



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

LEI Nº 2749, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre o Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Pinhais.

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º O Zoneamento, o Uso e a Ocupação do Solo do Município de Pinhais serão regidos por esta Lei.

Art. 2º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

- I - na concessão de alvarás de construção;
- II - na concessão de alvarás de localização e funcionamento;
- III - na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;
- IV - na urbanização de áreas;
- V - nos empreendimentos imobiliários, parcelamentos e remembramentos do solo.

Art. 3º São partes integrantes desta Lei os seguintes anexos:

- I - Anexo I: Quadros de parâmetros de uso e ocupação do solo;
- II - Anexo II: Classificação dos Parâmetros de Incomodidade;
- III - Anexo III: Classificação das Condições para Instalação;
- IV - Anexo IV: Mapa de Zoneamento;
- V - Anexo V: Mapa de Setores de Via Especial – SVE.
- VI - Anexo VI: Mapa de Áreas de Risco a Alagamentos – ARA.
- VII - Anexo VII: Mapa de Zoneamento com a sobreposição das Áreas de Risco a Alagamentos – ARA.

Parágrafo único. Para efeito de aplicação desta Lei deverão ser observadas as definições e termos técnicos constantes no Glossário, Definições e Termos Técnicos - Anexo V da Lei Municipal nº 505 de 26 de dezembro de 2001 e suas alterações.

SEÇÃO I Dos Objetivos

Art. 4º A presente Lei tem por objetivos:

- I - estabelecer critérios de ocupação e utilização do solo, tendo em vista o cumprimento da função social da cidade e da propriedade;
- II - orientar o crescimento da cidade visando minimizar os impactos sobre áreas ambientalmente frágeis;
- III - definir zonas, adotando-se como critério básico seu grau de urbanização atual, com a finalidade de reduzir as disparidades entre os diversos setores da cidade;
- IV - promover a qualificação do ambiente urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

V - prever e controlar densidades demográficas e de ocupação de solo, como medida para a gestão do bem público, da oferta de serviços públicos e da conservação do meio ambiente;

VI - compatibilizar usos e atividades diferenciadas, complementares entre si, tendo em vista a eficiência do sistema produtivo e a eficácia dos serviços e da infraestrutura.

SEÇÃO II **Do Uso e Ocupação do Solo**

Art. 5º A instalação de atividades e empreendimentos no território do Município serão considerados:

I - permitidos, quando:

a) seu uso estiver classificado dentro de uma das categorias previstas na coluna de “Usos Permitidos”, atendendo aos parâmetros de ocupação do lote para o zoneamento em que se situam, conforme Anexo I desta Lei, desde que os Parâmetros de Incomodidade, as Condições para Instalação, em conformidade com os Anexos II e III;

b) classificados como proibidos no zoneamento, mas cujas características forem consideradas compatíveis ao entorno, mediante vistorias, análises e pareceres técnicos favoráveis à instalação da atividade, com anuência do Conselho Municipal de Urbanismo.

II - permissíveis, quando:

a) constarem na coluna de usos permissíveis nas zonas localizadas na UTP de Pinhal, os quais serão passíveis de serem admitidos, a critério do órgão municipal competente com anuência do Conselho Municipal de Urbanismo – CMU.

III - proibidos, quando:

a) não constarem na coluna de usos permitidos para a zona em que se situam, conforme Anexo I desta Lei;

b) apesar da atividade descrita no CNAE pertencer a uma das categorias de uso permitidas, não for possível o atendimento aos Parâmetros de Incomodidade, as Condições para Instalação e os Parâmetros de Ocupação.

§ 1º O atendimento às determinações deste artigo não exime os responsáveis do atendimento de outras disposições legais que recaírem sobre o empreendimento.

§ 2º Para os casos de regularização fundiária, interesse social e regularização de edificações poderão ser admitidos parâmetros de ocupação diferenciados de acordo com legislação municipal específica.

SEÇÃO III **Das Categorias de Usos do Solo**

Art. 6º Os usos do solo no município serão classificados nas seguintes categorias:

I - residencial unifamiliar – R;

II - condomínios, sub categorizada em:

a) de residências em série, paralelas ao alinhamento predial – CRP1;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

b) de residências em série, transversais ao alinhamento predial – CRT2;

c) horizontais:

- 1- residencial horizontal - CRH;
- 2- empresarial horizontal - CEH;
- 3- misto horizontal - CMH.

d) vertical:

- 1- habitação coletiva - CRV;
- 2- empresarial vertical - CEV;
- 3- misto vertical - CMV.

III - condomínio de lotes - CL.

IV - habitação transitória, sub categorizada em:

- a) habitação transitória 1 – HT1;
- b) habitação transitória 2 – HT2;

V - comércio e serviço, sub categorizada em:

- a) comércio e serviço do tipo 1 – CS1;
- b) comércio e serviço do tipo 2 – CS2;
- c) comércio e serviço do tipo 3 – CS3;
- d) comércio e serviço do tipo 4 – CS4;
- e) comércio e serviço do tipo 5 – CS5;

VI - industrial, sub categorizada em:

- a) indústria do tipo 1 – I1;
- b) indústria do tipo 2 – I2;
- c) indústria do tipo 3 – I3;
- d) indústria do tipo 4 – I4;
- e) indústria do tipo 5 – I5;
- f) indústria do tipo 6 – I6.

VII - uso especial, sub categorizada em;

- a) uso especial do tipo 1 – E1;
- b) uso especial do tipo 2 – E2;

VIII - interesse público – IP.

§ 1º Os usos do solo na UTP de Pinhaais poderão ter classificações diferentes das utilizadas na área urbana consolidada, as quais estão definidas em legislação específica.

§ 2º A descrição da categoria e subcategorias de uso do solo previstas pelo inciso II deste artigo, bem como a definição dos parâmetros construtivos a serem observados para empreendimentos desta categoria, será definida por legislação municipal específica.

§ 3º A classificação das atividades econômicas previstas para as categorias dos incisos II, III, IV, V e VI, deste artigo, será determinada por norma municipal específica, de acordo com o Grupo definido pela Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

SEÇÃO IV Dos Critérios de Incomodidades

Art. 7º A instalação dos empreendimentos e a construção de edificações no território do Município deverão atender, simultaneamente, além dos usos permitidos para cada zona, aos seguintes critérios de incomodidades:

I - parâmetros de incomodidade, definidos pelo Anexo II e III desta Lei, relativos a:

- a) emissão de ruído;
- b) emissão de fumaça;
- c) porte máximo do empreendimento.

CAPÍTULO II DOS ALVARÁS

Art. 8º A concessão de alvará para construir, reformar ou ampliar obra residencial, comercial, de serviço ou industrial, somente poderá ocorrer com observância às normas e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecido nesta Lei.

§ 1º Serão proibidas obras de construção, cujos usos contrariem as disposições desta Lei, admitindo-se somente as obras necessárias à manutenção das edificações existentes.

§ 2º Serão permitidas obras de ampliação nas edificações cujos usos contrariem as disposições desta Lei, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo.

§ 3º Na concessão de alvarás de regularização de edificações deverão ser observados as normas e parâmetros de uso e ocupação do solo estabelecido nesta Lei e em demais regulamentações específicas.

Art. 9º Os parâmetros de uso e ocupação do solo contidos na legislação anterior manterão sua validade, para:

- I - os projetos já aprovados;
- II - os projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei;
- III - as consultas prévias de construção e parcelamento do solo expedidas anteriormente à data de vigência desta Lei, até o prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua expedição.

§ 1º Os projetos aprovados perderão sua validade se as obras não forem iniciadas no prazo de 2 (dois) anos, contados da data da aprovação.

