



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

# **PROPOSTAS PARA A LEGISLAÇÃO**

**REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
2022-2032**

**09 DE JUNHO DE 2022**



# LEI DO PLANO DIRETOR

## ATUAL LEI Nº 505/2001 E SUAS ALTERAÇÕES

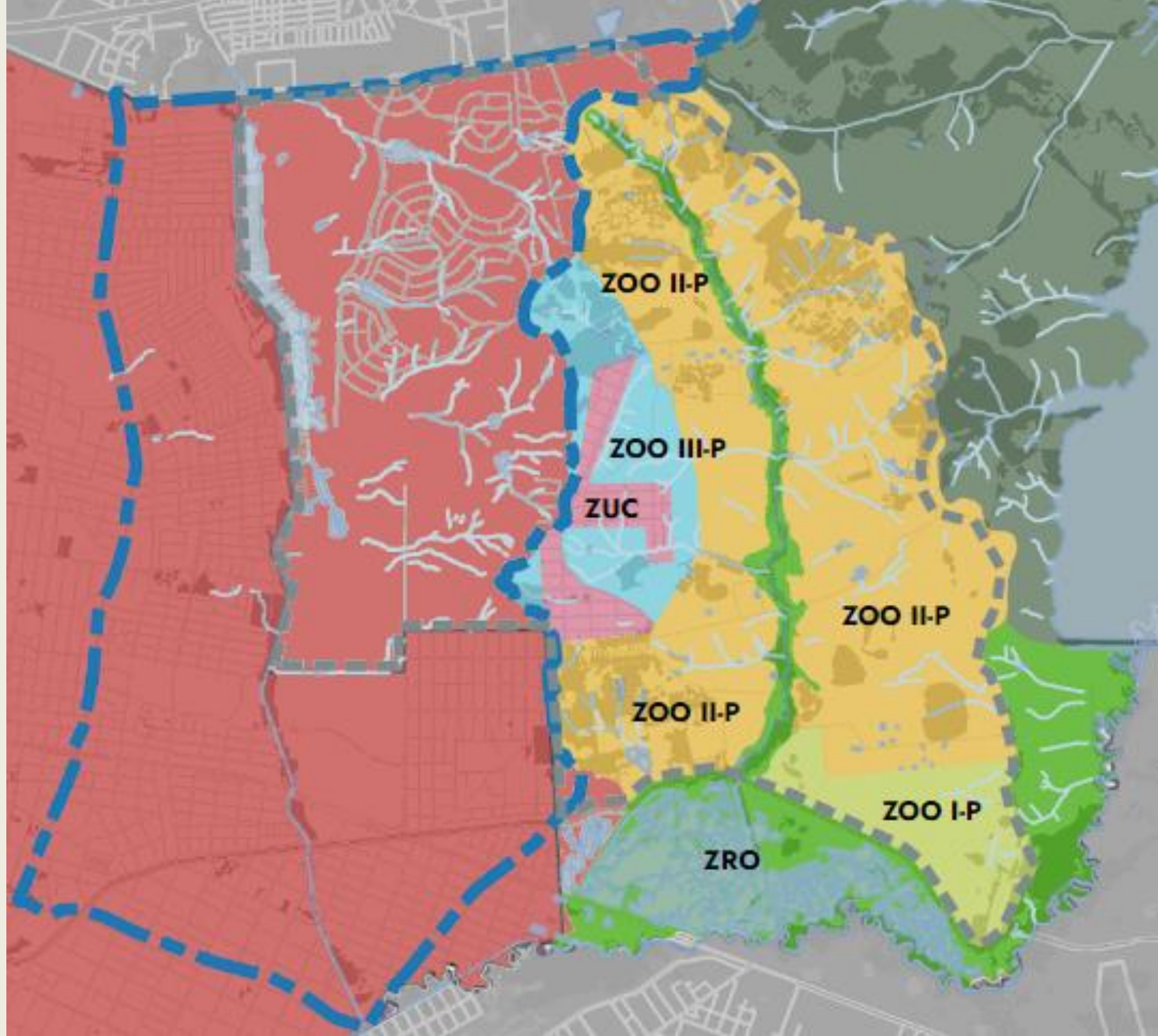
**PLANO DIRETOR DE  
DESENVOLVIMENTO  
URBANO DE  
PINHAIS**

NA LEI ATUAL SERÁ **INCLUÍDA:**

**PROPOSTA DE INTERVENÇÃO  
URBANÍSTICA NA UNIDADE TERRITORIAL  
DE PLANEJAMENTO – UTP PINHAIS**

## UTP DE PINHAIS

Regulamentada por  
**LEGISLAÇÃO ESTADUAL**,  
é um espaço que sofre  
pressão por ocupação, o  
que fundamentou a sua  
criação

