



Entendendo os ● *ZONEAMENTOS* ●

Beatriz Santos - Divisão de Programas e Projetos



O que é zoneamento?

O zoneamento pode ser entendido como uma **delimitação territorial, que busca organizar a cidade** a partir das vocações de cada área, infraestruturas existentes e necessidades observadas.

Para fortalecer essas vocações, otimizar o uso destas infraestruturas ou, ainda, propor novas oportunidades dentro destas áreas **são definidos parâmetros e usos específicos para cada zoneamento.**



O que é zoneamento?

A definição de zoneamentos, em São José dos Pinhais, **se consolida através da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo**, que atualmente é a Lei Municipal nº 107/2016 e suas alterações.

Esta lei é uma das legislações originadas a partir dos estudos elaborados dentro da revisão do Plano Diretor Municipal e, a princípio, é revisada a cada 10 anos.



Plano Diretor

**Lei de Zoneamento, Uso e
Ocupação do Solo**

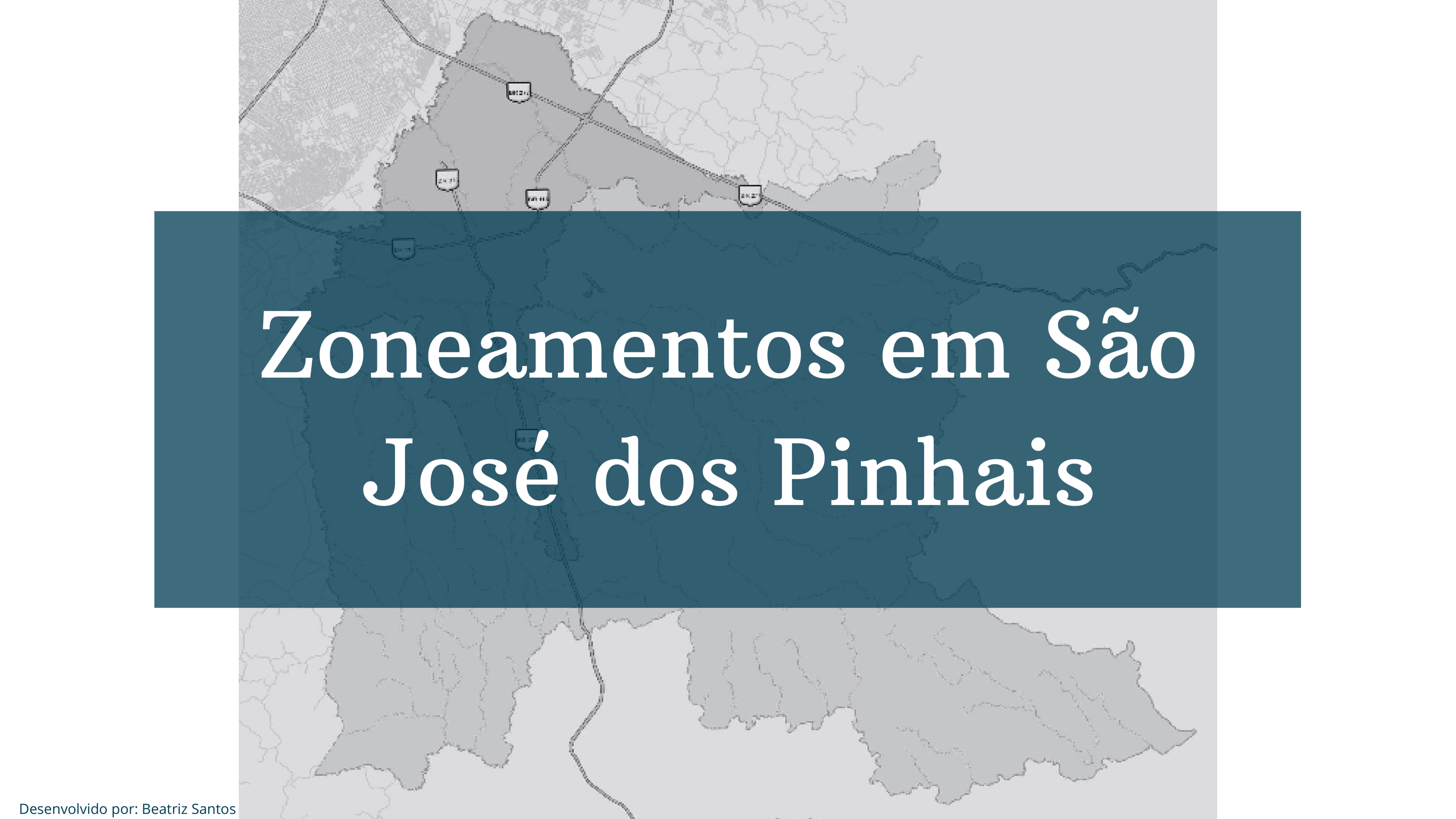
Código de Obras

Lei de Parcelamento do Solo

Lei de Condomínios

Lei do Perímetro Urbano

**Instrumentos Urbanísticos
(EIV, Outorga Onerosa do
Direito de Construir,
Transferência de Potencial
Construtivo, PEUC...)**