§ 2º São atividades que caracterizam o início da obra:

- I - a abertura de cavas para fundações;
- II - o início de execução de fundações superficiais.

Art. 10. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, serão concedidos desde que observadas às normas e parâmetros estabelecidos nesta Lei quanto ao uso e ocupação do solo previsto para o zoneamento, bem como na Lei Municipal do Código de Obras Municipal, no que couber.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 11. É garantido o uso e a atividade aos proprietários de estabelecimentos que já possuam alvará de localização e funcionamento em vigência na data da publicação desta Lei.

Art. 12. As renovações de alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, prestação de serviço ou industrial serão concedidas desde que a atividade não demonstre impacto negativo ao meio ambiente, à saúde, à segurança ou ao sistema viário.

Art. 13. Os alvarás de localização e funcionamento de estabelecimento comercial, de prestação de serviço ou industrial, poderão ser cassados caso a atividade, depois de licenciada, venha a demonstrar impacto negativo ao meio ambiente, à saúde, à segurança ou ao sistema viário.

§ 1º Manifestação expressa da vizinhança, contra a permanência da atividade no local licenciado, poderá motivar a instauração do processo de cassação do alvará, ouvido o Conselho Municipal de Urbanismo.

§ 2º Os alvarás a que se refere o presente artigo poderão ser cassados, sem gerar qualquer direito à indenização.

Art. 14. A instalação de obra ou atividade potencialmente geradora de grandes impactos urbanísticos, sociais ou ambientais dependerá da análise e aprovação de estudo de impacto de vizinhança – EIV, a ser regulamentado por legislação municipal específica.

§ 1º A legislação a que se refere o *caput* deste artigo também definirá quais obras ou atividades serão consideradas potencialmente geradoras de grandes impactos urbanísticos, sociais ou ambientais.

§ 2º A solicitação de obra ou atividade potencialmente geradora de grandes impactos urbanísticos, sociais ou ambientais citadas no *caput* deste artigo deverá ser precedida de consulta prévia junto ao órgão municipal competente por coordenar a política urbana, o qual poderá exigir o estudo de impacto de vizinhança - EIV, a ser elaborado conforme normas estabelecidas em legislação específica.

§ 3º A consulta de que trata o parágrafo anterior deverá ser instruída com formulário de informações prévias, fornecido pelo órgão municipal competente por coordenar a política urbana.

§ 4º Identificada a obra ou atividade potencialmente geradora de grandes impactos urbanísticos, sociais ou ambientais em processo de aprovação de projeto, o órgão municipal responsável por coordenar a política urbana poderá exigir o estudo de impacto de vizinhança - EIV, a ser elaborado conforme normas estabelecidas em legislação específica.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO

Art. 15. O zoneamento do Município subdivide as macrozonas definidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e objetiva:

I - promover a acessibilidade do espaço urbano;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

- II - requalificar a paisagem urbana;
- III - promover a infraestrutura viária;
- IV - incentivar as ações de sustentabilidade;
- V - valorizar a estrutura hídrica formada pelos rios Atuba, Palmital, do Meio e Iraí;
- VI - incentivar a preservação e conservação ambiental.

Art. 16. Nas áreas em que incidam mais de um zoneamento, conforme delimitado no mapa de zoneamento – Anexo IV desta lei deverá ser obedecido os parâmetros estabelecidos para cada eixo, zona ou setor.

SEÇÃO I **Área Urbana Consolidada**

Art. 17. A macrozona da Área Urbana Consolidada – AUC está dividida nos seguintes eixos, zonas e setor:

- I - eixo de comércio e serviços 1 - ECS1 – Rodovia João Leopoldo Jacomel – PR-415;
- II - eixo de comércio e serviços 2 – ECS2 – Avenida Camillo de Lellis e Rua Jacob Macanhan;
- III - eixo de comércio e serviços 3 – ECS3 – Avenida Iraí e Avenida Ayrton Senna da Silva;
- IV - eixo de comércio e serviços 4 – ECS4 – Rua Humberto de Alencar Castello Branco, Avenida Alphaville, Avenida Tomaz Edison de Andrade Vieira e Estrada da Graciosa;
- V - zona central – ZC;
- VI - zona residencial 1 – ZR1;
- VII - zona residencial 2 – ZR2;
- VIII - zona mista consolidada – ZMC;
- IX - zona de serviço – ZS;
- X – zona de uso institucional – ensino e pesquisa – ZUI – EP;
- XI - zona do autódromo - ZA;
- XII - zona especial verde – ZEV;
- XIII - setor de via especial – SVE.

Art. 18. Os parâmetros de uso e ocupação do solo dos eixos, zonas e setor da macrozona da Área Urbana Consolidada – AUC são os definidos nos quadros do Anexo I, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para a Zona do Autódromo, ZA, inserida na Operação Urbana Consorciada Autódromo, Ferrovia e Parque das Águas estão definidos em legislação específica.

Art. 19. Os Eixos de Comércio e Serviços - ECS são áreas predominantemente mistas onde se deve promover a concentração de atividades comerciais e de serviços em compatibilização com usos habitacionais preferencialmente verticais.

Parágrafo único. Estes eixos têm por objetivos:

- I - atrair e fortalecer atividades comerciais e de serviços;



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

II - concentrar e fomentar a verticalização das edificações, possibilitando a utilização dos instrumentos urbanísticos da outorga onerosa do direito de construir e da transferência do direito de construir;

III - Adequar as vias à sua hierarquia e função na cidade.

Art. 20. A Zona Central – ZC é caracterizada pela grande concentração e variedade de atividades e funções urbanas, onde se pretende requalificar a zona, privilegiando o pedestre, oferecendo áreas de estacionamento compatíveis com a necessidade do comércio e serviços locais e promovendo o aumento do uso habitacional.

Parágrafo único. Esta zona tem por objetivos:

I - intensificar o uso e ocupação das áreas, otimizando o aproveitamento da infraestrutura disponível e a verticalização das edificações;

II - concentrar e fomentar a verticalização das edificações, possibilitando a utilização do instrumento urbanístico da outorga onerosa do direito de construir.

III – promover o desenvolvimento de projetos urbanísticos diferenciados.

Art. 21. A Zona Residencial 1 – ZR1 é uma zona com ocupação residencial de baixa densidade onde são preservadas as características dos loteamentos já aprovados.

Art. 22. A Zona Residencial 2 – ZR2 é uma zona com ocupação residencial de baixa e média densidade, onde se busca a compatibilização com as atividades comerciais e de serviços de acordo com a infraestrutura implantada.

Parágrafo único. Esta zona tem por objetivo consolidar o uso habitacional mediante a concentração de investimentos em infraestrutura.

Art. 23. A Zona Mista Consolidada – ZMC é uma zona predominantemente mista onde se busca compatibilizar as atividades de comércio, serviços e indústrias com o uso residencial de baixas e médias densidades de acordo com a infraestrutura implantada.

Parágrafo único. Esta zona tem por objetivo intensificar o uso e ocupação das áreas, otimizando o aproveitamento da infraestrutura disponível e minimizando os conflitos oriundos dos usos do solo.

Art. 24. A Zona de Serviços – ZS é uma zona de concentração das atividades industriais e de serviços.

Parágrafo único. Esta zona tem por objetivos:

I - assegurar a viabilidade do desenvolvimento econômico no Município dentro de padrões ambientais e urbanísticos desejáveis;

II - evitar a consolidação do uso residencial dentro da zona.

Art. 25. A Zona de Uso Institucional – Ensino e Pesquisa – ZUI – EP compreende as áreas de propriedade da Universidade Federal do Paraná, destinadas a uso de ensino e pesquisa.

