



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Indicação Fiscal: 0312600120000

Data: (08/06/2018)

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: AV. GUATUPE, S/N

BAIRRO: IPÊ

LOTEAMENTO: SUBDIVISAO

MATRÍCULA: 84732

LOTE: e804

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 unidades do lote, como exemplo: 99.999.9999.09



Documento vinculado ao processo PGD 52993/2018

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 0a1771d3-a6fbAXpz

**DIRETRIZ DE VIA PÚBLICA:
AVENIDA GUATUPÊ 20,00m.
DIRETRIZ DE ABERTURA DE VIA PÚBLICA:
VIA PARQUE 2 NA DIVISA COM O ZRO.
DEVE-SE CONSULTAR O DPTU ANTES DE SE
ELABORAR OS PROJETOS.**

**ZOO II – Zona de Ocupação Orientada II /ZRO –
Dimensões e restrições previstas em Lei específica:
Lei Municipal 2.497/2014; Lei Federal 12.651/2012
(Código florestal).**

**Atender toda a legislação pertinente leis:
105/2016(Código de Obras); Lei 107/2016 de (uso do
solo); 6766/79 – parcelamento (federal); - parcelamento
(municipal); Lei 29/97 – plano de arborização do passeio
público – a ser Indicado no projeto arquitetônico;
12.651/2012 e alterações - Código florestal (federal). Lei
67/2011- Código Ambiental Municipal.**

Nas Áreas de Ocupação Orientadas será permitido o parcelamento de baixa densidade, podendo receber acréscimo de potencial construtivo em algumas zonas se não causarem qualquer tipo de poluição ou danos aos corpos d'água superficiais ou subterrâneos.

A transferência do direito de construir ou transferência do potencial construtivo é um instrumento em que o Poder Público Municipal tendo por base o interesse público definido na Lei - 2.497/2014 autoriza o proprietário de imóvel urbano no perímetro do Parque Linear do rio Itaqui e/ou na Zona de Restrição à Ocupação a exercer no remanescente do imóvel ou em 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 acima descrito.

A ZOO II: 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 10.000,00m² e área do lote mínimo ou área da unidade de uso exclusivo mínima com 5.000,00m².

*Testada mínima de 25,00m

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

**Parcelamentos:
Aprovar junto à Prefeitura, COMEC e IAP.
Para os lotes de esquina deve-se acrescer o recuo mínimo previsto na zona.
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.**

Necessária a averbação de área verde (20%) - Em todo lote igual ou superior a 5.000,00m² localizado nesta zona deve-se manter no mínimo 20% de área verde a ser averbada no Registro de Imóveis para a obtenção do Alvará de Construção.

- A cada 10 frações geradas na ZOO II exige-se a doação de área de um lote em loteamentos aprovados situados na 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.

Taxa de ocupação – 20%. 30% (1). 40% (12)
Coeficiente de Aproveitamento: 0,20. 0,30 (1). 0,40 (12)
Recuo frontal – 10,00m do alinhamento predial.
Afastamentos laterais e fundos - 2,00m (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 aproveit. permitido no terreno que é de 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;

(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 Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – 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 e terciárias não poluidoras. Deve-se prever estacionamento, pátio de manobras e espaço de carga e descarga (internos ao terreno).

Itens: (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



Documento vinculado ao processo PGD 52993/2018

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 0a1771d3-a6fbAXpz

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 II 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: m2 a construir/ m2 de doação.

- Para terrenos receptores com áreas de 5.000,00m2 a 10.000,00m2 a área de doação será de 6,00m2.

- Para terrenos receptores com área maior que 10.000,00m2 até 20.000,00m2 a área de doação será de 5,00m2

- Para terrenos receptores com área maior que 20.000,00m2 a 40.000,00m2 a área de doação será de 4,00m2.

- Para terrenos receptores com área maior que 40.000,00m2 a área de doação será de 2,00m2.

- 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.

- Por haver 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 da necessidade de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e/ou Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA).

Para a obtenção da conclusão de obras, 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.



Documento vinculado ao processo PGD 52993/2018

Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

Acesse www.sjp.pr.gov.br e valide o código 0a1771d3-a6fbAXpz