



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas  
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

# *Plano Diretor Municipal de Medianeira 2021*

*Revisão do Plano Diretor  
Participativo Urbano e Rural 2007*



PRODUTO 2.5  
USO E OCUPAÇÃO DO SOLO ATUAL



GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ

CARLOS ROBERTO MASSA JUNIOR Governador

SECRETARIA DE ESTADO DO DESENVOLVIMENTO URBANO E DE OBRAS PÚBLICAS

JOÃO CARLOS ORTEGA Secretário

LÚCIO TASSO Diretor Geral

SERVIÇO SOCIAL AUTÔNOMO PARANACIDADE

JOÃO CARLOS ORTEGA Superintendente

ALVARO JOSÉ CABRINI JUNIOR Superintendente Executivo

JOSE ELIZEU CHOCIAI Diretor de Administração e Finanças

CAMILA MILEKE SCUCATO Diretora de Operações

VIRGÍNIA THEREZA NALINI Coordenadora de Projetos

HÉLIO SABINO DEITOS Coordenador de Operações

RODRIGO JOSÉ KUSMA Coordenador de Tecnologia da Informação

FABIO FUMAGALLI VILHENA DE PAIVA Coordenador ER Maringá

RAFAEL GUSTAVO MANSANI Coordenador ER Ponta Grossa

FRANCISCO LUIS DOS SANTOS Coordenador de ER, RMC e Litoral

RAFAEL DA SILVA SCHIAVINATO Coordenador ER Cascavel

CELSO CARLOS CAROLLO SILVESTRI Coordenador ER Guarapuava

ANDRÉ COTRIN ABDO Coordenador ER Londrina

MUNICÍPIO DE MEDIANEIRA

Prefeito

2020 - RICARDO ENDRIGO

2021 - ANTÔNIO FRANÇA BENJAMIM

Vice Prefeito

2020 - JOSÉ VANI GRASI

2021 - EVANDRO ROHLING MEES

SUPERVISÃO

Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

Diretoria de Operações



---

Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de Obras Públicas  
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE

# ***Plano Diretor Municipal de Medianeira 2021***

*Revisão do Plano Diretor  
Participativo Urbano e Rural 2007*

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 145/2019

REF.: TOMADA DE PREÇOS NA MODALIDADE TÉCNICA E PREÇO Nº 06/2019

Agosto / 2021



## APRESENTAÇÃO

Este documento contempla a Análise Temática Integrada da revisão do Plano Diretor Participativo Urbano e Rural de Medianeira PDUR de 2007, quanto ao **Uso e Ocupação atual do Solo no Município**. Os serviços prestados decorrem do Contrato de Prestação de Serviços nº 145/2019, celebrado entre a empresa Tese Tecnologia Arquitetura e Cultura Ltda. e a Prefeitura Municipal de Medianeira. Está em conformidade com as exigências do Termo de Referência do Edital de Tomada de Preços na modalidade Técnica e Preço nº 06/2019, referente à contratação de empresa especializada para a Revisão do Plano Diretor de Medianeira.



## SUMÁRIO

<b>SUMÁRIO .....</b>	<b>5</b>
<b>LISTA DE FIGURAS.....</b>	<b>6</b>
<b>LISTA DE TABELAS.....</b>	<b>6</b>
<b>LISTA DE QUADROS .....</b>	<b>6</b>
<b>LISTA DE MAPAS.....</b>	<b>6</b>
<b>RESPONSÁVEIS TÉCNICOS .....</b>	<b>8</b>
<b>1. ZONEAMENTO URBANO, PARCELAMENTO DO SOLO TIPOLOGIAS DE USO DO SOLO .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1. Ordenação do Uso e Ocupação do Solo e Análise Legal .....</b>	<b>13</b>
1.1.1. Macrozoneamento Municipal .....	13
1.1.2. Zoneamentos Urbano.....	16
1.1.3. Parcelamento do Solo.....	28
1.1.4. Tipologias de usos do solo urbano .....	38
<b>1.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL .....</b>	<b>41</b>
<b>2. USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO DO MUNICÍPIO: CONCLUSÃO .....</b>	<b>47</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>49</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>51</b>

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: ZONEAMENTO URBANO.....	17
FIGURA 2: VISTAS DA ZRE .....	18
FIGURA 3: VISTAS DA ZRO .....	18
FIGURA 4: VISTAS DA ZI-1 .....	19
FIGURA 5: ZONAS ESPECIAIS.....	20
FIGURA 6: PARQUES MUNICIPAIS URBANOS – UNIDADES DE CONSERVAÇÃO CADASTRADAS JUNTO AO IAT .....	21
FIGURA 7: DETALHE DA ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO NO ZONEAMENTO URBANO E NA ZONA ESPECIAL.....	22
FIGURA 8: DETALHE DE ZONAS DE PARCELAMENTO COMPULSÓRIO .....	23
FIGURA 9: ZONEAMENTO DO DISTRITO INDUSTRIAL .....	24
FIGURA 10: VISTAS DO DISTRITO INDUSTRIAL .....	24
FIGURA 11: DETALHE DO DISTRITO INDUSTRIAL.....	25
FIGURA 12: VISTAS DE EMPREENDIMENTO INDUSTRIAL AO NORTE DA RODOVIA.....	26
FIGURA 13: MACROZONEAMENTO DO DISTRITO DE MARALÚCIA .....	27
FIGURA 14: ZONEAMENTO DO DISTRITO DE MARALÚCIA.....	27
FIGURA 15: GRÁFICO DO QUANTITATIVO DE VERTICALIZAÇÃO DA SEDE DE MEDIANEIRA....	39
FIGURA 16: VISTA DA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL LAR .....	41
FIGURA 17: LOCALIDADES RURAIS .....	42
FIGURA 18: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL DE MEDIANEIRA .....	45
FIGURA 19: CLASSIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES RURAIS POR TAMANHO.....	46

## LISTA DE TABELAS

TABELA 1: CARACTERIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS EM MEDIANEIRA .....	30
TABELA 2: CARACTERIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS COM SITUAÇÕES IRREGULARES .....	35
Tabela 3: *(A1) Nome dos loteamentos.....	37
TABELA 4: PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA SEDE DE MEDIANEIRA .....	39
TABELA 5: CARACTERIZAÇÃO DO USO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MEDIANEIRA .....	43
TABELA 6: CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES RURAIS DO MUNICÍPIO DE MEDIANEIRA <sup>1</sup> .....	44

## LISTA DE QUADROS

QUADRO 1: RELAÇÃO DAS ÁREAS QUE COMPÕEM O MACROZONEAMENTO MUNICIPAL SOB O ENFOQUE DA LEI DO PLANO DIRETOR E DA LEI DO ZONEAMENTO.....	14
---	----

## LISTA DE MAPAS

MAPA 1: PARCELAMENTO DO SOLO URBANO – LOTEAMENTOS E SUA EVOLUÇÃO AO LONGO DOS ANOS.....	36
---	----





## RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

### TESE TECNOLOGIA ARQUITETURA E CULTURA LTDA

#### COORDENAÇÃO

MIRNA CORTOPASSI LOBO Arquiteta e Urbanista CAU A0447-2

#### COORDENAÇÃO TÉCNICA

VANESSA BOSCARO FERNANDES Arquiteta e Urbanista CAU A37721-0

#### EQUIPE TÉCNICA CONSULTORIA

MIRNA CORTOPASSI LOBO Arquiteta e Urbanista CAU A0447-2  
SANDRA MAYUMI NAKAMURA Arquiteta e Urbanista CAU A28547-1  
DIOGO CORTOPASSI LOBO Engenheiro Civil CREA/PR 53933/D  
LIDIA SAYOKO TANAKA Engenheira Ambiental CREA/PR 87131/D  
FRANCISCO DE ASSIS MENDONÇA Geógrafo, CREA/PR 27916/D  
ANA PAULA WOSNIAK Geóloga, CREA/PR 30050/D  
JACKSON TEIXEIRA BITTENCOURT Economista, CORECON/PR 5954  
BRUNO DESCHAMPS MEIRINHO Advogado, OAB/PR 48641  
DENISON BARCIK ALVES Administrador CRA/PR 20-31109  
ANA MARIA LORICI SANTIN Cientista Social  
SAMIRA DE ARAUJO BOAZA Assistente Social CRESS/PR 5452

#### EQUIPE TÉCNICA COMPLEMENTAR

CAROLINE NAYARA RECH Arquiteta e Urbanista CAU 202924-3  
GABRIELA GROSSI F. DE PELLEGRINI Arquiteta e Urbanista CAU 211793-2  
BRUNO RUCHINSKI DE SOUZA Engenheiro Civil, CREA/PR 155298/D  
VANESSA BOSCARO FERNANDES Arquiteta e Urbanista CAU A37721-0  
CRISTINA HARUMI WASHIMI Arquiteta e Urbanista CAU 275790-7

#### EQUIPE DE APOIO

HELLEN CHAIANE DOS SANTOS Administrativo / Financeiro  
ALBERTO LOPES DAL'OSTO Administrativo / Logística



## EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL 2020

Instituída pelo **DECRETO Nº 087/2020**, de 05 de março de 2020

### COORDENAÇÃO

CARLA OTT Arquiteta e Urbanista, CAU A16956-0

### EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL

#### SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO PATRIMÔNIO

ERCI BALDISSERA Gestor de Negócios  
ADRIANA MEOTTI Profissional em Processos Gerenciais  
ALBERTO DELA JUSTINA Negociador Imobiliário, CRECI-PR F24279  
CANDIDA FACHINETTO PAZ Arquiteta e Urbanista, CAU A49223-0  
CARLA OTT Arquiteta e Urbanista, CAU A16956-0  
CARLOS DIAS ALVES Economista, CORECON/PR 5.595/6  
DEVANI AMORIM LOPES Técnica Ambiental  
MARCOS GIOVANI RIGOTTI Tecnólogo em eletromecânica  
MARIA JAQUELINA STEINBACH Administradora  
MICHELLE SEBEN Arquiteta e Urbanista, CAU A41010-1  
ROSELI SPIELMANN Assistente Social, CRESs/PR 6602  
VANIA RAQUEL FURMANN MOREIRA Bacharel em Direito  
DINAMAR SIRLEI ARAÚJO MAZZUCCO Gestor Público  
MAURO ALVES PINTO Coronel da Reserva da Polícia Militar do Paraná  
FRANCIELE BADO Jornalista, MTB 0011240/PR  
JOSÉ ROBERTO BARBOSA DE OLIVEIRA Publicitário e profissional de marketing  
ALVARO ALLAN ZANELLA Bacharel em Direito  
MARINÉS PIRES FAQUIM Profissional em Processos Gerenciais

#### SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

EDUARDO BARATTO Engenheiro Civil, CREA-PR 86.819/D  
WALTER RICARDO SCHUELER Engenheiro Civil, CREA-PR 135.896/D

#### PROCURADORIA

MARCELO OSCAR KUSMIRSKI Advogado, OAB/PR 31.477  
MIRNA LOI SCHIZZI Advogada, OAB/PR 6331  
SERGIO AUQUSTO MITTMANN Advogado, OAB/PR 040021  
ANTONIO HENRIQUE MARSARO JUNIOR Advogado, OAB/PR 28214  
STELLA CRISTINA BRANDENBURG Advogada, OAB/PR 046818

#### SECRETARIA DE AGRICULTURA SUSTENTÁVEL E ABASTECIMENTO

DILVO JOSÉ BERNARDON Técnico em Contabilidade  
GREISE LEONHARDT Técnica em Gerenciamento Ambiental  
PERCY MARCOS MARCOLLA Técnica Ambiental

#### SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

SOLANGE APARECIDA DE LIMA Contadora  
KATHIERE DE OLIVEIRA Nível Médio  
PAULO RICARDO SCHNEIDER Gestor Comercial



**SECRETARIA DE FINANÇAS**

CARLOS ALBERTO CAOVI  
ADILSON FERREIRA GOMES  
CARLOS EDUARDO FRANZES

Contador, CRC/PR 018257/0-0  
Gestor Empresarial  
Auditor - Bacharel em Direito e Ciência da  
Computação  
Gestor Público  
Gestora Pública e Contadora, CRC/PR 043498-0

**SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA**

CLAIR TEREZINHA RUGERI  
MARIA HELENA BARP  
TELMO LUIZ DE MARQUE

Bacharel em Letras  
Pedagoga  
Nível médio

**SECRETARIA DA SAÚDE**

DAYSE ANA ALBERTON CAVALLERI  
RENATA BERTA ALÉSSIO  
LUCIANO FRANCIELI MARSARO  
DIONIR MACIEL PEDROZO  
SEBASTIÃO MARCOLINO DA SILVA

Administradora  
Enfermeira, COREN 222113  
Administrador Hospitalar, CRA/PR 15.540  
Técnico em Segurança do Trabalho, TEM/PR 4396-6  
Técnico em Enfermagem e Gestão Pública

**SECRETARIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL**

DELDIR BERTA ALÉSSIO  
CHRISTIANE ZANETTE MONDARDO  
JOYCE GRACIELLE CHIES BILSKI

Bacharel em Ciências  
Assistente Social, CRESs 5938 - 11ª Região  
Gestora Ambiental

**SECRETARIA DE ESPORTES**

JOSELITO MUNIZ DOS SANTOS  
JOÃO ALEXANDRE HENTZ

Educador Físico  
Administrador, CRA/PR 20-20199

**EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL 2021**

Instituída pelo **DECRETO Nº 311/2021**, de 18 de junho de 2021

**COORDENAÇÃO**

CARLA OTT  
MICHELLE SEBEN

Arquiteta e Urbanista, CAU A16956-0  
Arquiteta e Urbanista, CAU A41010-1

**EQUIPE TÉCNICA MUNICIPAL**

**SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E PLANEJAMENTO**

SOLANGE APARECIDA DE LIMA  
ADIRLENE APARECIDA MOURA HORONZI  
ADRIANA MEOTTI  
BEATRIZ REGINA FIEBIG  
CANDIDA FACHINETTO PAZ  
CARLA OTT  
DINAMAR SIRLEI ARAÚJO MAZZUCCO

Secretária de Administração e Planejamento  
Chefe de Departamento Executivo  
Profissional em Processos Gerenciais  
Arquiteta e Urbanista, CAU A179737-9  
Arquiteta e Urbanista, CAU A49223-0  
Arquiteta e Urbanista, CAU A16956-0  
Gestor Público



EDNA MARIA JULIÃO	Gestora Pública
MARCOS GIOVANI RIGOTTI	Tecnólogo em eletromecânica
MARIA JAQUELINA STEINBACH	Administradora
MICHELLE SEBEN	Arquiteta e Urbanista, CAU A41010-1
ROSELI SPIELMANN	Assistente Social, CRESs/PR 6602
<b>SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS</b>	
ISAIAS FRANÇA BENJAMIM	Secretário de Obras e Serviços Públicos
IGOR EDUARDO GRANDE	Engenheiro Civil, CREA-PR 101329/D
KAIO CESAR RAMOS MACIEL	Engenheiro Civil, CREA-PR 175142/D
<b>PROCURADORIA</b>	
ANTONIO HENRIQUE MARSARO JUNIOR	Advogado, OAB/PR 28214
VITOR EDUARDO FROSI	Procurador Geral - Advogado, OAB/PR 36904
<b>SECRETARIA DE AGRICULTURA SUSTENTÁVEL E ABASTECIMENTO</b>	
SEBASTIÃO ANTONIO	Secretário de Agricultura Sustentável e Abastecimento
EDUARDO ZIGLIOLI	Eng. Ambiental e Mestrado Téc. Ambiental.
<b>SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO</b>	
MARCIA HANZEN	Secretária de Desenvolvimento Econômico
SIMONE MATTOS	Administradora
<b>SECRETARIA DE FINANÇAS</b>	
MARTA REGIANA RIBEIRO FRACARO	Secretária de Finanças
CARLOS EDUARDO FRANZES	Auditor - Bacharel em Direito e Ciência da Computação
CLEITON LUIZ WELTER	Ciências Contábeis
<b>SECRETARIA DE EDUCAÇÃO E CULTURA</b>	
CLAIR TEREZINHA RUGERI	Secretária de Educação
FRANCIELE PEREGO GARCIA	Professora - Mestrado Educação Matemática
<b>SECRETARIA DA SAÚDE</b>	
ROSANGELA FIAMETTI ZANCHETT	Secretária de Saúde
LUCIANA FRANCIELI MARSARO	Administradora Hospitalar, CRA/PR 15.540
<b>SECRETARIA DA ASSISTÊNCIA SOCIAL</b>	
ADRIANO BOTH	Secretário de Assistência Social
CHRISTIANE ZANETTE MONDARDO	Assistente Social, CRESs 5938 - 11ª Região
<b>SECRETARIA DE ESPORTES</b>	
VOLMIR ANTONIO BEGNINI	Secretário de Esportes

### **CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – CMP 2020**

Instituído pelo **DECRETO Nº 516/2019**, de 17 de dezembro de 2019

<b>PRESIDENTE</b>	
ERCI BALDISSERA	Secretário de Administração e Planejamento



#### REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL E ESTADUAL

ERCI BALDISSERA	Representante do Poder Público Municipal
CARLA OTT	Representante do Poder Público Municipal
ALCEDIR BIESDORF	Representantes do Poder Público Estadual - Emater
SIMONE RODRIGUES AQUINO	Representantes do Poder Público Estadual - Sanepar
ANDERSON VOGELMANN	Representante da Câmara Municipal
REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL	
ADEMIR PEREIRA DA SILVA	Representante do Segmento Empresarial
LUIZ DA ROSA	Representante do Segmento dos Trabalhadores
DORVALINO ABATTI	Representante da Associação de Moradores de Área Urbana
OTACILIO JOSE VIAPIANA	Representante da Associação de Moradores da Área Rural
SILVANA TEREZINHA CARNEIRO	Representante dos Movimentos Populares

#### CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO – CMP 2021

Instituída pelo **DECRETO Nº 302/2021**, de 14 de junho de 2021

#### REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO MUNICIPAL E ESTADUAL

SOLANGE APARECIDA DE LIMA	Representante do Poder Público Municipal
CARLA OTT	Representante do Poder Público Municipal
ALCEDIR BIESDORF	Representantes do Poder Público Estadual
SIMONE RODRIGUES AQUINO	Representantes do Poder Público Estadual
ANDERSON VOGELMANN	Representante da Câmara Municipal
REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL	
ADEMIR PEREIRA DA SILVA	Representante do segmento Empresarial
LUIZ DA ROSA	Representante do segmento dos Trabalhadores
DORVALINO ABATTI	Representante da Associação de Moradores de Área Urbana
OTACILIO JOSE VIAPIANA	Representante de Associação de Moradores da Área Rural
SILVANA TEREZINHA CARNEIRO	Representante dos movimentos populares

#### SUPERVISÃO SEDU/PARANACIDADE

MARISTELA DE PAULA MULLER  
Analista de Desenvolvimento Municipal

## USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO DO MUNICÍPIO

A análise quanto ao uso e ocupação do solo visa contextualizar o município de Medianeira a partir de sua escala municipal, identificando as relações de dependências e sinergia com a forma de ocupar o espaço, sua complementaridade quanto a funções e características, visando o desenvolvimento integrado e sustentável com seu entorno. O planejamento da expansão de espaços urbanos depende de assegurar as qualidades necessárias para sua correta ocupação.