Art. 26. A Zona do Autódromo – ZA está inserida na Operação Urbana Consorciada Autódromo, Ferrovia e Parque das Águas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Parágrafo único. Esta zona tem os objetivos definidos em legislação específica, que estabelece a Operação Urbana Consorciada Autódromo, Ferrovia e Parque das Águas.

Art. 27. A Zona Especial Verde – ZEV é constituído por áreas com a finalidade de preservação e conservação ambiental.

§ 1º Esta zona tem por objetivos:

I - contribuir para a preservação das águas, do habitat, da flora e fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção dos maciços vegetais;

II - garantir espaço compatível e adequado para implantação de mecanismos voltados a contenção e minimização de cheias;

III - propiciar o desenvolvimento de áreas e equipamentos públicos de lazer ou de interesse comunitário;

IV - ampliar os corredores de biodiversidade.

§ 2º Parte da Zona Especial Verde – ZEV está inserida na Operação Urbana Consorciada Autódromo, Ferrovia e Parque das Águas, conforme Mapa do Anexo IV desta Lei.

Art. 28. O Setor de Vias Especiais – SVE compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo onde se deve promover a concentração de atividades comerciais e de serviços em compatibilização com usos habitacionais verticais.

§ 1º Os imóveis com testada para as vias indicadas pelo Anexo V serão considerados como pertencentes ao Setor de Vias Especiais – SVE, devendo respeitar os parâmetros definidos para o setor, conforme quadro de parâmetros de uso e ocupação do Anexo I desta Lei, em substituição aos parâmetros da zona em que está localizado o imóvel.

§ 2º Excetua-se da alteração prevista pelo §1º os imóveis localizados nos Eixos de Comércio e Serviço – ECS e na Zona Especial Verde – ZEV.

Art. 29. Institui-se a Área de Risco à Alagamentos – ARA nas áreas definidas pelo mapa do Anexo VI desta Lei, que tem como objetivo a proteção do meio ambiente e a redução da incidência de alagamentos, por meio do favorecimento de projetos urbanísticos que aumentem a permeabilidade do solo.

§ 1º A Área de Risco à Alagamentos – ARA é formada pelas áreas de risco de inundação para o cenário tendencial com período de retorno de 25 anos, advindas do Plano de Macrodrenagem da bacia do rio Iguaçu, e pelas áreas de alagamento cadastradas no município.

§ 2º As áreas citadas no *caput* deste artigo e no parágrafo primeiro poderão ter suas dimensões ou limites alterados através de estudos técnicos específicos e/ou planos municipais, estaduais e federais relativos à matéria.

§ 3º A área dos imóveis atingida pela Área de Risco à Alagamentos – ARA deverá respeitar os parâmetros definidos no Anexo I, em substituição aos parâmetros da zona em que está localizado o imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

§ 4º A área remanescente dos imóveis atingidos pela ARA deverá respeitar os parâmetros definidos para a zona em que se encontra.

Art. 30. Consideram-se os limites de zonas e eixos aqueles contidos no Mapa de Zoneamento, Anexo IV desta Lei.

§ 1º Os limites dos Eixos de Comércio e Serviço 1, 2 e 3 se estenderão do alinhamento predial do lote com testada para a via do Eixo até a linha de fundos deste lote ou até o limite de 150,00 m (cento e cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento predial.

§ 2º Os limites do Eixo de Comércio e Serviço 4 deverão observar disposto no Mapa de Zoneamento, Anexo IV desta Lei e, no caso de unificação de lotes, se estenderão do alinhamento predial do lote com testada para a via do Eixo até a linha de fundos deste lote ou até o limite de 150,00 m (cento e cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento predial.

§ 3º Quando ocorrer unificação de lotes que estão dispostos nos Eixos de Comércio e Serviços com lotes atingidos por outros zoneamentos, estes serão vinculados ao zoneamento dos eixos até o limite de 150,00m (cento e cinquenta metros) medidos a partir do alinhamento predial.

§ 4º Na área Urbana Consolidada – AUC, o zoneamento incidente nos imóveis localizados na Zona Residencial 1 - ZR1 e Zona Residencial 2 - ZR 2, que fazem divisa com o limite da Zona de Urbanização Consolidada – ZUC da Unidade Territorial de Planejamento - UTP de Pinhais, prevalece o zoneamento que abranger 60% ou mais do imóvel.

Art. 31. Excepcionalmente poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo, fração privativa mínima e testada mínima em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas nas seguintes zonas:

- I - zona central – ZC;
- II - zona residencial 2 – ZR2;
- III - zona mista consolidada – ZMC;
- IV - zona de serviço – ZS.

Parágrafo único. As ocupações urbanísticas consolidadas se referem a situações existentes considerando a Ortofoto do município de Pinhais, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de Agosto de 2021.

SEÇÃO II

Unidade Territorial de Planejamento – UTP de Pinhais

Art. 32. A Unidade Territorial de Planejamento – UTP de Pinhais está dividida nas seguintes zonas:

- I - zona de urbanização consolidada – ZUC;
- II - zona de ocupação orientada I – ZOO I;
- III - zona de ocupação orientada II – ZOO II;
- IV - zona de ocupação orientada III – ZOO III;
- V – zona de restrição à ocupação – ZRO.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 33. A Zona de Urbanização Consolidada – ZUC são as áreas com ocupação urbana de baixa e média densidade em parcelamento do solo existente.

Parágrafo único. Esta zona tem por objetivos:

- I - ordenar e regularizar os usos habitacionais existentes;
- II - compatibilizar os usos habitacionais existentes com as atividades de comércio e serviços;
- III - priorizar a recuperação e manutenção das estruturas ambientais e redes de infraestrutura ali existentes.

Art. 34. As Zonas de Ocupação Orientada são as áreas onde será permitido parcelamento de média e baixa densidade, visando compatibilizar a ocupação do solo com a preservação e conservação das áreas de mananciais do Município.

Parágrafo único. As Zonas de Ocupação Orientada subdividem-se em:

I - zona de ocupação orientada I – ZOO I tem por objetivo a proteção da foz do Rio do Meio por meio do controle do uso do solo e das estruturas viárias, a ocupação de baixa densidade, bem como da proteção da região próxima à captação de água do Rio Iraí;

II - zona de ocupação orientada II – ZOO II tem por objetivo:

a) a preservação da estrutura hídrica do manancial do Rio do Meio através da ocupação de baixa densidade que vise a recomposição e conservação das estruturas ambientais aliadas a uma ocupação do solo restrita e estruturas viárias estritamente necessárias;

b) o reordenamento urbanístico dos loteamentos aprovados e não implantados “Conjunto Residencial Graciosa”, “Jardim Nossa Senhora do Sion” e “Jardim Paraná II”;

III - zona de ocupação orientada III – ZOO III tem por objetivo a ocupação de média densidade que vise à recomposição e conservação das estruturas ambientais aliadas a uma ocupação do solo moderada e estruturas viárias necessárias.

Art. 35. A Zona de Restrição à Ocupação – ZRO são áreas destinadas a preservação e conservação ambiental.

§ 1º Esta zona tem por objetivos:

I - contribuir para a preservação das águas, do habitat, da flora e fauna, da estabilidade dos solos, da proteção paisagística e manutenção dos maciços vegetais;

II - garantir espaço compatível e adequado para implantação de mecanismos voltados a contenção e minimização de cheias;

III - propiciar o desenvolvimento de áreas e equipamentos públicos de lazer ou de interesse comunitário;

IV - ampliar os corredores de biodiversidade.

§ 2º Parte da Zona de Restrição à Ocupação – ZRO está inserida na Operação Urbana Consorciada Autódromo, Ferrovia e Parque das Águas, conforme Mapa do Anexo IV desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Art. 36. Excepcionalmente poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo, fração privativa mínima e testada mínima em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas na seguinte zona:

I - zona de urbanização consolidada – ZUC.

