



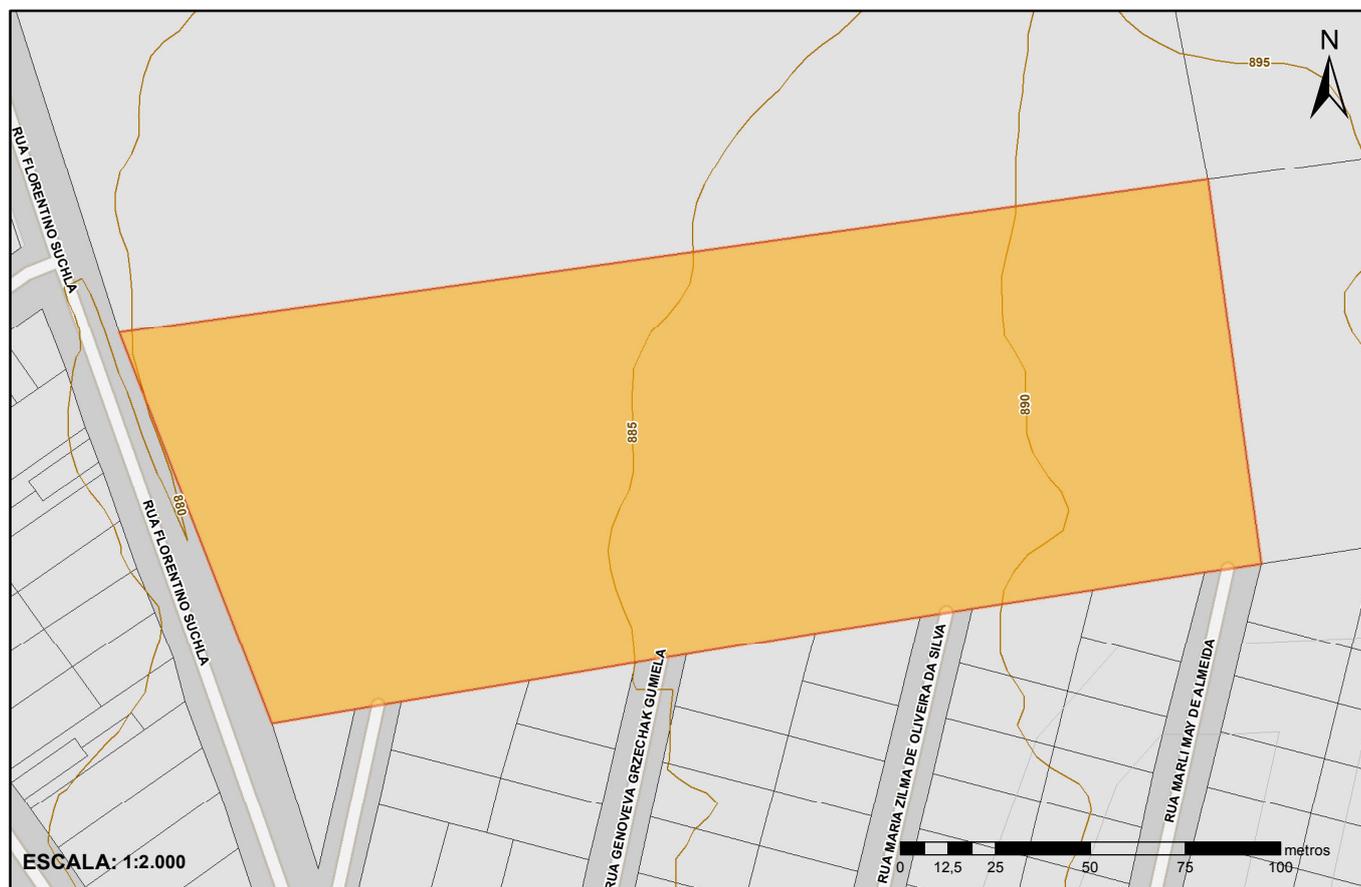
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Indicação Fiscal: 0224100060000

