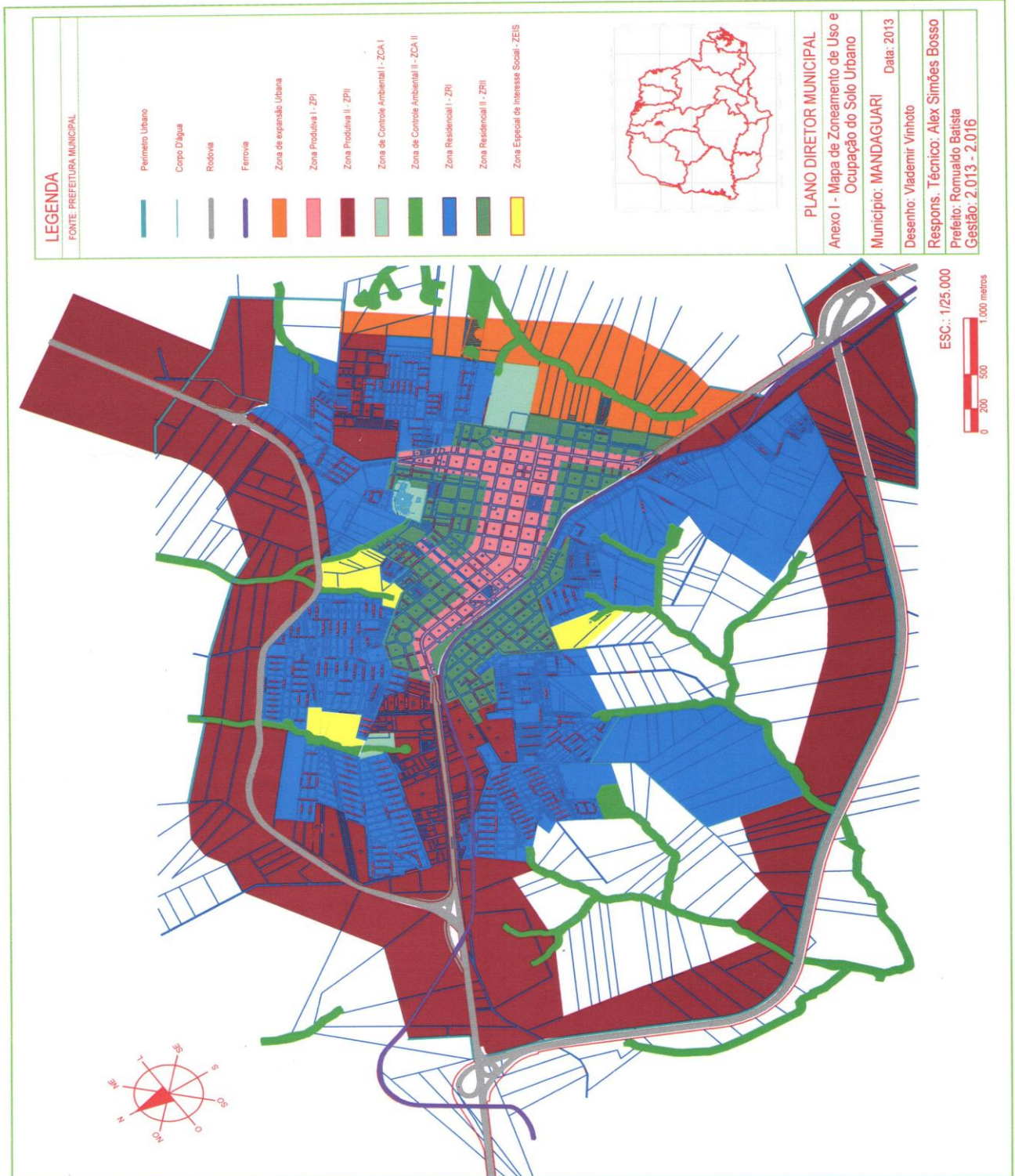
3 - Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas com frente mínima de 6 metros e área mínima de terrenos de 150 metros quadrados, na Zona ZR1.