Assim, este capítulo expõe inicialmente a situação dos espaços urbanos ocupados e não ocupados, com ênfase na ocupação urbana, e analisa a situação do território municipal a partir de dados disponíveis em cadastros, imagens, mapeamentos, fotos, e levantamentos de dados.

### 1. ZONEAMENTO URBANO, PARCELAMENTO DO SOLO TIPOLOGIAS DE USO DO SOLO

Este item aborda as principais questões relativas ao zoneamento urbano, parcelamento do solo e tipologias de uso do solo, trazendo uma análise referente às leis vigentes a esses temas.

#### 1.1. Ordenação do Uso e Ocupação do Solo e Análise Legal

O Plano Diretor, de acordo com as diretrizes do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001, artigo 39), deve abranger o território municipal como um todo. Assim, o **macrozoneamento** que consiste na divisão do território municipal em áreas com características homogêneas, ou seja, espaciais, econômicas, ambientais, culturais e de infraestrutura, tem o objetivo de promover alterações nos padrões de produção e de utilização do solo considerando o desenvolvimento sustentável (RIO DE JANEIRO, 2009).

O município de Medianeira teve seu primeiro Plano Diretor Municipal elaborado em 1992, com posterior revisão no ano de 2006/2007, cuja lei vigente é a Lei Complementar n. 001, de 26 de junho de 2007 (MEDIANEIRA, 2007b), o qual aborda o macrozoneamento municipal em seus capítulos II e III. Já o uso e ocupação do solo (zoneamento), na ocasião do citado PDM foi instituído pela Lei Municipal n. 069 de 26 de junho de 2007. No entanto, no decorrer dos anos, o uso e ocupação do solo sofreu modificações legais, sendo atualmente vigente a Lei Municipal nº 382 de 15 de julho de 2014 (MEDIANEIRA, 2014).

##### 1.1.1. Macrozoneamento Municipal

O município de Medianeira é subdividido em Macrozonas, estabelecidas em dois dispositivos legais vigentes, que apesar de anos diferentes apresentam consonância entre si. O primeiro deles é a Lei do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar n. 01/2007) e o segundo, a Lei de

Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural (Lei Municipal nº 382/2014). O **QUADRO 1**, abaixo, demonstra as principais semelhanças entre as citadas legislações.

**QUADRO 1: RELAÇÃO DAS ÁREAS QUE COMPÕEM O MACROZONEAMENTO MUNICIPAL SOB O ENFOQUE DA LEI DO PLANO DIRETOR E DA LEI DO ZONEAMENTO**

Macrozoneamento pela Lei Municipal nº 001/2007 (Artigo 80 - Anexo 7)	Zoneamento Municipal pela Lei Municipal nº 382/2014 (Artigo 42 – Anexo 01)
<p>I - O Distrito Sede;                      II - O Distrito Administrativo de Maralúcia;                      III - Perímetro Urbano da Cidade do Município de Medianeira;                      IV - Perímetro Urbano da Área Industrial;                      V - Perímetro Urbano de Maralúcia;                      VI - A Macrozona Urbana;                      VII - A Macrozona Rural;                      VIII - A Macrozona de Expansão Urbana;                      IX - A Macrozona de Transição;                      X - A Macrozona de Fragilidade Ambiental;                      XI - A Macrozona de Urbanização Específica.</p>	<p>I. O Distrito Sede;                      II. O Distrito Administrativo de Maralúcia;                      III. Perímetro Urbano da Cidade – Sede do Município;                      IV. Perímetro Urbano da Área Industrial;                      V. Perímetro Urbano de Maralúcia;                      VI. A Zona de Produção Rural;                      VII. A Zona de Potencial Turístico;                      VIII. A Zona de Preservação Permanente;                      IX. A Zona de Transição;                      X. A Zona de Especial Interesse Público.</p>
<p>Página 31 / 42</p>	

Fonte: Lei Municipal n. 001/2007

Fonte: Lei Municipal n. 382/2014

Ambas as leis preveem uma Zona de Transição destinada a atividades rurais: “constituída por faixa com 1000 metros de largura circundando a área urbana do Distrito Sede de Medianeira e faixa de 500 metros de largura circundando a área urbana do Distrito Administrativo de Maralúcia”. Para este caso específico, a faixa de 500 metros necessita ser ampliada para pelo menos 1.000 metros, tendo em vista a necessidade de expansão do turismo rural, hotelaria rural e chácaras de lazer (com lotes de no mínimo 1.500m<sup>2</sup>), segundo informações da Prefeitura Municipal (PMM, 2021).

A Macrozona de Urbanização Específica definida pela Lei Complementar n. 01/2007 (referente ao aeródromo), passou a ter a denominação pela Lei Municipal nº 382/2014 de Zona de Especial Interesse Público, incluindo além do aeródromo<sup>1</sup> também o aterro sanitário.

As duas leis em análise previram a Macrozona de Expansão Urbana, estando mapeadas em seus anexos (porção noroeste do perímetro urbano). A Lei n. 382/2014 em seu Artigo 8º, Inciso III menciona a *inibição temporária da ocupação urbana e o controle da ocupação rural nas macrozonas de expansão urbana*. Já, nos artigos 34 e 35 menciona as zonas de expansão urbana dentro do perímetro urbano destinadas à ocupação. Pode haver certa confusão de entendimento, uma vez que se refere a macrozona de expansão como de uso rural e zona de expansão como de crescimento urbano. O termo expansão urbana geralmente é utilizado para áreas fora do perímetro urbano, as quais podem ficar “congeladas” aguardando a chegada da infraestrutura urbana para sua consolidação, evitando-se assim, gastos ociosos. Deve-se, pois, ter o entendimento diferenciado de consolidação urbana.

Denominada pela Lei n. 001/2007 como Macrozona de Fragilidade Ambiental, passou a se denominar de Zona de Preservação Permanente pela Lei n. 382/2014. Ambas consideram as Áreas de Preservação Permanente, sendo que a primeira chamava a atenção para o Bosque Sepé-Tiaraju. Já a Lei de 2014 além das APPs, também cita os Parque Municipais, porém, considera em seu zoneamento apenas o Parque Municipal Urbano Tupa-Mbae, deixando esquecido o Parque Municipal Urbano Sepé-Tiaraju<sup>2</sup>. Ressalta-se que ambos se tratam de Unidades de Conservação cadastradas junto ao IAT (2020a), sobre as quais o município recebe ICMS Ecológico<sup>3</sup> desde o ano de 1999 até o presente ano. Outro ponto a se considerar é que a Lei de 2014 também enquadra na citada zona “as áreas das bacias mananciais de abastecimento de água, atuais ou projetadas”, porém não define e demonstra suas delimitações.

---

<sup>1</sup> O aeródromo de Medianeira foi excluído do cadastro nacional da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e fechado para o tráfego aéreo, conforme PORTARIA ANAC N. 652/SIA de 2015.

<sup>2</sup> Na sede urbana de Medianeira há duas Unidades de Conservação, categoria Parques Municipais, cadastradas no Cadastro Estadual de Unidades de Conservação e Áreas Protegidas (CEUC) (IAT, 2020b). O **Parque Municipal Urbano Tupã-Mbaé** foi criado pelo Decreto Municipal nº 062/1986. Já o **Parque Municipal Urbano Sepé-Tiaraju** foi criado pelo Decreto Municipal nº 063/1986.

<sup>3</sup> Desde o ano de 1999 o município vem recebendo ICMS Ecológico em função desses parques municipais. Assim, no acumulado anual de 2020 o município recebeu o montante de R\$ 3.915,32, para o Parque Sepé-Tiaraju e R\$ 5.997,73 para o Parque Tupã-Mbaé (IAT, 2020b).

A Lei n. 382/2014 criou Zonas Especiais em seu Artigo 23, dentre elas “zonas de interesse turístico e social”, também abordada no detalhamento das zonas especiais. O Artigo 31 traz a definição destas zonas e especifica quais são de forma descritiva. Porém não as demarca em mapa (anexo 2), o que poderia facilitar o entendimento.

### 1.1.2. Zoneamentos Urbano

Este item apresenta o detalhamento do zoneamento das áreas urbanas, legalmente constituídas (sede e distritos), quais sejam: zoneamento da sede urbana; zonas especiais urbanas; zoneamento do Distrito Industrial e zoneamento do Distrito de Maralúcia.

#### 1.1.2.1. Zoneamento da Sede Urbana

O **Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural** de Medianeira é definido pela Lei Municipal nº 382/2014 (MEDIANEIRA, 2014), que revogou a Lei nº 069/2007, resultante do processo de elaboração do Plano Diretor Municipal de 2007 (MEDIANEIRA, 2007b). A atual lei, sofreu algumas alterações específicas em determinados artigos, mas mantendo sua vigência. Dentre as alterações estão: Lei nº 432/2014, Lei nº 470/2015 e Lei nº 530/2015.

Merece destaque o artigo 9º, Inciso II que menciona a “otimização da ocupação nas áreas urbanas”, bem como o Inciso IV que preconiza o “estímulo ao adensamento nos vazios urbanos do atual perímetro ocupado”. Isto posto, verificam-se diversas porções territoriais com áreas ociosas, sem ocupação (como a leste, nordeste, oeste e sudoeste do perímetro urbano), já abordado acima no item de *Áreas Urbanas Consolidadas*. Maiores detalhes também constam no item de vazios urbanos tratado na sequência.

O zoneamento da sede urbana é estabelecido no Artigo 48 (anexo 3 - Lei nº 382/2014), que a subdividiu nas seguintes zonas, como ilustra a **FIGURA 1**:

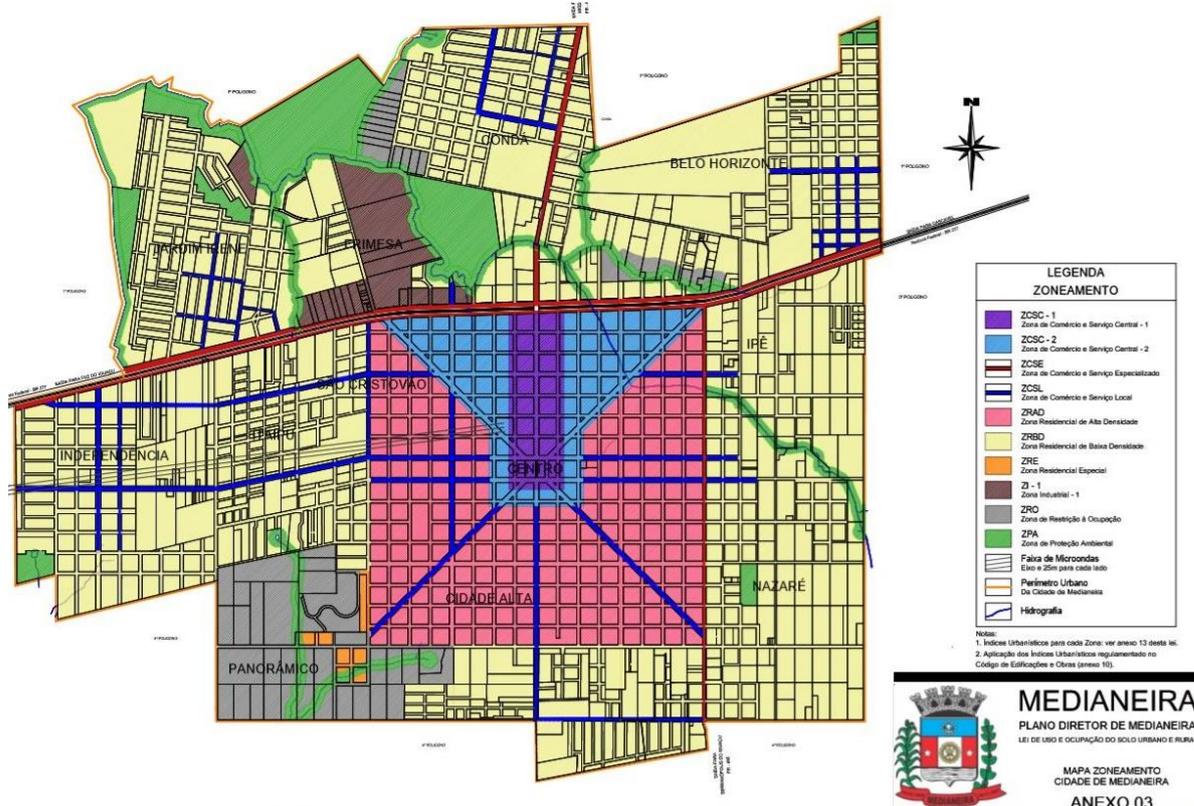
- I – ZCSC-1 - Zona de Comércio e Serviço Central-1;
- II – ZCSC-2 - Zona de Comércio e Serviço Central-2;
- III - ZCSE - Zona de Comércio e Serviço Especializado;
- IV – ZCSL - Zona de Comércio e Serviço Local;
- V – ZRAD - Zona Residencial de Alta Densidade;
- VI - ZRBD - Zona Residencial de Baixa Densidade;
- VII - ZRE - Zona Residencial Especial;
- VIII – ZRO - Zona de Restrição à Ocupação;
- IX - ZI 1 - Zona Industrial I;
- X – ZPA - Zona de Proteção Ambiental.

A **Zona de Comércio e Serviço Central 1 e 2 (ZCSC)** ocorre na porção centro-norte do quadrilátero central, a partir da Praça Ângelo D’Rolt. A ZCSC1 corresponde aos lotes que confrontam com a Avenida Brasília, Rua Argentina e Rua Paraguai, no trecho compreendido entre a Avenida Rio Grande do Sul e Avenida 24 de Outubro e as vias transversais entre elas. A ZCSC2 estende-se até as avenidas Pedro Soccol e José Calegari. Ambas vão até o encontro

da Avenida 24 de Outubro. Esta última é definida como **Zona de Comércio e Serviço Especializado (ZCSE)**.

Para as Zonas Comerciais são permitidas alturas de até 12 pavimentos, sem obrigatoriedade de recuo frontal, salvo algumas exceções, principalmente por se tratar de local já consolidado. Já para a ZCSE o máximo de altura são 04 pavimentos. As habitações acabam sendo permissíveis nesta última, cuja prioridade são comércios e serviços.

**FIGURA 1: ZONEAMENTO URBANO**



Fonte: Lei n° 382/2014 – Anexo 3

A **Zona Residencial de Alta Densidade (ZRAD)** se dá em todo o restante do quadrilátero central, em que são possíveis até 08 pavimentos e até 12 pavimentos se o lote for atendido por rede de esgoto. No entanto, ainda se faz incipiente a verticalização e se verificam alguns lotes vazios esparsos por toda esta zona. Portanto, ainda apresenta capacidade de suporte ao zoneamento vigente.

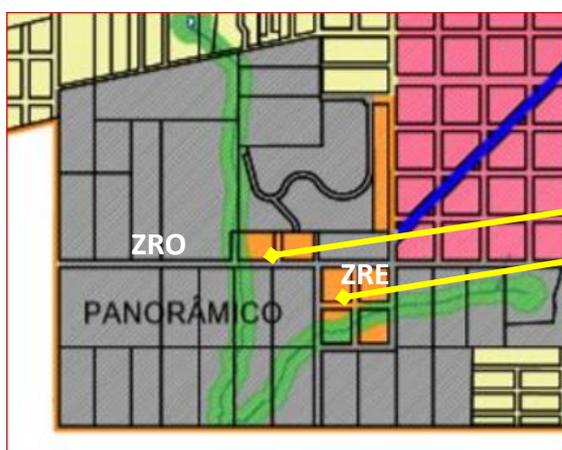
A **Zona Residencial de Baixa Densidade (ZRBD)** incide sobre a maior parte da sede urbana. O lote mínimo é de 210 m<sup>2</sup>, inferior ao restante das demais zonas, cuja média de lote mínimo é de 250m<sup>2</sup>. No entanto, a taxa de permeabilidade é de 30%. São possíveis alturas de até 4 pavimentos.

Em grande parte da ZRBD contiguamente incidem os zoneamentos de Zonas Especiais tratados, a seguir.

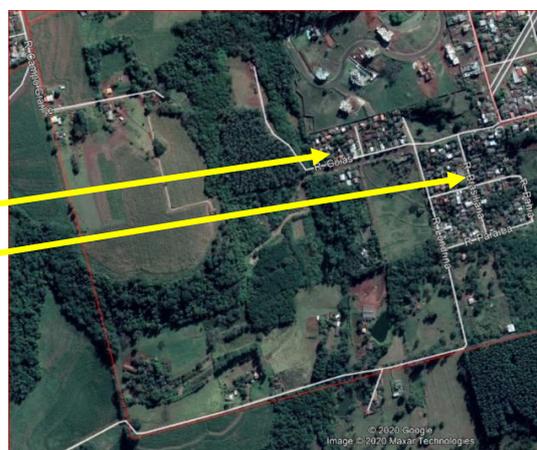
A **Zona Residencial Especial (ZRE)** ocorre em pequena porção a sudoeste da sede urbana, correspondendo aos lotes urbanos dos loteamentos Jardim Floresta, Jardim Panorâmico e parte do Parque das Águas localizados no Bairro Panorâmico, excluídas as áreas situadas na ZPA, como se pode verificar na **FIGURA 2**, abaixo. A ZRE o lote mínimo é de 210 m<sup>2</sup>, com altura de apenas 2 pavimentos. Os citados loteamentos na ZRE apresentam elevado adensamento de domicílios, onde muitos dos quais estão sobre a APP de recurso hídrico.