Parágrafo único. As ocupações urbanísticas consolidadas se referem a situações existentes considerando a Ortofoto do município de Pinhaís, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de Agosto de 2021.

SEÇÃO III

Área de Proteção Ambiental do Iraí – APA do Iraí

Art. 37. A Área Proteção Ambiental do Iraí - APA do Iraí, no território do Município tem como finalidade restringir a ocupação e é regida por legislação estadual específica.

CAPÍTULO IV

DO MEIO AMBIENTE

SEÇÃO I

Das Disposições Gerais

Art. 38. É dever do poder público e da coletividade defender e preservar o meio ambiente, de acordo com as disposições legais.

SEÇÃO II

Das Áreas de Preservação e Conservação Ambiental

Art. 39. São consideradas áreas de preservação permanente:

I - faixa territorial de fundo de vale dos cursos d'água do Município;

II - áreas com declividade igual ou maior a 30% (trinta por cento);

III - remanescentes florestais;

IV - demais áreas enquadradas como de preservação permanente, em legislação federal, estadual e municipal.

Art. 40. Para efeito de tutela dos recursos hídricos no Município ficam definidas as faixas de preservação e conservação ao longo dos cursos d'água ou fundos de vale, de forma a garantir o perfeito escoamento das águas pluviais das bacias hidrográficas e salvaguardar as de áreas verdes.

§ 1º A largura mínima das faixas a que se refere o *caput* deste artigo será de 30,00m (trinta metros) de preservação permanente para cada lado das margens dos rios Atuba, Palmital e Iraí.

§ 2º A largura mínima das faixas a que se refere o *caput* deste artigo será de 50,00m (cinquenta metros) para cada lado das margens do rio do Meio, sendo constituída de 30,00m (trinta metros) de preservação permanente e 20,00m (vinte metros) de conservação.

§ 3º Nas áreas em que o limite da mata ciliar transcenda a largura mínima da faixa, deverão ser conservados, no mínimo, 15,00m (quinze metros) além de seu contorno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

§ 4º Para as lagoas naturais e para os demais cursos d'água, a largura mínima das faixas de preservação será de 30,00m (trinta metros) para cada lado das margens, e de 50,00m (cinquenta metros) de raio no entorno das nascentes.

§ 5º As áreas no entorno dos reservatórios d'água artificiais, decorrentes de barramento ou represamento de cursos d'água naturais serão consideradas área de preservação permanente tendo sua faixa de preservação definida na licença ambiental do empreendimento, senda a faixa mínima de 5,00m (cinco metros) a partir da margem.

§ 6º De acordo com legislação municipal específica as faixas que se refere o *caput* deste artigo poderão ter larguras diferenciadas, nos casos de regularização fundiária e/ou interesse social.

Art. 41. A execução de retificação e/ou canalização dos rios e córregos existentes no Município deverá ser autorizada pelos órgãos competentes, com parecer prévio e, quando for o caso, do Conselho Gestor dos Mananciais da Região Metropolitana de Curitiba.

SEÇÃO III Da Arborização

Art. 42. Entende-se por árvore toda espécie representante do reino vegetal que possua sistema radicular, tronco, estirpe ou caule lenhoso e sistema foliar, independentemente do diâmetro, altura e idade.

Art. 43. É vedado, sem a autorização de órgão ambiental, o corte, derrubada ou a prática de qualquer ação que possa provocar danos, alteração do desenvolvimento natural ou morte de árvore em bem público ou em terreno particular, ficando os infratores sujeitos as penalidades previstas em legislação específica.

Art. 44. As áreas desprovidas de arborização deverão ser gradualmente arborizadas, de acordo com o Plano de Arborização Municipal.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 45. A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogada a Lei Municipal nº 1233 de 30 de setembro de 2011 e suas alterações;

Art. 46. Todas as remissões em diplomas legislativos à Lei referida no artigo anterior consideram-se feitas às disposições correspondentes desta Lei.

Pinhais, 21 de dezembro de 2022.

ROSA MARIA DE JESUS COLOMBO
Prefeita Municipal

Publicado no Diário Oficial de Pinhais, Edição Supl. nº 1372 de 21/12/22.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

ANEXO I – Parâmetros de uso e ocupação do solo

INFORMAÇÕES (verificar a aplicabilidade de cada uma das informações a seguir no quadro referente à zona):

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 CBMPR, 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

- 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.
- 9.** Para os imóveis atingidos por diretriz de arruamento da Rodovia João Leopoldo Jacomel, a taxa de ocupação da área remanescente do imóvel poderá ser 100% (cem por cento), condicionada à transferência da área atingida ao Município, sendo esta destinada a projeto específico da via marginal.
- 10.** Permitido para os imóveis de frente para a Estrada da Graciosa.
- 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 Pinhaís, 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.
- 14.** Os usos elencados neste quadro poderão ser implantados em vias com caixa inferior a 14,00m (quatorze metros) com porte pequeno.
- 15.** Poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo ou fração privativa, com 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima, com 5,00 m (cinco metros) em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas, considerando a Ortofoto do município de Pinhaís, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de agosto de 2021.
- 16.** Não serão admitidos usos que, por suas características, comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.
- 17.** Densidade máxima de 02 (duas) habitações/hectare, sendo permissível 01 (uma) habitação de no máximo 70,00m² (setenta metros quadrados) adicional para caseiro por lote.
- 18.** Nos terrenos lindeiros à via metropolitana será estabelecido um recuo de 10,00m (dez metros) considerado a partir da faixa de domínio da via.
- 19.** A manutenção de atividades agrossilvipastoris existentes, bem como a implantação de novas, deverão seguir práticas de manejo adequado de acordo com a orientação dos órgãos competentes.
- 20.** Densidade máxima de 05 (cinco) habitação/hectare, sendo permissível 01 (uma) habitação de no máximo 70,00m² (setenta metros quadrados) adicional para caseiro por lote.
- 21.** Poderá ser admitido taxa de ocupação de 20% (vinte por cento) e taxa de permeabilidade de 70% (setenta por cento) na área remanescente de lotes que sejam atingidos pela Zona de Restrição à Ocupação – ZRO, com anuência do Conselho Municipal de Urbanismo – CMU.
- 22.** Conforme disposto no Decreto Estadual nº 11.208/2014, Art. 1º, “(5) para os parcelamentos do solo constituídos em data anterior a edição do Decreto Estadual nº 9.189/2010, o coeficiente de aproveitamento é de 0,8, a taxa de ocupação é de 40% e a taxa de permeabilidade é de 50%”.
- 23.** Os parâmetros de ocupação serão definidos de acordo com o plano de manejo e/ou projeto urbanístico específico.
- 24.** Os imóveis atingidos pela Área de Risco a Alagamentos – ARA deverão adotar o dobro do volume mínimo exigido pelo Código de Obras para o Reservatório de Retardo de Escoamento de Águas Pluviais.
- 25.** Será permitido desde que respeitada a cota de alagamento indicada pelo órgão de planejamento urbano municipal (constituída pela Curva de Recorrência de Inundações - Tempo de Recorrência de 25 anos - do Plano Diretor de Macrodrenagem e pelo Registro de Atendimentos a alagamentos da Defesa Civil municipal, acrescidos de 50 cm), objetivando minimizar a possibilidade de novas ocorrências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 1: Parâmetros de uso e ocupação do solo ECS1 – Eixo de Comércio e Serviços 1

