REVISÃO
PLANO DIRETOR
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
2025-2035



ZONEAMENTO E PERÍMETRO URBANO

OFICINAS COMUNITÁRIAS

REVISÃO DO PLANO DIRETOR DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS | 2025-2035

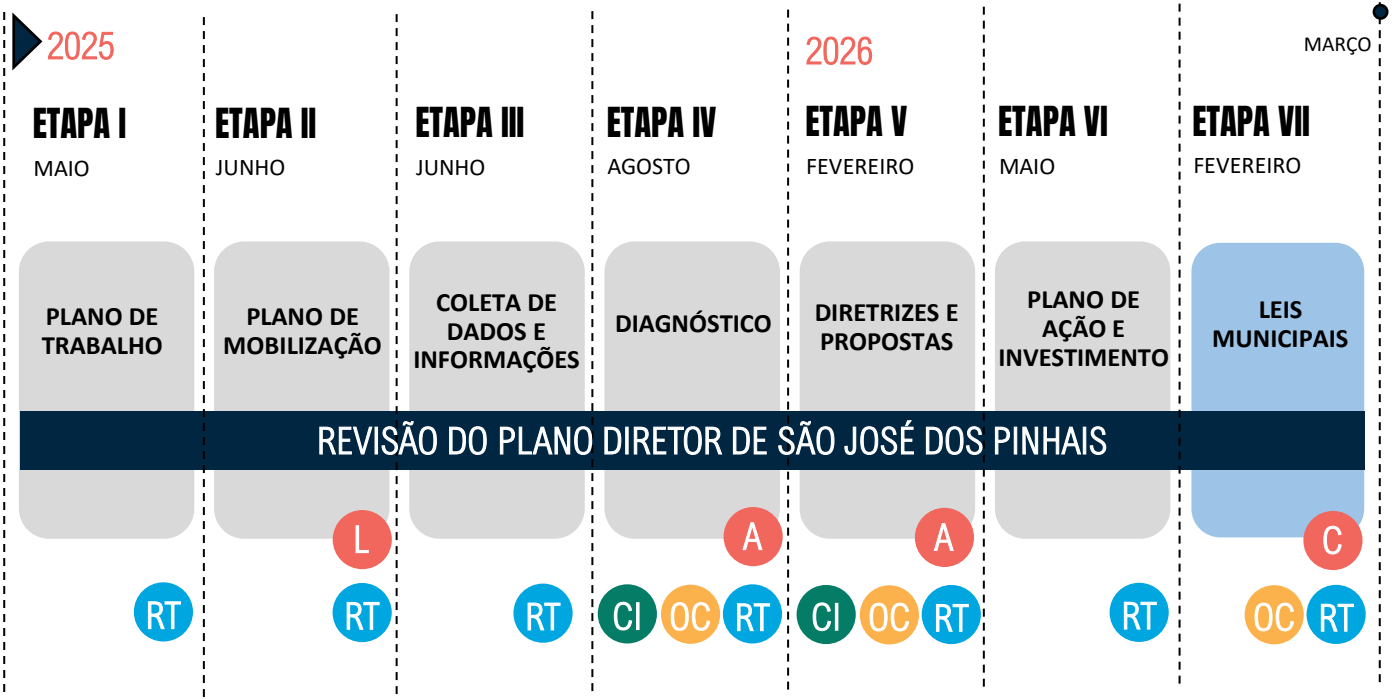
Contrato: nº 96-2025

26/10 a 05/11 de 2026

São José dos Pinhais
PREFEITURA

CONSÓRCIO CIDADANIA

Cronograma do Plano Diretor



L - EVENTO DE LANÇAMENTO
A - AUDIÊNCIA PÚBLICA
C - CONFERÊNCIA
CI - CONVERSA ITINERANTE
OC - OFICINAS COMUNITÁRIAS
RT - REUNIÕES E OFICINAS TÉCNICAS

Quais são as leis que estão sendo revistas?

Estruturais

1. Lei do Plano Diretor
2. **Lei do Zoneamento**
3. **Lei do Perímetro Urbano**
4. Lei de Parcelamento do Solo e Condomínios
5. Código de Obras e Edificações

Instrumentos do Estatuto

1. Outorga Onerosa do Direito de Construir
2. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios
3. Transferência do Direito de Construir
4. Direito de Preempção
5. Contribuição de Melhoria
6. Estudo de Impacto de Vizinhança
7. Zonas Especiais de Interesse Social

Especiais

1. **Lei de Bairros**
2. Lei de ATHIS
3. Lei de REURB
4. Lei de Regularização de Edificações
5. Lei de Patrimônio Cultural
6. Lei de Banco de Materiais
7. Lei da ZEIS

www.planodiretorsjp2025.com.br

REVISÃO
PLANO DIRETOR
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
2025-2035

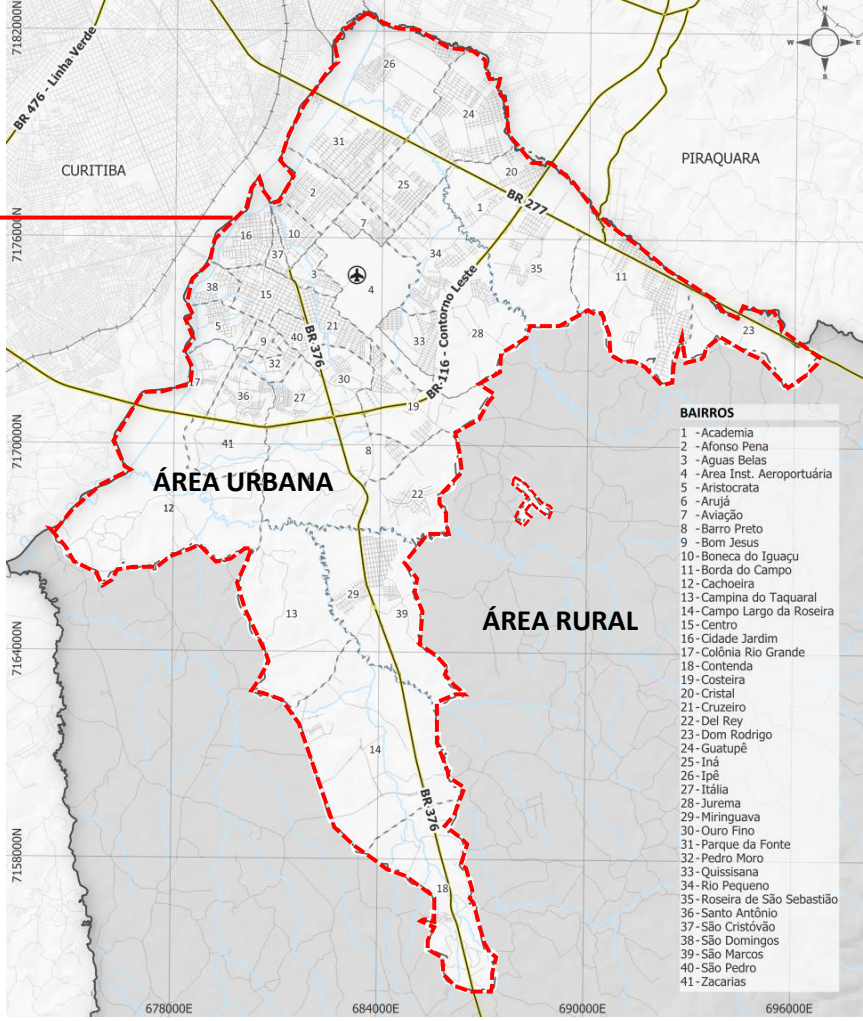


PERÍMETRO URBANO

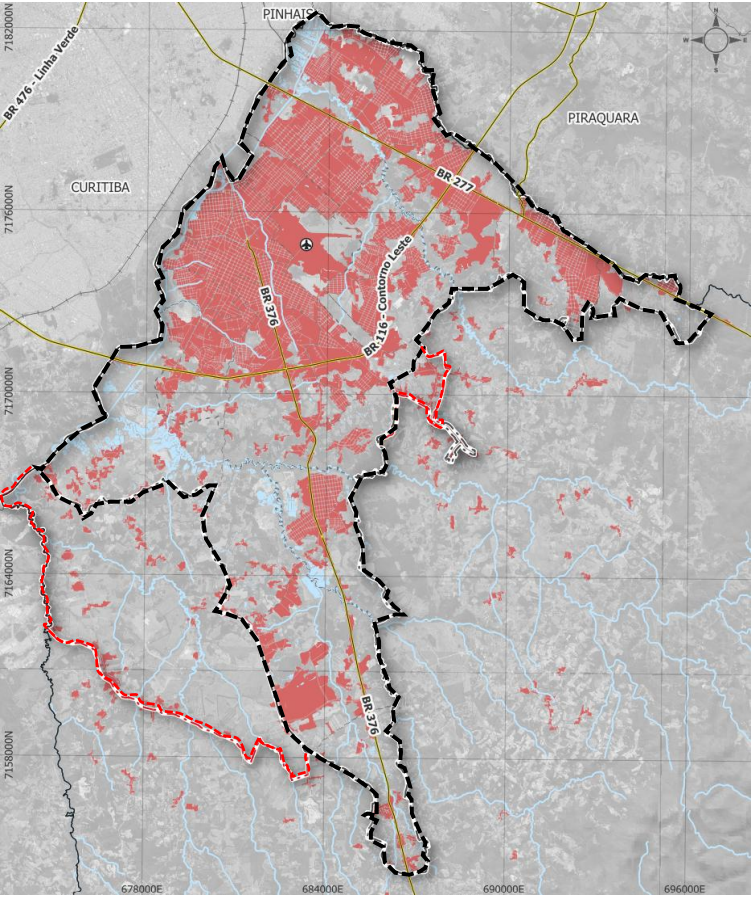


Perímetro urbano

- É o limite geográfico e legal que separa a **área urbana** da **área rural** no território de um município.
- Serve para **guiar o crescimento da cidade** e onde poderá ocorrer novos parcelamentos.



