



# LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



O Prefeito Municipal de Guaíra, faz saber que a Câmara de Vereadores de Guaíra aprovou e ele sanciona esta Lei:

LEI N.º .....

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.

## CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** A presente Lei 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 Ocupação do Solo do município de é regido por esta Lei e está amparado nas Leis Federais nº 6.766/79 – Parcelamento do Solo e suas atualizações, 9.785/99, 10.932/2004, 10.257/2001 - Estatuto da Cidade, 11.445/2007 – Saneamento Básico, 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 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 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.

## SEÇÃO I DOS OBJETIVOS

**Art. 4º** A presente Lei 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;



- 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.

- a) Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se a categoria menos incômoda.
- b) Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se a categoria menos incômoda.

**§2º** Serão mantidos os usos das atuais edificações, desde que licenciados pelo Município até a data de vigência desta Lei, 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, 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;
- 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 existente;
- VI. alvará de localização e funcionamento: documento expedido pelo Município que autoriza o funcionamento de uma determinada atividade, sujeita à regulamentação por esta lei;
- 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 - EIV: 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;
- XX. relatório de impacto de vizinhança -RIV: é um relatório complementar ao estudo de impacto de vizinhança - EIV que apresenta de forma sucinta as conclusões EIV.
- XXI. 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 nº 001/86, de 23/01/1986, 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;
- XXII. 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;
- XXIII. fração ideal: parte inseparável de um lote, ou coisa comum, considerada para fins de ocupação;
- XXIV. fundações: parte da construção destinada a distribuir as cargas sobre o terreno;
- XXV. 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;
- XXVI. gabarito: é o número máximo de pavimentos que pode ser edificado;
- XXVII. habitação: edificação destinada à moradia ou residência;
- XXVIII. habitação coletiva ou multifamiliar: edificação destinada a servir de moradia para mais de uma família;
- XXIX. habitação unifamiliar: edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
- 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 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.
- 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. sobreloja: pavimento de edificação comercial localizado acima do térreo, com o qual comunica-se exclusivamente;
- XLII. 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.
- XLIII. subsolo: pavimento situado abaixo do pavimento térreo;
- XLIV. taxa de ocupação: relação entre a projeção da edificação sobre o terreno e a área do lote, expressa em valores percentuais;
- XLV. testada: frente do lote, definida pela distância entre suas divisas laterais, medida no alinhamento predial;
- XLVI. torre: construção em sentido vertical, edificada no rés-do-chão ou sobre o embasamento;
- XLVII. vias públicas ou de circulação: avenidas, ruas, alamedas, travessas, estradas e caminhos de uso público.
- XLVIII. ZEIS (Zona Especial de Interesse Social): área urbana instituída e definida por Lei, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita à regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo.
- XLIX. Indústria de baixo impacto: são atividades que possuem incomodidade dentro do limite estabelecido pelos seus índices máximo.

## CAPÍTULO II

## DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

**Art. 10** 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.

**Parágrafo único.** O presente Macrozoneamento Municipal 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 Grande (Decreto Federal 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. Representam as Área de Preservação Permanente (APP), Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e Reserva Legal (RL), 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 Itaipu 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, proporcionando a prática de pesca esportiva, criação de peixes, e empreendimento hoteleiros;
- IV. Macrozona de Desenvolvimento Turístico Ambiental: Corresponde as áreas de foz do Rio Tatuí, Córrego Capivari, Rio Chororó e Rio Salamanca, às margens do Lago Itaipu destinadas às atividades de recreação, lazer e de incentivo ao turismo rural e ecológico, permitindo o uso para chácaras de lazer particulares e empreendimento hoteleiros;
- 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, Cruzeiroinho e Maracaju dos Gaúchos, que são passíveis de parcelamento do solo e urbanização e, estão subdivididas em macrozonas urbanas, conforme 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 empreendimento hoteleiros;
- VII. Macrozona do Eixo Agroindustrial: compreende os lotes defronte à estrada que liga a Sede Municipal à comunidade de Cruzeiroinho em uma faixa de aproximadamente 100 metros para cada lado da via, com o objetivo de estimular o desenvolvimento de atividades agroindustriais, e empreendimento hoteleiros;



- VIII. Macrozona do Eixo Agroindustrial e Regional: compreende os lotes defronte à rodovia federal BR-163, em uma faixa de 300 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 Maracajú dos Gaúchos e Bela Vista até o município de Terra Roxa, e empreendimento hoteleiros;
- IX. Macrozona da Ferroeste – Faixa de Domínio e Terminal de Cargas: compreende às 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;
- X. Macrozona Rizícola: compreende a área a 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 empreendimento 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. 11** O Macrozoneamento Urbano deve servir como um subsídio para o Zoneamento disposto na Lei do Uso e Ocupação do Solo Urbano, e, se caracteriza como um referencial geral para o planejamento urbano.

**Parágrafo único.** Ficam definidas as seguintes macrozonas urbanas:

- I. Macrozona Urbana Consolidada: corresponde as áreas contidas no perímetro urbano que apresentam infraestrutura implementada e o objetivo é ordenar seu adensamento;
- II. Macrozona Urbana em Consolidação: corresponde as áreas urbanas contidas no perímetro urbano proposto, compõem bairros executados que são passíveis de adensamento e de complemento de infraestrutura;
- III. Macrozona Urbana de Interesse Social: corresponde as áreas urbanas destinadas à implementação de habitações de interesse social e regularização fundiária;
- IV. Macrozona Urbana de Uso Especial: corresponde as áreas urbanas destinadas aos projetos especiais, institucionais e de controle ambiental;
- V. Macrozona Urbana de Uso Industrial: corresponde as áreas destinadas ao uso agroindustrial, industrial e de serviços, caracterizada pelas vantagens de logística no transbordo de mercadorias;
- VI. Macrozona Urbana de Logística Multimodal: corresponde as áreas dos modais aeroportuário, ferroviário, hidroviário e rodoviário;



- VII. Macrozona Urbana de Expansão: corresponde as 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 (motivada pela utilização da Macrozona Urbana Consolidada);
- VIII. Macrozona de Integração Regional: corresponde as áreas urbanas no entorno da BR-163 e BR-272. A serem implantados empreendimentos agroindustriais, industriais não poluídos e comércio e serviço de médio e grande porte.
- IX. Macrozona Urbana de Proteção Ambiental: compreende os territórios com a função ambiental de preservar o solo, os recursos hídricos, a paisagem e a biodiversidade. Representam as Área de Preservação Permanente (APP), Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN) e Reserva Legal (RL), que deverão seguir o Código Florestal (Lei Federal nº 12.651, de 2012) e as leis que o alteram.
- X. 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. 10.** Entende-se por Zoneamento Urbano, para efeito desta Lei, 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. 11.** As áreas contidas no Perímetro Urbano da Sede, Distrito e Localidades Urbanas do Município de Guairá, conforme o Mapa de Zoneamento, parte integrante desta Lei, fica subdividida, nas seguintes zonas:

- I. Zona de Comércio e Serviços (ZCS);
- II. Zona de Integração Regional (ZIR);
- III. Zona 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-Turístico-Ambiental Portuária (ZSTAP);
- 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)

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

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

**Art. 12.** Quando da aprovação de novos parcelamento de solo, a Secretaria Municipal de Planejamento, definirá e classificará o zoneamento em que se enquadrará a área, de acordo com as diretrizes de área próximas já zoneadas.

## SEÇÃO I DAS ZONAS DE COMÉRCIOS E SERVIÇOS

**Art. 13.** 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 edilícia, 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 Zeballos, 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. 14.** 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 médio e alto impacto ambiental, de sobrecarga no tráfego e de concentração industrial, comércios e serviços gerais e específicos, área turística, lazer, sócio desportiva, de administração, manejo ambiental, empreendimento diversão e empreendimento hoteleiros.

## SEÇÃO III DAS ZONAS DE OCUPAÇÕES PRIORITÁRIAS

**Art. 15.** 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.

## SEÇÃO IV DAS ZONAS DE PROJETOS ESPECIAIS

**Art. 16.** As Zonas de Projetos Especiais 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. 17.** Caracterizada pelas áreas cujos usos se diferem de todas as outras zonas propostas.

**Art. 18.** Poderá receber um novo uso após parecer favorável do CONCIQUA e respectiva aprovação pelo Legislativo Municipal das alterações desta lei.



## SEÇÃO VI DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

**Art. 19.** 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.

## SEÇÃO VII DA ZONA ESPECIAL MULTIMODAL

**Art. 20.** 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. 21.** 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 Guaira.

## SEÇÃO IX DA ZONA INDUSTRIAL PORTUÁRIA

**Art. 22.** A Zona Industrial Portuária (ZIP) está localizada na orla do Lago de Itaipu, abrange sua área de preservação, 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 e Paraguai.

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

**Art. 23.** A Zona Sócio-Turístico-Ambiental Portuária (ZSTAP) está localizada na orla do Lago de Itaipu, abrange sua área de preservação, apresenta relevância para a segurança nacional, paisagística e urbanística e visa o fomento as atividades de diversificação, especialização e qualificação das atividades de turismo e lazer; garantir que a população local se aproprie e utilize os espaços contidos nessa zona para atividades de lazer e recreação; e garantir a implantação de atividades e obras com a finalidade turísticas, de lazer, sócio-desportivas, de administração e manejo ambiental.

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

**Art. 24.** 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; garantir a implantação de atividades de exploração mineral (carga, descarga, depósito e armazenamento), indústria e serviço naval, área turística, lazer, sócio desportiva, de administração, manejo ambiental.

**Parágrafo único.** Deve-se planejar para estabelecer medidas mitigadoras e compensatórias pelo impacto causado pelas atividades geradoras.

## SEÇÃO XII DA ZONA INSTITUCIONAL

**Art. 25.** A Zona Institucional (ZINS) é caracterizada pela área pública e/ou privadas, entre elas a área ocupadas pelo Exército Brasileiro e outras que apresentam vegetação densa de grande relevância ambiental.

## SEÇÃO XIII DAS ZONAS DE EXPANSÃO URBANA

**Art. 26.** 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.

**Art. 27.** São 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. 28.** Proprietário interessado em efetuar o parcelamento de solo, em fração menor que a do módulo rural, o mesmo deverá requerer ao Município de Guairá / Secretária Municipal de Planejamento, explanando os objetivos propostos.

