



# Município de Guaíra

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 008 2025**

**Data:** 17.11.2025

**Ementa:** DISPÕE SOBRE O USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA, REVOGA A LEI COMPLEMENTAR Nº 001, DE 02 DE JANEIRO DE 2008 E, DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A presente Lei Complementar regula o uso e a ocupação do solo no Município, observadas as disposições das legislações federais e estaduais relativas à matéria.

**Art. 2º** O Uso e a Ocupação do Solo na área urbana do município são regidos por esta Lei Complementar, em conformidade com as Leis Federais n.º 6.766/1979 (Parcelamento do Solo) e suas alterações, n.º 9.785/1999, n.º 10.932/2004, n.º 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), n.º 11.445/2007 (Saneamento Básico), n.º 12.651/2012 (Código Florestal) e resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA), legislações, normatizações, regulamentações municipais e estaduais pertinentes, em conformidade com o artigo 182 da Constituição Federal.

**Parágrafo único.** A organização do espaço urbano municipal é definida por esta Lei Complementar através de zonas, cada qual com parâmetros urbanísticos específicos, em especial para o uso do solo e para a ocupação construtiva dos imóveis em atividades funcionais sobre o território.

**Art. 3º** As disposições desta Lei Complementar deverão ser observadas obrigatoriamente:

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

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

## SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

**Art. 4º** A presente Lei Complementar tem como objetivos:

- I. disciplinar a localização de atividades no Município, prevalecendo o interesse coletivo sobre o particular e observados os padrões de segurança, higiene e bem-estar da comunidade;





# Município de Guairá

- II. regulamentar a implantação das edificações nos lotes e a relação destas com o seu entorno;
- III. estabelecer padrões adequados de densidade na ocupação do território;
- IV. ordenar o espaço construído, para assegurar a qualidade morfológica da paisagem urbana;
- V. definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade;
- VI. estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano e rural, tendo em vista o equilíbrio e a coexistência nas relações do homem com o meio e das atividades que os permeia;
- VII. promover, através de um regime urbanístico adequado, a qualidade de valores estético-paisagístico-naturais ou culturais próprios da região e da sede do município;
- VIII. orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- IX. compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, dentro de determinadas frações do espaço urbano e rural;
- X. promover a conformidade do uso da terra à sua aptidão natural.

**Art. 5º** A localização de quaisquer usos e atividades no Município dependerá de licença prévia do Município.

**§1º** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, da aprovação do projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos líquidos, sólidos ou gasosos, bem como dos dispositivos de proteção ambiental e de segurança requeridos pelos órgãos públicos competentes, sendo que:

- I - atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se à categoria menos incômoda;
- II - atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

**§2º** Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município até a data de vigência desta Lei Complementar, vedando-se as modificações que contrariem as disposições nela estatuídas.

**§3º** Serão respeitados os prazos dos alvarás de funcionamento e de construção já expedidos.

## SEÇÃO II DAS DEFINIÇÕES

**Art. 6º** Para efeito de aplicação da presente Lei Complementar, são adotadas as seguintes definições:

- I. afastamento ou recuo: menor distância estabelecida pelo Município entre a edificação e a divisa do lote onde se situa, a qual pode ser frontal, lateral ou de fundos;
- II. alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público;





## **Município de Guairá**

- III. altura da edificação: distância vertical entre o nível da mediana da testada do lote e o ponto mais alto da edificação, sendo nos lotes de esquina considerada a média entre os níveis das medianas das testadas;
- IV. alvará de construção: documento expedido pelo município que autoriza a execução de obras sujeitas à sua fiscalização;
- V. alvará de regularização: documento expedido pelo Município que autoriza a regularização de obras existentes;
- VI. alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulamentação por esta Lei Complementar;
- VII. alvará de reforma em edificações: obra destinada a benfeitorias de edificações já existentes, sujeita também a regulamentação pelo código de obras do município;
- VIII. área computável: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- IX. área construída: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação, calculada pelo seu perímetro externo;
- X. área não computável: área construída que não é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
- XI. ático: espaço de uso sobre a laje de forro do último pavimento de um edifício, destinada ao lazer de uso comum ou privativo, e sendo privativo não é considerada como pavimento;
- XII. coeficiente de aproveitamento: relação numérica entre a área de construção permitida e a área do lote;
- XIII. divisa: linha limítrofe de um lote;
- XIV. edificação: construção geralmente limitada por piso, paredes e teto, destinada aos usos residencial, industrial, comercial, de serviços ou institucional;
- XV. edifício: edificação com mais de dois pavimentos, destinada a habitação coletiva ou conjuntos comerciais;
- XVI. embasamento: construção em sentido horizontal, não residencial nem mista, com altura máxima de 10,00m (dez metros) medida em relação ao nível da mediana da testada do lote, incluída nesse limite a altura da platibanda e/ou do telhado correspondentes, vedada a utilização da laje de cobertura;
- XVII. equipamentos comunitários: são os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social, etc;
- XVIII. equipamentos urbanos: são os equipamentos públicos de abastecimento de água, energia elétrica, coleta de água pluvial, coleta de esgoto, rede telefônica e de gás canalizado;
- XIX. estudo de impacto de vizinhança: compreende a análise dos impactos gerados, positivos e negativos, na implantação de empreendimentos dentro do perímetro urbano quanto ao adensamento populacional, os equipamentos urbanos e comunitários, o uso e ocupação do solo, a valorização imobiliária, a geração de tráfego e demanda por transporte coletivo, a ventilação e iluminação, a paisagem urbana, o patrimônio natural e cultural;





## Município de Guairá

- XX. estudo de impacto ambiental: EIA / RIMA - estudo de impacto ambiental / relatório de impacto ambiental: é um dos instrumentos da política nacional do meio ambiente e foi instituído pela Resolução CONAMA n.º 001/86, de 23 de janeiro de 1986, atividades utilizadoras de recursos ambientais consideradas de significativo potencial de degradação ou poluição dependerão do estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e respectivo relatório de impacto ambiental (RIMA) para seu licenciamento ambiental;
- XXI. faixa de domínio: área contígua às vias de tráfego e às redes de infraestrutura, onde é vetada a construção e, são destinadas ao acesso para ampliação ou manutenção dos equipamentos;
- XXII. fração ideal: parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- XXIII. fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
- XXIV. fundo do lote: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor, ou, no caso de testadas iguais, à testada da via de maior hierarquia;
- XXV. gabarito: é o número máximo de pavimentos que pode ser edificado;
- XXVI. habitação: edificação destinada à moradia ou residência;
- XXVII. habitação coletiva ou multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;
- XXVIII. habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- XXIX. indústria de baixo impacto: são atividades que possuem incomodidade dentro do limite estabelecido pelos seus índices máximo.
- XXX. largura média do lote: distância entre as divisas laterais do lote, ou entre a maior testada e o lado oposto, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote;
- XXXI. logradouro público: área de terra de propriedade pública e de uso comum e/ou especial da população, destinada às vias de circulação e aos espaços livres;
- XXXII. lote: terreno com acesso ao logradouro e servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Complementar municipal para a zona em que se situa;
- XXXIII. mezanino: pavimento intermediário que subdivide outro pavimento na sua altura, ocupando, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da área deste último;
- XXXIV. ocupação bifamiliar: ocupação com duas habitações unifamiliares no lote, geminadas ou não;
- XXXV. ocupação multifamiliar: ocupação com habitação coletiva ou mais de duas habitações unifamiliares no lote;
- XXXVI. ocupação unifamiliar: ocupação com uma habitação unifamiliar no lote;
- XXXVII. calçada: parte da via, normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada trânsito de pedestres e à implantação de mobiliário urbano, vegetação e sinalização viária;





