

MINUTA DE LEI DE ZONEAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO
Revisão do Plano Diretor de Guaratuba

CURITIBA
2022

SUMÁRIO

TÍTULO I	4
DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
CAPÍTULO I	4
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES	4
CAPÍTULO II	7
DAS DEFINIÇÕES	7
SEÇÃO I	7
Das Definições Gerais	7
SEÇÃO II	8
Das Definições do Termos e Expressões dos Índices Urbanísticos	8
TÍTULO II	13
DO ZONEAMENTO, DOS USOS E DA OCUPAÇÃO	13
CAPÍTULO I	13
DOS USOS	13
CAPÍTULO II	15
DAS ZONAS E SETORES URBANOS	15
SEÇÃO I	17
Das Zonas Residenciais	17
SEÇÃO II	19
Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)	19
SEÇÃO III	21
Das Zonas de Ocupação Especial	21
SEÇÃO IV	22
Das Zonas Balneárias	22
SEÇÃO V	24
Das Zonas Especiais	24
SEÇÃO VI	25
Das Zonas de Preservação e Proteção Ambiental	25
SEÇÃO VII	26
Dos Setores Especiais	26

TÍTULO III	29
DA VIABILIDADE DOS EMPREENDIMENTOS	29
CAPÍTULO I	29
DAS EDIFICAÇÕES	29
SEÇÃO I	30
Dos Acessos e Mobilidade	30
SEÇÃO II	31
Da Acessibilidade e Atendimento às Pessoas com Deficiência (PCDs)	31
CAPÍTULO II	31
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	31
ANEXO I – MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DA SEDE URBANA	33
ANEXO II – MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO DISTRITO DE PEDRA BRANCA DO ARARAQUARA	34
ANEXO III – PARÂMETROS DE USO DO SOLO	35
ANEXO IV – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO	39
ANEXO V – CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DE USOS DO SOLO	43

LEI COMPLEMENTAR Nº ____ - DATA: __ DE ____ DE 202__.

“Dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo do Município de Guaratuba e dá outras providências”.

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

TÍTULO I
DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

CAPÍTULO I
Das Disposições Preliminares

Art. 1º As disposições desta lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - na concessão de alvarás de construção e reformas;
- II - na concessão de alvarás de licença para localização e funcionamento de usos em atividades urbanas;
- III - na execução de planos, programas, projetos, obras, e serviços referentes às edificações de qualquer natureza;
- IV - na urbanização de áreas;
- V - regularização fundiária; e
- VI - no parcelamento do solo urbano;
- VII - na implantação de condomínios e loteamentos.

Parágrafo Único. A concessão de alvará para construir, reformar 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, condição válida a partir do dia de aprovação desta Lei.

Art. 2º Esta lei complementar dispõe sobre a divisão do território do Município de Guaratuba em zonas e setores e estabelece critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo para cada zona, com o objetivo de orientar e ordenar o crescimento e as atividades desenvolvidas nas áreas urbanas da Sede e do Distrito de Pedra Branca do Araraquara.

§ 1.º O zoneamento de uso e ocupação do solo do Município de Guaratuba será regido pelos dispositivos desta lei complementar, respeitando as normas federais, estaduais e municipais que complementam a gestão territorial do Município, que são estabelecidas por leis específicas, em especial as seguintes:

I - Lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade);

II - Lei federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012 (Código Florestal);

III - Lei federal nº 11.445, de 5 de janeiro de 2007 (Lei do Saneamento Básico);

IV - Lei federal nº 6.766, de 1979 e alterações posteriores (Lei do Parcelamento do Solo Urbano);

V - Lei federal nº 6.766, de 1979 e alterações posteriores (Lei do Parcelamento do Solo Urbano);

VI - Regulamentações de faixas não edificáveis de rodovias, ferrovias e linhas de transmissão;

VII - Planos de manejo de unidades de conservação municipais, federais, estaduais e privadas.

§ 2.º Para os fins previstos nesta lei, deverão ser observadas, simultaneamente, a depender da finalidade, a Lei de Macrozoneamento, o Código Ambiental Municipal, a Lei do Sistema Viário, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano e Municipal, o Código de Obras e o Código de Posturas do Município.

§ 3.º Fazem parte desta lei complementar:

I - Anexo 01 - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo da Sede Urbana;

II - Anexo 02 - Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Distrito de Pedra Branca do Araraquara;

III - Anexo 03 – Tabelas dos Parâmetros de Usos e Ocupação;

IV - Anexo 04 - Classificação, Definição e Relação de Usos do Solo.

Art. 3º As normas estabelecidas na presente lei têm como pressuposto o atendimento às disposições previstas no Plano Diretor Municipal, tendo como diretrizes:

I - promover o reordenamento territorial urbano fomentando a ocupação, o crescimento e o desenvolvimento sustentável do município nas áreas aptas para esse fim, com foco na vocação turística balneária e também criando oportunidades para atividades de baixa temporada e fortalecendo a preservação do patrimônio histórico urbano;

II - adequar uso do solo às legislações pertinentes e compatibilizar usos e atividades complementares entre si, estabelecendo critérios de ocupação e utilização do solo urbano, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade, os usos e dinâmicas territoriais existentes e planejadas, as características físico-ambientais, a existência de redes de infraestrutura e disponibilidade de serviços públicos, a possibilidade de expansão em áreas aptas e os usos permitidos tendo em vista a eficiência do sistema produtivo, da eficácia dos serviços e da infraestrutura, potenciais para o desenvolvimento sustentável da cidade;

III - preservar o meio ambiente de Guaratuba através da compatibilização da política municipal e do ordenamento territorial com as áreas de proteção ambiental, buscando minimizar os impactos nas áreas ambientalmente vulneráveis, prevendo e controlando densidades demográficas e de ocupação do solo urbano, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e redução de impactos;

IV - buscar a redução da desigualdade social através da promoção da urbanização de zonas com precariedade e buscar o igual nível de urbanização entre zonas e a promoção da qualificação do ambiente urbano.

Art. 4º Para a instalação de novas edificações, deverá ser observada a Área de Proteção Aeroportuária, destinada a impedir a instalação de usos incompatíveis com a curva de ruído do aeroporto, obedecidas as restrições constantes dos artigos 68 a 73, da Portaria Nº 1.141/GM5, de 08 de dezembro de 1987, do Ministério da Aeronáutica.

Parágrafo Único. Os usos na Área de Proteção Aeroportuária, além de cumprir os procedimentos e normas estabelecidas pelo Município, deverão ser submetidos ao Departamento de Aviação Civil - DAC e, em hipótese alguma, o seu uso e coeficiente de aproveitamento será diferente do permitido nesta Lei.

CAPÍTULO II

Das Definições

SEÇÃO I

Das Definições Gerais

Art. 5º Para os efeitos de interpretação e aplicação desta lei, adotam-se os conceitos e definições adiante estabelecidos.

I - Zoneamento urbano é a divisão do território delimitado pelo perímetro urbano em porções, denominadas zonas. O zoneamento define para cada uma das zonas o conjunto de regras – de parcelamento, uso e ocupação das diferentes atividades que podem ser instaladas nos diferentes locais da cidade, objetivando o controle e ordenação do crescimento e do desenvolvimento urbanístico da cidade;

II - Zona é a delimitação da porção do espaço do zoneamento, definida por suas características físicas, sociais e ambientais e sobre onde incidirão os parâmetros de uso e ocupação do solo;

III - Setores compreendem as áreas, contíguas a vias específicas, para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo condicionadas às suas características locais e ao zoneamento onde incide o setor;

IV - Uso do Solo é o relacionamento das diversas atividades permitidas e permissíveis para os lotes dentro de uma determinada zona urbana;

V - Ocupação do solo se refere ao conjunto de regras determinados para a ocupação de um lote. Compreende a maneira como a edificação pode ocupar o terreno, em função das normas e índices urbanísticos.

SEÇÃO II

Das Definições dos Termos e Expressões dos Índices Urbanísticos

Art. 6º Adotam-se as seguintes definições dos termos e expressões dos índices urbanísticos para esta lei:

I - abrigo: área coberta com estrutura independente da edificação principal;

II - acessibilidade: possibilidade condição de possibilidade para a transposição dos entraves que representam as barreiras para a efetiva participação de pessoas nos vários âmbitos da vida social.

III - ampliação ou acréscimo: aumento de área construída de uma edificação existente;

IV - área computável: área a ser considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do imóvel, é o resultado da subtração da área construída total menos a área construída não computável.

V - área não computável: área não considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento do imóvel, definida no Código de Obras e Edificações, Lei Complementar XXXX/2022.

VI - área construída ou área de construção: área total coberta ou descoberta de todos os pavimentos de um edifício, incluídos os espaços ocupados pelas paredes;

VII - área loteável: área objeto de parcelamento do solo urbano, excluindo-se do total a área de preservação permanente e demais áreas não edificáveis, como áreas inaptas à ocupação antrópica, assim definidas por esta

Lei, pelo Código Ambiental do Município e Federal e pela Lei de Parcelamento do Solo municipal, estadual e federal;

VIII - área para embarque e desembarque: área pavimentada destinada à circulação de veículos para embarque e desembarque;

IX - área de preservação permanente: área protegida nos termos da Lei Federal n.º 12.651, de 25 de maio de 2012, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica, a biodiversidade e o fluxo gênico da fauna e flora, além de proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

X - áreas institucionais: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de educação, cultura, saúde, lazer, segurança e assistência social e outras de interesse público;

XI - calçada: parte da via destinada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário urbano, sinalização, vegetação e outros afins;

XII - equipamentos comunitários: equipamentos públicos destinados aos serviços de educação, cultura, saúde, lazer, segurança, assistência social e outros de interesse público;

XIII - equipamentos urbanos: são as instalações de infraestrutura básica e outras de interesse público;

XIV - espaços livres: aqueles de uso público destinados à implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos;

XV - densidade demográfica: relação entre a população e a superfície do território, indicando a média de habitantes por quilometro quadrado;

XVI - faixa de domínio ou servidão: área contígua às vias e as redes de infraestrutura, vedada a construção, destinada ao acesso para ampliação ou manutenção daqueles equipamentos;

XVII - faixa de preservação e conservação: são as áreas localizadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água desde o seu nível mais alto em faixa marginal;

XVIII - gleba: área de terra que não foi objeto de parcelamento;

XIX - logradouro público: espaço de propriedade pública e de uso comum e/ou especial do povo destinado a vias públicas e a espaços livres;

XX - lote: parcela do solo para fins de edificação; fração do terreno resultante do parcelamento do solo que tem frente para via pública ou que com ela se comunica por acesso;

XXI - número máximo de pavimentos: dimensão vertical máxima da edificação, em números de pavimentos a partir do térreo, inclusive;