Zoneamentos em São José dos Pinhais

● Zona Rural

É o zoneamento de **toda área externa ao limite do perímetro urbano.**

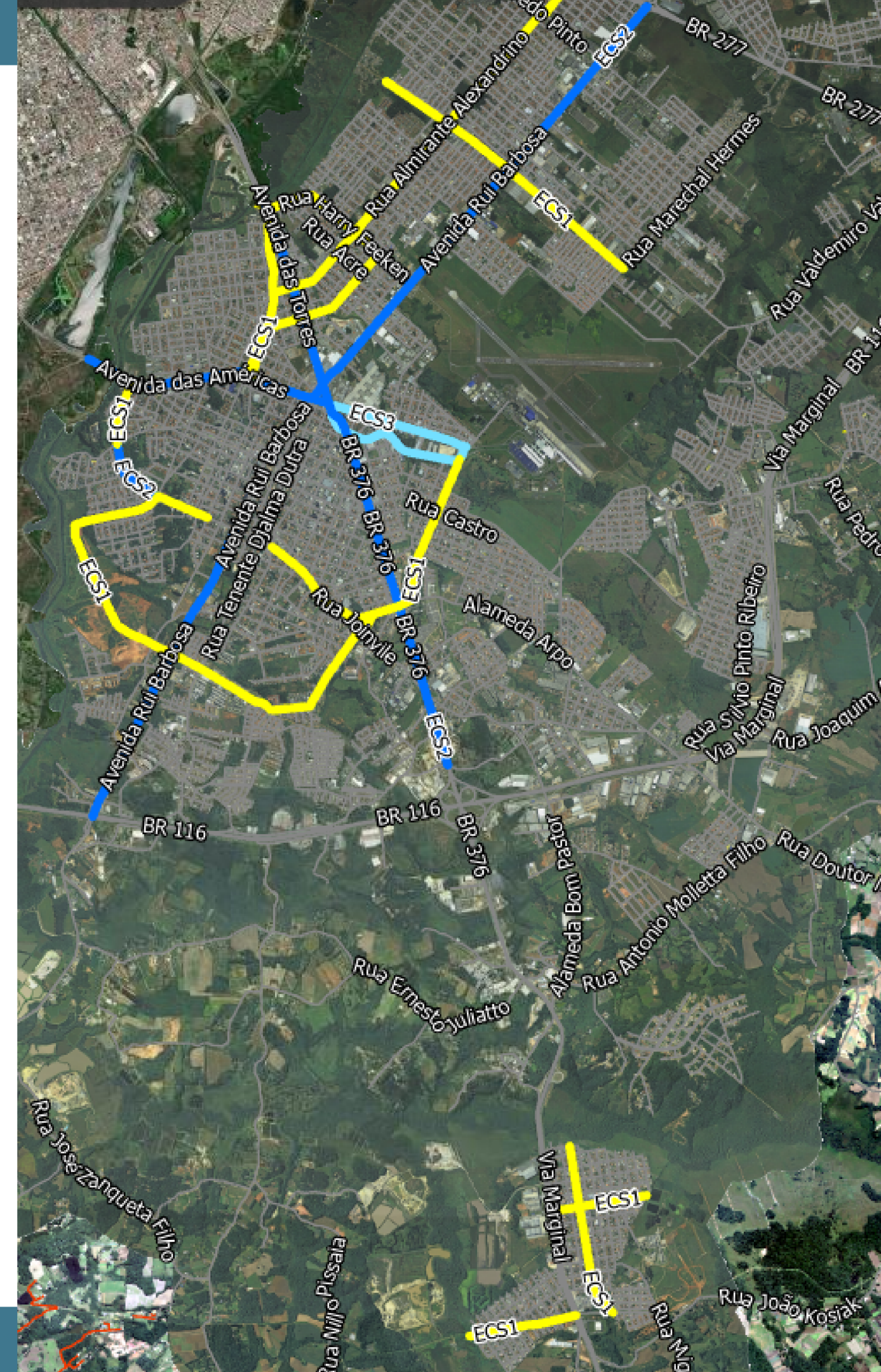
Sua função é fortalecer a produção agropecuária, garantindo o abastecimento local e regional, bem como fortalecendo **atividades diretamente vinculadas a produção rural.**



● Eixos de Comércio e Serviço

São zoneamentos **lindeiros a vias com predominância de uso comercial e de serviços.**