- a) Deverá conter junto ao presente requerimento, um mapa da área a ser parceladas, total ou parcial, e a finalidade a que se propoe. A área obrigatoriamente deverá possuir testada a logradouro público existente.
- b) A Secretaria Municipal de Planejamento avaliará o pleito requerido, e se manifestará referente ao mesmo. Deverá observar a legislação pertinente ao parcelamento de solo / desmembramento do conjunto de lei do Plano Diretor Municipal.
- c) Havendo parecer favorável da Secretária Municipal de Planejamento, esta encaminhará ao CONCIQUA para análise e manifestação.
- d) Sendo favorável a manifestação do CONCIQUA, a Secretária Municipal de Planejamento poderá efetuar a aprovação do referido parcelamento de solo.

**Art. 29.** 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 CONCIQUA, bem como apresentar, no ato, a anuência da vizinhança aprovando sua instalação.

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



**Art. 30.** A anuência à vizinhos a que se refere o artigo anterior obedecerá aos seguintes critérios:

- I. quatro vizinhos laterais ao imóvel em questão (dois vizinhos de cada lado);
- I. dois vizinhos à frente do imóvel em questão;
- II. 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 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 DAS ZONAS DE LINHAS DE TRANSMISSÃO**

**Art. 31.** A Zona de Linhas de Transmissão (ZLT) se caracteriza pelas áreas acupadas pela linha de transmissão com suas respectivas faixa de domínio, dentro do Perímetro Urbano, que não são passíveis de ocupação por edificação e ou vegetação de grande porte, contudo passível de infra estrutura urbana, como pavimentação, meio fio, passeio/calçada, drenagem, rede de distribuição de energia, rede de distribuição de água, rede coletora de esgoto, etc..

#### **SEÇÃO XV DAS ZONAS DE CHACARAS DE LAZER**

**Art. 32.** A Zona de Chacaras de Lazer (ZCL) se caracteriza pelas áreas acupadas por área que serão delimitadas conforme interesse do empreendedor, atendido a Lei do Parcelamento do Solo.

### **CAPÍTULO IV DO USO DO SOLO URBANO**

**Art. 33.** 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:

- a) Permitidos: compreendem as atividades que apresentam compatibilidade com as finalidades urbanísticas da zona em que se situam.
- b) Permissíveis: compreendem as atividades cujo grau de adequação a zona em que se situam depende do parecer da Secretária Municipal de Planejamento e regulamentação específica, e/ou Estudo de Impacto de Vizinhaça (EIV)/Relatório de Impacto de Vizinhaça – RIV e Estudo Impacto Ambiental/Relatório de Impacto Ambiental e/ou Anuência dos Vizinhos.
- c) 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> (quinhentos metros quadrados).
- c) Grande porte: Construção com área superior a 700 m<sup>2</sup> (quinhentos 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;
- 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.

**Art. 34.** 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 instalação de equipamentos específicos.

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

**Art. 35.** Os estabelecimentos incômodos, nocivos ou perigosos quando classificadas como permitido ou permissível, a serem implantados, necessitarão de licença prévia do IAT, a ser concedida após adequação destes com as normas regulamentadoras da matéria.

**Parágrafo primeiro:** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se a categoria menos incomoda.

**Parágrafo segundo:** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se a categoria menos incomoda.

**Art. 36.** A instalação da atividade de Comércio e Serviço Específico 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. 37.** A Ocupação do Solo, é a maneira que a edificação esta inserido 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 expresso nos Anexos, parte integrante desta Lei, 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. 38.** 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. 39.** 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 dessa lei.

**Art. 40.** 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. 41.** 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;
- 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.

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

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

**Art. 42.** 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 CA min 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 nº 10.257/01, a critério da Administração Municipal, desde que ouvido o CONCIGUA.

**§2º** O Poder Executivo Municipal poderá exigir a outorga onerosa do direito de construir, instrumento de planejamento consoante na Lei 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. 43.** Os recuos mínimos são os afastamentos obrigatórios da edificação com as divisas (fundos e laterais) e com a frente do lote.

**Art. 44.** 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. 45.** A construção exclusivamente residencial em na Zona de Comércio e Serviços 02, deverá ter recuo frontal mínimo de 10 (dez) metros.

**Parágrafo único.** Excetua-se edificações comercial/residencial mista vertical, dois ou mais pavimentos.

**Art. 46.** É dispensável os recuos laterais e de fundos quando não há aberturas, respeitando a Legislação do Uso e ocupação do solo.

**Art. 47.** Obriga-se manter a taxa de ocupação e de permeabilidade para construções que ocuparem os recuos.



**Art. 48.** Entre 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 nessa Lei.

**Art. 49.** Em casos onde uma das construções se caracterizar como complementar ou de apoio à outra, como em edículas, depósitos e similares, o afastamento mínimo entre as construções será igual ao afastamento lateral ou de fundo a que estiverem sujeitas as edificações.

**Art. 50.** 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. 51.** Edificações acima de 03 pavimentos, utilizar para dimensionamento de recuo, a fórmula  $H/6$  (gabarito em metros de edificação).

**Art. 52.** 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. 53.** Taxa de Ocupação (TO) corresponde ao índice urbanístico, em percentual, que limita a máxima projeção ortogonal possível da área construída sobre o lote.

**Art. 54.** 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 1,50 (um metro e cinquenta centímetros) de largura;
- IV. beirais de até 1,20 (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.

#### SEÇÃO V DA ALTURA MÁXIMA E NÚMERO DE PAVIMENTOS

**Art. 55.** 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.

**§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 do 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. 56.** 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 dever ser considerado 0,00m.

**Art. 57.** 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 altura padrão do pavimento de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), perfazendo 7,00m (sete metros).

## SEÇÃO VI DA TAXA DE PERMEABILIDADE

**Art. 58.** Considera-se taxa de permeabilidade a área descoberta e permeável do terreno, em relação a 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.

**Art. 59.** 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.

§2º Quando a implementação de cisterna, este deverá possuir o volume de reservação de água de chuva igual ou superior a 3 (três) % da área da edificação.

§3º O volume de água depositado na cisterna, deverá ser utilizado para regar jardins, etc., sendo este uso na edificação afins. Preferencialmente deverá o volume de águas coletado, passar por um sistema retenção de resíduos.

## CAPITULO VI DA PROTEÇÃO DOS CURSOS D'ÁGUA



**Art. 60.** 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.

**Art. 61.** O Executivo Municipal, a seu critério, poderá condicionar a permissão de obras de alargamento dos canais sob os lotes existentes ou área no edificant às margens já comprometidas dos cursos d'água, a exemplo de execução de obras de recuperação e/ou contenções de enchentes.

## CAPITULO VII DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

**Art. 62.** 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. Vaga tem a dimensão mínima fixada pela Legislação Nacional de Trânsito 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; sinalizada horizontal com faixas na cor amarela (largura mínima de 10 cm com espaçamento de 30 cm) em conformidade com a legislação vigente;
- III. Sinalização vertical: placa (espaço interno) e placa de Regulamentação/Legislação Nacional de Trânsito (via pública).

**Art. 63.** As vagas de estacionamento privativas, serão exigidas conforme o disposto nos Anexos dessa lei.

**Art. 64.** As vagas de estacionamento públicas, locadas nas vias urbanas de novos loteamentos serão definidas pela Lei do Sistema Viário.

## CAPÍTULO VIII DA APROVAÇÃO

**Art. 65.** 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 nessa Lei e de acordo com as verificações de profissionais habilitados no local.

Paragrafo Único: Lotes com sua localização em que possui mais de uma testada e por ocasião de parcelamento, o novo lote, desmembrado, adotará a classificação do logradouro pelo qual este terá sua testada principal. A testada principal é indicada em memorial descritivo como a frente do lote. Havendo edificação, a testada principal será a que possui a entrada social da edificação.

**Art. 66.** A aprovação pela Secretária Municipal de Planejamento é obrigatória nas atividades geradoras de impacto ambiental, e outras, 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. 67.** Quanto a implantação de totem ou placas, estes deverão obrigatoriamente ser implantado na área de serviço da calçada.

- a) Não poderá interferir na visualização de placa de sinalização viária vertical.
- b) Não poderá no vertical avançar na área de caminhabilidade.
- c) O interessado deverá requerer ao município a anuência para a sua implantação.
- d) O requerimento deverá estar instruído com mapa (croqui) com medidas da calçada e sua localização e desenho do totem ou placa ( apresentação de medidas e tamanhos).

**Art. 68.** As atividades que não se enquadram nas especificações do Artigo anterior serão analisadas, tendo em vista suas características específicas, pelo CONCIQUA e pela Secretária Municipal de Planejamento, atendendo aos órgãos estaduais e federais competentes.

**Art. 69.** A regulamentação dos tipos de uso do solo, para as diversas Zonas Urbanas, estão estabelecidas nos Anexos, partes integrantes desta Lei, as quais determinam os Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos, definem a Área e Testadas Mínimas dos lotes, o Número de Pavimentos Máximo, os Recuos Mínimos Obrigatórios, o Coeficiente de Aproveitamento Máximo, a Taxa de Ocupação Máxima e a Taxa de Permeabilidade Mínima.

**Parágrafo primeiro:** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se a categoria menos incomoda.

**Parágrafo segundo:** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se a categoria menos incomoda.

**Art. 70.** O Município de Guairá, poderá implantar a análise e aprovação simplificada de projetos e ou auto declaração, e os procedimentos poderão ser regulamentado por Decreto do Chefe do Executivo Municipal

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

**Art. 71.** Os alvarás de construção expedidos anteriormente a esta Lei 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.

**Art. 72.** 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.

**§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.

**§3º** Os alvarás de Regularização de obras, deverá atender a legislação específica.

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



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

**Art. 73.** O Município poderá implantar a emissão de alvará de construção e ou regularização, por ato simplificados e os procedimentos poderão ser regulamentado por Decreto do Chefe do executivo Municipal.

## CAPÍTULO X DOS ALVARÁS DE FUNCIONAMENTO

**Art. 74.** Os alvarás de funcionamento expedidos anteriormente a esta Lei serão respeitados.

**Art. 75.** Novos alvarás de funcionamento, a Secretária Municipal de Fazenda deverá observar se a atividade a que pretende funcionar no endereço, se enquadra quanto ao uso e ocupação do solo.

**Art. 76.** Os alvarás de funcionamento serão avaliados conforme os parâmetros de Uso e Ocupação do Solo previsto para cada zona.

**Art. 77.** Quando tratar-se de alteração de endereço, será considerado como novo alvará de funcionamento.

**Art. 78.** 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, 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, ou demais leis e regulamentações pertinentes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município.