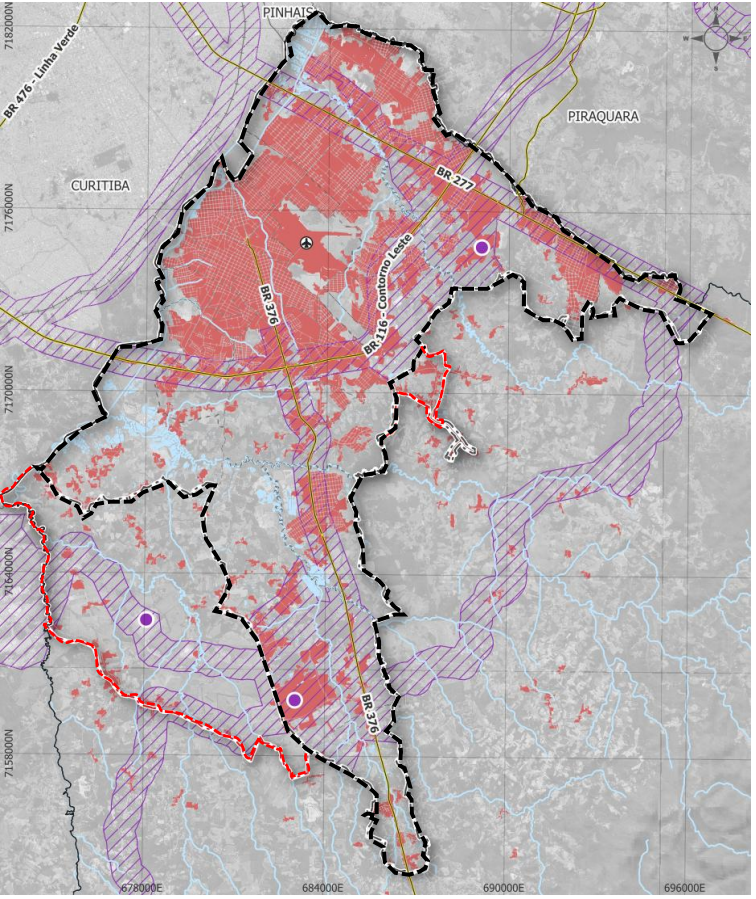
Novo Perímetro Urbano



- Presença de **ocupações consolidadas**, parcelamentos ou ocupações irregulares;
- Incidência de **dinâmicas industriais**, logísticas e metropolitanas;
- Proximidade e articulação com **eixos estruturantes regionais**;
- Presença de **áreas de manancial áreas de mananciais** de abastecimento público, APPs, fundos de vale

LEGENDA:
- Perímetros Urbanos Vigentes
- Perímetro Urbano Proposto
- Mancha de área urbanizada

Novo Perímetro Urbano

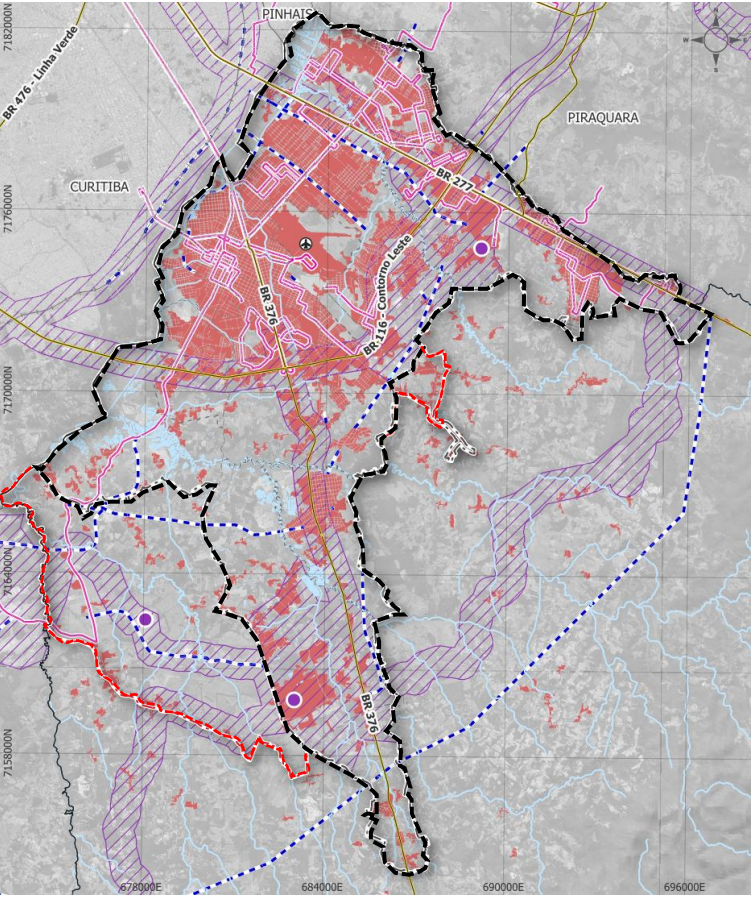


- Presença de **ocupações consolidadas**, parcelamentos ou ocupações irregulares;
- Incidência de **dinâmicas industriais**, logísticas e metropolitanas;
- Proximidade e articulação com **eixos estruturantes regionais**;
- Presença de **áreas de manancial áreas de mananciais** de abastecimento público, APPs, fundos de vale

LEGENDA:

- Perímetros Urbanos Vigentes
- Perímetro Urbano Proposto
- Mancha de área urbanizada
- Pólo industrial
- Área de interesse metropolitano de indústria e logística

Novo Perímetro Urbano

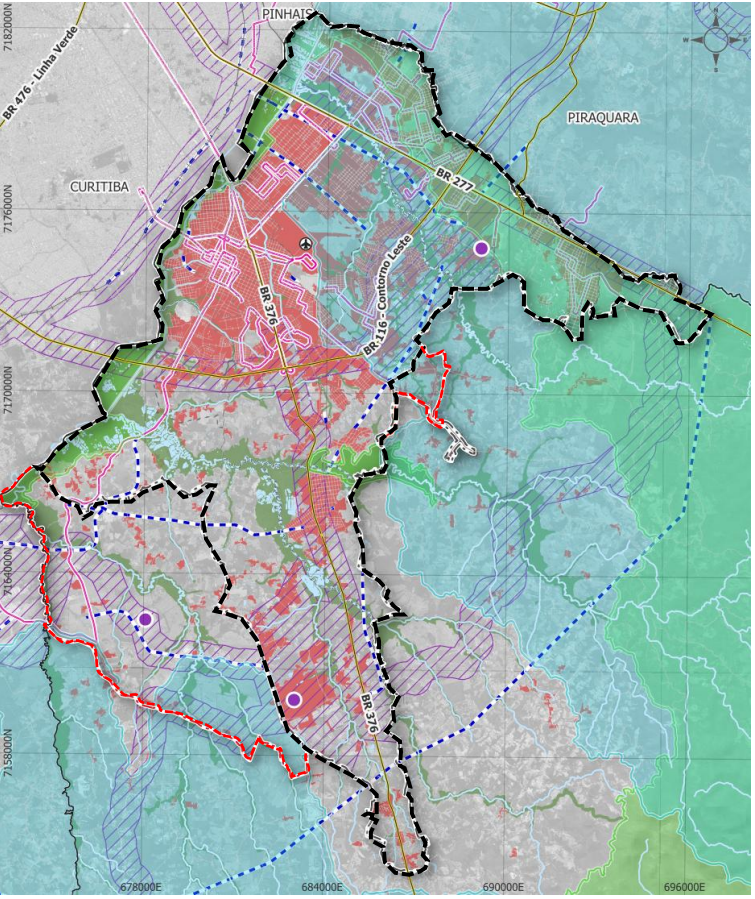


- Presença de **ocupações consolidadas**, parcelamentos ou ocupações irregulares;
- Incidência de **dinâmicas industriais**, logísticas e metropolitanas;
- Proximidade e articulação com **eixos estruturantes regionais**;
- Presença de **áreas de manancial áreas de mananciais** de abastecimento público, APPs, fundos de vale

LEGENDA:

- Perímetros Urbanos Vigentes
- Perímetro Urbano Proposto
- Mancha de área urbanizada
- Pólo industrial
- Área de interesse metropolitano de indústria e logística
- Linha de transporte interurbano
- Diretriz viária PDUI

