PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA
ESTADO DO PARANÁ

Publicado D.O.E.Dr. edição n.º 1.670 de 30 / 11 / 83, pág. 38

Helena Kiyoko Ohashi Murata
ASSISTENTE ADM. DA SECRETARIA

LEI Nº 728

DATA: 25.11.83

SÚMULA: aprova a nova lei de zoneamento e uso do solo do Município de Guaíra, revogando a lei nº 657, de 11.12.80

A CÂMARA MUNICIPAL DE GUAÍRA, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DAS DEFINIÇÕES

Art. 1º. Zoneamento, para fins desta lei, é a divisão do Município em áreas, zonas e setores, com usos e ocupações diferentes, visando ordenar o crescimento da cidade e proteger os interesses da coletividade, assegurando condições mínimas de habitabilidade e do uso racional do solo.

Art. 2º. Uso e a ocupação do solo, para efeito desta lei, são os relacionamentos das diversas atividades e formas de ocupação para uma determinada zona, na forma que dispuser o respectivo regulamento.

CAPÍTULO II

DO ZONEAMENTO

Art. 3º. Para efeito de aplicação da presente lei, sem prejúizo da divisão distrital, fica o território municipal dividido nas seguintes áreas:

I - Área Urbana
II - Área de Expansão Urbana
III - Área Rural

§ 1º. Entende-se como Área Urbana o espaço contínuo que engloba áreas efetivamente ocupadas para fins urbanos e loteamentos não ocupados, além de áreas ainda não parceladas nele inseridas.

§ 2º. Entende-se como Área de Expansão Urbana o espaço contíguo à Área Urbana, com pouca ou nenhuma ocupação, para onde se queira induzir uma ocupação de forma ordenada de modo a atender à futura expansão da Área Urbana.

§ 3º. Entende-se por Área Rural o restante do Município não destinado a fins urbanos onde são desenvolvidas, presominantemente, atividades

...

atividades rurais.

Art. 4º. A Área Urbana da Cidade de Guaíra, conforme mapa de zoneamento e uso do solo anexo, rubricado pelo Prefeito Municipal e parte integrante desta lei, fica sub-dividida nas seguintes zonas para efeitos de uso, ocupação e parcelamento do solo:

I - Zona Central de Alta densidade ZC-1

II - Zona preferencialmente comercial de alta densidade ZC-2

III - Zona preferencialmente residencial de alta densidade ZC-4

IV - Zona preferencialmente residencial de média densidade - A ZR-3

V - Zona preferencialmente residencial de média densidade - B ZR-2

VI - Zona preferencialmente residencial de baixa densidade ZR-1

VII - Zona de Serviço - Um ZS-1

VIII - Zona de Serviço - Dois ZS-2

IX - Zona Industrial ZI

X - Zona de Preservação Ecológica ZPE

XI - Setores Especiais
- . Desportivos
- . Institucionais
- . Fundos de Vale
- . Áreas verdes
- . Área de Recreação e Lazer
- . Núcleos residenciais
- . Centros de comércio local
- . Portuárias
- . Das vias coletoras
- . Das vias de integração
- . Das vias de contorno

§ 1º. Os lotes com testadas voltadas para vias limite de zona podem obedecer os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da zona limítrofe, exceto quando esta se tratar da zona comercial um ZC-1, até uma profundidade máxima de 50m (cinqüenta metros).

...

§ 2º. Os setores especiais poderão ser ampliados em número e regulamentados, sempre que necessário, através de decreto.

CAPÍTULO III

DOS CRITÉRIOS PARA USO DO SOLO

Art. 5º. Os critérios de parcelamento, uso e ocupação do solo nas diversas zonas são os contidos nas tabelas I, II e III, partes integrantes desta lei e rubricadas pelo Prefeito Municipal e Diretor do Departamento de Obras e Urbanismo.

