



## Secretaria Municipal de Urbanismo Consulta prévia para Fins de Construção e Parcelamento do Solo

Data de emissão: 05/03/2024(Esta consulta é válida por 90 dias)

### Informações do Lote

**Inscrição Imobiliária:** 43.106.0096

**Lote:** 22

**Quadra:** 56

**Loteamento:** CONJUNTO RESIDENCIAL GRACIOSA

**Endereço:** MARGARIDA, 700 - PARQUE DAS NASCENTES

**Sistema Viário:** VIA LOCAL

**Bacia Hidrográfica:** RIO DO MEIO

**Diretriz de Arruamento:** NÃO



### Informações Urbanísticas

**ZOOII** - Zona de Ocupação Orientada II

#### Usos do solo permitidos

(n) observações

(P) Permissível

**CEH** - Condomínio Empresarial Horizontal

**E2** - Uso Especial 2 - Sem Uso De Agrotóxicos<sup>(19)</sup> (P)

**CL** - Condomínio De Lotes

**E3** - Uso Especial 3<sup>(P)</sup>

**CMH** - Condomínio Misto Horizontal

**HT1** - Habitação Transitória Do Tipo 1

**CRH** - Condomínio De Residências Horizontais

**I6** - Indústria Do Tipo 6<sup>(P)</sup>

**CS1** - Comércio E Serviço Do Tipo 1<sup>(P)</sup>

**IP** - Interesse Público

**CS2#** - Comércio E Serviço 2# - Somente Restaurantes E Similares<sup>(P)</sup>

**R** - Habitação Unifamiliar <sup>(1)</sup> (18)



ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA II - ZOOII																		
USO	INCOMODIDADE				PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (3)													
PERMITIDO	RUIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	DENSIDADE MÁXIMA DA ZONA (unidades hab./ha)	FRAÇÃO PRIVATIVA MÍNIMA (m <sup>2</sup> )	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 (1)					2.000 (2)	5 (20)	700	20 (2)	15 (2 e 8)	0,4	1	2	10 (21)	40	80 (21)	50	5 (18)	h/4 (6 e 7)
IP																		
HT1																		
CRH																		
CMH																		
CL																		
CEH	3	0	grande	14														
PERMISSÍVEL (16)																		
CS1	3	0	pequeno	14	2.000 (2)	5 (20)		20 (2)		0,4		2	10 (21)		80 (21)		5 (18)	h/4 (6 e 7)
CS2#	3	0	pequeno	14														
I6	3	0	grande	14														
E2* (19)	3	0	grande	14														
E3	3	0	grande	16														
PROIBIDO																		
todos os demais usos																		
# somente restaurantes																		
*sem uso de agrotóxicos																		

#### Observações

- (1) Permitido uma habitação unifamiliar por lote.
- (2) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada mínima acrescida do recuo frontal obrigatório para o lote, definido pela legislação.
- (6) Afastamento das divisas:
  - o O afastamento entre edificações em um mesmo terreno deverá ser correspondente à H/3, com o mínimo de 3,00m (três metros).
  - o O afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos será de 2,00m (dois metros) em todas os eixos, zonas e setores do município;
  - o Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- (7) Edificações com até 12,00m (doze metros) de altura máxima e com no máximo 4 (quatro) pavimentos inseridos nesta altura:
  - o Sem aberturas – não há necessidade de afastamento;
  - o 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 70,00m<sup>2</sup> (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.

#### Documentos do Urbanismo

##### Alvarás de Construção

\_\_\_\_\_  
 Nenhum alvará foi encontrado no sistema para este imóvel  
 \_\_\_\_\_

#### Informações de Infraestrutura

Faixa de Drenagem: NÃO

Faixa Não Edificável: SIM (APP)

Fundo de Vale: SIM



**Rede de Esgoto:** NÃO  
(Fonte: Sanepar / 2018)

**Sujeito a Inundação:** NÃO

### Informações Ambientais

Movimentação de terra e corte de árvores no imóvel é obrigatória a consulta ao órgão ambiental municipal

### Observações Gerais

- Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 539/2.020.
- Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a instalação de caixa de gordura antes da referida rede.
- Na ausência de rede coletora poderá ser tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros, prevenindo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente para galeria de água pluvial existente na via pública.
- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.
- Os lotes atingidos por Diretriz de Arruamento deverão observar o alinhamento predial, antes do início das obras.
- Os lotes atingidos por faixa não edificável terão seus parâmetros calculados sobre a área total do imóvel.
- Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão ser analisados obrigatoriamente pelos técnicos da Prefeitura.
- A consulta prévia para fins de construção e parcelamento do solo é somente **informativo**, com a finalidade de auxiliar na elaboração do projeto, **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR**.
- O início da obra deverá ocorrer **SOMENTE APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**, sendo passível das penalidades descritas na Lei 2.747/2.022.
- Será exigido em todas as edificações reservatórios para retardo de escoamento das águas pluviais (artigo 95 da Lei 1.236/2.011).
- Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas **VALEM AS INFORMAÇÕES ATUALIZADAS DO LOTE, BEM COMO, A LEGISLAÇÃO VIGENTE**.
- As atividades tidas como **PERMISSÍVEIS** serão analisadas pelo **CMUMA**.