XXII - parâmetros de ocupação: são os índices urbanísticos definidos como:

a) altura máxima da edificação: distância vertical máxima da edificação, expressa em metros, medida do nível do piso do térreo até o nível da parte superior da laje de cobertura do último pavimento computável, desconsiderando-se os blocos de caixa d'água e a casa de máquinas, desde que recuados das bordas externas da edificação, aplicados os cálculos de afastamentos e demais parâmetros construtivos;

b) coeficiente de aproveitamento: índice que, multiplicado pela área do lote, resulta na área máxima de construção permitida;

c) fachada frontal ou principal: a fachada onde encontra-se o acesso principal da edificação. (Redação acrescida pela Lei nº 1489/2012)

d) fração privativa mínima: área da superfície limitada pela linha que contorna as divisas da unidade autônoma de uso exclusivo do condômino;

e) Índice de aproveitamento mínimo (IAMín): é o valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área mínima computável a construir para que os lotes dotados desse parâmetro não sejam considerados subutilizados para fins da aplicação de instrumentos urbanísticos;

f) Índice de aproveitamento básico (IAB): é o valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, determinando o potencial

construtivo do lote; relação entre a área construída de uma edificação dividida pela área do terreno;

g) Índice de aproveitamento máximo (IAMax): é o valor que se deve multiplicar com a área do terreno para se obter a área máxima computável a construir, quando da utilização de instrumentos urbanísticos, como, por exemplo, a outorga onerosa do direito de construir e transferência do direito de construir;

h) lote mínimo: porção do imóvel, resultante de loteamento ou desmembramento, com testada para a via mínima e área mínima, ambas determinadas pelo zoneamento;

i) recuo mínimo do alinhamento predial: menor distância entre a parede térrea mais avançada que compõe a fachada principal da edificação, e o limite entre a área pública e o início do terreno.; (Redação dada pela Lei nº 1489/2012);

j) taxa de ocupação: resultado proporcional da relação entre a área máxima da edificação projetada sobre o lote e a área total deste lote;

k) taxa de permeabilidade mínima: percentual expresso pela relação entre a área permeável do lote e a área total do lote; corresponde à área do lote que deverá permanecer permeável, sendo que, em áreas revestidas por pisos drenantes, como, por exemplo, o concregrama, será considerada permeável 50% (cinquenta por cento) da sua totalidade. Projetos de reaproveitamento de água da chuva e/ou implantação de reservatório de retenção poderão reduzir a taxa de permeabilidade em até 5%, sendo a execução do mesmo obrigatória para emissão de Certidão de Conclusão de Obra;

l) testada mínima: largura mínima do imóvel voltada para a via pública.

m) profundidade do imóvel: distância medida entre o alinhamento predial do imóvel e uma linha paralela a este, até seu ponto mais extremo;

- XXIII - passeio: parte da calçada livre de interferências, destinada a circulação exclusiva de pedestres;
- XXIV - pavimento: cada um dos planos horizontais de uso de um edifício;
- XXV - pavimento térreo: plano horizontal que tem acesso direto ao passeio, cujo nível esteja no máximo 1,20 m (um metro e vinte centímetro) acima ou abaixo do passeio medido no eixo do terreno;
- XXVI - profundidade do terreno: distância entre o alinhamento e a divisa de fundo;
- XXVII - quadra: unidade básica de terreno urbano, loteada, pública ou privada, referenciada a logradouros que lhe são adjacentes para efeito de controle e codificação em cadastro técnico e imobiliário;
- XXVIII - regime urbanístico: conjunto de medidas relativas a uma determinada macrozona, zona, setor ou área que estabelecem a forma de ocupação e disposição das edificações em relação ao lote, à via e ao entorno;
- XXIX - subsolo: pavimento semienterrado, não considerado para os fins de quantificar o número máximo de pavimentos, onde o piso do pavimento imediatamente superior, denominado de piso térreo, não fica acima da cota de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) em relação ao nível médio do meio-fio;
- XXX - solo hidromórfico: solo rico em matéria orgânica, mal drenado, mole, de baixa capacidade de suporte e saturado em água;

TÍTULO II

DO ZONEAMENTO, DOS USOS E DA OCUPAÇÃO

CAPÍTULO I

Dos Usos

Art. 7º Para os usos do solo são estabelecidas as seguintes categorias de classificação:

I - usos permitidos: compreendem as atividades que apresentam clara compatibilidade entre as finalidades urbanísticas da zona correspondente e com as atividades do entorno imediato, não apresentando restrições;

II - usos permissíveis: compreendem as atividades cuja compatibilização para a destinação da zona dependerá da análise do Conselho Municipal de Meio Ambiente e Urbanismo (CMUMA) para cada caso, em função de seus impactos ambientais, urbanísticos, de circulação, dentre outros;

III - usos proibidos: compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas e/ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona correspondente.

IV - usos tolerados: compreendem as atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona ou setor, já se encontravam regularmente instaladas, com alvará de localização e funcionamento, obrigatoriamente com suas licenças e posturas atualizadas e vigentes, ou Certificado de Conclusão de Obra (Habite-se), no endereço da empresa, anteriormente à data de publicação desta Lei.

Art. 8º São estabelecidas as seguintes tipologias de usos:

- I - Usos Habitacionais;
- II - Usos Comunitários;
- III - Usos Comerciais e de Serviços;
- IV - Usos Industriais;
- V - Outros.

Art. 9º Fica definida a tipologia de uso habitacional como aquela que possui edificações destinadas à habitação permanente ou transitória. Subclassifica-se em:

I - Habitação Unifamiliar: Edificação isolada destinada a servir de moradia à uma só família;

II - Habitação Coletiva: Edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;

III - Habitação Unifamiliar em Série: Edificação com mais de 02 (duas) unidades autônomas de residências agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;

IV - Habitação Institucional: Edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados.

V - Habitação Transitória: Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração, podendo ser:

- a) Habitação Transitória 1 – apart-hotel e pensão;
- b) Habitação Transitória 2 – hotel, hostel e pousada; e
- c) Habitação Transitória 3 - motel.

Art. 10. Ficam definidos os usos comunitários como espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação e lazer, cultura, saúde, assistência social e/ou cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos. Podem ter as seguintes variações:

- a) Uso Comunitário 1 – Atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial.
- b) Uso Comunitário 2 – Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais
- c) Uso Comunitário 3 – Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequados ao uso residencial e sujeitas a controle específico

- d) Uso Comunitário 4 – Atividades de médio e grande porte, que impliquem em concentração de pessoas, barcos e veículos, sujeitas a controle específico visando a proteção do meio ambiente.

Art. 11. As atividades não especificadas nesta Lei serão analisadas pelo Conselho Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (CMUMA), que estabelecerá alternativas de localização e eventuais medidas mitigadoras.

CAPÍTULO II

Das Zonas e Setores Urbanos

Art. 12. As áreas urbanas da Sede e do Distrito de Pedra Branca do Araraquara, do Município de Guaratuba, que constam no **ANEXO I** e no **ANEXO II**, partes integrantes da presente Lei, definem as diferentes zonas dos perímetros urbanos. Estas zonas são:

- I - ZR1 - Zona Residencial 1;
- II - ZR2 - Zona Residencial 2;
- III - ZR3 - Zona Residencial 3;
- IV - ZR4 - Zona Residencial 4;
- V - ZR5 - Zona Residencial 5;
- VI - ZR6 - Zona Residencial 6;
- VII - ZEIS 1 – Zona Especial de Interesse Social 1;
- VIII - ZEIS 2 – Zona Especial de Interesse Social 2;
- IX - ZOEB – Zona de Ocupação Especial da Baía;
- X - ZOEC – Zona de Ocupação Especial de Caieiras;
- XI - ZOEP – Zona de Ocupação Especial da Prainha;
- XII - ZBBS – Zona Balneária da Barra do Saí;
- XIII - ZBPB – Zona Balneária da Praia Brava;
- XIV - ZBPC – Zona Balneária da Praia Central;
- XV - ZEIRC – Zona Especial de Interesse Recreativo e Cultural;
- XVI - ZEA – Zona Especial de Aeroporto;

- XVII - ZPHC – Zona de Proteção Histórico Cultural;
- XVIII - ZR – Zona de Transição;
- XIX - ZP – Zona de Parque;
- XX - ZPA – Zona de Proteção Ambiental.
- XXI - SECS1 – Setor Especial de Comércio e Serviços 1;
- XXII - SECS2 – Setor Especial de Comércio e Serviços 2;
- XXIII - SECSB – Setor Especial de Comércio e Serviços de Bairro;
- XXIV - SESAV1 – Setor Especial de Comércio e Serviços da Avenida Damião 1;
- XXV - SESAV2 – Setor Especial de Comércio e Serviços da Avenida Damião 2;
- XXVI - SOERB – Setor de Ocupação Especial da Rui Barbosa;
- XXVII - SSE – Setor de Serviços Especializados.

§ 1º As zonas serão delimitadas pelo seu perímetro, definido por uma linha que deverá percorrer preferencialmente vias de circulação, logradouros públicos, acidentes naturais, divisas de lotes ou faixas paralelas a determinadas vias, contadas a partir da faixa de domínio ou da testada do lote, conforme o **ANEXO I** e o **ANEXO II** da presente Lei Complementar.

§ 2º Os critérios de uso e ocupação do solo urbano nas zonas e setores urbanos acima citados estão contidos no **ANEXO III**, **ANEXO IV** e **ANEXO V** partes integrantes da presente lei.

§ 3º Não será permitida a mudança de zoneamento, mesmo nos casos em que a testada do lote estiver voltada para uma via limite de zoneamento, devendo cada lote respeitar os parâmetros e os usos da zona na qual se insere, com exceção dos casos que regulamentam os setores específicos.

§ 4º Os imóveis que porventura venham a ser atingidos por mais de um zoneamento, no caso de novos parcelamentos, deverão respeitar os parâmetros de uso e ocupação da zona com maior lote mínimo e menor número de pavimentos.

§ 5º Todos os imóveis com 10.000 m² (dez mil metros quadrados) ou mais de área de terreno ou com uma das divisas com mais de 200,00 m (duzentos metros) deverão ser analisados pelo órgão responsável pelo

planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo quanto ao zoneamento e às diretrizes viárias, de modo a orientar o parcelamento do solo e a garantir a mobilidade urbana, conforme o Código de Obras e Edificações do Município.

SEÇÃO I

Das Zonas Residenciais

Art. 13. As Zonas Residenciais têm a finalidade, predominantemente, de atender os usos residenciais, sejam eles unifamiliares ou coletivos, permanentes ou transitórios. Diferenciam-se entre si pela taxa de permeabilidade e ocupação.