Art. 6º. De acordo com a zona em que se localizam as edificações nos lotes deverão ocupar área e espaço segundo os seguintes parâmetros de ocupação:

I - Taxa de ocupação máxima;

II - Coeficiente de aproveitamento do lote;

III - Altura máxima (gabarito);

IV - Afastamento frontais, laterais e de fundos.

Art. 7º. A permissão para localização de qualquer atividade considerada como perigosa, incômoda ou nociva, dependerá, além das especificações exigidas para cada caso, aprovação pela Prefeitura Municipal, de projeto detalhado das instalações para depuração dos resíduos ou efluentes líquidos ou gasosos, bem como dos demais equipamentos de prevenção e seguranças, conforme cada caso, devendo estar acompanhado de parecer técnico do órgão responsável a nível estadual ou federal.

CAPÍTULO IV

DAS CLASSIFICAÇÕES DOS USOS E ATIVIDADES

Art. 8º. Quanto ao grau de adequação, os usos e atividades em cada zona serão classificados como permitidos, tolerados, permissíveis e proibidos, de acordo com o estabelecido nas tabelas I e II anexas e integrantes desta lei.

§ 1º. Entende-se como uso permitido o uso predominante na zona ou que, mesmo não o sendo, sua presença não prejudica o uso predominante.

...

§ 2º. Entende-se como uso tolerado aquele que é admitido em zonas onde são permitidos outros usos que lhe são prejudiciais ou incômodos.

§ 3º. Entende-se como uso permissível aquele cujo grau de adequação à zona depende de parecer favorável da Comissão Especial de Urbanismo, tendo em vista a preservação do conforto e tranquilidade da população, podendo ainda ter sua implantação limitada por normas baixadas pela Prefeitura Municipal.

§ 4º. Entende-se como uso proibido aquele que não é compatível com a zona correspondente e não terá licença para ali se estabelecer, sendo admitido desde que tenha existência regular anterior à publicação desta lei.

Art. 9º. Quanto à natureza, os usos e atividades podem ser classificados em: incômodos, nocivos e perigosos.

§ 1º. Usos incômodos são aqueles que possam produzir ruídos, trepidações, gases, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego que venham a perturbar a vizinhança.

§ 2º. Usos nocivos são aqueles que implicam na manipulação de ingredientes, matérias-primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos ou gasosos possam poluir a atmosfera e os cursos d'água.

§ 3º. Usos perigosos são aqueles que possam dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, poeiras, exalações e detritos danosos à saúde ou que, eventualmente, possam por em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas.

Art. 10. Quanto às atividades e para efeito da presente lei, os usos são definidos e classificados em:

I - Residencial;
II - Comercial e serviços;
III - Industrial
IV - Misto
V - Agrícola e Criação Animal

Art. 11. O uso residencial compreende:

I - residencial unifamiliar - uso residencial em edificação destinada à habitação de uma única família.

...

II - residencial multifamiliar horizontal - uso residencial em edificação ou edificações destinadas à habitação de várias famílias em unidades isoladas e agrupadas horizontalmente em um só lote, tais como: vilas, casas geminadas e condomínios horizontais;

III - residencial multifamiliar vertical - uso residencial em edificação de mais de um pavimento destinada à habitação de várias famílias em unidades isoladas, ocupando um só lote.

Art. 12. Comércio e serviços são definidos, respectivamente, como "atividade pela qual fica definida uma relação de troca, visando um lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias" e "atividade, remunerada ou não, pela qual ficam caracterizados o préstimo de mão-de- obra ou assistência de ordem intelectual", sub-classificam-se hierarquicamente em:

I - Vicinais - atividade de comércio e serviços de pequeno porte, disseminadas no interior das zonas residenciais, de utilização imediata e cotidiana, com área construída até 60m² (sessenta metros quadrados), tais como: mercearia; leiteria; quitanda; açougue; peixaria; farmácia; endereços comerciais; referências fiscais; atividades profissionais não incômodas exercidas individualmente na própria residência.

