



## SUMÁRIO

|   |   |
|---|---|
| CAPÍTULO I.....   | 2 |
| DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....                                 | 2 |
| CAPÍTULO II.....  | 3 |
| DO ZONEAMENTO.....  | 3 |
| CAPÍTULO VI.....  | 5 |
| DO MEIO AMBIENTE.....                                       | 5 |
| CAPÍTULO VII.....   | 6 |
| DAS DEFINIÇÕES.....   | 6 |
| CAPÍTULO III.....   | 7 |
| DOS ALVARÁS.....  | 7 |
| CAPÍTULO IV.....  | 8 |
| DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO..... | 8 |
| CAPÍTULO VII.....   | 9 |
| DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....                                 | 9 |



# Prefeitura Municipal de **GUARAQUEÇABA**

Lei nº. 016/09

**SÚMULA: Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo Urbano do Município de Guaraqueçaba e dá outras providências.**

A **CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAQUEÇABA**, Estado do Paraná, **APROVOU**, e eu, **Riad Said Zahoui**, Prefeito Municipal de Guaraqueçaba, **SANCIONO** a seguinte Lei:

## **CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 1º** - Esta lei dispõe sobre a divisão das áreas urbanas em zonas e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo, com o objetivo de orientar e ordenar a ocupação no Município de Guaraqueçaba.

**Art. 2º** - O Zoneamento do Uso e da Ocupação do Solo Urbano do Município de Guaraqueçaba será regido pelos dispositivos desta Lei e de seus anexos integrantes.

**Art. 3º** - Zoneamento é a divisão do território do Município em zonas, visando conferir, a cada uma delas região, usos e adensamentos diferenciados, em função do sistema viário, da topografia e da infra-estrutura existente.

**Art. 4º** - O Zoneamento e os critérios de Uso e Ocupação do Solo atendem aos seguintes objetivos:

- I - propiciar meios que garantam qualidade de vida à população, em espaço urbano adequado e funcional, planejado de forma integrada com as políticas públicas;
- II - preservar a escala da cidade e de seus valores naturais, culturais e paisagísticos;
- III - compatibilizar as políticas de incentivos à preservação do Patrimônio Cultural, Paisagístico e Ambiental;
- IV - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o bem estar do cidadão e o cumprimento da função social da propriedade;
- V - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis e incentivar o adensamento das áreas já urbanizadas;
- VI - integrar o zoneamento, o uso e a ocupação do solo com o sistema viário e o meio ambiente;
- VII - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo urbano, como medida para assegurar a ótima gestão do bem público, a ampla oferta de serviços públicos e a conservação do meio ambiente;
- VIII - compatibilizar usos e atividades diferenciados, complementares entre si, levando em conta a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infra-estrutura.



# Prefeitura Municipal de GUARAQUEÇABA

**Art. 5º** - As disposições desta lei deverão ser observadas, obrigatoriamente, para:

- I - concessão de alvarás de construção;
- II - concessão de alvarás de localização de usos e atividades urbanas;
- III - execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - urbanização de áreas;
- V - parcelamento do solo.

**Art. 6º** - Ficam sujeitas às disposições da presente Lei e da legislação federal e estadual pertinente todas as atividades exercidas no solo urbano, em qualquer escala ou nível, de iniciativa pública ou particular.

## CAPÍTULO II DO ZONEAMENTO

**Art. 7º** - As áreas urbanas do Município de Guaraqueçaba, definidas pelos respectivos perímetros urbanos e conformadas pela carta de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, integrante desta Lei, ficam subdivididas em zonas, definidas e delimitadas de acordo com a fragilidade ambiental e o padrão de uso e de ocupação desejável para cada uma delas.

**Art. 8º** - Os usos do solo para aplicação dos dispositivos desta Lei, incluindo a classificação de usos admitidos nas diferentes zonas e setores urbanos e os parâmetros de ocupação do solo, estão especificados e relacionados nas tabelas do Anexo I e II, integrantes desta Lei.