ECS 1 – Eixo de Comércio e Serviços 1 – Rodovia João Leopoldo Jacomel															
USO		INCOMODIDADE			OCUPAÇÃO										
PERMITIDO	RUI DO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	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 PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	-	-	450 (2)	15 (2)	1	-	2	-	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
HT 1	habitação transitória 1	-	-	450 (2)	15 (2 e 8)	1	6 (3 e 4)	8	16 (3 e 4)	80 (9)	50	15	0 (5)	0 (5)	h/8 (6 e 7)
IP	interesse público	-	-												
CE H	condomínio empresarial horizontal	4	1												
CE V	condomínio empresarial vertical	4	1												
C MV	condomínio misto vertical	4	1												
CS 1	comércio e serviço 1	4	1												
CS 2	comércio e serviço 2	4	1												
CS 3	comércio e serviço 3	4	1												
CS 4	comércio e serviço 4	4	1												
CS 5	comércio e serviço 5	4	1												
I1	indústria 1	4	1												

Informações sobre o quadro 1:

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 microdrenagem, 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

- 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 CBMPR, 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 3,00 m (três metros).
 - O afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos será de 2,00m (dois metros) em todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos com 1,50 m (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.
9. Para os imóveis atingidos por diretriz de arruamento da Rodovia João Leopoldo Jacomel, a taxa de ocupação da área remanescente do imóvel poderá ser 100% (cem por cento), condicionada à transferência da área atingida ao Município, sendo esta destinada a projeto específico da via marginal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 2: Parâmetros de uso e ocupação do solo ECS2 – Eixo de Comércio e Serviços 2

ECS 2 – Eixo de Comércio e Serviços 2 – Rua Jacob Macanhan e Avenida Camilo de Lellis																
USO		INCOMODIDADE			OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		RUIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		ALTURA MÁXIMA (pavimentos)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	RECUE MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
							PERMITIDO	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO	SUBSOLO / 1º E 2º PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	-			450 (2)	15 (2)	1	-	2	-	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRV	condomínio vertical para habitação coletiva	-			450 (2)	15 (2)	1	6 (3 e 4)	8	16 (3 e 4)	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/8 (6 e 7)
HT1	habitação transitória 1	-			450 (2)	15 (2 e 8)	1	6 (3 e 4)	8	16 (3 e 4)	80	50	15	0 (5)	0 (5)	h/8 (6 e 7)
IP	interesse público	-														
CEH	condomínio empresarial horizontal	4	1	grande												
CEV	condomínio empresarial vertical	4	1	médio												
CMV	condomínio misto vertical	4	1	pequeno												
CS1	comércio e serviço 1	4	1	grande												
CS2	comércio e serviço 2	4	1	grande												
CS3	comércio e serviço 3	4	1	médio												
CS4	comércio e serviço 4	4	1	médio												
CS5	comércio e serviço 5	4	1	médio												
I1	indústria 1	4	1	micro												

Informações sobre o quadro 2:

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

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;
- Atico, 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 CBMPR, 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
- Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 3: Parâmetros de uso e ocupação do solo ECS3 – Eixo de Comércio e Serviços 3

ECS 3 – Eixo de Comércio e Serviços 3 – Avenida Iraí - Avenida Ayrton Senna da Silva																
USO		INCOMODIDADE			OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		RUI D O	FUMAÇA	PORTE MÁXIM O	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)
							PERMITI DO	MÁXIMO	PERMITI DO	MÁXIMO	SUBSOLO / 1º E 2º PAVIMENTOS	TORR E		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	-			450 (2)	15 (2)	1	-	2	-	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CR V	condomínio vertical para habitação coletiva	-			450 (2)	15 (2)	1	4 (3 e 4)	4	8 (3 e 4)	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/6 (6 e 7)
HT 1	habitação transitória 1	-			450 (2)	15 (2 e 8)	1	4 (3 e 4)	4	8 (3 e 4)	70	50	25	0 (5)	0 (5)	h/6 (6 e 7)
IP	interesse público	-														
CE H	condomínio empresarial horizontal	4	1	médio												
CE V	condomínio empresarial vertical	4	1	médio												
CM V	condomínio misto vertical	4	1	peque no												
CS 1	comércio e serviço 1	4	1	médio												
CS 2	comércio e serviço 2	4	1	médio												
CS 3	comércio e serviço 3	4	1	médio												
CS 4	comércio e serviço 4	4	1	médio												
CS 5	comércio e serviço 5	4	1	médio												
I1	indústria 1	4	1	micro												

Informações sobre o quadro 3:

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

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;
- Atico, 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 CBMPR, 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 3,00 m (três metros).
- O afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos será de 2,00m (dois metros) em todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
- Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos com 1,50 m (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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 4: Parâmetros de uso e ocupação do solo ECS4 – Eixo de Comércio e Serviços 4

ECS 4 – Eixo de Comércio e Serviços 4 – Rua Humberto de Alencar Castello Branco/Avenida Alphaville/Avenida Tomaz Edison de Andrade Vieira/Estrada da Graciosa																
USO		INCOMODIDADE			OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		RUIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	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 PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	-			450 (2)	15 (2 e 8)	1	-	2	-	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRH	condomínio residencial horizontal (10)	-														
CHM	condomínio misto horizontal (9)															
CL	condomínio de lotes (10)	-														
CRV	condomínio vertical para habitação coletiva	-			450 (2)	15 (2)	1	4 (3 e 4)	4	8 (3 e 4)	50	50	30	5 (5)	5 (5)	h/6 (6 e 7)
HT1	habitação transitória 1	-			450 (2)	15 (2 e 8)	1	4 (3 e 4)	4	8 (3 e 4)	60	50	30	5 (5)	5 (5)	h/6 (6 e 7)
IP	interesse público	-														
CEH	condomínio empresarial horizontal	4	1	grande												
CEV	condomínio empresarial vertical	4	1	médio												
CMV	condomínio misto vertical	4	1	pequeno												
CS1	comércio e serviço 1	4	1	médio												
CS2	comércio e serviço 2	4	1	médio												
CS3	comércio e serviço 3	4	1	médio												
CS4	comércio e serviço 4	4	1	médio												
CS5	comércio e serviço 5	4	1	médio												
I1	indústria 1	4	1	micro												
I6	indústria 6	4	1	grande												
E2	uso especial do tipo 2	4	1	grande												

Informações sobre o quadro 4:

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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

- 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, a prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT ou do CBMPR, 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.
9. Para os imóveis atingidos por diretriz de arruamento da Rodovia João Leopoldo Jacomel, a taxa de ocupação da área remanescente do imóvel poderá ser 100% (cem por cento), condicionada à transferência da área atingida ao Município, sendo esta destinada a projeto específico da via marginal.
10. Permitido para os imóveis de frente para a Estrada da Graciosa.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 5: Parâmetros de uso e ocupação do solo ZC – Zona Central

ZC - Zona Central																	
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		RUI O	FUMAÇ A	PORTE MÁXIM O	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		ALTURA MÁXIMA (pavimentos)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE E MÍNIMA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)		AFASTAME NTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
								PERMITID O	MÁXIMO	PERMITID O	MÁXIMO	SUBSOLO / 1º E 2º PAVIMENTO S	TOR RE		VIA FRONT AL	VIAS TRANSVERSA IS	
R	habitação unifamiliar (1)	-			14	450 (2 e 11)	15 (2 e 11)	1	1	2	2	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
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	-															
HT1	habitação transitória 1	-															
IP	interesse público	-															
CEH	condomínio empresarial horizontal	4	1	peque no	16	450 (2)	15 (2 e 8)	1	6 (3 e 4)	8	16 (3 e 4)	70	50	25	5 (5)	5 (5)	h/8 (6 e 7)
CEV	condomínio empresarial vertical	4	1	médio	16												
CMV	condomínio misto vertical	4	1	médio	14												
CS1	comércio e serviço 1	4	1	grande	16												
CS2	comércio e serviço 2	4	1	grande	16												
CS3	comércio e serviço 3	4	1	médio	16												
CS4	comércio e serviço 4	4	1	médio	18												
CS5	comércio e serviço 5	4	1	médio	18												
I1	indústria 1	4	1	micro	14												