# Município de Guaíra

- XXXVIII. Pavimento: plano horizontal que divide a edificação no sentido da altura, também considerado como o conjunto das dependências situadas em um mesmo nível compreendido entre dois planos horizontais consecutivos;
- XXXIX. pavimento térreo: primeiro pavimento de uma edificação, situado entre as cotas -1,50m (menos um metro e cinquenta centímetros) e +1,50m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao nível da mediana da testada do lote, sendo essas cotas nos lotes de esquina determinadas pela média aritmética dos níveis das medianas das testadas;
- XL. pista de rolamento: parte da via destinada ao desenvolvimento de uma ou mais faixas de circulação e estacionamento de veículos;
- XLI. relatório de impacto de vizinhança (RIV): é um relatório complementar ao estudo de impacto de vizinhança (EIV) que apresenta de forma sucinta as conclusões do EIV;
- XLII. sobreloja: pavimento de edificação comercial localizado acima do térreo, com o qual comunica-se exclusivamente;
- XLIII. sótão: área aproveitável sob a cobertura da habitação que não constitui um pavimento, comunicando-se exclusivamente com o piso imediatamente inferior; este havendo acesso com escada fixa, a área será considerada na somatória das áreas construídas;
- XLIV. subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- XLV. taxa de ocupação: relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;
- XLVI. testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;
- XLVII. torre: construção em sentido vertical, edificada no rés-do-chão ou sobre o embasamento;
- XLVIII. vias públicas ou de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público;
- XLIX. ZEIS (Zona Especial de Interesse Social): área urbana instituída e definida por Lei Complementar, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo;

## CAPÍTULO II DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 7º O Macrozoneamento tem como finalidade fixar as regras fundamentais de ordenamento do território e tem como objetivo definir diretrizes e instrumentos para o ordenamento territorial de forma a atender os princípios e políticas de desenvolvimento municipal, objetivos gerais, programas e ações desta Lei Complementar.

Parágrafo único. O Macrozoneamento Municipal, conforme disposto na Lei Complementar do Plano Diretor Municipal de Guaíra, é composto por:

- I. Macrozona do Complexo das Ilhas do Rio Paraná: compreende as áreas do território que fazem parte da APA Ilhas e Várzeas do Rio Paraná e do Parque Nacional de Ilha





## **Município de Guairá**

Grande (Decreto Federal n.º 5.785, de 30 de setembro de 1997), tendo objetivo de preservação ambiental com permissividade a atividades ligadas ao ecoturismo;

- II. Macrozona de Preservação Ambiental: compreende os territórios com a função ambiental de preservar o solo, os recursos hídricos, a paisagem e a biodiversidade, representando as Área de Preservação Permanente (APP), Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e Reserva Legal (RL), além dos demais remanescentes florestais existentes, que deverão seguir o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 2012) e as leis que o alteram;
- III. Macrozona de Desenvolvimento Agroecológico: corresponde as áreas às margens do Lago de Itaipú e Arroio Guaçu que se destinam a projetos ambientais específicos voltados para o turismo rural e ecológico, permitindo o uso para chácaras de lazer particulares e atividades de piscicultura, condomínio horizontal de lazer, empreendimentos hoteleiros, proporcionando a prática de pesca esportiva e criação de peixes;
- IV. Macrozona de Desenvolvimento Turístico Ambiental: Corresponde as áreas de foz do Rio Tatuí, Córrego Capivari, Rio Choro e Rio Salamanca, às margens do Lago Itaipu destinadas às atividades de recreação, lazer e de incentivo ao turismo rural e ecológico, sendo permitido o uso para chácaras de lazer particulares, condomínios horizontais de lazer, empreendimentos hoteleiros e atividades de piscicultura, proporcionando a prática de pesca esportiva e criação de peixes;
- V. Macrozona Urbana: compreende as áreas contidas no perímetro urbano da Sede Municipal, do Distrito Dr. Oliveira Castro, das áreas urbanizadas de Bela Vista do Oeste, Cruzeirozinho e Maracaju dos Gaúchos, que são passíveis de parcelamento do solo e urbanização e, estão subdivididas em macrozonas urbanas, conforme a Seção Única deste Capítulo;
- VI. Macrozona de Desenvolvimento Agropecuário: corresponde as áreas do território destinadas às atividades agropecuárias (agricultura e pecuária), cultivo de lavouras mecanizadas ou não mecanizadas, chácaras de lazer particulares, vilas e comunidades rurais e empreendimentos hoteleiros;
- VII. Macrozona do Eixo Agroindustrial: compreende os lotes defronte à estrada que liga a Sede Municipal à comunidade de Cruzeirozinho em uma faixa de aproximadamente 100 (cem) metros para cada lado da via, com o objetivo de estimular o desenvolvimento de atividades agroindustriais e a instalação de empreendimentos hoteleiros;
- VIII. Macrozona do Eixo Agroindustrial e Regional: compreende os lotes defronte à rodovia federal BR-163, em uma faixa de 300 (trezentos) metros (de ambos os lados da via), com o objetivo de estimular o desenvolvimento de atividades agroindustriais e de serviços no sentido norte-sul, ou seja, do município de Mundo Novo (MS) às comunidades de Maracaju dos Gaúchos e Bela Vista até o município de Terra Roxa, e empreendimentos hoteleiros;
- IX. Macrozona da Ferroeste - Faixa de Domínio e Terminal de Cargas: compreende as áreas da nova Ferroeste e do terminal de cargas e, tem objetivo controlar o uso residencial e agropecuário nas faixas de domínio do modal de transporte;





# Município de Guaíra

- X. Macrozona Rizícola: compreende a área à norte do perímetro urbano, às margens do Rio Paraná, que possui característica de várzea e deverá ter uso controlado;
- XI. Macrozona de Proteção Agroindustrial: compreende a área de controle da urbanização no entorno imediato das agroindústrias em área urbana, e instalação de empreendimentos hoteleiros;
- XII. Macrozona de Controle Ambiental: compreende a área ocupada pelo Aterro Sanitário Municipal onde devem ser adotadas medidas de controle e preservação da qualidade das águas dos lençóis freáticos, superficiais e dos solos.

## SEÇÃO ÚNICA DO MACROZONEAMENTO URBANO

Art. 8º O Macrozoneamento Urbano deve servir como um subsídio para o Zoneamento disposto na Lei Complementar do Uso e Ocupação do Solo Urbano, e, se caracteriza como um referencial geral para o planejamento urbano.

Parágrafo único. Ficam definidas, conforme a Lei Complementar do Plano Diretor Municipal de Guaíra, as seguintes macrozonas urbanas:

- I. Macrozona Urbana Consolidada: corresponde às áreas contidas no perímetro urbano que apresentam infraestrutura implementada e o objetivo é ordenar seu adensamento;
- II. Macrozona Urbana em Consolidação: corresponde às áreas urbanas contidas no perímetro urbano proposto, que compõem bairros executados que são passíveis de adensamento e de complemento de infraestrutura;
- III. Macrozona Urbana de Interesse Social: corresponde às áreas urbanas destinadas a implementação de habitações de interesse social e regularização fundiária;
- IV. Macrozona Urbana de Uso Especial: corresponde às áreas urbanas destinadas à projetos especiais, institucionais e de controle ambiental;
- V. Macrozona Urbana de Uso Industrial: corresponde às áreas destinadas ao uso agroindustrial, industrial e de serviços, caracterizadas pelas vantagens de logística no transbordo de mercadorias;
- VI. Macrozona Urbana de Logística Multimodal: corresponde às áreas dos modais aeroportuário, ferroviário, hidroviário e rodoviário;
- VII. Macrozona Urbana de Apoio ao Turismo: corresponde às áreas destinadas a empreendimentos voltados ao apoio turístico, turismo de compras e turismo ecológico;
- VIII. Macrozona Urbana de Expansão: corresponde às áreas urbanas contidas no perímetro urbano proposto e que apresentam condições adequadas de ocupação do solo e relevo. Normalmente estão constituídas por vazios urbanos e visam ordenar o crescimento da cidade, direcionando a demanda de urbanização;
- IX. Macrozona de Integração Regional: corresponde às áreas urbanas no entorno da BR- 163 e BR-272, cuja área destina a serem implantados empreendimentos





# Município de Guaíra

agroindustriais, industriais não poluentes e comércio e serviço de médio e grande porte;

- X. Macrozona Urbana de Proteção Ambiental: compreende os territórios com a função ambiental de preservar o solo, os recursos hídricos, a paisagem e a biodiversidade, representando as Área de Preservação Permanente (APP), Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e Reserva Legal (RL), além dos remanescentes vegetais existentes, que deverão seguir o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 2012) e as leis que o alteram;
- XI. Macrozona Urbana das Linhas de Transmissão: compreendem as áreas urbanizadas e urbanizáveis, ocupadas por torres e cabos aéreos para transmissão de energia de alta voltagens.

## CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO URBANO

Art. 9º Entende-se por Zoneamento Urbano, para efeito desta Lei Complementar, a divisão das áreas urbanas do Município em zonas de usos e ocupações distintos, segundo os critérios de usos predominantes, de aglutinação de usos afins e separação de usos conflitantes, objetivando a ordenação do território e o desenvolvimento urbano, seguindo critérios urbanísticos e ambientais desejáveis estabelecidos pelo Plano Diretor.

Art. 10. As áreas contidas no Perímetro Urbano da Sede, Distrito e Localidades Urbanas do Município de Guaíra, conforme os Anexos dos Mapas de Zoneamento Urbano, partes integrantes desta Lei Complementar, ficam subdivididas, nas seguintes zonas:

- I. Zonas de Comércio e Serviços (ZCS);
- II. Zona de Integração Regional (ZIR);
- III. Zonas de Ocupação Prioritária (ZOP);
- IV. Zona de Projetos Especiais (ZPE);
- V. Zona Especial (ZE);
- VI. Zona Especial de Interesse Social (ZEIS);
- VII. Zona Especial Multimodal (ZEM);
- VIII. Zona Industrial (ZIND);
- IX. Zona Industrial Portuária (ZIP);
- X. Zona Sócio-Comércio-Turístico-Ambiental-Portuária (ZSCTAP);
- XI. Zona Industrial, Naval, Portuária, Turística e Extrativista (ZINPE);
- XII. Zona Institucional (ZINS);
- XIII. Zona de Expansão Urbana (ZEU);
- XIV. Zona de Linhas de Transmissão (ZLT);
- XV. Zona de Preservação Permanente (ZPP);
- XVI. Zona de Chácaras de Lazer (ZCL);
- XVII. Zona de Empreendimentos Hoteleiros, Turísticos, Esportivos e de Lazer (ZEHTL);





# Município de Guairá

## XVIII. Zona de Condomínios Horizontais de Lazer (ZCHL).

§1º O regime urbanístico para os lotes de ambos os lados das vias que limitam zonas diferentes, será o da zona que apresenta parâmetros urbanísticos menos restritivos.

§2º Para efeito do parágrafo anterior, a profundidade considerada não será superior à profundidade média dos lotes na zona.

Art. 11. Quando da aprovação de novos parcelamentos do solo, a Secretaria Municipal de Planejamento, definirá e classificará o zoneamento em que se enquadre a área, de acordo com as diretrizes estabelecidas para áreas próximas já zoneadas.

## SEÇÃO I DAS ZONAS DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS

Art. 12. As Zonas de Comércio e Serviços (ZCS) são destinadas, prioritariamente, às atividades comerciais e de serviços, sendo compatíveis com a produção econômica de baixo impacto ambiental.

Parágrafo único. São subdivididas conforme sua relação com a densidade populacional e edificação, grau de incomodidade, tipo varejista ou atacadista, prestação de usos diversificados gerais, de centralidade, de bairro, concentração de equipamentos e serviços públicos em:

- I. Zona de Comércio e Serviço 1 (ZCS1): áreas do centro delimitada pela Av. Mate Laranjeira, Av. Cel. Otávio Tosta, Rua Pres. Kennedy e Av. Thomaz Luiz Zeballos;
- II. Zona de Comércio e Serviço 2 (ZCS2): áreas do centro no eixo da Praça Castelo Branco, Av. Mate Laranjeira, Av. Cel. Otávio Tosta, Parte da Av. Marcelino Rolon, parte da Av. Joaquim Dorneles Vargas e parte da Av. Thomaz Luiz Zeballos, Rua Shingiro Matsuyama;
- III. Zona de Comércio e Serviço 3 (ZCS3): áreas do eixo da Rua Bandeirantes, Rua Pres. Kennedy, Rua Ministro Gabriel Passos, Rua da Floresta, Estrada do Norte, Rua Ferdinando André Morra, Rua Edmundo Bridi, Rua Sete Quedas, Av. Pernambuco, Rua Vitória Bitencourt Gomes, Rua Parigot de Souza, Rua Elias Muntoreanu, Rua Amilcar de Souza, Rua Joana Aldana Zebalos, Av. Joaquim Dorneles Vargas, Av. Marginal, Rua Osvaldo Cruz, Rua Almirante Tamandaré, Av. Paraná, Rua Albino Guzella, Rua Alberto Waldow, Rua das Rosas, Rua Julieta de França Camargo Iwankiw, Rua Martin Luther King, Av. Brasil, e Rua Goiás;
- IV. Zona de Comércio e Serviço 4 (ZCS4): áreas do bairro Eletrosul que envolvem o eixo da Av. Roland e Av. Brasil, testada da Rua Ferraz no parque Hortência;
- V. Zona de Comércio e Serviços 5 (ZCS5): áreas do bairro Vila Rica que envolvem o eixo da Av. Paraná e Rua Dr. Oliveira Castro.

## SEÇÃO II DAS ZONAS DE INTEGRAÇÃO REGIONAL

Art. 13. A Zona de Integração Regional compreende o eixo das rodovias federais BR-163 e BR-272, importantes eixos de comunicação do Município com a região, principalmente pelo escoamento da produção agrícola, por serem áreas compatíveis com a produção econômica de baixo, médio e alto impacto ambiental, de sobrecarga no tráfego, de concentração industrial, comércio, serviços gerais e específicos, área turística, lazer, sócio desportiva, de administração, manejo ambiental, empreendimentos de diversão e empreendimentos hoteleiros.





# **Município de Guaíra**

## **SEÇÃO III DAS ZONAS DE OCUPAÇÕES PRIORITÁRIAS**

**Art. 14.** As Zonas de Ocupações Prioritárias (ZOP) são áreas destinadas preferencialmente ao uso residencial harmonizando com atividades de comércio e serviços de bairro e atividades industriais caseiras, compatíveis ao uso residencial.

**§1º** Os diferentes tipos de ZOP visam a distribuição homogênea da população no espaço urbano, tendo em vista o dimensionamento das redes da infraestrutura urbana, do sistema viário e a configuração da paisagem e, seguem os seus parâmetros urbanísticos e usos permitidos em:

- I. Zona de Ocupação Prioritária 1 (ZOP1);
- II. Zona de Ocupação Prioritária 2 (ZOP2);
- III. Zona de Ocupação Prioritária 3 (ZOP3);
- IV. Zona de Ocupação Prioritária 4 (ZOP4).

**§2º** Os parâmetros de uso e ocupação do solo nas zonas residenciais estão definidos nos Anexos desta Lei Complementar.