Novo Perímetro Urbano

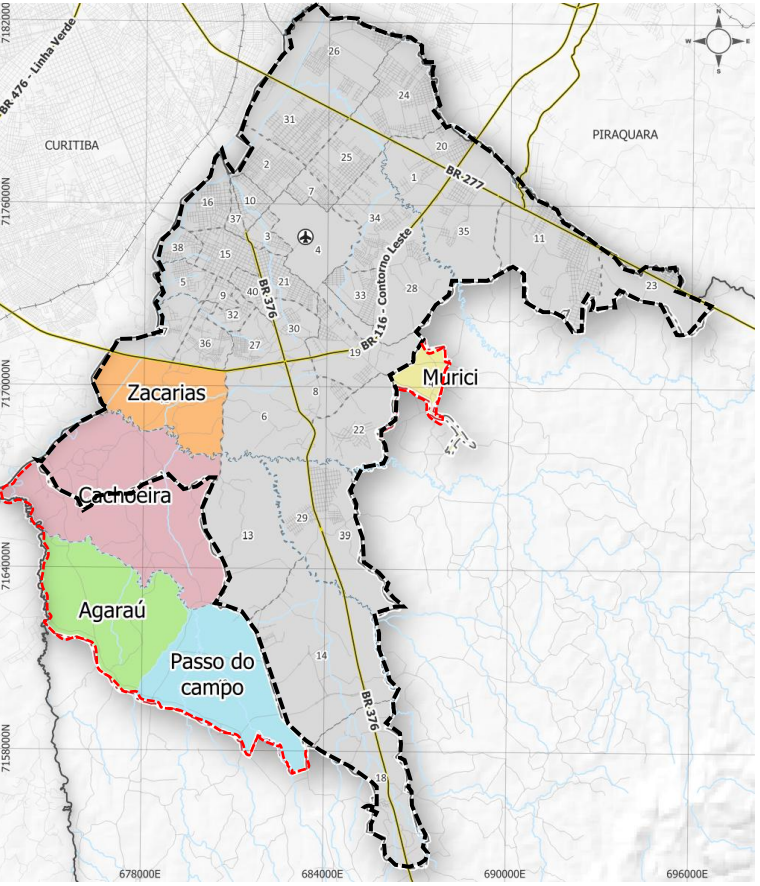


- Presença de **ocupações consolidadas**, parcelamentos ou ocupações irregulares;
- Incidência de **dinâmicas industriais**, logísticas e metropolitanas;
- Proximidade e articulação com **eixos estruturantes regionais**;
- Presença de **áreas de manancial áreas de mananciais** de abastecimento público, APPs, fundos de vale

LEGENDA:

- Perímetros Urbanos Vigentes
- Perímetro Urbano Proposto
- Mancha de área urbanizada
- Pólo industrial
- Área de interesse metropolitano de indústria e logística
- Linha de transporte interurbano
- Diretriz viária PDUI
- Mananciais superficiais
- Áreas protegidas
- Macrozona de Preservação Ambiental

Perímetro urbano e Novos Bairros

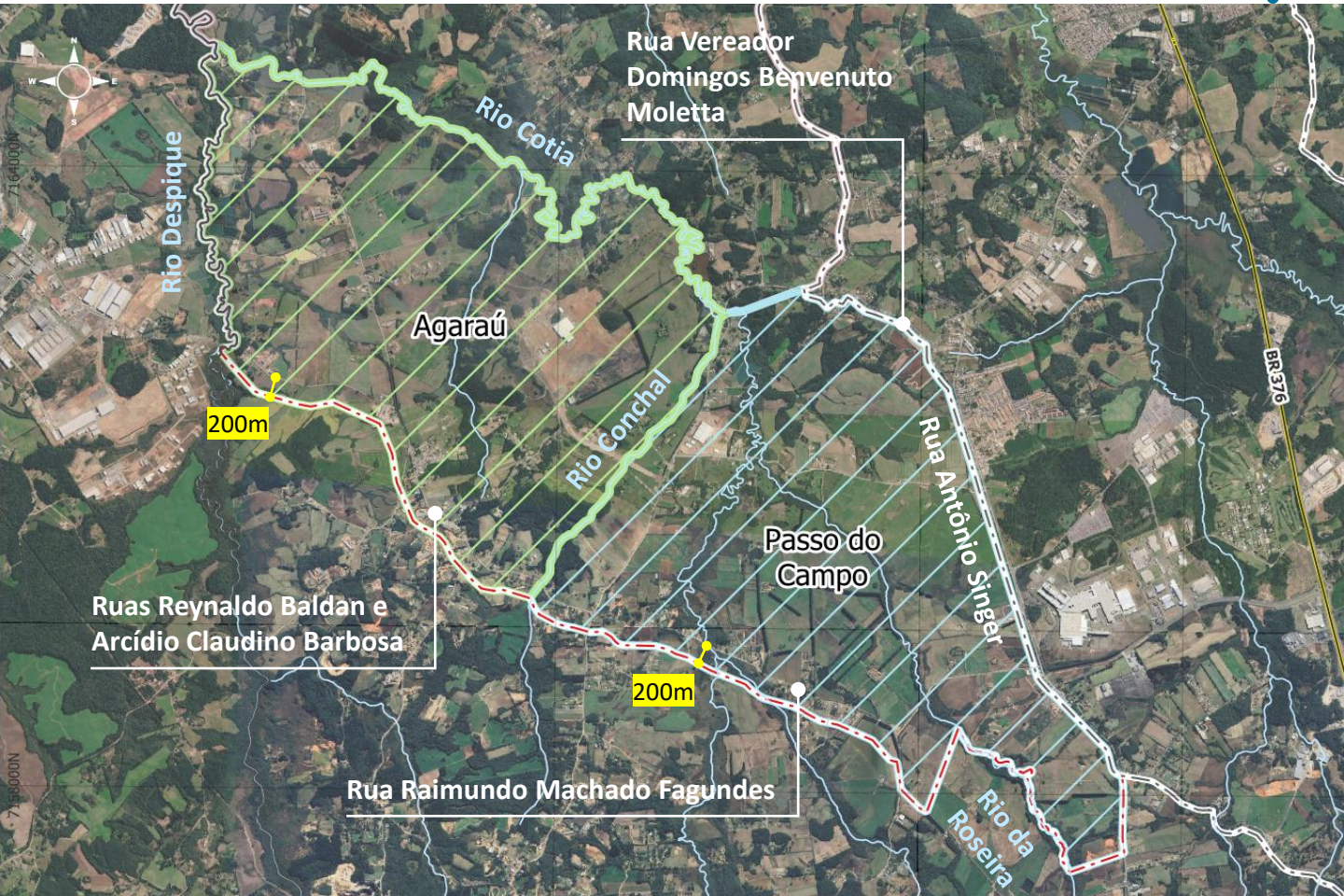


- 2 novos bairros: **Agaraú e Passo do Campo**
- 3 revisões de perímetros: **Murici, Zacarias, Cachoeira**

BAIRROS

1 - Academia
2 - Afonso Pena
3 - Águas Belas
4 - Área Inst. Aeroportuária
5 - Aristocrata
6 - Arujá
7 - Aviação
8 - Barro Preto
9 - Bom Jesus
10 - Boneca do Iguaçu
11 - Borda do Campo
12 - Cachoeira
13 - Campina do Taquaral
14 - Campo Largo da Roseira
15 - Centro
16 - Cidade Jardim
17 - Colônia Rio Grande
18 - Contenda
19 - Costeira
20 - Cristal
21 - Cruzeiro
22 - Del Rev
23 - Dom Rodrigo
24 - Guatupê
25 - Iná
26 - Ipê
27 - Itália
28 - Jurema
29 - Miringuava
30 - Ouro Fino
31 - Parque da Fonte
32 - Pedro Moro
33 - Quissisana
34 - Rio Pequeno
35 - Roseira de São Sebastião
36 - Santo Antônio
37 - São Cristóvão
38 - São Domingos
39 - São Marcos
40 - São Pedro
41 - Zacarias
42 - Agaraú
43 - Passo do Campo
44 - Murici