II - De bairro - atividades de comércio e serviços de médio porte, de utilização intermitente e imediata destinada a atender a população de determinado bairro ou zona, com área construída não superior a 200 m² (duzentos metros quadrados), tais como:

a) Grupo A : confeitarias, bombonieres, tabacarias, armarinhos, bijuterias, joalherias, butiques, ateliês, galerias de arte, livrarias, papelarias, galerias de arte, livrarias, papelarias, antiquários, escritórios de profissionais liberais, de prestação de serviços, consultórios médicos, odontológicos e veterinários, alfaiatarias, barbearias, salão de beleza, saunas , sapatarias.

b) Grupo B : lojas de roupas, materiais domésticos e ferragens, panificadoras, restaurantes, cafés, lanchonetes, pastelarias, mercados, buates, venda de eletro-domésticos, móveis, materiais de construção, de veículos e acessórios, super -

...

supermercados, escritórios de profissionais liberais, de prestação de serviços, laboratórios de análises clínicas, radiológicos e fotográficos, agências bancárias, agência de turismo, oficinas de eletrodomésticos, manufaturas e artesanatos, oficinas mecânicas e borracharias, loterias, agências de rádio, pensões, entidades financeiras.

III - Setoriais: atividades de comércio e serviços classificados como "de bairro com área construída superior a 200 m² (duzentos metros quadrados) além de atividades de grande porte, destinadas a atender população em geral, centros comerciais, tipografias, clicherias, malharias, lavanderias, cinemas, sociedades recreativas.

IV - Gerais - atividades de comércio e serviços destinadas a atender a população em geral, as quais, por seu porte ou natureza exigem confinamento em áreas própria, tais como: impressoras, editoras, grandes oficinas, oficinas de lataria, comércio atacadista, armazéns gerais , depósitos, entrepostos, cooperativas, silos, graneleiros, cerâmicas, marmorarias, estações de rádio.

V - Específicos - atividades de comércio e serviços peculiares cuja adequação à vizinhança depende de série de fatores a serem analisados pela Comissão Especial de Urbanismo para cada caso, agrupadas em:

a. Grupo A - aquelas relacionadas à educação, como: estabelecimentos de ensino, creche, bibliotecas, cursos de línguas, músicas e artes; aquelas relacionadas à saúde e assistência como: posto de saúde, ambulatório, clínica, pronto socorro, hospitais, casas de saúde, sanatórios; estabelecimentos destinados a cultos religiosos; serviço público federal, Estadual e Municipal; estabelecimentos espaços ou instalações destinados à recreação e ao lazer como cinema, clube social ou esportivo, circo, teatro, campos desportivos, parques de diversões; além de postos de abastecimento de combustível, lava rápido, estacionamentos.

b. Grupo B - transportadoras, postos de gás, albergues, depósitos de inflamáveis, camping, motéis, pe-

...

pedreiras, areiais, extração de argila e demais atividades não previstas nesta legislação.

Art. 13. O uso industrial é definido como "atividade pela qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos" e, em se tratando de estabelecimentos, compreende:

a - indústria de pequeno porte-manufaturas e indústrias instaladas em edificações de até 100 m² (cem metros quadrados).

b - indústria de médio porte-indústrias instaladas em terreno de até 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

c - indústria de grande porte-indústrias instaladas em terrenos com mais de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 14. O uso misto é aquele em que atividades de natureza distintas se desenvolvem em uma única edificação ou em edificações situadas em um mesmo lote ou conjunto de lotes, tais como: residência e comércio, comércio e indústria e outras combinações.

§ 1º. Quando houver ocorrência do uso residencial junto a outros usos, a parte da área destinada ao referido uso deverá ser isolada e ter acesso independente dos demais.

§ 2º. Quando houver ocorrência de uso residencial junto ao comercial e de serviços, devem ser observados os padrões fixados nesta lei para as categorias de uso comercial e de serviços.