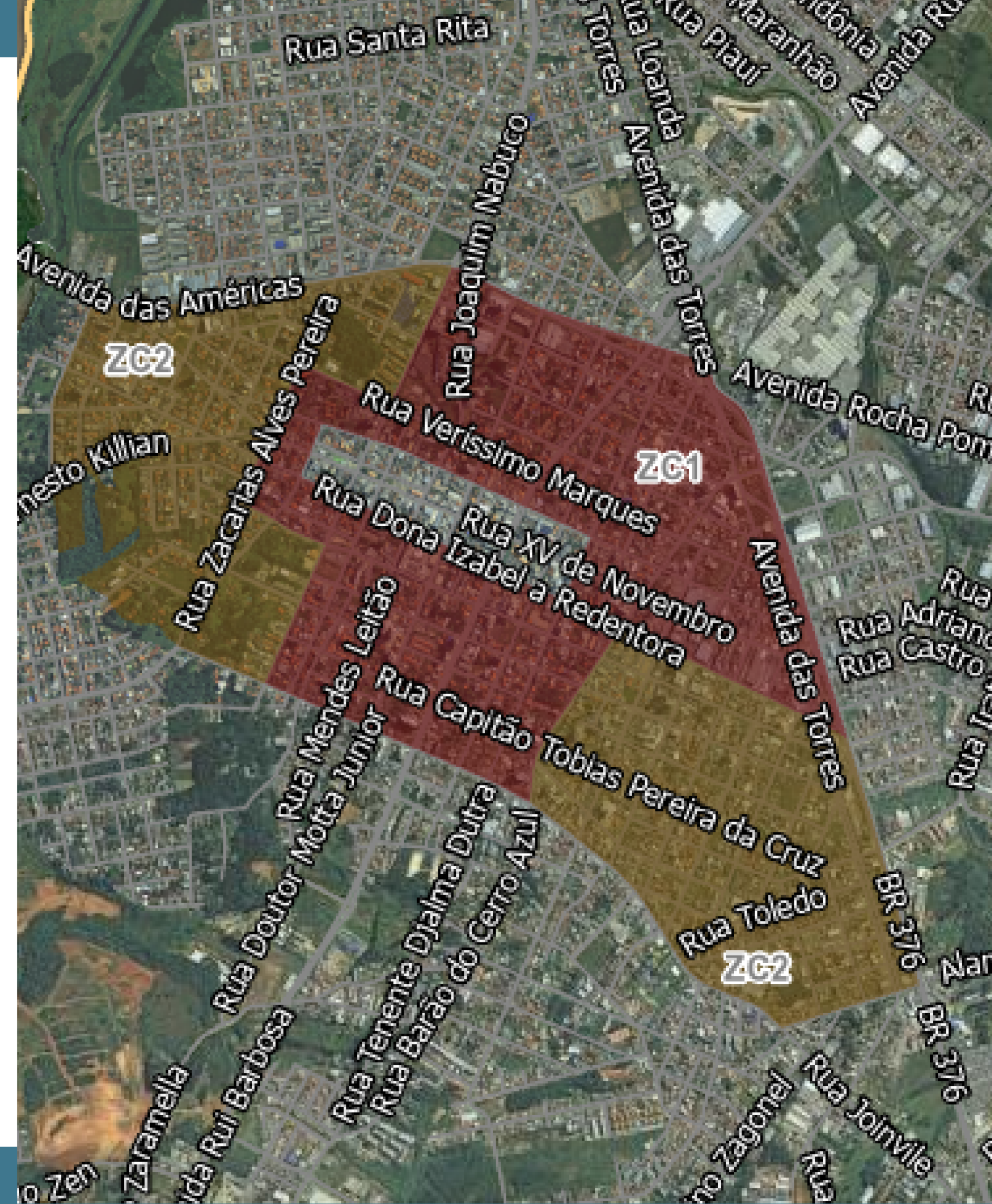
Sua função é **fortalecer centros de atendimento imediato a população**, com alta diversidade de comércios, serviços e atividades.



● Zona Central

São **zoneamentos** **lindeiros** a **Rua XV**, identificados como **área central** de São José dos Pinhais.

Visto a existência de **maior infraestrutura** há **o estímulo** do **fortalecimento** das **atividades comerciais e serviço**, junto a consolidação e adensamento.



São áreas lindas a algumas ruas que possuem um patrimônio histórico construído e de paisagem únicos a São José dos Pinhais e que são um grande marco social e histórico do Município.

Assim, as atividades e desenvolvimento urbano nesta região deve ocorrer em harmonia e respeitando o patrimônio histórico local.



● Zona Residencial

São zoneamentos com **predominância do uso habitacional**.

Sua função é **fortalecer a produção habitacional** a fim de atender a população, bem como viabilizar **pequenos comércios, serviços e atividades de uso rotineiro**.