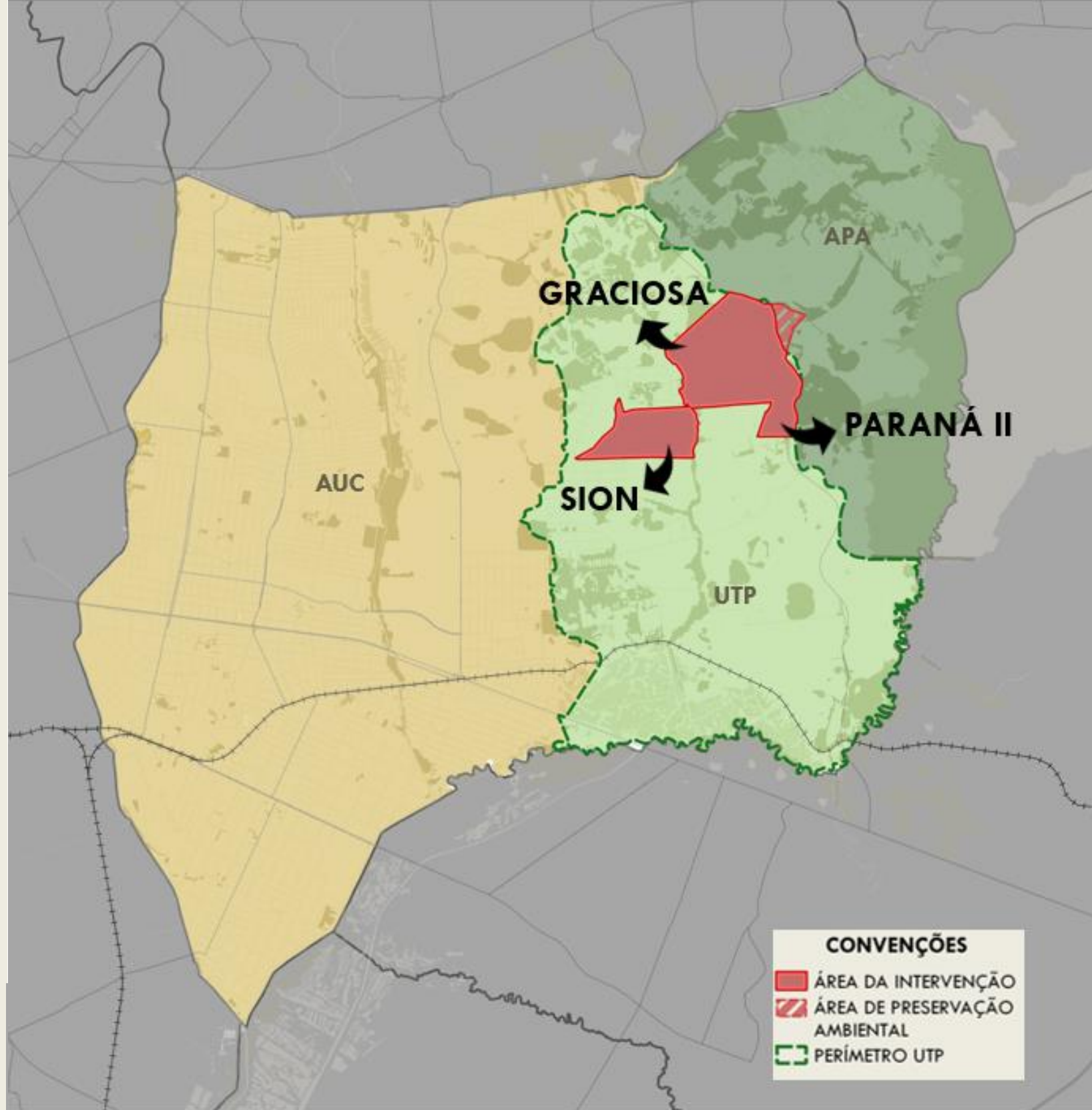


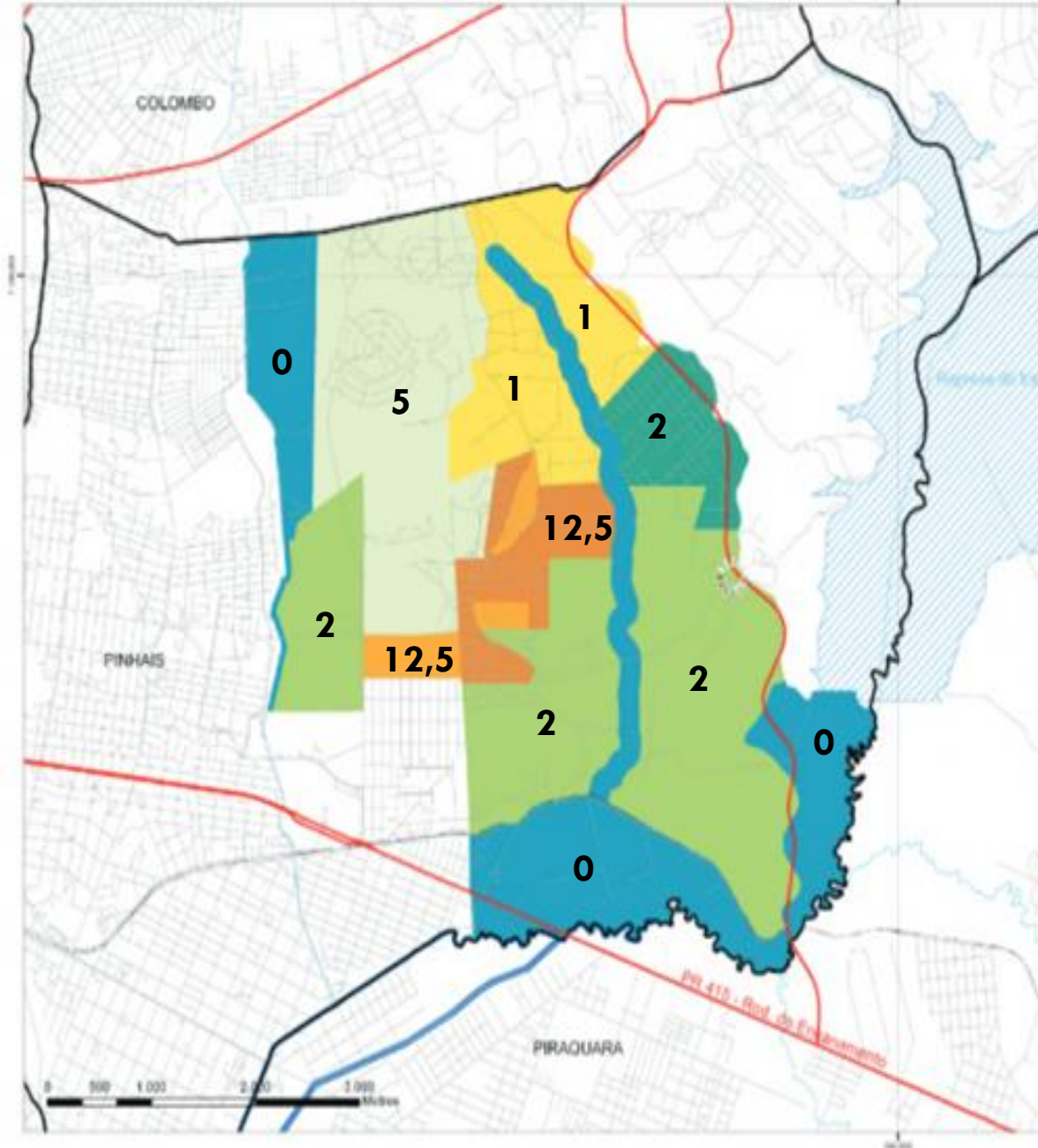
A área objeto da intervenção abrange os antigos loteamentos inseridos antiga ZOO IV na porção leste do município.