**Art. 9º** - A delimitação das diversas zonas, além de descrita nos artigos seguintes, estão demonstrada no Anexo III e Anexo IV - mapas de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, integrantes do Plano Diretor do Município.

**Art. 10** - Os loteamentos de interesse social, quando promovidos por iniciativa pública ou privada, poderão ter o lote mínimo de 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), obedecidos os demais requisitos da legislação federal, estadual e municipal aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

**Art. 11** - Os usos permissíveis devem ser explorados sempre que não conflitem com os usos permitidos, para que o zoneamento não se torne estanque.

**Art. 12** - A Área Urbana da Sede de Guaraqueçaba e a Área Urbana de Tagaçaba ficam sujeitas às seguintes zonas:

- I - Zona de Interesse Turístico – ZIT;
- II - Zona de Comércio e Serviços – ZCS;
- III - Zona Residencial – ZR;
- IV - Zona residencial de Tagaçaba - ZRT
- V - Zona de Reurbanização do Costão – ZRC;
- VI - Zona de Expansão Urbana – ZEU
- VII - Zona da Preservação Permanente – ZPP;
- VIII - Área Verde Pública – AVP.



# Prefeitura Municipal de GUARAQUEÇABA

**Art. 13 - Zona de Interesse Turístico - ZIT:** esta área abrange a Praça Willian Michaud, a Rua Coronel João Izidoro, a Avenida Doutor Agrícola Fonseca, a Rua Tibicanga e o início da Avenida Ararapira, até o encontro com a Rua Ferreira Lopes.

Parágrafo único - São objetivos da Zona de Interesse Turístico – ZIT:

I - otimizar a infra-estrutura existente;

II – preservar as características histórica, arquitetônica, paisagística e ambiental destas áreas;

III – garantir um espaço destinado ao desenvolvimento das atividades turísticas de Guaraqueçaba.

**Art. 14 - Zona de Comércio e Serviços – ZCS:** incorpora os terrenos situados ao longo da Avenida Ararapira, numa profundidade de 40 m, iniciando à oeste, na Rua Ferreira Lopes, e finalizando à leste, no limite da Zona de Expansão Urbana.

Parágrafo único - São objetivos da Zona de Comércio e Serviços – ZCS:

I - otimizar a infra-estrutura existente, com a ocupação adequada dos parcelamentos e edificações.

II - priorizar o atendimento de novos empreendimentos.

**Art. 15 - Zona Residencial – ZR:** corresponde a duas áreas, sendo a primeira limitada pela curva de nível 10m, no sopé do Morro do Franco, pela PR 404 e pela Zona de Comércio e Serviços; e a segunda, definida pelos limites da Zona de Comércio e Serviços, da Zona de Interesse Turístico, da Zona de Área Verde Pública e da Zona de Expansão Urbana.

Parágrafo único - Os objetivos desta zona são:

I - ocupar vazios urbanos, otimizando a infra-estrutura existente;

II - garantir a continuidade do sistema viário e a qualidade de desenho urbano dos novos loteamentos;

III - garantir o direito à cidade à população marginalizada;

IV - garantir o predomínio do uso habitacional de média densidade;

V - permitir uma diversidade no parcelamento do solo.

**Art. 16 - Zona Residencial de Tagaçaba – ZRT:** corresponde a todo o perímetro urbano de Tagaçaba.

Parágrafo único – Os objetivos desta zona são:

I - garantir a continuidade do sistema viário e a qualidade de desenho urbano dos novos loteamentos;

II - garantir o predomínio do uso habitacional de baixa densidade;

III – reverter o processo de ocupação desordenado e irregular;

**Art. 17 - Zona de Reurbanização do Costão – ZRC:** Esta zona tem início após o terreno do Centro de Visitantes do IBAMA, limitando-se com a ZIT, e percorre toda a área ocupada ao longo do Costão do Morro do Franco, fazendo divisa a leste e a norte com a ZAVP.