● Zona de Ocupação Consolidada

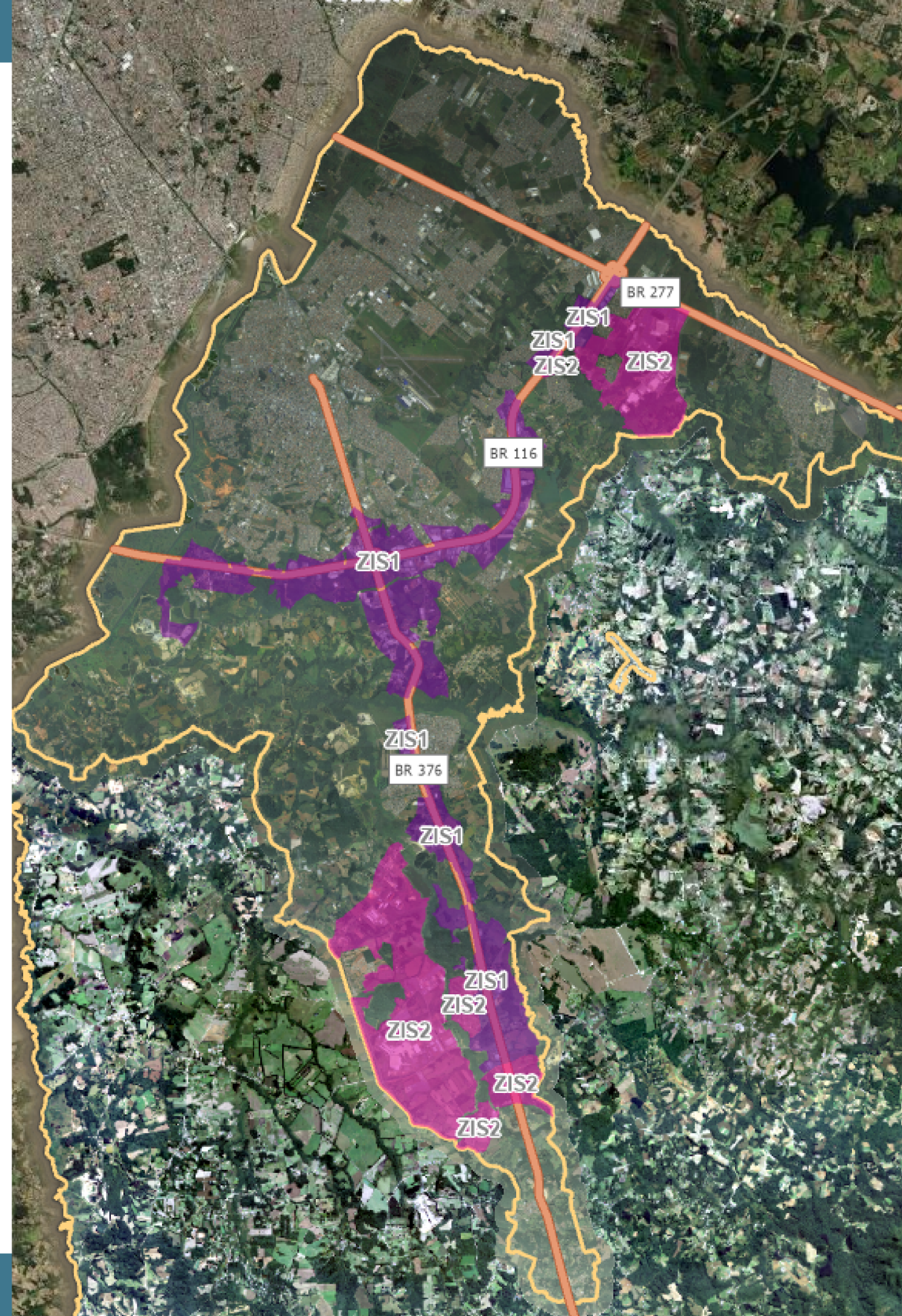
É o zoneamento indicado para **áreas já parceladas ou ocupadas**, de baixa densidade, inseridas em **área de manancial de abastecimento público** ou localizadas em áreas **onde o crescimento urbano deve ser controlado**.