Art. 14. Fica definida como Zona Residencial 1 (ZR1) a porção do território urbano que corresponde à região pouco consolidada da área urbana municipal. Localiza-se nas bordas da expansão da malha urbana em quatro pontos: ao noroeste da região do Bairro Mirim, a oeste, na região do Bairro Jiçara, na porção centro-sul do Bairro Nereidas de Guaratuba, na região sul do Bairro de Coroados. Compreende também toda a área do perímetro urbano de Pedra Branca do Araraquara.

§ 1º A zona é destinada à ocupação majoritariamente residencial em terrenos mínimos de 360 m² com alta permeabilidade, baixa ocupação, até 2 (dois) pavimentos e com vias de tráfego leve e local.

§ 2º O objetivo desta zona residencial de baixo adensamento localizada nas bordas da ocupação é desestimular a ocupação e o parcelamento de áreas próximas e em direção ao Parque Estadual do Boguaçu e aos mangues da Barra do Saí.

Art. 15. Fica definida como Zona Residencial 2 (ZR2) a porção do território urbano que corresponde às áreas já bem consolidadas da cidade, algumas ainda com problemas de urbanização, mas todas já bem inseridas na malha urbana. A ZR2 pode ser encontrada na região central do Bairro Piçarras, do Bairro Cohapar, assim como ao norte do bairro Centro, próximo ao Morro

Parque Morretes\Morro da Rodoviária, na porção leste do Bairro Jiçara, seguindo até o sul da sede urbana e criando áreas de ocupação residencial ao longo das quadras paralelas à orla e à Avenida Paraná, e em quadras adjacentes à ZR3 no Bairro Coroados.

Parágrafo único. Esta zona destina-se, sobretudo, à habitação unifamiliar e comunitária de média densidade, possui lotes mínimos de 360 m², permeabilidade e ocupação média e nela podem ser construídos até 3 (três) pavimentos.

Art. 16. Fica definida como Zona Residencial 3 (ZR3) a zona localizada nas imediações da Avenida Damião Botelho de Souza, na parte central dos bairros Canela e Cohapar, em parte circundante aos lotes do bairro Centro, nos bairros Esperança, Figueira e ao longo de toda a parte a oeste da Avenida Visconde do Rio Branco, ao longo da orla, e dos dois lados da Avenida Minas Gerais, no bairro Coroados.

§ 1º A zona caracteriza-se por se encontrar em áreas adensadas, mas que ainda estão em consolidação e têm o objetivo de criar o estímulo à ocupação ordenada, incentivando uma conexão por meio de um eixo norte/sul de verticalização entre os dois hemisférios da cidade ao longo da orla.

§ 2º Possui caráter, sobretudo, habitacional, coletivo com média permeabilidade e taxa de ocupação. Na zona passam a ser permitidas edificações de habitação coletiva e passam a ser permitidos edifícios de 3, 6 e 8 pavimentos, a depender do tipo de ocupação, descritos no **ANEXO IV**.

Art. 17. Fica definida a Zona Residencial 4 (ZR4), que ocorre na sede urbana ao longo da Rua Apucarana e da Rua Antônio Alves Correia, nos bairros Centro, Esperança, Figueira e Brejatuba.

§ 1º A zona caracteriza-se por ser uma zona mais densa e verticalizada que a ZR3 e busca adensar a área que se distribui no sentido da orla, sendo longe o suficiente para evitar sombreamentos severos nas praias e na restinga.

§ 2º A zona tem objetivo de residencial e também comercial e de serviços, sendo que o objetivo da verticalização da zona é o máximo aproveitamento das áreas já servidas de infraestrutura na cidade e

direcionamento da verticalização e conexão com infraestrutura e novos investimentos em direção ao sul da cidade.

Art. 18. Define-se a Zona Residencial 5 (ZR5), que se conecta com a ZR4 na Avenida Paraná, nos bairros Jiçara e Brejatuba, e se estende ao longo da Avenida Paraná em uma área pouco consolidada da cidade e característica pela existência de maciços florestais de mata nativa.

§ 1º Possui um caráter de verticalização para habitação coletiva e de promoção de comércio e serviços.

§ 2º Tem como objetivo criar um eixo de ligação e desenvolvimento entre a região central de Guaratuba e a região do Bairro de Coroados, com atração de empreendimentos de baixo adensamento horizontal e verticalização para habitação coletiva de até 16 pavimentos, respeitando a Lei da Mata Atlântica e o Código Florestal.

Art. 19. A Zona Residencial 6 (ZR6) corresponde à porção do território da sede urbana que está localizado em uma área altamente consolidada no bairro Centro.

§ 1º A zona apresenta características de alta verticalização, levando em consideração o elevado interesse turístico e de novos empreendimentos, gerados pela disposição privilegiada próxima ao centro histórico, às praias, comércios e a áreas bem-servidas de infraestrutura e serviços;

§ 2º A verticalização deve respeitar os parâmetros mínimos de recuos laterais e de coeficiente de aproveitamento, para que exista qualidade ambiental e paisagística entre as construções, conforme exposto no ANEXO IV.

SEÇÃO II

Das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

Art. 20. As Zona Especial de Interesse Social são áreas caracterizadas pela presença de assentamentos precários na forma de favelas, loteamentos

irregulares e loteamentos clandestinos, além de áreas adjacentes com vazios urbanos

§ 1º Estas zonas são porções do território urbano destinadas à promoção da consolidação da ocupação, através de intervenções de urbanização, regularização fundiária e pela produção habitacional com oferta de habitações voltadas ao interesse social, de baixa renda.

§ 2º Caracterizam, geralmente, pela baixa consolidação urbanística e necessidade de urbanização, além de possibilitarem a flexibilização dos parâmetros urbanísticos.

§ 3º As ZEIS estão localizadas, sobretudo, em áreas de ocupação irregular ou vazio urbano adjacentes às ocupações existentes nos bairros Piçarras, Mirim, Carvoeiro, Jiçara, Esperança, Nereidas de Guaratuba e Barra do Saí.

Art. 21. Fica definida a Zona Especial de Interesse Social 1 (ZEIS 1) localizadas, sobretudo, nos bairros Mirim, Carvoeiro e Esperança.

§ 1º Esta tipologia de ZEIS tem o objetivo principal de possibilitar a regularização fundiária das propriedades e urbanização das áreas já ocupadas, com intervenções voltadas à infraestrutura pública, à oferta de serviços e à mitigação da precariedade das moradias.

§ 2º São caracterizadas, sobretudo, pela flexibilização dos parâmetros urbanísticos com o objetivo de facilitar a regularização fundiária e a instalação de infraestruturas.

§ 3º Nos terrenos de propriedade privada definidos como ZEIS 1, poderá ser aplicado o instrumento do Direito de Preempção para aquisição dos terrenos, regularização e construção de equipamentos públicos.

Art. 22. Fica definida a Zona Especial de Interesse Social 2 (ZEIS 2) as áreas destacadas no ANEXO I, presentes nos bairros Mirim, Piçarras, Carvoeiro, Esperança e Nereidas de Guaratuba.

§ 1º A zona não se destina somente à regularização das ocupações ali existentes e urbanização da área, mas também se caracteriza pela existência

de vazios urbanos, glebas, lotes não edificados ou subutilizados nos quais se inventiva a produção habitacional de moradias de interesse social, unifamiliares ou coletivas.

§ 2º Nos terrenos de propriedade privada definidos como ZEIS 2 deverá ser aplicado o instrumento do Direito de Preempção para aquisição dos terrenos e construção dos conjuntos habitacionais e equipamentos públicos.

§ 3º A delimitação de novas Zona Especial de Interesse Social poderá ser realizada através de lei específica, baseada no Plano Diretor do Município, podendo estabelecer orientações adicionais.

SEÇÃO III

Das Zonas de Ocupação Especial

Art. 23. As Zonas de Ocupação Especial são zonas caracterizadas por usos, sobretudo residenciais, de média densidade e baixo gabarito, mas que possuem características singulares, relacionadas, na maioria das vezes, com os usos e práticas tradicionais dos moradores e que por estes motivos necessitam de um zoneamento particular.

Art. 24. Fica definida como Zona de Ocupação Especial da Baía (ZOEb) a porção do território urbano destacada no ANEXO I e localizada ao na faixa que acontece ao longo da Baía de Guaratuba e a Avenida Damião Botelho de Souza.

§ 1º A zona encontra-se em estágio de consolidação urbanística e ainda carece de algumas infraestruturas. No entanto, caracteriza-se pela presença de diversos comércios, além de áreas destinadas a mercados e industrialização de pescados.

§ 2º A zona tem como objetivo a estruturação e requalificação urbanística para promoção turística e econômica na Baía de Guaratuba, aumentando o potencial imobiliário da região e de novos empreendimentos voltados à prestação de serviços e comércios.

Art. 25. A Zona de Ocupação Especial da Caieiras (ZOEK) caracteriza-se pela zona localizada no Bairro Caieiras, localizado no encontro entre as águas da Baía de Guaratuba e a orla marinha.

§ 1º A zona se destina, sobretudo, à habitação unifamiliar ou transitória, aos comércios e serviços vicinais e de bairro e às práticas dos pescadores tradicionais.

§ 2º O objetivo da zona é orientar especialmente a ocupação da região de Caieiras, devido às suas características singulares como a existência de pescadores tradicionais que ali moram e desenvolvem suas atividades e as famílias que habitam Guaratuba há muitas décadas.

Art. 26. Fica definida a Zona de Ocupação Especial da Prainha (ZOEK), localizada na extremidade norte da Baía de Guaratuba, no encontro com a orla marinha, na divisa com o Município e Matinhos.

§ 1º A zona destina-se, sobretudo, à habitação transitória, e aos comércios e serviços vicinais e de bairro.

§ 2º A zona busca orientar especialmente a ocupação da região da Prainha que possui características próprias e potencial turístico para o desenvolvimento de pousadas e restaurantes.

SEÇÃO IV

Das Zonas Balneárias

Art. 27. As Zonas Balneárias correspondem às zonas que acontecem diretamente adjacentes à orla marinha da sede urbana e possuem características especiais como a presença das praias e da vegetação de restinga.

Art. 28. Fica definida como Zona Balneária da Barra do Saí (ZBBS) área de praia, restinga e da primeira quadra dos bairros Coroados e Barra do Saí, conforme destacado no ANEXO I.

Parágrafo único. A zona tem como objetivo orientar a ocupação que ocorre ao longo da região balneária da Barra do Saí, priorizando a ocupação de

baixo impacto, residencial, de alta permeabilidade e de baixa ocupação, com a presença de alguns pequenos pontos comerciais e de serviços de bairro e vicinais.

Art. 29. Fica definida a Zona Balneária da Praia Brava (ZBPB) como a porção do território urbano destacada no ANEXO I que ocorre na região balneária, restinga e entre a primeira e segunda quadras do parcelamento urbano, a depender do ponto, e que se prolonga entre a região norte e sul da sede urbana atingindo os bairros Figueira, Brejatuba, Eliana e Nereidas de Guaratuba.