§ 3º. Quando houver ocorrência de uso industrial, devem ser observados os padrões fixados nesta lei para as categorias de uso industrial.

Art. 15. Agricultura e criação animal, é definido como"atividade pela qual se utiliza a fertilidade do solo para a produção de plantas ou animais, para a necessidade do próprio agricultor ou com vistas ao mercado" e abrange: agricultura, criação animal e extração vegetal.

Art. 16. Qualquer atividade que venha a se instalar no Município e possa ser causadora de poluição, de acordo com o art. 4º da Lei Estadual nº 7.109 de 17.01.79 e art. 4º do Regulamento a que se refere o Decreto-lei Estadual nº 857, de 18.07.79, fica obrigada a, sob pena de responsabilidade, enquadrar-se no sistema de licenciamento da Superintendência dos Recursos Hídricos e Meio Ambiente - SUREHMA.

...

§ único. Independentemente do tipo de atividade a ser implantada, aquelas classificadas nesta lei como ""indústrias de grande porte" que quiserem se implantar no Município devem necessariamente, obter da Superintendência dos Recursos Hídricos e Meio-Ambiente - SUREHMA as licenças previstas no Sistema de Licenciamento referido neste artigo.

CAPÍTULO V

DAS ÁREAS DE EXPANSÃO URBANA E RURAL

Art. 17. Na área de expansão urbana, a Prefeitura Municipal não aprovará projetos de loteamentos para fins urbanos nem permitirá a instalação de qualquer atividade que não a agrícola e criação animal, se estes puderem prejudicar as diretrizes de ocupação propostas para a cidade ou contrariarem os interesses públicos.

§ único. São excessões ao disposto nete artigo, desde que previamente aprovados pela Comissão Especial de Urbanismo, os programashabitacionais de interesse social, comércio e serviços específicos e programa especial de urbanização, acompanhado de micro-zoneamento coerente com a estrutura urbana proposta para a cidade e no qual o responsável execute toda infra-estrutura e equipamentos necessários.

Art. 18. A Prefeitura Municipal, baseando-se em leis federais e estaduais, não aprovará projetos de parcelamento do solo para fins urbanos na Área Rural se estes contrariarem os interesses públicos.

§ Único. Em casos de desmembramento, o lote mínimo permitido será de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados).

Art. 19. As edificações ao longo das estradas federais,estaduais e municipais devem manter afastamento mínimo de 10m (dez metros) a contar dos limites das faixas de domínio previstas.

§ Único. Quando os limites das faixas de domínio não estiverem demarcados, o afastamento mínimo das edificações, com relação aos eixos das estradas existentes, deve ser de 45m (quarenta e cinco metros) para as estaduais e 25 (vinte e cinco metros) para as estradas municipais.

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

CAPÍTULO VI

DAS ÁREAS DE RECREAÇÃO E ESTACIONAMENTO

Art. 20. Em todo o edifício ou conjunto residencial com quatro (4) ou mais unidades, será exigida uma área de recreação equipada, a qual deverá obedecer aos seguintes requisitos mínimos.

a) - Quota mínima de 6,00 (seis) metros quadrados por unidade de moradia;

b) - Localização em área sempre isoladas e contínuas, sobre terraços ou ainda no térreo, desde que protegidos de ruas e locais de acesso de veículos.

Art. 21. As áreas destinadas à recreação nos termos do artigo anterior, não serão computados como área construída, e, em nenhuma hipótese, poderão receber outra finalidade.

