

### Informações do Lote

**Inscrição Imobiliária:** 23.389.0116

**Lote:** 15

**Quadra:** 16

**Loteamento:** MORADIAS PALMITAL

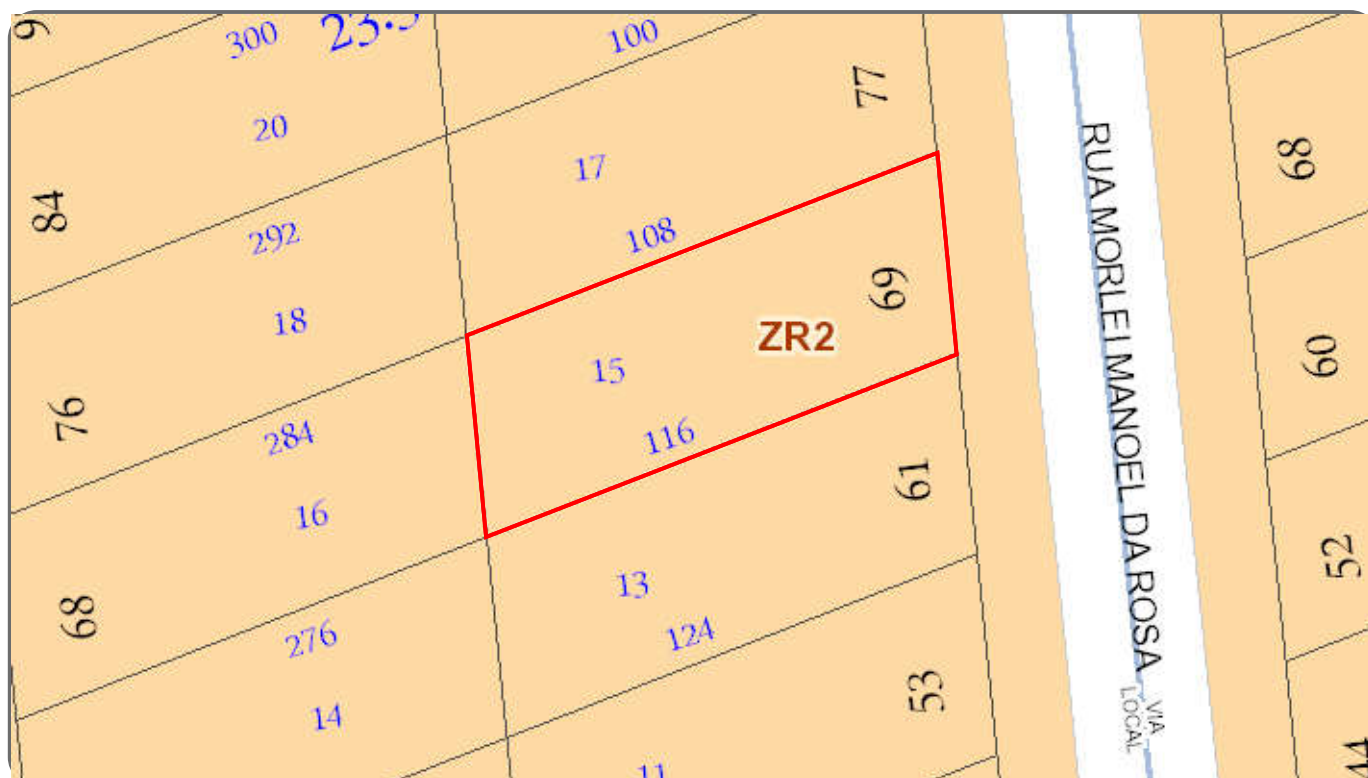
**Endereço:** MORLEI MANOEL DA ROSA, 69 - ALTO TARUMA