Contígua à ZRE verificam-se algumas áreas de Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS). De acordo com o Artigo 27 da Lei n. 382/2014, as ZEIS correspondem a espaços destinados à promoção da solução dos problemas citados, além de regularização fundiária, devendo seguir diretrizes apontadas no Plano Municipal de Habitação.

**FIGURA 2: VISTAS DA ZRE**



Fonte: Lei Municipal n. 382/2014



Fonte: Google Earth, 2019

A **Zona de Restrição à Ocupação (ZRO)** ocorre em praticamente todo o Bairro Panorâmico, como já apresentado na **FIGURA 2** (cor cinza), acima, e também na porção sudoeste do Bairro Belo Horizonte e centro-oeste do Bairro Condá (**FIGURA 3**). Esta zona corresponde às chácaras urbanas, onde são possíveis atividades rurais, reflorestamento e habitações, entre outros, com lote mínimo de 3.000 m<sup>2</sup>. Verifica-se no caso específico do bairro Panorâmico, ocupação habitacional em seu entorno.

**FIGURA 3: VISTAS DA ZRO**



Fonte: Lei Municipal n. 382/2014



Fonte: Google Earth, 2019

A **Zona Industrial 1 (ZI-1)** é evidenciada na porção norte da sede urbana (Bairro Frimesa), como se pode visualizar na **FIGURA 4**. O lote mínimo é de 1000 m<sup>2</sup>, altura máxima de 02 pavimentos e taxa de ocupação máxima de 75%. De acordo com o Artigo 59 da lei de zoneamento:

A Prefeitura poderá exigir do interessado a elaboração de estudos e relatório de avaliação dos impactos ambientais decorrentes da implantação e funcionamento das atividades industriais, a fim de exarar parecer técnico conclusivo e exigir a adoção de providências corretivas ou preventivas.

Fonte: Lei n° 382/2014, Art. 59. Medianeira.

**FIGURA 4: VISTAS DA ZI-1**



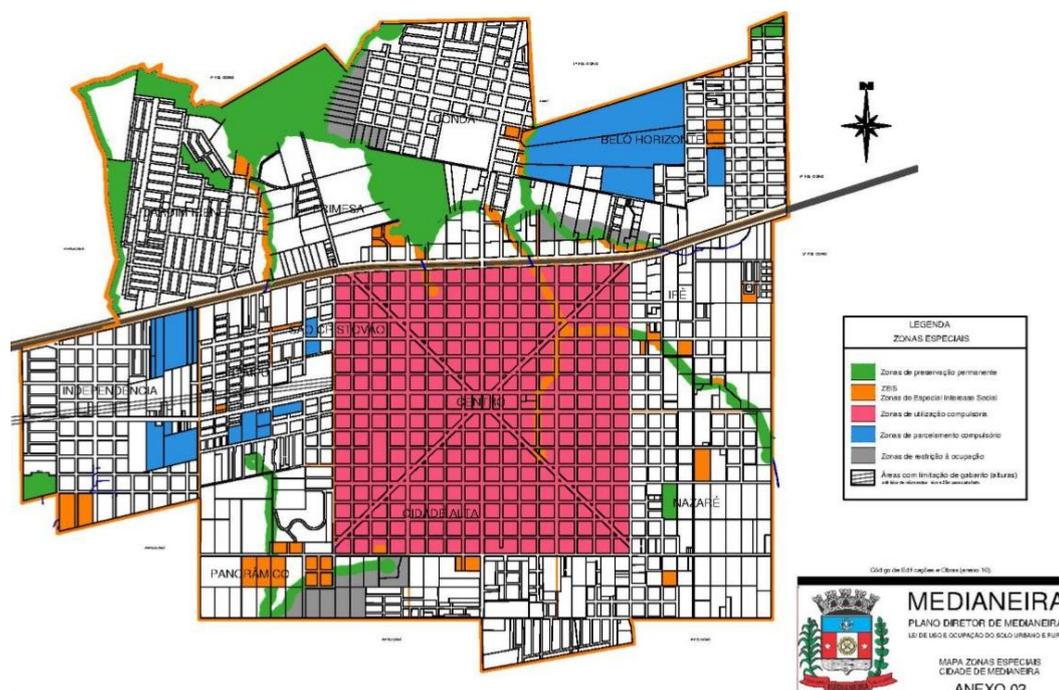
Fonte: Google Earth, 2019 – Street View

A **Zona de Proteção Ambiental (ZPA)** corresponde às áreas demarcadas nos anexos 02 e 03 (Lei Municipal n. 382/2014) e às faixas de preservação dos cursos d'água e de proteção ambiental por lei federal, estadual e municipal nas áreas urbanas e rurais do Município, cujos detalhamentos estão no item seguinte, as quais são denominadas pelas zonas especiais como Zona de Preservação Permanente.

#### **1.1.2.2. Zonas Especiais**

As zonas especiais, conforme ilustra a **FIGURA 5**, correspondem a porções do território com diferentes características ou com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo, regulamentadas em lei específica (Artigo 19, MEDIANEIRA, 2014).

FIGURA 5: ZONAS ESPECIAIS



Fonte: Lei Municipal n. 382/2014 – Anexo 2

A maior parte das zonas especiais encontram-se contíguas à Zona Residencial de Baixa Densidade (ZRBD), quais sejam:

- I – zonas de preservação permanente;
- II – zonas especiais de interesse social – ZEIS;
- III – zonas de especial interesse público;
- IV – zonas de interesse turístico e social;
- V – zonas de restrição à ocupação;
- VI – zonas de utilização compulsória;
- VII – zonas de parcelamento compulsório.

As **zonas de preservação permanente (ZPP)** são definidas no Artigo 45 da Lei Municipal n. 382/2014 e demarcadas no Anexo 2 da citada lei, sendo compostas:

“...pelas áreas de preservação permanente e áreas definidas como proteção ambiental, assim estabelecidas em legislação federal, estadual ou municipal, cuja possibilidade de uso é restrita às questões de preservação, conservação, recuperação ou educação ambiental. É composta também das áreas que margeiam as faixas de preservação permanente dos cursos d’água e das áreas pertencentes a projetos ambientais específicos.

Enquadram-se as faixas de preservação permanente ao longo dos cursos d’água, as nascentes e os remanescentes de mata nativa, além das áreas das bacias mananciais de abastecimento de água, atuais ou projetadas e os Parques Municipais”.

Fonte: Lei n° 382/2014 – Anexo 2. Medianeira

Chama-se a atenção para o maciço florestal ao norte da sede urbana, adjacente ao Parque Ambiental da Frimesa.

Como áreas verdes relevantes na sede, há os Parques Municipais, cadastrados junto ao IAP (2012), como unidades de conservação, quais sejam: o Parque Municipal Urbano Tupa-Mbae e o Parque Municipal Urbano Sepé-Tiaraju (**FIGURA 6**).

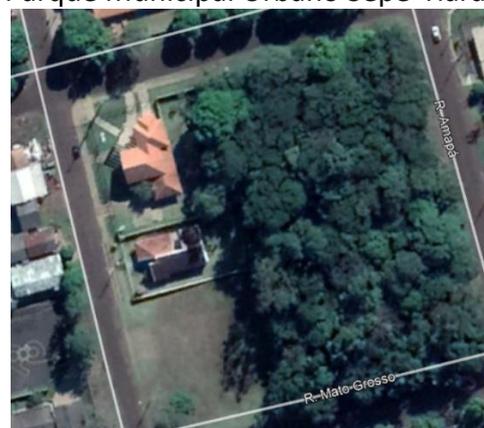
No entanto, este último não integra a ZPP em função de parte da área ter sido doada ao Estado (TRE), em meados do ano 2008, conforme já mencionado anteriormente. Situação que merece ser melhor avaliada quando da definição do novo zoneamento urbano, uma vez que o município tem recebido IMCS Ecológico por estas duas unidades de conservação desde o ano de 1999 até o presente ano, conforme dados do IAT (2020b).

**FIGURA 6: PARQUES MUNICIPAIS URBANOS – UNIDADES DE CONSERVAÇÃO  
CADASTRADAS JUNTO AO IAT**

Parque Municipal Urbano Tupa-Mbae



Parque Municipal Urbano Sepé-Tiaraju



Fonte: Google Earth, 2019

Ainda, o bairro Panorâmico apresenta algumas formações florestais que não constam na zona de preservação permanente. Por fim, as matas ciliares (Áreas de Preservação Permanente – APPs) dos rios urbanos, em especial do Rio Alegria, integrantes da ZPP não se encontram preservadas em vários locais, apesar desta obrigatoriedade definida em lei.

As **zonas especiais de interesse social (ZEIS)** são definidas no Artigo 27 da Lei Municipal n. 382/2014 como espaços onde se propõe a resolução de problemas relacionados a: regularização fundiária; áreas com urbanização degradada; ocupação em zonas de preservação permanente; lotes urbanos existentes em áreas de preservação de mananciais e loteamentos clandestinos ou com irregularidades. Algumas áreas tiveram o processo de regularização fundiária iniciado, porém não foi concluído em função de novas invasões e outras aguardando encaminhamentos, por estarem em APP e outras ainda necessitando de ações e obras de urbanização.

Verifica-se que não estão previstas na citada lei e nem no Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) (MEDIANEIRA, 2013), ZEIS futuras, que consistem em áreas potenciais para produção de moradia de interesse social, a fim de minimizar o déficit habitacional.

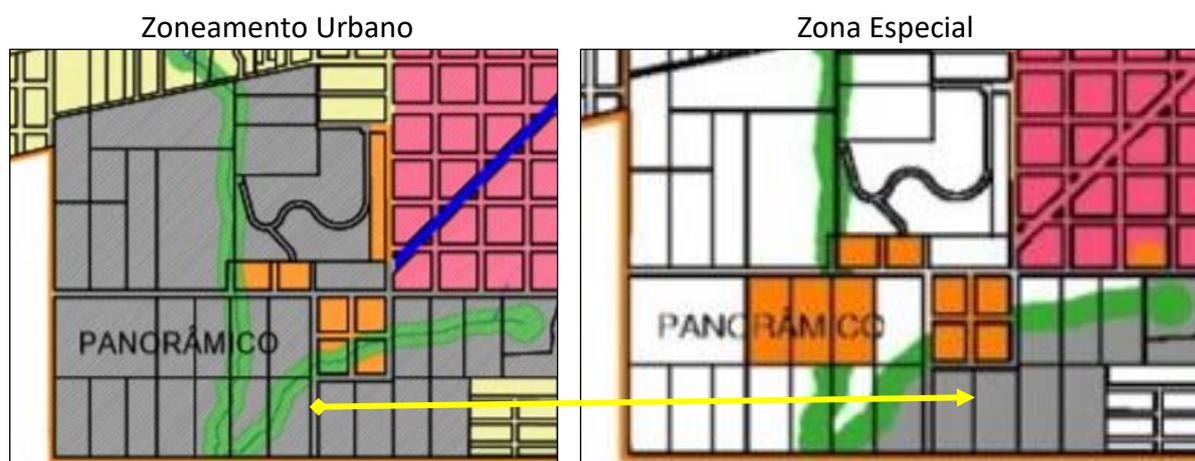
As **zonas de especial interesse público** são definidas no Artigo 30 como “porções do território com diferentes características ou com destinação específica, normas próprias de uso e ocupação do solo e, de edificação, a serem regulamentadas em lei municipal, situadas em qualquer zona do Município”. Compreende a área do Aterro Sanitário e do Aeródromo. Essas zonas são também delimitadas no zoneamento municipal (macrozoneamento, Artigo 42).

Destaca-se que no ano de 2015 o aeródromo de Medianeira foi excluído do cadastro da Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e fechado para o tráfego aéreo, conforme PORTARIA ANAC N. 652/SIA de 2015 (ANEXO 1).

As **zonas de interesse turístico e social** estão previstas no Artigo 31 e compreende “porções do território com potencial turístico em área urbana e rural”. Apesar de não demarcadas em mapa legalmente (o que acaba dificultando a localização), a prefeitura municipal considera nesta categoria: o Distrito de Maralúcia, o Morro da Salate, a Pedreira Municipal, o Espigão do Norte e todas as sedes de comunidades do interior que possuem igrejas, em função do potencial turístico.

As **zonas de restrição à ocupação** são definidas tanto como uma zona urbana quanto como uma zona especial, apesar de se referirem ao mesmo local (bairro Panorâmico e outros), porém nesta última a área é um pouco menor e com maiores restrições, como ilustra na cor cinza, a **FIGURA 7**. Tal situação pode causar algum desentendimento de informação. Quando estabelecida no zoneamento urbano refere-se a locais com possíveis atividades rurais, reflorestamento e habitações, entre outros, com lote mínimo de 3.000 m<sup>2</sup> (Anexo 13). Por sua vez, quando definida na zona especial há restrições físico-ambientais como “características geológicas e condições topográficas do solo impróprias para urbanização, áreas com solos litólicos pedregosos; solos saturados e com declividades acentuada acima de 30%” (Artigo 32).

**FIGURA 7: DETALHE DA ZONA DE RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO NO ZONEAMENTO URBANO E NA ZONA ESPECIAL**



Fonte: Lei Municipal n. 382/2014

As **zonas de utilização compulsória** correspondem ao quadrilátero central, em que incidem as zonas do zoneamento urbano.

As **Zonas de Parcelamento Compulsório** estão mencionadas no Artigo 33 da Lei 382/2014, indicando a regulamentação em lei específica. Não há demais especificações. No mapa exposto no Anexo 2 da citada lei verificam-se que estas zonas correspondiam a áreas de vazios urbanos, especialmente nos bairros Jardim Belo Horizonte e Independência, como demonstra a **FIGURA 8**. Atualmente essas áreas estão em sua maior parte loteadas.

**FIGURA 8: DETALHE DE ZONAS DE PARCELAMENTO COMPULSÓRIO**

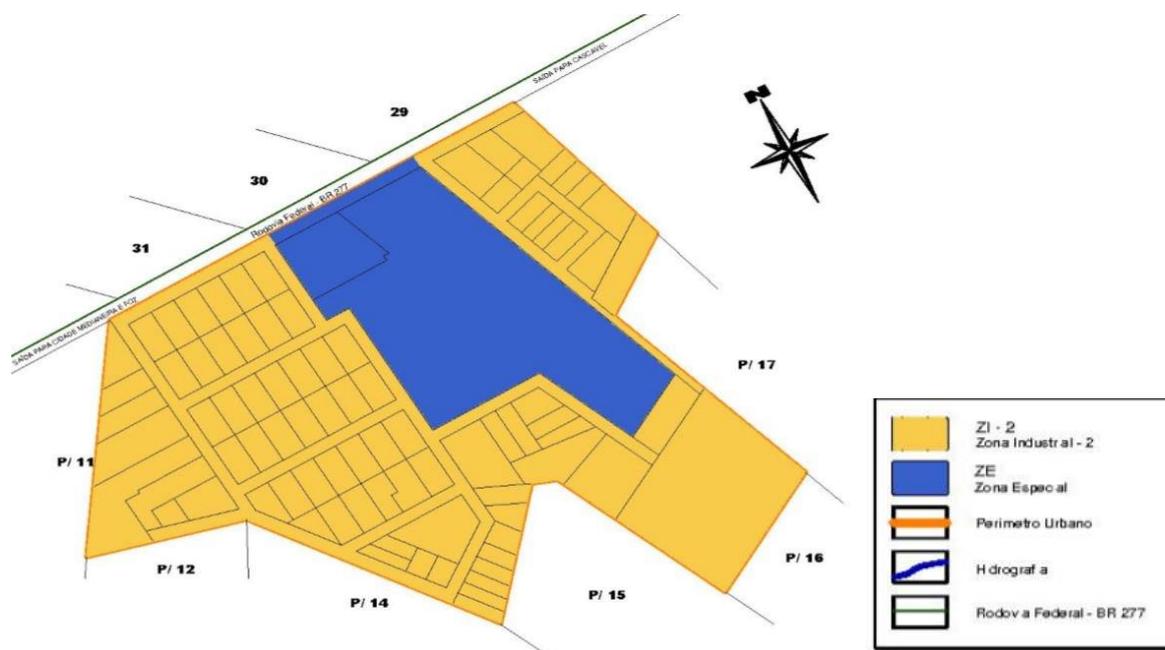


Fonte: Lei Municipal n. 382/2014 – Anexo 2

### 1.1.2.3. Zoneamento do Distrito Industrial

O Distrito Industrial, localizado na porção leste da sede urbana, ao longo da Rodovia BR-277, sentido Cascavel, foi criado no ano de 1981 pela Lei Municipal n. 07/1981, englobando o loteamento da Área Industrial e do atual Parque Tecnológico (antigo Parque de Exposições do Município de Medianeira). Posteriormente sofreu alterações em seu perímetro por meio da Lei Municipal n. 027/1995 e Lei Municipal n. 041/1996, apresentando a área total de quase 400.000 m<sup>2</sup> de área.

Quanto ao zoneamento incidente, é disciplinado por apenas duas zonas: a Zona Industrial-2 (ZI-2) e a Zona Especial (ZE), como se verifica na **FIGURA 9**, abaixo.

**FIGURA 9: ZONEAMENTO DO DISTRITO INDUSTRIAL**

Fonte: MEDIANEIRA, 2014

A zona especial incide na porção central do distrito e corresponde ao atual Parque Tecnológico do município. O Parque Tecnológico é gerido pela Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR), por meio da instituição do Programa “Parque Tecnológico de Medianeira”, conforme Lei Municipal n. 231/2013 (MEDIANEIRA, 2013).