## **SEÇÃO IV DAS ZONAS DE PROJETOS ESPECIAIS**

**Art. 15.** As Zonas de Projetos Especiais (ZPE) destinam-se a construções, obras e projetos públicos Federais, Estaduais e Municipais e a elaboração de projetos urbanos de grande porte, que atendam aos munícipes entre outras, nas áreas da administração, de educação, de saúde, de lazer e recreação.

## **SEÇÃO V DAS ZONAS ESPECIAIS**

**Art. 16.** As Zonas Especiais (ZE) são caracterizadas pelas áreas cujos usos se diferem de todas as outras zonas propostas.

**Parágrafo único.** As áreas delimitadas como Zonas Especiais poderão receber um novo uso após parecer favorável do CONCIGUA e respectiva aprovação pelo Legislativo Municipal, referente às alterações desta Lei Complementar.

## **SEÇÃO VI DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

**Art. 17.** As Zonas Especiais de Interesses Sociais (ZEIS) são destinadas, exclusivamente, à implantação de habitação de interesse social e para a regularização fundiária sustentável, implantar e qualificar infraestrutura básica e conter a ocupação de áreas ambientalmente frágeis.





# **Município de Guairá**

## **SEÇÃO VII DA ZONA ESPECIAL MULTIMODAL**

**Art. 18.** A Zona Especial Multimodal (ZEM) é caracterizada pelas áreas contidas nos projetos da Plataforma Multimodal que envolverá os diversos eixos de transportes: aeroviário, rodoviário, ferroviário e hidroviário.

## **SEÇÃO VIII DA ZONA INDUSTRIAL**

**Art. 19.** As Zonas Industriais (ZIND) são áreas destinadas à implementação de atividades industriais que apresentam incomodidade, nocividade e certo potencial de periculosidade. Permitem ainda, atividade de comércios e serviços gerais e agregam as atividades do Parque Industrial de Guairá.

## **SEÇÃO IX DA ZONA INDUSTRIAL PORTUÁRIA**

**Art. 20.** A Zona Industrial Portuária (ZIP) está localizada na orla do Lago de Itaipu, e abrange sua área de preservação, e apresenta relevância para a segurança nacional, paisagística e urbanística e visa a promoção de atividades de comércio exterior, traslado internacional, administração, carga e descarga, depósito, armazenamento e auxiliam como ponto de travessia para o estado do Mato Grosso do Sul e para o Paraguai.

## **SEÇÃO X DA ZONA SÓCIO-COMÉRCIO-TURÍSTICO-AMBIENTAL-PORTUÁRIA**

**Art. 21.** A Zona Sócio-Comércio-Turístico-Ambiental-Portuária (ZSCTAP) está localizada na orla do Lago de Itaipu e do Canal do Córrego do Meio, abrange parte da área de preservação, apresenta relevância para a segurança nacional, paisagística e urbanística e visa o fomento das atividades de diversificação, especialização e qualificação das atividades de comércio turístico, de turismo, de esporte e lazer, de forma a garantir que a população local se aproprie e utilize os espaços contidos nesta zona para atividades de lazer e recreação, além de garantir a implantação de atividades e obras com a finalidade de comércio turístico, de incentivo ao turismo, ao lazer, de atividades sócio desportiva, de administração e ao manejo ambiental.

**Parágrafo único.** Enquadra-se como Comercio Turístico, os empreendimentos de Lojas Francas, sendo que seus projetos, a construção, sua implantação e funcionamento, deverão atender as exigências ambientais, devendo obrigatoriamente possuir licenciamento ambiental dos órgãos competentes.

## **SEÇÃO XI DA ZONA INDUSTRIAL, NAVAL, PORTUÁRIA, TURÍSTICA E EXTRATIVISTA MINERAL**

**Art. 22.** A Zona Industrial, Naval, Portuária, Turística e Extrativista Mineral (ZINPTM) são áreas que exercem atividades da indústria naval, portuária, turística, e de extrativismo mineral e, visa concentrar as empresas que possam ocasionar grande impacto ambiental, em um ponto da orla, além de promover a implantação de atividades de exploração mineral (carga, descarga, depósito e armazenamento), indústria e serviço naval, área turística, atividade de lazer, atividades sócio desportivas, de administração e de manejo ambiental.

**§1º** Deve-se prever, através de Licenciamento Ambiental, medidas mitigadoras e compensatórias pelos eventuais impactos causados pelas atividades geradoras.





# Município de Guaíra

§2º As medidas mitigatórias e compensatórias poderão fazer parte integrante do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV).

§3º Os empreendimentos existentes poderão se adequar às diretrizes desta zona, mediante a comprovação de que estão consolidados no local, devendo apresentar documentação e registro que demonstrem sua efetiva implantação e funcionamento anterior a vigência desta Lei Complementar.

## SEÇÃO XII DA ZONA INSTITUCIONAL

Art. 23. A Zona Institucional (ZINS) é caracterizada pelas áreas públicas e/ou privadas, entre elas a área ocupadas pelo Exército Brasileiro e outras que apresentam vegetação densa de grande relevância ambiental.

## SEÇÃO XIII DAS ZONA DE EXPANSÃO URBANA

Art. 24. A Zona de Expansão Urbana (ZEU) se caracteriza pelas áreas contíguas às loteadas e consolidadas, dentro do Perímetro Urbano, que são passíveis de urbanização futura.

Parágrafo único. Correspondem às áreas de qualificação de infraestrutura e equipamentos públicos para futuras subdivisões em zonas residências, de comércio e serviços, industriais não incômodos, nocivos ou perigosos.

Art. 25. Proprietários interessados em efetuar o parcelamento de solo, em fração menor que a do módulo rural, os mesmos deverão requerer ao Município de Guaíra e à Secretária Municipal de Planejamento, explanando os objetivos propostos.

§1º O requerimento deverá ser acompanhado de um mapa da área a ser parcelada, total ou parcial, com a indicação da finalidade pretendida, devendo a área possuir, obrigatoriamente, testada para logradouro público existente.

§2º A Secretaria Municipal de Planejamento avaliará o requerimento e se manifestará a seu respeito, observando a legislação pertinente ao parcelamento do solo e ao desmembramento, bem como as disposições do Plano Diretor Municipal de Guaíra.

§3º Havendo parecer favorável da Secretária Municipal de Planejamento, esta encaminhará ao CONCIGUA para análise e manifestação.

§4º Sendo favorável a manifestação do CONCIGUA, a Secretária Municipal de Planejamento poderá efetuar a aprovação do referido parcelamento de solo.

Art. 26. Atividades que não estão permitidas em determinadas zonas, e que pela tecnologia aplicada no processo de transformação e tratamento dos resíduos não representem risco ambiental, risco à população ou conflitos, o proprietário/responsável poderá recorrer a um pedido de análise a ser efetuada pelo CONCIGUA, bem como apresentar, no ato, a anuência da vizinhança aprovando sua instalação.

§1º Em caso de parecer favorável à permissão da atividade, o proprietário deverá celebrar com o órgão municipal responsável o termo de conduta de valor jurídico, em que o responsável pela empresa deverá assumir danos ou conflitos causados à população e ao meio ambiente natural.