**Art. 79.** 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.

**Art. 80.** 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.

**Parágrafo primeiro:** 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.

**Parágrafo segundo:** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se a categoria menos incômoda.

**Parágrafo terceiro:** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se a categoria menos incômoda.



**Art. 81.** Toda atividade considerada de grande porte, o órgão licenciador, dependerá emitir parecer e requerer a manifestação do CONCI-GUA de Guairá, quanto a sua localização.

**Art. 82.** Os alvarás de funcionamento como instituições de saúde e de ensino públicas deverão ser localizadas preferencialmente em terrenos lindeiros a vias que possuam infraestrutura urbana que comportarão o movimento de pessoas que usufruirão destas instalações e do serviço públicas.

**Art. 83.** O Poder Executivo Municipal não concederá alvará de funcionamento para qualquer uso, em qualquer das zonas instituídas por esta Lei, quando o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, for de conclusão desfavorável (salvos quando o EIV, os fatores negativos possam ser amenizados e/ou sanados através de medidas compensatória e mitigatórias, e estas serem aprovados pelo poder executivo municipal com manifestação do CONCI-GUA) ou impedido por outros instrumentos da legislação ambiental pertinente.

**Art. 84.** Os empreendimentos sujeitos ao licenciamento ambiental pelo órgão estadual e federal, somente terão aprovação ou ampliação do projeto pelos órgãos da administração municipal após a liberação da anuência, sob pena de responsabilização administrativa e nulidade dos seus atos.

**Parágrafo único.** A resolução do CONAMA n°. 237/97 ou superior que trata dos projetos e empreendimentos que poderão ser licenciados pela Prefeitura Municipal.

**Art. 85.** A permissão para localização de qualquer atividade considerada como incômoda, nociva ou perigosa dependerá de aprovação do projeto completo, com detalhes finais das instalações para depuração e tratamento de resíduo, além das exigências específicas de cada caso.

**Parágrafo primeiro:** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a emissão de poluentes atmosférico poderão adequar-se a categoria menos incomoda.

**Parágrafo segundo:** Atividades que, através de medidas mitigatórias, reduzam a produção de resíduos sólidos, poderão adequar-se a categoria menos incomoda.

**Art. 86.** Os usos não relacionados deverão ser analisados pelo órgão competente do Executivo e respectiva manifestação do CONCI-GUA e a decisão deverá sempre buscar pela semelhança ou similaridade com os usos previstos e que melhor se enquadra na definição dos usos.

**Parágrafo único.** Quando não for possível executar o procedimento do caput deste artigo, o órgão competente elaborará projeto de lei a ser encaminhado, pelo Executivo ao Legislativo para aprovação atendendo os interstícios para este procedimento, a exemplo de audiência pública que antecede os projeto de lei.

## CAPÍTULO XI DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

**Art. 87.** Em todo edifício de uso residencial multifamiliar ou conjunto residencial com seis ou mais unidades de habitação será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos:



- I. área de 6 m<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. 88.** Em todos os edifícios para uso residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial e prestador de serviços será obrigatória a construção de áreas de estacionamento para veículos em conformidade com o Anexo na presente Lei.

**Art. 89.** O remembramento/ unificação de terrenos que se situam em zonas de uso e ocupação solo diferentes, somente poderá ser aprovado se houver parecer técnico favorável expedido pela Secretária Municipal de Planejamento.

**Art. 90.** 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 / Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, que será analisado pela Secretária Municipal de Planejamento, que encaminhará para manifestação pelo CONCIGUA sem prejuízo das demais exigências desta Lei.

**Art. 91.** As obras ou edificações de iniciativa do Poder Público, cuja localização dependa essencialmente da proximidade de fatores ligados ao meio ambiente, à densidade demográfica, de aproveitamento da infraestrutura urbana, poderão situar-se nas mais diversas zonas de uso, a critério do órgão competente do Poder Executivo Municipal, observadas as medidas de segurança.

**Art. 92.** 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 do Plano Diretor Municipal.

**Art. 93.** 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.

**Art. 94.** Os Estudos de Impacto de Vizinhança / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV serão elaborados nos termos que requer a Lei do Plano Diretor Municipal.

**Art. 95.** Fica a Secretária Municipal de Planejamento com a manifestação do CONCIGUA, atribuições de estudar e definir elementos técnicos necessários a toda atividade normativa decorrente da presente Lei.

**Art. 96.** As delimitações das zonas e as alterações de uso e ocupação do solo urbano poderão ser atualizadas mediante projeto de lei, após manifestação do CONCIGUA e apresentação em Audiência Pública.

- a) Excetua-se as Zonas de Expansão urbana, em processo de parcelamento de solo.

**Art. 97.** Os usos e ocupações que estiverem consolidados, aprovados ou não aprovados pelo Executivo Municipal, até a data da vigência da presente lei, poderão ser regularizados mediante a 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. 98.** Cabe à Prefeitura, dentro do prazo de 1 (um) ano, implantar, se necessário, os procedimentos para regulamentar o exposto nesta lei.

**Art. 99.** 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 CONCI-GUA, que, mediante parecer fundamentado, poderá decidir sobre a sua procedência e viabilidade.

**Art. 100.** 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. 12** São partes integrantes e complementares desta Lei os seguintes anexos:

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

**Art. 13** Fica revogada as disposições em contrário e a Lei Complementar nº 001, de 02 de janeiro de 2008 e suas alterações.

**Art. 14** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guairá, Estado do Paraná, em \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

---

**HERALDO TRENTO**  
Prefeito Municipal



## ANEXO I – CLASSIFICAÇÃO DE USOS

**Habitacional (H):** atividades para habitação transitória ou permanente.

<b>H1</b>	<b>Unifamiliar</b>	edificação destinada a servir de moradia a uma só família;
<b>H2</b>	<b>Multifamiliar</b>	edificação destinada a servir de moradia com unidades autônomas, para duas ou mais famílias;
<b>H3</b>	<b>Coletiva</b>	edificação destinada a moradia de um grupo de pessoas, como pensões, asilos, internatos e similares;
<b>H4</b>	<b>Em série</b>	edificações destinadas a moradias autônomas posicionadas paralelamente ou transversalmente a logradouros públicos, dentro de um mesmo lote, agrupadas horizontalmente.
<b>H5</b>	<b>Transitória</b>	edificação destinada ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração (Apart hotel, Pensão, Hotel e Motel).

**Comércio e serviço (C):** atividade pela qual fica caracterizada uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, préstimo de mão-de-obra, ou assistência de ordem técnica, intelectual e espiritual, são classificados em:

<b>C1</b>	<b>Comercial e Serviço de Bairro</b>	comércio varejista e serviços diversificados, não incômodos, nocivos ou perigosos ao uso residencial e ao meio ambiente, e que visam atender a população do bairro ou região, tais como:
		açougue; casa de carne;
		confeitaria, panificadora; padaria
		frutaria, sacolão;
		mercearia, bazar, armarinhos em geral;
		farmácia e perfumaria;
		banca de jornais e revistas, livraria, papelaria;
		cabeleireiro, esteticista, barbeiro, salão de beleza;
		corte e costura, alfaiataria;
		bar, sorveteria, lanchonete, pastelaria, restaurante, doceria, cafés;
		mercado, supermercado;
		casa lotérica; agência bancária;
		sapataria; loja de calçados;
		floricultura;
		consultório médico,
		clínica médica, clínica de fisioterapia; laboratório de análises clínicas
		odontológico, psicológico; escritório técnico de profissionais liberais;
		cartório e tabelião;
		despachante;
		copiadora fotógrafo;
		vídeo locadora;
		diversões eletrônicas, componentes eletrônicos e artigos de informática;
		petshop;
		boutique e artesanato;
		joalheria, ótica, relojoaria;
		utilidades e aparelhos domésticos e oficina de eletrodomésticos;
		colchões, estofados;
		vestuário, roupas de cama, mesa e banho; malharia e artigos esportivos;



		eletricista, encanador.
		chaveiro;
		conveniência.
		estabelecimentos de revenda de gás (classe I, até 520 kg equivalente a 40 botijões de 13 kg)
		academia de dança, ginástica.
<b>C2</b>	<b>Comercial e Serviço Geral</b>	comércio atacadista e serviços diversificados que por seu porte e natureza, exigem confinamento em áreas próprias.
		casa de espetáculos; casa de diversões noturnas;
		auto elétrica, instalações de alarme e som; oficina mecânica, autopeças, borracharia;
		posto de combustíveis;
		lavanderia;
		lava - rápido; escapamentos;
		funilaria e pintura de veículos;
		revendedor e serviços mecânicos autorizados;
		retífica de motores;
		transportadora;
		garagem de veículos de grande porte; concessionárias e revenda de veículos, locadora de veículos;
		estofamentos para autos;
		soldagens; fundições; sucatas e ferro velho;
		serralheria; marcenaria; madeiras industrializadas; máquinas e implementos industriais;
		depósito de armazenagem de produtos agrícolas;
		comércio atacadista e distribuidores;
		defensivos agrícolas.
		posto de venda de Gás Classe II (capacidade de armazenamento até 1.560 kg de GLP ou 120 botijões)
		hipermercado;
		Lojas de materiais de construção, materiais elétricos e hidráulicos;
		artefatos de couro e de borracha; ferragens e ferramentas; selarias, caça e pesca;
		hotel e pensão.
		bicicletaria
		comércio de equipamentos e suprimentos de informática
		comércio de plantas
		galeria comercial; loja de acessórios, eletrônicos, embalagens, artigos para festa, móveis;
		agências de publicidade, viagens e turismo e emprego.
		campos desportivos.
<b>C3</b>	<b>Comercial e Serviço Específico</b>	destina-se a instalação de atividades de comércio e serviços especializados de atendimento à economia e à população, além de poder abrigar o uso residencial de média densidade, cuja o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV, quando exigido, depende de manifestação do CONCIQUA.
		hospital, maternidade e ambulatório, sanatório;
		clínica de repouso;
		igreja e templo;
		faculdade;
		casa de detenção; delegacia de polícia; vara distrital;
		base de treinamento militar e quartéis;
		cemitério e serviço funerário;
		corpo de bombeiros;
		estação de controle de depósito de gás;
		estação e subestações reguladoras de energia elétrica;



estação e torres de telecomunicações;	
estação de controle, pressão e tratamento de água;	
depósito de petróleo, combustíveis e derivados;	
usina para incineração de lixo;	
sauna;	
cinema; teatro; casas de espetáculos;	
edifícios garagem;	
<b>C4 Comercial e Serviço Específico</b>	destina-se a instalação de atividades de comércio e serviços especializados de atendimento à economia e à população, além de poder abrigar o uso residencial de média densidade, cuja o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV, quando exigido, depende de manifestação do CONCI-GUA. Necessita de acesso e estacionamento de veículos de carga pesados.
pátio de estacionamento e transbordo de cargas pesadas	
deposito de materiais de construção atacadista;	
deposito de materiais de construção, materiais elétricos e hidráulicos - varejista;	