A zona industrial (ZI-2) é a predominante, com lote mínimo de 1.500m<sup>2</sup>, salvo algumas exceções especificadas no anexo 13 da Lei Municipal n. 382/2014 (MEDIANEIRA, 2014). A **FIGURA 10** ilustra algumas indústrias presentes nesta zona.

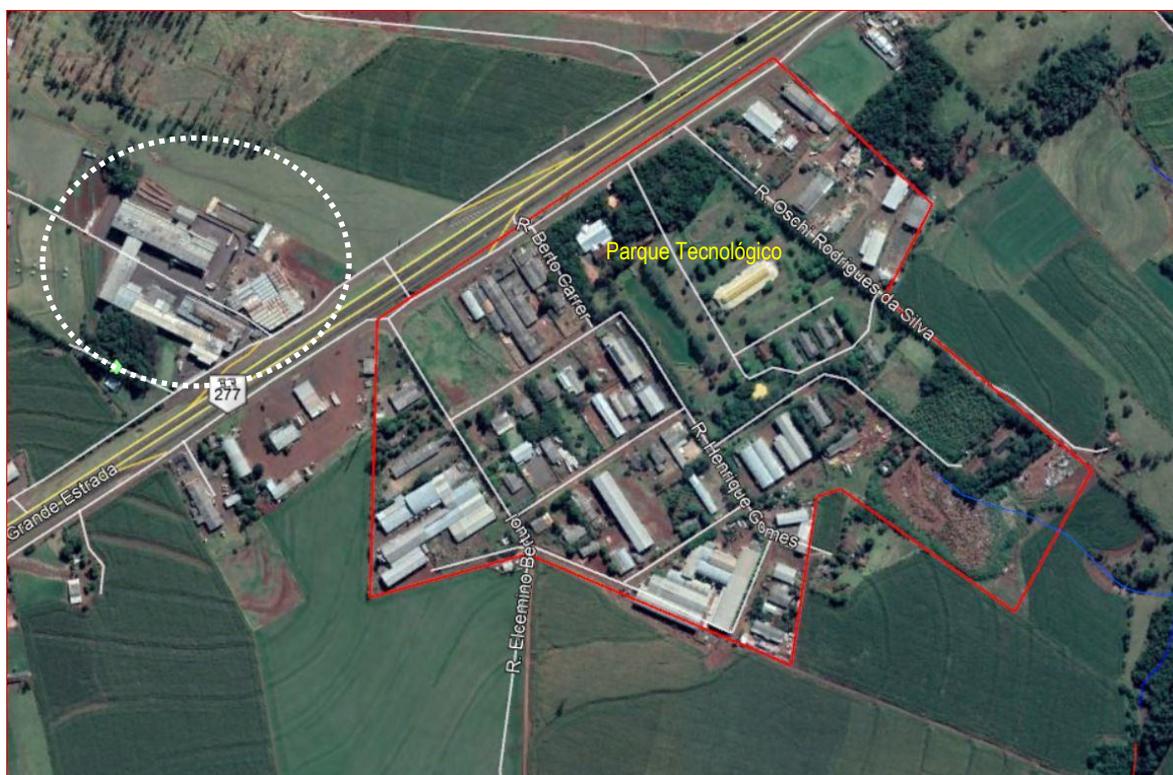
**FIGURA 10: VISTAS DO DISTRITO INDUSTRIAL**



Fonte: Google Earth (Street View), 2021

Cabe destacar que o Distrito Industrial está situado na porção sul da rodovia BR-277, no entanto, ao norte desta rodovia também há instalações de empreendimento (**FIGURA 12**) com conotação industrial, detalhe no círculo tracejado evidenciado na **FIGURA 11**, a seguir, que não foram inseridas dentro do perímetro do distrito industrial. Ademais, verifica-se que o perímetro industrial atual não apresenta capacidade de suporte para instalação de novos empreendimentos industriais, visto a saturação das áreas e existência de áreas subutilizadas, ou seja, que não estão cumprindo sua função social, e neste caso, sem destinação para o uso industrial. Ainda, verifica-se no distrito a existência de várias empresas de reciclagem, muitas das quais irregulares. Um dos poucos lotes vazios encontra-se na porção sudeste do perímetro, porém há impedimentos ambientais como a existência de drenagem hídrica e nascente, sendo plausível a indicação de ampliação de seus limites.

**FIGURA 11: DETALHE DO DISTRITO INDUSTRIAL**



Fonte: Google Earth, 2019

**FIGURA 12: VISTAS DE EMPREENDIMENTO INDUSTRIAL AO NORTE DA RODOVIA**

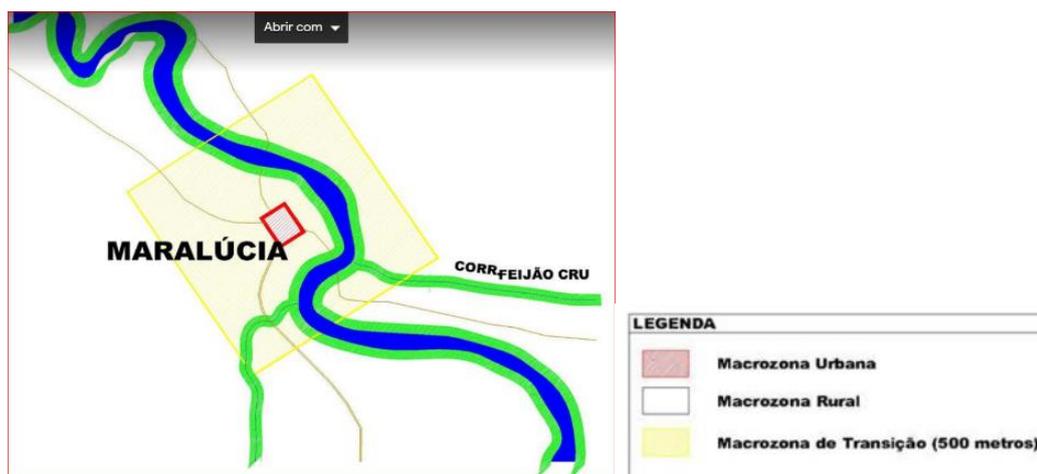
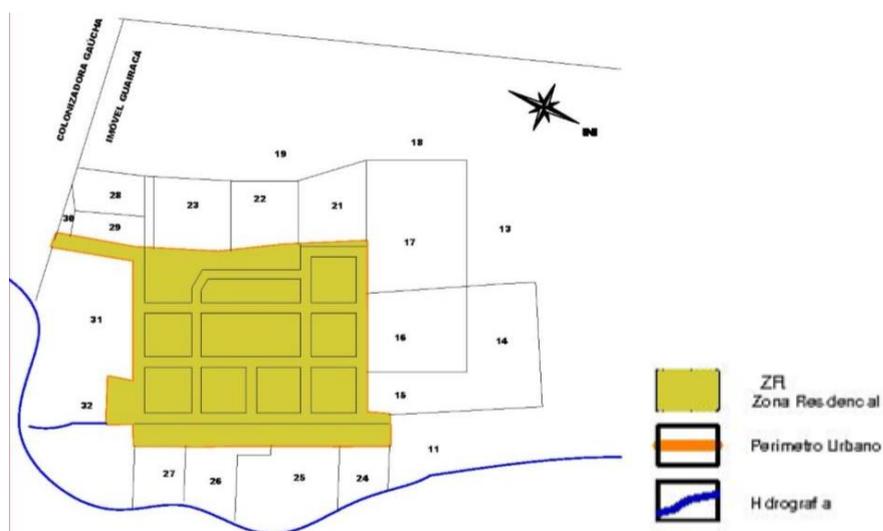
Fonte: Google Earth (Street View), 2019

#### **1.1.2.4. Zoneamento do Distrito de Maralúcia**

O Distrito de Maralúcia é disciplinado pelo zoneamento Zona Residencial (ZR), cujo lote mínimo é 250m<sup>2</sup> e altura máxima de quatro pavimentos, conforme anexo 6 da Lei Municipal n. 382/2014 (**FIGURA 14**).

Enfatiza-se a faixa de transição de 500 metros no entorno do Distrito, circundando a área urbana, criada pela Lei do Plano Diretor (Lei 001/2007, em seu Artigo 84) (**FIGURA 13**) e reforçada pela Lei 382/2014, em seu Artigo 46.

O objetivo consiste na restrição aos usos rurais incompatíveis com os usos urbanos, ou incômodos aos moradores das áreas urbanas. Nesta zona de transição são permitidas ou permissíveis atividades compatíveis com o perímetro urbano, devendo ser consultada a SEPLAN. Merece destaque o rio Ocoy, Rio Ouro Verde e Rio Feijão Verde que interceptam a área de transição do Distrito.

**FIGURA 13: MACROZONEAMENTO DO DISTRITO DE MARALÚCIA****FIGURA 14: ZONEAMENTO DO DISTRITO DE MARALÚCIA**

Fonte: MEDIANEIRA, 2014

O Artigo 29 da Lei Municipal n. 382/2014 faz menção à Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), de “áreas especiais para fins de regularização de loteamentos com irregularidades e/ou clandestinos, por legislação específica para atender cada caso”, como “lotes urbanos do perímetro urbano do Distrito de Maralúcia”. Entretanto, posteriormente não foram definidas tais áreas de ZEIS no Distrito, uma vez que há situações de problemas de transferência de propriedade (titulação), com lotes ainda em nome do município.

O Artigo 31 da Lei Municipal n. 382/2014 estabelece as Zonas de Interesse Turístico e Social como “porções do território com potencial turístico em área urbana e rural”. Define, entre outras, a Cachoeira Maralúcia e a Escola Rural São Luiz (primeiro imóvel de madeira), como Zonas de Interesse Turístico e Social (ZITS). Entretanto, essas zonas não são demarcadas em mapa, o que dificulta sua localização. Ainda, o citado artigo determina que em conformidade

com a “Resolução Conama nº 369 de 2006 deverá ser expedido Decreto de Utilidade Pública de Interesse Turístico e Social para cada uma das ZITS” (BRASIL, 2006).

Há que se destacar o importante potencial turístico do Distrito e seu entorno, evidenciado principalmente pela beleza cênica da paisagem natural, acidentes geográficos, cachoeiras, locais de banho, além da intensa rede hídrica que conforma percursos de rios com cachoeiras, destacando-se os rios Ocoy, Ouro Verde, Feijão Verde, dentre outros. Local que se torna bastante atrativo para a implantação de empreendimentos voltados a atividades turísticas, como pousadas, restaurantes rurais, campings e chácaras de descanso, desde que estruturado para tal, de modo a alavancar economicamente este nicho de mercado e toda sua cadeia produtiva.

O crescimento populacional do Distrito de Maralúcia, previsto para 2030 é inexpressivo, além de possuir em seu perímetro diversos vazios urbanos, com potencial para serem ocupados.

### **1.1.3. Parcelamento do Solo**

O parcelamento do solo urbano pode ocorrer por meio da implantação de loteamentos ou pelo desmembramento de lotes, sendo suas diretrizes estabelecidas pela Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (BRASIL, 1979). A legislação vigente de Medianeira sobre o parcelamento do solo é a Lei Municipal n. 070, de 26 de junho de 2007.

Dentre outras disposições relevantes da citada lei, destaca-se o Artigo 5º, em especial o inciso XI, que indica que não será permitido o parcelamento do solo *“na área da bacia de captação do Rio Alegria, na forma de desmembramento e reparcelamento”*. Já no Artigo 6º menciona-se que *“Na bacia de captação do Rio Alegria, atendidos os requisitos urbanísticos a que se refere o artigo 19 da presente Lei, somente será permitido loteamento obedecendo áreas e testadas mínimas conforme o estipulado na Lei de Uso e Ocupação do Solo”*. O Artigo 19 estabelece que os *“projetos de loteamento deverão obedecer às dimensões estabelecidas pelo Sistema Viário geral da cidade e pela Lei do Sistema Viário”*.

Quanto ao comprimento máximo das quadras, não deve exceder 250 metros, conforme artigo 27.

No tocante à evolução dos parcelamentos da cidade de Medianeira, ocorreu inicialmente no quadrilátero central, ao sul da rodovia federal BR-277 e uma fileira de quadras ao lado norte da citada rodovia, no ano de 1953. Posteriormente, houve a ampliação do lado oposto da rodovia, ao norte, com a instalação do Frigorífico e da Cooperativa Lar, direcionando o crescimento da cidade para esta porção. Em 1974 surgiu o primeiro loteamento denominado de Bairro Condá, no entorno da Cooperativa. A partir de então, foram implantados e aprovados vários loteamentos nas direções oeste e nordeste, porém, sem planejamento urbano, como por exemplo, descontinuidade da malha urbana consolidada. Fato este que deu origem a diversos vazios urbanos, alguns dos quais sem ocupação até os dias atuais (MAPA 1).

Entre os anos de 1974 a 1979 foram aprovados 42 loteamentos, sem as infraestruturas básicas, como galerias pluviais, meio-fio, pavimentação, gerando ônus ao município evidenciados até os dias atuais. Nas décadas de 1980 a 2000 foram aprovados apenas 30 loteamentos, quando surgiram as primeiras regulamentações legais e exigências para aprovação de loteamentos (a partir de 1992-1994), ocorrendo certa freada na expansão horizontal da cidade. Após os anos 2000 até 2020 foram implantados em torno de 80 novos loteamentos, responsáveis pela configuração atual da malha urbana.

Os loteamentos atuais, após o ano de 2010, demonstram a tendência de crescimento da sede urbana para as porções norte (bairros Condá e Belo Horizonte), noroeste (bairro Jardim Irene), em menor escala para o sul (bairro Cidade Alta) e as últimas aprovações a leste, (bairros Ipê e Nazaré), como se pode verificar no MAPA 1, a seguir. Não obstante, apesar das regulamentações urbanísticas existentes, evidenciaram-se certas dificuldades de planejamento urbano, como a impossibilidade de continuidade do traçado ortogonal, como por exemplo, pela delimitação de propriedades adjacentes, barreiras naturais e físicas, transposição de rodovia federal, que intercepta transversalmente toda a sede urbana, dentre outros, que levaram a descontinuidades viárias e de infraestrutura instalada, além do surgimento de novos vazios urbanos em locais distantes daqueles já consolidados.

Segundo Reschke (2009) os loteamentos podem ser classificados como:

- regulares – aprovados pela Prefeitura e registrados em cartório;
- irregulares – implantados em desacordo com a lei e ou com o projeto aprovado pelo poder público municipal;
- clandestinos – sem aprovação na Prefeitura e sem registro em cartório.

Atualmente Medianeira possui um total de 151 loteamentos, sendo que 06 foram cancelados; 03 deles (Teresópolis I, II e III) foram aprovadas porém não registradas; 02 deles, por serem da década de 70, passaram a integrar outro município e o Condomínio Residencial Ecoville (com 16 unidades) encontra-se em situação irregular, como se pode verificar na **TABELA 1** e MAPA 1, a seguir.

O maior dos loteamentos, em termos de área foi também o primeiro loteamento da cidade de Medianeira, que data de 1973 - Loteamento Vila de Flor da Serra - com quase 2.000.000,00 m<sup>2</sup> de área, porém, passou a integrar outro município. No ano seguinte foi aprovado o Loteamento Bairro Condá com área de 876.000 m<sup>2</sup>. Considerando os dados disponíveis quanto ao número de lotes, o maior deles é o Loteamento Florença, com 1.253 lotes e data do ano de 2011. Outros dois loteamentos com elevado número de lotes é o Jardim Belo Horizonte (686 lotes), Loteamento Bairro Condá (672 lotes), Puerari I (457 lotes) e o Oreste Vendrame (442 lotes). Já o menor loteamento em termos de unidades habitacionais é o Loteamento Moinhos de Vento, com apenas 03 lotes de área média de 1.757 m<sup>2</sup>, seguido pelos Loteamentos Ávila I (área média de 1.000 m<sup>2</sup>) e Loteamento Jardim Gabriella II (área média de 500 m<sup>2</sup>), ambos com apenas 05 lotes (**TABELA 1**). De maneira geral, o lote médio é bastante variável dependendo das porções urbanas, cuja análise será objeto do próximo produto.