4 - Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 m, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.

5 - Base referente a taxa de ocupação do lote, será considerada.



# MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal





## **LEI COMPLEMENTAR Nº. 2.499/2015**

**Súmula**: Altera o Anexo I (Mapa) da Lei Complementar nº. 1.408/2008 e suas posteriores alterações, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, ROMUALDO BATISTA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

### **LEI:**

**Art. 1º** - Fica alterado o Anexo I (Mapa) da Lei Complementar nº. 1.408/2008 e suas posteriores alterações, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, de 18.12.2008, que a passa a vigor conforme o anexo desta Lei.

**Art. 2º** - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura do Município de Mandaguari, Estado do Paraná, aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e quinze (02.06.2015).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal



## **LEI COMPLEMENTAR Nº. 2.499/2015**

**Súmula:** Altera o Anexo I (Mapa) da Lei Complementar nº. 1.408/2008 e suas posteriores alterações, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e eu, ROMUALDO BATISTA, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte lei:

### **LEI:**

**Art. 1º** - Fica alterado o Anexo I (Mapa) da Lei Complementar nº. 1.408/2008 e suas posteriores alterações, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano, de 18.12.2008, que a passa a vigor conforme o anexo desta Lei.

**Art. 2º** - Revogadas as disposições em contrário, esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Edifício da Prefeitura do Município de Mandaguari, Estado do Paraná, aos dois dias do mês de junho do ano de dois mil e quinze (02.06.2015).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal



**MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal**

---

**LEI N.º. 2.679/2016**

**Súmula:** Altera a Lei n.º. 1.408/2008, de 18 de dezembro de 2008, e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e, eu, Romualdo Batista, Prefeito do Município de Mandaguari, sanciono e promulgo a seguinte

**LEI:**

**Art. 1º** - Fica alterado o Anexo I da Lei Complementar n.º. 1.408/2008, de 18.12.2008, que passará a vigorar conforme quadro que faz parte integrante desta Lei.