**Indústria (I):** atividade na qual se dá a transformação da matéria-prima em bens de produção ou de consumo e são classificadas em:

<b>I1</b>	<b>Indústria Classe I</b>	caracterizada por atividades industriais Classe I, cujo processo produtivo seja complementar e compatível com o meio urbano, não ocasionando inconveniente à saúde, bem-estar e segurança das áreas vizinhas ou não gerando tráfego.
artigos de passamanaria, fitas, filós, rendas e bordados;		
confecção de roupas, peças do vestuário e tecidos		
fabricação de produtos artesanais;		
fabricação de balas e doces caseiros;		
artefatos diversos de couros e peles (exceto calçados, artigos de vestuário e selaria);		
reparação de máquinas ou manutenção de máquinas, aparelhos, equipamentos e veículos;		
artefatos e móveis de bambu, vime, junco, ou palha trançada (exceto móveis e chapéus);		
artefatos e móveis de madeira torneada;		
micro cervejaria;		
produtos de perfumaria e velas;		
porte familiar não incômoda;		
todas as atividades de indústria editorial e gráfica; e atividades similares;		
todas as atividades de indústria de baixo impacto, excepcionalmente apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV, quando exigido, e depende de manifestação do CONCI-GUA.		
<b>I2</b>	<b>Indústria Classe II</b>	caracterizada por atividades industriais classe II, cujo processo produtivo envolva geração de tráfego ou ruído e exija localização específica.
fabricação de calçados;		
artigos diversos de material plástico, fitas, brindes, objetos de adornos;		
fabricação de peças, ornatos e estruturas de gesso;		
fabricação e engarrafamento de bebidas;		
industrialização de produtos de origem animal;		
industrialização de produtos de origem vegetal;		
serviço industrial de usinagem, soldas e semelhantes; e atividades similares;		



produção de ferro e aço e suas ligas em qualquer forma, sem redução de minério, com fusão metalúrgica dos metais e ligas não ferrosas em formas primárias, inclusive metais preciosos;

todas as atividades de indústria de baixo impacto, excepcionalmente apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV, quando exigido, depende de manifestação do CONCIQUA.

<b>13</b>	<b>Indústria Classe III</b>	caracterizada pela indústria classe III e atividades incômodas, potencialmente nocivas e/ou perigosas, envolvendo transformação de produtos agrícolas, ou indústrias cujos processos devam ser submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, estando sujeita à aprovação de órgãos estaduais para sua instalação no Município.
-----------	-----------------------------	---

acabamento de fios e tecidos, não processado em fiações e tecelagens;
acabamento de superfícies (jateamento);
aparelhamento de pedras para construção e execução de trabalhos em mármore, ardósia, granito e outras pedras;
artefatos de papel não associada à produção de papel;
artefatos de papelão, cartolina e cartão, impressos ou não simples ou plastificados, artificiais e sintéticas;
beneficiamento de borracha natural;
beneficiamento e preparação de carvão mineral não associado à extração;
beneficiamento, fiação e tecelagem de fibras têxteis vegetais e de origem animal;
beneficiamento, moagem, torrefação e fabricação de produtos alimentares;
concentrados aromáticos naturais, artificiais e sintéticos, inclusive mescla;
desdobramento de madeiras (exceto serrarias);
elaboração de produtos diversos de minerais não metálicos;
fabricação de artefatos de borracha (peças e acessórios para veículos, máquinas e aparelhos, correias, canos, tubos, artigos para uso doméstico, galochas e botas), exceto artigos de vestuário;
fabricação de artigos de metal sem tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
fabricação de artigos de metal, não especificados ou não classificados, com tratamento químico superficial e/ou galvanotécnico e/ou pintura por aspersão e/ou aplicação de verniz e/ou esmaltação;
fabricação de cimento;
fabricação de fermentos e leveduras;
fabricação de material cerâmico;
fabricação de peças, ornatos e estruturas de cimento
fabricação de peças, ornatos e estruturas de fibrocimento;
fabricação de tecidos especiais;
fabricação de telhas, tijolos e outros artigos de barro cozido (exceto cerâmica);
fabricação de vidro e cristal;
fabricação de vinagre;
fabricação e condicionamento de pneumáticos e câmaras-de-ar e fabricação de material para condicionamento de pneumáticos;
lavagem e amaciamento;
máquinas, aparelhos e equipamentos para comunicação e informática;
máquinas, aparelhos, peças e acessórios sem tratamento térmico e/ou galvanotécnico e/ou fundição;
material elétrico;
montagem de veículos;



preparação de fumo, fabricação de cigarros, charutos e cigarrilhas e outras atividades de elaboração do tabaco não especificadas ou não classificadas;
produção de laminados de aço;
produção de óleos, gorduras e ceras vegetais e animais, em bruto, de óleos de essências vegetais e outros produtos de destilação da madeira, exceto refinação de produtos alimentares;
refinação e preparação de óleos e gorduras vegetais, produção de manteiga de cacau e gorduras de origem animal destinadas a alimentação;
resfriamento e distribuição de leite;
resinas e fibras e fios artificiais e sintéticos e de borracha e látex sintéticos;
sabão, detergentes e glicerina;
siderurgia e elaboração de produtos siderúrgicos com redução de minérios, inclusive ferro-gusa; tintas, esmaltes, lacas, vernizes, impermeabilizantes, solventes e secantes;
todas as atividades industriais dedicadas à fabricação de produtos farmacêuticos e veterinários;
abatedouros, frigoríficos e charqueadas;
preparação de conservas de carnes e produção de banha de porco e de outras gorduras domésticas de origem animal;
curtimento e outras preparações de couros e peles (curtume);
fabricação de adubos, fertilizantes e corretivos de solo;
fabricação de artefatos têxteis, com estamparia e/ou tintura;
fabricação de carvão vegetal, ativado e tipo cardiff;
fabricação de corantes e pigmentos;
fabricação de papel e/ou celulose;
fabricação de rações balanceadas e de alimentos preparados para animais, inclusive farinhas de carne, sangue, osso, peixe e pena;
produção de elementos químicos e produtos químicos inorgânicos, orgânicos, organo-inorgânicos, exceto produtos derivados do processamento do petróleo, de rochas oleígenas, do carvão mineral e de madeira;
fabricação de pilhas, baterias e acumuladores;
fabricação de preparados para limpeza e polimento, desinfetantes e inseticidas, germicidas e fungicidas;
preparação de pescado e fabricação de conservas de pescado;
preparação do leite e fabricação de produtos de laticínios;
recuperação e refino de óleos minerais, vegetais e animais;
tingimento, estamparia e outros acabamentos em roupas, peças do vestuário e artefatos diversos de tecidos;
refino do petróleo e destilação de álcool por processamento de cana de açúcar, mandioca, madeira e outros vegetais;
usinas de produção de concreto asfáltico e demais indústrias químicas, de fertilizantes e petroquímicas; além de atividades similares.
todas as atividades de indústria de baixo impacto, excepcionalmente apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV, quando exigido, depende de manifestação do CONCIQUA.

**Empreendimentos Específicos - 1 (EP-1):** atividade cooperativista agroindustriais e são classificadas em:

<b>EP1</b>	<b>Empreendimento Classe I</b>	Caracterizada pela empreendimento cooperativista agroindustrial Classe I e atividades incômodas, potencialmente nocivas e/ou perigosas, envolvendo recebimento, secagem, armazenamento de produtos agrícolas e agropecuário, comercialização de
------------	--------------------------------	---



		defensivos agrícolas, venda e comercialização de maquinário agrícola, venda de produtos agropecuários ou indústrias cujos processos devam ser submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de seus efluentes, estando sujeita à aprovação de órgãos estaduais para sua instalação e funcionamento no Município.
	Cooperativas agroindustriais.	

**Empreendimentos Específicos - 2 (EP-2):** atividade portuárias classificadas em:

EP2	Empreendimento Classe II	Caracterizada pelo empreendimento de extração mineral, depósito de areia e pedra, estaleiro, concreteira, fábrica de artefatos de concreto, empreendimento ambiental, lazer e turismo, segurança pública, órgãos das esferas municipais, estaduais e federais, estando sujeita à aprovação de órgãos Estaduais e/ou Federais para sua instalação e funcionamento no Município.
	Porto de areia	
	Estaleiro (fábrica de embarcação de pequeno, médio e grande porte)	
	Artefatos de cimento (concreto)	
	Concreteira	
	Empreendimento ambiental, lazer e turismo	
	Empreendimentos ambientais	
	Indústria e comércio pesqueiro	
	todas as atividades de indústria de baixo impacto, excepcionalmente apresentar o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV, quando exigido, e depende de manifestação do CONCI-GUA.	

L	Lazer público ou privado	atividades pelas quais as pessoas exercem o direito ao descanso, ao encontro com outras pessoas e ao divertimento, seja em espaços criados, mantido e regulamentado pelo poder público, seja em espaços privados, sujeitas ao controle específico, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV.
	Espaços de lazer com finalidade comercial de locação	
	Espaços para recreação esportiva	
	Espaços para festas ou encontros particulares	
	Espaços públicos em geral	

**Uso Social e Comunitário (E):** são os espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação, lazer, cultura, saúde, assistência social, cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos, subclassificando-se em:

E1	Equipamento Comunitário Local	atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial.
----	-------------------------------	---



	ambulatório
	assistência social
	berçário, creche, ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, escola especial e atividades similares.
	biblioteca;
<b>E2 Equipamento Comunitário Municipal</b>	atividades potencialmente incômodas que impliquem em concentração de pessoas ou veículos e padrões viários especiais.
	auditório;
	boliche;
	casa de espetáculos artísticos;
	campo de futebol;
	centro de recreação, centro de convenções, centro de exposições;
	cinema;
	colônias de férias;
	museu;
	piscina pública;
	ringue de patinação,
	sede cultural, teatro;
	estabelecimentos de ensino fundamental e médio,
	hospital, maternidade, pronto socorro, sanatório;
	casa de culto, templo religioso e atividades similares;
<b>E3 Equipamento Comunitário Específico</b>	atividades incômodas, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, sujeitas ao controle específico, exigindo Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV.
	autódromo, kartódromo;
	centro de equitação e hipódromo;
	estádio;
	pista de treinamento;
	penitenciária;
	rodeio;
	campus universitário;
	estabelecimento de ensino de nível superior e atividades similares.