Os loteamentos foram aprovados anteriormente à legislação urbanística e ambiental:

- Parcelamento do Solo – Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979;
- Código Florestal – Lei federal nº 4.771, de 15 de setembro de 1965.

Estes loteamentos não foram implantados, ocupam áreas de proteção de mananciais e não são providos de infraestrutura básica.





# UTP de Pinhais

Macrozoneamento  
Decreto Estadual nº 808/1999

## Legenda

### Áreas de Ocupação Orientada

- ZOO1 - Zona de Ocupação Orientada 1
- ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada 2
- ZOO3 - Zona de Ocupação Orientada 3
- ZOO4 - Zona de Ocupação Orientada 4
- ZOO5 - Zona de Ocupação Orientada 5

### Áreas de Urbanização Consolidada

- ZUC - Zona de Urbanização Consolidada

### Áreas de Urbanização Consolidada

- ZRO - Zona de Restrição à Ocupação

Fuente: COMEC, 2014 e 2008;  
SINUA, 2014; SUDEPLAN, 2008  
Dados topográficos: SAGRO  
Escala: 1:50.000

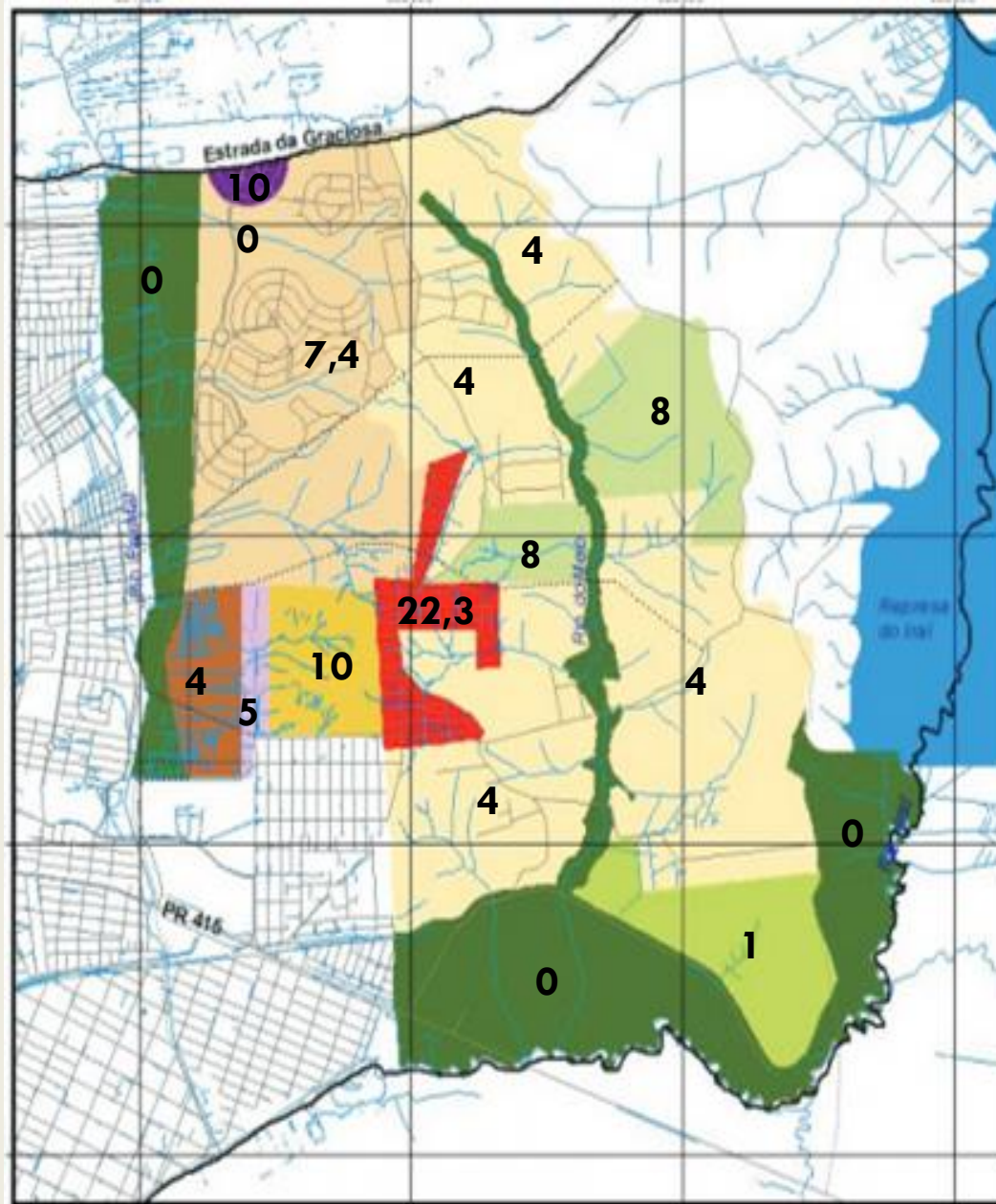


## DECRETO 808/1999 CRIAÇÃO DA UTP

09 DE JUNHO DE 2022  
4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PDDU

**SION**  
**PARANÁ II**  
**GRACIOSA**

**Densidade 12,5**  
**Densidade 2**  
**Densidade 2**



**Zoneamento - UTP Pinhais**  
(Alteração do Decreto Estadual nº 808/1999)

**Legenda**

-  EC 51-UTP - Eixo de Comércio e Serviços 1 - UTP
-  EC 52-UTP - Eixo de Comércio e Serviços 1 - UTP
-  ZOD I - Zona de Ocupação Orientada 1
-  ZOD II - Zona de Ocupação Orientada 2
-  ZOD III - Zona de Ocupação Orientada 3
-  ZOD IV - Zona de Ocupação Orientada 4
-  ZOD V - Zona de Ocupação Orientada 5
-  ZOD VI - Zona de Ocupação Orientada 6
-  ZRO - Zona de Restrição à Ocupação
-  ZUC - Zona de Urbanização Consolidada