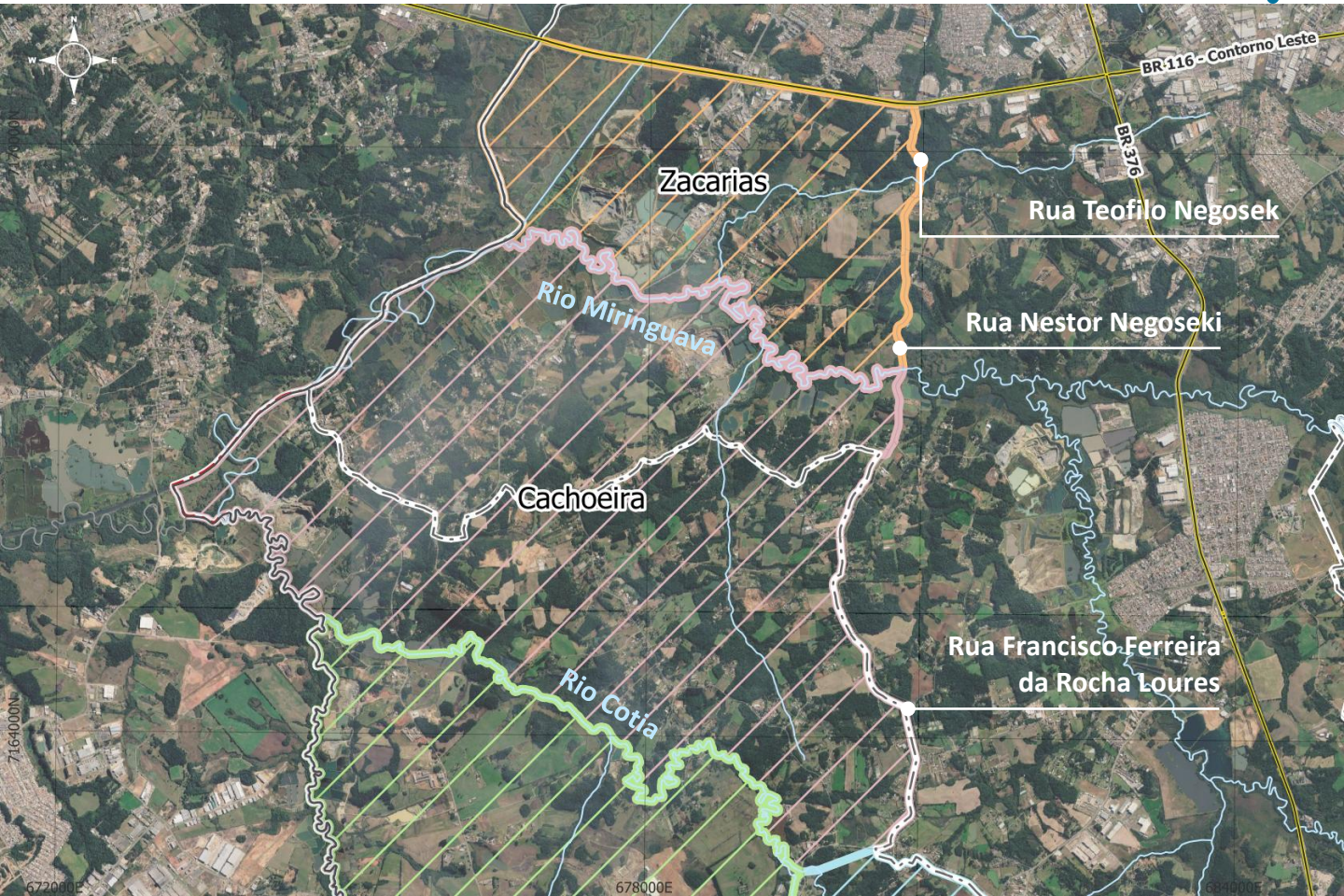
Novos Bairros



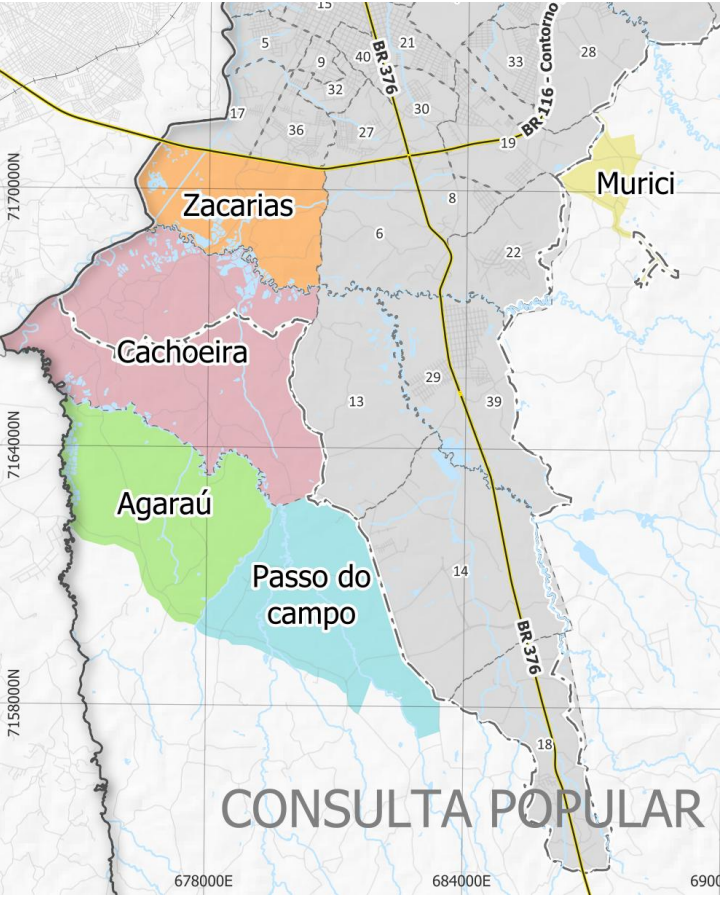
Novos Bairros



Novos Bairros



Enquete sobre o nome dos novos bairros



1. Sobre o nome do bairro Agaraú:

Concordo | Discordo

2. Sobre o nome do bairro Passo do Campo:

Concordo | Discordo

3. Sobre a ampliação do limite do bairro Murici:

Concordo | Discordo

4. Sobre a adequação do limite dos bairros Zacarias e Cachoeira: Concordo | Discordo

5. Sugestões

Enquete sobre o nome dos novos bairros



Consulta pública sobre o nome de novos bairros

Com a revisão do Plano Diretor de São José dos Pinhais, novas áreas devem ser incorporadas ao perímetro urbano. Essas áreas foram denominadas preliminarmente de **Bairros Agaraú e Passo do Campo**. Também foram promovidas adequações nos limites dos Bairros já existentes Murici, Zacarias e Cachoeira.

Esta Consulta Pública quer saber se os nomes e divisas desses bairros correspondem à forma como você reconhece essa porção do município.

Confira no mapa a seguir e participe!

Consulta aberta até 10.11.2026, 8h00.

O nome, a foto e o e-mail associados à sua Conta do Google serão registrados quando você fizer upload de arquivos e enviar este formulário.

* Indica uma pergunta obrigatória

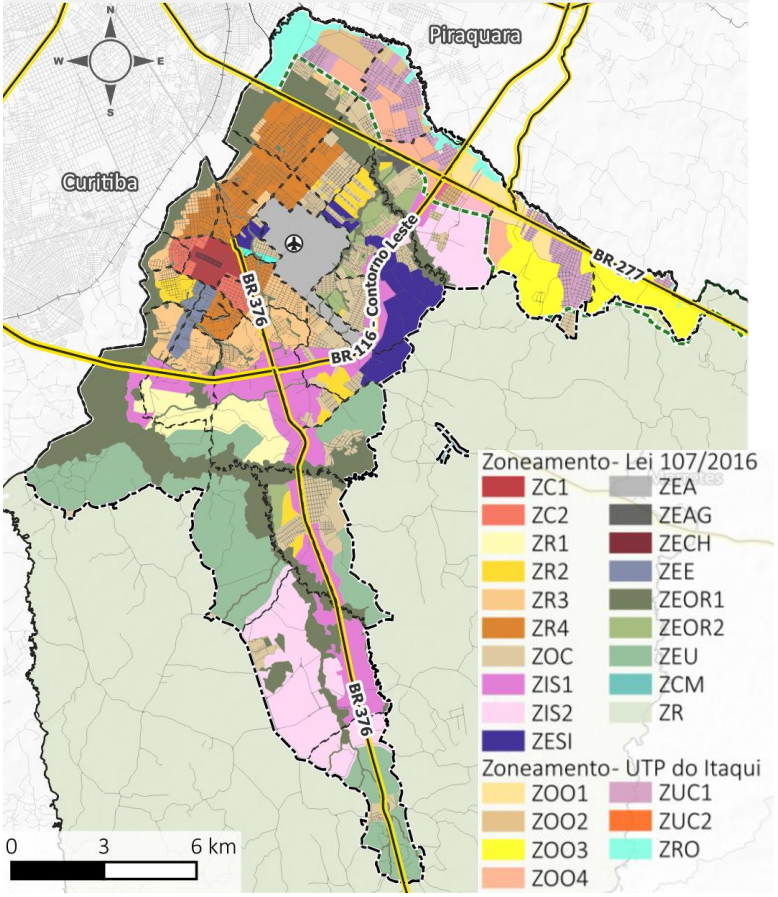
REVISÃO
PLANO DIRETOR
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
2025-2035



ZONEAMENTO



Zoneamento

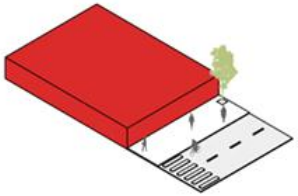


É um instrumento que:

- **divide a área urbana** em diferentes porções chamadas de zonas;
- **define as regras de uso:** residencial, comercial, serviços, industrial, preservação, etc.;
- **define regras de ocupação do solo**: tamanho do lote, área e altura da edificação, afastamentos, áreas para drenagem etc.