§ 1º A zona é caracterizada por ser uma região de densidade média, sobretudo residencial, com alguns comércios de bairro.

§ 2º O objetivo da zona é manter as características preexistentes, sobretudo quanto aos baixos gabaritos utilizados, de forma a evitar o sombreamento sobre a orla e proteger a restinga.

§ 3º Também é objetivo da zona promover o incentivo aos moradores e aos estabelecimentos locais na melhoria da infraestrutura turística, através do aporte de melhorias na região, sem, contudo, descaracterizá-la.

Art. 30. Fica definida a Zona Balneária da Praia Central (ZBPC) localizada na porção nordeste do perímetro da sede urbana entre o Morro do Cristo e o Morro do Espia Barco, na Praia das Pedras e atinge a praia, os resquícios de restinga da região e adentra duas quadras no parcelamento urbano, a depender do ponto, conforme o ANEXO I da presente lei.

§ 1º A zona é especialmente dedicada à ocupação de alta densidade da Praia Central de Guaratuba. Esta ocupação se caracteriza, sobretudo, por imóveis de veranistas e de habitações coletivas ou transitórias, como hotéis e pousadas, mas existem também moradores permanentes e unifamiliares.

§ 2º As características da zona deverão ser mantidas, além disso, os gabaritos da área devem permanecer baixos de forma a evitar o sombreamento das edificações sobre a praia.

SEÇÃO V

Das Zonas Especiais

Art. 31. As zonas especiais são zonas que possuem usos especiais, únicos e peculiares de fim que não majoritariamente residencial, mas sim, com usos que estão voltados ao comércio e prestação de serviços.

Art. 32. Fica definida como Zona Especial de Interesse Recreativo e Cultural (ZEIRC) a zona que ocorre em diferentes pontos do território da sede urbana nos bairros Centro, Canela, Mirim e Coroados conforme destaques no ANEXO I.

§ 1º A zona fica destinada aos usos que envolvam a implantação e possibilitação de estruturas, equipamentos e atividades recreativas e culturais de interesse do município.

§ 2º A criação da zona deverá garantir a implementação de parques de lazer na região de Coroados e do Mirim, assim como os usos para festividades e centros de eventos na região central e do bairro Canela, reforçando os interesses e prioridades municipais nestas áreas.

Art. 33. Fica definida a Zona Especial do Aeroporto (ZEA) localizada na região noroeste do perímetro urbano conforme ANEXO I.

§ 1º A zona fica destinada exclusivamente aos usos e à ocupação do Aeroporto de Guaratuba.

§ 2º Na delimitação da zona é previsto o aumento da pista do Aeroporto em cerca de 750m, totalizando aproximadamente 2.700m.

§ 3º A delimitação da zona deverá garantir a delimitação da área do aeroporto, desincentivando a ocupação das bordas de forma irregular.

Art. 34. Fica definida a Zona de Proteção Histórico Cultural (ZPHC) localizada em pequena parcela da área central de Guaratuba, como exposto no ANEXO I.

§ 1º A zona deve promover e garantir a proteção do patrimônio histórico e cultural da região onde está localizada

§ 2º Na zona devem ser executados projetos de resgate do seu caráter histórico, mediante a restauração de sua morfologia e volumetria tradicionais, a fixação da população que já é residente e a atração de atividades compatíveis.

§ 3º Na zona são permitidas baixas densidades e gabaritos controlados para que não ocorram novas ocupações que possam descaracterizar o centro histórico ou até mesmo prejudicar algum bem tombado.

SEÇÃO VI

Das Zonas de Preservação e Proteção Ambiental

Art. 35. As Zonas de Preservação e Proteção Ambiental são zonas voltadas a desestimular ou proibir os usos antrópicos e o avanço da ocupação sobre as áreas ambientalmente vulneráveis.

Art. 36. Fica definida a Zona de Transição (ZT) localizada no sudeste do Bairro Mirim, ao lado das ZEIS e da ZEA, em porções do Bairro Nereidas de Guaratuba e ao norte desta região, em parte do Bairro Cidade Balneária de Brejatuba e ao sudoeste do Bairro Coroados, conforme ilustrado no ANEXO I.

§ 1º O objetivo da ZT é ser uma área de transição entre as zonas as zonas urbanas de uso majoritariamente residencial e as áreas de proteção ambiental e do Parque Estadual do Boguaçu., desestimulando a ocupação densificada na direção destas áreas de fragilidade ambiental.

§ 2º A zona deve permitir usos de baixo impacto, sobretudo residenciais, com baixas densidade e alta permeabilidade, localizada nas bordas de ocupação com terrenos mínimos de 900 m² e até 2 pavimentos.

Art. 37. Fica definida a Zona de Parque (ZP) como a área destinada exclusivamente à parcela do Parque Estadual do Boguaçu que intersecciona o perímetro urbano de Guaratuba.

Parágrafo único. Nesta zona não são permitidas ocupações para habitação ou outros, apenas ações de recuperação e pesquisa.

Art. 38. Fica definida a Zona de Proteção Ambiental (ZPA) como a área que atinge porções da região do Bairro Prainha, no norte da Sede Urbana, as áreas de morros na região central e grandes porções à oeste do perímetro da Sede Urbana e ao sul, na região da Barra do Saí, como ilustrado no ANEXO I.

§ 1º A zona é destinada à proteção ambiental das áreas ambientalmente suscetíveis em Guaratuba, tais quais as APPs dos morros e as áreas de mangue na Barra do Saí e está localizada em regiões estratégicas de em consonância com as ZTs.

§ 2º A zona correspondente às porções do território de elevado interesse ecológico destinadas exclusivamente ao uso turístico ordenado, recuperação e à pesquisa científica não são permitidas ocupações para habitação ou outros.

SEÇÃO VII

Dos Setores Especiais

Art. 39. Os Setores Especiais correspondem aos eixos definidos em vias especiais, também destacadas no ANEXO I e no ANEXO II.

Art. 40. Os Setores Especiais definem ordenações especiais de uso e ocupação do solo para os lotes que tenham testada voltada aos eixos das ruas onde são definidos estes setores.

Art. 41. Estas ordenações especiais são condicionadas às características locais, funcionais ou de ocupação urbanística, existentes ou projetadas, aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade e ao zoneamento onde incide o setor.

Art. 42. Fica definido como Setor Especial de Comércio e Serviços 1 (SECS1), o setor que ocorre ao longo de ruas localizadas na região central, como a Avenida Visconde do Rio Branco e a Avenida Curitiba.

§ 1º A área onde se localiza o setor é característica por ocorrer em ruas já consolidadas e onde estas atividades já estão presentes.

§ 2º Nestes setores, além do incentivo aos comércios e serviços, há também parâmetros específicos para os lotes com testada voltada para a via onde passa o setor, a depender da zona em que se insere e destacados no ANEXO III e ANEXO IV.

Art. 43. Fica definido o Setor Especial de Comércio e Serviços 2 (SECS 2), destacado no ANEXO I que ocorre ao longo da Avenida Paraná e da porção noroeste do município.

§ 1º O setor tem como objetivo o estímulo ao surgimento de novos comércios e estabelecimentos de serviços em áreas de média densidade.

§ 2º O setor possui um caráter de conexão entre o norte e o sul da cidade e entre o leste e oeste, de regiões mais servidas de opções de comércio e serviços para regiões menos servidas.

§ 3º O setor possui parâmetros específicos para os lotes com testada voltada para a via onde passa o setor, a depender da zona em que se insere e destacados no ANEXO III e ANEXO IV.

Art. 44. Define-se como Setor Especial de Comércio e Serviços de Bairro (SECSB) a porção do território destacada no ANEXO I e que ocorre na Rua Minas Gerais, no Bairro Coroados, na Rua Názir Mafra Saporski, na divisa dos bairros Brejatuba e Eliana, na Rua das Araucárias, que cruza transversalmente entre os bairros Cohapar e Esperança, na Rua Joinville nos bairros Canela e Cohapar e na Avenida do Patriarca nos bairros Canela e Piçarras.

§ 1º O setor é especialmente destinado ao comércio e aos serviços de bairro.

§ 2º O setor ocorre em vias onde se busca estimular o crescimento de oportunidades e de subcentralidades de bairro.

§ 3º O setor possui específicos para os lotes com testada voltada para a via onde passa o setor, a depender da zona em que se insere, destacados no ANEXO III e ANEXO IV.

Art. 45. Fica definido o Setor Especial de Comércio e Serviços da Avenida Damião 1 (SESAV1), que ocorre em parcela da Avenida Damião Botelho de Souza nos bairros Centro e Canela.

§ 1º. O setor tem como objetivo incentivar o desenvolvimento de comércios, serviços e habitações coletivas na Avenida Damião Botelho de Souza, levando investimentos e infraestrutura à esta região, hoje pouco dotada destes elementos.

§ 2º O setor possui parâmetros específicos para os lotes com testada voltada para a via onde passa o setor, a depender da zona em que se insere, como exposto no ANEXO III e no ANEXO IV.

Art. 46. Fica definido o Setor Especial de Comércio e Serviços da Avenida Damião 2 (SESAV2), que ocorre em parte da Avenida Damião Botelho de Souza, nos bairros Canela e Piçarras, como exposto no ANEXO I.

§ 1º O setor caracteriza-se por ser uma continuação do SESAV1 com parâmetros mais brandos e de menor densidade pela proximidade com a área do Parque Estadual do Boguaçu, com características mais marcadas pela habitação unifamiliar.

§ 2º O setor possui parâmetros específicos para os lotes com testada voltada para a via onde passa o setor, a depender da zona em que se insere, como exposto no ANEXO III e no ANEXO IV.

Art. 47. Fica definido o Setor de Ocupação Especial da Rui Barbosa (SOERB) como o setor destacado ANEXO I, que ocorre em toda a Avenida Rui Barbosa, na divisa dos bairros Mirim, Piçarras e Carvoeiro.

§ 1º O setor caracteriza-se por ser destinado ao desenvolvimento de uma área especial industrial para o tratamento e processamento dos pescados de Guaratuba.

§ 2º O objetivo do setor é ordenar e classificar as atividades que hoje ocorrem em áreas diversificadas ao longo do bairro Piçarras e da Baía de Guaratuba, gerando poluição e mau cheiro.

§ 3º O setor destina-se à priorização da construção de barracões e comércios de salgas.

§ 4º O setor possui parâmetros específicos para os lotes com testada voltada para a via onde passa o setor, a depender da zona em que se insere, como exposto no ANEXO III e no ANEXO IV.

Art. 48. Fica definido o Setor de Serviços Especializados (SSE) como o setor destacado no ANEXO I, que ocorre ao longo da Rodovia PR-412, como continuação da Macrozona de Serviços, e na Rodovia BR-376, dentro do distrito urbano de Pedra Branca do Araraquara.