## ANEXO II – PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO

ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1 (ZCS1)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2 H3 H4 H5		-
Comercial e Serviços (C)	C1 C2	C3	C4
Equipamentos (E)	E1	E2	E3
Empreendimentos específicos (EP)	-	-	-
Industrial (I)	-	I1	I2 I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	300
		Esquina	300
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	200 *(2)
		Esquina	220 *(2)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,2	
	Básico	6,0	
	Máximo	* (3)	
Taxa de Ocupação (%)		80	
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)	25	
	Com cisterna (%)	10	
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)		16	
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços	Dispensado	
	Uso Residencial	3	
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo), 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 *(4)	
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo)	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,50	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 *(4)	



**NOTAS ZCS1:**

\* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;

\* (2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.

\* (3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.

\* (4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.



ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2 (ZCS2)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2 H3 H4 H5		-
Comercial e Serviços (C)	C1 C2	C3	C4
Equipamentos (E)	E1	E2 E3	-
Empreendimentos específicos (EP)	-	-	-
Industrial (I)	-	I1	I2 I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	420
		Esquina	420
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	420
		Esquina	420
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo		0,50
	Básico		6,0
	Máximo		* (3)
Taxa de Ocupação (%)			90
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)		10
	Com cisterna (%)		Dispensado
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)			12 *(2)
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços		Dispensado
	Uso Residencial		3
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo), 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.		Dispensado
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura		1,5
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura		H/6 *(4)
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo)		Dispensado
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura		1,50
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura		H/6 *(4)



**NOTAS ZCS2:**

\* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;

\* (2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.

\* (3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.

\* (4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.



ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 3 (ZCS3)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2 H3 H4 H5		-
Comercial e Serviços (C)	C1 C2 C3	-	C4
Equipamentos (E)	E1 E2	E3	-
Empreendimento específicos (EP)		EP-1 *(5) *(6) *(7)	
Industrial (I)	-	I1 I2	I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	420
		Esquina	420
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	420
		Esquina	420
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo		0,5
	Básico		6,0
	Máximo		*(3)
Taxa de Ocupação (%)			90
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)		15
	Com cisterna (%)		05
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)			7 *(2)
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços		Dispensado
	Uso Residencial		3
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo), 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.		Dispensado
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura		1,5
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura		H/6 *(4)
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo)		Dispensado
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura		1,50
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura		H/6 *(4)



**NOTAS ZCS3:**

\*(1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;

\*(2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.

\*(3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.

\*(4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.

\*(5) – Permitido o funcionamento de empreendimento existentes, mediante ao licenciamento ambiental estadual para as atividades de atuação, e sem prejuízos a demais metas de mitigação e compensação futura a ser determinada; seja efetuado o procedimento imediato de obras de melhoria nos passeios/calçadas públicos com acessibilidade nas testadas dos imóveis, implantação de um cinturão verde interna de suas divisas de largura mínima de 5,00 metros (cinco metros), cabe exceção em situação de área já consolidada, não havendo galhos que avancem na área da calçada, e, a obrigatoriedade do estacionamento em pátio próprio ou de terceiros, de todos os veículos de carga e descarga.

\*(6) - Empresas que possuam atividades de recebimento, secagem e armazenamento de cereais, estão restritas a ampliação para armazenamento em capacidade estática de cereais. Estas ainda deverão permanentemente se adequarem as novas tecnologias para minimizar eventuais aspectos negativos da atividade. Havendo a necessidade de ampliação de área construída para novas tecnologias, estarão autorizadas, devendo os projetos, após as suas devidas aprovações no município, possuírem os devidos licenciamentos ambientais junto aos órgãos licenciadores competentes.

\*(7) – Empresas que possuam atividades de recebimento, secagem e armazenamento de cereais, poderão ampliar suas atividades, em novas áreas, preferencialmente ao longo da BR 163 e da Rodovia Municipal Guairá-Dr. Oliveira Castro. O Município possui legislação municipal de incentivo para a ampliação e ou implantação de novas unidades comerciais, de serviço ou industrial, benefício este que pode ser requerido pelas empresas interessadas para a construção de novas unidades. Havendo interesse, o município fará a proposição de alteração da legislação de uso a ocupação da área destas novas unidades, criando um bolsão em seu entorno (atendendo ao porte do empreendimento e as legislações pertinentes), normatizando estas áreas, para resguardar os investimentos particulares a serem efetuados, restringindo atividades ou uso, que venham no futuro comprometer o funcionamento da empresa.



ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 4 (ZCS4)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2 H3 H4 H5	-	-
Comercial e Serviços (C)	C1 C2	C3 C4	-
Equipamentos (E)	E1 E2	E3	-
Empreendimentos específicos (EP)	-	-	-
Industrial (I)	-	I1 I2 I3	-
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	600
		Esquina	600
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	600
		Esquina	600
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo		0,05
	Básico		3,2
	Máximo		*(3)
Taxa de Ocupação (%)			70
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)		25
	Com cisterna (%)		10
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)			4 *(2)
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços		Dispensado
	Uso Residencial		12
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo), 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.		Dispensado
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura		1,5
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura		H/6 *(4)
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo)		Dispensado
	Com aberturas		1,50



**NOTAS ZCS4:**

\* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;

\* (2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.

\* (3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCIGUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.

\* (4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.



ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 5 (ZCS5)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2 H3 H4 H5	-	-
Comercial e Serviços (C)	C1 C2	-	C3
Equipamentos (E)	E1 E2	E3	-
Empreendimentos específicos (EP)	-	-	-
Industrial (I)	-	I1	I2 I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	420
		Esquina	420
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	420
		Esquina	420
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,1	
	Básico	1,6	
	Máximo	* (2)	
Taxa de Ocupação (%)		80	
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)	25	
	Com cisterna (%)	10	
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)		2	
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços	Dispensado	
	Uso Residencial	3	
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo), 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 *(3)	
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo)	Dispensado	
	Com aberturas	1,50	



**NOTAS ZCS5:**

\* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;

\* (2) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.

\* (3) – H: gabarito de edificação, medido em metro.



ZONA DE INTEGRAÇÃO REGIONAL (ZIR)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	-	H5	H1 H2 H3 H4
Comercial e Serviços (C)	C1 C2 C3	-	-
Equipamentos (E)	E1	E2 E3	-
Industrial (I)	I1	I2 I3	-
Lazer (L)	L	-	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	20
		Esquina	25
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	1000
		Esquina	1250
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	20
		Esquina	25
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	1000
		Esquina	1250
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,05	
	Básico	1,2	
	Máximo	*(3)	
Taxa de Ocupação (%)		60	
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)	40	
	Com cisterna (%)	20	
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)		4 *(2)	
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços	5	
	Uso Industrial	10	
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo) ou 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 *(4)	
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas (térreo)	Dispensado	
	Com aberturas	3,00	
NOTAS ZIR:			
*(1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;			
*(2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.			
*(3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.			
*(4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.			



ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 1 (ZOP1)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2	H3 H4 H5	-
Comercial e Serviços (C)	C1	C2	C3
Equipamentos (E)	E1	E2	E3
Industrial (I)	-	I1	I2 I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	300
		Esquina	300
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	200 *(2)
		Esquina	200 *(2)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,2	
	Básico	4,5	
	Máximo	*(3)	
Taxa de Ocupação (%)		80	
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)	25	
	Com cisterna (%)	10	
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)		6	
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços	Dispensado	
	Uso Residencial	3	
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 (2)	
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas	1,5	



**NOTAS (ZOP1):**

\* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;

\* (2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.

\* (3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.

\* (4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.



## ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 2 (ZOP2)

USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2	H3 H4 H5	-
Comercial e Serviços (C)	C1	C2	C3
Equipamentos (E)	E1	E2 E3	-
Industrial (I)	-	I1	I2 I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
Desmembramento	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	300
		Esquina	300
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	200 *(2)
		Esquina	200 *(2)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,1	
	Básico	1,5	
	Máximo	*(3)	
Taxa de Ocupação (%)		75	
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)	25	
	Com cisterna (%)	10	
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)		4	
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços	Dispensado	
	Uso Residencial	3	
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 (2)	
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas	1,5	



**NOTAS ZOP2:**

\* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;

\* (2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.

\* (3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.

\* (4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.



### ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 3 (ZOP3)

USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2 H3 H4	H5	-
Comercial e Serviços (C)	C1	C2	C3
Equipamentos (E)	E1	E2	E3
Industrial (I)	-	I1	I2 I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
Desmembramento	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	300
		Esquina	300
Desmembramento/ Desdobro	Testada mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	200 *(2)
		Esquina	200 *(2)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,1	
	Básico	1,5	
	Máximo	*(3)	
Taxa de Ocupação (%)		75	
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)	25	
	Com cisterna (%)	10	
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)		2	
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços	Dispensado	
	Uso Residencial	3	
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 *(4)	
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 *(4)	



**NOTAS ZOP3:**

\* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;

\* (2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.

\* (3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.

\* (4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.



### ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 4 (ZOP 4)

USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2 H3	H4 H5	-
Comercial e Serviços (C)	C1	C2	C3
Equipamentos (E)	E1	E2	E3
Industrial (I)	-	I1	I2 I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
Desmembramento	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	300
		Esquina	300
Desmembramento/ Desdobro	Testada mínima (m)	Meio de Quadra	10
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	200 *(2)
		Esquina	200 *(2)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,1	
	Básico	1,5	
	Máximo	* (3)	
Taxa de Ocupação (%)		75	
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)	25	
	Com cisterna (%)	10	
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)		2	
Recuo Frontal Mínimo (m)	Uso Comunitário/ Comercial/ Serviços	Dispensado	
	Uso Residencial	3	
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 (2)	
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.	Dispensado	
	Com aberturas, até 2 pavimentos e 9,00m de gabarito de altura	1,5	
	Com aberturas, acima de 2 pavimentos ou acima de 9,00m de gabarito de altura	H/6 (2)	



**NOTAS ZOP4:**

- \* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;
- \* (2) – Está condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa de 5% (cinco por cento) do valor venal do imóvel e/ou por pavimento construído.
- \* (3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.
- \* (4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.

**ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS (ZPE)**

USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H2	todos os demais	
Comercial e Serviços (C)	C1 C2 C3		
Equipamentos (E)	E1 E2 E3		
Industrial (I)	I1 I2		
Lazer (L)	L		
OCUPAÇÃO			
Terrenos específicos Aprovação do órgão competente.			