Parâmetros Construtivos

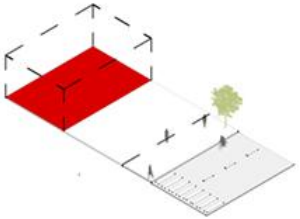
A Coeficiente de aproveitamento



CA = Nº X ÁREA DO TERRENO PARA SABER QUANTO PODE CONSTRUIR NO LOTE

CA = 2
TERRENO = 100 m²
EDIFICAÇÃO MÁXIMA = 200 m²

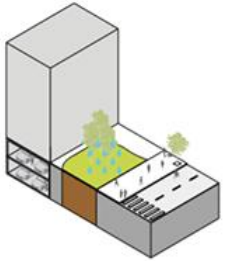
B Taxa de Ocupação



$$\textbf{TO} = \frac{\text{ÁREA DA PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$$

TO = 50%
TERRENO = 100 m²
PROJEÇÃO DA EDIFICAÇÃO = 50 m²

C Taxa de Permeabilidade

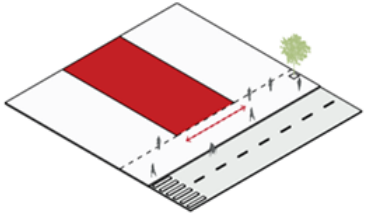


$$\textbf{TP} = \frac{\text{ÁREA LIVRE (SEM EDIFICAÇÃO OU PAVIMENTO)}}{\text{ÁREA DO TERRENO}}$$

TP = 30%
TERRENO = 100 m²
TERRENO LIVRE = 30 m²

Parâmetros Construtivos

D Lote Mínimo e Área Mínima

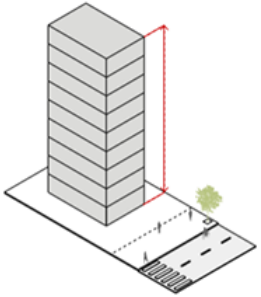


LOTE MÍNIMO = ÁREA MÍNIMA DO TERRENO

TESTADA = 12 m
ÁREA = 360 m²

LOTE DE 12 m X 30 m

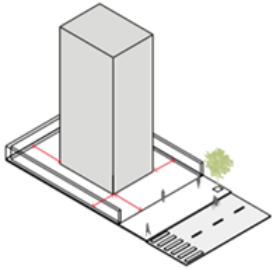
E Gabarito de Altura Máxima



H = NÚMERO MÁXIMO DE PAVIMENTOS OU ALTURA MÁXIMA DA EDIFICAÇÃO

PAV = 3 pavimentos
OU
H = 10 m

F Recuos

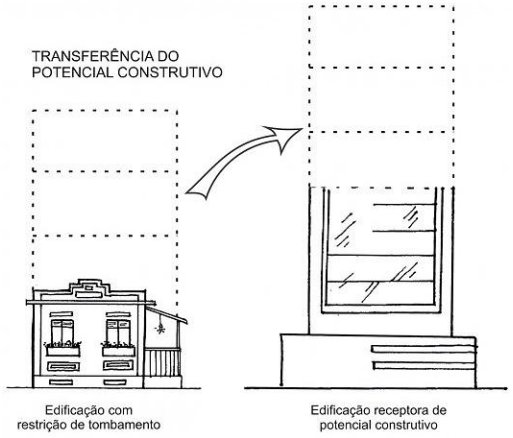


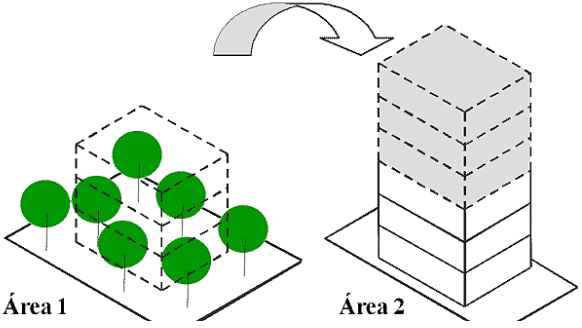
RECUOS = AFASTAMENTOS MÍNIMOS EM RELAÇÃO ÀS DIVISAS DO TERRENO

LATERAL = 1,5 m
FUNDOS = 2,0 m
FRONTAL = 5,0 m

Transferência de Potencial Construtivo

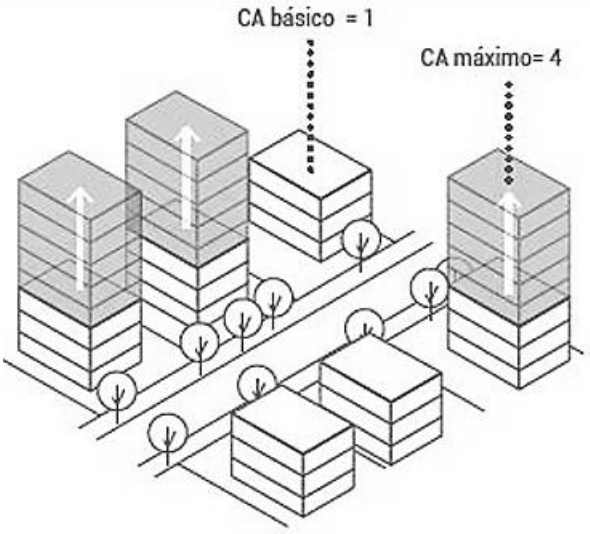
- Permite **transferir o direito de construir de um imóvel para outro**;
- **Quem vende potencial** =
  - Privado: em áreas de **preservação ambiental ou histórica** permite que o proprietário possa ser recompensado monetariamente por manter característica do terreno e/ou da edificação.
  - Público: **venda direta.**





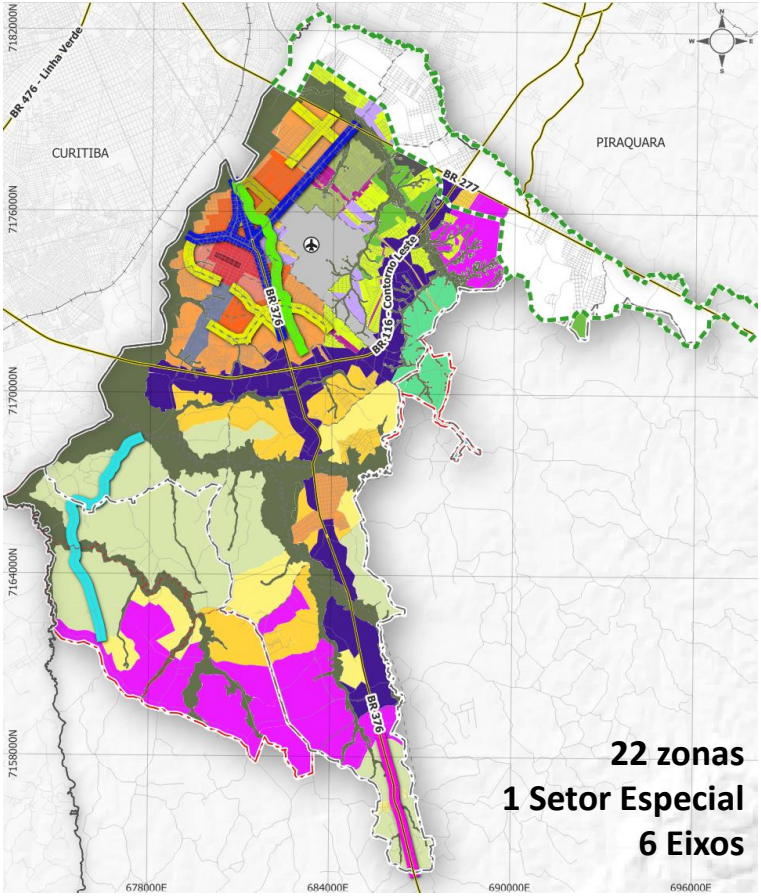
Transferência de Potencial Construtivo

- **Quem recebe potencial** = nas áreas onde o adensamento populacional e construtivo é adequado, definidas no zoneamento.