Parágrafo único. O setor destina-se, sobretudo, ao ordenamento de atividades de suporte como barracões de armazenagem, borracharias e outros.

TÍTULO III

DA VIABILIDADE DOS EMPREENDIMENTOS

CAPÍTULO I

Das Edificações

Art. 49. A entrada de projetos para análise do setor técnico do órgão competente da Prefeitura Municipal poderá ser precedida de uma consulta de viabilidade.

§1º A consulta de viabilidade tem por objetivo prestar informações ao responsável pela elaboração do projeto sobre as disposições desta Lei e da Lei de Parcelamento do Solo, no que couber, para o local onde se pretende construir.

§2º O modelo da consulta de viabilidade será objeto de regulamentação por Decreto do Poder Executivo Municipal.

§3º A consulta de viabilidade poderá ser dispensada, caso em que o responsável pela elaboração do projeto opte pela apresentação do projeto definitivo, assumindo, neste caso, o risco de ter seu projeto vetado e/ou solicitadas as devidas correções pelo setor técnico do órgão municipal competente em análise posterior, com prazo a ser definido pelo mesmo.

Art. 50. Para pleitear sua instalação no Município, os proprietários de empreendimentos industriais deverão submeter à Prefeitura Municipal, uma Consulta de Viabilidade, informando a produção industrial e a planta de situação, os quais serão encaminhados ao setor técnico do órgão competente para análise e deliberação.

Parágrafo Único. Os casos de expansão, por aumento de produção ou ampliação da área construída, de estabelecimentos industriais localizados no Município, somente poderão ser licenciados após prévia apreciação e pronunciamento das mesmas autoridades, com o aval do CMUMA.

Art. 51. Uma vez aprovado o pedido de instalação, o setor técnico do órgão municipal competente indicará a adequação industrial à área sugerida pelo interessado, de acordo com as determinações dos quadros de uso e ocupação do solo conforme ANEXO III, ANEXO IV e ANEXO V.

SEÇÃO I

Dos Acessos e Mobilidade

Art. 52. Para todos os usos, deverão ser previstas e constar no projeto as vagas para estacionamento de veículos, em local de fácil acesso para via pública, à razão mínima de 20,00 m² (vinte metros quadrados) por vaga, inclusive área de circulação, considerando-se que:

I - os casos não mencionados na Tabela Mínima de Estacionamento serão tratados por analogia aos usos nela previstos;

II - as áreas obrigatórias de estacionamento deverão ser escrituradas como parte integrante das unidades a que pertencem, não podendo ser comercializadas isoladamente;

III - nos estabelecimentos em que a atividade de carga e descarga seja significativa, é necessário a previsão de espaço adicional para essa operação;

IV - o estacionamento descoberto das atividades comerciais e de serviços será permitido no afastamento frontal, desde que não utilize o espaço previsto para alargamento da via e desde que desloque o passeio para dentro

do lote, mantendo a continuidade com o passeio dos imóveis vizinhos com inclinação menor ou igual a 45° (quarenta e cinco graus); e

V - Nos acessos às garagens e aos estacionamentos em desnível em relação ao logradouro público é necessária a construção de patamar com declividade máxima de 5% (cinco por cento) e comprimento mínimo de 5,00 m (cinco metros), interno ao alinhamento predial, cuja função é evitar acidentes com transeuntes no passeio, devendo ser considerada no projeto a visibilidade do motorista.

SEÇÃO II

Da Acessibilidade e Atendimento às Pessoas com Deficiência (PCDs)

Art. 53. Todas as edificações públicas e privadas de uso coletivo deverão possuir equipamentos para acesso e uso das pessoas com algum tipo de deficiência, seja ela permanente ou momentânea, de acordo com a NBR-9050 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Parágrafo Único. A quantidade de vagas reservadas prioritárias destinadas às pessoas com deficiência e com problemas de acessibilidade deverão seguir o predisposto no Código de Obras, no Plano de Mobilidade 1.938/22 e da Lei da Mobilidade Urbana 12.587/12 (BRASIL, 2012)

CAPÍTULO II

Das Disposições Finais

Art. 54. Os parâmetros de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo da Lei Municipal número 1.164, de 14 de novembro de 2005, terão validade ainda para projetos já licenciados e para projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de publicação desta lei.

§ 1º As informações constantes nas consultas de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente à data de vigência desta lei terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de aprovação desta Lei.

§ 2º Os projetos licenciados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 01 (um) ano, contado a partir da data de licenciamento.

§ 3º O "caput" deste artigo não se aplica às atividades incômodas, nocivas ou perigosas, que terão prazo máximo improrrogável de 12 (doze) meses, contados da data da aprovação desta lei, para se adequarem aos dispositivos expressos nesta lei e em seus regulamentos.

§ 4º Será admitida a transferência ou substituição de alvará de funcionamento de estabelecimentos legalmente autorizado, desde que a nova localização ou atividade atenda aos dispositivos expressos nesta lei e em seus regulamentos.

Art. 55. Ficará a cargo das Secretarias Municipais de Urbanismo e de Meio Ambiente ou ao órgão estadual competente o pedido de estudos ambientais e/ou estudo de impacto de vizinhança, devido à natureza das atividades desenvolvidas ou o porte das mesmas.

Art. 56. A presente Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Guaratuba em 31 de dezembro de 2022

ROBERTO CORDEIRO JUSTUS
Prefeito Municipal

Projeto de Lei nº XXX- PMG de XX/XX/22

Of. nº XX/22 - CMG de XX/XX/22.

The map displays the urban layout of Brejatuba, Rio de Janeiro, with various colored zones and sectors. Key features include:

- Geographical Labels:** Guaratuba, Itapoá, Oceano Atlântico, Matinhos, PR-412.
- Zoneamento proposto (Proposed Zoning):**
 - ZBBS - Zona Balneária da Barra do Saí
 - ZBPB - Zona Balneária da Praia Brava
 - ZBPC - Zona Balneária Praia Central
 - ZEA - Zona Especial do Aeroporto
 - ZEIRC - Zona Especial de Interesse Recreativo e Cultural
 - ZEIS 1 - Zona Especial de Interesse Social 1
 - ZEIS 2 - Zona Especial de Interesse Social 2
 - ZOEB - Zona de Ocupação Especial da Baía
 - ZOEC - Zona de Ocupação Especial Caieiras
 - ZOEP - Zona de Ocupação Especial Prainha
 - ZP - Zona de Parque
 - ZPA - Zona de Proteção Ambiental
 - ZPHC - Zona de Proteção Histórico Cultural
 - ZR1 - Zona Residencial 1
 - ZR2 - Zona Residencial 2
 - ZR3 - Zona Residencial 3
 - ZR4 - Zona Residencial 4
 - ZR5 - Zona Residencial 5
 - ZR6 - Zona Residencial 6
 - ZT - Zona de Transição
- Setores viários propostos (Proposed Viary Sectors):**
 - SECS1 - Setor Especial de Comércio e Serviços 1
 - SECS2 - Setor Especial de Comércio e Serviços 2
 - SECSB - Setor Especial de Comércio e Serviços de Bairro
 - SESAV1 - Setor Especial de Comércio e Serviços da Avenida Damiano 1
 - SESAV2 - Setor Especial de Comércio e Serviços da Avenida Damiano 2
 - SOERB - Setor de Ocupação Especial da Rua Barbosa
 - SSE - Setor de Serviços Especializados
- Table of Neighborhoods (Bairros):**

ID	Bairro
1	Prainha
2	Caieiras
3	Centro
4	Canela
5	Piçarras
6	Mirim
7	Carvoeiro
8	Cohapar
9	Esperança
10	Figueira
11	Jiçara
12	Brejatuba
13	Eliana
14	Nereidas de Guaratuba
15	Cidade Balneária de Brejatuba
16	Coroados
17	Barra do Saí



- Rodovias
- Limites dos bairros
- Limite municipal de Guaratuba
- Perímetro urbano de Guaratuba
- Massa d'água