**TABELA 1: CARACTERIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS EM MEDIANEIRA**

Nome do Loteamento	Área m <sup>2</sup>	Lei/Alvará nº	Data Lei/Alvará	Local do Empreendimento	Lotes Quant.	Situação dos loteamentos	LOTE MÉDIO m <sup>2</sup>
1. L. Vila de Flor da Serra	1.866.900	010/73	07.05.73	Lts. R. nº 229, 230, 231, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260 – 5º Polígono.	-	Passou a integrar outros municípios	-
2. L. Bairro Condá	876.000	040/74	13.12.74	L.R. nº 80, 81, 82	672	Regular	525,00
3. L. Lorenzoni	29.250	016/75	15.09.75	Chác. nº 21 e 23	32	Regular	600,00
4. L. Parque do Sol	20.705	030/75	22.12.75	Chác. nº 248	32	Regular	435,00
5. L. Jardim Florido	47.475	032/75	22.12.75	Chác. nº 138, 147	78	Regular	411,00
6. L. De Mattia	8.700	033/75	22.12.75	Chác. nº 123	16	Regular	500,00
7. L. Parcial Vila Motter	18.103	034/75	22.12.75	Parte Chác. nº 74 e 75	21	Regular	428,70
8. L. Bairro São Cristóvão	46.453	020/76	26.08.76	Chác. nº 47 48	52	Regular	640,00
9. L. Jardim Panorâmico	41.636	019/76	26.08.76	Chác. nº 190 e 191	63	Regular	416,00
10. L. Jardim Florido II	48.616	011/76	07.07.76	Chác. nº 148 e 149	72	Regular	411,00
11. L. Divensi	8.200	010/76	07.07.76	Parte Chác. nº 167	8	Regular	1.000,00
12. L. Parque do Sol	Altera redação do Art. 1º da Lei 030/75 de 16.12.81						
13. L. Jardim Florido III	69.290	036/76	29.10.76	Chác. nº 130, 139 e 157	108	Regular	445,25
14. L. Nazaré	24.785	037/76	29.10.76	Chác. nº 174, parte do nº 175	32	Regular	456,00
15. L. Grandi	21.500	048/76	04.12.76	Chác. Part. nº 22	27	Regular	429,00
16. L. Jardim Florido IV	12.115	049/76	04.12.76	Chác. nº 156	20	Regular	411,00
17. L. Jardim das Laranjeiras	214.000	058/76	06.12.76	L.R. nº 88 – 1º Polígono	272	Regular	412,50
18. L. Jardim Bela Vista	40.000	059/76	30.12.76	L.R. nº 44	67	Regular	406,25
19. L. Jardim Ipê	31.645	003/77	11.04.77	Part. Chác. nº 143 e 134	47	Regular	403,00
20. L. Itaipu II	22.616	004/77	11.04.77	Chác. nº 21	35	Regular	463,00
21. L. Parque Alvorada	109.518	005/77	11.04.77	Chác. nº 152, 153, 154, 162 e parte do nº 163.	122	Regular	390,00
22. L. Vila de Jardinópolis	687.800	013/77	15.06.77	Remanescente da Gleba B do Imóvel Silva Jardim	-	Passou a integrar outros municípios	-
23. L. Jardim Belo Horizonte	475.560	024/77	05.07.77	Lotes R. nº 40, 41 e parte do lote nº 50	686	Regular	420,00
24. L. Jardim Florido V	24.174	026/77	18.07.77	Chác. nº 158	36	Regular	416,00
25. L. Jardim Florido VI	56.457	027/77	18.07.77	Chác. nº 165, 247 part. 211	84	Regular	416,00
26. L. Vila Ipê	13.390	037/77	15.10.77	P. Chác. nº 120	15	Regular	430,00
27. L. Itaipu I	27.933	038/77	15.10.77	Chác. nº 72 e 73	33	Regular	500,00
28. L. Itaipu III	22.716,30	039/77	15.10.77	Part. Chác. nº 63 e 64	32	Regular	428,75
29. L. Parque Residencial Frimesa	Cancelado	044/77	14.11.77	Lei nº 059/82 de 9.12.82	-	Cancelado	-
30. L. Parque Residencial Frimesa II	Cancelado	045/77	14.11.77	Lei nº 059/82 de 9.12.82	-	Cancelado	-
31. L. Itaipu IV	22.578	046/77	14.11.77	Chác. nº 62	35	Regular	410,00
32. L. Jardim Florido VII	12.120	047/77	16.11.77	Chác. nº 133	18	Regular	602,00
33. L. Jardim Ana Cláudia	102.455	053/77	30.11.77	L.R. nº 42 do 1º Polig. Gleba Iguaçú	151	Regular	420,00
34. L. Parque Independência	726.000	054/77	30.11.77	Lts. nº 3, 4 e parte nº 20, 21, 22, 23 – 4º Políg	865	Regular	427,00



Nome do Loteamento	Área m <sup>2</sup>	Lei/Alvará nº	Data Lei/Alvará	Local do Empreendimento	Lotes Quant.	Situação dos loteamentos	LOTE MÉDIO m <sup>2</sup>
35. L. Jardim Oliveira Bueno I	40.897,62	024/78	14.09.78	Chác. nº 245, 246	72	Regular	420,00
36. L. Dockhorn I	8.416,63	029/78	07.11.78	Parte Chác. nº 57	10	Regular	450,00
37. L. Dockhorn II	14.153,22	030/78	04.11.78	Parte Chác. nº 57	21	Regular	450,00
38. L. Vila Esportiva	9.592	005/79	26.04.79	Chác. nº 207	15	Regular	500,00
39. L. Itaipu III - A	8.953,50	006/79	26.04.79	Chác. nº 64 – Parte	9	Regular	408,00
40. L. Jardim da Luz	22.691	007/79	26.04.79	Chác. nº 59	36	Regular	401,30
41. L. Jardim Oliveira Bueno II	12.973,50	008/79	26.04.79	Chác. nº 244	21	Regular	401,00
42. L. Jardim Floresta	87.020	018/79	27.06.79	Chác. nº 103, 104, 105, p. 88 e 89	128	Regular	409,80
43. Foi cancelado parte do loteamento – permaneceu somente a chácara nº 105 com 18,020 m <sup>2</sup>	Conforme Lei nº 042/81 de 16.12.81						
44. L. Jardim Irene II	97.302	015/80	13.06.80	Parte L.R. nº 89, 90, 91 e 92	189	Regular	287,50
45. Partilha Puerari	10.500	010/80	29.04.80	Chác. nº 20 - parte	7	Regular	780,00
46. Chácaras Recreio Paraíso	410.908,06	D. 138/79	29.10.79	L.R. nº 98, parte nº 99 – 1º Polígono	-	Área Rural	-
47. Partilha Gregório Rohling	19.724	011/80	02.06.80	Chác. nº 203	15	Regular	872,00
48. L. Área Industrial de Medianeira P. de Exposições Rerratificação Lei nº 041/96 de 09.12.96	393.832	007/81	08.04.81	L.R. parte nº 12, 15, 16 – 5º Polígono	65	Regular	3.000,00
49. L. Iguçu	59.810	005/82	05.04.82	Chác. nº 83, 84 e p.chác. 74 e 75	90	Regular	420,00
50. Partilha Carvalho	22.960	006/81	08.04.81	Chác. nº 49	15	Regular	798,80
51. Partilha Locks	18.480	044/82	04.10.82	Chác. nº 175	19	Regular	364,00
52. L. Jardim Beluno	Cancelado 30.01.85	018/82	03.05.82	Chác. nº 126	-	Cancelado	-
53. Partilha Orth	23.509	021/84	14.09.84	Chác. nº 71	4	Regular	493,00
54. Conjunto Habitacional Medianeira	46.868	007/86	09.04.86	Chác. nº 52 e 53	96	Regular	276,00
55. L. do Perímetro Urbano de Maralúcia	162.345	030/87	30.12.87	Parte Gleba 10 - Guairacá	60	Regular	1.320,00
56. L. Sudcoop (Cohapar)	41.245,08	Autoriz. Prefeito	06.11.86	Parte da Chácara 4,5,7	100	Regular	264,00
57. L. Jardim Irene III	175.784	(não executado)		Parte L.R. nº 91 e 92	-	Cancelado	-
58. Mutirão I (Pynandi I)	23.340	60/86	15.04.86	Chác. nº 51	433	Regular	307,86
59. Mutirão II (Pynandi II)	22.654		1986	Chác. nº 60	47	Regular	291,36
60. L. Mutirão III Conj. Hab. Medianeira III	46.888	RI 17.162	Sem lei Nomeação 1991	Chácaras 67 e 68	76	Regular	210,00
61. L. Jardim Novo Horizonte	20.024,67	036/91	20.09.91	Parte lote rural 42	63	Regular	152,50
62. L. Mutirão IV	9.259,63	037/92	03.07.92	Parte Chác. nº 58	18	Regular	240,80
63. L. Mutirão V	36.300,00	010/93	08.06.93	Chác. 41 e 50	80	Regular	222,92
64. L. Santa Inês	24.420,00	021/93	16.09.93	Chác. nº 129	24	Regular	420,00
65. L. Vale Azul	26.328,36	023/93 001/97	25.02.93 24.02.97	Parte L.R. nº 42 1º polígono	40	Regular	401,00
66. L. Colle	10.285,50	206/94	07.10.94	Chác. nº 205	12	Regular	500,00
67. L. Jardim Universidade	96.977,74	219/94	21.10.94	Chác. nº 200, 202 e 236	86	Regular	750,00



Nome do Loteamento	Área m <sup>2</sup>	Lei/Alvará nº	Data Lei/Alvará	Local do Empreendimento	Lotes Quant.	Situação dos loteamentos	LOTE MÉDIO m <sup>2</sup>
68. Cond. Res. Ecoville	10.854,78	Autorização Sec. Planej.	01.12.95	Chác. 81	16	Irregular	471,36
69. L. Pavan	48.400,00	alvará 001/99	10.09.99	P/lote rural nº 02 do 4º Polígono	130	Regular	210,30
70. L. Borille	5.259,135	alvará 001/00	29.11.00	Parte Chácara urbana nº 69	13	Regular	240,00
71. L. Jardim Tropical	26.805,00	alvará 002/00	11.12.00	Parte Chácara nº 54 e 55	52	Regular	294,00
72. L. Barbosa	6.000,00	alvará 003/00	14.12.00	Parte Chácara nº 22	16	Regular	216,00
73. L. Ipêzinho	24.974,50	alvará 002/01	25.06.01	Chácara nº 121	38	Regular	220,00
74. L. Primavera	14.670,00	alvará 004/01	12.12.01	Parte Chácara nº 166	33	Regular	280,00
75. L. Moradia Medianeirense	27.239,00	alvará 001/02	26.03.02	Chácara nº 118	60	Regular	209,00
76. L. Moradia Parque das Pitangueiras	48.812,50	Alvará 2004	16.02.04	Lote Rural nº 90-A	47	Regular	241,50
77. L. Parque Verde	14.043,00	Alvará 001/05	17.05.05	Lote Rural nº 90-B	30	Regular	210,00
78. L. Vila Rural Frutos da Terra	249.500,00	Alvará 001/06	03/04/06	Lote nº 123 do 4º Polígono	-	Área Rural	-
79. L. Araucária	19.436,00	Alvará 02/06	26/05/06	Parte das chácaras nº 54 e 55	32	Regular	365,00
80. L. Área Industrial II	44.045,319	Alvará 001/07	08/02/07	Lotes Rurais nº 15 e 16 do 5º Polígono	8	Regular	4.494,12
81. L. Área Industrial III	55.660,00	Alvará 003/07	04/06/07	Parte Lote Rural nº17 do 5º Polígono	15	Regular	2.889,85
82. L. Dom Pedro II	241.500,00	Alvará 004/07	09/11/07	Lote Rural nº 05 do 4º Polígono	401	Regular	320,00
83. L. Jardim Lunkes	22.166,00	Alvará 005/07	10/12/07	Chácara nº 82	43	Regular	323,00
84. L. Pavan II	12.000,00	Alvará 001/08	06/02/08	Parte do Lote Rural nº02	29	Regular	210,00
85. L. Veneza	44.255,00	Alvará 002/08	03/03/08	Chácara nº 78	75	Regular	250,00
86. L. Jardim Universidade II	9.941,92	Alvará 004/08	28/08/08	Lote nº 80	24	Regular	356,00
87. Loteamento Ávila I	6.793,13	Alvará 005/08	09/09/08	Chácara nº 210	5	Regular	1.000,00
88. Loteamento Ávila II	5.390,00	Alvará 006/08	09/09/08	Chácara nº 210-A	8	Regular	567,00
89. Loteamento Ávila III	8.773,87	Alvará 007/08	09/09/08	Chácara nº 210-B	14	Regular	465,00
90. L. Jardim Gabriella I	21.067,677	Alvará 008/08	29/09/08	Lote nº 1-L	35	Regular	251,00
91. L. Jardim Gabriella II	2.826,073	Alvará 009/08	29/09/08	Lote nº 1-L-1	5	Regular	500,00
92. L. Razente	12.100,00	Alvará 001/09	03/02/09	Parte da Chácara nº 124	32	Regular	225,00
93. L. Moinhos de Vento	5.387,02	Alvará 002/09	02/04/09	Parte da Chácara nº112	3	Regular	1.757,00
94. L. Santos Dumont	71.700,00	Alvará 003/09	24/04/09	Parte do Lote rural nº89	126	Regular	312,00
95. L.Parque das Águas	115.393,30	Alvará 004/09	24/04/09	Chácara nº 95	28	Regular	500,00
96. Loteamento Cidade Alta	50.094,20	Alvará 005/09	09/12/09	Chácara nº 234	78	Regular	264,00



Nome do Loteamento	Área m <sup>2</sup>	Lei/Alvará nº	Data Lei/Alvará	Local do Empreendimento	Lotes Quant.	Situação dos loteamentos	LOTE MÉDIO m <sup>2</sup>
97. L. Jardim Itália	19.672,00	Alvará 001/10	12/04/10	Chácara nº 243	41	Regular	390,00
98. L. Jardim Espanha I	15.675,00	Alvará 002/10	12/04/10	Chácara nº 91	26	Regular	390,00
99. L. Jardim Espanha II	14.725,00	Alvará 003/10	12/04/10	Chácara nº 93	26	Regular	390,00
100. Loteamento Paglia	7.000,00	Alvará 004/10	10/05/10	Parte da Chácara nº 35	17	Regular	270,00
101. Loteamento Paglia I	20.000,00	Alvará 005/2010	10/05/10	Parte da Chácara nº 35	45	Regular	272,50
102. L. Jardim Vitória	19.871,64	Alvará 006/10	07/06/10	Parte do Lote rural nº 42	46	Regular	257,40
103. L. Portal do Lago	46.295,00	Alvará 007/10	20/08/10	Chácara nº 44	99	Regular	216,00
104. L. Santos Dumont II	146.598,00	Alvará 001/11	04/01/11	Parte do lote rural 89 do 4º polígono	300	Regular	220,00
105. L. Puerari I	212.195,93	Alvará 002/11	06/04/11	Lote rural 83 do 1º polígono	457	Regular	240,00
106. L. Puerari II	11.971,37	Alvará 003/11	06/04/11	Lote rural 83 do 1º polígono	36	Regular	233,00
107. L. Florença	803.203,13	Alvará 004/11	07/04/11	Lote rural 90 do 1º polígono	1253	Regular	276,00
108. L. Vila Motter II	17.719,49	Alvará 005/11	27/06/11	Chácara 70	16	Regular	383,00
109. L. Natura Ville	26.150,00	Alvará 006/11	08/11/11	Parte da chácara 80 e 81	39	Regular	380,00
110. L. De Bastiani	17.434,88	Alvará 001/12	20/03/12	Chácara C	41	Regular	220,00
111. L. Belluno I Cancelado (Pioneiros I)	17.260,00	Alvará 002/12	18/12/12	Parte da chácara 119	-	Cancelado	-
112. L. Belluno II (Cancelado (Pioneiros II))	10.000,00	Alvará 003/12	18/12/12	Parte da Chácara 119	-	Cancelado	-
113. L. Parque Residencial Peruzzo	16.715,00	Alvará 001/13	22/05/13	Chácara 240	29	Regular	248,00
114. L. Parque Residencial Alto da Glória	9.862,00	Alvará 002/13	22/05/13	Parte da Chácara 239	16	Regular	251,00
115. L. Cidade Alta II	78.202,36	Alvará 003/13	23/05/13	Chácara 230	182	Regular	220,00
116. L. Jardim Europa	27.219,00	Alvará 02/2014	08/04/14	Chácara 117	62	Regular	215,00
117. L. Portugal	27.199,00	Alvará 03/2014	08/04/14	Chácara 116	57	Regular	225,00
118. Jardim Paraíso	19.533,116	Alvará 04/2014	08/04/14	Lote 1-J	28	Regular	264,00
119. Vila Verde	155.400,00	Alvará 05/2014	22/09/14	Lote rural 45B	288	Regular	225,00
120. Gralha Azul (ainda não executou)	24.453,00	Alvará 06/2014	18/11/14	Chácara 56	30	Regular	276,00
121. Pioneiros I	17.260,00	Alvará 01/2015	23/01/15	Parte da Chácara 119	40	Regular	220,00
122. Pioneiros II	10.000,00	Alvará 02/2015	23/01/15	Parte da Chácara 119	30	Regular	220,00
123. Bérnago	9.613,28	Alvará 03/2015	13/05/15	Chácara 114C	23	Regular	210,00
124. Mônaco	8.450,27	Alvará 04/2015	13/05/15	Chácara 114D	25	Regular	210
125. Marcante	21.290,00	Alvará 05/2015	17/07/15	Chácara 249	6	Regular	3.003,00
126. Jardim Bethânia	31.500,00	Alvará 06/2015	17/07/15	Parte do lote rural 42	61	Regular	240,00
127. Oreste Vendrame	212.504,56	Alvará 07/2015	17/07/15	Lote 46	442	Regular	216,00

Nome do Loteamento	Área m <sup>2</sup>	Lei/Alvará nº	Data Lei/Alvará	Local do Empreendimento	Lotes Quant.	Situação dos loteamentos	LOTE MÉDIO m <sup>2</sup>
128. Bernardi	20.000,00	Alvará 08/2015	17/07/15	Parte do lote rural 44	56	Regular	210,00
129. Santo Antônio	20.000,00	Alvará 09/2015	10/11/15	Parte do lote rural 44	47	Regular	210,00
130. Parque das Flores	134.800,00	Alvará 10/2015	24/11/15	Parte do lote 93	314	Regular	190,00
131. Jardim Rafaela	23.986,32	Alvará 01/2016	12/01/16	Chácara 126	69	Regular	210,00
132. Olinda	31.826,29	Alvará 02/2016	30/03/16	Lote 2Q	60	Regular	225,00
133. Cidade Ville	19.658,00	Alvará 02/2016	23/05/16	Chácara 208	33	Regular	407,00
134. Oliveira	7.898,00	Alvará 01/2017	06/02/17	Parte da Chácara 209	14	Regular	234,00
135. Santo Antônio II	20.000,00	Alvará 03/2017	24/05/17	Parte do lote 44	48	Regular	231,00
136. Gramado	14.801,40	Alvará 04/2017	27/07/17	Parte da Chácara 201	42	Regular	210,00
137. Planalto	11.446,00	Alvará 08/2017	21/08/17	Parte da Chácara 114D	28	Regular	210,00
138. Comachio	33.500,00	Alvará 09/2017	24/10/17	Chácara 30 e 34	67	Regular	250,00
139. Teresópolis III	27.636,00	Alvará 10/2017	18/12/17	Parte da Chácara 144 e 145	7	Aprovado Não registrado	2.406,70
140. Teresópolis I	24.240,00	Alvará 11/2017	18/12/17	Chácara 136	64	Aprovado Não registrado	215,00
141. Teresópolis II	24.240,00	Alvará 12/2017	18/12/17	Chácara 137	64	Aprovado Não registrado	215,00
142. Jardim Canaã	9.862,00	Alvará 13/2017	21/12/17	Parte da Chácara 239	17	Regular	236,61
143. Rota do Sol	20.208,00	Alvará 01/2019	15/02/19	Chácara 198	50	Regular	264,00
144. Portinari I	8.256,37	Alvará 02/2019	30/10/19	Lote 1B1	16	Regular	274,87
145. Portinari II	5.573,92	Alvará 03/2019	30/10/19	Lote 1B2	12	Regular	262,38
146. Sol Nascente II	20.395,35	Alvará 01/2020	30/01/20	Chácara 151	46	Regular	215,00
147. Adamante	24.240	Alvará 02/2020	03/02/20	Chácara 135	68	Regular	215,00
148. Sol Nascente VIII	23.742,06	Alvará 02/2020	26/08/20	Chácara 169	62	Regular	234,00
149. Sol Nascente VI	23.088,00	Alvará 03/2020	31/08/20	Chácara 161	60	Regular	238,00
150. Sol Nascente IV	12.074,50	Alvará 04/2020	05/10/20	Chácara 159	32	Regular	237,00
151. Sol Nascente VII	24.260,00	Alvará 05/2020	05/10/20	Chácara 168	66	Regular	230,00

Fonte: Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, 2021.

