



Município de Guaíra

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 003 / 2024

Data: 17.05.2024

Ementa: altera a Lei Complementar nº 01/2008, de 02 de janeiro de 2008, que instituiu o Código Urbanístico do Município de Guaíra, Estado do Paraná.

A Câmara Municipal de Guaíra, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º A Lei Complementar nº 01/2008, de janeiro de 2008, passa a vigorar com as seguintes alterações.

Art. 2º A Lei Complementar nº 01/2008, passa a vigorar acrescida do Artigo 425-A, com a seguinte redação:

Art. 425-A Por ocasião de obras públicas ou privadas, em programas de conjunto habitacional de interesse social, pertencentes a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS), para a execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana exigida para parcelamento e anexação do solo, será constituída caução, antes do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis, no valor de, no mínimo, 1,2 (um inteiro e dois décimos) vezes o valor determinado para execução das obras e dos serviços de infraestrutura urbana, através de uma das seguintes garantias:

I - carta de fiança bancária ou pessoal;

II - depósito pecuniário em consignação em conta vinculada à Prefeitura do Município de Guaíra;

III - caução real mediante hipoteca de imóveis situados no Município de Guaíra, desde que livres de quaisquer ônus, imóveis estes que poderão ser avaliados pela municipalidade, para confirmação do valor atribuído;

§ 1º A caução deverá ser instrumentalizada por Escritura Pública e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, no ato do registro do empreendimento, cujos emolumentos ficarão às expensas do empreendedor.

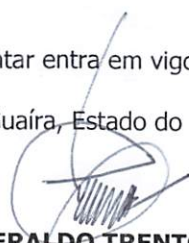
§ 2º Quando os imóveis caucionados forem localizados em área fora do empreendimento deverão ser apresentados os respectivos documentos e os registros devidamente averbados e atualizados.

§ 3º Não serão aceitas como caução, pelo Poder Público, as áreas cuja declividade seja igual ou superior a 30% (trinta por cento) e aquelas declaradas de preservação permanente."

Art. 3º O ANEXO VII - PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS, ZONAS, SETORES E EIXOS da Lei Complementar nº 01/2008, de 02 de janeiro de 2008 com as respectivas alterações, passa a vigorar com a redação contida no Anexo I desta Lei Complementar.

Art. 4º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíra, Estado do Paraná, em 17 de maio de 2024.


HERALDO TRENTO
Prefeito Municipal

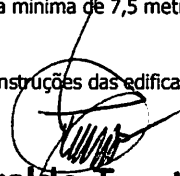
ANEXO VII – PARAMETRO URBANISTICOS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS, ZONAS E SETORES E EIXOS

Ordem	Zonas /Eixos	Área de Lotes (m2) (1)	Desmembramento de Lotes (m2) (6)	Testada Mínima (metros)	Taxa de Ocupação Mínima (%) (13)	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Taxa de Permeabilidade	Nº Máximo de Pavimentos (2) (4) (7)	Coefficiente de Aproveitamento (4) (5) (7)	Recuo Frontal Mínimo (m) (3) (8) (11)
1	Zona de Ocupação Prioritária 1 – ZOP1	300,00	(14)	10,00	10,00%	75,00%	25,00%	12,00	6,00	3,00
2	Zona de Ocupação Prioritária 2 – ZOP2	300,00	(14)	10,00	10,00%	75,00%	25,00%	8,00	6,00	3,00
3	Zona de Ocupação Prioritária 3 – ZOP3	300,00	(14)	10,00	10,00%	75,00%	25,00%	2,00	6,00	3,00
4	Zona de Qualificação e Ocupação - ZQO	300,00	(14)	10,00	10,00%	75,00%	25,00%	4,00	6,00	3,00
5	Zona de Ocupação e baixa densidade - ZOBD	20.000,00	(14)	-	-	50,00%	50,00%	4,00	6,00	3,00
6	Zona de Grandes Empreendimentos – ZGE	1.000,00	(14)	20,00	-	50,00%	50,00%	(10)	6,00	3,00
7	Zona de Projetos Especiais – ZPE	1.000,00	(14)	20,00	-	50,00%	50,00%	(10)	6,00	3,00
8	Zona Industrial Portuária de Guaira 1 – ZP1	1.000,00	(14)	20,00	-	50,00%	50,00%	(10)	6,00	3,00
9	Zona Industrial Portuária de Guaira 2 – ZP2	420,00	(14)	20,00	-	50,00%	50,00%	(10)	6,00	3,00
10	Zona Industrial Portuária de Guaira 3 – ZP3	1.000,00	(14)	20,00	-	50,00%	50,00%	(10)	6,00	3,00
11	Zona Industrial Portuária de Guaira 4 – ZP4	5.000,00	(14)	20,00	-	50,00%	50,00%	(10)	6,00	3,00
12	Zona Institucional – ZI	proibido parcelar			-					
13	Zona de Áreas Verdes – AV	proibido parcelar			Não edificante					
14	Zona Especial de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia - ZEIS	200,00 (16)	(14)	10,00	5,00%	75,00%	25,00%	2,00	6,00	3,00
15	Zona Especial de Interesse Indígena 1 e 2	proibido parcelar			-	80,00%	0,00%	2,00	2,00	3,00
16	Eixo Rodo-Ferrovial - ERF	Plano específico			-	50,00%	10,00%	(10)	6,00	-
17	Eixo Integração Regional - EIR	1.000,00	-	20,00	10,00%	50,00%	50,00%	(10)	6,00	-
18	Eixo de Comercio e Serviços - ECS	600,00	(14)	10,00	10,00%	100 (9)	-	(10)	6,00	-
19	Zona de Comercio e Serviços - ZCS	300,00	(14)	10,00	10,00%	75,00%	25,00%	(10)	6,00	(15)