Mapa Anexo ao Decreto Estadual nº 9189/2010

**UTP** Unidade  
Territorial de Planejamento  
**Pinhais**

Sistema de Projeção UTM  
DATUM horizontal SA500  
500 0 500 Meters

Setembro/2010

**DECRETO 9.189/2010**  
**ALTERAÇÃO DE DENSIDADE**

09 DE JUNHO DE 2022  
4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PDDU

**SION**  
**PARANÁ II**      **Densidade 8**  
**GRACIOSA**

# ÁREA INTERVENÇÃO

2.976 lotes

Área Total

1.792.023,79 m<sup>2</sup>

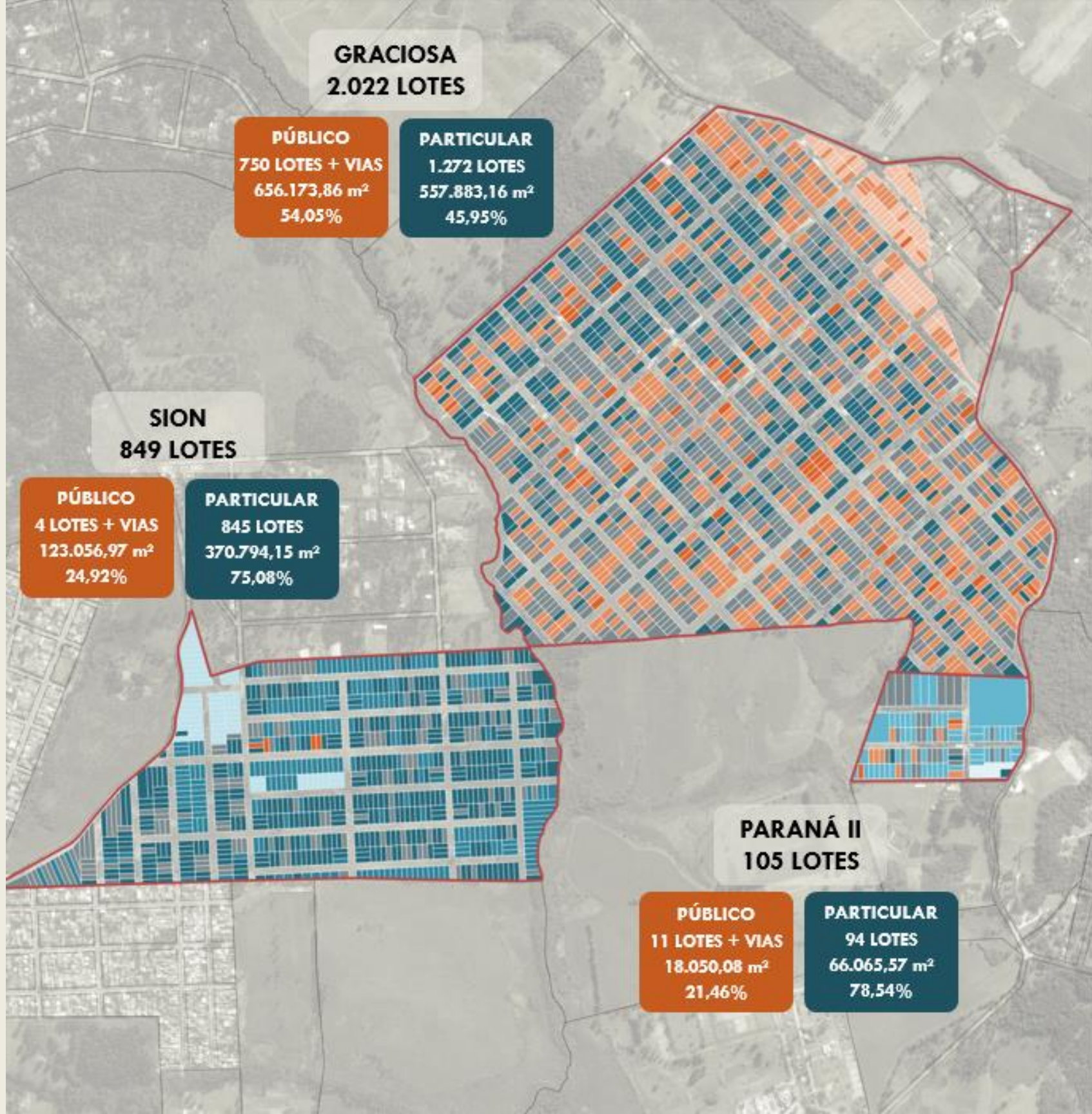
## CONVENÇÕES

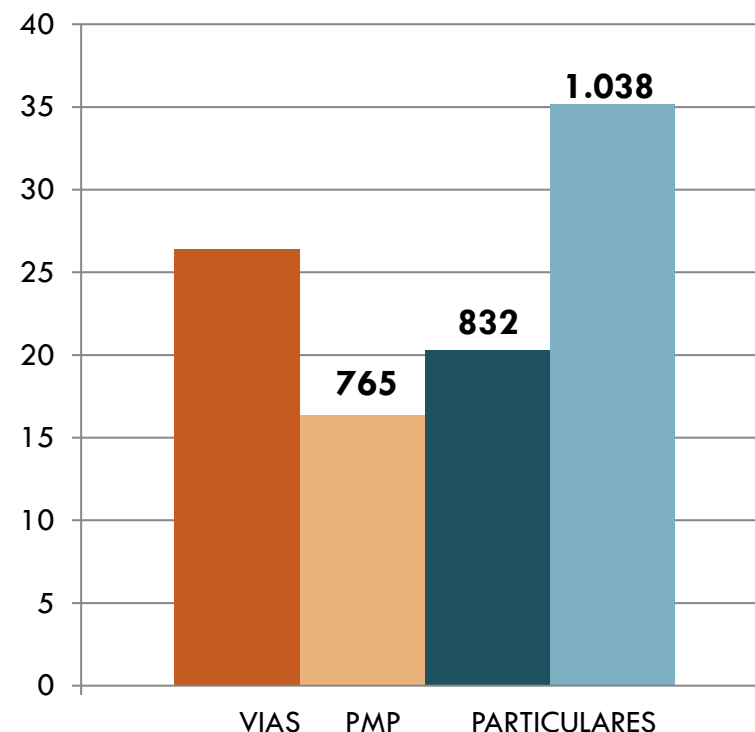
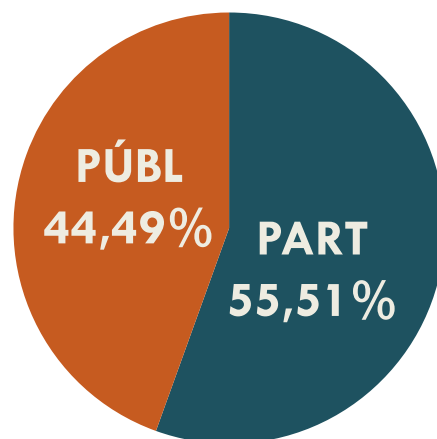
 PERÍMETRO DA INTERVENÇÃO

### LOTES

#### DOMÍNIO

-  MUNICÍPIO DE PINHAIS
-  COHAPAR
-  SANEPAR
-  PARTICULAR
-  PARTICULAR
-  PARTICULAR
-  PARTICULAR
-  PARTICULAR
-  PARTICULAR





## ÁREA INTERVENÇÃO

2.976 lotes  
