



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

**Indicação Fiscal:** 1204500030000

**Data:** (03/12/2019)

**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 ANGELO BORTOLLINI, PE., 48  
**BAIRRO:** CRUZEIRO  
**LOTEAMENTO:** CRUZEIRO - JARDIM

**MATRÍCULA:** 10375  
**LOTE:** 3

**OFÍCIO:** 1  
**QUADRA:** 41

**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.



**ZR4 – Zona Residencial 4**  
**ZEOR 1 – Zona de Especial de Ocupação restrita 1**

De acordo com o Capítulo II, Artigo 6º § 5º, para cada porção do imóvel deve-se adotar os respectivos parâmetros de uso e ocupação.

As dimensões da ZEOR 1 deverão ser determinadas em mapa de uso do solo a ser elaborado pelo responsável técnico, tendo como base a legislação ambiental vigente.  
Esse mapa deverá ser analisado pela SEMMA e anexo ao projeto para a aprovação.  
Essas devem ser representadas na implantação do projeto.

**ZR4 – Zona Residencial 4**

Altura máxima - 6 pavimentos. (1), (2),(4),(5).  
Coeficiente de aproveitamento - 2  
Potencial construtivo máximo a receber – 1 (9)

Taxa de ocupação máxima – 60%.  
Taxa de permeabilidade mínima - 30%.

Recuo frontal mínimo: 5,00m / 3,00m (30)  
Afastamentos laterais e fundos – 1,50m (12)

Densidade residencial máxima (unidade habitacional /hectare) Alta: 250

Parcelamento mínimo na ZR4  
Testada: 12,00m Área: 360,00m2

Deve – se aprovar junto à Prefeitura, COMEC e IAP.  
Nos lotes de esquina deve-se crescer o recuo mínimo previsto na zona.  
Aprovar diretriz de arruamento junto ao DPTU.  
Obter a anuência da COPEL, SANEPAR e IAP.  
Prever a colocação de meio fio e revestimento das vias.  
O sistema de drenagem deverá ser tubulado e aprovado pela SMVOP.

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 no terreno, confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve - se respeitar a 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 possível inexistência de infraestrutura urbana a qual ficará ao encargo do proprietário, inclusive a abertura de ruas, atendendo ao Inciso V do Artigo 18 da Lei 6.766/79 e demais exigências da Lei Municipal ou Estadual.

Verificar da possível necessidade de apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), e Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), conforme exigência da Lei Complementar 107/2016 capítulo III.

Para uso industrial, deve-se apresentar a ficha cadastral do empreendimento, junto ao requerimento ao CMPDU.

Indústrias são condicionadas à licença do IAP.

Atender leis: 105/2016 e alterações - (Código de Obras); Lei Complementar 107/2016 e alterações - (uso do solo); 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.

**Usos adequados na ZR4:**

- Habitação unifamiliar; (14), (15).  
- Condomínio de sub-lotes / condomínio edifício Horizontal; (16)  
- Condomínio edifício vertical; (14), (15),(16)  
- Habitação institucional; (18)

- Comunitário 1;  
- Comunitário 5;

- Comércio 1;  
- Serviço 1;

- Industrial 1.  
(19), (20), (21), (22),

Usos condicionados nesta ZR4 à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar.

- Comércio 2  
- Serviço 2:

- Industrial 2  
(19), (20), (21), (22), (23);

**Usos permissíveis na ZR4:**

- Comunitário 2;  
- Comunitário 3;  
- Comunitário 4;

- Comércio e serviço específicos; (25)  
- Serviço 3; (24);

- Extrativista. (26) (19), (20), (21), (22)

Estes devem ser analisados pelo CMPDU – Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Apresentar a ficha cadastral junto ao requerimento ao CMPDU.

**São proibidos os usos não especificados.**

Deve ser previsto o espaço de carga e descarga estacionamento e pátio de manobras, internos ao lote.

Para a obtenção do certificado de Vistoria de Conclusão de obra (CVCO), deve-se solicitar o habite-se junto à SANEPAR/Secretaria Municipal de Urbanismo, antes do fechamento do sistema de esgoto.

Na ZEOR 1 é proibido o parcelamento de acordo com a Lei Federal 6766/79.  
Os usos e parâmetros construtivos são os constantes na Lei Complementar 107/2016 – Anexo II.

Informações básicas para a elaboração dos projetos. É obrigatório o cumprimento de toda a legislação vigente, citada ou não.



## OBSERVAÇÕES

1. Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da presente Lei Complementar.
2. As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
3. Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
4. Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
5. Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da presente Lei Complementar.
6. Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
7. A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da presente Lei Complementar.
8. Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público.
9. A ser regulamentado em lei específica.
10. Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar.
11. Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da presente Lei Complementar. §3º do artigo 20 da presente Lei Complementar.
12. Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da presente Lei Complementar.
13. Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da presente Lei Complementar.
14. Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 desta Lei Complementar.
15. A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar.
16. Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
17. Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
18. Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da presente Lei Complementar.
19. Os usos a partir de 300m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 desta Lei Complementar.
20. Os usos a partir de 1.500m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da presente Lei Complementar, excetuando os proibidos.
21. Os usos a partir de 5.000m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme artigo 28 da presente Lei Complementar.
22. A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da presente Lei Complementar.
23. Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transporte e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV desta Lei Complementar.
24. Não será permitido condomínio para estas classificações.
25. Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.
26. Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da presente Lei Complementar.
27. Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da presente Lei Complementar.
28. Extração mineral desde que vinculado ao poder público.
29. A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.
30. 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m; 5,00m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.