**ZONA ESPECIAL (ZE)**

USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1	todos os demais	
Comercial e Serviços (C)	-		
Equipamentos (E)	-		
Industrial (I)	-		
Lazer (L)	-		
OCUPAÇÃO			
Terrenos específicos Aprovação e anuência do CONCI-GUA e IAT, mediante a EIA/RIMA, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV e licenciamento.			

**ZONA ESPECIAL MULTIMODAL (ZEM)**

USOS			
	Permitido	Permissível *(2) *(3) *(4)	Proibido
Habitacional (H)	-	H1 H2 H3 H4 H5	todos os demais
Comercial e Serviços (C)	-	C1 C2 C3	
Equipamentos (E)	-	E1 E2 E3	
Industrial (I)	-	I1 I2 I3	
Lazer (L)	-	L	
OCUPAÇÃO			
* (1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;			
* (2) – Terrenos específicos: Aprovação e anuência do CONCI-GUA e IAT, mediante a EIA/RIMA, Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV e licenciamento.			



\* (3) – Condicionado a assinatura de Termo de Ciência, que esta área está designada para uso e implantação de Complexo Multimodal em estudo. O proprietário poderá efetuar as melhorias necessárias atendendo ao contido no item anterior \* (2), ciente de que poderá ser objeto de desapropriação futura. Deverá constar no alvará de construção, no Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras - CVCO e no Alvará de funcionamento (conforme o caso).

\* (4) – Observar a Lei do Sistema Viário quanto a largura das vias e demais exigências técnicas específicas.



ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL (ZEIS)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	H1 H2 H4	-	H3 H5
Comercial e Serviços (C)	C1	C2	C3
Equipamentos (E)	E1	E2	E3
Industrial (I)	-	I1 I2	I3
Lazer (L)	-	L	-
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	10 *(2)
		Esquina	10
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> ) *(3)	Meio de Quadra	200 *(3)
		Esquina	220 *(3)
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,20	
	Básico	2,8	
	Máximo	*(5)	
Taxa de Ocupação (%)			75
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)			25
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)			2 *(4)
Recuo Frontal Mínimo (m)			3
Recuo Lateral Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.		Dispensado
	Com aberturas		1,5
Recuo de Fundo Mínimo (m):	Sem aberturas Térreo, 3 (três) pavimentos ou que tenham altura máxima de 10 (dez) metros.		Dispensado
	Com aberturas		1,50
NOTAS:			
*(1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;			
*(2) – Por ocasião de obras públicas ou privadas, em programas de conjunto habitacional de interesse social, entrega do empreendimento concluído das edificações e infraestrutura, testada mínima de 7,50 metros;			
*(3) Por ocasião de obras públicas ou privadas, em programas de conjunto habitacional de interesse social, entrega do empreendimento concluído das edificações e infraestrutura, a área mínima dos lotes será de meio de quadra 150 m <sup>2</sup> e esquinas 200 m <sup>2</sup> ;			
*(4) Por ocasião de edificação em programas de habitação de interesse social, poderá o número de pavimento ser de no máximo 4 (quatro) pavimento.			
*(5) Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCI-GUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.			
*(6) Por ocasião de obras públicas ou privadas, em programas de conjunto habitacional de interesse social, as obras de infraestrutura e das edificações poderão ser executadas concomitantemente; e o			



Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO das edificações somente poderá ser emitida após a conclusão de todas as obras de infraestrutura do loteamento.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA - PR  
PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR  
MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR  
MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR  
MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR  
MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR  
MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR  
MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR  
MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR  
MINUTA DE PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUAÍRA 2024/2025 - PR



ZONA INDUSTRIAL (ZIND)			
USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H) *(1)	-	H5	Todos os demais
Comercial e Serviços (C)	-	-	
Equipamentos (E)	EP1	-	
Industrial (I)	I2 I3	I1	
Lazer (L)	-	-	
OCUPAÇÃO			
Loteamento	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	20
		Esquina	20
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	1000
		Esquina	1000
Desmembramento/ Desdobro	Testada Mínima (m)	Meio de Quadra	20
		Esquina	20
	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Meio de Quadra	750
		Esquina	1000
Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Mínimo	0,1	
	Básico	1,2	
	Máximo	* (3)	
Taxa de Ocupação (%)		80	
Taxa de Permeabilidade Mínima (%)	Sem cisterna (%)	30	
	Com cisterna (%)	15	
Gabarito de Altura/ Número de Pavimentos (un)		3	
Recuo Frontal Mínimo (m)		6	
Recuo Lateral Mínimo em uma das divisas (m):		5	
Recuo de Fundo Mínimo se houver abertura (m):		3	
NOTAS:			
*(1) – As definições dos usos estão contidas no Anexo I;			
*(2) – Permitido edificação unifamiliar, destinado a ocupação por família de vigia e/ou caseiro.			
*(3) – Coeficiente de Aproveitamento Máximo será solicitado pelo interessado, analisado pelos técnicos da Secretaria de Planejamento, ponderado pelo CONCIGUA e se aprovado, será condicionado ao pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir, regido pela Lei do Plano Diretor.			
*(4) – H: gabarito de edificação, medido em metro.			



<b>ZONA INDUSTRIAL PORTUÁRIA (ZIP) *(1)</b>			
<b>USOS</b>			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	-	Todos os demais	
Comercial e Serviços (C)	-		
Equipamentos (E)	E2		
Industrial (I)	-		
Lazer (L)	-		
<b>OCUPAÇÃO</b>			
Terrenos específicos Manifestação do CONCIGUA, licenciamento junto ao IAT (Instituto Agua e Terra).			
*(1) área designada para atuação aduaneira internacional, estacionamento de veículos de carga e de passeio.			

<b>ZONA SÓCIO-TURÍSTICO-AMBIENTAL PORTUÁRIA (ZSTAP) *(1)</b>			
<b>USOS</b>			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	-	Todos os demais	
Comercial e Serviços (C)	-		
Equipamentos (E)	E3		
Industrial (I)	-		
Lazer (L)	L		
<b>OCUPAÇÃO</b>			
Terrenos específicos Manifestação do CONCIGUA, licenciamento junto ao IAT (Instituto Agua e Terra).			
*(1) Permitido empreendimento público de lazer, educacionais, esportiva, parques, atividade de segurança e bombeiro, empresas concessionárias públicas, e, complexo comercial de incentivo turístico.			

<b>ZONA INDUSTRIAL, NAVAL, PORTUÁRIA, TURÍSTICA E EXTRATIVISTA MINERAL (ZINPE) *(2)</b>			
<b>USOS</b>			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H) *(1)	-	-	Todas as demais -
Comercial e Serviços (C)	-	-	
Equipamentos (E)	-	-	
Empreendimentos específicos (EP)	EP-2	-	
Industrial (I)	-	-	
Lazer (L)	-	-	
<b>OCUPAÇÃO</b>			
Terrenos específicos Manifestação do CONCIGUA, licenciamento junto ao IAT (Instituto Agua e Terra).			
*(1) área designada para atuação aduaneira internacional, estacionamento de veículos de carga e de passeio.			
*(2) Permitido empreendimento público e privados de turismo e lazer ou ambiental; extração, depósito e comercialização de areia e pedra; Fabricação e comercialização de embarcação naval; usina e artefatos de concreto;			



\* (3) os Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) / Relatório de Impacto de Vizinhança –RIV e ou EIA, serão analisados caso a caso, de acordo com o empreendimento a ser instalado.

### ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS

	Permitido	Proibido
Habitacional (H)	-	Todos os demais
Comercial e Serviços (C)	-	
Equipamentos (E)	-	
Industrial (I)	-	
Lazer (L)	-	
Empreendimentos públicos em geral	Permitido todos	-
<p>Manifestação do CONCIQUA, licenciamento junto ao IAT (Instituto Água e Terra), mediante a EIA/RIMA, EIV/RIVe licenciamento.</p> <p>* (1) área ocupada pelo Exército Brasileiro;</p> <p>* (2) área com vegetação grande porte e preservação ambiental.</p> <p>* (3) Permitido empreendimento públicos municipais, estaduais e federais, atendendo a legislação</p>		

### ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (ZPP)

USOS			
	Permitido	Permissível	Proibido
Habitacional (H)	-	Todos os demais	
Comercial e Serviços (C)	-		
Equipamentos (E)	-		
Industrial (I)	-		
Lazer (L)	L		
OCUPAÇÃO			
Terrenos específicos			
Aprovação e anuência do CONCIQUA e IAT, mediante a EIA/RIMA, EIV/RIV e licenciamento.			

### ZONA LINHAS DE TRANSMISSÃO (ZLT) \*(1)

USOS	
	Proibido
Habitacional (H)	Todos os demais
Comercial e Serviços (C)	
Equipamentos (E)	
Industrial (I)	
Lazer (L)	
OCUPAÇÃO	
Terrenos específicos	
*(1) permitido exclusivamente obras de infraestrutura pública.	



### ANEXO III – QUADRO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO

TIPOLOGIA	NÚMERO DE VAGAS	OBSERVAÇÕES
Residência Unifamiliar	1 vaga	-
Residência Geminada	1 vaga para cada unidade residencial	-
Residência multifamiliares, em série, coletiva *(3)	1 vaga para cada 100 m <sup>2</sup> de área privativa ou 1 vaga por unidade residencial	-
Prestação de serviços de saúde *(6)	1 vaga para cada 120 m <sup>2</sup> de área construída	Dispensado para edificações térreas de até 120 m <sup>2</sup>
Supermercado e similares *(6)	1 vaga para cada 80 m <sup>2</sup> de área de comercialização	Independente da área de estacionamento para serviço carga e descarga, manobra e estacionamento de veículos de grande porte.
Comércio atacadista *(6)	- 1 vaga veículo de passeio a cada 50 m <sup>2</sup> de área construída. - 1 vaga a cada 500 m <sup>2</sup> de área construída para vagas de carga de descarga.	Independente da área reservada para carga e descarga, manobra e estacionamento de veículos de grande porte.
Empresa de transporte *(6)	- Edificação destinada a Escritório: 1 vaga a cada 50 m <sup>2</sup> de área construída. - 1 vaga a cada 100 m <sup>2</sup> de área construída, para caminhões	Independente da área reservada para carga e descarga, manobra e estacionamento de veículos de grande porte.
Empresa de transporte e transbordo *(6)	- Edificação destinada a Escritório 1 vaga a cada 50 m <sup>2</sup> de área construída. - 1 vaga a cada 100 m <sup>2</sup> de área construída, para caminhões	Pátio de Cargas e Descargas de acordo com a demanda.
Comércio varejista e serviço de pequeno e médio porte (até 250m <sup>2</sup> )	Facultado	-
Comércio varejista de grande porte (de 251 a 800m <sup>2</sup> )	1 vaga para cada 250 m <sup>2</sup> de área de comercialização	-
Comércio varejista de grande porte (acima de 801m <sup>2</sup> )	1 vaga para cada 80m <sup>2</sup> de área de comercialização + vaga de carga e descarga.	Pátio de Cargas e Descargas de: Até 2.000m <sup>2</sup> de área construída: mínimo de 150m <sup>2</sup> de área de pátio; Acima de 2.000m <sup>2</sup> de área construída: acresce 100m <sup>2</sup> para cada 1.000 m <sup>2</sup> de área construída excedente.
Comércio e Serviço específico (Posto de combustível, gás e inflamáveis)	1 vaga a cada 100 m <sup>2</sup> que exceder 150 m <sup>2</sup> de área construída.	Dispensado para o cálculo a área de pátio.