**Art. 2º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

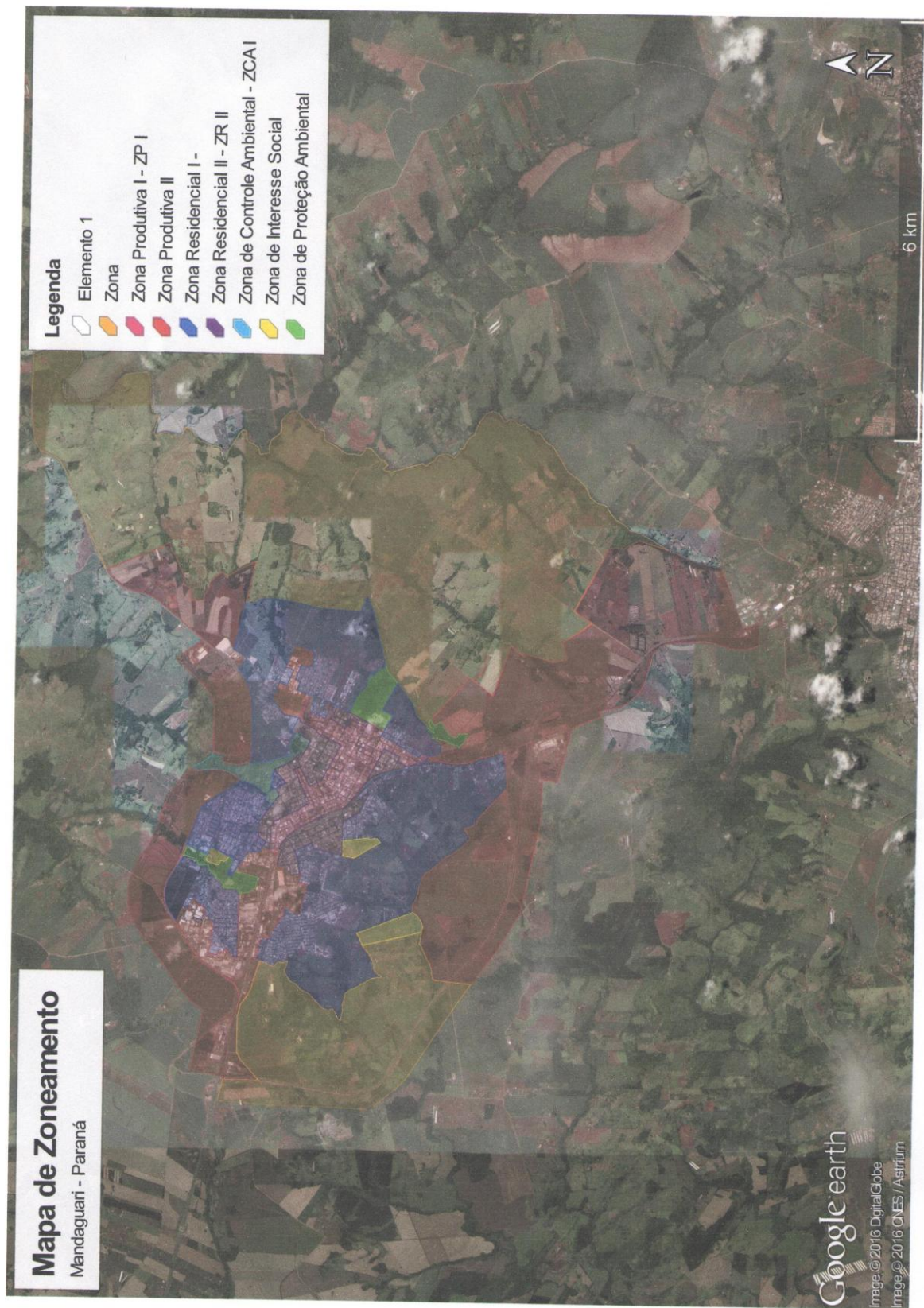
Edifício da Prefeitura do Município de Mandaguari, aos doze dias do mês de abril do ano de dois mil e dezesseis (12.04.2016).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal





## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal





## **LEI COMPLEMENTAR N.º 2.803/2016**

**Súmula:** Altera a Lei 1.408/2008, de 18 de dezembro de 2008, e a Lei 1.409/2008, de 18 de dezembro de 2008 e dá outras Providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e, eu, Romualdo Batista, Prefeito do Município de Mandaguari, sanciono e promulgo a seguinte

### **LEI:**

**Art. 1º** - O Artigo 13 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 13. As Zonas Residenciais - ZR - são áreas com a preferência do uso residencial, integrado ao ambiente natural local, permitindo ainda a instalação de atividades econômicas complementares, sem que haja o comprometimento da qualificação ambiental e da qualidade de vida dos moradores, sendo divididas em:*

*X. Zona Residencial 1 - ZR1 - destina-se a ocupação de média densidade demográfica de acordo com a infra-estrutura existente;*

*XI. Zona Residencial 2 - ZR2 - destina-se ao alto adensamento sendo compatível com a oferta de infra-estrutura existente;*

*XII. Zona Residencial 3 - ZR3 - destina-se a ocupação de baixa densidade demográfica nas áreas já consolidadas em questão de parcelamento, situadas dentro da área de influência da bacia do Rio Caiu.*

*XIII. Zona Residencial 4 - ZR4 - destina-se a ocupação de baixa e média densidade demográfica em áreas já consolidadas em questão de parcelamento, situadas dentro da área de influência da bacia do Rio Caiu.”*

**Art. 2º** - O Artigo 14 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 14. As Zonas Produtivas – ZP – são áreas com a finalidade de atender as atividades de produção econômica, e estão divididas conforme parâmetros de incomodidade, condições de infra-estrutura e características dos empreendimentos, na seguinte forma:*

