



**INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A LEGISLAÇÃO URBANA VIGENTE**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
DEPARTAMENTO DE GESTÃO URBANA

Nome do Interessado:

Telefone para Contato:

Croqui



**CROQUIS DE SITUAÇÃO:** Desenhe a tinta o lote, na escala que convier, assinalando a situação do mesmo dentro da quadra, suas dimensões, nome ou n° da rua em frente, da rua transversal mais próxima, com distância correspondente, a direção norte. Informar também se o terreno é cortado por rio ou vala. No caso de terreno rural (INCRA) anexar levantamento topográfico com indicação da distância de um ponto de referência.

Lote: 01 Quadra: \_\_\_\_\_ Loteamento: CAMPD LARGO DA ROSEIRA

Indicação Fiscal / Incri: 950.181.039.802-9 Reg. Imóveis/Matrícula: 68895

1° CIRC.

2° CIRC.

ESPAÇO RESERVADO PARA PARECERES DOS ÓRGÃOS PÚBLICOS



Documento vinculado ao processo PGD 83650/2017

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código cc5862d2-a6fbAO3S

As informações são válidas enquanto perdurar a vigência, não se encerrando em si mesmas; sendo obrigatória a atualização.

Este formulário NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO, que deverá ser autorizada pelo ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO.

**ZIS 2 – Zona Industrial e de Serviço 2/  
ZEU – Zona de Expansão Urbana  
ZEOR 1 – Zona Especial de Ocupação Restrita 1**

**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.**

As dimensões das outras duas zonas são as constantes do mapa de zoneamento anexo da Lei Complementar 107/2016. Deve-se consultar o DPTU antes de elaborar os projetos.

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

**DIRETRIZ VIÁRIA**

Para a Rua Padre Leopoldo Jarek há diretriz de alargamento para 30,00m.  
Há ainda a diretriz de uma via arterial projetada para a região, a qual poderá atingir este imóvel.  
Deve-se consultar o DPTU, antes de se elaborar os projetos.

**Parcelamento mínimo na ZIS 2:**

Testada: 30,00m Área: 5.000,00m<sup>2</sup>

**Parcelamento na ZEU:**

Testada: 50,00m Área: 5.000,00m<sup>2</sup>

Deve-se aprovar na Prefeitura, COMEC e IAP.  
Nos lotes de esquina deve-se acrescentar 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.

Terrenos com área de 10.000,00m<sup>2</sup> ou maiores e/ou com uma das divisas com mais de 200m devem passar pela análise do DPTU, para parcelamentos ou qualquer uso que se pretenda no imóvel. **Cap II Artigo 6º § 7º da Lei Complementar 107/2016**

Na inexistência de infraestrutura urbana esta 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 § 8.**

**Atender leis:** 105/2016(Código de Obras); Lei Complementar 107/2016 (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.

Apresentar a ficha cadastral junto ao requerimento ao CMPDU.

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

Indústrias são condicionadas à licença do IAP.  
**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.

**Parâmetros de uso ou ocupação por zona:**

**ZIS 2 – Zona Industrial e de Serviço 2**

**Altura máxima - pavimentos:** (6),... (1), (2), (4), (5)  
**Coefficiente de aproveitamento -** 1,5

**Taxa de ocupação máxima** – 40%. (1),(2)  
**Taxa de permeabilidade mínima** – 30%. (1), (2)

**Recuo frontal mínimo:** 10,00m (1),(2),(12)  
**Afastamentos laterais e fundos** – 5,00m (12)

**Densidade residencial máxima:** Baixíssima – Unidade habitacional / hectare: 18.

**Usos Adequados na ZIS 2:**

- Habitação unifamiliar; (14), (15)

- Público 1; (19),(21),(22).

- Comércio 1;

- Serviço 1; (19,(20),(21),(22).

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

**Usos condicionados 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, na ZIS 2.**

- Comércio 2;

- Serviço 2.

- Industrial 2

(19),(20),(21),(22),(23).

**Usos permissíveis a critério do CMPDU, na ZIS 2:**

- **Condomínio de sub-lotes / condomínio edifício Horizontal;** (14), (15), (16)

- **Habitação transitória 1;** (14),(15), (17), (18)

- Público 2;

- Público 3;

- Público 4;

- Público 5. (19,(21),(22).

- Comércio 3;

- Comércio 4;

- **Comércio e serviço específicos** (25).

- Serviço 3;

- Serviço 4; (19,(20),(21),(22),(24),(25).

- Industrial 3;

- Industrial 4; (19,(20),(21),(22),(24),(25).

- **Extrativista;** (26).



**Documento vinculado ao processo PGD 83650/2017**

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código cc5862d2-a6fbAO3S



### ZEU – Zona de Expansão Urbana

Altura máxima - 1 pavimento. (1), (2), (4), (5).  
Coeficiente de aproveitamento - 0,25

Taxa de ocupação máxima – 25%.  
Taxa de permeabilidade mínima - 65%.

Recuo frontal mínimo: 10,00m  
Afastamentos laterais e fundos – 5,0m (12)

Densidade residencial baixíssima: 18 (unidade habitacional/hectare).

### Usos adequados na ZEU:

- Habitação unifamiliar; (14), (15).  
- Condomínio de sub-lotes / condomínio edifício Horizontal; (16)  
- Habitação institucional; (18)  
- Habitação transitória 2;

- Público 1;  
- Público 5

- Comércio 1;  
- Serviço 1;

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

### Usos permissíveis na ZEU:

- Uso Público 2;  
- Uso Público 3;  
- Uso Público 4;

- Comércio e serviço específicos; (25)  
- Comércio 2;  
- Comércio 3;  
- Serviço 2; (23)  
- Serviço 3; (24);  
- Serviço 4; (24), (25)

- Industrial 2;  
- Industrial 3;  
(19), (20), (21), (22), (23);

- Extrativista. (26)

- Agropecuária; (27) .....(19), (20), (21), (22)

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/IA P nº 05/2008. Não é permitida a edificação nem a utilização destas áreas, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada.

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 Vizinhaça, 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 lotes, 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



Documento vinculado ao processo PGD 83650/2017

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código cc5862d2-a6fbAO3S

20. Os usos a partir de 1.500m<sup>2</sup> 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 5.000m<sup>2</sup> 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.



**Documento vinculado ao processo PGD 83650/2017**

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse [www.sjp.pr.gov.br](http://www.sjp.pr.gov.br) e valide o código cc5862d2-a6fbA03S