Art. 22. Em todo o edifício de habitação coletiva ou comercial, serão obrigatórias áreas de estacionamento interno para veículos, em proporção compatível com o porte e o uso da edificação, exceto nas ruas de pedestre, conforme alíneas abaixo.

a) - Para edificações de comércio e serviços vicinais:dispensados de estacionamento;

b) - Para edifício de habitação coletiva: uma vaga por 150 m² de construção e até 3 (três) vagas por unidade de moradia.

c) - Para edifícios de escritórios: uma vaga por 120 m² de construção.

d) - Para restaurantes e similares: uma vaga por 25m² de construção considerada apenas a área destinada a sala de refeições.

e) - Para panificadoras: uma vaga por 25m² de construção.

f) - Para supermercados, shopping centers e similares:uma vaga por 25 m² de construção.

14

g) - Casas de espetáculo, cultos ou associações religiosas ou recreativas: uma vaga por 25 m² de construção da área nave ou da área destinada a platéia.

h) - Oficina Mecânica: uma vaga por 25 m² de construção.

i) - Hotéis: uma vaga a cada três unidades de alojamento.

...

j) - Atividades denominadas de comércio e serviços gerais: haverá área de uma vaga por 25 m² de construção.

l) - Hospitais: uma vaga por 50 m² da área destinada a internamento e exames.

§ 1º. Para efeito de aplicação desta lei, a área de cada vaga deve ser calculada em 20 m², incluindo-se as áreas reservadas a estacionamento e aquelas destinadas a circulação interna dos veículos.

§ 2º. Os casos previstos nos ítens d, g, j, e l, serão analisados em conjunto, pelo Departamento de Obras e Urbanismo e pela Comissão Especial de Urbanismo, que proporão ao Prefeito a solução do problema.

§ 3º. Nos casos omissos ou que envolvam unidades industriais, comerciais e de prestação de serviços polarizadoras de veículos, deverão ser exigidas áreas de estacionamento condizentes com suas funções específicas, à critério da Comissão Especial de Urbanismo independentemente do que dispõe a legislação sobre taxas de ocupação.

Art. 23. Serão considerados edifícios-garagem aqueles que destinem para tal fim 50% (cinqüenta por cento) ou mais de sua área construída total.

§ 1º. Para efeitos de ocupação do solo, os edifícios-garagem obedecerão aos parâmetros estabelecidos para as demais edificações na zona ou setor a que pertencerem.

§ 2º. Não haverá compensação de área para pavimentos destinados a estacionamento.

Art. 24. As áreas para estacionamento, quando localizadas no sub-solo, não serão computadas na área máxima edificável e devem obedecer também aos recuos regulamentares.

§ Único. Para efeito de aplicação deste artigo, fica definida como área de sub-solo aquela abaixo da cota mínima do terreno, sendo esta a menor cota do passeio em relação ao terreno.

CAPÍTULO VII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 25. O Poder Executivo Municipal concederá benefícios aos proprietários de terrenos que contribuirem para a preservação do

meio ambiente, notadamente quanto a:

I - Proteção hídrica do solo e atmosférica; e

II - Preservação da flora e fauna.

§ único. Os benefícios de que trata o "caput" do artigo serão regulamentados posteriormente pelo Executivo podendo o Prefeito conforme o caso, conceder isenções do IPTU.

Art. 26. No caso de edifícios de apartamentos ou comerciais, a projeção do pavimento tipo sobre a laje de cobertura do segundo pavimento (sobreloja) não será computada na área máxima edificável desde que, simultaneamente:

a) - a transição seja em pilotis e contenha, no máximo, caixas de escada, elevadores e casa dezzelador de até 45 m².

b) - a área excedente da projeção, que não poderá ser coberta, se constitua num terraço com uma das seguintes finalidades:

. jardins, áreas de recreação, áreas sociais comuns quando os pavimentos tipo forem residenciais;

. locais de estar e restaurantes ao ar livre quando os pavimentos tipo forem comerciais.

Art. 27. Os projetos de parcelamento do solo e de edificações de programas de habitação de interesse social receberão tratamento específico por parte da Prefeitura Municipal, que fixará para cada caso as exigências urbanísticas necessárias, ouvida a Comissão Especial de Urbanismo.