*XIV. Zona Produtiva 1 -ZP1 – são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica*



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

*de impacto ambiental e antrópico controlado que não representem em sobrecarga no tráfego à área urbanizada;*

*XV. Zona Produtiva 2 – ZP2 - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica geradoras de tráfego pesado e potencialmente incômodas, nocivas e perigosas.*

*XVI. Zona Produtiva 3 - ZP3 - são áreas direcionadas preferencialmente à implantação de atividades de produção econômica, situadas dentro da área de influência da bacia do Rio Caitu.”*

**Art. 3º** - O Artigo 15 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 15. As Zonas de Controle Ambiental - ZCA - destinam-se a preservação e controle da qualidade ambiental das áreas, sob supervisão do Poder Público Municipal e Conselho de Desenvolvimento Municipal, sendo divididas em:*

*XVII. Zona de Controle Ambiental 1 - ZCA 1 – são áreas não parceláveis e não edificáveis de preservação e recuperação dos recursos naturais respeitando as exigências impostas no Código Florestal e pelo IAP – Instituto Ambiental Paranaense;*

*XVIII. Zona de Controle Ambiental 2 - ZCA 2 – são áreas não parceláveis e não edificáveis de preservação e recuperação dos recursos naturais onde fica permitido a realização de equipamentos de suporte às atividades de recreação, desde que públicos e preferencialmente sem edificação.”*

**Art. 4º** - O Artigo 19 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 19. Os índices urbanísticos referentes à ocupação do solo em cada zona urbana, serão aqueles expressos nos ANEXOS III e IV, onde são estabelecidos:*

*XIX. Altura Máxima em Pavimentos;*

*XX. Área mínima do lote;*

*XXI. Coeficiente de Aproveitamento*

*XXII. Densidade Máxima Admitida.*

*XXIII. Recuo Mínimo Frontal;*

*XXIV. Recuos Mínimos das Laterais;*

*XXV. Recuo Mínimo de Fundo;*

*XXVI. Taxa de Ocupação Máxima;*

*XXVII. Taxa de permeabilidade Mínima;*

*XXVIII. Testada mínima do lote.”*



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

**Art. 5º** - O Artigo 20 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 20. Coeficiente de Aproveitamento - (Ca) É o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote sendo calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo coeficiente de aproveitamento - Ca, da zona em que se situa, não sendo computáveis:*

*XXIX. Subsolo destinado à garagem e ao uso comum da edificação, e um pavimento de garagem localizado acima do térreo;*

*XXX. pavimentos sob pilotis de uso comum, devendo estar abertos e livres, no mínimo, em 80% (oitenta por cento) de sua área;*

*XXXI. sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;*

*XXXII. parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;*

*XXXIII. áreas de estacionamento de veículos, quando descobertas;*

*XXXIV. casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;*

*XXXV. sacadas privativas, desde que não vinculadas às dependências de serviço e com área inferior a 5% da área do pavimento onde estiver situada;*

*XXXVI. ático ou andar de cobertura, de uso comum, desde que a área coberta não ultrapasse 1/3 da superfície do último pavimento da edificação;*

*XXXVII. projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6m de balanço e 60m<sup>2</sup> de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.*

*Parágrafo único. No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-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. 6º** - O Artigo 21 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 21. O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:*

*XXXVIII. Coeficiente de aproveitamento mínimo - (CA mín.) 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;*

*XXXIX. O coeficiente de aproveitamento máximo - (CA máx)*



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

*refere-se ao índice construtivo permitido para a zona.*

*§ 1º As edificações em solo urbano poderão utilizar do coeficiente de aproveitamento máximo mediante a outorga onerosa do direito de construir.*

*§ 2º As edificações destinadas a hotéis, pousadas e habitações de interesse social, poderá utilizar o coeficiente de aproveitamento definido para a zona sem a outorga onerosa do direito de construir.”*