§2º A anuência da vizinhança a que se refere o *caput* deste artigo obedecerá aos seguintes critérios:





# Município de Guaíra

- I. 4 (quatro) vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- I. 2 (dois) vizinhos à frente do imóvel em questão;
- II. 2 (dois) vizinhos aos fundos do imóvel em questão;
- III. a consulta será realizada aos vizinhos proprietários;
- IV. não deverá ser considerado o vizinho cujas atividades comerciais, de serviços e industriais, no local, possam ser concorrentes ao requerente pretendido;
- V. não deverão ser considerados vizinhos àqueles que apresentem graus de parentesco com o requerente;
- VI. se qualquer um dos vizinhos a ser consultado, lindeiro ou imediato, for condomínio, a anuência deverá ser dada em reunião de condomínio e será considerado apenas um vizinho;
- VII. se os imóveis, lindeiros e/ou imediatos, estiverem sem edificações ou em casos que não devam ser considerados, deverá ser obtida a anuência do vizinho mais próximo, perfazendo um total de consultas a 8 (oito) vizinhos;
- VIII. salvo em situações plenamente justificáveis do ponto de vista do interesse público, e/ou em situações em que os procedimentos anteriormente citados se mostrarem impraticáveis poderá não ser realizada a consulta, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal;
- IX. o Poder Executivo Municipal, através de seu órgão competente, a seu critério, poderá ampliar o número de consultas, permanecendo a obrigatoriedade de 75% (setenta e cinco por cento) de anuência total de vizinhos consultados.

## SEÇÃO XIV DA ZONA DE LINHAS DE TRANSMISSÃO

**Art. 27.** A Zona de Linhas de Transmissão (ZLT) se caracteriza pelas áreas ocupadas pela linha de transmissão com suas respectivas faixas de domínio, dentro do Perímetro Urbano, que não são passíveis de ocupação por edificação e/ou vegetação de grande porte, contudo passíveis de infraestrutura urbana, como pavimentação, meio fio, passeio/calçada, drenagem, rede de distribuição de energia, rede de distribuição de água, rede coletora de esgoto, e outros.

## SEÇÃO XV DA ZONA DE CHÁCARAS DE LAZER

**Art. 28.** A Zona de Chácaras de Lazer (ZCL) serão delimitadas após aprovação do projeto específico junto à Secretaria Municipal de Planejamento e anuência do CONCIGUA, observando o disposto na Lei Complementar do Parcelamento do Solo.

## SEÇÃO XVI DA ZONA DE EMPREENDIMENTOS HOTELEIROS, TURÍSTICOS, ESPORTIVOS E DE LAZER

**Art. 29.** A Zona de Empreendimentos Hoteleiros, Turísticos, Esportivos e de Lazer (ZEHTEL) serão delimitadas após aprovação do projeto específico junto à Secretaria Municipal de Planejamento e anuência do CONCIGUA, observando o disposto na Lei Complementar do Parcelamento do Solo.





# Município de Guaíra

## SEÇÃO XVII DA ZONA DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DE LAZER

**Art. 30.** A Zona de Condomínios Horizontais de Lazer (ZCHL) serão delimitadas após aprovação do projeto específico junto à Secretaria Municipal de Planejamento e anuência do CONCIQUA, observando o disposto na Lei Complementar do Parcelamento do Solo.

### CAPÍTULO IV DO USO DO SOLO URBANO

**Art. 31.** O Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades para uma determinada zona em área urbana, sendo definidos quanto ao grau de adequação da zona, quanto à escala e porte e quanto à natureza.

§1º Quanto ao grau de adequação da zona, os usos são classificados como:

- I - Permitidos: compreendem as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona em que se situam;
- II - Permissíveis: compreendem as atividades cujo grau de adequação à zona em que se inserem depende de parecer da Secretaria Municipal de Planejamento e de regulamentação específica, podendo exigir Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) e Estudo de Impacto Ambiental (EIA), com o correspondente Relatório de Impacto Ambiental (RIMA) e/ou Anuência dos Vizinhos;
- III - Proibidos: compreendem atividades que são consideradas nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis e inadequadas com as finalidades urbanísticas da zona em que se situam.

§2º Quanto à escala, os usos do solo urbano serão classificados:

- I - Quando se tratar de residência de:
  - a) Pequeno porte: construção com área de até 100 m<sup>2</sup> (cem metros quadrados);
  - b) Médio porte: construção com área de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
  - c) Grande porte: construção com área superior a 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados).
- II - Quando se tratar de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços:
  - a) Pequeno porte: construção com área de até 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados);
  - b) Médio porte: construção com área de até 700 m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados);
  - c) Grande porte: construção com área superior a 700 m<sup>2</sup> (setecentos metros quadrados).
- III - Quando se tratar de estabelecimentos industriais:
  - a) Porte familiar: construções com área de até 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados), desde que concomitantes a residência;





# Município de Guaíra

- b) Pequeno porte: construções com área de até 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados);
- c) Médio porte: construções e pátios de serviço ocupando área de até 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados);
- d) Grande porte: construções e pátios de serviço ocupando área maior que 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).

## §3º Quanto à natureza:

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

Art. 32. Os estabelecimentos incômodos, nocivos ou perigosos que já se encontram em atividade, deverão se adequar, obrigatoriamente, às exigências do Instituto Água e Terra – IAT, com a instalação de equipamentos específicos.

Parágrafo único. Por ocasião de ampliação das atuais instalações, deverão seguir os procedimentos de empreendimento novo.

Art. 33. Os estabelecimentos incômodos, nocivos ou perigosos quando classificados como permitido ou permissível, a serem implantados, necessitarão de licença prévia do Instituto Água e Terra - IAT, a ser concedida após adequação destes com as normas regulamentadoras da matéria.

§1º Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

§2º Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

Art. 34. A instalação da atividade de Comércio e Serviços Específicos poderá ser permitida quando não se classificarem como incômodos, nocivos ou perigosos, ao uso residencial e ao meio ambiente.

## CAPÍTULO V DA OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 35. A Ocupação do Solo corresponde à maneira que a edificação está inserida no lote e tem como finalidade o controle do adensamento, a garantia da ventilação, iluminação e permeabilidade do solo.

Parágrafo único. Os parâmetros de ocupação do solo em cada zona urbana serão aqueles expressos nos Anexos, partes integrante desta Lei Complementar, onde são estabelecidos:

- I. Área Mínima e Testada Mínima do Lote;
- II. Coeficiente de Aproveitamento;





- III. Recuo Mínimo;
- IV. Taxa de Ocupação;
- V. Altura Máxima e Número de Pavimentos;
- VI. Taxa de Permeabilidade.

## SEÇÃO I DA ÁREA MÍNIMA E TESTADA MÍNIMA DO LOTE

**Art. 36.** Área mínima do lote é o índice que define a dimensão do lote, definida pela multiplicação da frente do lote pela distância entre suas divisas e/ou laterais, medida no alinhamento predial, estabelecida segundo a zona de localização.

**Art. 37.** A testada mínima do lote é o índice que define a largura do terreno (incluindo os muros laterais, se existirem), sendo o comprimento da linha que separa o logradouro público da propriedade particular e que coincide com o alinhamento existente ou projetado pelo Município.

**Parágrafo único.** Valores de área mínima e de testada mínima estão expressos nas Tabelas dos Anexos desta Lei Complementar.

**Art. 38.** Será permitida a subdivisão de lotes desde que respeitem a testada mínima na zona que pertence e, a área mínima da zona que pertençam.