Heraldo Trento
 Prefeito Municipal

OBSERVAÇÕES

- (1) Parâmetro deve ser considerado também para o caso de unidades autônomas de terreno de condomínios horizontais.
- (2) Permitida construção no alinhamento lateral e fundos, para faces sem abertura. O recuo mínimo obrigatório é de 1,50 nas faces da edificação que apresentarem aberturas, exceto nas zonas que a sua normatização será variável de acordo com tipo de construção industrial.
- (3) Edificações acima de dois pavimentos ou acima de 9,00 metros de gabarito, os recuos laterais e de fundo, respeitando a relação: $r = h/6$, onde r: recuo em metros, h: gabarito em metros da edificação.
- (4) Permitido através da outorga onerosa do direito de construir ou transferência do potencial construtivo.
- (5) Permitido de forma não onerosa para empreendimentos e interesse social vinculado a política pública de habitação.
- (6) Permitida através da outorga onerosa de alteração de uso em processos de desmembramento, para o mínimo de 220m² para lotes de esquina e 200m² para os demais lotes, exclusivo nas zonas: Zona de Ocupação Prioritária 1, Zona de Ocupação Prioritária 2, Zona de Ocupação Prioritária 3 e Zona de Qualificação e Ocupação – ZQO e Zona de Comércio e Serviço.
- (7) Permitida através da outorga onerosa do direito de construir, a edificação acima do máximo permitido, exceto na Zona de Ocupação Prioritária 3.
- (8) Nos Lotes de esquina, um dos lados da construção poderá estar sobre o alinhamento predial e o outro deverá obedecer o recuo frontal.
- (9) 100% no pavimento térreo e sobre-loja.
- (10) Variável de acordo com tipo de construção industrial.
- (11) Considera-se recuo frontal em terreno de esquina, qualquer um dos lados voltados para via pública.
- (12) Permitidas obras de contenção de águas Pluviais.
- (13) Taxa de ocupação mínima, para fins de cobrança de tributos.
- (14) Permitido o parcelamento desde que tenha o parâmetro mínimo da zona em questão.
- (15) Considera-se autorização de construção sem recuo, para edificações com estilo e características comerciais, que os ambientes térreos tenham portas frontais estilo comerciais, atendido as demais exigências deste código a exemplo de estacionamento; as edificações com finalidade residenciais deverão obrigatoriamente possuir o recuo de 03 (tres) metros.
- (16) Lotes de esquina obrigatoriamente deverão ter área mínima de 240,00 m².
- (17) Em caso de relevante interesse público poderá nestas zonas ser parcelado em áreas de valor inferior a definida no lote mediante a justificativa e aprovação do Conselho das Cidades – CONSIGUA
- (18) Todas as edificações não residenciais poderão ser construídas na linha do alinhamento predial independente a zonas e eixos em que situam o terreno, permanecendo inalterados os demais parâmetros urbanísticos do ANEXO – PARAMETRO URBANÍSTICOS PARA OCUPAÇÃO DO SOLO NAS MACROZONAS, ZONAS E SETORES E EIXOS.
- (19) Por ocasião de obras públicas ou privadas, em programas de conjunto habitacional de interesse social, pertencentes a Zona Especial de Interesse social (ZEIS), permite-se a testada mínima de 7,5 metros, área mínima dos lotes do meio de quadra de 150 m² e 200 m² nas esquinas.
- (20) Por ocasião de obras públicas ou privadas, em programas de conjunto habitacional de interesse social, pertencentes a Zona Especial de Interesse social (ZEIS), permite-se que a construção das edificações nos lotes seja feita concomitantemente a implantação das obras de infraestrutura do loteamento.
- (21) Na situação prevista no tópico anterior, só será feito o CVCO das edificações após a conclusão de todas as obras de infraestrutura do loteamento.