**Art. 7º** - O Artigo 22 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 22. Taxa de ocupação - (TO) corresponde ao índice urbanístico que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote em questão, onde não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:*

*XL. piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;*

*XLI. pérgulas;*

*XLII. marquises;*

*XLIII. beirais de até 0,80 metros;*

*XLIV. sacadas e balcões com até 1,20m de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área inferior a 5% (cinco por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;*

*XLV. estacionamentos descobertos;*

*XLVI. projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6m de balanço e 60m<sup>2</sup> de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.”*

**Art. 8º** - O Artigo 25 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 25. Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com quatro ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:*

*XLVII. área de 6 m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia;*

*XLVIII. localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;*

*XLIX. não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno.”*



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

**Art. 9º** - O Artigo 34 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 34. A construção de edifício para uso residencial multifamiliar, vertical ou horizontal, em terrenos com área igual ou superior a dez mil metros quadrados, deve obedecer as seguintes condições:*

*L. existência de rede de coleta de esgotos, rede de abastecimento de água potável e rede de energia elétrica;*

*LI. seja criada uma via pública de, no mínimo, 12 (doze) metros contornando todo o perímetro do terreno;*

*LII. sejam construídas as vias previstas no Sistema Viário Básico do Município;*

*LIII. As edificações deverão observar distância mínima de cinco metros de recuo de todas as vias públicas circundantes.”*

**Art. 10** - O Artigo 36 da Lei Complementar nº 1.408/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 36. Só serão permitidas edificações com 4 (quatro) ou mais pavimentos nos terrenos que satisfaçam as seguintes condições:*

*LIV. façam frente para a via pública regular, pavimentada, provida de calçadas, guias e sarjetas e rede de galerias de águas pluviais;*

*LV. sejam atendidas por rede de energia elétrica, rede de coleta de esgotos sanitários e rede de água potável.”*

**Art. 11** - Fica alterado o Anexo I da Lei Complementar nº. 1.408/2008, de 18.12.2008, que passará a vigorar conforme quadro que faz parte integrante desta Lei no anexo I.

**Art. 12** - Fica alterado o Anexo II da Lei Complementar nº. 1.408/2008, de 18.12.2008, que passará a vigorar conforme quadro que faz parte integrante desta Lei no anexo II.

**Art. 13** - Fica alterado o Anexo III da Lei Complementar nº. 1.408/2008, de 18.12.2008, que passará a vigorar conforme quadro que faz parte integrante desta Lei no anexo III.

**Art. 14** - Fica alterado o Anexo IV da Lei Complementar nº. 1.408/2008, de 18.12.2008, que passará a vigorar conforme quadro que faz parte integrante desta Lei no anexo IV.

**Art. 15** - O Artigo 91 da Lei Complementar nº 1.409/2008 passa a vigorar com a seguinte redação:

*“Art. 91. Quando a rua não possuir rede de esgoto, a edificação deverá ser dotada de fossa séptica pré-moldada cujo efluente será lançado em*





## **MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal**

---

*poço absorvente (sumidouro ou poço anaeróbico), conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e definições do executivo municipal.”*

**Art. 16** - Fica alterado o Anexo V da Lei Complementar nº. 1.409/2008, de 18.12.2008, que passará a vigorar conforme quadro que faz parte integrante desta Lei no anexo V.