1.792.023,79 m<sup>2</sup>

### ANÁLISE DOS DADOS

Domínio das propriedades

- Dos 2.976 lotes da área de intervenção, **765 SÃO DE DOMÍNIO PÚBLICO** e, somados às áreas do sistema viário, totalizam 44,49% de áreas públicas;
- Os três particulares com maior número de propriedades possuem, em ordem: 20,32% da área (832 lotes), 5,41% (230 lotes), 2,41% (54 lotes);
- Dessa forma, grande parte dos lotes são de domínio de um único particular, o que pode facilitar as tratativas;
- Parte considerável dos lotes são de domínio público, o que possibilita a disponibilidade de áreas para desenvolvimento dos projetos a serem previstos no PDDU.








# ÁREA INTERVENÇÃO

**Área Total**  
1.792.023,79 m<sup>2</sup>

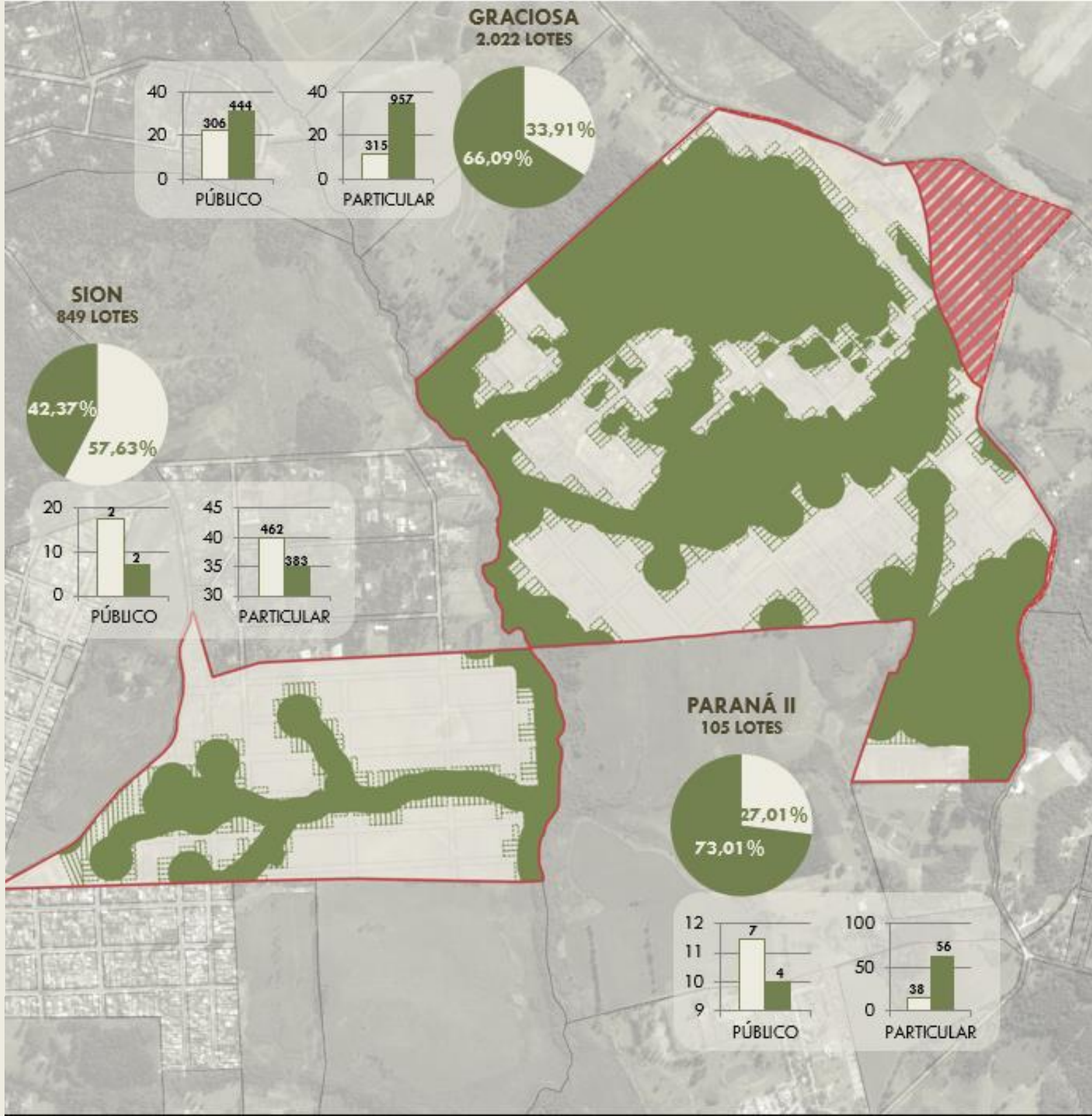
**Área de Preservação**  
1.073.074,84m<sup>2</sup>