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Informações sobre o quadro 5:

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;
 - Atico, 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 CBMPR, 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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 Pinhaís, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de Agosto de 2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 6: Parâmetros de uso e ocupação do solo ZR1 – Zona Residencial 1

ZR 1 - Zona Residencial 1																
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO										
PERMITIDO		RUIDO	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 PAVIMENTOS		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	-	-	-	14	conforme loteamento aprovado		1	-	2	-	40	50	5	5	h/4 (6 e 7)
IP	interesse público				14											

Informações sobre o quadro 6:

1. Permitido uma habitação unifamiliar por lote.
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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 7: Parâmetros de uso e ocupação do solo ZR2 – Zona Residencial 2

ZR 2 - Zona Residencial 2																	
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		RUI DO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTA DA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		ALTURA MÁXIMA (pavimentos)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
								PERMITIDO	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO	SUBSOLO / 1º E 2º PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (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	condomínio de residências em série paralelas ao alinhamento predial				14												
CRT2	condomínio de residências em série transversais ao alinhamento predial				14												
CRH	condomínio residencial horizontal				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	condomínio misto horizontal				14												
CL	condomínio de lotes				14												
IP	interesse público				14												
CRV	condomínio vertical para habitação coletiva (13)				14												
CEH	condomínio empresarial horizontal	3	1	médio	14												
CEV	condomínio empresarial vertical (13)	3	1	pequeno	14												
CMV	condomínio misto vertical (13)	3	1	pequeno	14												
CS1	comércio e serviço 1	3	1	médio	14												
CS2	comércio e serviço 2	3	1	grande	16												
I1	indústria 1	4	1	micro	14												
E2	usos especiais do tipo 2	4	1	grande	14												

Informações sobre o quadro 7:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

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 CBMPR, 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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 Pinhaís, 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 8: Parâmetros de uso e ocupação do solo ZMC – Zona Mista Consolidada

ZMC - Zona Mista Consolidada																	
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		RUIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTA DA 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 PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	-			14	400 (2 e 11)	12 (2, 8 e 11)	1	-	2	-	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRP1	condomínio de residências em série paralelas ao alinhamento predial	-															
CRT2	condomínio de residências em série transversais ao alinhamento predial	-															
CL	condomínio de lotes					400 (2)	12 (2 e 8)	1	-	2	-	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
HT1	habitação transitória 1	-				400 (2)	12 (2 e 8)	1	2 (3 e 4)	5	-	65	50	25	5 (5)	5 (5)	h/4 - mínimo de 3,00 (6 e 7)
IP	interesse público	-															
CRV	condomínio vertical para habitação coletiva	-															
CEH	condomínio empresarial horizontal	4	1	grande	16												
CEV	condomínio empresarial vertical	4	1	médio	16												
CMV	condomínio misto vertical	4	1	pequeno	14												
CS1	comércio e serviço 1	4	1	grande	16												
CS2	comércio e serviço 2	4	1	grande	16												
CS3	comércio e serviço 3	4	1	grande	16												
CS4	comércio e serviço 4	4	1	grande	18												
CS5	comércio e serviço 5	4	1	grande	18												
I1	indústria 1	4	1	grande	16												
I2	indústria 2	4	1	grande	18												



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Informações sobre o quadro 8:

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 microdrenagem, 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 CBMPR, 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 9: Parâmetros de uso e ocupação do solo ZS – Zona de Serviços

Quadro 6.1 Parâmetros de uso e ocupação do solo ZS - Zona de Serviços

ZS - Zona de Serviços														
USO (14)		INCOMODIDADE	OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		CAIXA DE VIA MINIMA (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 PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	14	1.000 (2 e 11)	20 (2 e 11)	1	-	2	-	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
HT1	habitação transitória 1	16	1.000 (2)	20 (2 e 8)	1	2	2	4	65	50	25	5 (5)	5 (5)	h/4 - mínimo de 3,00 (6 e 7)
HT2	habitação transitória 2	16												
IP	interesse público	14												
CEH	condomínio empresarial horizontal	14												
CEV	condomínio empresarial vertical	14												
CS1	comércio e serviço 1	14												
CS2	comércio e serviço 2	14												
CS3	comércio e serviço 3	14												
CS4	comércio e serviço 4	16												
CS5	comércio e serviço 5	16												
I1	indústria 1	16												
I2	indústria 2	16												
I3	indústria 3	16												
I4	indústria 4	16												
I5	indústria 5	16												

Informações sobre o quadro 9:

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.
5. Recuo frontal:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

- 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.
14. Os usos elencados neste quadro poderão ser implantados em vias com caixa inferior a 14,00m (quatorze metros) com porte pequeno.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 10: Parâmetros de uso e ocupação do solo SEV – Setor de Vias Especiais

SVE - SETOR DE VIAS ESPECIAIS																	
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		RÚIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOT E MÍNIMO (m²)	TESTA DA 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 PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	-			14	Parâmetro do zoneamento do lote		1	1	2	2	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRV	condomínio vertical para habitação coletiva				14			1	1	4	8	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/6 (6 e 7)
HT1	habitação transitória 1				16			1	4 (3 e 4)	4	8 (3 e 4)	70	50	25	5 (7)	5 (7)	h/6 (6 e 7)
IP	interesse público				14												
CEH	condomínio empresarial horizontal	4	1	médio	16												
CEV	condomínio empresarial vertical	4	1	pequeno	16												
CMV	condomínio misto vertical	4	1	pequeno	16												
CS1	comércio e serviço 1	4	1	médio	16												
CS2	comércio e serviço 2	4	1	médio	16												
CS3	comércio e serviço 3	4	1	pequeno	16												
CS4	comércio e serviço 4	4	1	pequeno	16												
CS5	comércio e serviço 5	4	1	pequeno	16												
I1	indústria 1	4	1	pequeno	16												

Informações sobre o quadro 10:

1. Permitido uma habitação unifamiliar por lote.
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 microdrenagem, 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:



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAÍS

ESTADO DO PARANÁ

- 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 CBMPR, 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 11: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZEV – Zona Especial Verde

ZEV - Zona Especial Verde																	
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO											
PERMITIDO		RUIDO	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 PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
IP	interesse público	-				-	-	-	-	2	-	15	-	75	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)

Informações sobre o quadro 11:

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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
- Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 12: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZUI - EP - Zona de Uso Institucional - Ensino e Pesquisa

ZUI - EP - Zona de Uso Institucional - Ensino e Pesquisa									
USO		OCUPAÇÃO							
PERMITIDO		LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PARA O LOTE	ALTURA MÁXIMA (pavimentos)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
IP	interesse público	-	-	1	3	30	60	5	h/4 (6 e 7)
E3	usos institucionais para ensino e pesquisa científicas e manejo agropecuário e florestal								

Informações sobre o quadro 12:

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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
- Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 13: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZUC – Zona de Urbanização Consolidada