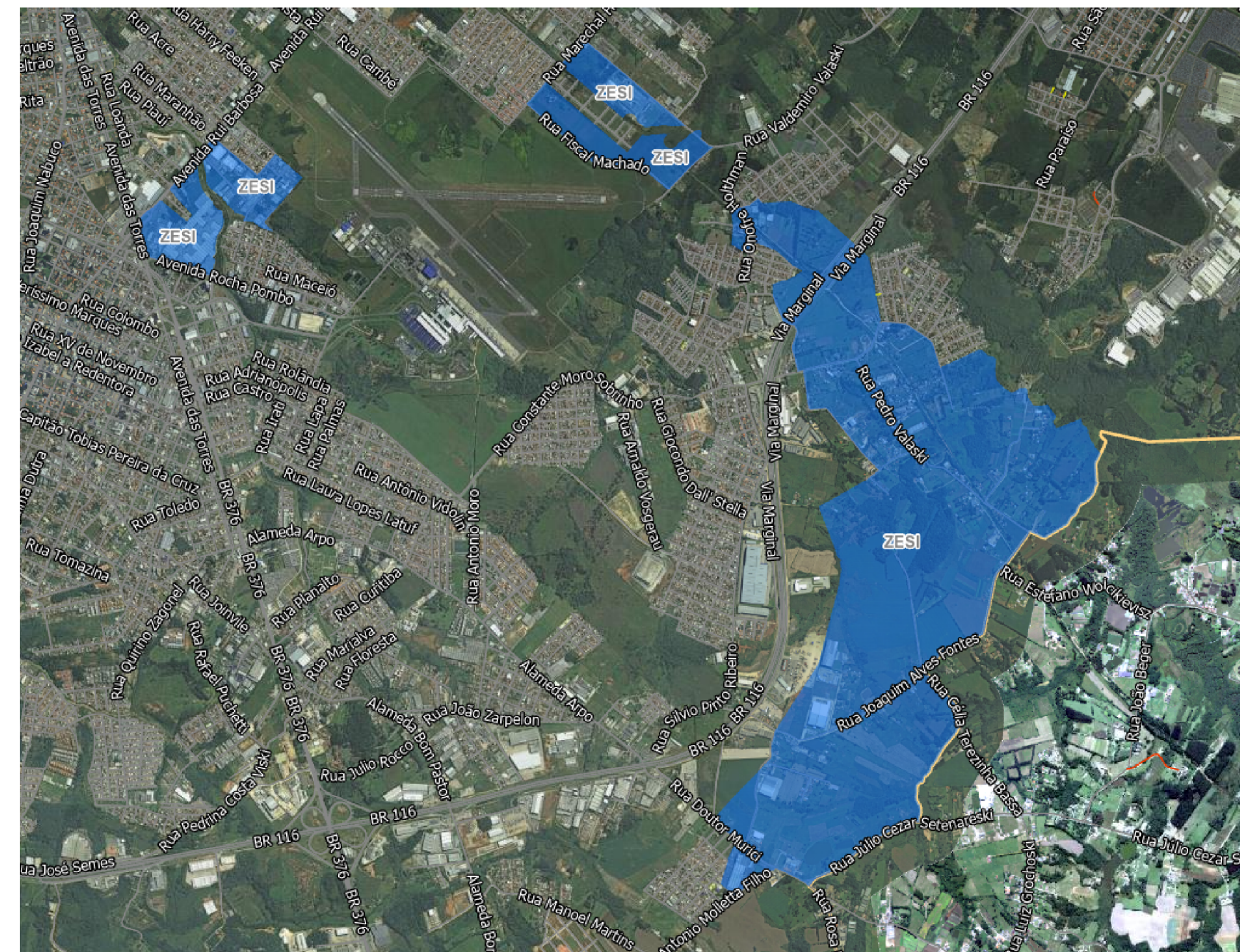
● Zona Industrial e de Serviço

São áreas de uso industrial e de serviço predominante.

Localizados em áreas estratégicas onde a **produção** poderá ser facilmente escoada, e junto aos **distritos industriais municipais**.



São zoneamentos voltados a **consolidação de atividades de logística, indústrias, comércios e serviços interligados a infraestrutura aeroportuária e metropolitanas** existentes e previstas.



● Zona Especial Estrutural

É um zoneamento cuja **vocação prevista é de expansão as atividades previstas nas zonas centrais.**

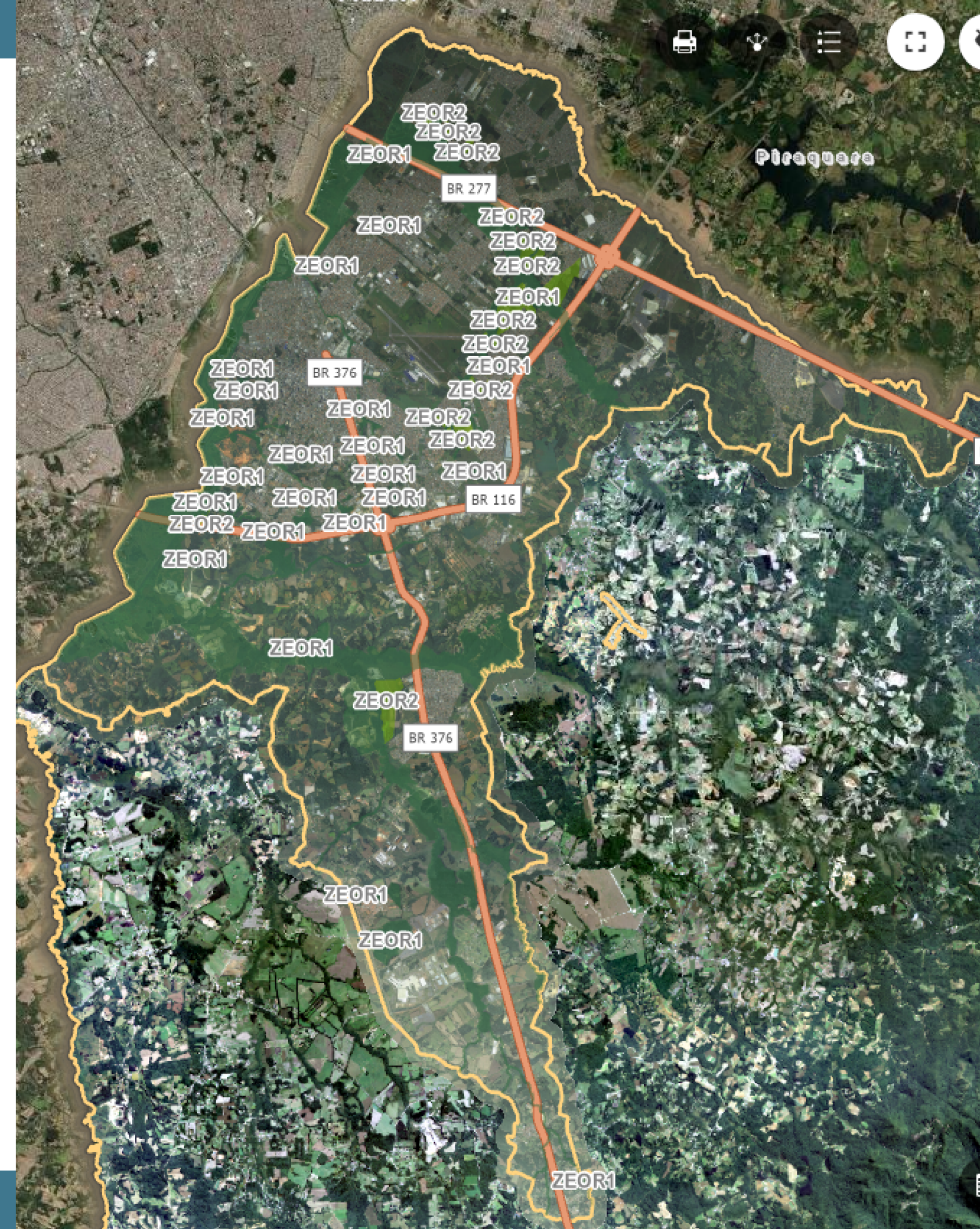
Assim, sua função é o **fortalecimento e crescimento de atividades comerciais e de serviço, bem como adensamento.**



