



Secretaria Municipal de Urbanismo

Consulta prévia para Fins de Construção e Parcelamento do Solo

Data de emissão: 12/09/2024(Esta consulta é válida por 90 dias)

Informações do Lote

Inscrição Imobiliária: 23.221.0059

Lote: 5

Quadra: 10

Loteamento: JARDIM CLAUDIA

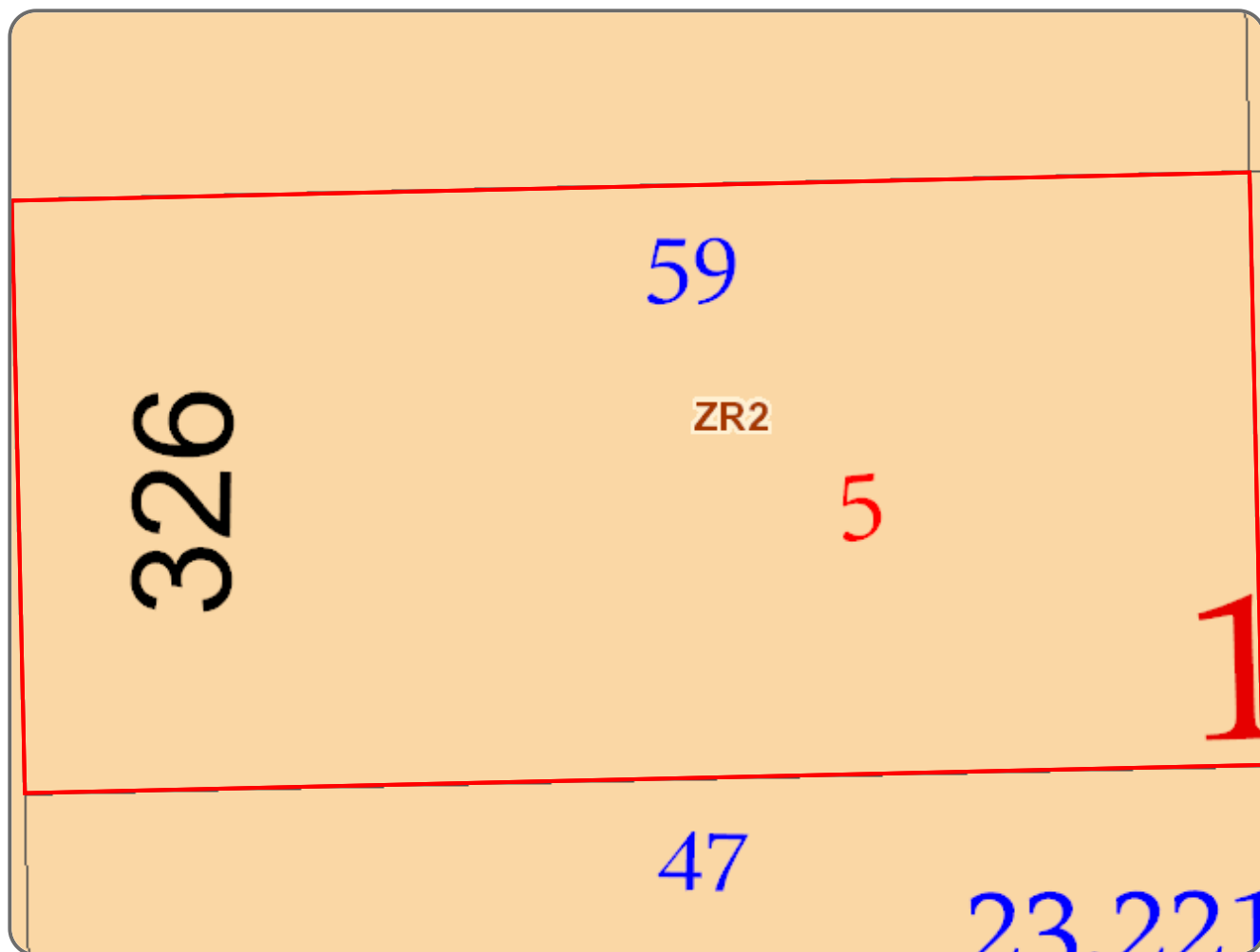
Endereço: GRAUNA, 326 - JARDIM CLAUDIA

Sistema Viário: VIA LOCAL

Bacia Hidrográfica: RIO PALMITAL

Diretriz de Arruamento: NÃO

ZR2 - Zona Residencial 2



Informações Urbanísticas

(n) observações (P) Permissível

ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2																
USO		INCOMODIDADE				PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (3)										
PERMITIDO	RÚDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	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 TRANSVERS 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	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)
CMH				14												
CL				14												
IP				14												
CRV (13)				14												
CEH	3	1	médio	14												
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 6,00m² (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 CBMPPR, 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 os 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 90,00m² (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.

Legendas

Código	Descrição	Código	Descrição
AM	Desenvolvimento de atividades mineradoras	CS5	Comércio e serviço do tipo 5
CEH	Condomínio empresarial horizontal	E1	Uso especial do tipo 1
CEV	Condomínio empresarial vertical	E2	Uso especial do tipo 2
CL	Condomínio de lotes	E3	Uso especial do tipo 3
CMH	Condomínio de uso misto horizontal	HT1	Habitação transitória do tipo 1
CMV	Condomínio de uso misto vertical	HT2	Habitação transitória do tipo 2
CRH	Condomínio residencial horizontal	I1	Indústria do tipo 1
CRP1	Condomínio de residências em série, ao alinhamento predial	I2	Indústria do tipo 2
CRT2	Condomínio de residências em série, transversais ao alinhamento predial	I3	Indústria do tipo 3
CRV	Condomínio vertical para habitação coletiva	I4	Indústria do tipo 4
CS1	Comércio e serviço do tipo 1	I5	Indústria do tipo 5
CS2	Comércio e serviço do tipo 2	I6	Indústria do tipo 6
CS3	Comércio e serviço do tipo 3	IP	Interesse público
CS4	Comércio e serviço do tipo 4	R	Habitação unifamiliar

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**.