**Art. 17**- Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

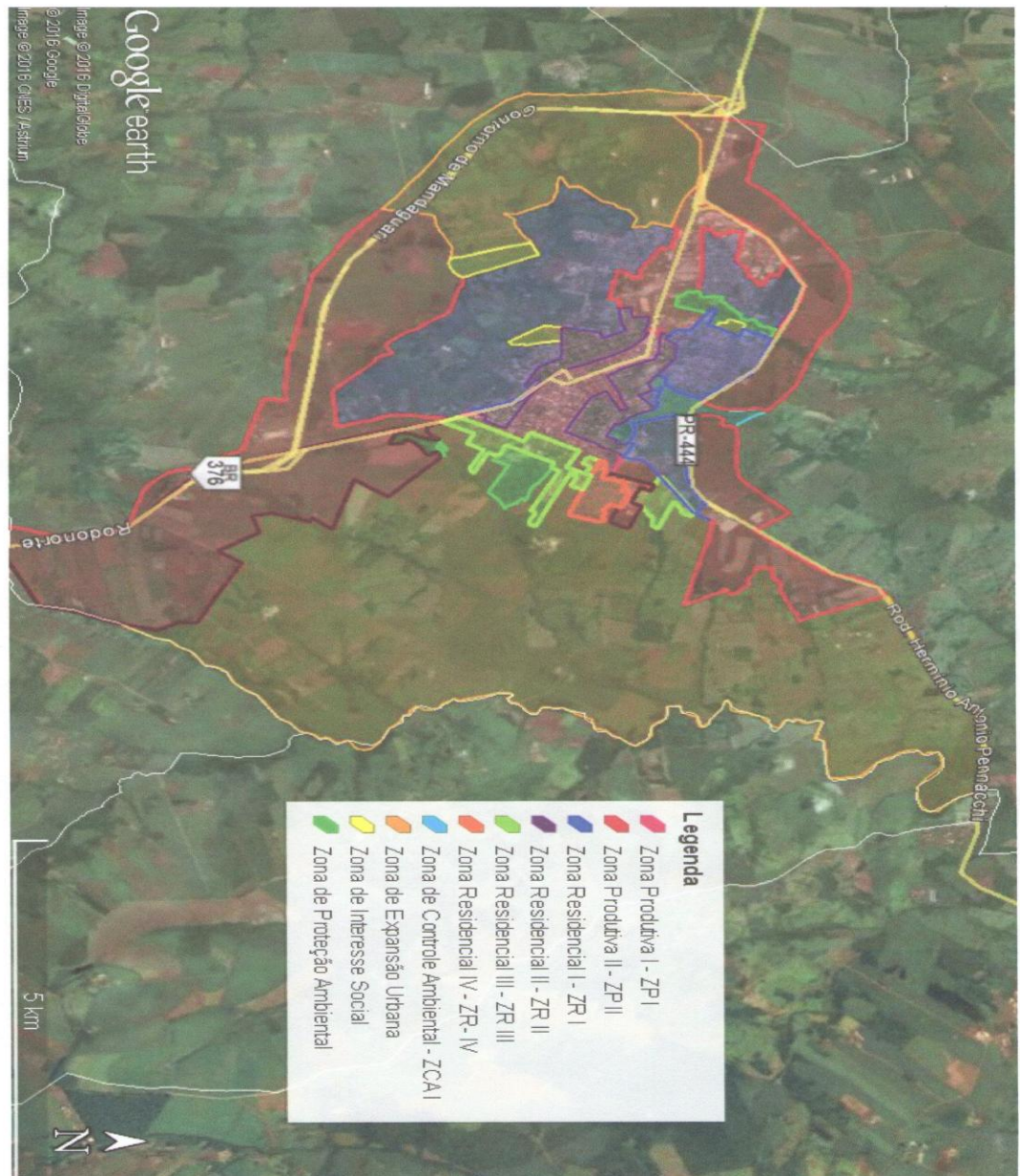
Edifício da Prefeitura do Município de Mandaguari, aos trinta dias do mês de novembro do ano de dois mil e dezesseis (30.11.2016).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