TIPOLOGIA	NÚMERO DE VAGAS	OBSERVAÇÕES
Restaurantes e congêneres	1 vaga para cada 20 m <sup>2</sup> área de comercialização	-
Edificações reservadas para teatros, cultos e cinemas	1 vaga para cada 20 m <sup>2</sup> de área construída	-
Estabelecimentos de ensino e congêneres	1 vaga para cada 25 m <sup>2</sup> construídos	-
Hotéis	1 vaga para 2 unidades de alojamento	-
Pensões	1 vaga para 2 unidades de alojamento.	Dispensado para edificações de até 200 m <sup>2</sup>
Motéis	1 vaga para cada unidade de hospedagem	-
Instituições bancárias	1 vaga para cada 120 m <sup>2</sup> de área construída	-
Oficina mecânica e funilaria	1 vaga para cada 50 m <sup>2</sup> que exceder 100 m <sup>2</sup> de área construída	Proibido o estacionamento de veículos em vias públicas para fins de reparos mecânico e/ou funilaria.
Escritórios	1 vaga para cada 60 m <sup>2</sup> de área construída, exceto área comum	-
Atividades esportivas e estádio	1 vaga a cada 120 m <sup>2</sup> de área construída	-
Indústrias	1 vaga a cada 200 m <sup>2</sup> + 1 vaga a cada 300 m <sup>2</sup> de área construída para caminhões	-

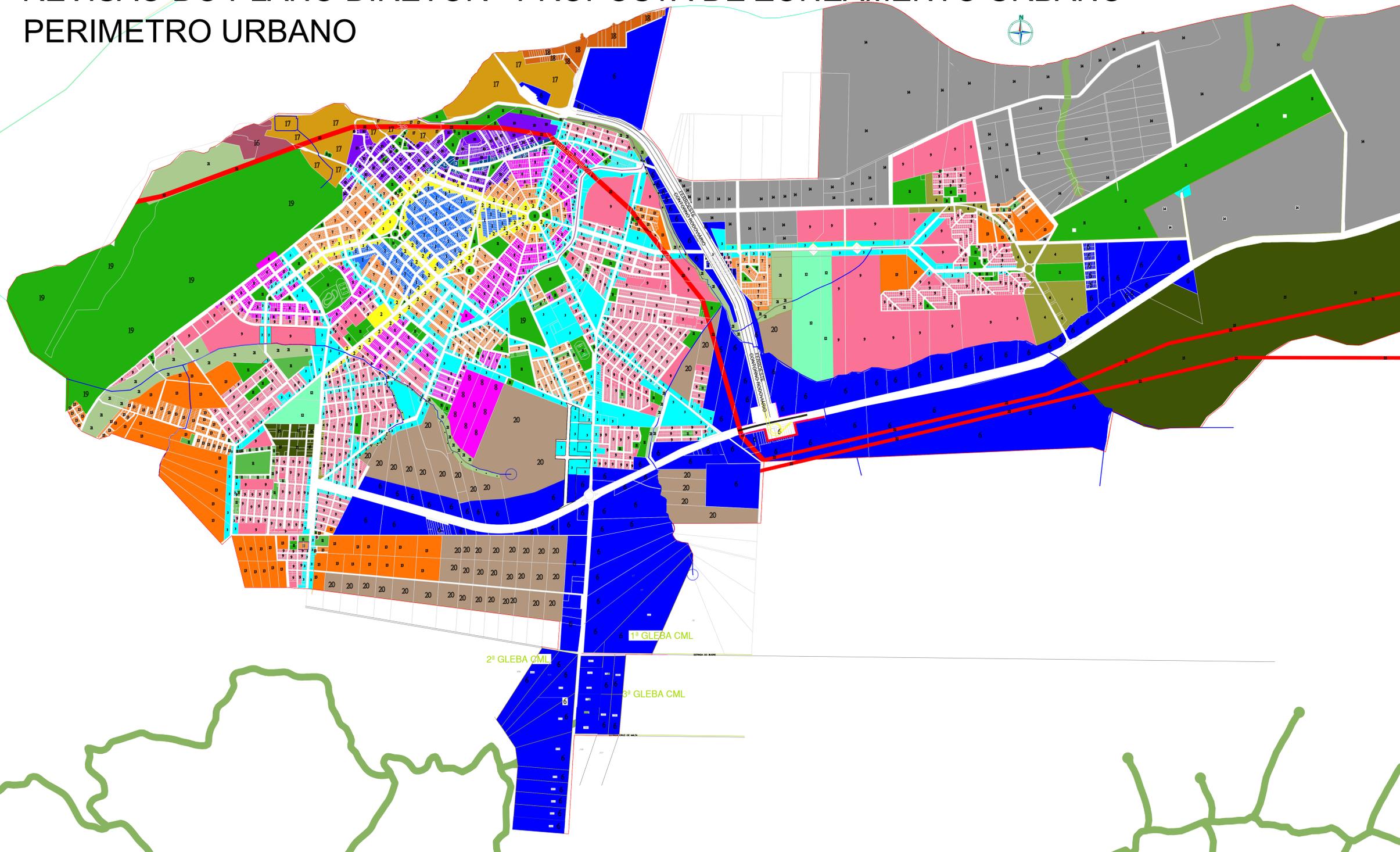
Notas:

- (1) No cálculo do número de vagas, não serão computadas as vagas públicas, fora dos limites do lote.
- (2) Quando da exigência ou existência de estacionamento, obrigatoriamente deverá possuir uma vaga para PCD – pessoas com deficiências, e outra para idosos. Quando de número maior de estacionamento, deverá atender ao percentual mínimo de 2% (dois por cento) para PCD e 5% (cinco por cento) para idosos.
- (3) Para edificações multifamiliares, com acesso único ao lote, para as unidades menores que 30 m<sup>2</sup> (trinta) m<sup>2</sup> será permitida a cada duas unidades uma vaga de estacionamento.
- (4) Nas demarcações de estacionamento comercial, permite-se que 30% (trinta por cento) sejam destinados a motocicletas automotoras, sem prejuízos a quantidade mínima de estacionamento para PCD e para idosos.
- (5) Projetar a edificação em conformidade com a legislação vigente é atribuição do profissional técnico devidamente habilitado e inscrito no conselho de classe, sendo sua inteira responsabilidade projetar o(s) espaço(s) que atendam a qualidade de vida, o bem-estar, a salubridade do ambiente, não sendo a incumbência do município por ocasião da análise do projeto a sua verificação.
- (6) Nas demarcações de estacionamento comercial e prestadores de serviço de saúde, estas deverão estar localizadas fora do salão principal (edificação destinadas a comercio, atendimento, consultórios e ou deposito), em ambiente coberto ou não, de livre acesso em horário comercial, devendo estar situado dentro do lote edificado.



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR - PROPOSTA DE ZONEAMENTO URBANO

## PERIMETRO URBANO



### LEGENDA

1	ZCS1 - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 1
2	ZCS2 - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 2
3	ZCS3 - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 3
4	ZCS4 - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 4
5	ZCS5 - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS 5
6	ZIR - ZONA DE INTEGRAÇÃO REGIONAL
7	ZOP1 - ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 1
8	ZOP2 - ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 2
9	ZOP3 - ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 3
10	ZOP4 - ZONA DE OCUPAÇÃO PRIORITÁRIA 4
11	ZPE - ZONA DE PROJETOS ESPECIAIS
12	ZE - ZONA ESPECIAL
13	ZEIS - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL
14	ZEM - ZONA ESPECIAL MULTIMODAL
15	ZIND - ZONA INDUSTRIAL
16	ZIP - ZONA INDUSTRIAL PORTUÁRIA
17	ZSTAP - ZONA SÓCIO-TURÍSTICO-AMBIENTAL PORTUÁRIA
18	ZINPTM - ZONA INDUSTRIAL NAVAL PORTUÁRIA, TURÍSTICO E EXTRATIVISMO MINERAL
19	ZI - ZONA INSTITUCIONAL
20	ZEU - ZONA DE EXPANSÃO URBANA
21	APP - ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - NASCENTES / RPPN - RESERVA PARTICULA PATRIMÔNIO NATURAL
22	ZLT - ZONA DA ÁREA DA LINHA DE TRANSMISSÃO
23	ZCL - ZONA DE CHACARAS DE LAZER
	CÓRREGOS NA ÁREA URBANA - LEITOS NATURAIS E/OU COM ALARGAMENTO DE LEITO
	CANAL ARTIFICIAL DE ESCOAMENTO DE ÁGUAS PUVIAIS E DE CÓRREGOS EM ÁREA URBANA