**Área Ocupável**  
718.948,95m<sup>2</sup>

-  PERÍMETRO DA INTERVENÇÃO
-  ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL
-  LOTES ATINGIDOS POR ÁREA DE PRESERVAÇÃO

- ÁREA**
-  PRESERVAÇÃO
  -  OCUPÁVEL

09 DE JUNHO DE 2022  
4ª AUDIÊNCIA PÚBLICA DO PDDU



## ÁREA INTERVENÇÃO

Área Total

1.792.023,79 m<sup>2</sup>

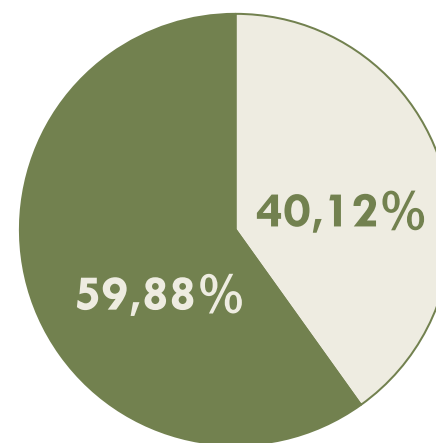
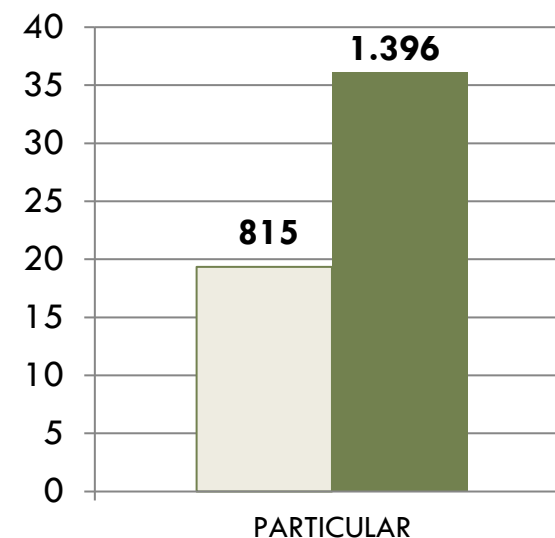
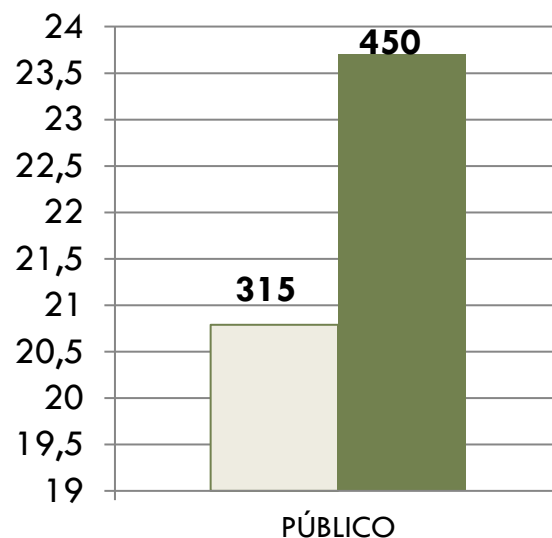
Área de Preservação

1.073.074,84m<sup>2</sup>

Área Ocupável

718.948,95m<sup>2</sup>

## ANÁLISE DOS DADOS



- Da área total de intervenção, **59,88% SÃO ATINGIDAS PELAS APPS** e/ou maciços arbóreos que devem ser preservadas;
- Dos 2.211 lotes particulares, **65,17%** são atingidos por área de preservação;

## OBJETIVOS DA INTERVENÇÃO



Promover o desenvolvimento ordenado e sustentável através de estratégias urbanísticas socioambientais viáveis em conjunto com poder público, proprietários, possíveis investidores e população em situação de vulnerabilidade social residente;



Preservar a identidade local, a valorização paisagística e cultural;



Promover o desenvolvimento econômico atrativo para investimentos;



Desocupar áreas de riscos e de vulnerabilidade ambiental para recuperar a vegetação nativa, possibilitando a formação de maciços e corredores ecológicos;



Promover e incentivar a preservação das áreas de interesse ambiental como nascentes, olhos d'água, cabeceiras de drenagem e planícies aluviais e ampliar progressivamente as áreas permeáveis;



Controlar o adensamento populacional com parâmetros de uso e ocupação compatíveis com a tipologia do objeto;



Buscar o acesso à moradia digna à população em situação de vulnerabilidade social residente no local.



## INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS E JURÍDICOS



**operação urbana  
consorciada**

Possibilitar ação conjunta de intervenções, podendo ocorrer em parceria com setor privado.