### ANEXO I







## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

### ANEXO II

Usos nos setores e Zonas	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZP1	ZP2	ZP3	ZEIS	ZCA 1	ZCA 2
H1	●	●	●	●	●	∅	∅	●	∅	∅
H2	●	●	∅	∅	●	∅	∅	●	∅	∅
H3	●	●	∅	∅	○	∅	∅	●	∅	∅
H4	●	●	∅	∅	∅	∅	∅	●	∅	∅
H5	○	●	∅	∅	∅	○	∅	∅	∅	∅
E1	●	●	○	○	●	●	∅	○	∅	○
E2	○	○	○	○	●	●	∅	∅	∅	●
E3	∅	∅	∅	∅	∅	●	∅	∅	∅	∅
CS1	●	●	●	●	●	●	∅	○	∅	○
CS2	○	○	○	○	●	●	∅	○	∅	∅
CS3	∅	∅	∅	∅	○	●	∅	∅	∅	∅
CS4	∅	∅	∅	∅	∅	●	∅	∅	∅	∅
I1	●	●	○	○	●	●	●	∅	∅	∅
I2	○	○	∅	∅	●	●	●	∅	∅	∅
I3	∅	∅	∅	∅	○	●	○	∅	∅	∅
I4	∅	∅	∅	∅	∅	●	○	∅	∅	∅

- Uso adequado à Zona Urbana
- Uso permissível na Zona Urbana, mediante análise prévia do Conselho de Desenvolvimento Municipal e Poder Executivo Municipal
- ∅ Uso proibido na Zona Urbana





## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

a

---

Notas:

1- Quando lote de interesse social a área mínima será de 125,00 m<sup>2</sup> e testada mínima de 5 metros.

2 - O Coeficiente Máximo de Aproveitamento terá sua liberação vinculada à solução e execução eficiente de coleta e tratamento de esgoto.

3 - Para regularização na área já consolidada fica permitida a subdivisão nas construções geminadas com frente mínima de 6 metros e área mínima de terrenos de 150 metros quadrados, na Zona ZR1.

4 - Na ZP2 fica permitida a regularização das subdivisões existentes, quando a área mínima for de 200 metros quadrados e testada mínima de 10 metros, ou a testada mínima de acesso à área for de 3 m, com área mínima de 200 m<sup>2</sup>, excluído a área do corredor de acesso.

5 – Base referente a taxa de ocupação do lote, será considerada o pavimento que está diretamente ligado ao lote, ou seja, é a parte da construção que está em contato com o solo.

6 – Na Zona Residencial Dois (ZR2) será possível a subdivisão de lotes, desde que atendidas as seguintes condições:

a) O lote deverá ser dividido em duas partes iguais de sua planta original, resultando em parcelas com o mesmo valor de testada e área idêntica (esta não poderá ser inferior a 125,00 m<sup>2</sup>), ou a divisão em duas partes desiguais, uma situada na área frontal e outra nos fundos do lote inicial (de área mínima também 125,00 m<sup>2</sup>), com corredor de acesso de largura mínima de 4,00 m. É importante ressaltar que neste último caso, o lote dos fundos poderá conter apenas edificações unifamiliares.

7 - Na Zona Residencial Três (ZR3) e Zona Produtiva 3 (ZP3), em lotes que já estiverem consolidados sem as diretrizes mínimas exigidas, fica permitido a regularização para fins de regulamentação da área.

8 - Na Zona Residencial Quatro (ZR4), em lotes que já estiverem consolidados sem as diretrizes mínimas exigidas, fica permitido a regularização para fins de regulamentação da área. Ainda nesta zona, mediante comprovação técnica de inexistência de área mínima para novas construções, os parâmetros da área permeável poderão ser reformulados e, se for o caso, transferidos para o passeio público ou compensados de outra forma a ser definida pelo poder público municipal.