## SEÇÃO II DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO

**Art. 39.** O Coeficiente de Aproveitamento (CA) é o índice urbanístico que define o potencial construtivo do lote, é calculado mediante a multiplicação da área total do terreno pelo CA, da zona em que se situa, não sendo computáveis:

- I. 100,0% (cem por cento) da área de recreação e lazer descoberta, a exemplo de quadras de esportes, piscinas e instalações afins, desde que privativa do edifício e de uso comum dos seus condôminos, ou privativa de residências isoladas ou geminadas;
- II. as áreas destinadas a estacionamento de veículos privativo da edificação;
- III. os abrigos para centrais de gás;
- IV. as guaritas;
- V. o ático, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior;
- VI. o sótão, desde que não ultrapasse o máximo de 1/3 (um terço) da área do pavimento imediatamente inferior;
- VII. os terraços desprovidos de cobertura e utilizados apenas como *solarium* ou estendal;
- VIII. as sacadas, varandas e terraços, com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção além das paredes e até o limite de 10,0% (dez por cento) da área de cada unidade de moradia;
- IX. as floreiras com até 0,60m (sessenta centímetros) de projeção além das paredes.
- X. os beirais com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de projeção além das paredes.
- XI. subsolo destinado à garagem;





# Município de Guaíra

- XII. sobreloja, quando integrada ao pavimento térreo (mezanino), desde que não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área deste pavimento;
- XIII. parque infantil e outros equipamentos de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno ou no terraço da edificação;
- XIV. casa de máquinas e de bombas, reservatórios e centrais de condicionadores de ar, quando instaladas na cobertura da edificação;
- XV. Avanço ao passeio em balanço, não poderá ocupar mais que 1,50 (um metro e cinquenta) metros ou a 50% da largura do passeio.

§1º Nos projetos propostos, para a sua aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento, o interessado deverá apresentar consulta a Copel.

§2º No cálculo dos coeficientes de aproveitamento adotam-se duas casas decimais, sem arredondamentos, e para o cálculo do número de pavimentos deve-se adotar apenas a parte inteira desprezando-se os decimais.

**Art. 40.** O Coeficiente de Aproveitamento divide-se em:

- I. mínimo: refere-se ao parâmetro mínimo de ocupação do solo, para fins de caracterizar a subutilização do imóvel na aplicação dos instrumentos de cumprimento da função social da propriedade – abaixo do Coeficiente de Aproveitamento mínimo é considerado um imóvel subutilizado;
- II. básico: parâmetro normal da zona;
- III. máximo: refere-se ao maior índice construtivo permitido para a zona.

§1º Ao imóvel urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, situado nas zonas urbanas do Município, poderão ser aplicados os instrumentos previstos no artigo 7º. da Lei Federal nº 10.257/2001, a critério da Administração Municipal, desde que ouvido o CONCIQUA.

§2º O Poder Executivo Municipal poderá exigir a outorga onerosa do direito de construir, instrumento de planejamento consoante na Lei Complementar do Plano Diretor, para possibilitar o uso do coeficiente de aproveitamento máximo.

§3º As edificações destinadas a hotéis, pousadas e habitações de interesse social, poderão utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo definido para a zona sem a outorga onerosa do direito de construir.

## SEÇÃO III DO RECUO MÍNIMO

**Art. 41.** Os recuos mínimos são os afastamentos obrigatórios da edificação com as divisas (fundos e laterais) e com a frente do lote.

**Art. 42.** Nos lotes de esquinas serão computados uma frente para via, quando o acesso principal é servido como entrada social.

**Parágrafo único.** Define-se como entrada social, a porta principal que dá acesso a sala de visita e/ou assemelhada.

**Art. 43.** A construção exclusivamente residencial na Zona de Comércio e Serviços 02, deverá ter recuo frontal mínimo de 10 (dez) metros.

**Parágrafo único.** Excetuam-se edificações comerciais/residenciais ou de uso misto, de 2 (dois) ou mais pavimentos.





# Município de Guaíra

**Art. 44.** É dispensável os recuos laterais e de fundos quando não há aberturas, respeitando as demais disposições desta Lei Complementar.

**Art. 45.** Obriga-se manter a taxa de ocupação e de permeabilidade para construções que ocuparem os recuos.

**Art. 46.** Entre 2 (duas) construções no mesmo terreno, deverá ser observado o dobro dos afastamentos laterais ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações, quando houver aberturas, face às disposições previstas nesta Lei Complementar.

**Art. 47.** Em casos em que uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

**Art. 48.** Em edificações de até 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros quando não houver aberturas para ventilação e iluminação voltadas às divisas laterais ou de fundo do terreno, são dispensados os recuos das laterais e de fundo.

**Art. 49.** Edificações acima de 3 (três) pavimentos, deverá ser utilizado para dimensionamento do recuo, a fórmula  $H/6$  ou  $H/10$ , a depender da Zona conforme o disposto nos Anexos que apresentam os parâmetros de uso e ocupação do solo, partes integrantes desta Lei Complementar, onde H refere-se à altura em metros da edificação.

**Art. 50.** Em caso de poços de iluminação e ventilação, dutos verticais devem ser observados as disposições contidas no Código de Obras e Edificações.

## SEÇÃO IV DA TAXA DE OCUPAÇÃO

**Art. 51.** Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico, em percentual, que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote.

**Art. 52.** Não serão computados no seu cálculo os seguintes elementos da construção:

- I. piscinas, parque infantil, jardins e outros espaços de lazer ao ar livre, implantados ao nível natural do terreno;
- II. pérgulas;
- III. marquises até 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de largura;
- IV. beirais de até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de largura;
- V. sacadas e balcões com até 1,20m (um metro e vinte centímetros) de profundidade, engastados em até 2 (dois) lados da edificação e com área até o limite de 10,0% (dez por cento) da área do pavimento onde estiverem situados;
- VI. estacionamentos descobertos;
- VII. projeções de cobertura e alpendres, ambos em balanço, com no máximo 6,00 m (seis metros) de balanço e/ou 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados) de área, limitados em seu fechamento em apenas uma lateral, independentemente de seu uso ou de sua base pavimentada.





# Município de Guairá

## SEÇÃO V DA ALTURA MÁXIMA E NÚMERO DE PAVIMENTOS

**Art. 53.** A altura máxima e o número máximo de pavimentos das edificações, qualquer que seja sua natureza, são estabelecidos por zona e obedecerão ao disposto nos Anexos desta Lei Complementar.

**§1º** A altura máxima inclui todos os elementos construtivos da edificação situados acima do nível do meio-fio do logradouro e será medida a partir do ponto médio da testada do lote até o ponto mais alto da edificação, excluindo barrilete, caixa d'água, casa de máquinas, caixas de escada e compartimentos destinados a equipamentos mecânicos.

**§2º** A altura máxima do pavimento, para fins do cálculo da altura máxima da edificação residencial é de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e para o cálculo da altura mínima da edificação comercial e/ou de serviço e/ou industrial de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

**§3º** Os pavimentos destinados a garagem em subsolo não serão computados para efeito do número máximo de pavimentos.

**§4º** O primeiro pavimento em subsolo poderá ser apenas semienterrado, desde que o piso do pavimento imediatamente superior não fique acima da cota de +1,50m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação ao ponto mais baixo do meio-fio do logradouro, correspondente à testada do lote.

**§5º** Nos terrenos em declive, o cálculo da altura das edificações inclui todos os pavimentos, inclusive os situados abaixo do nível do meio-fio, e será contada a partir do piso do pavimento mais baixo da edificação.

**Art. 54.** A referência de nível é o ponto mais baixo da rua que o lote faz frente, sendo assim, o ponto mais baixo no alinhamento predial deve ser considerado 0,00m (zero metros).

**Art. 55.** Considera-se pavimento térreo de uma edificação o pavimento cujo piso está compreendido até a cota +1,50m (mais um metro e cinquenta centímetros) em relação à referência de nível determinada conforme o Artigo anterior.

**Parágrafo único.** O pavimento da edificação deverá possuir pé direito mínimo de acordo com sua destinação, sendo que o pé-direito máximo admitido será de duas vezes a altura padrão do pavimento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), perfazendo 7,00m (sete metros).

## SEÇÃO VI DA TAXA DE PERMEABILIDADE

**Art. 56.** Considera-se taxa de permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação à sua área total, possivelmente dotada de vegetação que contribua para o equilíbrio climático e propicie alívio para o sistema público de drenagem urbana, conforme parâmetro definido nos Anexos desta Lei Complementar.