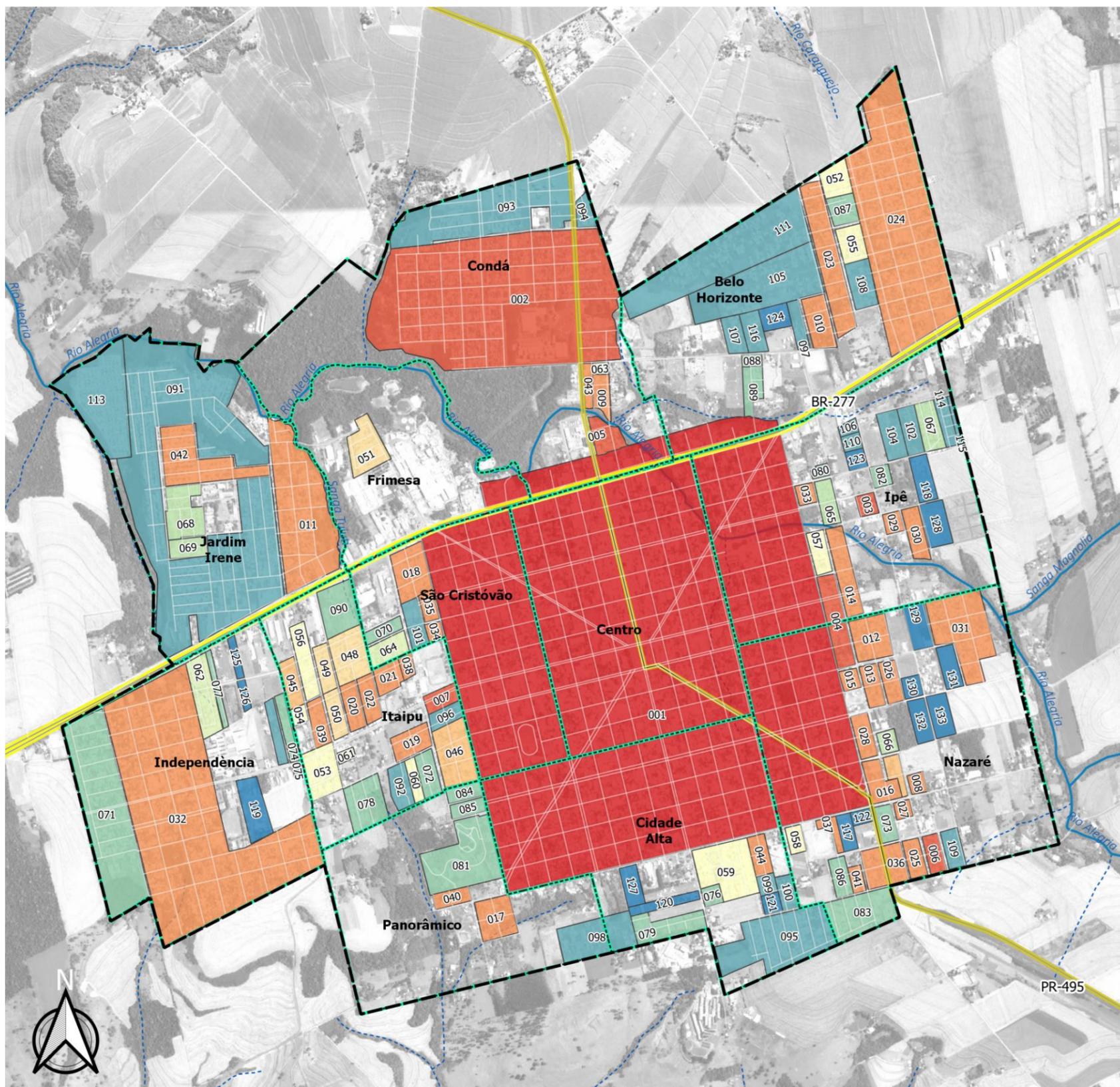
Cabe destacar algumas situações pontuais em loteamentos aprovados, que ocorreram algumas situações irregulares posteriores, de adensamento em parte deles e terrenos vendidos por contrato, sem a devida subdivisão, conforme aponta a TABELA 2.

**TABELA 2: CARACTERIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS COM SITUAÇÕES IRREGULARES**

<b>OCUPAÇÃO IRREGULAR</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>	<b>TEMPO DE EXISTÊNCIA (anos)</b>	<b>TOTAL DE DOMICÍLIOS</b>	<b>FONTE</b>	<b>CARACTERÍSTICAS</b>
<b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL VALE AZUL</b>	Bairro Belo Horizonte	24	40	Arquivo Prefeitura	Parte do Lote Rural nº42 do 1º polígono da Colonizadora Ind. e Agric.
<b>CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ECOVILLE</b>	Bairro Itaipu	26	16	Arquivo Prefeitura	Parte da chácara 81
<b>Chácara 54 e 55</b>	Bairro São Cristóvão	-	55	In loco e cadastro no SUS	São terrenos vendidos por contrato sem a subdivisão.
<b>Chácara 160 (PARQUE ALVORADA)</b>	Nazaré	-	30	In loco	-
<b>Parte Chácaras 211 e 212</b>	Nazaré	-	Ch.211=06 casas Ch.212=23 casas	In loco	-
<b>Chácara 249 (Loteamento Marcante)</b>	Nazaré	6	20	Arquivo Prefeitura	Loteamento aprovado para 6 chácaras, no entanto o proprietário vendeu pequenos lotes clandestinamente. Esta área se tornou irregular devido à venda por contratos não atender às áreas aprovadas.

Fonte: Prefeitura Municipal de Medianeira, 2021

### MAPA 1: PARCELAMENTO DO SOLO URBANO – LOTEAMENTOS E SUA EVOLUÇÃO AO LONGO DOS ANOS



#### LEGENDA

Loteamentos - Ano de Aprovação

- 1953 - Quadrilátero Central
- 1974 - 1975
- 1976 - 1980
- 1981- 1985
- 1986 - 1990
- 1991 - 1995
- 1996 - 2000
- 2001 - 2005
- 2006 - 2010
- 2011 - 2015
- 2016 - 2020

Perímetro Urbano

Rodovias

BR-277

PR-495

Rios

Ruas

Limites dos Bairros

000 \*TABELA ANEXA (A1): Nome dos loteamentos

0 200 400 600 800 m

ESCALA: 1:20.000

Sistema de Projeção: UTM - Fuso 21S  
Datum Horizontal: SIRGAS 2000



Secretaria de Estado do Desenvolvimento Urbano e de  
Obras Públicas  
Serviço Social Autônomo PARANACIDADE



Município Medianeira

PLANO DIRETOR MUNICIPAL - Revisão do PDUR 2007

Mapa: LOTEAMENTOS - ESCALA URBANA

Data: Agosto/2021

Responsável Elaboração: Tese Tecnologia

Técnico Fonte: Prefeitura Municipal de Medianeira 2021.



**Tabela 3: \*(A1) Nome dos loteamentos**

Cod.	Ano Aprov.	LOTEAMENTO	Cod.	Ano Aprov.	LOTEAMENTO
001	1953	QUADRILÁTERO CENTRAL	050	1986	MUTIRÃO II (PYNARDI)
002	1974	CONDÁ	051	1986	SUDCOOP
003	1975	DE MATTIA	052	1991	JD. NOVO HORIZONTE
004	1975	JARDIM FLORIDO	053	1991	MUTIRÃO III
005	1975	LORENZONI	054	1992	MUTIRÃO IV
006	1975	PARQUE DO SOL	055	1993	CONDOM. VALE AZUL
007	1975	VILA MOTTER	056	1993	MUTIRÃO V
008	1976	DIVENSI	057	1993	SANTA INÊS
009	1976	GRANDI	058	1994	COLLE
010	1976	JARDIM BELA VISTA	059	1994	JARDIM UNIVERSIDADE
011	1976	JARDIM DAS LARANJEIRAS	060	1995	ECOVILLE
012	1976	JARDIM FLORIDO II	061	1999	BORILLE
013	1976	JARDIM FLORIDO III	062	1999	PAVAN
014	1976	JARDIM FLORIDO III	063	2000	BARBOSA
015	1976	JARDIM FLORIDO IV	064	2000	JARDIM TROPICAL
016	1976	NAZARÉ	065	2001	IPÊZINHO
017	1976	PANORÂMICO	066	2001	PRIMAVERA
018	1976	SÃO CRISTOVÃO	067	2002	MORADIA MEDIANEIRENSE
019	1977	ITAIPI I	068	2004	PARQUE DAS PITANGUEIRAS
020	1977	ITAIPI II	069	2005	PARQUE VERDE
021	1977	ITAIPI III	070	2006	ARAUCÁRIA
022	1977	ITAIPI IV	071	2007	DOM PEDRO II
023	1977	JARDIM ANA CLÁUDIA	072	2007	JARDIM LUNKES
024	1977	JARDIM BELO HORIZONTE	073	2008	ÁVILA I ÁVILA II ÁVILA III
025	1977	JARDIM FLORIDO	074	2008	JARDIM GABRIELLA I
026	1977	JARDIM FLORIDO V	075	2008	JARDIM GABRIELLA II
027	1977	JARDIM FLORIDO VI	076	2008	JARDIM UNIVERSIDADE II
028	1977	JARDIM FLORIDO VI	077	2008	PAVAN II
029	1977	JARDIM FLORIDO VII	078	2008	VENEZA
030	1977	JARDIM IPÊ	079	2009	CIDADE ALTA
031	1977	PARQUE ALVORADA	080	2009	MOINHOS DE VENTO
032	1977	PARQUE INDEPENDÊNCIA	081	2009	PARQUE DAS ÁGUAS
033	1977	VILA IPÊ	082	2009	RAZENTE
034	1978	DOCKHORN I	083	2009	SANTOS DUMONT
035	1978	DOCKHORN II	084	2010	JARDIM ESPANHA I
036	1978	JARDIM OLIVEIRA BUENO	085	2010	JARDIM ESPANHA II
037	1978	VILA ESPORTIVA	086	2010	JARDIM ITÁLIA
038	1979	ITAIPI IIIA	087	2010	JARDIM VITÓRIA
039	1979	JARDIM DA LUZ	088	2010	PAGLIA
040	1979	JARDIM FLORESTA	089	2010	PAGLIA I
041	1979	JARDIM OLIVEIRA BUENO II	090	2010	PORTAL DO LAGO
042	1980	JARDIM IRENE II	091	2011	FLORENÇA
043	1980	PARTILHA PUERARI	092	2011	NATURA VILLE
044	1980	ROHLING	093	2011	PUERARI I
045	1981	PARTILHA CARVALHO	094	2011	PUERARI II
046	1982	IGUAÇU	095	2011	SANTOS DUMONT II
047	1982	PARTILHA LOCKS	096	2011	VILA MOTTER II
048	1986	CONJUNTO HABITACIONAL MEDIANEIRA (COHAPAR)	097	2012	DE BASTIANI
049	1986	MUTIRÃO I (PYNARDI)	098	2013	CIDADE ALTA II

Cod.	Ano Aprov.	LOTEAMENTO	Cod.	Ano Aprov.	LOTEAMENTO
099	2013	PQ. RES. ALTO DA GLORIA	117	2016	CIDADE VILLE
100	2013	PQ. RES. PERUZZO	118	2016	JARDIM RAFAELA
101	2014	GRALHA AZUL	119	2016	OLINDA
102	2014	JARDIM EUROPA	120	2017	GRAMADO
103	2014	JARDIM PARAÍSO	121	2017	JD. CANAÃ
104	2014	PORTUGAL	122	2017	OLIVEIRA
105	2014	VILA VERDE	123	2017	PLANALTO
106	2015	BÉRGAMO	124	2017	SANTO ANTÔNIO II
107	2015	BERNARDI	125	2019	PORTINARI I
108	2015	JARDIM BETHÂNIA	126	2019	PORTINARI II
109	2015	MARCANTE	127	2019	ROTA DO SOL
110	2015	MÔNACO	128	2020	ADAMANTE
111	2015	ORESTE VENDRAME	129	2020	SOL NASCENTE II
112	2015	PARQUE DAS FLORES	130	2020	SOL NASCENTE IV
113	2015	PARQUE DAS FLORES	131	2020	SOL NASCENTE VI
114	2015	PIONEIROS I	132	2020	SOL NASCENTE VII
115	2015	PIONEIROS II	133	2020	SOL NASCENTE VIII
116	2015	SANTO ANTÔNIO			

Fonte: com base em Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, 2021.

Com relação às Ocupações Irregulares também denominadas de clandestinas, invasões ou “favelas”, são encontradas em alguns pontos isolados da sede urbana, decorrentes de ocupações de loteamentos clandestinos, bem como da subdivisão irregular de lotes, cujo maior detalhamentos constará do Produto 2.9 (*Condições de Moradia e Fundiárias*).

#### 1.1.4. Tipologias de usos do solo urbano

O uso **residencial** unifamiliar é predominante em praticamente toda a sede urbana de Medianeira, bem como Distrito de Maralúcia. De acordo com dados do Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2010), há um total de 13.372 domicílios nas áreas urbanas do município, sendo apenas cerca de 10% em área rural. Segundo dados da Prefeitura Municipal, para o ano de 2021 houve acréscimo no total de domicílios, passando para 13.773 (PMM, 2021)

Pode-se afirmar que na sede urbana que a maioria dos lotes são ocupados por edificações residenciais, em grande parte casas térreas ou sobrados. Situações pontuais apresentam verticalização não superior a 12 pavimentos.

O processo de verticalização da sede urbana teve início na década de 80. De acordo com informações da Prefeitura Municipal (PMM, 2021), o prédio mais alto da época tinha 04 pavimentos (Edifício Gina), construído em 1980 (alvará de 1979). Em 1982 foi iniciada a construção do primeiro edifício de 08 pavimentos, tendo sido concluído em 1984, com comemoração na cidade (edifício residencial multifamiliar denominado Morada do Sol). Em 1988 teve início a construção do primeiro edifício com 12 pavimentos (mais subsolo), concluído em 1990 (edifício Residencial multifamiliar denominado Campos Dourados).

A **TABELA 4**, a seguir, quantifica o processo de verticalização de Medianeira. Atualmente, há um total de 141 edifícios na sede urbana, com o predomínio de 04 pavimentos, equivalendo a 44,68% do total de edifícios. Já o quantitativo de 03 pavimentos equivale a 15,60% dos edifícios. O menor percentual de número de pavimentos é o de 09 e 11 pavimentos, que representam menos de 1% cada, do total dos edifícios urbanos (PMM, 2021), como demonstra o gráfico exposto na **FIGURA 15**.

Com relação ao uso desses edifícios, a maior parte é voltada ao uso misto (residencial/comercial) correspondendo a cerca de 60% deles. Aqueles de uso exclusivamente residencial correspondem a 33% e apenas 6% são exclusivamente comerciais, de acordo com levantamento da PMM (2021).

Tratando-se da situação de regularidade desses imóveis, mais de 60% estão regulares, 23% irregulares e 15% em execução PMM (2021).

**TABELA 4: PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA SEDE DE MEDIANEIRA**

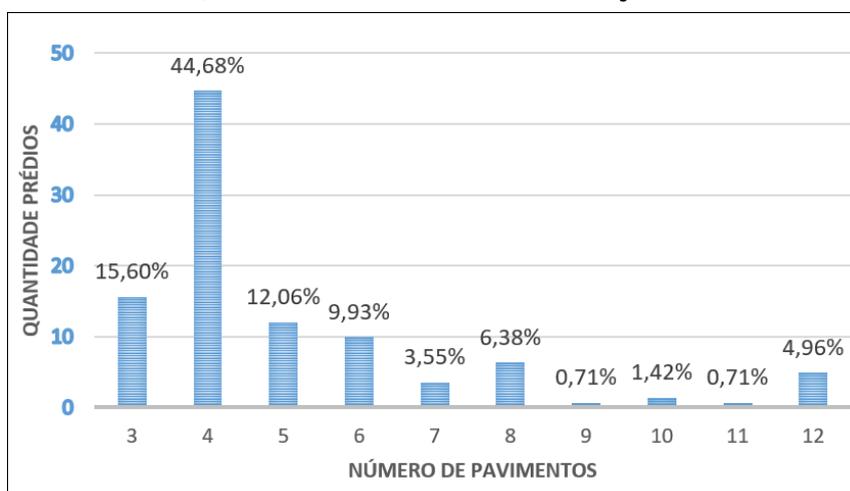
NÚMERO DE PAVIMENTOS*	TOTAL DE PRÉDIOS
03	22
04	63
05	17
06	14
07	05
08	09
09	01
10	02
11	01
12	07
<b>TOTAL</b>	<b>141</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Medianeira, 2021

NOTA: Na década de 70 havia inúmeros edifícios de 2 a 3 pavimentos.

\* Estão considerados os pavimentos acima do subsolo.

**FIGURA 15: GRÁFICO DO QUANTITATIVO DE VERTICALIZAÇÃO DA SEDE DE MEDIANEIRA**



Fonte: com base em Prefeitura Municipal de Medianeira, 2021.