MUNICÍPIO DE GUAÍRA

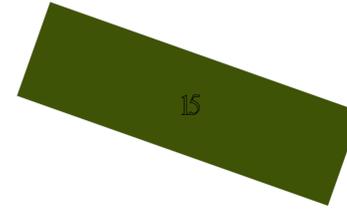
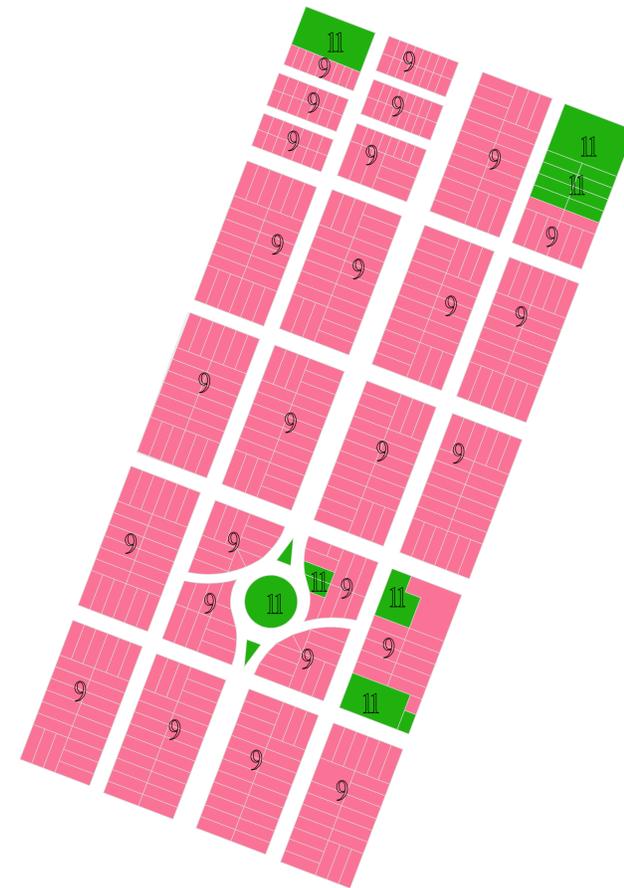
Secretaria Municipal de Planejamento  
GESTÃO 2021/2024 - PREFEITO HERALDO TRENTO  
VICE PREFEITO - GILIADE GABRIEL OSTI



SEDE ADMINISTRATIVA DO  
MUNICÍPIO DE GUAÍRA



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR PROPOSTA DE ZONEAMENTO URBANO PERIMETRO URBANO



**MUNICIPIO DE GUAÍRA**

Secretaria Municipal de Planejamento  
GESTÃO 2021/2024 - PREFEITO HERALDO TRENTO  
VICE PREFEITO - GILIADE GABRIEL OSTI



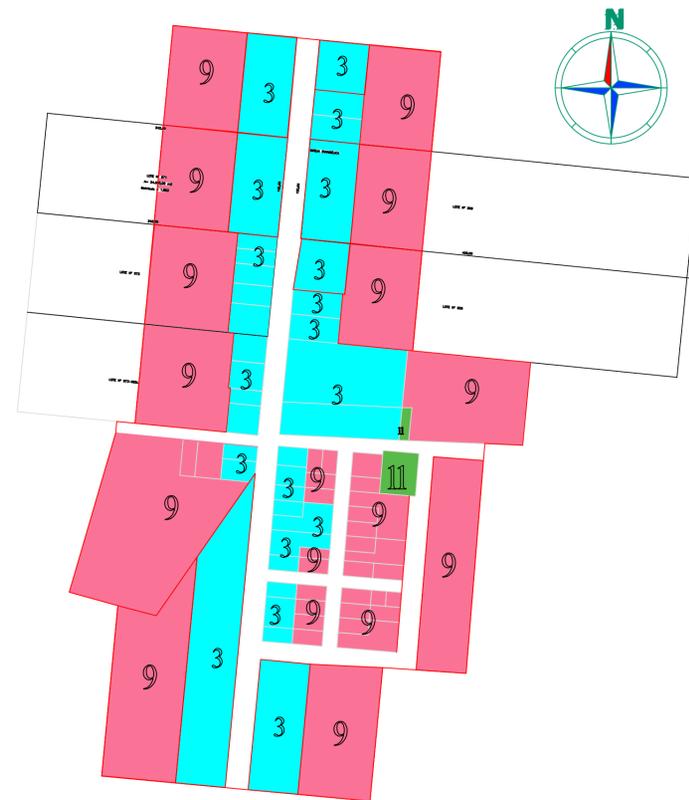
**COMUNIDADE RURAL DE**

**BELA VISTA DO OESTE**

**MUNICIPIO DE GUAÍRA**



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR PROPOSTA DE ZONEAMENTO URBANO PERIMETRO URBANO



**MUNICIPIO DE GUAÍRA**

Secretaria Municipal de Planejamento  
GESTÃO 2021/2024 - PREFEITO HERALDO TRENTO  
VICE PREFEITO - GILIADE GABRIEL OSTI



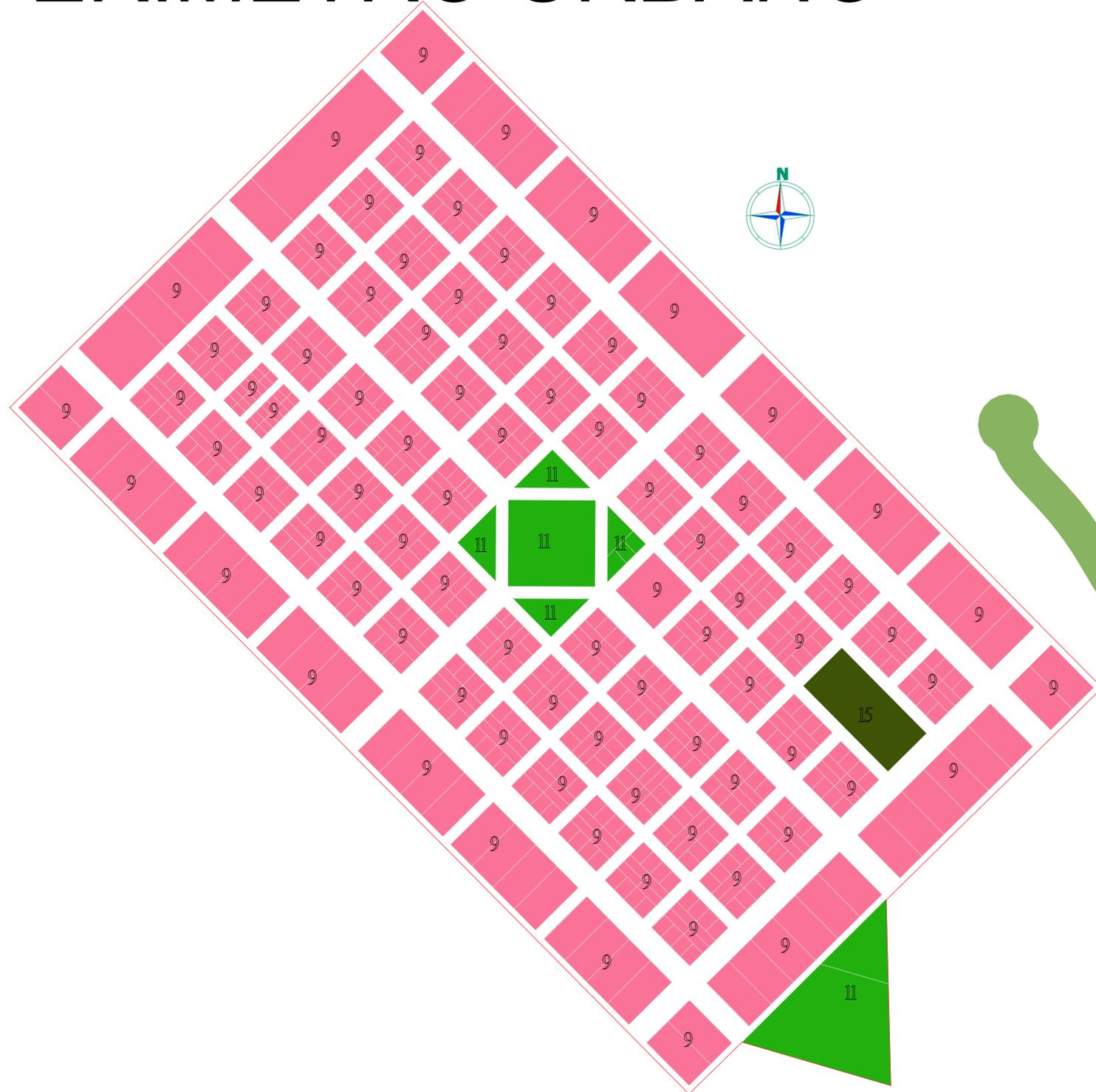
**COMUNIDADE RURAL DE**

**CRUZEIRINHO**

**MUNICIPIO DE GUAÍRA**



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR PROPOSTA DE ZONEAMENTO URBANO PERIMETRO URBANO



**MUNICIPIO DE GUAÍRA**

Secretaria Municipal de Planejamento  
GESTÃO 2021/2024 - PREFEITO HERALDO TRENTO  
VICE PREFEITO - GILADE GABRIEL OSTI



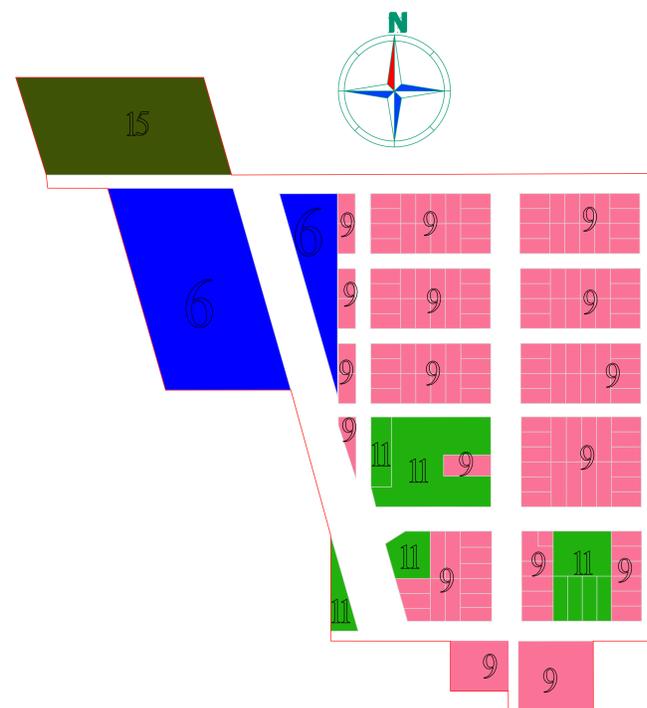
**DISTRITO ADMINISTRATIVO**

**DR. OLIVEIRA CASTRO**

**MUNICIPIO DE GUAÍRA**



# REVISÃO DO PLANO DIRETOR PROPOSTA DE ZONEAMENTO URBANO PERIMETRO URBANO



**MUNICIPIO DE GUAÍRA**

Secretaria Municipal de Planejamento  
GESTÃO 2021/2024 - PREFEITO HERALDO TRENTO  
VICE PREFEITO - GILIADE GABRIEL OSTI



**COMUNIDADE RURAL DE**

**MARACAJU DOS GAUCHOS**

**MUNICIPIO DE GUAÍRA**