**parceria público  
privada**

Possibilitar a realização de projetos em parceria com o setor privado.



**eixo de  
desenvolvimento  
econômico**

Criar condições para o desenvolvimento tecnológico e inovação, bem como fomentar o turismo apropriado às características do local.



**desapropriação**

Analisar a viabilidade de aquisição de áreas de interesse público em locais para preservação ambiental.



**transferência do direito  
de construir**

Possibilitar a transferência do potencial construtivo existente para a AUC.



**contrapartida social**

Possibilitar a ampliação de unidades habitacionais de interesse social no município.

## PROPOSTA DE TEXTO PARA O PDDU



# ESCOPO DA INTERVENÇÃO

## A SER INCORPORADA AO PDDU

### 1 previsão da intervenção

Definição e conceituação da estratégia de reordenamento e reestruturação da intervenção urbanística socioambiental.

### 2 indicação da área

Definição do polígono e dados da área.

### 3 objetivos e diretrizes

Proposição de como fazer e o que se pretende alcançar com a intervenção.

## **CLASSIFICAÇÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NA LEI VIGENTE**

# **USO DO SOLO**

## **ATUAL LEI Nº 1233/2011**

### **USOS DO SOLO (LEGISLAÇÃO VIGENTE)**

#### **HABITAÇÃO UNIFAMILIAR**

RESID. EM SÉRIE, PARALELAS AO ALIN. PREDIAL

#### **CONDOMÍNIO**

RESID. EM SÉRIE, TRANSVERSAIS AO ALIN. PREDIAL

DE RESIDÊNCIAS ISOLADAS

DE RESIDÊNCIAS HORIZONTAIS

#### **CONDOMÍNIO VERTICAL**

PARA HABITAÇÃO COLETIVA

DE USO COMERCIAL

DE USO MISTO

#### **HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1**

#### **HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2**

#### **CHÁCARAS DE LAZER**

#### **COMÉRCIO E SERVIÇO**

VICINAL

DE BAIRRO

GERAL

ESPECIAL

#### **INDÚSTRIA**

TIPO A

TIPO B

## **PROPOSTA PARA CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO PARA O ZONEAMENTO**

*DE ACORDO COM  
GRUPOS DO CNAE*

# **USO DO SOLO PROPOSTA**

<b>SIGLA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
R	Habitação Unifamiliar
CR1	Condomínio de res. em série, paralelas ao alin. predial
CR2	Condomínio de res. em série, transversais ao alinh. predial
CRH	Condomínio de residências horizontais
CRV	Condomínio vertical para habitação coletiva
CMH	Condomínio misto horizontal
CMV	Condomínio misto vertical
CEH	Condomínio empresarial horizontal
CEV	Condomínio empresarial vertical
CL	Condomínio de lotes
HT1	Habitação Transitória 1
HT2	Habitação Transitória 2

**PROPOSTA PARA  
CLASSIFICAÇÃO DOS  
USOS DO SOLO PARA O  
ZONEAMENTO**

*DE ACORDO COM  
GRUPOS DO CNAE*

# USO DO SOLO PROPOSTA

<b>SIGLA</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
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
I3	Indústria 3
I4	Indústria 4
I5	Indústria 5
IP	Interesse Público



# USO DO SOLO

## COMPARAÇÃO (ATUAL X PROPOSTA)

### COMPARATIVO ATUAL X PROPOSTA

### PARA CLASSIFICAÇÃO DE PORTES DOS EMPREENDIMENTOS

ATUAL	
NOME	DESCRIÇÃO
Pequeno	área construída até 300,00m <sup>2</sup>
Médio	com área construída acima de 300,00,00m <sup>2</sup> até 800,00 m <sup>2</sup> ;
Grande	com área construída acima de 800,00m <sup>2</sup> ;

PROPOSTA		
ID.	NOME	DESCRIÇÃO
1	Micro	área construída até 100,00m <sup>2</sup>
2	Pequeno	com área construída acima de 100,00,00m <sup>2</sup> até 400,00 m <sup>2</sup> ;
3	Médio	com área construída acima de 400,00 m <sup>2</sup> até 800,00m <sup>2</sup> ;
4	Grande	com área construída acima 800,00m <sup>2</sup>

**PROPOSTA PARA  
CLASSIFICAÇÃO DO NÍVEL  
DE INCOMODIDADE DOS  
EMPREENDIMENTOS**

# USO DO SOLO

## PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

### PARÂMETROS DE INCOMODIDADE

Ruído	1	Diurno NCA $\leq$ 40 decibéis e Noturno NCA $\leq$ 35 decibéis
	2	Diurno NCA $\leq$ 50 decibéis e Noturno NCA $\leq$ 45 decibéis
	3	Diurno NCA $\leq$ 60 decibéis e Noturno NCA $\leq$ 55 decibéis
	4	Diurno NCA $\leq$ 70 decibéis e Noturno NCA $\leq$ 60 decibéis
Fumaça	1	Nenhuma
	2	Perceptível além do limite da Zona

# USO DO SOLO

## EXEMPLO DE APLICAÇÃO

### EXEMPLO DE APLICAÇÃO PARA ANÁLISE

CADA ZONA POSSUIRÁ  
UMA TABELA SIMILAR

<b>EIXO DE COMERCIO E SERVIÇO 1 – ECS1*</b>				
<b>USO PERMITIDO</b>		<b>INCOMODIDADE</b>		<b>PORTE MÁXIMO</b>
		<b>RUÍDO</b>	<b>FUMAÇA</b>	
<b>R</b>	habitação unifamiliar (2)		-	
<b>HT1</b>	habitação transitória 1		-	
<b>IP</b>	interesse público		-	
<b>CMV</b>	condomínio misto vertical	4	1	pequeno
<b>CEH</b>	condomínio empresarial horizontal	4	1	grande
<b>CEV</b>	condomínio empresarial vertical	4	1	médio
<b>CS1</b>	comércio e serviço 1	4	1	grande
<b>CS2</b>	comércio e serviço 2	4	1	grande
<b>CS3</b>	comércio e serviço 3	4	1	grande
<b>CS4</b>	comércio e serviço 4	4	1	médio
<b>CS5</b>	comércio e serviço 5	4	1	médio
<b>I1</b>	indústria 1	4	1	micro