Heraldo Trento
Prefeito Municipal



Município de Guaíra

CÓPIA

MENSAGEM Nº 018/2024

Guaíra – Pr., em 17 de maio de 2024

Excelentíssimo Senhor

ADRIANO CEZAR RICHTER

MD Presidente da Câmara Municipal de Guaíra - Paraná

Assunto: encaminha Projeto de Lei Complementar para fins de alteração da Lei Complementar nº 01/2008 que dispõe sobre CÓDIGO URBANÍSTICO do Município de Guaíra - Paraná.

Registrado no memorando online sob o nº 3.595/2021.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍRA

PROTOCOLO Nº 13991

EM 17 DE MAIO DE 2024 às 15:01

SERVIDOR

Excelentíssimo Senhor Presidente

Cumprimento-o respeitosamente em nome do Poder Executivo Municipal.

Encaminhamos a Vossa Excelência, para apreciação dessa Câmara de Vereadores, o incluso Projeto de Lei Complementar que propõe alteração na Lei Complementar nº 01/2008, objetivando alteração no Código Urbanístico Municipal, para viabilizar a implantação de empreendimentos habitacionais de caráter social, a serem desenvolvidos, exclusivamente, em Zona Especial de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia – ZEIS.

As principais demandas relacionam-se a alteração da testada mínima de lote em ZEIS que atualmente é de 10 metros para 7,5 metros, condição que proporciona otimização de espaço, e ainda, a possibilidade de execução simultânea de obras de infraestrutura e das unidades habitacionais no empreendimento habitacional de caráter social.

Nesse ponto ressaltamos que a Lei Federal nº 6.766/1979, ao dispor sobre requisitos urbanísticos para Loteamentos, já dispõe em seu artigo 4º, inciso III, como requisito para loteamentos que os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros. Assim, eventual alteração da atual exigência mínima de 10 metros de testada para 7,5 metros, ainda encontra-se superior ao mínimo previsto em legislação federal, razão pela qual não se vislumbra qualquer óbice neste avanço.

Da mesma forma a possibilidade de execução concomitante das obras de infraestrutura e de implantação das unidades habitacionais, não se vislumbra qualquer impedimento de ordem prática, visto que, eventual Certificado e Visto de Conclusão de Obras – CVCO somente será emitido com a conclusão total de todas as obras compromissadas.

Outra alteração proposta, é a previsão de opções para caucionamento das obras de empreendimentos habitacionais de cunho social, vez que o caucionamento de lotes da maneira vigente, impediria o acesso dos mutuários àquelas unidades com restrições registrais. Ressalta-se que todas as alterações ora propostas, referem-se exclusivamente a empreendimentos a serem implementados em Zona Especial de Interesse Social para Regularização e Produção de Moradia – ZEIS.

Dessa forma, justificada a pertinência das modificações ora sugeridas, objetiva-se com esta propositura, garantirmos o avanço na política habitacional de cunho social em nosso Município, o que, inclusive é objeto de demanda junto ao MPPR, conforme inúmeros expedientes já recebidos neste tocante.

Deste modo, ante ao exposto e na certeza de contar com o apoio de Vossas Excelências na aprovação da inclusa propositura, aproveitamos o ensejo para renovar nossos protestos de estima e consideração pelos integrantes dessa Egrégia Casa de Leis.

HERALDO TRENTO
Prefeito Municipal