● Zona Especial de Ocupação Restrita

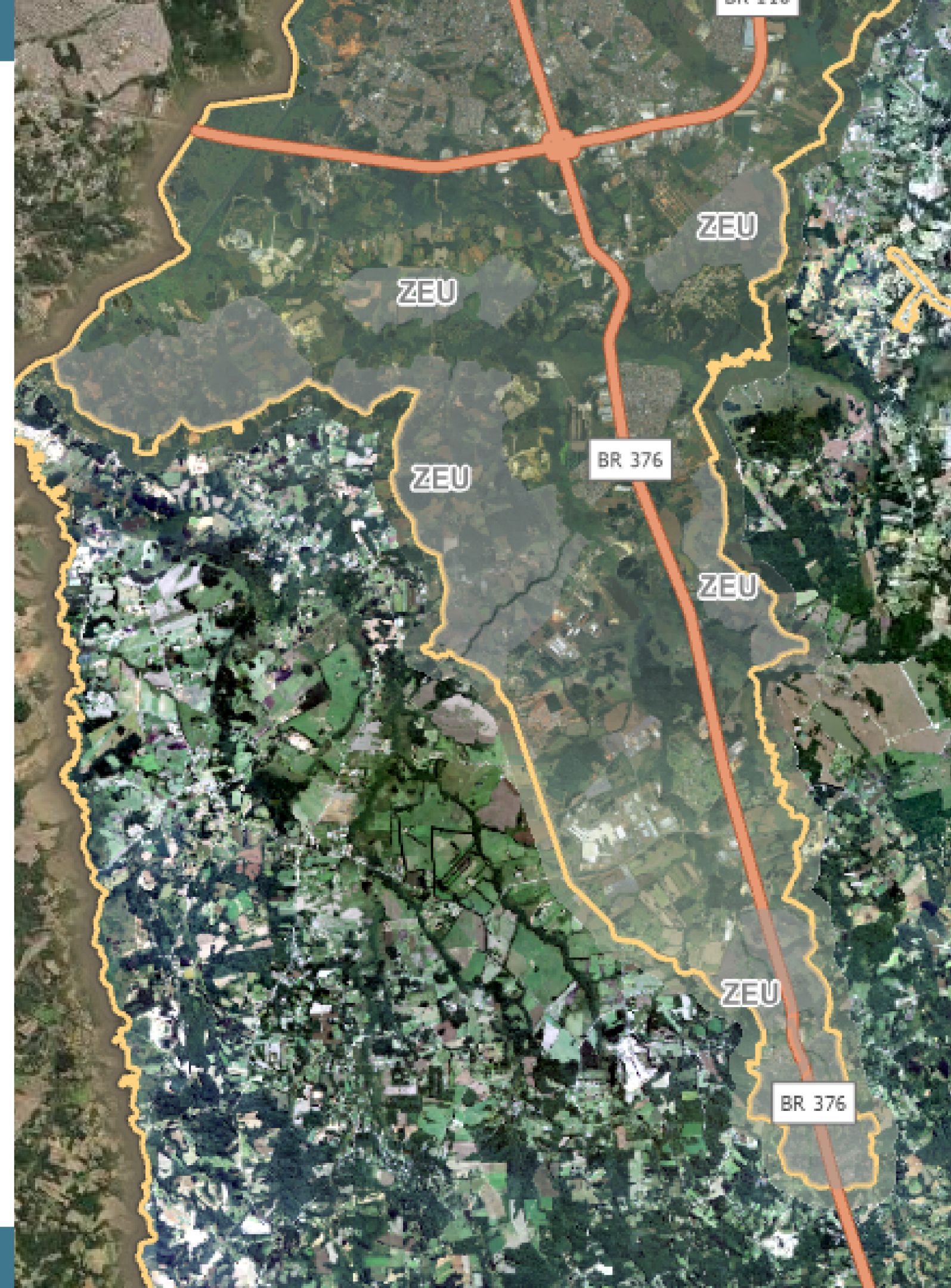
São zoneamentos lindeiros a áreas de preservação permanente ou com questões ambientais de grande relevância.

Portanto, são **áreas** extremamente **frágeis**, com **baixa capacidade de suporte a ocupação** e/ou que possuem um **maciço arbóreo** **significante**, com **funções ambientais** **significativas** para o município.



● Zona de Expansão Urbana

São áreas atualmente de baixa densidade e pouca infraestrutura, que deverão ser as próximas localidades a se consolidarem como urbanas, após a consolidação das zonas já em processo de urbanização.



● Zona da Colônia Murici

Representa a **área central da Colônia Murici** e tem por objetivo **compatibilizar o uso e ocupação** do solo local **com as atividades turísticas e residenciais** de população tradicional.