# Prefeitura Municipal de GUARAQUEÇABA

**Parágrafo único** - Esta zona tem como objetivos:

I - reverter o processo de ocupação desordenada ao longo da encosta do Morro do Franco;

II - adequar os usos e as construções, reduzindo riscos ambientais e de perdas de vidas humanas;

III - aplicar mecanismos de compensação que minimizem os impactos da ocupação antrópica;

IV - garantir a ocupação de baixa densidade;

V – proteger a qualidade da paisagem da baía de Guaraqueçaba.

**Art. 18 - Zona de Expansão Urbana – ZEU:** localizada ao extremo leste do perímetro urbano.

Parágrafo único. Esta zona está destinada à futura expansão da ocupação urbana da sede, e somente poderá ser parcelada e ocupada, após a ZR atingir 85% (oitenta e cinco) do total da ocupação definido nesta lei.

**Art. 19 - Zona de Preservação Permanente – ZPP:** corresponde às áreas de mangue e de fundo de vale, ao longo dos rios e da baía localizados dentro do perímetro urbano, cujas dimensões devem respeitar as legislações pertinentes conforme especificado no art. 22.

**Art. 20 - Área Verde Pública – AVP:** corresponde a três áreas, a primeira compreende o Morro do Franco, destinada ao Parque Municipal de Quitambé; a segunda ao trecho da área fronteira à baía ao longo da Rua Doutor Agrícola Fonseca e Rua Tibicanga; e terceira está situada na margem norte do Rio Cerquinho, entre as Ruas Mário Ferreira Lopes, Celso Roberto Xavier e Antônio Inácio Natal.

**Parágrafo único** - Esta zona tem como objetivos:

I - proteger e ampliar a cobertura vegetal localizada no perímetro urbano;

II - incentivar e implantar áreas de lazer;

III - apoiar o desenvolvimento de programas de educação ambiental, proteção e reconstrução das estruturas ambientais;

IV - proibir o parcelamento do solo;

V - criar mecanismos de compensação que permitam proteger e ampliar a cobertura vegetal na área urbana;

VI – recuperar e manter a qualidade ambiental na área urbana;

VII – permitir a construção de equipamentos públicos.

## CAPÍTULO VI DO MEIO AMBIENTE

**Art. 21** - É dever da Prefeitura e da Câmara Municipal zelar pela proteção ambiental em todo o território do Município, de acordo com as disposições da Legislação Municipal e nos termos da legislação estadual e federal pertinente.

**Art. 22** - Para fins de proteção aos recursos hídricos do município e para preservação de áreas verdes, ficam definidas as faixas de drenagem, dos cursos d'água ou fundos de vale, exatamente nos termos do Código Florestal – Lei Federal nº 4.771/65.

§ 1º - A largura mínima das faixas de preservação dos cursos d'água, nas áreas urbanas, será de 15 (quinze) metros, contados para cada lado das margens;



# Prefeitura Municipal de GUARAQUEÇABA

§ 2º - A faixa de preservação das nascentes será de 50 (cinquenta) metros de raio, no seu entorno;

§ 3º - As faixas de preservação dos cursos d'água são consideradas áreas de preservação permanente e, portanto, não-edificáveis e não-impermeabilizáveis.

**Art. 23** - São proibidas a retificação e canalização, sem a prévia autorização, dos rios e córregos existentes no Município.

Parágrafo Único - As áreas a serem loteadas e aquelas que apresentarem cursos d'água ou fundos de vale, de qualquer porte, deverão obedecer às exigências da Prefeitura e dos órgãos competentes, os quais poderão requerer do proprietário, a execução de aterros, tubulações ou outras obras necessárias para a manutenção apropriada das faixas de drenagem.

**Art. 24** - Fica vedado, a qualquer pessoa, física ou jurídica, o lançamento de qualquer resíduo, direta ou indiretamente, nos cursos d'água, sem prévia autorização do órgão responsável.

**Art. 25** - Todas as florestas e demais formações vegetais de importância ao Município, reconhecidas de utilidade para as terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes e consideradas áreas de preservação permanente.