O padrão construtivo predominante das edificações domiciliares na sede urbana, de acordo com dados da Prefeitura Municipal para o ano de 2021, é em alvenaria, correspondendo a 11.495 (83,44%) dos domicílios e em proporções menores, em madeira correspondendo a 2.054 (14,90%) domicílios. As casas mistas perfazem apenas 1,66% do total (230) (PMM, 2021). A média de habitantes por domicílio é de 3,08 (IBGE, 2010).

Os loteamentos melhor consolidados por uso residencial se encontram, em grande parte, no quadrilátero central, e também nos conjuntos habitacionais populares, especialmente os construídos pela COHAPAR (como o Loteamento SUDCOOP no bairro Frimesa, Loteamento Medianeirense no bairro Ipê, entre outros). De maneira geral os domicílios nestes conjuntos são em alvenaria e em boas condições construtivas, no entanto, também se verificam domicílios precários em função de ampliações irregulares, geralmente em madeira anexas à construção principal em alvenaria.

As atividades **comerciais e de serviços** concentram-se ao longo dos principais eixos viários como ao longo da Avenida Brasília, vias do entorno da Praça Ângelo Darolt, ruas Paraguai e Argentina e as ruas transversais entre a Avenida Rio Grande do Sul e Avenida 24 de Outubro no quadrilátero central da sede. Ocorrem em toda a Zona de Comércio e Serviço Central (ZCSC 1 e ZCSC 2), estabelecida na lei de zoneamento (Lei Municipal n. 382/2014). Demais vias demarcadas na citada lei também exercem importantes concentrações desta tipologia de atividades como as definidas como Zona de Comércio e Serviço Local (ZCSL). A Avenida 24 de Outubro, especialmente por suas características de rodovia (BR-277), embora no perímetro urbano, apresenta maiores concentrações de serviços, enquadrada como Zona de Comércio e Serviço Especializado (ZCSE) pelo zoneamento vigente.

As **atividades industriais** ocorrem em grande parte no Distrito Industrial. Sua localização estratégica pode ser considerada fator positivo devido ao distanciamento com a área central da cidade e à facilidade de acesso pela rodovia federal BR-277. No entanto, várias empresas industriais e prestadoras de serviços se instalaram às margens da citada rodovia, entre o perímetro da sede urbana e o perímetro do Distrito Industrial. Especialmente nas margens da rodovia no lado oeste do município (frigorífico Friella, fábrica de rações Lar, fábrica de mangueiras Polliana e pré-moldados Lajes Patagônia).

No Distrito estão concentrados os usos industriais, dentre os quais destacam-se: fábrica de móveis, biscoitos, adubos orgânicos, pré-moldados e artefatos de cimento, metalúrgicas madeireiras, vidros temperados, indústrias de reciclagem de plásticos, entre outros.

Na porção norte da sede urbana também se verificam usos industriais, estabelecidos no Bairro Frimesa, em que se destaca importante frigorífico (carnes e embutidos) – FRIMESA e a Cooperativa Agroindustrial Lar (**FIGURA 16**) no bairro Condá. Destaca-se ainda, pequena porção do Bairro Jardim Irene (nordeste) que também apresenta uso industrial.

**FIGURA 16: VISTA DA COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL LAR**

Fonte: Google Earth, 2019 – Street View.

Os **usos institucionais** são aqui caracterizados como aqueles destinados aos equipamentos urbanos comunitários e aqueles necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem-estar da população. A Prefeitura, hospitais e alguns colégios estão na porção central da sede urbana, havendo também ocorrências dispersas em toda a sede urbana.

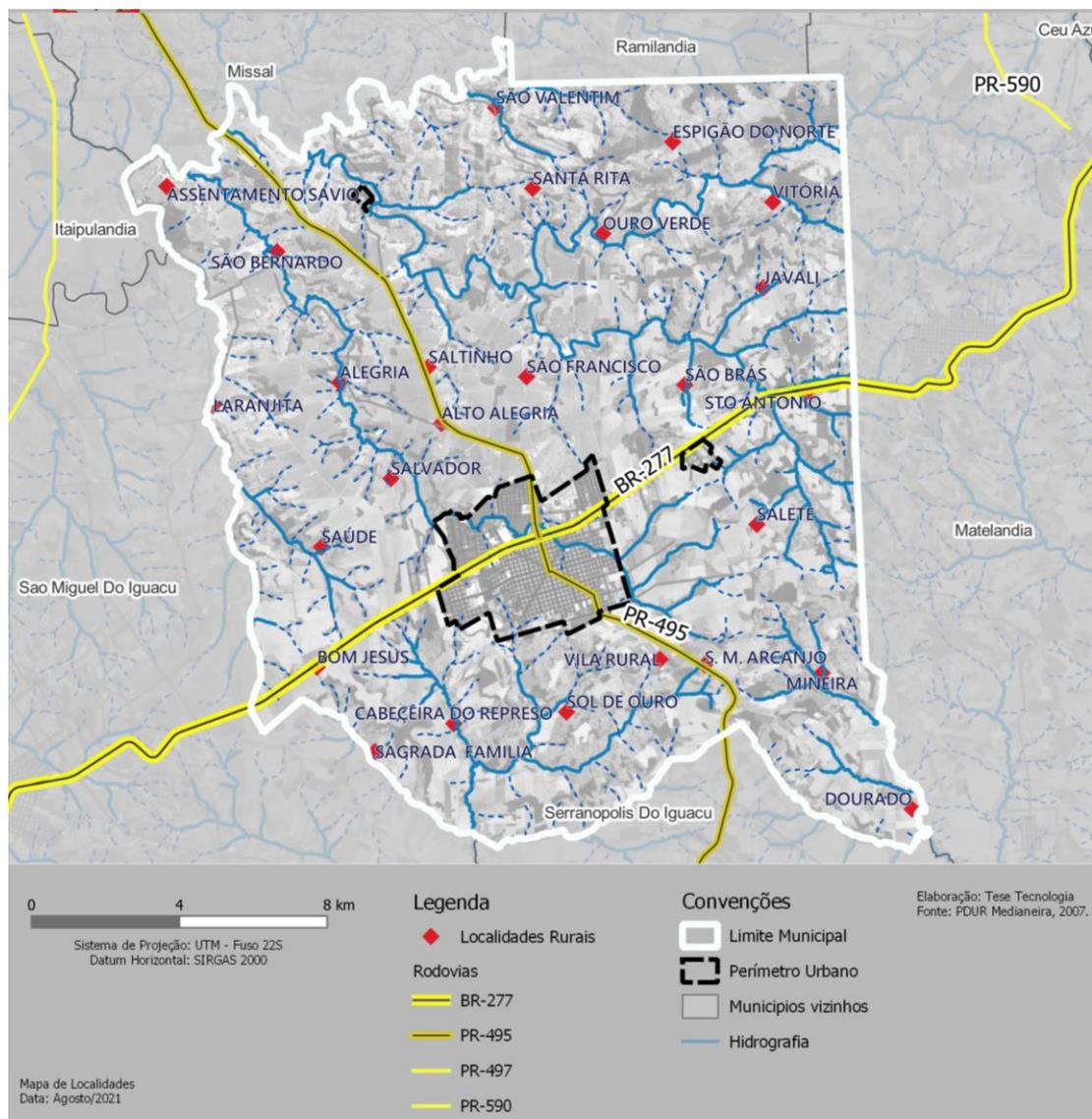
O **cemitério** encontra-se na porção nordeste da sede urbana (Bairro Belo Horizonte), em ambas as faces da Rua Minuano. Aspecto positivo refere-se ao seu entorno ser de baixa densidade.

## 1.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO RURAL

O município de Medianeira é composto por 26 localidades rurais, conforme espacializa a **FIGURA 17**.

Na porção sudeste da área urbana possui uma Vila Rural com terrenos de 5.000 m<sup>2</sup> de área cada, localizada em área próxima ao antigo aeródromo e aterro sanitário.

A Vila Rural, de acordo com dados do PDUR 2007 (MEDIANEIRA, 2007c) apresenta cerca de 40 propriedades que fazem testada para uma única via. Praticamente já não possui mais os proprietários originais, uma vez que a maior parte vendeu a propriedade e ocorreram construções de várias unidades habitacionais na mesma propriedade, sendo permitido por lei apenas uma moradia por propriedade.

**FIGURA 17: LOCALIDADES RURAIS**

Fonte: PDM, 2007.

De maneira geral os solos são férteis, com boa aptidão agrícola, exceção para a porção norte do município, em que as terras não são agricultáveis, com solos caracterizados pela presença de pedregulhos e/ou recobertos por pastagens.

Predominam o cultivo de lavouras de soja, milho e trigo, destacando também a cana-de-açúcar e fruticultura. A pecuária e gado leiteiro, suínos e aviários também têm destaque na economia do município (IBGE, 2017).

A partir da análise da **FIGURA 18** e da **TABELA 5** abaixo, verifica-se no município o predomínio da categoria “área antropizada”, correspondente ao uso agrícola, pastagens, campos naturais e vegetação rasteira (77,5% do território municipal). As “áreas edificadas” configuradas pelas áreas urbanas da Sede, Distrito de Maralúcia e Distrito Industrial equivalem a apenas 4,3% da área territorial. A silvicultura responde por apenas 1,0% da área municipal e evidenciam-se

nas porções mais periféricas do município. Já as formações florestais correspondem a 17,2% da área territorial. Apesar de a noroeste haver grande área indicada como área de preservação pelo Instituto Ambiental do Paraná (IAP), os maiores maciços florestais estão na porção nordeste do município. Destacam-se quatro Reservas Particulares de Patrimônio Natural (RPPNs), criadas no ano de 1997, cadastradas no Cadastro Estadual de Unidades de Conservação (CEUC) e beneficiadas com o ICMS ecológico por biodiversidade (IAP, 2017), que perfazem o total de 57,15 hectares de área.

**TABELA 5: CARACTERIZAÇÃO DO USO DO SOLO NO MUNICÍPIO DE MEDIANEIRA**

CLASSES	ÁREA (ha)	%
Área edificada <sup>1</sup>	1.401,8	4,3%
Área antropizada <sup>2</sup>	25.486,6	77,5%
Silvicultura	314,4	1,0%
Formação Florestal	5.670,4	17,2%
<b>Total</b>	<b>32.873,2</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: FBDS, 2018.

NOTA:

- 1) Corresponde às áreas urbanas da Sede, Distrito de Maralúcia e Distrito Industrial
- 2) Compreende as áreas de agricultura, pastagens, campos naturais e vegetação rasteira.

Com relação ao tamanho da área dos imóveis rurais, estes são classificados de acordo com a Lei Federal n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993 (BRASIL, 1993), a qual leva em conta o módulo fiscal (e não apenas a metragem), que varia de acordo com cada município. A classificação é a seguinte:

- **Minifúndio** – é o imóvel rural com área inferior a 1 (um) módulo fiscal;
- **Pequena Propriedade** - o imóvel de área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais;
- **Média Propriedade** - o imóvel rural de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais;
- **Grande Propriedade** - o imóvel rural de área superior 15 (quinze) módulos fiscais.

Cabe destacar que quando o proprietário fizer a atualização do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR) e declarar sua propriedade como sendo produtiva, com menor produção que a compatível, esta poderá ficar classificada como área improdutiva.

Para o caso específico de Medianeira, seu módulo rural, definido pelo INCRA - Sistema Nacional de Cadastro Ambiental Rural (SICAR), equivale a **30 hectares** e o módulo fiscal equivale a **18 hectares** (INCRA, 2013). Assim, com base em dados disponíveis no SICAR elaborou-se a **FIGURA 19**, o qual possibilitou uma análise geral sobre a caracterização das propriedades rurais do município e obteve-se a **TABELA 6**.

Verifica-se que Medianeira possui um total de 1.598 propriedades rurais cadastradas, cujos dados disponíveis no sistema correspondem a aproximadamente 91,92 % do território municipal (SICAR, 2018). Há o predomínio dos minifúndios (65,50%). Entretanto, a quase totalidade do território em termos de área (45,9%) é formada por pequenas propriedades. Já as médias propriedades equivalem a 31,7% do total de propriedades e as grandes propriedades correspondem a 0,2% do total, ou seja, apenas 03 propriedades.

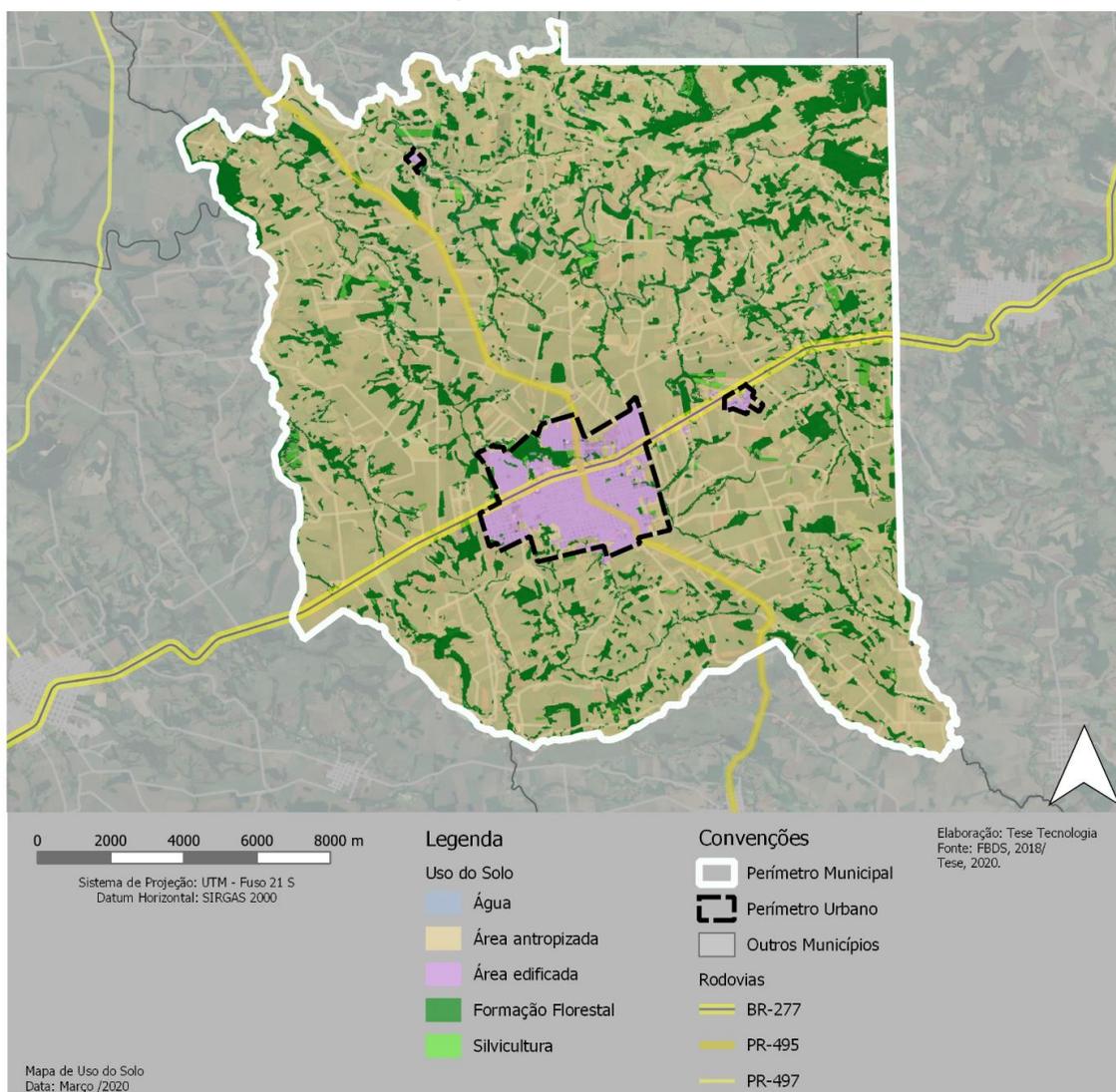
**TABELA 6: CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES RURAIS DO MUNICÍPIO DE MEDIANEIRA<sup>1</sup>**

CLASSE	QUANTIDADE	%	ÁREA (Ha)	%
Grande propriedade <sup>2</sup>	3	0,2%	1368,495	4,2%
Média propriedade <sup>3</sup>	42	2,6%	5162,962	15,7%
Pequena propriedade <sup>4</sup>	507	31,7%	15099,892	45,9%
Minifúndio <sup>5</sup>	1046	65,5%	8586,076	26,1%
<b>Total</b>	<b>1598</b>	<b>100%</b>	<b>302017,425</b>	<b>91,9%<sup>1</sup></b>

Fonte: SICAR (2018)

NOTAS:

- 1 dados disponíveis no sistema correspondem a aproximadamente 91,92 % do território municipal (32873,2 Ha)
- 2 o imóvel rural de área superior 15 (quinze) módulos fiscais.
- 3 o imóvel rural de área superior a 4 (quatro) e até 15 (quinze) módulos fiscais;
- 4 imóvel de área compreendida entre 1 (um) e 4 (quatro) módulos fiscais;
- 5 imóvel rural com área inferior a 1 (um) módulo fiscal; (Módulo Fiscal = 18Ha)

**FIGURA 18: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO MUNICIPAL DE MEDIANEIRA**

Fonte: elaborado com base em FBDS, 2018.

Cabe destacar, no entanto, que os limites de propriedades e consequentemente suas áreas ainda estão em processo de avaliação pelo CAR, para assim eliminar possíveis incompatibilidades de sobreposições de pequenos trechos de terra, como as divisas de propriedades, uma vez que cada proprietário indica esses limites.