The background of the slide is a grayscale map of a geographical region, likely a watershed or a set of municipalities. A large, semi-transparent dark blue rectangle is centered over the map, serving as a backdrop for the title. The map shows various land parcels, roads, and a network of rivers or streams. Several small, white-outlined icons representing different types of roads or infrastructure are visible on the map.

Parâmetros Urbanísticos

Parâmetros Urbanísticos



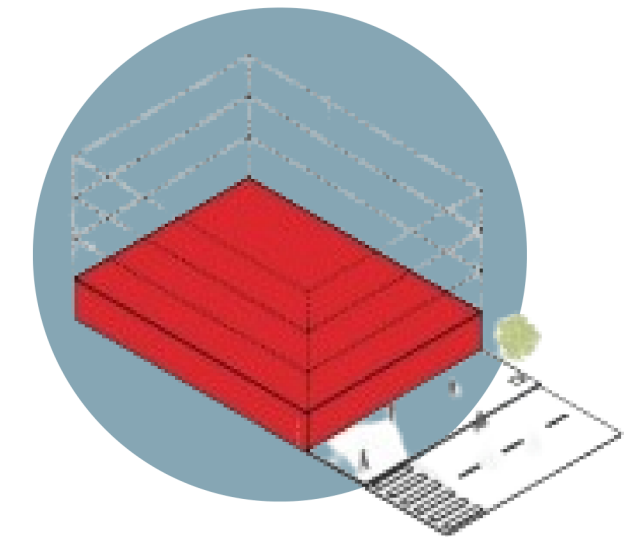
Testada e área

Qual o tamanho mínimo que um lote poderá ter?



Altura

Quantos pavimentos são permitidos no zoneamento?



Coeficiente de Aproveitamento

Quantas vezes a área do meu terreno eu posso construir?

Parâmetros Urbanísticos



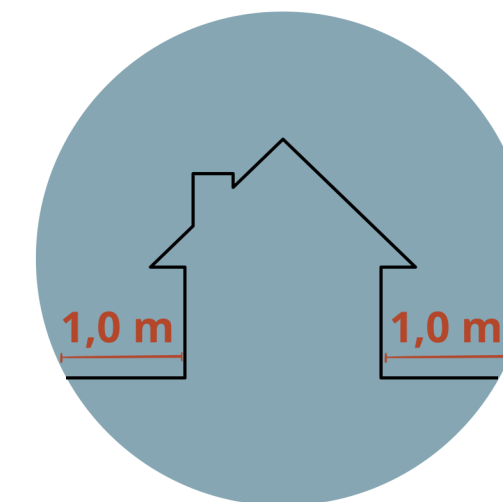
Taxa de Ocupação

Quantos m² minha edificação pode ocupar dentro do terreno?



Taxa de permeabilidade

Quantos m² eu devo deixar sem construção e com a possibilidade de a água infiltrar no solo?



Afastamento mínimo

Quantas metros minha construção precisa ficar afastada dos lados, do fundo da frente (recoo frontal)?

The background of the slide is a map of a geographical region, possibly a watershed or a set of land parcels. The map is rendered in shades of gray. A large, dark teal rectangular overlay covers the central portion of the map. The title 'Usos do Solo' is written in white serif font across the center of this teal overlay.

Usos do Solo

ZONA (29)	Habitacional (14) (15)						Público Comunitário (19) (21) (22)					Comércio (19) (20) (21) (22)			
	Unifamiliar	Coletiva (16)		Habitação Institucional (18)	Transitória (18)		Público Comunitário 1	Público Comunitário 2	Público Comunitário 3	Público Comunitário 4	Público Comunitário 5	Comércio 1	Comércio 2 (23)	Comércio 3 (24)	Comércio 4 (24) (25)
		Cond. de Sub-lotes / Cond. edifício Horizontal	Cond. edifício Vertical		Transitória 1 (17)	Transitória 2									
Eixo de Comércio e de Serviço 1	A	P	P	-	A	-	A	P	P	P	A	A	C	P	-
Eixo de Comércio e de Serviço 2	A	P	P	-	A	P	A	P	P	P	A	A	C	P	-
Eixo de Comércio e de Serviço 3	A	-	-	-	A	-	A	P	P	P	A	A	C	P	-
Zona Central 1	A	A	A	P	A	-	A	P	A	P	A	A	C	-	-
Zona Central 2	A	A	A	A	A	-	A	A	A	P	A	A	C	-	-
Zona Residencial 1	A	P	-	A	-	-	A	A	P	P	P	A	C	-	-
Zona Residencial 2	A	P	-	A	-	-	A	-	P	-	P	A	C	-	-
Zona Residencial 3	A	A	A	A	-	-	A	P	P	P	A	A	C	-	-
Zona Residencial 4	A	A	A	A	-	-	A	P	P	P	A	A	C	-	-
Zona de Ocupação Consolidada	A	P	P	P	-	-	A	P	P	P	A	A	C	-	-
Zona Industrial e de Serviços 1	A	-	-	-	A	P	A	P	P	P	P	A	C	P	P
Zona Industrial e de Serviços 2	A	P	-	-	P	-	A	P	P	P	P	A	C	P	P
Zona Especial de Serviços Intermodais	A	-	-	-	A	-	A	P	P	P	P	A	C	P	P

● Adequado

São **usos considerados compatíveis com a vocação daquele zoneamento** ou, ainda, usos entendidos **necessários** para o melhor desenvolvimento daquela área.