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

### ANEXO IV

ZONAS	RECUOS MÍNIMOS (EM METROS)		
	FRENTE	LATERAL	FUNDOS
ZR 1	3	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZR 2	3	1,5 (1) (3)	1,5 (1)
ZR 3	5	1,5 (1)	1,5 (1)
ZR 4	5 (6)	1,5 (1)	1,5 (1)
ZP 1	3 (2)	1,5 ou H/7(1) (3)	1,5 (1)
ZP 2	5	1,5 (4)	1,5 (4)
ZP 3	5	1,5 (1)	1,5 (1)
ZEIS	3	1,5 (1) (3)	1,5
ZCA3	5 (6)	1,5 (1)	1,5 (1)
ZCA4	5	1,5 (1)	1,5 (1)

(1) Em edificações de até 2 pavimentos, quando não houver aberturas paraventilação e iluminação voltadas para as divisas laterais e fundos do terreno, são dispensados os recuos de uma das laterais e dos fundos. Quando se referir ao lote de esquina o recuo lateral deverá estar voltado para a via, sendo permitida a construção de abrigo desmontável na área de recuo lateral.

(2) Em edificações para fins comerciais, industriais e serviços é dispensável o recuo frontal para o pavimento térreo e 1º pavimento, quando localizadas nas Avenidas Amazonas e Presidente Vargas, Rua René Taccola, Rua João Ernesto Ferreira, Rua Firmino Corazza, Rua Padre Antonio Lock e Rua Manoel Antunes Pereira.

(3) Entre duas construções no mesmo terreno, quando da existência de abertura destinada à iluminação e ventilação, deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais a que estiverem sujeitas as edificações, face às disposições previstas nessa lei.

(4) Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral a que estiverem sujeitos os edifícios, face as disposições desta Lei.

(5) Em caso de poços de iluminação e ventilação a menor dimensão do poço será de 1,50 metros, com área mínima de 3 m<sup>2</sup> ou H/8, onde "H" representa a altura do edifício, prevalecendo a dimensão que for maior.



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

(6) Em caso de comprovação técnica de que o lote não possui área suficiente para conter todas as disposições de área mínima e recuo, o distanciamento frontal pode ser reconsiderado.

### ANEXO V – DO PASSEIO ECOLÓGICO

<b>Total do passeio</b>	<b>Alinhamento predial área permeável</b>	<b>Área central pavimentada</b>	<b>Marginal à via área permeável</b>
de 2,50 metros	0,30 metros	1,20 metros	1 metro
de 3 metros	0,80 metros	1,20 metros	1 metro
de 4 metros	1,40 metros	1,60 metros	1 metro

#### **OBSERVAÇÕES:**

- 1) Para os passeios com outras metragens, as especificações serão definidas pelo Executivo para toda a via.
- 2) A posição da faixa de grama e da calçada marginal à via poderá ser alterada desde que para toda a cidade ou determinada região, a ser definida pelo executivo.
- 3) A área central pavimentada deve ser livre de qualquer obstáculo que obstrua a passagem do pedestre e não deve possuir desníveis sem acessibilidade durante toda a extensão da quadra, lembrando que a acessibilidade deve seguir a ABNT NBR 9050:2015.
- 4) A área central pavimentada deve ser dotada de piso tátil direcional e alerta, conforme ABNT NBR 9050:2015 e especificações de padronização definidas pelo executivo, quando necessário.
- 5) A área central pavimentada deve ser construída de paver, ladrilho hidráulico, piso de concreto ou piso similar, e estes devem seguir as ABNTs NBRs 9781, 9457, 9485 e 9780 e especificações de padronização definidas pelo Executivo, quando necessário.



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

---

### LEI N.º 2.833/2016

**Súmula:** Altera a Lei 1.408/2008, de 18 de dezembro de 2008, e dá outras Providências.

A Câmara Municipal de Mandaguari, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, aprovou e, eu, Romualdo Batista, Prefeito do Município de Mandaguari, sanciono e promulgo a seguinte

#### **L E I:**

**Art. 1º** - Fica alterado o Anexo I da Lei Complementar nº. 1.408/2008, de 18.12.2008, que passará a vigorar conforme quadro que faz parte integrante desta Lei

**Art. 2º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura do Município de Mandaguari, aos quinze dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezesseis (15.12.2016).

**Romualdo Batista**  
Prefeito Municipal



## MUNICÍPIO DE MANDAGUARI – Plano Diretor Municipal