PODE ADQUIRIR ATÉ + 3 VEZES
A ÁREA DO TERRENO

Zoneamento urbano proposto



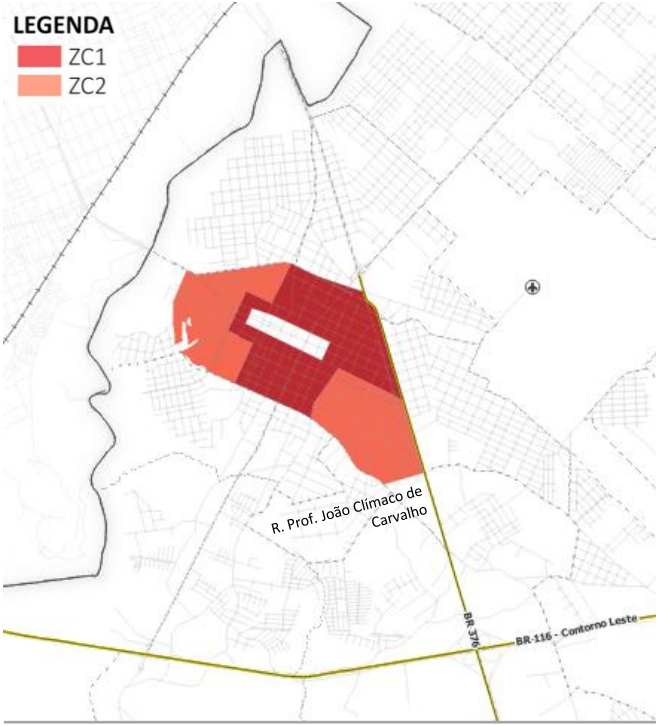
LEGENDA:

UTP do Itaqui

Zona Central 1 Zona Central 2	2 misto
Zona Residencial 4 Zona Residencial 3 Zona Residencial 2 Zona Residencial 1	4 residenciais
Zona Residencial do Manancial 1 Zona Residencial do Manancial 2 Zona Ru-urbana 1 Zona Ru-urbana 2 Zona da Colônia Murici	5 residenciais especial
Zona Especial do Centro Histórico Zona Especial Estrutural Zona Especial Academia Guatupê Zona Especial Institucional Zona Especial Aeroportuária	5 especiais
Zona de Comércio e Serviços 1 Zona de Comércio e Serviços 2	2 comércio e serviço
Setor Especial da Rui Barbosa	1 uso especial
Eixo de Desenvolvimento 1 Eixo de Desenvolvimento 2 Eixo de Desenvolvimento 3 Eixo de Desenvolvimento 4 Eixo de Desenvolvimento 5 Eixo Especial do Rio Ressaca	6 usos específicos
Zona Especial de Desenvolvimento Industrial e Logístico Zona de Indústria e de Serviços	2 indústria, com. e serviço de porte
Zona de Proteção Ambiental Zona Especial de Ocupação Restrita	2 proteção ambiental

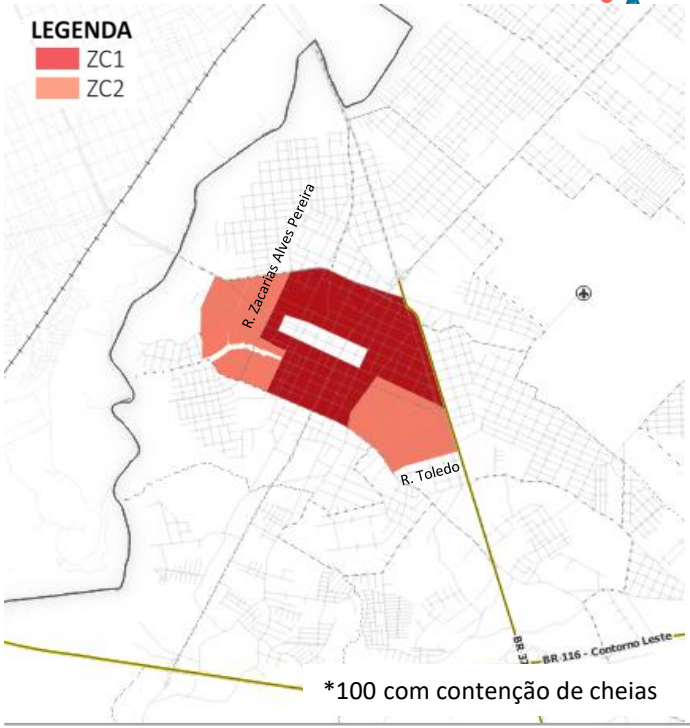
ZONA CENTRAL

Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZC1	15/450	4+1,5	80	10	25
ZC2	14/450	3+1,5	60	20	16

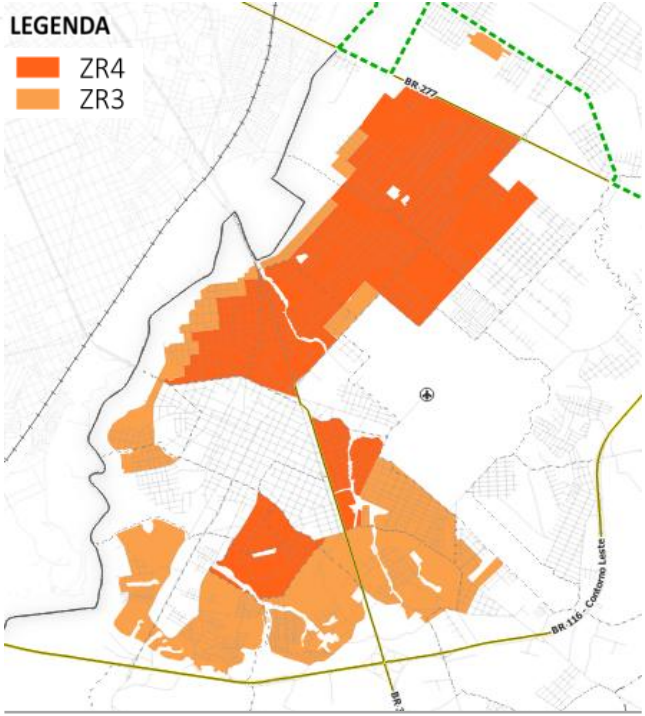
Proposto



*100 com contenção de cheias

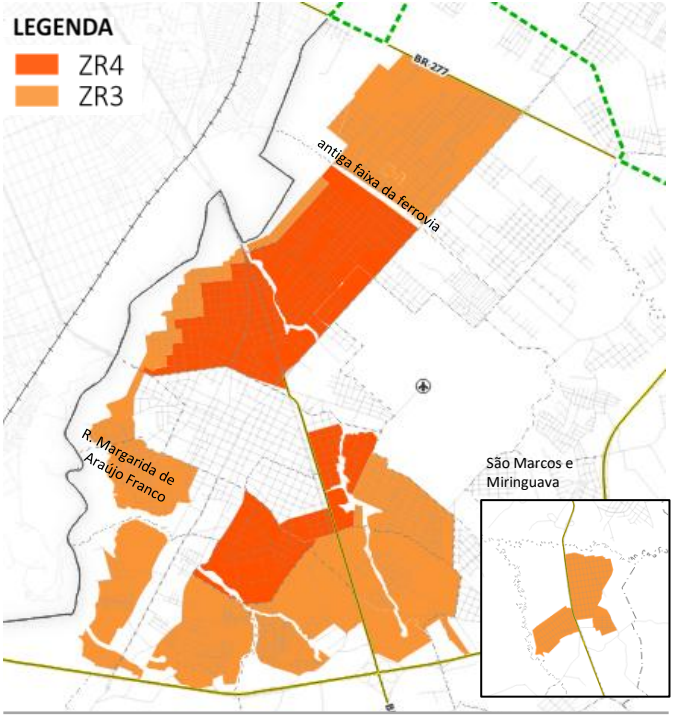
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZC1	15/450	3+4,5	80/100*	10	16+9
ZC2	14/450	2,5+3	70	10	12+4

Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZR4	12/360	2+1	60	30	6
ZR3	12/360	1,8	60	30	4

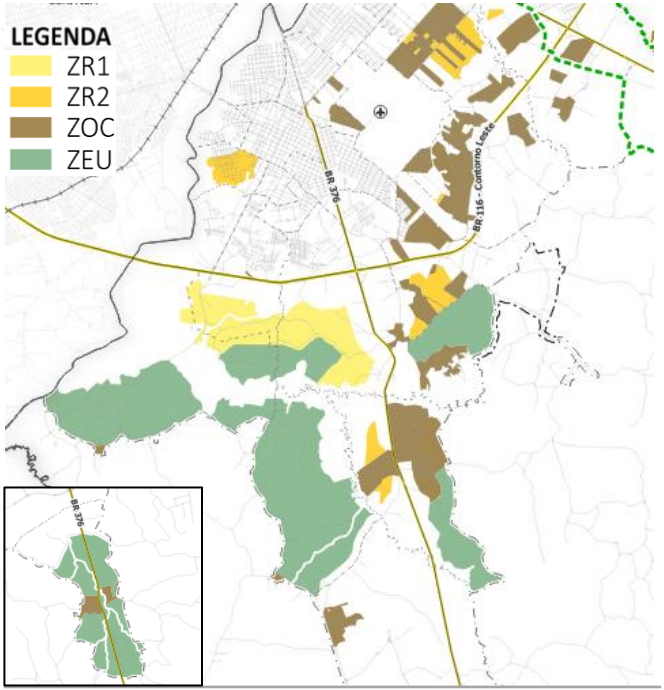
Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZR4	12/360	2+1,5	70	20	6+2
ZR3	12/360	1,5+1,5	60	30	4+2