Parágrafo Único – As áreas de preservação permanente somente poderão acolher atividades destinadas à prática de recreação e lazer.

**Art. 26** - É vedado o corte, derrubada ou a prática de qualquer ação que possa provocar dano, alteração do desenvolvimento natural ou morte de árvores, em bem público ou em terreno particular.

§1º - Em caso de necessidade de poda, corte ou derrubada, é necessária a autorização do órgão municipal competente.

§2º - A autorização a que se refere o §1º não se aplica às árvores situadas em áreas de preservação permanente.

**Art. 27** - As áreas urbanas desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas, de acordo com o Programa de Arborização a ser elaborado.

## CAPÍTULO VII DAS DEFINIÇÕES

**Art. 28** - Para interpretação do disposto nesta Lei, considera-se, como território do município, a sua Área Urbana e a sua Área Rural.

§ 1º - É considerada Área Urbana a área contida dentro do Perímetro Urbano e considerada Área Rural as demais.

§ 2º - O perímetro urbano da sede do Município de Guaraqueçaba é definido em Lei própria e consta do Mapa de Zoneamento de Uso do Solo Urbano, integrante desta Lei, ficando revogadas definições anteriores.

§ 3º - O perímetro urbano de Tagaçaba é definido em Lei própria e consta do Mapa de Zoneamento de Uso do Solo Urbano.

§ 4º - A Área Rural está sujeita as determinações do Macrozoneamento Municipal, definido na Lei do Plano Diretor e Lei específica.



# Prefeitura Municipal de GUARAPUÇU

**Art. 29** - Considera-se Uso do Solo o tipo de utilização de parcelas do solo urbano, dentro de uma determinada zona, obedecendo às seguintes classificações:

I - Permitidos: usos adequados à zona, sem restrições, e que dependem apenas das licenças de construção e funcionamento;

II - Permissíveis: usos passíveis de serem admitidos nas zonas, desde que regulamentados pela Administração municipal, após consulta aos órgãos competentes, e desde que não contradigam ou interfiram nos usos previstos por esta Lei;

III - Tolerados: usos atuais, consolidados na vigência da legislação anterior, que são admitidos na presente lei;

IV - Proibidos: usos inadequados que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivos, perigosos, incômodos ou incompatíveis com as finalidades da zona correspondente.

**Art. 30** - Ocupação do Solo é a maneira como a edificação preenche o lote, em função das normas e índices urbanísticos incidentes sobre aquele, que são:

I - Dimensão do Lote ou Fração Mínima: área mínima do lote individual, quando do parcelamento de uma gleba, ou fração pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com a finalidade de obter as frações ideais a ela aplicáveis;

II - Taxa de Ocupação: percentual expresso pela relação entre a área de projeção ortogonal da edificação ou edificações e a área total do lote onde se pretende edificar;

III - Coeficiente de Aproveitamento: valor que deve ser multiplicado pela área do terreno para se obter a área máxima a construir;

IV - Recuos Frontais, Laterais e de Fundos: distância entre o limite extremo da edificação e cada uma das divisas do lote; os recuos frontais serão medidos a partir do alinhamento predial, sendo que os demais a partir de linhas paralelas às divisas do lote, salvo projeções de saliências em edificações, nos casos previstos em lei;

V - Altura da Edificação: é a dimensão vertical máxima da edificação, expressa em metros, quando medida de seu ponto mais alto até o nível do terreno, ou em número de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

VI - Taxa de Impermeabilização: percentual expresso pela relação entre a área ocupada pelas edificações - estacionamentos, acessos, quadras, piscinas -, ou seja, área impermeabilizada do lote, e a área total do lote.

Parágrafo Único – Para efeito do inc. IV, os lotes de esquina deverão observar o recuo frontal em ambas as frentes, inclusive no pavimento de subsolo, e ter a testada mínima acrescida na dimensão correspondente ao recuo mínimo frontal.