**Art. 57.** Em todas as zonas deverão ser mantidas a superfície permeável mínima constante no quadro de Classificação de Uso e Ocupação da área do lote, a qual ficará livre de edificação, da sua projeção, ou de avanço do subsolo, não podendo, ainda, receber nenhum tipo de revestimento impermeável ou cobertura.

**§1º** A taxa de permeabilidade, que trata este artigo, poderá ser reduzida conforme indicado no quadro de Classificação de Uso e Ocupação com a implementação de cisterna.





# Município de Guaíra

§2º Poderá ser utilizado piso drenante, com percentual permeável, mediante apresentação de laudo do fornecedor do piso, com prazo vitalício de drenagem, e com indicação de percentual de drenagem.

§3º Quando a implementação de cisterna, este deverá possuir o volume de reservação de água de chuva igual ou superior a 3% (três por cento) da área da edificação.

§4º O volume de água armazenado na cisterna deverá ser destinado preferencialmente à irrigação de jardins e usos similares na edificação, recomendando-se que passe por sistema de retenção de resíduos.

## CAPÍTULO VI DA PROTEÇÃO DOS CURSOS D'ÁGUA

Art. 58. Para os efeitos de proteção necessária dos recursos hídricos do Município ficam definidas as faixas de drenagem dos cursos d'água, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e preservação de áreas verdes em conformidade com a Lei Federal nº 12.651/2012, ou alteração posterior – Código Florestal, e das demais disposições da Lei Complementar do Plano Diretor Municipal de Guaíra e a da Lei Complementar Municipal de Parcelamento do Solo.

Art. 59. O Executivo Municipal, a seu critério, poderá condicionar a permissão de obras de alargamento dos canais sob os lotes existentes ou área *non aedificandi* às margens já comprometidas dos cursos d'água, a exemplo de execução de obras de recuperação e/ou contenções de enchentes.

## CAPÍTULO VII DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

Art. 60. As vagas de estacionamento públicas deverão ser executadas com superfície regular, firme, estável e pavimento antiderrapante sob qualquer situação, seca ou molhada, obedecendo as especificações a seguir:

- I. As vagas possuem a dimensão mínima fixada pelo Código de Trânsito Brasileiro acrescida de espaço para circulação, demarcada no piso com linha contínua como sinalização viária horizontal;
- II. Espaço circulação da vaga de pessoas com deficiência tem largura mínima 1,20m (um metro e vinte centímetros), sinalizada horizontal com faixas na cor amarela, com largura mínima de 10 cm (dez centímetros) com espaçamento de 30 cm (trinta centímetros), em conformidade com a legislação vigente;
- III. Deve haver sinalização vertical nos espaços internos compostas por placas de regulamentação, de acordo com o Código de Trânsito Brasileiro e demais pertinentes, assim como nas vias públicas.

Art. 61. As vagas de estacionamento privativas, serão exigidas conforme o disposto nos Anexos dessa Lei Complementar.

Art. 62. As vagas de estacionamento públicas, locadas nas vias urbanas de novos loteamentos serão definidas pela Lei Complementar do Sistema Viário.





# Município de Guaíra

## CAPÍTULO VIII DA APROVAÇÃO

**Art. 63.** A aprovação de projetos, a concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar e/ou regularização de edificações, bem como a concessão de alvarás para parcelamento, desmembramento e unificação, alvarás de licença para funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviço somente poderão ocorrer em estreita observância às normas previstas nesta Lei Complementar e de acordo com as verificações de profissionais habilitados no local.

**Parágrafo único.** Nos casos de lotes com mais de uma testada, por ocasião do parcelamento, o lote desmembrado adotará a classificação do logradouro correspondente à sua testada principal, entendida como aquela indicada em memorial descritivo como a frente do lote ou, havendo edificação, como a que possui a entrada social da construção.

**Art. 64.** A aprovação pela Secretaria Municipal de Planejamento é obrigatória nas atividades geradoras de impacto sonoro, ambiental, e outros, localizadas dentro do perímetro urbano e terão sua aprovação avaliada e se necessário deverá ser condicionada à aprovação de um Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV / Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, conforme solicitação do Poder Executivo Municipal.

**Art. 65.** Quanto à implantação de totem ou placas, estes deverão obrigatoriamente ser implantado na área de serviço da calçada, observadas as seguintes regras:

- I - Não poderá interferir na visualização de placa de sinalização viária vertical;
- II - Não poderá no vertical avançar na área de caminhabilidade;
- III - O interessado deverá requerer ao município a anuência para a sua implantação;
- IV - O requerimento deverá estar instruído com mapa (*croqui*) com medidas da calçada e sua localização e desenho do totem ou placa, com a apresentação de medidas e dimensões necessárias para a compreensão.

**Parágrafo único.** As atividades que não se enquadram nas especificações do *caput* deste artigo serão analisadas, tendo em vista suas características específicas, pelo CONCIGUA e pela Secretaria Municipal de Planejamento, atendendo aos órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 66.** A regulamentação dos parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo para as diversas Zonas Urbanas encontra-se estabelecida nos Anexos, partes integrantes desta Lei Complementar, que definem os usos permitidos, permissíveis e proibidos, bem como a área e as testadas mínimas dos lotes, o número máximo de pavimentos, os recuos mínimos obrigatórios, o coeficiente de aproveitamento, a taxa máxima de ocupação e a taxa mínima de permeabilidade.

**§1º** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

**§2º** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

**Art. 67.** O Município de Guaíra poderá implantar a análise e aprovação simplificada de projetos e ou autodeclaração, e os procedimentos deverão ser regulamentado por Decreto específico do Chefe do Executivo Municipal.





# Município de Guaíra

## CAPÍTULO IX DOS ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO, REFORMA OU REGULARIZAÇÃO

Art. 68. Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei Complementar serão respeitados enquanto vigente, desde que a construção tenha sido iniciada ou se inicie no prazo de 90 (noventa) dias, a partir da data de vigência desta Lei Complementar.

Art. 69. Os alvarás deverão respeitar as disposições contidas no Código de Obras e serão avaliados conforme os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo previsto para cada zona.

§1º Será proibida toda ampliação e reforma nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei Complementar.

§2º A concessão de alvará para construir, reformar ou regularização obra residencial, comercial, de prestação de serviço ou industrial somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano estabelecidos nesta Lei Complementar.

§3º Os alvarás de regularização de obras deverão atender à legislação específica.

§4º Uma construção é considerada iniciada se as fundações e baldrame estiverem concluídas.

§5º Os usos das edificações que contrariam as disposições desta Lei Complementar, terão prazo de 72 (setenta e dois) meses para a sua adequação.

Art. 70. O Município poderá implantar a emissão de alvará de construção e ou regularização, por ato simplificados e os procedimentos poderão ser regulamentados por Decreto do Chefe do executivo Municipal.

## CAPÍTULO X DOS ALVARÁS DE FUNCIONAMENTO

Art. 71. Os alvarás de funcionamento expedidos anteriormente a esta Lei Complementar serão respeitados.

Art. 72. Novos alvarás de funcionamento, a Secretária Municipal de Fazenda deverão observar se a atividade a que pretende funcionar no endereço, se enquadra quanto ao uso e ocupação do solo.

Art. 73. Os alvarás de funcionamento serão avaliados conforme os parâmetros de uso e ocupação do solo previstos para cada zona.

Art. 74. Quando tratar-se de alteração de endereço, será considerado como novo alvará de funcionamento.

Art. 75. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei Complementar, quanto ao uso do e ocupação solo previsto para cada zona e serão concedidos sempre a título precário.

Parágrafo único. Os alvarás a que se refere o *caput* deste artigo poderão ser cassados desde que o uso demonstre reais inconvenientes, contrariando as disposições desta Lei Complementar, ou demais leis e regulamentações pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

Art. 76. A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada se não contrariar as disposições desta Lei Complementar.