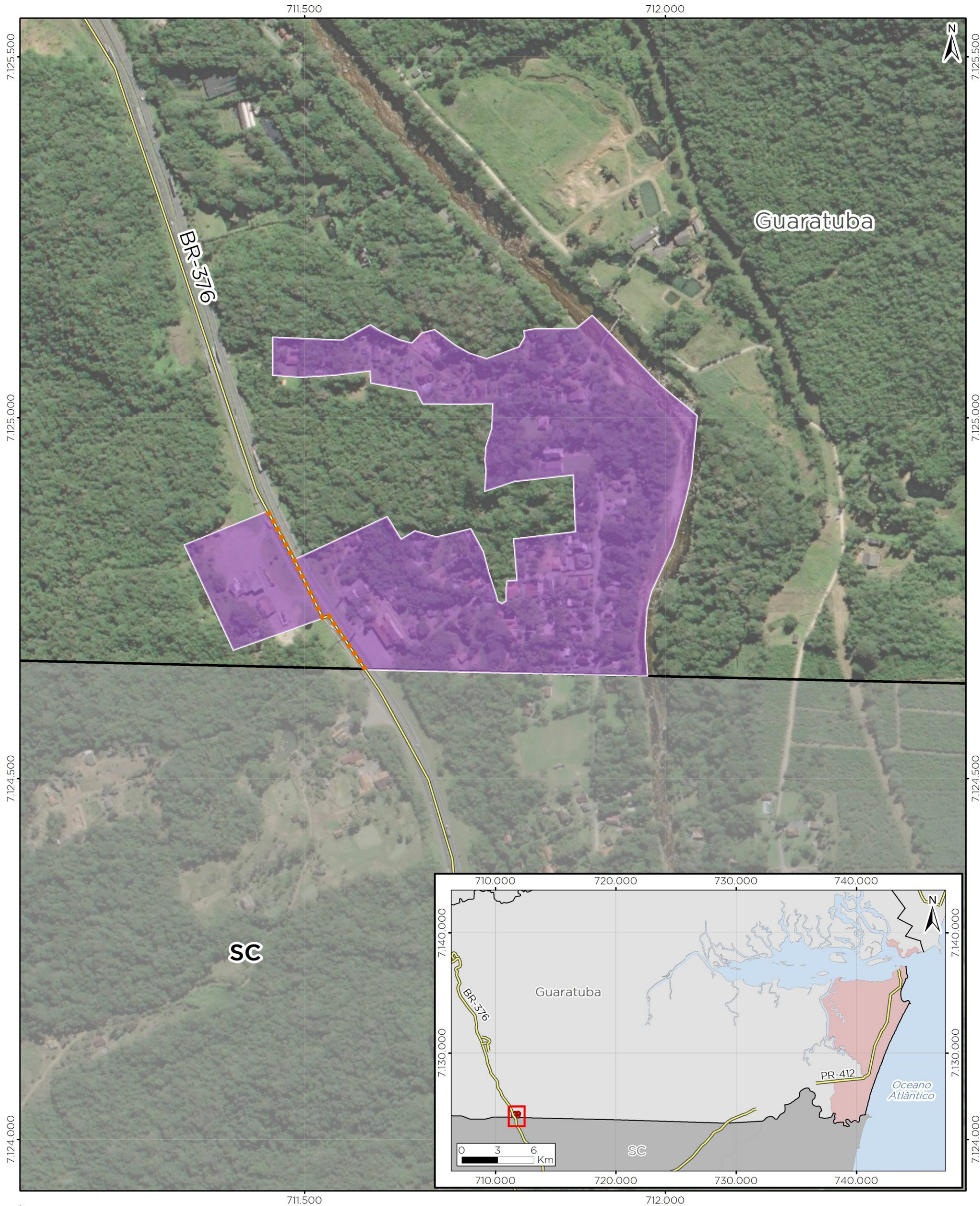
MAPA DE ZONEAMENTO PROPOSTO



 **fupef**
Fundação de Planejamento Urbano do Paraná

 **GUARATUBA**
MUNICÍPIO DE GUARATUBA

Zonamento Proposto e Setores - FUPEF, 2021;
Rodovias - DER, 2020, IBGE, 2019;
Vias e Bairros - PARANACIDADE, 2017;
Limites municipais e estaduais - IBGE, 2015;
Perímetro urbano de Guaratuba - Prefeitura
Municipal de Guaratuba, Lei nº 1166/2005,
Ortofoto - Urbespacia, 2022;
BaseMap - Esri, DeLorme, GEBCO, NOAA e NGDC.



Legenda

- Rodovias
- Limite municipal de Guaratuba
- Perímetro urbano proposto de Pedra Branca de Araraquara
- Municípios de Santa Catarina
- Sectores viários propostos
- SSE - Setor de Serviços Especializados
- Zoneamento proposto
- ZR1 - Zona Residencial 1

REVISÃO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE GUARATUBA/PR

ZONEAMENTO PROPOSTO DE PEDRA BRANCA DO ARARAQUARA

0 50 100 200 m
Escala do mapa: 1 : 5.000
1 cm = 50 m

Sistema de Referência: SIRGAS 2000
Projeção Cartográfica: UTM, Fuso 22S
Meridiano Central: 51° W



Perímetro urbano e Zoneamento propostos de Pedra Branca do Araraquara - FUPEF, 2022;
Rodovias - DER, 2020; IBGE, 2019;
Limites municipais e estaduais - IBGE, 2015;
Ortofoto - Urbespace, 2022;
BaseMap - Esri, DeLorme, GEBCO, NOAA & NGDC.

ANEXO III – PARÂMETROS DE USO DO SOLO

QUADRO – USOS PERMITIDOS E PERMISSÍVEIS NAS ZONAS E SETORES DE
GUARATUBA

Zona	Usos	
	Permitidos	Permissíveis
ZT	Habitação Unifamiliar; Comércio e Serviço Vicinal Comunitário 1.	Comunitário 1 e 4; Comércio e Serviço de Bairro.
ZR1	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comunitário 1 e 4.	Comunitário 2 e 3, Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Específico.
ZR2	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comunitário 1 e 4, Indústria Tipo 1,	Comunitário 2 e 3, Comércio e Serviço de Bairro, Indústria Tipo 2.
ZR3	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1 e 4, Indústria Tipo 1.	Comunitário 2 e 3, Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Geral.
	Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2	
ZR4	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 1, 2 e 3.	Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Específico, Indústria Tipo 1.
	Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2	
ZR5	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 1, 2 e 3.	Comércio e Serviço Geral, Indústria Tipo 1
	Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2	

Usos		
Zona	Permitidos	Permissíveis
ZR6	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial. Comunitário 1, 2 e 3	Comércio e Serviço Geral, Indústria Tipo 1
	Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2	
ZBBS	Habitação Unifamiliar, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro, Comunitário 1 e 4,	Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2.
ZBPB	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1, 2 e 3 Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2	Comércio e Serviço Setorial
ZBPC	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1, 2 e 4, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2	Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 3.
ZOEP	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comunitário 1, 2 e 4, Comércio e Serviço de Bairro Habitação Transitória 1 e 2.	Comunitário 3, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2.
ZOEC	Habitação Unifamiliar, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Habitação Transitória 1 e 2.	Comunitário 1, 2 e 4, Comércio e Serviço Específico, Industrial Tipo 1 e 2.
ZOEB	Habitação Unifamiliar, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1, 2 e 4, Habitação Transitória 1 e 2.	Comunitário 1, 2 e 4 Comércio e Serviço Específico Habitação Transitória 3.

Usos		
Zona	Permitidos	Permissíveis
ZPCH	Habitação Unifamiliar, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comunitário 1.	Comunitário 1, 2 e 4
ZEIS 1	Habitação Unifamiliar Habitação Unifamiliar em Série de Interesse Social Comércio e Serviço Vicinal Comunitário 1 e 4,	Comércio e Serviço de Bairro
	Habitação Coletiva de Interesse Social	
ZEIS 2	Habitação Unifamiliar Habitação Unifamiliar em Série de Interesse Social Comércio e Serviço Vicinal Comunitário 1 e 4,	Comércio e Serviço de Bairro
	Habitação Coletiva de Interesse Social	
ZEA	Uso do Aeroporto Comunitário 1	
ZEIRC	Habitação Unifamiliar, Comunitário 1, 2, 3 e 4.	
ZPA	Comunitário 4	
ZP	Comunitário 4	
SECS1	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 1 e 2.	Comércio e Serviço Geral, Comunitário 3.
SECS2	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 1 e 2.	Comércio e Serviço Geral,
SECSB	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2 Comunitário 1.	Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Geral, Comunitário 2.
SESAV1	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 4.	Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Geral, Comunitário 2 e 3.

Zona	Usos	
	Permitidos	Permissíveis
SESAV2	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2 Comunitário 1 e 4.	Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 2 e 3, Industrial Tipo 1, Habitação Transitória 3.
SEORB	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Geral, Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2 Indústria Tipo 1 e 2; Comunitário 1 e 4	Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 2 e 3.
SSE	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Transitória 1, 2 e 3, Industrial 1, 2 e 3, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Específico, Comunitário 1, 3 e 4, Habitação Transitória 3.	

Fonte: FUPEF (2022)

ANEXO IV – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

TABELA – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DAS ZONAS E SETORES DA SEDE URBANA DE GUARATUBA

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Lote Mínimo	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade	Quant. de Pavimentos	Recuo Frontal	Afastamento das Divisas	Taxa de ocupação
				Básico	Máximo					
ZT	Habitação Unifamiliar; Comércio e Serviço Vicinal Comunitário 1.	Comunitário 1 e 4; Comércio e Serviço de Bairro.	25 x 900	1		40%	2	5	1,5	50%
ZR1	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comunitário 1 e 4.	Comunitário 2 e 3, Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Específico.	12 x 360	1		35%	2	5	1,5	60%
ZR2	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comunitário 1 e 4, Indústria Tipo 1.	Comunitário 2 e 3, Comércio e Serviço de Bairro, Indústria Tipo 2.	12 x 360	1,2		30%	2	5	1,5	60%
ZR3	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1 e 4, Indústria Tipo 1.	Comunitário 2 e 3, Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Geral.	12 x 360	1,5		25%	3	5	1,5	60%
	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação Transitória 1 e 2		12 x 360	2	3	25%	6	5	(1)	60%
	Habitação Coletiva		15 x 450	2,5	4,5	25%	10	5	(1)	65%
ZR4	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 1, 2 e 3.	Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Específico, Indústria Tipo 1.	12 x 360	1,5		25%	3	5	1,5	60%
	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação Transitória 1 e 2		15 x 450	2,5	4	25%	10	5	(1)	75%
	Habitação Coletiva		20 x 900	3	5	25%	12	5	(1)	75%
ZR5	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 1, 2 e 3.	Comércio e Serviço Geral, Indústria Tipo 1	12 x 360	1,5		25%	3	5	1,5	60%
	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação Transitória 1 e 2		15 x 450	3	4	25%	12	5	(1)	75%
	Habitação Coletiva		20 x 900	4	5,5	40%	16	5	(1)	60%
ZR6	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Geral,	Comércio e Serviço Geral, Indústria Tipo 1	12 x 360	1,5		25%	3	5	1,5	75%

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Lote Mínimo	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade	Quant. de Pavimentos	Recuo Frontal	Afastamento das Divisas	Taxa de ocupação
				Básico	Máximo					
	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial. Comunitário 1, 2 e 3									
	Habitação Coletiva Habitação Unifamiliar em Série Habitação Transitória 1 e 2		15 x 450	3	4	25%	12	5	(1)	75%
	Habitação Coletiva		20 x 900	4	5,5	25%	16	5	(1)	75%
ZPCH	Habitação Unifamiliar, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comunitário 1.	Comunitário 1, 2 e 4	12 x 360	1		25%	2	-		50%
ZEIS 1	Habitação Unifamiliar Habitação Unifamiliar em Série de Interesse Social Comércio e Serviço Vicinal Comunitário 1 e 4,	Comércio e Serviço de Bairro	7 x 200			20%	2			80%
	Habitação Coletiva de Interesse Social		15 x 450			25%	4		(1)	75%
ZEIS 2	Habitação Unifamiliar Habitação Unifamiliar em Série de Interesse Social Comércio e Serviço Vicinal Comunitário 1 e 4,	Comércio e Serviço de Bairro	7 x 200			20%	2			80%
	Habitação Coletiva de Interesse Social		15 x 450			25%	6		(1)	75%
ZOEB	Habitação Unifamiliar, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1, 2 e 4, Habitação Transitória 1 e 2.	Comunitário 1, 2 e 4 Comércio e Serviço Específico Habitação Transitória 3.	12 x 360	1,5		35%	3	5	1,5	60%
ZOEP	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comunitário 1, 2 e 4, Comércio e Serviço de Bairro Habitação Transitória 1 e 2.	Comunitário 3, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2.	12 x 360	1		25%	4		(1)	75%
ZOEC	Habitação Unifamiliar, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Habitação Transitória 1 e 2.	Comunitário 1, 2 e 4, Comércio e Serviço Específico, Industrial Tipo 1 e 2.	12 x 360	1		35%	3	5	1,5	60%
ZBPC	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1, 2 e 4, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2	Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 3.	12 x 360	1		35%	3	5	1,5	60%
ZBPB	Habitação Unifamiliar,	Comércio e Serviço Setorial	12 x 360	1		35%	3	5	1,5	60%