Data: (10/01/2019)

ATENÇÃO: Esta guia tem como objetivo orientar o contribuinte sobre a utilização do seu lote.
Este formulário **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUÇÃO**, que deverá ser autorizada pelo Município através do respectivo **ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

Deve-se ainda observar que sempre prevalecerá o definido em lei. Todo e qualquer documento (mesmo que gerado pela autoridade competente da prefeitura) perde sua validade se estiver em desacordo com o definido na lei vigente.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

ENDEREÇO: RUA FLORENTINO SUCHLA, S/N

BAIRRO: GUATUPÊ

LOTEAMENTO: FAZENDA GUATUPE - PLANTA GERAL

MATRÍCULA: 54504

LOTE: 109D

OFÍCIO: 1

QUADRA: -

NOTA

O Departamento de Tributos Imobiliários está promovendo a readequação das inscrições imobiliárias do município, alterando a quantidade de algarismos de 12 para 13, onde são definidas as unidades do lote, como exemplo: 99.999.9999.0999.



Processo assinado eletronicamente 238/2019

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código fe13031e-a6fbAhlx

ZOO 4 – Zona de Ocupação Orientada 4

Constituem – se Áreas de Ocupação Orientadas as áreas onde será permitido o parcelamento de baixa densidade, podendo receber acréscimo de potencial construtivo em algumas zonas desde que não cause qualquer tipo de poluição ou danos nos corpos d'água superficiais ou subterrâneos.

A transferência do direito de construir ou a transferência do potencial construtivo consiste em um instrumento em que o Poder Público Municipal tendo por base o interesse público definido nesta Lei - 2.497/2014 – UTP do Itaquí autoriza o proprietário de imóvel urbano no perímetro do Parque Linear do rio Itaquí e/ou inserido na Zona de Restrição à Ocupação a exercer no remanescente do imóvel beneficiado ou em um outro lugar o direito de edificar o potencial construtivo segundo a legislação vigente e incidente sobre o imóvel original, mediante a transferência parcial ou integral da propriedade ao Município e troca de certificação do potencial construtivo.

Esse processo deverá ser anuído pelo Município que ouvirá o Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano atendendo o Capítulo VIII – A, que detalha o processo.

A ZOO 4 é uma área de baixa densidade de ocupação onde poderá ocorrer acréscimo de potencial construtivo, mediante o aumento do coeficiente de aproveitamento e da taxa de ocupação conforme tabela II desta Lei com uma fração ideal média de 5.000,00m² e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 3.000,00m².

*Testada mínima de 20,00m

Deve-se verificar possível inexistência da infraestrutura urbana que ficará ao encargo do proprietário/empreendedor, que deverá atender a toda a legislação vigente.

Nº máx lotes = nº máx. unid. Condominiais = $\frac{\text{área total da gleba}}{\text{Parcelamento Fração média}}$

Aprovar os parcelamentos junto à Prefeitura, COMEC e IAP. Para os lotes de esquina deve-se crescer o recuo.

Aprovar a diretriz de arruamento junto ao DPTU.

Obter anuência da COPEL, SANEPAR e IAP.

O sistema de drenagem deverá ser tubulado.

Prever colocação de meio fio e revestimento das vias anuídos pela Secretaria Municipal de Obras.

- A cada 10 frações geradas nesta ZOO IV será exigida a doação de área de um lote em loteamentos já aprovados situados em Zona de Restrição – ZRO.

- Nos loteamentos as áreas institucionais serão transferidas ao Município atendendo as diretrizes municipais e estaduais e devem corresponder a no mínimo 10% da área total do terreno.

- Essas áreas deverão apresentar condições efetivas de implantação desses equipamentos devendo ser 100% edificáveis e localizadas em áreas privilegiadas do terreno e preferencialmente contíguas a outras áreas institucionais.

