



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



P A R E C E R N° 040/2025, DA COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS, DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE

Ementa: Projeto de Lei Complementar nº 008/2025 – Uso e Ocupação do Solo. Análise dos impactos urbanísticos, ambientais, viários e de infraestrutura. Adequação ao Plano Diretor Municipal e às diretrizes de desenvolvimento urbano sustentável. Zoneamento, macrozoneamento, parâmetros de ocupação, proteção ambiental, licenciamento e instrumentos de gestão territorial. Compatibilidade com a capacidade instalada de serviços públicos e com as exigências de mobilidade urbana. Voto da relatora favorável a tramitação do projeto. Conclusão da Comissão de Obras, Serviços Públicos, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por unanimidade, pela admissibilidade do projeto.

1. RELATÓRIO

O Projeto de Lei Complementar nº 08/2025, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Guaíra, revoga a Lei Complementar nº 001/2008 e suas alterações, e estabelece novos parâmetros urbanísticos, normas de zoneamento e diretrizes para o ordenamento territorial municipal.

A matéria apresenta-se estruturada em doze capítulos, disciplinando:

- I) Disposições preliminares, definições e objetivos da política local de uso do solo;
- II) Macrozoneamento Municipal e Urbano, organizando o território em diversas macrozonas com finalidades específicas, como preservação ambiental, agroindustrial, logística multimodal, áreas urbanas consolidadas, expansão urbana, zonas turísticas e áreas especiais;
- III) Zoneamento Urbano, com detalhamento das zonas e respectivos usos predominantes, incluindo comércio e serviços, zonas industriais, ZEIS, ZEHTEL, ZCHL, ZPP, ZLT, dentre outras;
- IV) Regras de uso e ocupação do solo, definindo enquadramento de atividades quanto a porte, natureza e adequação urbanística;
- V) Parâmetros urbanísticos, como coeficiente de aproveitamento, recuos,



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



- taxa de ocupação, taxa de permeabilidade, altura máxima e gabaritos;
VI) Proteção dos cursos d'água, áreas não edificáveis e requisitos ambientais;
VII) Vagas de estacionamento, critérios de implantação e dimensões;
VIII) Aprovação de projetos, alvarás de construção, regularização e funcionamento;
IX) Exigências de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e licenciamento ambiental;
X) Disposições complementares, incluindo mecanismos de atualização, regularização de usos consolidados e penalidades;
XI) Anexos obrigatórios, que integram mapas, quadros de classificação de uso e parâmetros urbanísticos.

O projeto atualiza integralmente a legislação urbanística municipal, adequando-a ao Plano Diretor vigente, às normas ambientais federais e estaduais (com destaque para o Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001), e às necessidades contemporâneas de planejamento urbano, desenvolvimento sustentável, logística, turismo e crescimento ordenado do município.

Conforme parecer jurídico, a iniciativa deste projeto é geral, portanto, a propositura pelos vereadores é constitucional. O assunto abordado não contraria materialmente a Constituição.

Perante a Comissão de Constituição, Legislação e Justiça foi apresentada emenda. Parecer favorável.

Eis o relatório.

2. VOTO DA RELATORA

O projeto apresenta estrutura moderna e alinhada ao Plano Diretor Municipal, organizando o território por macrozonas e zonas com parâmetros distintos de ocupação. O novo zoneamento racionaliza o adensamento urbano em áreas consolidadas, direciona a expansão urbana para setores aptos ao desenvolvimento, organiza usos residenciais, comerciais, industriais e especiais, prevenindo conflitos de vizinhança, fortalece áreas de logística, turismo e desenvolvimento industrial, além de adotar parâmetros adequados de recuos, coeficientes de aproveitamento, permeabilidade e altura, garantindo segurança, ventilação, iluminação e equilíbrio territorial.

O texto também reforça instrumentos urbanísticos importantes, como outorga onerosa, controle de subutilização, regularização de usos consolidados e procedimentos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



de aprovação de projetos. Trata-se de norma essencial para garantir crescimento ordenado, redução de impactos negativos e segurança jurídica aos empreendimentos.

O projeto condiciona novos parcelamentos e edificações ao atendimento das redes de infraestrutura (água, energia, drenagem, esgoto, acessibilidade e sistema viário), estabelecendo padrões mínimos para ocupação do solo. Há previsão clara de exigência de vagas de estacionamento com dimensões técnicas, de adequação de atividades incômodas conforme normas do IAT, de regras para instalação de totem, placas e áreas de uso público e de critérios para aprovação simplificada de projetos, mediante regulamentação posterior. Essas medidas contribuem para evitar sobrecarga das redes e garantir prestação adequada dos serviços públicos.

O projeto incorpora integralmente diretrizes ambientais relevantes, destacando a proteção das Áreas de Preservação Permanente (APP) e vegetação remanescente. A classificação de macrozonas ambientais, como Macrozona de Preservação Ambiental, Macrozona Rizícola, Macrozona das Ilhas do Rio Paraná e Macrozona de Controle Ambiental reforma a proteção ambiental.

Estabelecem-se regras específicas para o licenciamento ambiental, incluindo a exigência de EIA/RIMA e de EIV/RIV quando cabível, bem como a manutenção de taxa mínima de permeabilidade, com possibilidade de redução mediante a adoção de soluções compensatórias, como implantação de cisternas e utilização de piso drenante. O texto também define diretrizes para mitigação e compensação ambiental de atividades com potencial impacto e impõe limitações de ocupação em faixas de domínio, margens de cursos d'água e áreas de risco, garantindo maior segurança territorial e proteção dos recursos naturais.

Observa-se que a proposta está em conformidade com o Código Florestal, com legislações estaduais e com as exigências de órgãos licenciadores.

O projeto reforça a organização do uso do solo conforme hierarquia viária, trazendo definição de zonas de integração logística, apresentando critérios para localização de empreendimentos geradores de tráfego, com exigência de análise de impacto viário no âmbito do EIV/RIV. Tais elementos são essenciais para preservar a fluidez, reforçar a mobilidade urbana e evitar sobrecarga da malha viária.

O Projeto de Lei Complementar nº 008/2025 apresenta coerência técnica, adequação urbanística, compatibilidade ambiental e alinhamento com o planejamento territorial municipal. Observa princípios de sustentabilidade, segurança, bem-estar coletivo, expansão ordenada e preservação ambiental.

Não foram identificados óbices urbanísticos, ambientais, estruturais ou de infraestrutura pública que impeçam sua aprovação.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
PODER LEGISLATIVO DO MUNICÍPIO DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ



Diante do exposto, **voto pela APROVAÇÃO** do Projeto de Lei Complementar nº **008/2025**, por atender às diretrizes de obras, serviços públicos, desenvolvimento urbano e meio ambiente, contribuindo para o ordenamento territorial e o desenvolvimento sustentável do Município.

Sala de Reuniões, em 10 de dezembro de 2025.

KARINA BACH
Relatora

3. PARECER DA COMISSÃO - FAVORÁVEL

Os demais membros da Comissão acompanharam o voto da relatora, de forma que o parecer da Comissão de Obras, Serviço Público, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, por unanimidade, é favorável a tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 008/2025 possa ser discutido e votado em plenário.

Sala de Reuniões, em 10 de dezembro de 2025.

JOÃO CARLOS HARTEKOFF
Presidente

BETO SALAMANCA
Secretário