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Lote Mínimo	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade	Quant. de Pavimentos	Recuo Frontal	Afastamento das Divisas	Taxa de ocupação
				Básico	Máximo					
	Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comunitário 1, 2 e 3 Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2									
	Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2		15 x 450	4					(1)	
ZBBS	Habitação Unifamiliar, Habitação Institucional, Comércio e Serviço Vicinal Comércio e Serviço de Bairro, Comunitário 1 e 4,		12 x 360	1		35%	3	5	1,5	60%
		Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2.							(1)	
ZEА	Uso do Aeroporto Comunitário 1		12 x 360	1		35%	2	5	1,5	60%
ZEIRC	Habitação Unifamiliar, Comunitário 1, 2, 3 e 4.								1,5	
ZPA	Comunitário 4						-			
ZP	Comunitário 4						-			
SECS1 (4)	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 1 e 2.	Comércio e Serviço Geral, Comunitário 3.	12 x 360	4	6	25%	ZR3 = 10 + 2 ZR6 = 16 ZPCH = 2 + 2	(3)	(1)	75%
SECS2 (4)	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 1 e 2.	Comércio e Serviço Geral,	12 x 360	4	6	25%	ZR4 = 12 + 2 ZR5 = 16 ZR3 = 10 ZR2 = 2 + 2	(3)	(1)	75%
SECSB (4)	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2 Comunitário 1.	Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Geral, Comunitário 2.	12 x 360	2	5,5	25%	ZR2 = 3 + 1 ZR3 = 3 + 2 ZR4 = 10	(3)	(1)	75%
SESAV1 (4)	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Habitação Coletiva, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 4.	Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Geral, Comunitário 2 e 3.	12 x 360	3	6	25%	ZR3 = 10 + 2 ZOEB = 3 + 1	(3)	(1)	75%
SESAV2 (4)	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro	Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço	12 x 360	2,5	5,5	25%	ZR3 = 10 + 2 ZOEB = 3 + 1	(3)	(1)	75%

Zona	Usos Permitidos	Usos Permissíveis	Lote Mínimo	Coeficiente de Aproveitamento		Taxa de Permeabilidade	Quant. de Pavimentos	Recuo Frontal	Afastamento das Divisas	Taxa de ocupação
				Básico	Máximo					
	Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2 Comunitário 1 e 4.	Setorial, Comunitário 2 e 3, Industrial Tipo 1, Habitação Transitória 3.								
SSE (4)	Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série, Habitação Transitória 1, 2 e 3, Industrial 1, 2 e 3, Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro, Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Específico, Comunitário 1, 3 e 4, Habitação Transitória 3.		30 x 900	1	-	30%	4	(3)	(1)	65%
SOERB (4)	Comércio e Serviço Vicinal, Comércio e Serviço de Bairro Comércio e Serviço Geral, Habitação Coletiva Habitação Transitória 1 e 2; Indústria Tipo 1 e 2; Comunitário 1 e 4	Comércio e Serviço Geral, Comércio e Serviço Setorial, Comunitário 2 e 3.	12 x 360	2,5	5,5	25%	ZR3 = 10 + 2 ZR2 = 3 + 1 ZEIS 2 = 3 + 1	-	(1)	75%

Fonte: FUPEF (2022)

Nota: (1) O afastamento das divisas é obrigatório quando ocorrerem aberturas e deve respeitar 1,5 metros de distância. No quarto pavimento e demais o afastamento é obrigatório em todas as situações e deve respeitar a fórmula $h/6$. Em prédios escalonados, ainda assim o afastamento mínimo das divisas deve seguir o $h/6$.

(2) Quando não houverem aberturas as divisas laterais devem ter espessura mínima de 0,20 metros.

(3) Nos setores, para uso comercial térreo, primeiro e segundo pavimentos recuo frontal igual a 0 e demais pavimentos recuo igual a zona que atravessa. Para demais usos, recuo frontal igual a zona que atravessa.

(4) Indica os parâmetros dos lotes imediatamente confrontantes à via onde se localiza o setor. Estes parâmetros se sobrepõem aos parâmetros das zonas e podem ter diferentes alturas para cada zona que atinge.

(5) Nos lotes de esquina, considera-se que o lote possui duas ou três testadas, estas testadas devem seguir o recuo frontal determinado pela zona e/ou setor na qual que se insere.

(6) Na ZR3, ZR 4, ZR5 e ZR6 e ZEIS 1 a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida em 5% com a instalação de reservatórios de reaproveitamento de água da chuva e/ou implantação de reservatório de retenção, sendo obrigatório para a emissão da Certidão de Conclusão de Obra. Nas demais zonas, a taxa de permeabilidade mínima deve ser respeitada, sem possibilidade de flexibilização deste parâmetro.

(7) A execução de passeios, calçadas, rampas de acessibilidade e acesso de veículos nas ZR3, ZR4, ZR5, ZR6 deverão seguir os parâmetros definidos pelo Modelo Municipal.

(8) Para novas construções, reformas e subdivisões em lotes com averbação aprovada anterior à data de aprovação do presente plano mantêm-se o lote mínimo e testada aprovados na averbação, os demais parâmetros e usos deverão atender o disposto na tabela da zona e/ou setor no qual se insere.

(9) Os lotes e edificações averbados até a data de aprovação do presente plano permanecem regulares. Para solicitações de subdivisão, reforma e alteração de uso, os empreendimentos deverão seguir os parâmetros das zonas e/ou setores nos quais se insere.

(10) As atividades potencialmente poluidoras, de indústrias do Tipo 2, 3 e 4 somente poderão se instalar no Município após aprovação dos órgãos municipais e estaduais responsáveis pelo licenciamento ambiental, EIV e outros estudos pertinentes e exigidos para aprovação na Secretaria de Urbanismo e pelo CMUMA.

(11) Lotes que possuam mais de uma testada, com uma testada convencional, em zona, e outra em setor deverão seguir usos, coeficientes, taxa de permeabilidade, quantidade de pavimentos e taxa de ocupação da zona.

(12) A compra de potencial construtivo para uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo deverá ser realizada mediante regulamentação prevista na Lei da Outorga Onerosa.

ANEXO V – CLASSIFICAÇÃO, DEFINIÇÃO E RELAÇÃO DE USOS DO SOLO

QUADRO – CLASSIFICAÇÃO DOS USOS EM GUARATUBA

Uso Habitacional			
Edificações destinadas à habitação permanente ou transitória.			
Tipo	Descrição	Usos	
Habitação Unifamiliar	Edificação isolada destinada a servir de moradia à uma só família;		
Habitação Coletiva	Edificação que comporta mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas, agrupadas verticalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso ao logradouro público;		
Habitação Unifamiliar em Série -	Mais de 02 (duas) unidades autônomas de residências agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;		
Habitação Institucional -	Edificação destinada à assistência social, onde se abrigam estudantes, crianças, idosos e necessitados.	• Albergue; Abrigo • Alojamento estudantil; Casa do estudante; • Asilo;	• Internato; • Orfanato; • Atividades similares em porte e usos às acima descritas.
Habitação Transitória -.	Edificação com unidades habitacionais destinadas ao uso transitório, onde se recebem hóspedes mediante remuneração	• Habitação Transitória 1 - apart-hotel e pensão; • Habitação Transitória 2 – hotel, hostel e pousada; e • Habitação Transitória 3 - motel.	
Usos Comunitários			
Espaços, estabelecimentos ou instalações destinadas à educação e lazer, cultura, saúde, assistência social e/ou cultos religiosos, com parâmetros de ocupação específicos.			
Tipo	Descrição	Usos	
Uso Comunitário 1	Atividades de atendimento direto, funcional ou especial ao uso residencial.	• Ambulatórios; • Assistência social; • Berçário; • Biblioteca; Farol do Saber. • Ensino maternal, pré-escolar, jardim de infância, creche; • Equipamentos públicos de saúde, educação, assistência social, segurança pública, entre outros.	• Estabelecimento de ensino de 1º e 2º graus, escola especial; • Postos/Unidades Básicas de Saúde; • Igrejas de bairro; casas de culto. • Atividades similares em porte e usos às acima descritas.
Uso Comunitário 2	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e padrões viários especiais	• Associações de Funcionários (sede urbana), Associação de Moradores; • Auditório; • Boliche; • Bombeiros • Campus Universitário; Sede de cursos Técnicos, Profissionalizantes e outros cursos em geral; • Cancha de Bocha, Cancha de Futebol; • Casa de Espetáculos Artísticos, Casas Noturnas; • Centro Comunitário, Centro de Recreação; • Cinema; • Colônia de Férias; • Delegacias; • Estabelecimentos de Ensino De 3º Grau e Escolas Profissionalizantes;	• Feiras de pequeno porte (eventuais); • Ginásios; • Hospital, Pronto-Socorro, Maternidade; • Igreja, Templo Religioso, Salão Paroquial; • Museu; • Quarteis • Sede Cultural, Esportiva e Recreativa • Sociedade Cultural, Centro Cultural; • Teatro; • Prefeitura Municipal, Câmara de Vereadores, Fórum de Justiça, Administração Pública, Órgãos Públicos e autarquias. • Atividades similares em porte e usos às acima descritas.
Uso Comunitário 3	Atividades de grande porte, que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, não adequados ao uso residencial e sujeitas a controle específico	• Associações de Funcionários (sede campestre); • Autódromo, Kartódromo, pista de motocross; • Camping; • Centro de Convenções, Centro e Parque de Exposições, Centro de Eventos; • Centro de Equitação, Hipódromo;	• Circo, Parque de Diversões; • Estádio; • Pista de Treinamento; • Rodeio; • Atividades similares em porte e usos às acima descritas.
Uso Comunitário 4	Atividades de médio e grande porte, que impliquem em concentração de pessoas, barcos e veículos, sujeitas a controle específico visando a proteção do meio ambiente.	• Atividades Turísticas; • Educação Ambiental; • Parques de Lazer;	• Conservação e Recuperação; • Trapiches e Marinas, Mercado de Pescados; • Atividades similares em porte e usos às acima descritas.