## CAPÍTULO III DOS ALVARÁS

**Art. 31** - A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra habitacional, comercial, de prestação de serviço ou industrial somente poderá ocorrer com observância das normas de uso e ocupação do solo urbano, estabelecidas nesta Lei.

Parágrafo Único - Os alvarás de construção expedidos anteriormente à vigência desta Lei serão respeitados enquanto vigerem, desde que a construção já tenha sido iniciada na data da publicação desta Lei.



# Prefeitura Municipal de **GUARAQUEÇABA**

**Art. 32** - Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, de prestação de serviço ou industriais, somente serão concedidos desde que observadas as normas estabelecidas nesta Lei, quanto ao Uso do Solo previsto para cada zona.

Parágrafo Único. Os alvarás constantes deste artigo serão concedidos sempre a título precário ou com prazo determinado, podendo ser cassados a qualquer título, sem direito a nenhuma espécie de indenização por parte do Município, caso ocorra descumprimento:

- a) das exigências do Alvará de Construção/Demolição;
- b) das exigências do Alvará de Localização e Funcionamento;
- c) das exigências do Alvará de Reforma em Edificações.

**Art. 33** - A transferência de local ou mudança de ramo de atividade comercial, de prestação de serviço ou industrial, já em funcionamento, poderá ser autorizada somente se não contrariar as disposições desta Lei.

## **CAPÍTULO IV DA CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DOS USOS DO SOLO**

**Art. 34** - Os usos do solo, para implantação do Zoneamento das Áreas Urbanas de Guaraqueçaba, exemplificados no Anexo II, integrante desta Lei, são classificados, definidos e relacionados quanto à atividade, natureza e escala.

Parágrafo único - Quanto à atividade, os usos são classificados como:

- I - Uso Habitacional: edificações destinadas à habitação permanente ou transitória sendo;
- II - Uso Comercial e de Serviços: atividade caracterizada pela relação de troca, visando o lucro, estabelecendo a circulação de mercadorias, ou atividade caracterizada pelo préstimo de mão-de-obra e assistência de ordem intelectual ou espiritual;
- III - Uso Industrial: atividade que resulta na produção de bens pela transformação de insumos;
- IV - Uso Agropecuário: atividade de produção de plantas, criação de animais, agroindustriais e piscicultura;
- V - Uso Extrativista: atividade de extração mineral e vegetal.

**Art. 10** - Fica vedada:

- I - a construção ou edificação destinadas a atividades que sejam consideradas como de uso proibido, na zona ou setor onde se pretenda sua implantação;
- II - a realização de obras de ampliação ou reforma de edificação, destinadas a atividade considerada como de uso proibido na zona ou setor onde se pretenda sua implantação, as quais impliquem o aumento da atividade ou da capacidade de utilização das edificações, instalações ou equipamentos, ou ampliação da ocupação do solo, ressalvada a hipótese de obras para a segurança e higiene das edificações ou destinadas a atividades de lazer e recreação.

**Art. 11** - Além dos usos proibidos, indicados na Tabela II, integrante desta Lei, deverá ser proibida:



# Prefeitura Municipal de **GUARAQUEÇABA**

I - a implantação e funcionamento de indústrias poluidoras, que possam afetar a qualidade hídrica das bacias e da biota;

II - a abertura de canais, quando causar uma significativa alteração das condições ecológicas locais;

III - atividade ou que ameace a extinção de espécies da biota regional e/ou que, por suas características, comprometa a qualidade hídrica da bacia e a conservação do meio ambiente.

**Art. 12** - As atividades não especificadas nesta Lei serão analisadas pelo Município e pelos órgãos setoriais competentes, que estabelecerão alternativas de localização e, se necessário, medidas mitigadoras, nos casos de impactos ambientais, urbanísticos e de circulação, ou de incompatibilidade de usos.

## **CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 35** - Integram e complementam a presente Lei os seguintes anexos:

I - Anexo I - Parâmetros de Ocupação do Solo;

II - Anexo II – Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos;

III - Anexo III - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano da Sede de Guaraqueçaba;

IV - Anexo IV - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano de Tagaçaba.