ZUC - Zona de Urbanização Consolidada																			
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO (3)													
PERMITIDO		RUI DO	FUM AÇA	PORTE MÁXIM O	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIM O (m²)	DENSIDA DE MÁXIMA DA ZONA (unidades hab./ha)	FRAÇÃ O PRIVATI VA MÍNIMA (m²)	TESTA DA MÍNIM A DO LOTE (m)	TEST ADA MÍNIM A DA FRAÇ ÃO PRIV ATIVA (m)	COEFICIEN TE DE APROVEITA MENTO MÁXIMO PARA O LOTE	COEFICIEN TE DE APROVEITA MENTO MÁXIMO PARA A FRAÇÃO PRIVATIVA	ALTUR A MÁXIM A (pavim entos)	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁXI MA DO LOTE (%)	TAXA DE OCUP AÇÃO MÁXI MA DA FRAÇ ÃO PRIVA TIVA (%)	TAXA DE PERMEABI LIDADE MÍNIMA DO LOTE (%)	TAXA DE PERMEABI LIDADE MÍNIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHA MENTO PREDIA L (m)	AFASTA MENT MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
R	habitação unifamiliar (1)	-	-	-	-	200 (2 e 15)	32,50	-	12 (2 e 15)	-	1	-	2	50	-	30	-	5 (5)	h/4 (6 e 7)
IP	interesse público					200 (2)	32,50	-	12 (2)	-	1	-	2	50	-	30	-	5 (5)	h/4 (6 e 7)
HT	habitação transitória 1																		
CR V	condomínio vertical para habitação coletiva																		
CE V	condomínio empresarial vertical	3	1	peque no	14														
C MV	condomínio misto vertical	3	1	peque no	14														
CR P1	condomínio de residências em série paralelas ao alinhamento predial	-	-	-	14	200 (2 e 15)	32,50	125 (2 e 15)	12 (2, 8 e 15)	5 (2 e 15)	1	1	2	50	50	30	30	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CR T2	condomínio de residências em série transversais ao alinhamento predial				14	200 (2)	32,50	125 (2)	12 (2 e 8)	5 (2)	1	1	2	50	50	30	30	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CL	condomínio de lotes				14														
CE H	condomínio empresarial horizontal				3														
comércio e serviço vicinal e de bairro		3	1	peque no	14														
PERMISSÍVEL (16)																			
comércio e serviço geral e específico		3	1	peque no	14	200 (2)	32,50	-	12 (2)	-	1	-	2	50	-	30	-	5 (5)	h/4 (6 e 7)
indústrias de tecnologia e inovação		3	1	grande	16			125 (2)	12 (2 e	5 (2)									
I1	indústria do tipo 1	3	1	peque no	14														





PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Informações sobre o quadro 13:

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.
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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.
15. Poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo ou fração privativa, com 125,00 m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e testada mínima, com 5,00 m (cinco metros) em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas, considerando a Ortofoto do município de Pinhaís, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de agosto de 2021.
16. Não serão admitidos usos que, por suas características, comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 14: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZOO I – Zona de Ocupação Orientada I

ZOO I - Zona de Ocupação Orientada I																			
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO													
PERMITIDO		RÚIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	DENSIDADE MÁXIMA DA ZONA (unidade habit/h a)	FRAÇÃO PRIVATIVA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE (m)	TESTADA MÍNIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (m)	COEFICIENTE E DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PARA O LOTE	COEFICIENTE E DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PARA A FRAÇÃO PRIVATIVA	ALTURA MÁXIMA (pavimentos)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
R	habitação unifamiliar (1)	-	-	-	-	5.000 (2)	2 (17)	-	20 (2)	-	0,2	-	2	10	-	80	-	5 (18)	h/4 (6 e 7)
IP	interesse público																		
HT	habitação transitória 1																		
CRH	condomínio residencial horizontal	-	-	-	-			20 (2 e 8)		0,4		-					-		
CL	condomínio de lotes																		
CEH	condomínio empresarial horizontal	3	1	grande	14			-		-		-					-		
chácaras de lazer		-	-	-	14														
áreas de esporte e lazer		3	1	grande	14														
PERMISSÍVEL (16)																			
comércio e serviço vicinal		3	1	pequeno	14	5.000 (2)	2 (17)	-	20 (2)	-	0,2	-	2	10	-	80	-	5 (18)	h/4 (6 e 7)
restaurantes		3	1	médio	14														
atividades e serviços de apoio ao turismo, lazer e recreação		3	1	grande	14														
atividades agropecuárias sem uso de agrotóxico (19)		3	1	grande	14														
estabelecimentos agropecuários (19)		3	1	grande	14														
indústrias de tecnologia e inovação		3	1	grande	16														
PROIBIDO																			
todos os demais usos																			



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAÍS

ESTADO DO PARANÁ



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAÍS

ESTADO DO PARANÁ

Informações sobre o quadro 14:

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.
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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos com 1,50 m (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.
16. Não serão admitidos usos que, por suas características, comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.
17. Densidade máxima de 02 (duas) habitações/hectare, sendo permissível 01 (uma) habitação de no máximo 70,00m² (setenta metros quadrados) adicional para caseiro por lote.
18. Nos terrenos lindeiros à via metropolitana será estabelecido um recuo de 10,00m (dez metros) considerado a partir da faixa de domínio da via.
19. A manutenção de atividades agrossilvipastoris existentes, bem como a implantação de novas, deverão seguir práticas de manejo adequado de acordo com a orientação dos órgãos competentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 15: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZOO II – Zona de Ocupação Orientada II

ZOO II - Zona de Ocupação Orientada II																				
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO														
PERMITIDO		RUI DO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MINIMA (m)	LOTE MINIMO (m²)	DENSIDADE MÁXIMA DA ZONA (unidade habit/h a)	FRAÇÃO PRIVATIVA MINIMA (m²)	TESTADA MINIMA DO LOTE (m)	TESTADA MINIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (m)	COEFICIENTE E DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PARA O LOTE	COEFICIENTE E DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PARA A FRAÇÃO PRIVATIVA	ALTURA MÁXIMA (pavimentos)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MINIMA DO LOTE (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MINIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (%)	RECUO MINIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)	AFASTAMENTO MINIMO DAS DIVISAS (m)	
R	habitação unifamiliar (1) (18)	-	-	-	-	2.000 (2)	5 (20)	-	20 (2)	-	0,4	-	2	10 (21)	-	80 (21)	-	5 (18)	h/4 (6 e 7)	
IP	interesse público																			
HT	habitação transitória 1																			
CRH	condomínio residencial horizontal	-	-	-	-			700		15 (2 e 8)		1			-		40			50
CHM	condomínio horizontal misto																			
CL	condomínio de lotes																			
CEH	condomínio empresarial horizontal	3	1	grande	14			-		-		-			-		-			-
chácaras de lazer		-	-	-	14	-	-	-	-	-	-									
áreas de esporte e lazer		3	1	grande	14															
PERMISSÍVEL (16)																				
I1	indústria tipo 1	3	1	micro	14	2.000 (2)	5 (20)	-	20 (2)	-	0,4	-	2	10 (21)	-	80 (21)	-	5 (18)	h/4 (6 e 7)	
comércio e serviço vicinal		3	1	pequeno	14															
restaurantes		3	1	médio	14															
atividades e serviços de apoio ao turismo, lazer e recreação		3	1	grande	14															
atividades agropecuárias sem uso de agrotóxico (19)		3	1	grande	14															
estabelecimentos agropecuários (19)		3	1	grande	14															
indústrias de tecnologia e inovação		3	1	grande	16															
PROIBIDO																				
todos os demais usos																				



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Informações sobre o quadro 15:

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.
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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.
16. Não serão admitidos usos que, por suas características, comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.
18. Nos terrenos lindeiros à Via Metropolitana será estabelecido um recuo de 10,00m (dez metros) considerado a partir da faixa de domínio da via.
19. A manutenção de atividades agrossilvopastoris existentes, bem como a implantação de novas, deverão seguir práticas de manejo adequado de acordo com a orientação dos órgãos competentes.
20. Densidade máxima de 05 (cinco) habitação/hectare, sendo permissível 01 (uma) habitação de no máximo 70,00m² (setenta metros quadrados) adicional para caseiro por lote.
21. Poderá ser admitido taxa de ocupação de 20% (vinte por cento) e taxa de permeabilidade de 70% (setenta por cento) na área remanescente de lotes que sejam atingidos pela Zona de Restrição à Ocupação – ZRO, com anuência do Conselho Municipal de Urbanismo – CMU.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 16: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZOO III – Zona de Ocupação Orientada III

