



Informações Urbanísticas

Zoneamento: ZR - ZONA RESIDENCIAL

Classificação dos Usos

PERMITIDOS:

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
CONDOMÍNIO
COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL
COMÉRCIO E SERVIÇO DE BAIRRO
USO DE INTERESSE PÚBLICO

PERMISSÍVEIS:

COMÉRCIO E SERVIÇO GERAL (1)

PROIBIDOS:*

TODOS OS DEMAIS USOS

Para os usos permissíveis, obras ou atividades geradoras de grandes modificações no espaço urbano e meio ambiente, elencados no artigo 13 da Lei 1.233/2011, deverá o requerente solicitar consulta prévia ao Conselho Municipal competente.

*** Os usos PROIBIDOS de pequeno e médio porte, serão classificados como PERMISSÍVEIS na forma da Lei nº 1.928/2017.**

Parâmetros da Construção

(ⁿ) observações

Coeficiente de Aproveitamento Permitido:	1,5 ⁽³⁾ ⁽⁵⁾
Coeficiente de Aproveitamento Máximo:	2 ⁽⁴⁾
Taxa de Ocupação Máxima (%):	50 ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾
Taxa de Permeabilidade Mínima (%):	40 ⁽⁵⁾
Altura Permitida (pavimentos):	4
Altura Máxima (metros):	8 ⁽⁴⁾
Recuo Mínimo do Alinhamento Predial (m):	5 ⁽⁵⁾
Afastamento Mínimo das Divisas Laterais (m):	H/4 Mín. 2,00 ⁽⁶⁾
Afastamento Mínimo das Divisas dos Fundos (m):	H/4 Mín. 2,00 ⁽⁶⁾
Densidade Máxima da Zona (und/ha):	Não Informado
Estacionamento:	Obedecer o contido no Capítulo V, seção VIII e tabela I, da Lei 1.236/2.011
Recreação:	Obedecer o contido no Capítulo V, seção IX, da Lei 1.236/2.011

Parâmetros para Parcelamento ou Remembramento do Solo

(ⁿ) observações

Lote Mínimo (m ²):	360 ⁽²⁾
Testada Mínima (m):	12 ⁽²⁾

Observações

(1) Será considerado permitido para as vias: arterial, coletora e coletora secundária.

(2) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada acrescida do recuo frontal obrigatório de sua respectiva zona.

(3) Toda e qualquer área construída será considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento com exceção de:

- área dos pavimentos situados em subsolo, destinados a estacionamento e uso comum exclusivos em habitações coletivas, desde que seja adotado a nível do projeto de microdrenagem, medidas de controle na fonte que garantam a vazão original de saída.
- até 100% (cem por cento) da área mínima exigida para áreas de garagem/estacionamento de veículos situadas no nível térreo e 1º pavimento, desde que sejam adotadas, e demonstradas em projeto, medidas de controle de drenagem, que garantam a vazão original de saída.
- ático com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento. No ático serão permitidos como áreas não computáveis:
 - todos os compartimentos necessários a instalação de casa de máquinas.
 - caixa d'água.
 - dependências destinadas ao zelador.
 - área comum de recreação, para edifícios destinados à habitação coletiva e habitação transitória 1.
- porão, em residência unifamiliar, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do pavimento imediatamente superior.
- sacadas, balcões e varandas, de uso exclusivo da unidade, com área igual ou inferior 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária.
- até 100% (cem por cento) da área mínima exigida em regulamento específico para áreas de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares, em edificações habitacionais, desde que de uso comum.
- a superfície ocupada por escada enclausurada, a prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários, para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT, em todos os pavimentos.

(4) De acordo com estudo de impacto de vizinhança e parecer do conselho municipal competente, poderão ser admitidos parâmetros de ocupação para até 8 (oito) pavimentos e/ou coeficiente de aproveitamento 2 (dois) e taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento) para imóveis que possuam no mínimo 30% (trinta por cento) de área verde, devidamente averbadas na matrícula do imóvel, sendo admitido no máximo duas áreas dentro do imóvel. Para os imóveis que não possuam áreas verdes, estas poderão ser criadas devendo ser averbadas na matrícula do imóvel após aprovação do plano de manejo pelo órgão ambiental competente.

(5) Os lotes atingidos pelo alargamento de vias, desde que a área atingida seja transferida ao Município, sem ônus para este, poderão:

- ter o recuo frontal mínimo de 3,00m (três metros), contados a partir do novo alinhamento predial.
- ter a metragem da área atingida considerada para fins de cálculo do coeficiente de aproveitamento na área remanescente.
- ter a taxa de ocupação de até 55% (cinquenta e cinco) pontos percentuais sobre a área remanescente.
- ter a taxa de permeabilidade computada em 35% sobre a área remanescente.

(6) Edificações com até 12,00m (doze metros) de altura máxima e com no máximo 4 (quatro) pavimentos inseridos nesta altura:

- sem aberturas – não há necessidade de afastamento.
- com aberturas – atender o mínimo estabelecido

Para implantação de condomínio com número de unidades autônomas superior a 10 (dez), o proprietário do imóvel cederá ao Município, sem onus para este, a área destinada ao uso institucional na proporção de 10,00m² (dez metros quadrados) para cada unidade autônoma - (artigo 124 da lei 1.236/2.011), verificar as excepcionalidades no artigo 125.

Informações de Fiscalização

Informação indisponível no momento

Documentos do Urbanismo

Alvarás de Construção

Nenhum alvará foi encontrado no sistema para este imóvel

Informações de Infraestrutura

Faixa de Drenagem: NÃO Faixa Não Edificável: NÃO Fundo de Vale: NÃO Rede de Esgoto: SIM (Fonte: Sanepar / 2018)
Sujeito a Inundação: NÃO

Informações Ambientais

Movimentação de terra e corte de árvores no imóvel é obrigatória a consulta ao órgão ambiental municipal

Observações Gerais

- Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 144/2.005.
- Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a instalação de caixa de gordura antes da referida rede.
- Na ausência de rede coletora poderá ser tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros, prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente para galeria de água pluvial existente na via pública.
- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.
- Os lotes atingidos por Diretriz de Arruamento deverão observar o alinhamento predial, antes do início das obras.
- Os lotes atingidos por faixa não edificável terão seus parâmetros calculados sobre a área remanescente.
- Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão ser analisados obrigatoriamente pelos técnicos da Prefeitura.
- A consulta prévia para fins de construção é somente informativo para elaboração do projeto, **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR**.
- O início da obra deverá ocorrer **SOMENTE APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**, sendo passível das penalidades descritas na Lei 1.236/2.011.
- Será exigido em todas as edificações reservatórios para retardo de escoamento das águas pluviais (artigo 95 da Lei 1.236/2.011).
- Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas **VALEM AS INFORMAÇÕES ATUALIZADAS DO LOTE, BEM COMO, A LEGISLAÇÃO VIGENTE**.