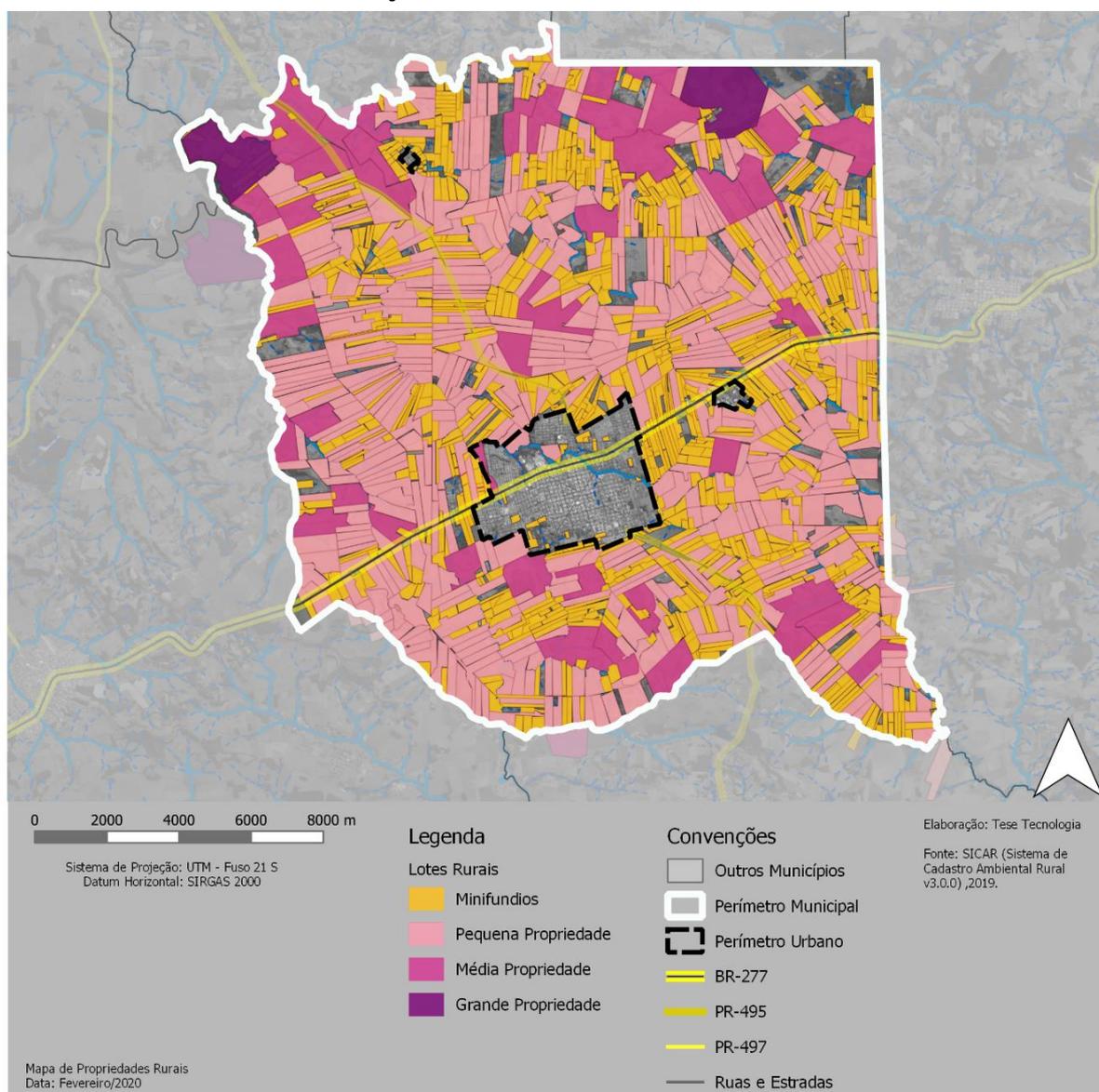
Conforme se pode observar na **FIGURA 19**, as grandes propriedades se localizam na porção norte (divisa com o município de Ramilândia) e noroeste do município (divisa com os municípios de Missal e Itaipulândia) e uma pequena faixa em Medianeira, divisa com São Miguel do Iguçu.

No entorno dos Distritos de Maralúcia e Industrial estão os minifúndios, assim como no entorno da sede urbana estes predominam, os quais se encontram sob a Macrozona de Transição e Macrozona de Expansão Urbana, considerando a Lei Municipal nº 382/2014 (MEDIANEIRA, 2014).

Com relação a assentamentos rurais, o município de Medianeira não possui cadastrado, conforme dados do INCRA (2016). No entanto, de acordo com dados da Prefeitura Municipal (PMM, 2021), há um assentamento de quase 35 anos denominado de Assentamento Savio Dois vizinhos. No início houve problemas, pois no cadastramento constava ser do município de São Miguel do Iguçu, causando alguns transtornos aos assentados, mas está na divisa do município de Medianeira.

O preço médio por hectare encontrado para o estado do Paraná é de R\$ 31.600,85/ha, de acordo com o *Relatório de Análise de Mercado de Terras - RAMT MRT- Paraná*, para o ano de 2018 (INCRA, 2018). Em Medianeira a média do Valor da Terra Nua (VTN) é de R\$ 42.150,34/ha, sendo o valor mínimo de R\$35.827,79/ha e o máximo de R\$48.472,90/ha (INCRA, 2019).

**FIGURA 19: CLASSIFICAÇÃO DAS PROPRIEDADES RURAIS POR TAMANHO**



Fonte: Elaborado com base em INCRA (2018).

## 2. USO E OCUPAÇÃO ATUAL DO SOLO DO MUNICÍPIO: CONCLUSÃO

O uso e ocupação do solo municipal de Medianeira é evidenciado em grande parte pelos usos: agrícola, pastagens, campos naturais e vegetação rasteira, havendo o predomínio dos minifúndios, isto é, imóvel rural com área inferior a 1 (um) módulo fiscal (inferior a 18 hectares). De maneira geral, há adequabilidade entre as ocupações existentes na área rural com as restrições físico-ambientais, dentre as quais, citam-se as Áreas de Preservação Permanente (APPs) e elevadas declividades com suscetibilidade a movimentos de massa e escorregamentos. No entanto, conforme análise do macrozoneamento definido legalmente, verificaram-se poucas diferenciações de macrozonas que incluam as peculiaridades físico-ambientais citadas. Merecem destaque as microbacias de captação para abastecimento público de água do Rio Alegria (atual e vigente até o ano de 2024) e do rio Ouro Verde (futura), conteúdo já mencionado no produto anterior.

Para a sede urbana, conforme exposto neste documento, o uso e ocupação do solo é configurado, predominantemente, por edificações residenciais unifamiliares térreas e sobrados. Com relação ao número de pavimentos prevalecem até 04 pavimentos, havendo um núcleo central bastante consolidado. Os parcelamentos se deram em grande parte nas décadas de 70 e 80. Considerando sua evolução até o presente ano, apesar das regulamentações urbanísticas existentes, ocorreram descontinuidades viárias (desconexas ao quadrilátero central), além do surgimento de diversos vazios urbanos decorrentes de parcelamentos distantes do centro urbano e da infraestrutura instalada, aliado ao problema da transposição de uma rodovia federal, que intercepta transversalmente toda a sede urbana.

Os vazios urbanos, decorrentes destas áreas não parceladas, além de situações pontuais na cidade, há previsão legal de instrumentos urbanísticos que incentivam a ocupação ordenada, de modo a evitar a especulação imobiliária, em que ao longo do tempo aguarda-se à valorização do terreno. Por outro lado, evidenciam-se escassez de áreas institucionais para o uso municipal, bem como áreas públicas em quantidade satisfatória, destinadas ao lazer da população.

Para além do quadrilátero central consolidado, em que há o disciplinamento legal pela zona residencial de baixa densidade (ZRBD), o lote mínimo é de 210m<sup>2</sup>. Sobre a ZRBD, há a sobreposição de algumas zonas especiais dentre elas, a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), que se trata de importante instrumento urbanístico previsto no Estatuto da Cidade. Atualmente, verificam-se algumas áreas de ocupações irregulares/invasões, muitas das quais já estão sob o zoneamento ZEIS, o que poderá facilitar ações de regularização fundiária, entre outros. Também se faz necessária, na sede urbana, a previsão de ZEIS futuras, como novas áreas de produção de moradia de interesse social, uma vez que o déficit habitacional estimado para o ano de 2030 é de 576 domicílios (MEDIANEIRA, 2013), devendo o município ter um estoque de áreas futuras, voltadas ao atendimento da população de interesse social.



Por fim, na sede urbana, evidenciaram-se insuficiências de fiscalizações e ações que propiciassem a preservação das matas ciliares dos rios (Áreas de Preservação Permanente – APPs), bem como a conservação das áreas verdes e parque urbanos.

No tocante ao Distrito Industrial verificou-se a estagnação de seu perímetro, impossibilitando a instalação de novos empreendimentos industriais e de serviços ora pela saturação de áreas, ora pela existência de áreas subutilizadas ou mal utilizadas, sem destinação para o uso industrial. Evidenciaram-se também várias empresas de reciclagem, muitas das quais irregulares. No entorno imediato do distrito há áreas aptas ao uso e ocupação, sem restrições físico-ambientais, conforme apresentado no documento anterior.

Para o Distrito de Maralúcia, ficou evidenciado o inexpressivo crescimento populacional para os próximos 10 anos. Contudo, demonstrou elevado potencial turístico a ser explorado, especialmente quanto a possibilidade de atração de empreendimentos voltados a atividades turísticas. O uso e ocupação do solo do distrito é disciplinado por uma única zona, abrindo possibilidade de previsão de zonas diferenciadas com locais distintos para adensamentos, áreas de comércio e serviços e outros com zonas de mais baixas densidades.

## REFERÊNCIAS

AGUASPARANÁ. Instituto das Águas do Paraná. **Plano da bacia hidrográfica do Paraná 3. Uso e Ocupação do Solo** (Produto 6). Cascavel, 2014. Disponível em: <[http://www.aguasparana.pr.gov.br/arquivos/File/Parana\\_3/plano\\_de\\_bacia/Produto\\_06\\_Uso\\_e\\_Ocupacao\\_d\\_o\\_Solo\\_BP3\\_2014\\_v06\\_Final.pdf](http://www.aguasparana.pr.gov.br/arquivos/File/Parana_3/plano_de_bacia/Produto_06_Uso_e_Ocupacao_d_o_Solo_BP3_2014_v06_Final.pdf)>. Acesso em mar. 2020.

AGUASPARANÁ. Instituto das Águas do Paraná. **Proposta de Atualização do Enquadramento da Bacia do Paraná 3** (Produto 8). Cascavel, 2016. Disponível em: <[http://www.aguasparana.pr.gov.br/arquivos/File/Parana\\_3/P08\\_Relatorio\\_Final\\_Rev\\_1.pdf](http://www.aguasparana.pr.gov.br/arquivos/File/Parana_3/P08_Relatorio_Final_Rev_1.pdf)>. Acesso em mar. 2020.

BRASIL. **Lei n.º 10.257**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasil, 1979. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l6766.htm)>. Acesso em mar. 2020.

BRASIL. **Lei n.º 9.985**, de 18 de julho de 2000. Regulamenta o art. 225, § 1o, incisos I, II, III e VII da Constituição Federal, institui o Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza e dá outras providências. Brasil, 2000. Disponível em: <<http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=322>>. Acesso em mar. 2020.

BRASIL. **Lei n.º 10.257**, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasil, 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em mar. 2020.

BRASIL. **Resolução CONAMA nº 369**, de 28 de março de 2006. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Brasília, 2006. Disponível em: <<http://www2.mma.gov.br/port/conama/legiabre.cfm?codlegi=489>>. Acesso em mar. 2020.

BRASIL. **Lei n.º 2.651**, de 25 de maio de 2012. Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa; altera as Leis nºs 6.938, de 31 de agosto de 1981, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e 11.428, de 22 de dezembro de 2006; revoga as Leis nºs 4.771, de 15 de setembro de 1965, e 7.754, de 14 de abril de 1989, e a Medida Provisória nº 2.166-67, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências. Brasil, 2012. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/l12651.htm)>. Acesso em mar. 2020.

BRASIL. **Lei nº 13.465**, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera Leis... Brasília, 2017. Disponível em: <[http://www.in.gov.br/materia/-/asset\\_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/19169484/do1-2017-07-12-lei-no-13-465-de-11-de-julho-de-2017-191691829](http://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/19169484/do1-2017-07-12-lei-no-13-465-de-11-de-julho-de-2017-191691829)>. Acesso em mar. 2020.

IAP. Instituto Ambiental do Paraná. **Unidades de Conservação Municipais**. Paraná, 2020a. Disponível em: <<http://www.iat.pr.gov.br/Pagina/Unidades-de-Conservacao-UCs-e-suas-categorias-de-manejo#>>. Acesso em julh. 2021.

IAT. Instituto Água e Terra. **ICMS Ecológico por biodiversidade -Repasse mensais por área protegida em 2020**. Paraná, 2020b. Disponível em: <[http://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos\\_restritos/files/documento/2021-02/extrato\\_2020\\_fechado\\_ucs\\_mensal.pdf](http://www.iat.pr.gov.br/sites/agua-terra/arquivos_restritos/files/documento/2021-02/extrato_2020_fechado_ucs_mensal.pdf)>. Acesso em julh. 2021.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico** - Dados da sinopse. Brasil, 2010.



IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Agropecuário**. Brasil, 2017.

INCRA - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Sistema nacional de cadastro rural**: índices básicos de 2013. Brasília, 2013. Disponível em: <[http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/indices-cadastrais/indices\\_basicos\\_2013\\_por\\_municipio.pdf](http://www.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/estrutura-fundiaria/regularizacao-fundiaria/indices-cadastrais/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf)>. Acesso em mar. 2020.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Assentamentos - informações gerais**. Brasil, 2016. Disponível em< [http://painel.incra.gov.br/sistemas/Painel/ImprimirPainelAssentamentos.php?cod\\_sr=9&Parameters\[Planilha\]=Nao&Parameters\[Box\]=GERAL&Parameters\[Linha\]=5](http://painel.incra.gov.br/sistemas/Painel/ImprimirPainelAssentamentos.php?cod_sr=9&Parameters[Planilha]=Nao&Parameters[Box]=GERAL&Parameters[Linha]=5) >. Acesso em mar. 2020.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Relatório de análise de mercado de terras - RAMT MRT - Paraná**. Curitiba, 2018. Disponível em< [http://portal.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/relatorios-analise-mercados-terras/sr-09-parana/ramt\\_sr09\\_2019\\_final.pdf](http://portal.incra.gov.br/sites/default/files/uploads/relatorios-analise-mercados-terras/sr-09-parana/ramt_sr09_2019_final.pdf)>. Acesso em mar. 2020.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Planilha de Preços Referenciais SR09- Paraná 2019**. Curitiba, 2019. Disponível em< <http://portal.incra.gov.br/?q=tree/info/file/18107>>. Acesso em mar. 2020.

MEDIANEIRA. Lei Municipal nº 068, de 26 de junho de 2007 – **Institui o Perímetro Urbano do Município de Medianeira e dá outras providências**. Medianeira, 2007a. Disponível em: <[https://www.medianeira.pr.gov.br/planodiretor/Leis/novo/01\\_068.pdf](https://www.medianeira.pr.gov.br/planodiretor/Leis/novo/01_068.pdf)>. Acesso em abr. 2020.

MEDIANEIRA. Lei Municipal nº 001, de 26 de junho de 2007 – **Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Medianeira e dá outras providências**. Medianeira, 2007b. Disponível em: <[https://www.medianeira.pr.gov.br/planodiretor/Leis/novo/00\\_001C.pdf](https://www.medianeira.pr.gov.br/planodiretor/Leis/novo/00_001C.pdf)>. Acesso em abr. 2020.

MEDIANEIRA, Plano Diretor Municipal. Produto do Diagnóstico. Medianeira, 2007c.

MEDIANEIRA. **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)**. Medianeira, 2013. Disponível em: <[https://medianeira.pr.gov.br/plhis/estrategias\\_de\\_acao.pdf](https://medianeira.pr.gov.br/plhis/estrategias_de_acao.pdf)>. Disponível em mar, 2020.

MEDIANEIRA. Lei Municipal nº 231, de 27 de junho de 2013 – **Autoriza a instituição do Programa “Parque Tecnológico de Medianeira”, e dá outras providências**. Medianeira, 2013. Disponível em: <[https://www.camaramedianeira.pr.gov.br/downloads/lo2013\\_231.pdf](https://www.camaramedianeira.pr.gov.br/downloads/lo2013_231.pdf)>. Acesso em ago. 2021.

MEDIANEIRA. Lei Municipal nº 382, de 15 de julho de 2014 – **Institui o Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Medianeira e dá outras providências**. Medianeira, 2014. Disponível em: <[https://www.medianeira.pr.gov.br/planodiretor/Leis/novo/02\\_382\\_3.pdf](https://www.medianeira.pr.gov.br/planodiretor/Leis/novo/02_382_3.pdf)>. Acesso em abr. 2020.

MINEROPAR. Minerais do Paraná. S.A. **Projeto serviços geológicos e riquezas minerais - avaliação geológica, geotécnica e do potencial mineral para o planejamento territorial e urbano do município de Medianeira**. Relatório Final. Curitiba, 2004.

**ANEXO****PORTARIA ANAC Nº 652/SIA, DE 17 DE MARÇO DE 2015.**

Exclui o Aeródromo Público Medianeira (PR) do cadastro de aeródromos.

**O SUPERINTENDENTE DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA SUBSTITUTO**, no uso da atribuição que lhe confere o art. 41, incisos VIII e X, do Regimento Interno aprovado pela Resolução nº 110, de 15 de setembro de 2009, nos termos do disposto na Resolução nº 158, de 13 de julho de 2010, com fundamento na Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, que dispõe sobre o Código Brasileiro de Aeronáutica, e considerando o que consta do processo 00065.030284/2015-07,

**RESOLVE:**

Art. 1º Excluir o aeródromo abaixo do cadastro, fechando-o ao tráfego aéreo:

I - denominação: Aeródromo Público Medianeira;

II - código OACI: SSMD;

III - município (UF): Medianeira (PR); e

IV - ponto de referência do aeródromo (coordenadas geográficas):  
25° 17' 40" S / 054° 05' 30" W

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor em 28 de maio de 2015.

Art. 3º Fica revogada a Portaria nº 474/SOP, de 15 de dezembro de 1987, publicada no Diário Oficial da União de 7 de janeiro de 1988.

**RODRIGO FLÓRIO MOSER**

---

*Publicado no Diário Oficial da União de 18 de março de 2015. Seção 1, página 3.*