● Condicionado

São **usos compatíveis com aquele zoneamento**, que estão dentro da vocação local, **porém precisam respeitar algumas condições** de trânsito e/ou ambientais.

● Permissível

São **usos que podem se enquadrar no zoneamento, porém precisam de estudos detalhados para evitar impactos negativos** naquele local e para o desenvolvimento urbano daquela região.

● Proibido

O uso é **inviável** para aquele zoneamento.
Se o uso que não estiver previsto em uma das categorias acima **para o zoneamento é considerado PROIBIDO** naquele local.

Habitacional



Unifamiliar

Caracterizado por apenas uma residência por lote



Coletiva

Condomínio horizontal edilício: unidades de residências **construídas lado a lado**

Condomínio vertical: unidades residências construídas **uma sobre a outra**

*****Condomínio horizontal de sublotes:** unidades residências **sem construção lado a lado**



Institucional

Habitação para prestar um serviço social de abrigo a pessoas.



Transitório

São construções com **habitações de uso transitório, voltados ao atendimento de população flutuante**, como: **hotéis, hostel, pousadas**, outros.

Comunitário



Comunitário 1

Esporte, cultura e lazer



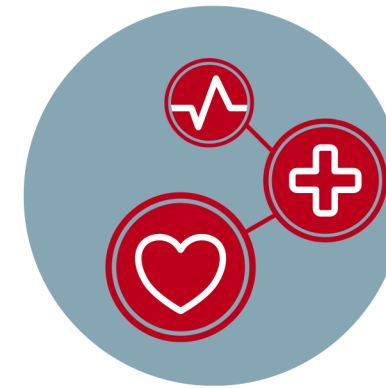
Comunitário 2

Ensino básico



Comunitário 3

Ensino superior



Comunitário 4

Saúde e assistência social



Comunitário 5

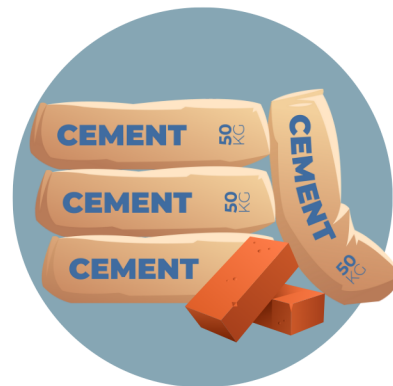
Administração pública

Comércio



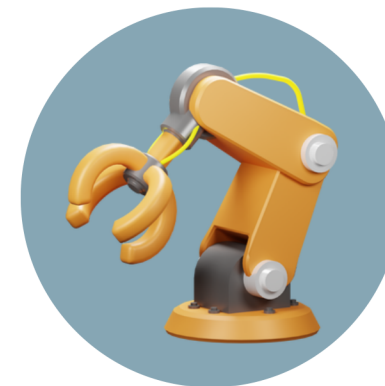
Comércio 1

Atividades de baixo impacto, uso cotidiano, comércio de bairro



Comércio 2

Comércio pequeno e médio de uso cotidiano



Comércio 3

Comércio médio e grande, com suporte a vários bairros



Comércio 4

Comércio com estruturas de grande porte, de grande impacto

Serviços



Serviços 1

Serviços cotidianos, de atendimento comum e sem grandes impacto



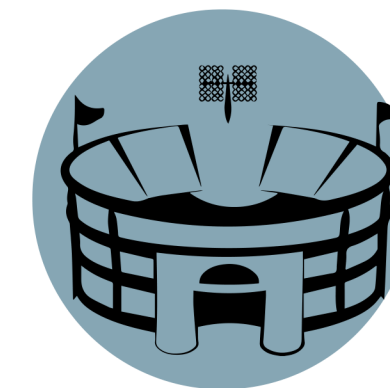
Serviços 2

Serviços de uso comum, com pequeno impacto



Serviços 3

Serviços mais específicos, não rotineiros e que geram impacto local



Serviços 4

Serviços de grande impacto, uso esporádico

Industrial



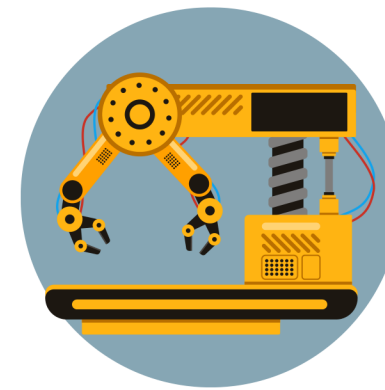
Industrial 1

Serviços cotidianos, de atendimento comum e sem grandes impacto



Industrial 2

Serviços de uso comum, com pequeno impacto



Industrial 3

Produção de grandes produtos, pré-moldados, maquinários



Industrial 4

Serviços de grande impacto, produção de combustíveis, produtos de origem animal e afins

Outros usos



Comércio e Serviços Específicos

Atividades de grande porte e grande impacto



Extrativista

Usos de extração mineral ou vegetal



Agropecuária

Usos relacionados a produção rural, criação de animais, agroindústrias e afins



Obrigada