**Sistema Viário:** VIA LOCAL

**Bacia Hidrográfica:** RIO PALMITAL

**Diretriz de Arruamento:** EM ANÁLISE

**Cotas de Atingimento:** Atingimento por diretriz viária a ser lançada no banco de dados.



### Informações Urbanísticas

**ZR2** - Zona Residencial 2

**Usos do solo permitidos**

(n) observações

(P) Permissível

**CEH** - Condomínio Empresarial Horizontal

**CEV** - Condomínio Empresarial Vertical<sup>(13)</sup>

**CL** - Condomínio De Lotes

**CMH** - Condomínio Misto Horizontal

**CMV** - Condomínio Misto Vertical<sup>(13)</sup>

**CRH** - Condomínio De Residências Horizontais

**CRP1** - Condomínio De Residências Em Série, Paralelas Ao Alinhamento Predial

**CRT2** - Condomínio De Residências Em Série, Transversais Ao Alinhamento Predial

**CRV** - Condomínio Vertical Para Habitação Coletiva<sup>(13)</sup>

**CS1** - Comércio E Serviço Do Tipo 1

**CS2** - Comércio E Serviço Do Tipo 2

**E2** - Uso Especial Do Tipo 2

**I1** - Indústria Do Tipo 1

**IP** - Interesse Público

**R** - Habitação Unifamiliar<sup>(1)</sup>

ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2																
USO	INCOMODIDADE				PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (3)											
PERMITIDO	RUIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		ALTURA MÁXIMA (pavimentos)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
							PERMITIDO	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO	SUBSOLO, 1º E 2º PAV.	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAS AIS	
R (1)				14	360 (2 e 11)	12 (2, 8 e 11)	1	2 (3, 4 e 12 e 13)	4	8 (13)	50 (13)	50 (13)	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRP1				14												
CRT2				14												
CRH				14												
CMH				14												
CL				14												
IP				14												
CRV (13)				14												
CEH	3	1	médio	14	360 (2)	12 (2 e 8)	1	2 (3, 4, 12 e 13)	4	8 (12 e 13)	50 (13)	50 (13)	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CEV (13)	3	1	pequeno	14												
CMV (13)	3	1	pequeno	14												
CS1	3	1	médio	14												
CS2	3	1	grande	16												
I1	4	1	micro	14												
E2	4	1	grande	14												

#### Observações

- (1) Permitido uma habitação unifamiliar por lote.
- (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 mínima acrescida do recuo frontal obrigatório para o lote, definido pela legislação.
- (3) Toda e qualquer área construída será considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento com exceção de:
- Área dos pavimentos situados em subsolo, térreo e 1º pavimento, destinados a estacionamento, desde que seja adotado a nível do projeto de micro drenagem, medidas de controle na fonte que garantam a vazão original de saída;
  - Ático, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento, quando tiver seu uso destinado a:
    - Parte superior de habitações unifamiliares;
    - Parte superior de unidade duplex em condomínios verticais;
    - Instalação de casa de máquinas;
    - Caixa d'água;
    - Dependências destinadas ao zelador;
  - 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 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade imobiliária.
  - Área de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares, desde que de uso comum;
  - A superfície ocupada por escada enclausurada, à prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT ou do CBMMPR, em todos os pavimentos.
- (4) Os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos serão concedidos mediante aquisição de potencial construtivo através dos instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e de transferência do direito de construir.
- (5) Recuo frontal:
- De acordo com o Plano de Mobilidade algumas vias poderão ter o recuo frontal 0 (zero) para uso comercial, de serviço;
  - Nos lotes em vias com previsão de alargamento viário, o recuo frontal deverá ser contado a partir das diretrizes de arruamento definidas na Legislação Municipal.
- (6) Afastamento das divisas:
- O afastamento entre edificações em um mesmo terreno deverá ser correspondente à H/3, com o mínimo de 3,00m (três metros).
  - O afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos será de 2,00m (dois metros) em todas as eixos, zonas e setores do município;
  - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- (7) 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.
- (8) A testada da fração privativa deverá atender no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos parâmetros estabelecidos no zoneamento incidente no imóvel quando a testada estiver localizada no bolsão de retorno em condomínios horizontais.
- (11) Poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo ou fração privativa, com 90,00m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados) e testada mínima, com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas, considerando a Ortofoto do

município de Pinhais, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de Agosto de 2021.

(12) Não incidirá outorga onerosa em edificações destinadas a habitação unifamiliar (R).

(13) De acordo com estudo de impacto de vizinhança poderão ser admitidos parâmetros de ocupação diferenciados de: número máximo de 8 (oito) pavimentos e taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento), para imóveis que possuam 30% (trinta por cento) de área verde, devidamente averbadas na matrícula do imóvel. Para imóveis que não possuam 30% (trinta por cento) de áreas verdes estas poderão ser criadas, a partir de plano de implantação de áreas verdes aprovado pelo órgão ambiental municipal competente, e devidamente averbada na matrícula do imóvel.

## 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 539/2.020.
- 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 total do imóvel.
- Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão ser analisados obrigatoriamente pelos técnicos da Prefeitura.
- A consulta prévia para fins de construção e parcelamento do solo é somente **informativo**, com a finalidade de auxiliar na 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 2.747/2.022.
- 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**.
- As atividades tidas como **PERMISSÍVEIS** serão analisadas pelo **CMUMA**