		• Pesquisa Científica; • Parques Ecológicos;	
Usos Comerciais e de Serviços:			
Atividades pelas quais fica definida uma relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou atividades pelas quais fica caracterizado o préstimo de mão-de-obra ou assistência de ordem intelectual ou espiritual.			
Tipo	Descrição	Usos	
Comércio e Serviço Vicinal	Atividade comercial varejista de pequeno porte, disseminada no interior das zonas, de atualização imediata e cotidiana, entendida como prolongamento do uso residencial e destinada ao atendimento de determinada vizinhança	• Açougue; • Atividades profissionais não incômodas exercidas na própria residência; • Comércio de refeições embaladas; Posto de venda de Pães, massas e outras produções caseiras; • Comércio de Bebidas; • Endereço comercial (autônomo estabelecido);	• Estabelecimentos de alfaiataria, costuraria e sapataria; • Estofarias, Serviços de reparos de móveis, Marcenaria, Serralheria; • Farmácia; • Mercadoria, Quitanda, Hortifrutigranjeiros; • Montagem de Bijuterias; • Padaria • Revistaria;
Comércio e Serviço de Bairro	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços de médio porte, destinadas a atendimento de determinado bairro ou zona	• Academias, Estúdios para prática de esportes; • Agência Bancária, Agência de Serviços Postais, Casa Lotérica; • Armários, Papelaria, plotagens, copiadoras e pequenas impressões • Auto peças, Borracharia • Aviários, Petshops, Clínicas de Animais; • Bar, Lanchonete, Pastelaria; • Bilhar, Snooker, Pebolim, Jogos; • Cafeteria, Cantina, Casa de Chá, Confeitaria, Panificadora; • Centro de treinamento de condutores; • Choperia, Churrascaria, Petiscaria, Pizzaria, Restaurante, Rotisseria; • Clínicas e Consultórios Médicos, Odontológicos, Fisioterapêuticos, Psicológicos, de Homeopatia e outros da Área da Saúde;	• Comércio de Materiais de Construção sem depósito, Vidraçaria; • Comércio de Materiais de Informática, celulares e acessórios; • Comércio Varejista de Roupas, Presentes, Acessórios, Sapatos, Boutiques, Utilidades para a Casa, Móveis, Eletrodomésticos, Ferragens, Artesanatos, Perfumes, Essências, Cosméticos, entre outros; • Comércio de Veículos, Motocicletas e Acessórios; • Depósitos e comércios varejistas de gás para uso doméstico • Drogaria, Ervanário; • Distribuidoras de bebidas e alimentos; • Escritório de Comércio Varejista; • Escritórios Administrativos; • Escritórios de Construção Civil e Construtoras; • Escritórios de Representação Comercial; • Estabelecimentos de Ensino de Cursos Livres;
Comércio e Serviço Setorial	atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a atendimento de maior abrangência	• Agência de viagens; • Buffet com salão de festas, • Centro comercial, Cooworkings, centro administrativo e complexo de escritórios; • Clínica de múltiplas especialidades; • Comércio de defensivos agrícolas; comércio de fogos de artifício e de artigos de pirotecnia;	• Comércio varejista em geral, com exceção de comércio de grandes equipamentos; • Edifícios de escritórios; edifícios-garagem; • Empresas de transporte de valores; • Imobiliária • Editora, Tipografia, Gráfica; • Estacionamento Comercial; • Funerária;
Comércio e Serviço Geral -	Atividades comerciais varejistas e atacadistas ou de prestação de serviços, destinados a atender à população em geral, que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em área própria.	• Agenciamento de Cargas; • Armazém Geral; • Casas Noturnas; • Canil, Hospital Veterinário e Hotel para Animais; • Cooperativas;	• Comércio atacadista, comércio em grandes lojas; • Comércio varejista de grandes equipamentos, • Depósito;
Comércio e Serviço	Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial,	• Armazém seco; • Capela Mortuária Cemitério Ossuário	• Serviço de coleta de lixo e transportadora • estacionamento de transportes e maquinário

Específico		- Centros automotivos de grande porte; - Depósito de gás de grande porte; - Depósito de Ferro-Velho, depósito de materiais usados, depósito de materiais da construção civil, depósito de produtos agrícolas, depósito de produtos químicos, e depósitos em geral; - Oficina de pintura e lanternagem	- Centro de Controle de Vão - Comércio Varejista de Combustíveis, de Derivados de Petróleo - Comércio Atacadista de Combustíveis (Transportador Revendedor Retalhista – TRR) - Guinchos	- Posto de Abastecimento de Aeronaves e serviços automotivos - Serviços de Bombas de Combustível para Abastecimento de Veículos da Empresa - Terminal de Transportes público, - Rodoviária; - Atividades similares em porte e usos às acima descritas.
------------	--	--	--	--

Uso Industrial

Atividade através da qual se transforma insumos produzindo bens de consumo

Tipo	Descrição	Usos		
Industrial Tipo 1	Atividades industriais compatíveis com o uso residencial, não incômodas ao entorno.	- Absorventes, Fraldas e Similares; - Acessórios de Vestuário e de calçados; Roupas e Confeções em Geral; Confeção de Bengalas, Bolsas, Bordados, Rendas, Guarda-chuva, Guarda-sol, Mochilas, Sombrinhas, entre outros; - Acessórios para Animais; - Adesivos, Etiquetas ou Fitas Adesivas; - Acessórios para Eletrônicos, Suprimentos para Informática; - Acessórios para Animais; - Aeromodelismo - Agulhas e Alfinetes; - Artigos de Artesanato em geral, Artefatos de Bambu, Junco e Vime, Artefatos de lona, entre outros;	- Artigos de Bijuteria e Semi-Jóias e de Joalheria, Relógio; - Materiais terapêuticos; - pães e similares, produtos alimentícios; - Artigos de Caça e Pesca; - Artigos de Carpintaria; - Artigos de Colchoaria - Artigos de Cortiça, Couro, Cutelaria, Peles, entre outros; - Artigos de Decoração; - Artigos de Esporte e Jogos Recreativos, Brindes e Presentes; - Artigos para Cama, Mesa e Banho	- Bebidas e Alimentos Artesanais - Beneficiamento de Pescados; - Cortinas, Capas para Veículos e outras confecções do tipo; - Clichês, placas de metal; - Material Didático; - Material Ótico; - Painéis Cerâmicos e Mosaicos Artísticos; - Perucas e Cabelleiras; - Produtos Alimentícios; Produtos Desidratados; Produtos Naturais, Ervateira, Gelo, entre outros; - Demais atividades similares em porte, usos e impacto às acima descritas.
Industrial Tipo 2	Atividades industriais compatíveis ao seu entorno e aos parâmetros construtivos da zona, não geradoras de intenso fluxo de pessoas e veículos. Poluidoras do meio ambiente de modo geral e medianamente poluidoras de água. Potencial Poluidor/Degradador Grande. Atividades de pequeno ou médio porte. Neste grupo incluem-se, ainda, as indústrias de mediana poluição sonora e do ar. Poluidor/Degradador potencial médio.	- Acabamentos para Móveis; - Acessórios para Panificação; - Acumuladores Eletrônicos; - Aparelhos de Medidas, Aparelhos Fotográficos e Cinematográficos; - Aparelhos Ortopédicos; - Artefatos de Alumínio, Correias - Artefatos de Cartão, Cartolina, Papel e Papelão; - Artefatos de Parafina; Artigos Diversos de Fibra; - Artefatos de Cerâmica e Porcelanas; - Artigos Diversos de Madeira e Carpintaria; - Artigos Têxteis, Cordas e Barbantes, Cordoalha, Cúpulas para Abajur, Estopa; - Aduos Orgânicos;	- Componentes Eletrônicos; - Componentes e Sistemas da Sinalização ; - Embalagens, Sacolas, Pastas Escolares, entre outros. - Esquadrias, Estandes para tiro ao Alvo; - Estofados para Veículos - Formulário Contínuo - Instrumentos Musicais, Instrumentos Óticos; - Lareiras, Lixas, Luminárias, Luminárias para Abajur, Luminosos, - Materiais Terapêuticos; - Metalúrgica; - Molduras, Móveis, Móveis de Vime; - Painéis e Cartazes Publicitários; - Palha de Aço • Palha Trançada, Paredes Divisórias, Peças e Acessórios e Material de Comunicação;	- Peças para Aparelhos Eletroeletrônico e Acessórios; - Persianas, Espanadores, Tapetes, Tecelagem, Toldos, Varais, Vassouras; - Pincéis; - Portas e Divisões Sanfonadas; - Portões Eletrônicos; - Produtos Alimentícios com Forno a Lenha; - Produtos Veterinários; - Sacarias. - Demais atividades similares em porte, usos e impacto às acima descritas.
Industrial Tipo 3	Atividades industriais em estabelecimentos que implique na fixação de padrões específicos, quanto as características de ocupação do lote, de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados. Trata-se de indústrias pesadas que deverão passar por processos de licenciamento e controle ambiental mais rígidos. Atividades de qualquer tipo, mas de grande porte.	- Indústria do Cimento, Argamassa e Pré-Moldados - Destilação de Álcool - Entrepósitos de Madeira para Exportação (Ressecamento) - Envase de produtos químicos - Frigorífico - Fundição - Geração e Fornecimento de Energia Elétrica	- Indústria de Fumo e Tabaco; - Indústria Automotiva, Montagem de Veículos - Indústria de Implementos Rodoviários - Indústria da Borracha, de Remoldagem, Recapagem ou Recauchutagem de Pneus; - Indústria de Madeira - Indústria de Beneficiamento de Granito - Indústria Mecânica ou Eletromecânica, Tornaria, Usinagem, Serralheira; - Indústria de Produtos Biotecnológicos;	- Indústria Química, de Corretivos do solo e outros; - Produção de Óleos vegetais e outros Produtos da Destilação da Madeira, - Produção de Óleos, Gorduras e Ceras Vegetais e Animais - Artigos de material plástico e/ou acrílico/ polímeros; - Artigos pirotécnicos; asfalto;

		• Indústria Cerâmica (argila, porcelana e similares); • Indústria de compensados, laminados, madeira e aglomerados; • Indústria de Águas Minerais • Indústria de Beneficiamento	• Indústria de Rações e produtos veterinários;	bombas e motores hidrostáticos; • Demais atividades similares em porte, usos e impacto às acima descritas.
• Outros usos				
Agropecuário	Atividades de produção de plantas, criação e animais, agroindustriais e piscicultura.	• Abate de animais; • Aração e/ou adubação; • Cocheira; • Colheita;	• Criação animais; • Processamento de alimentos do campo; • Serviços de imunização e tratamento de hortifrutigranjeiros; • Serviços de irrigação;	• Serviços de lavagem de cereais; • Serviços de produção de mudas; sementes; • Viveiro de animais, haras; • Demais atividades similares em porte, usos e impacto às acima descritas.
Atividades de Ecoturismo	Atividades voltadas aos usos rurais em atividades turísticas relacionadas à ecologia, ao meio-ambiente e à prática de atividades ao ar livre	• Arvorismo; • Pesque e pague; • Rapel;	• Boia-cross, Rafting; • Estabelecimentos voltados à eventos ao ar-livre, Salão de eventos; • Pista de motocross;	• Trilhas; • Visitação; • Educação Ambiental; • Demais atividades similares em porte, usos e impacto às acima descritas.
Extrativista	Atividades de extração mineral e vegetal.	• Extração de areia; • Extração de argila; • Extração de cal; • Extração de caolim;	• Extração de cimento; • Extração de madeira; • Extração de minérios; • Extração de pedras;	• Extração vegetal; • Demais atividades similares em porte, usos e impacto às acima descritas.

Fonte: FUPEF (2022).