ZOO III - Zona de Ocupação Orientada III																																	
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO																											
PERMITIDO		RUÍDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	DENSIDADE DE MÁXIMA DA ZONA (un. hab./ha)	FRAÇÃO PRIVATIVA MÍNIMA (m²)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE (m)	TESTADA MÍNIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PARA O LOTE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PARA A FRAÇÃO PRIVATIVA	ALTURA MÁXIMA (pavimentos)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE (%)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DA FRAÇÃO PRIVATIVA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)	AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)														
R	habitação unifamiliar (1) (22)	-	-	-	-	1.000 (2)	10	-	12 (2)	-	0,6 (22)	-	2	30 (22)	-	60 (22)	-	5 (17)	h/4 (6 e 7)														
IP	interesse público																																
HT	habitação transitória 1																																
CRV	condomínio vertical para habitação coletiva																																
CEV	condomínio empresarial vertical	3	1	pequeno	14	1.000 (2)	10	200 (2)	12 (2)	5 (2 e 8)	0,6	1	2	30	50	60	40	5 (17)	h/4 (6 e 7)														
CMV	condomínio misto vertical	3	1	pequeno	14																												
CRP1	condomínio de residências em série paralelas ao alinhamento predial	-	-	-	14																												
CR2	condomínio de residências em série transversais ao alinhamento predial				14																												
CRH	condomínio residencial horizontal				14																												
CHM	condomínio horizontal misto																																
CL	condomínio de lotes				14																												
CEH	condomínio empresarial horizontal	3	1	pequeno	14	1.000 (2)	10	-	12 (2)	-	0,6	-	2	30	-	60	-	5 (17)	h/4 (6 e 7)														
comércio e serviço vicinal e de bairro		3	1	pequeno	14																												
PERMISSÍVEL (16)																																	
I1	Indústria tipo 1	3	1	micro	14															1.000 (2)	10	-	12 (2)	-	0,6	-	2	30	-	60	-	5 (17)	h/4 (6 e 7)
atividades e serviços de apoio ao turismo, lazer e recreação		3	1	pequeno	14																												
estabelecimentos agropecuários (19)		3	1	pequeno	14																												
indústrias de tecnologia e		3	1	grande	16																												



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

inovação																			
PROIBIDO																			
todos os demais usos	-																		

Informações sobre o quadro 16:

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.
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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos 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.
16. Não serão admitidos usos que, por suas características, comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.
17. Nos terrenos lindeiros à Via Metropolitana será estabelecido um recuo de 10,00m (dez metros) considerado a partir da faixa de domínio da via.
19. A manutenção de atividades agrossilvopastoris existentes, bem como a implantação de novas, deverão seguir práticas de manejo adequado de acordo com a orientação dos órgãos competentes.
22. Conforme disposto no Decreto Estadual nº 11.208/2014, Art. 1º, “(5) para os parcelamentos do solo constituídos em data anterior a edição do Decreto Estadual nº 9.189/2010, o coeficiente de aproveitamento é de 0,8, a taxa de ocupação é de 40% e a taxa de permeabilidade é de 50%”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 17: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ZRO – Zona de Restrição à Ocupação

ZRO - Zona de Restrição à Ocupação													
USO		INCOMODIDADE				OCUPAÇÃO							
PERMITIDO		RUÍDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA DO LOTE (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENT O MÁXIMO PARA O LOTE	ALTURA MÁXIMA (pavimentos)	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DO LOTE (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO LOTE (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)	AFASTAMENT O MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
IP	interesse público	-	-	-	-	(23)	(23)	(23)	2	10	90	5	(23)
atividades de lazer e conservação definidas em plano de manejo e/ou projeto urbanístico específico		3	1	grande	14								
PERMISSÍVEL (16)													
desenvolvimento de atividades mineradoras		4	1	grande	16	(23)	(23)	(23)	2	10	90	5	(23)
PROIBIDO													
todos os demais usos													

Informações sobre o quadro 17:

16. Não serão admitidos usos que, por suas características, comprometam a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.
 23. Os parâmetros de ocupação serão definidos de acordo com o plano de manejo e/ou projeto urbanístico específico.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Quadro 18: Parâmetros de uso e ocupação do solo – ARA – Área de Risco a Alagamentos

Zoneamentos Incidentes - ARA – Área de Risco a Alagamentos (24)

USO		INCOMODIDADE			OCUPAÇÃO											
USO PERMITIDO NA ZONA INCIDENTE		RUIÐO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		ALTURA MÁXIMA (pavimentos)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
							PERMITIDO	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO	SUBSOLO / 1º E 2º PAVIMENTOS	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAIS	
R	habitação unifamiliar (1)	Parâmetro do zoneamento do lote			Parâmetro do zoneamento do lote	1					50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CL	condomínio de lotes															
IP	interesse público															
CR1	condomínio de residências em série paralelas ao alinhamento predial						-	2	-							
CR2	condomínio de residências em série transversais ao alinhamento predial															
HT1	habitação transitória 1															
HT2	habitação transitória 2															
CRV	condomínio vertical para habitação coletiva															
CMV	condomínio misto vertical															
CEH	condomínio empresarial horizontal															
CEV	condomínio empresarial vertical															
CS1	comércio e serviço 1															
CS2	comércio e serviço 2															
CS3	comércio e serviço 3															
CS4	comércio e serviço 4															
CS5	comércio e serviço 5															
I1	indústria 1															
I2	indústria 2															



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

Informações sobre o quadro 18:

1. Permitido uma habitação unifamiliar por lote.
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 microdrenagem, 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 6,00 m² (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 CBMPR, 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 todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos com 1,50 m (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.
24. Os imóveis atingidos pela Área de Risco a Alagamentos – ARA deverão adotar o dobro do volume mínimo exigido pelo Código de Obras para o Reservatório de Retardo de Escoamento de Águas Pluviais.
25. Será permitido desde que respeitada a cota de alagamento indicada pelo órgão de planejamento urbano municipal (constituída pela Curva de Recorrência de Inundações - Tempo de Recorrência de 25 anos - do Plano Diretor de Macrodrenagem e pelo Registro de Atendimento a alagamentos da Defesa Civil municipal, acrescidos de 50 cm), objetivando minimizar a possibilidade de novas ocorrências.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

ANEXO II

CLASSIFICAÇÃO DOS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

QUADRO 1: Classificação dos parâmetros de incomodidade, conforme o tipo de incômodo gerado.

TIPO DE INCÔMODO	CLASSE	PARÂMETRO
Ruído	1	Diurno NCA < ou = 40 decibéis e Noturno NCA < ou = 35 decibéis
	2	Diurno NCA < ou = 50 decibéis e Noturno NCA < ou = 45 decibéis
	3	Diurno NCA < ou = 60 decibéis e Noturno NCA < ou = 55 decibéis
	4	Diurno NCA < ou = 70 decibéis e Noturno NCA < ou = 60 decibéis
Fumaça	1	Nenhuma
	2	Perceptível além do limite da Zona



PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS

ESTADO DO PARANÁ

ANEXO III CLASSIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES PARA INSTALAÇÃO

QUADRO 1: Classificação dos empreendimentos conforme o porte.

PORTE	CLASSE	PARÂMETRO
Micro	1	Área Construída até 100,00m ²
Pequeno	2	Área Construída acima de 100,00,00m ² até 400,00 M ²
Médio	3	Área Construída acima de 400,00 M ² até 800,00m ²
Grande	4	Área Construída acima 800,00m