\*VERSÃO PRELIMINAR – APENAS EXEMPLIFICATIVA

# ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV

## PUBLICAÇÃO DE LEI ESPECÍFICA:

### LEI DE EIV

NOVA REGULAMENTAÇÃO



PODERÃO ESTAR SUJEITAS À **ELABORAÇÃO DE EIV** AS  
SITUAÇÕES DE:

- I - IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO;
- II - ALTERAÇÃO DE ATIVIDADE DE EDIFICAÇÃO EXISTENTE;
- III - AMPLIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES;

## LEI DE EIV

NOVA REGULAMENTAÇÃO

# ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV



O EIV DEVERÁ ANALISAR, NO MÍNIMO, **AS SEGUINTE**  
**QUESTÕES:**

- I - ADENSAMENTO POPULACIONAL;
- II - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO;
- III - CONFORTO AMBIENTAL: VENTILAÇÃO, ILUMINAÇÃO, POLUIÇÃO SONORA E ATMOSFÉRICA;
- IV - EQUIPAMENTOS URBANOS E COMUNITÁRIOS;
- V - MOBILIDADE URBANA;
- VI - VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA.

O CONTEÚDO MÍNIMO DE CADA ITEM OBRIGATÓRIO ESTARÁ CONTIDO EM MODELO DE **TERMO DE REFERÊNCIA** DO MUNICÍPIO.

## **LEI DE EIV**

*NOVA REGULAMENTAÇÃO*

# **ESTUDO DO IMPACTO DE VIZINHANÇA - EIV**



A **EQUIPE TÉCNICA MÍNIMA** PARA ELABORAÇÃO DO EIV DEVERÁ SER COMPOSTA POR PROFISSIONAIS DE NÍVEL SUPERIOR HABILITADOS NAS SEGUINTEs ÁREAS:

- I - PLANEJAMENTO E PAISAGEM URBANOS;
- II - TRÂNSITO E TRANSPORTE;
- III - QUESTÕES SOCIAIS;
- IV - MEIO AMBIENTE E SANEAMENTO.

## CÓDIGO DE POSTURAS

CONSOLIDAÇÃO DAS  
NORMAS MUNICIPAIS  
VIGENTES

# CÓDIGO DE POSTURAS



### NOVA LEI QUE ESTABELECE:

PROCEDIMENTOS PARA O **LICENCIAMENTO DE ATIVIDADES** COMERCIAIS, DE SERVIÇOS E INDUSTRIAIS NO MUNICÍPIO E **MEDIDAS DE POLÍCIA ADMINISTRATIVA** EM MATÉRIA DE COSTUMES LOCAIS, DE HIGIENE, DE SEGURANÇA E DE ORDEM PÚBLICA.



### O OBJETIVO DA NOVA LEI É:

**PROMOVER A HARMONIA E O EQUILÍBRIO NO ESPAÇO** POR MEIO DO DISCIPLINAMENTO DOS COMPORTAMENTOS, DAS CONDUTAS E DOS PROCEDIMENTOS DOS CIDADÃOS NO MUNICÍPIO.

## NOVA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS

CONSOLIDAÇÃO DAS  
NORMAS MUNICIPAIS  
VIGENTES

# CÓDIGO DE POSTURAS



RELAÇÃO DE LEIS VIGENTES QUE SERÃO **CONSOLIDADAS** NO  
CÓDIGO DE POSTURAS:

LEI MUNICIPAL	ASSUNTO
259/1997 413/2000	LICENCIAMENTO E FISCALIZAÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS
2504/2021	COMÉRCIO AMBULANTE NAS ÁREAS PÚBLICAS
1098/2010 1220/2011	FEIRA LIVRE
74/1994	PERMISSÃO DE USO DE ESPAÇOS EM LOGRADOROS PÚBLICOS
376/1999	PARCERIA PARA MANUTENÇÃO E MELHORIAS NAS PRAÇAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS
-	PUBLICIDADE AO AR LIVRE



## NOVA LEI DO CÓDIGO DE POSTURAS

CONSOLIDAÇÃO DAS  
NORMAS MUNICIPAIS  
VIGENTES

# CÓDIGO DE POSTURAS



RELAÇÃO DE LEIS VIGENTES QUE SERÃO **CONSOLIDADAS** NO  
CÓDIGO DE POSTURAS:

LEI MUNICIPAL	ASSUNTO
274/1988 518/2002	DENOMINAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS
476/2001	PROTEÇÃO DA VEGETAÇÃO ARBÓREA
1763/2016 1808/2017	LIMPEZA DOS IMÓVEIS
220/1997	RUÍDOS, PROTEÇÃO DO BEM ESTAR E DO SOSSEGO PÚBLICO
227/1997	SEGURANÇA DE PEDESTRES PARA TRANSITAR NOS PASSEIOS
16/1993 305/1998 319/1998	SERVIÇO FUNERÁRIO E CEMITÉRIO MUNICIPAL

**PRÓXIMOS EVENTOS**

**OFICINAS**

**22/06**

**18:00h  
ONLINE**

- **CÓDIGO DE OBRAS**
- **PARCELAMENTO DO SOLO**

## PRÓXIMOS EVENTOS

# OFICINAS

# 23/06

# 18:00h ONLINE

- CONDOMÍNIOS
- OUTORGA ONEROSA
- TRANSFERÊNCIA DE “POTENCIAL”
- ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA



**PRÓXIMOS EVENTOS**

# 5ª AUDIÊNCIA PÚBLICA

**07/07**

**19:00H**

**CENFORPE**

**+**

**TRANSMISSÃO**

**AO VIVO**