**Art. 36** - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se disposições em contrário.

**GABINETE DO PREFEITO**, Guaraqueçaba, em 23 de abril de 2009.

**Riad Said Zahoui**  
Prefeito Municipal



## Anexo I

### Parâmetros Construtivos das Áreas Urbanas

| Zona             | Dimensão Min. do Lote (m <sup>2</sup> ) | Dimensão Mín. da testada (m) | Nº máx de pav. | Coef. de Aprov. | Tx de Ocup. (%) | Tx de Imp. (%) | Afastamentos   |             |            |
|------------------|---|------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|-------------|------------|
|                  |   |                              |                |                 |                 |                | Frente (m)     | Lateral (m) | Fundos (m) |
| ZIT              | 360                                     | 12                           | 2 <sup>1</sup> | 1               | 60              | 75             | 4 <sup>2</sup> | 1,5         | -          |
| ZCS              | 360                                     | 12                           | 2              | 1               | 70              | 80             | 4              | 1,5         | -          |
| ZR               | 360                                     | 12                           | 2              | 1               | 50              | 65             | 4              | 1,5         | -          |
| ZRC              | 450                                     | 15                           | 2 <sup>3</sup> | 1               | 50              | 60             | 3              | 2           | -          |
| AVP              | -                                       | -                            | 1              | -               | -               | 10             | -              | -           | -          |
| ZPP              | -                                       | -                            | -              | -               | -               | -              | -              | -           | -          |
| ZEU <sup>4</sup> | -                                       | -                            | -              | -               | -               | -              | -              | -           | -          |

<sup>1</sup> A altura máxima da fachada para as edificações do entorno da praça William Michaud e do trecho compreendido entre esta e a rua Major D. Nascimento será de 6,5m (seis metros e meio). O ponto zero será contado a partir do nível do piso térreo permitindo-se no máximo 0,5m (meio metro) deste acima do nível do passeio.

<sup>2</sup> No entorno da praça William Michaud, na rua Major D. Nascimento e no trecho compreendido entre esta via e a praça poderão ter construções no alinhamento do terreno, sendo proibida a utilização da calçada para construção do acesso ao terreno ou a edificação.

<sup>3</sup> A altura máxima da fachada frontal das edificações voltada para a via pública, será de 3m. O ponto zero será contado a partir do terreno.

<sup>4</sup> Esta zona poderá ser ocupada somente quando 85% dos terrenos da ZR estiverem ocupados.

## Anexo II

### Usos Permitidos, Permissíveis e Proibidos

| Zona             | Permitido   | Permissível                                 | Proibido   |
|------------------|---|---|--|
| ZIT              | Comercial<br>Serviços   | Habitacional                                | Industrial<br>Agropecuário<br>Extrativista                 |
| ZCS              | Comercial<br>Serviços   | Habitacional<br>Industrial de pequeno porte | Industrial de grande porte<br>Agropecuário<br>Extrativista |
| ZR               | Habitacional  | Comercial<br>Serviços                       | Industrial<br>Agropecuário<br>Extrativista                 |
| ZRC              | Habitacional<br>Comercial<br>Serviços   | -   | Industrial<br>Agropecuário<br>Extrativista                 |
| ZEU <sup>1</sup> | Os usos para esta zona serão definidos quando da sua ocupação e revisão do Plano Diretor Municipal. |   |  |
| AVP              | Os usos para essa zona serão exatamente aqueles definidos na Resolução nº 369/2006, do CONAMA.      |   |  |
| ZPP              | Os usos para essa zona serão exatamente aqueles definidos pela legislação ambiental competente.     |   |  |



# Prefeitura Municipal de **GUARAQUEÇABA**

## **Anexo III**

### **Mapa de Zoneamento da Sede de Guaraqueçaba**



# Prefeitura Municipal de **GUARAPUÇU**

## **Anexo IV**

### **Mapa de Zoneamento de Tagaçaba**