## Município de Guaíra

**Art. 77.** A permissão para a localização de qualquer atividade considerada como perigosa, nociva ou incômoda, dependerá da aprovação do projeto completo, se for o caso, pelos órgãos competentes da União, do Estado e Município, além das exigências especificadas de cada caso.

§1º As atividades consideradas perigosas, nocivas e incômodas são aquelas que por sua natureza colocam em risco pessoas e propriedades circunvizinhas, poluem o solo, o ar e os cursos d'água, possuem riscos de explosão, incêndio e trepidação, produzam gases, poeiras e detritos, impliquem na manipulação de matérias-primas, processos e ingredientes tóxicos e produzam ruídos e conturbem o tráfego local.

§2º Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

§3º Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

**Art. 78.** Para toda atividade considerada de grande porte, o órgão licenciador deverá emitir parecer e solicitar a manifestação do CONCIGUA de Guaíra quanto à sua localização.

**Art. 79.** Os alvarás de funcionamento para instituições de saúde e de ensino públicas deverão ser emitidos preferencialmente para estabelecimentos localizados em terrenos próximos a vias dotadas de infraestrutura urbana adequada, capaz de suportar o fluxo de pessoas que utilizarão essas instalações e os serviços públicos nela oferecidos.

**Art. 80.** O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta Lei Complementar, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) ou o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) apresentar conclusão desfavorável, salvo quando os impactos negativos identificados puderem ser mitigados ou compensados por medidas específicas, devidamente aprovadas pelo Poder Executivo Municipal, com manifestação prévia do CONCIGUA, sendo que a concessão do alvará também poderá ser impedida por outros dispositivos da legislação ambiental vigente.

**Art. 81.** Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelos órgãos estaduais e/ou federais somente terão aprovação ou ampliação de seus projetos pelos órgãos da administração municipal após a obtenção da devida anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos atos praticados.

**Parágrafo único.** Aplicam-se os critérios da Resolução do CONAMA n.º 237/1997, ou de norma superior, referentes aos projetos e empreendimentos passíveis de licenciamento pela Prefeitura Municipal.

**Art. 82.** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduos, além das exigências específicas de cada caso.

§1º Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

§2º Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se à categoria menos incômoda.

**Art. 83.** Os usos não previstos deverão ser analisados pelo órgão competente do Executivo Municipal, com a respectiva manifestação do CONCIGUA, de modo a enquadrá-los na categoria mais adequada com base em sua semelhança ou similaridade com os usos já previstos.

**Parágrafo único.** Quando não for possível realizar o procedimento previstos no caput deste artigo, o órgão competente elaborará Projeto de Lei Complementar a ser encaminhado pelo





# Município de Guaíra

Executivo Municipal ao Legislativo, observando os trâmites legais aplicáveis, incluindo a realização de audiência pública que anteceda a aprovação do projeto.

## CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 84.** Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com 6 (seis) ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:

- I. área de 6m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade de moradia, podendo ser área livre ou coberta;
- II. localização em área contínua, preferencialmente no térreo, devidamente isolada das vias de tráfego, locais de acesso e de estacionamento;
- III. não ocupar a área destinada ao recuo de frente do terreno, exceto quando os equipamentos forem móveis.

**Art. 85.** Em todos os edifícios destinados a uso residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial ou de prestação de serviços, será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos, conforme especificado no Anexo integrante desta Lei Complementar.

**Art. 86.** O remembramento ou a unificação de terrenos localizados em zonas de uso e ocupação do solo distintos somente poderá ser aprovado mediante parecer técnico favorável da Secretaria Municipal de Planejamento.

**Art. 87.** Na área urbana do Município, para a aprovação de edificação ou conjunto de edificações com área construída superior a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros quadrados), será obrigatório apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), com o respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), que será analisado pela Secretaria Municipal de Planejamento e encaminhado para manifestação do CONCIGUA, sem prejuízo das demais exigências desta Lei Complementar.

**Art. 88.** As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade a fatores relacionados ao meio ambiente, à densidade demográfica ou ao aproveitamento da infraestrutura urbana, poderão ser situadas em diferentes zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas das medidas de segurança aplicáveis.

**Art. 89.** O potencial construtivo situado entre o coeficiente de aproveitamento básico e o coeficiente de aproveitamento máximo será adquirido do Poder Executivo Municipal de acordo com o previsto na Lei Complementar do Plano Diretor Municipal.

**Art. 90.** Sem prejuízo de outras penalidades, o Poder Executivo Municipal embargará e tomará as medidas administrativas e ou judiciais cabíveis para a demolição das construções iniciadas em desacordo com esta Lei Complementar.

**Art. 91.** Os Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV)/Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) serão regulamentados por Lei Complementar específica, parte integrante do Plano Diretor Municipal de Guaíra.

**Art. 92.** Compete à Secretaria Municipal de Planejamento, com manifestação do CONCIGUA, estudar e definir os elementos técnicos necessários para todas as atividades normativas decorrentes desta Lei Complementar.





# Município de Guaíra

**Art. 93.** As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo poderão ser atualizadas por meio de Projeto de Lei Complementar, após manifestação do CONCIQUA e apresentação da proposta em audiência pública.

**Parágrafo único.** Executam-se as Zonas de Expansão urbana, em processo de parcelamento do solo.

**Art. 94.** Os usos e ocupações que estiverem consolidados, aprovados ou não aprovados pelo Executivo Municipal, até a data da vigência da presente Lei Complementar, poderão ser regularizados mediante requerimento do proprietário.

**§1º** Será aplicada multa, descrita no Código de Obras e seus respectivos Anexos, pela(s) irregularidade(s) do imóvel.

**§2º** O pagamento da multa não garante a regularização do imóvel, o proprietário deverá efetuar o pagamento da taxa específica de regularização fundiária.

**Art. 95.** Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de 1 (um) ano, implantar, se necessário, os procedimentos para regulamentar o exposto nesta Lei Complementar.

**Art. 96.** Os casos omissos, as dúvidas de interpretações e aqueles divergentes das normas desta Lei, mas de inegável interesse para o desenvolvimento do Município, serão analisados pelo CONCIQUA, que, mediante parecer fundamentado, poderá decidir sobre a sua procedência e viabilidade.

**Art. 97.** Nas tabelas de Classificação de uso, onde classifica-se as atividades diversas, poderão sofrer alterações com inclusões ou exclusão de novas atividades por decisão via Decreto do Executivo Municipal, após parecer favorável da Secretaria Municipal de Planejamento.

## CAPÍTULO XII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 98.** São partes integrantes e complementares desta Lei Complementar os seguintes anexos:

- a) Anexo I – Classificação de Usos;
- b) Anexo II – Parâmetros de Uso e Ocupação;
- c) Anexo III – Parâmetros de Uso e Ocupação – Resumo;
- d) Anexo IV – Quadro de Vagas para Estacionamento;
- e) Anexo V – Mapa do Zoneamento da Sede;
- f) Anexo VI – Mapa do Zoneamento da Localidade Bela Vista do Oeste;
- g) Anexo VII – Mapa do Zoneamento da Localidade Cruzeirinho;
- h) Anexo VIII – Mapa do Zoneamento do Distrito Dr. Oliveira Castro;
- i) Anexo IX – Mapa do Zoneamento da Localidade Maracaju dos Gaúchos.

**Art. 99.** Ficam revogadas as disposições em contrário e a Lei Complementar nº 001, de 02 de janeiro de 2008 e suas alterações.

**Art. 100.** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.





# **Município de Guaíra**

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaíra, Estado do Paraná, em 17 de novembro de 2025.

**GILEADE GABRIEL OSTI**

Prefeito Municipal