Art. 28. Os perímetros das Áreas de Expansão Urbana demarcados no mapa integrante desta lei, respeitadas asdelimitações ali contidas, deverão ser descritos em decreto do Executivo Municipal, em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias a partir da vigência da presente lei.

Art. 29. Serão mantidos os usos das atuais edificações e as características dos lotes de terreno existentes, já licenciados ou aprovados pelo Município, desde que registrados em cartório de Registro de Imóveis da comarca, vedando-se as alterações que se revelarem incompatíveis com as disposições desta lei e de seus respectivos regulamentos.

Art. 30. Os projetos cujos alvarás de construção foram expedidos no regime da legislação anterior, terãoo prazo de 3 (três) meses

...

para terem iniciadas as obras, caso contrário, caducará a licença expedida, devendo ser apresentado à Prefeitura Municipal novo projeto obedecendo às normas desta lei e respectivos regulamentos.

§ Único. Em caso de absoluta necessidade, a critério do Executivo poderão ser prorrogados por única vez, os alvarás de que trata o "caput" do artigo.

Art. 31. Os alvarás de funcionamento comercial, de prestação de serviços ou industrial, serão concedidos sempre em caráter experimental com prazo determinado ou, no máximo, à título precário.

§ Único. Os alvarás de funcionamento a que se refere o presente artigo poderão ser cassados a qualquer título, desde que o uso demonstre reais inconvenientes, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte da Prefeitura Municipal.

Art. 32. A transferência ou modificação de alvarás de estabelecimento comercial, de prestação de serviços ou industrial já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se:

a) - houver apenas modificação da razão social da empresa;

b) - o novo ramo de atividade não contrariar expressamente as disposições desta lei e de seus regulamentos, e

c) - não ofender os direitos da vizinhança e outros interesses da coletividade.

§ Único. Pelo Prefeito quando houver reciclagem de uso e for de interesse do Município.

Art. 33. Reformas, alterações ou mudanças de uso, somente serão liberados quando se enquadrarem nos dispositivos previstos por esta lei, ressalvando o contido no parágrafo único do artigo 31 desta lei.

Art. 34. As dimensões mínimas de lotes de que trata a tabela II do art. 5º será aplicada nos novos parcelamentos do solo (loteamentos e subdivisões).

§ Único. Quando o lote for de esquina deverá ser considerado com várias frentes, tornando-se obrigatório o recuo frontal de todas e, quando estes limitarem a ocupação a uma taxa menor que o máximo permitido, será permitido a redução do recuo frontal à critério da Comissão Especial de Urbanismo que analisará cada caso. Considerando-se o sistema viário proposto para a cidade e os principais fluxos, a taxa de ocupação permitida pa

...

para a zona e os afastamentos das edificações próximas com relação as testadas das quadras.

Art. 35. Em qualquer zona, as edificações destinadas a atividades de comércio e serviços em geral poderão ser dispensadas da exigência de afastamentos frontais nas testadas de lotes voltados para vias com mais de 35 m (trinta e cinco metros) de largura, respeitando-se as as disposições vigentes sobre o uso do solo.

Art. 36. Em todas as zonas e setores especiais, ficam proibidos todos os tipos de parcelamento do solo, bem como construções, modificações e ampliações de edifivações quando o terreno apresentar as seguintes características:

I - Pendentes superiores a 25 %

II - Aterros feitos com matérias nocivas à saúde e

III - Áreas alagadiças sujeitas a inundações.

Art. 37. Os casos omissos serão decididos pelo Departamento de Obras e Urbanismo, ouvida a Assessoria Técnica.

Art. 38. A presente lei deverá ser regulamentada, no que for necessário, pelo Executivo Municipal, ficando revogadas a lei nº 657, de 11.12.80 e demais disposições em contrário.

Art. 39. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUAÍRA, EM 25 DE NOVEMBRO DE 1 983.

Kurt Walther Hasper,
Prefeito Municipal.