DIRETRIZ VIÁRIA

A Rua Florentino Suchla possui diretriz de alargamento para 20,00m, 10,00m para cada lado a partir do eixo da via.

Taxa de ocupação máxima – 20%. 35% (1). 40% (12)
Coeficiente de Aproveitamento: 0,20, 0,35 (1). 0,40 (12)
Recuo frontal – 5,00m do alinhamento predial. (5)
Afastamentos laterais e fundos - 2,00m (7), (8)
Altura máxima - 2 pavimentos.
Taxa de permeabilidade mínima – 40%. (4) (13)

Nesta zona será possível a aquisição de potencial construtivo a partir do coeficiente de aproveitamento permitido de 0,20.

O cálculo da área a ser doada deve ser feito a partir do coeficiente de aproveitamento permitido no terreno: 0,20.

(1) - Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo para atividades secundárias e terciárias não poluidoras vinculadas a área do terreno conforme capítulo VIII desta lei.

(4) - Nos terrenos maiores que 5.000,00m² poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no artigo 17 desta lei;

(5) – Ao longo das faixas de domínio público das Rodovias e ferrovias será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 15m (quinze metros) de cada lado salvo maiores exigências da legislação específica;

Usuário que assinou o processo: Florivaldo Joaquim Santos Junior no dia 11/01/2019 e hora 11:40 mediante autorização por login e senha.

(7) – Para atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00m;

(8) – Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15m (quinze metros) anteriores à Lei 29/2000 é permitido construções nas divisas laterais e fundos desde que não se enquadrem nas atividades do item 7;

(12) - Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I conforme o capítulo VIII – A desta Lei.

(13) – A critério do CMPDU e garantias às contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial poderá ser utilizada para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

Usos permitidos: Habitação unifamiliar, condomínios residenciais horizontais, atividades terciárias, com área construída de até 500,00m², empreendimentos públicos.

Usos Permissíveis a critério do CMPDU: Atividades secundárias/terciárias não poluidoras.(1), (2), (3), (4).

- 1) Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado;
- 2) Permitido acréscimo de potencial construtivo;
- 3) Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano que quando necessário poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.
- 4) Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

Os usos proibidos na ZOO 4 são os não alistados nesta tabela. Proibidas indústrias de alto potencial poluidor e aqueles usos que mesmo permitidos ou permissíveis possam por sua característica comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.

Parâmetros para a transferência de áreas para aquisição de potencial construtivo: - Para terrenos receptores com áreas iguais ou maiores que 3.000,00m² a área de doação será de 3,00m² de terreno, para cada 1,00m² de área construída.

- Terrenos com área menor que 3.000,00m² não são contemplados para aquisição de potencial.

Para a supressão de vegetação, aterros, terraplanagens ou drenagens é necessária a análise da SEMMA e as licenças ambientais do Instituto Ambiental do Paraná, caso necessário.

Se houver confrontação ou proximidade com rios, córregos ou nascentes, deve - se respeitar a faixa de área de preservação permanente a partir de suas margens Conforme lei Federal 12.651/2012 e alterações, e, Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada.

Verificar na legislação vigente da possível necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA).

Atender ainda leis: 2.497/2014 municipal (Uso do Solo), 105/2016 e alterações (Código de Obras); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento (municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio público – a ser Indicado no projeto arquitetônico a ser aprovado; 12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal). Lei 67/2011- Código Ambiental Municipal.

Deve-se prever estacionamento, pátio de manobras e espaço de carga e descarga (internos ao terreno).

Para a obtenção da conclusão de obras, CVCO deve-se solicitar o habite-se junto à SANEPAR/Secretaria Municipal de Urbanismo, antes do fechamento do sistema de esgoto.

Deve-se atender a toda a legislação vigente, citada ou não.



Processo assinado eletronicamente 238/2019

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código fe13031e-a6fbAhlx