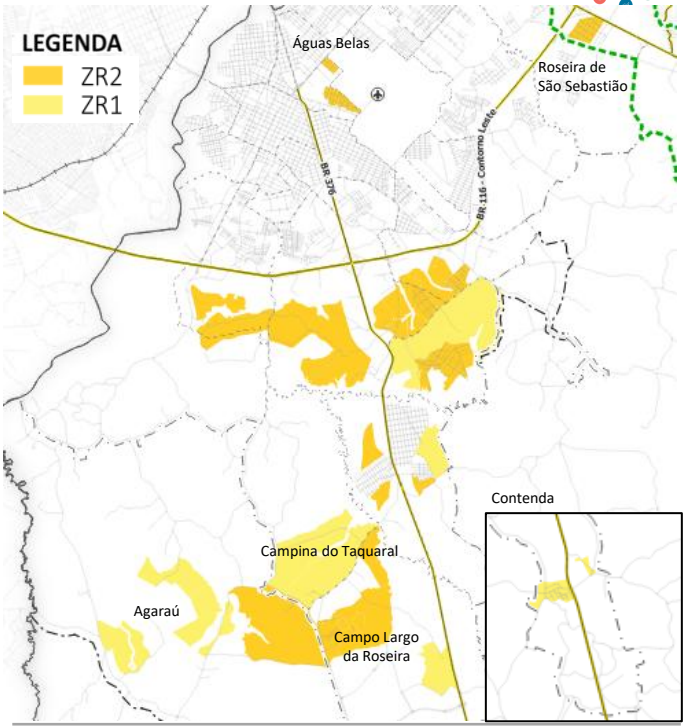
ZONA RESIDENCIAL

Lei 107/2016



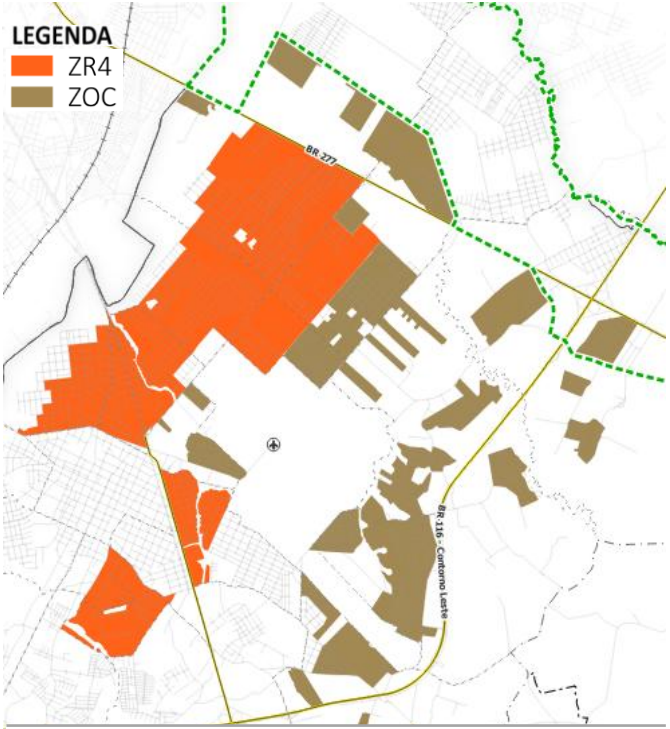
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZR2	12/420	1	50	40	2
ZOC	12/360	1	50	40	2
ZR1	15/600	0,8	40	50	2
ZEU	50/5.000	0,25	25	65	1

Proposto



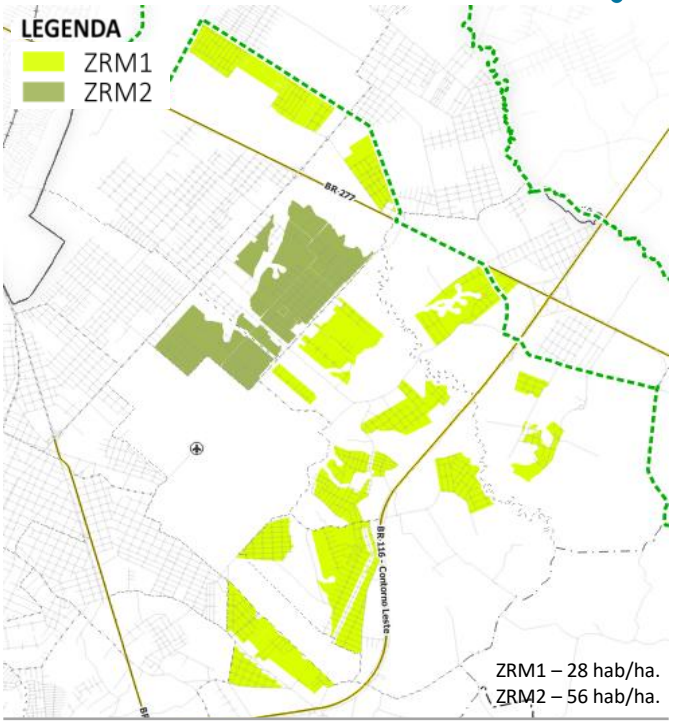
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZR2	12/360	1,0	50	40	3
ZR1	15/600	1,0	40	50	3

Lei 107/2016



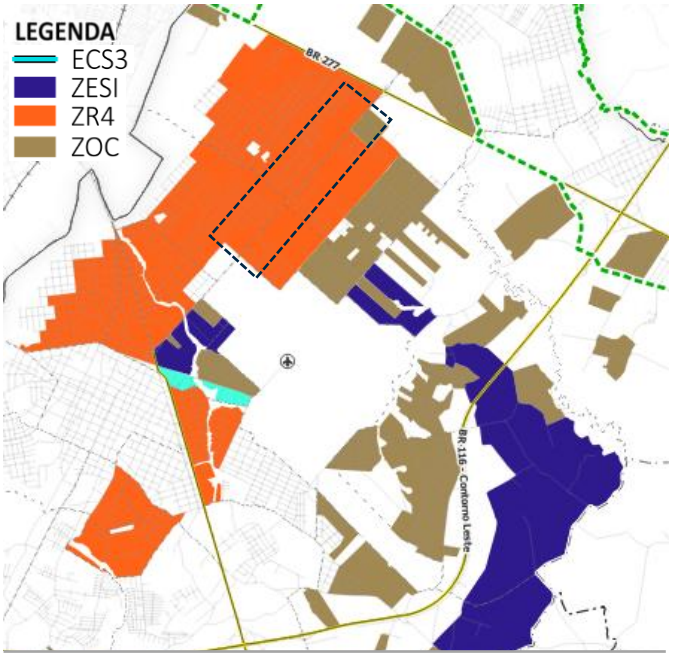
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZOC	12/360	1	50	40	2
ZR4	12/360	2+1	60	30	6

Proposto



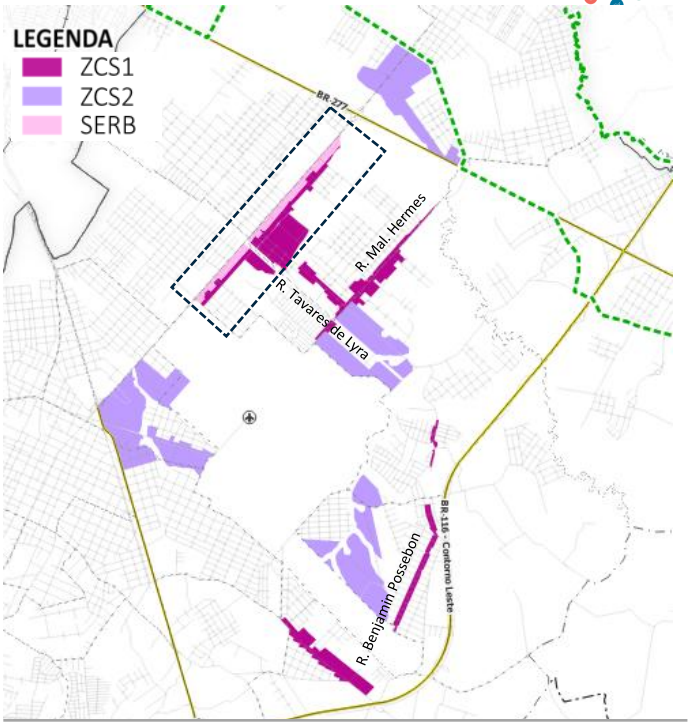
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZRM1	12/360	1	50	40	3
ZRM2	12/360	1	50	40	3

Lei 107/2016



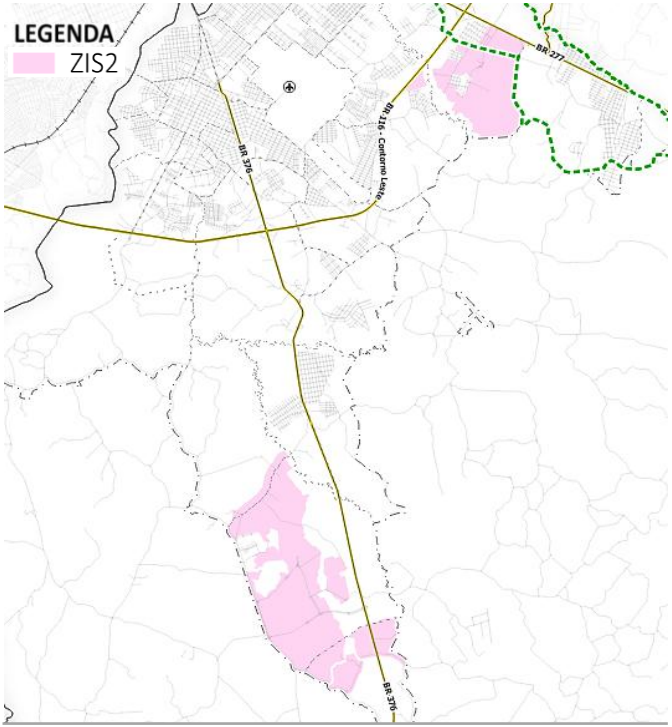
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ECS3	40/2.000	2,5+1	60	20	12
ZESI	20/2.000	1,5	50	30	4
ZOC	12/360	1	50	40	2
ZR4	12/360	2+1	60	30	6

Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZCS1	15/450	1,0+1,5	60	30	3
ZCS2	15/600	2,0	60	20	6
SERB	20/760	2,0+2,0	70	20	4+2

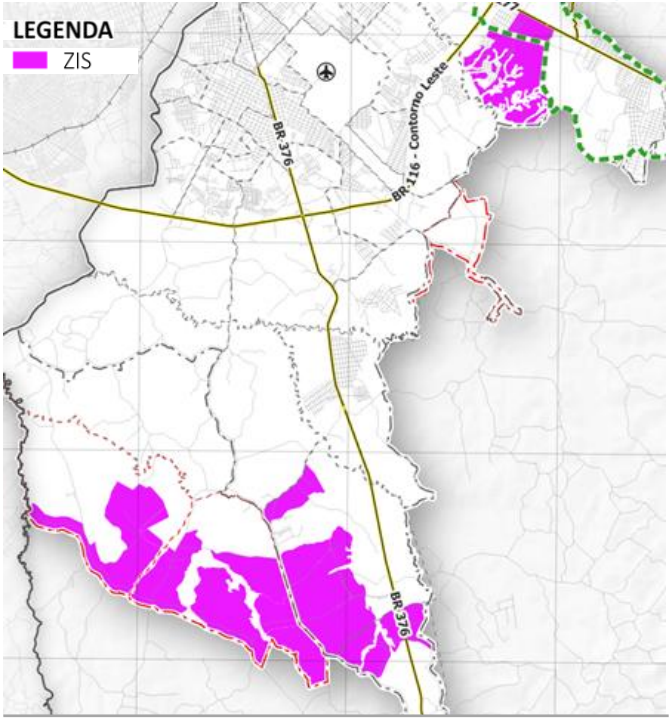
Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZIS2	30/5.000	1,5	40	30	6*

*30m para galpão industrial

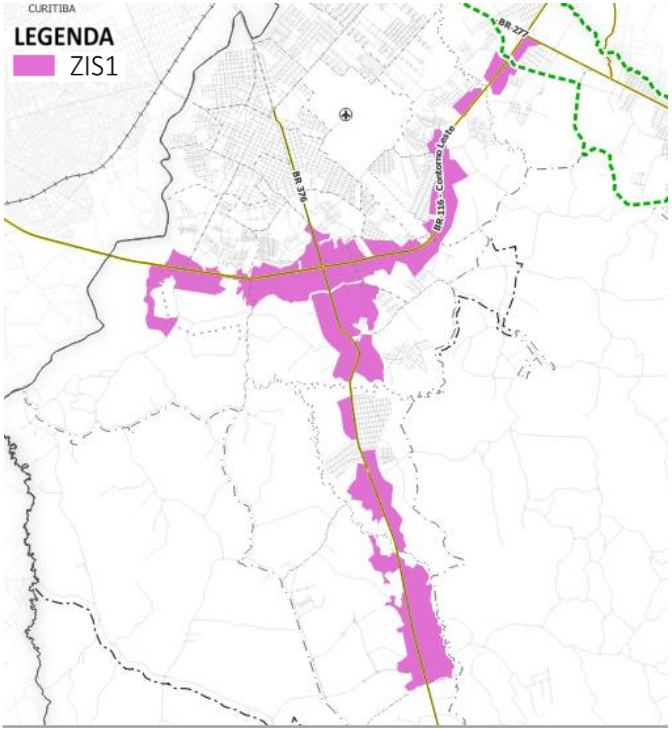
Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZIS	30/5.000	1,5	50	30	6*

*30m para galpão industrial

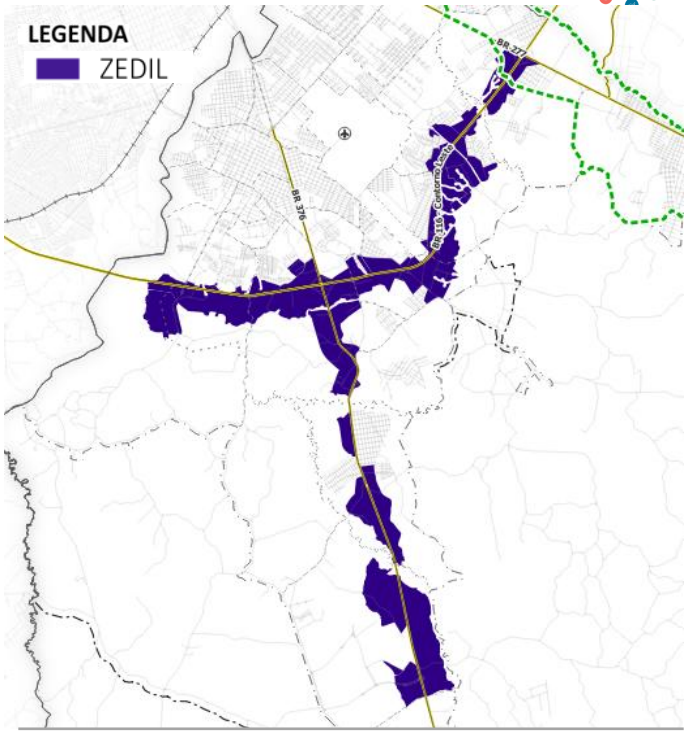
Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZIS1	40/2.000	2	50	30	6*

*30m para galpão industrial

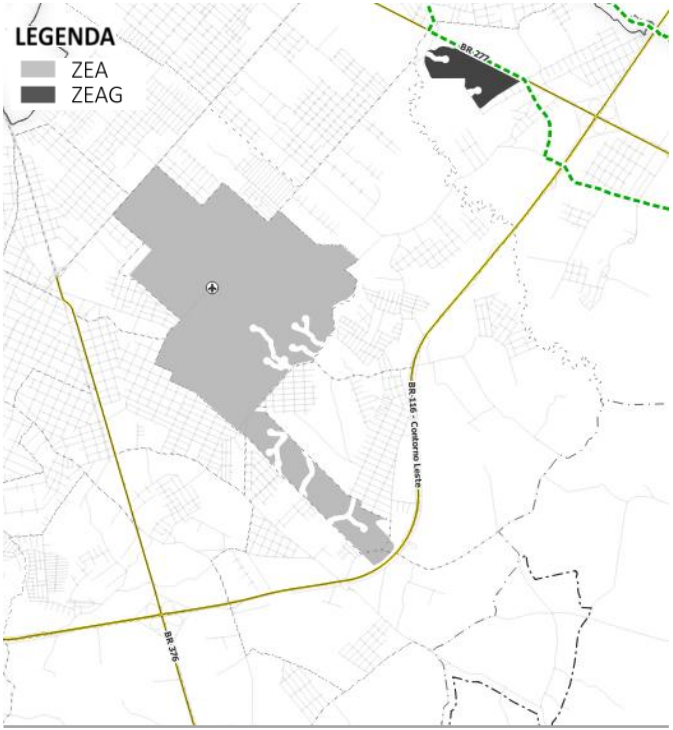
Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZEDIL	20/2.000	2,0	50	30	6*

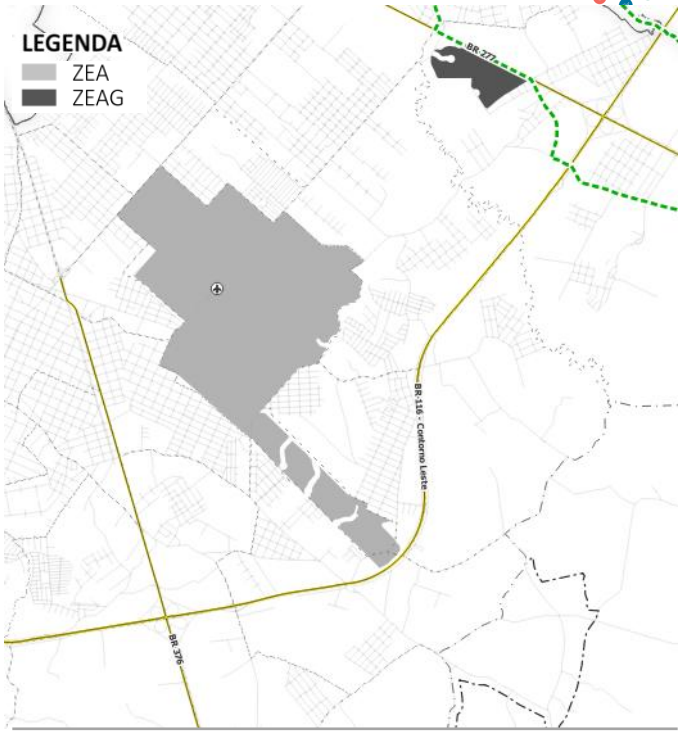
*30m para galpão industrial

Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZEA	-	-	-	-	-
ZEAG	50/10.000	-	40	40	4

Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZEA	-	-	-	-	-
ZEAG	50/10.000	-	40	40	4

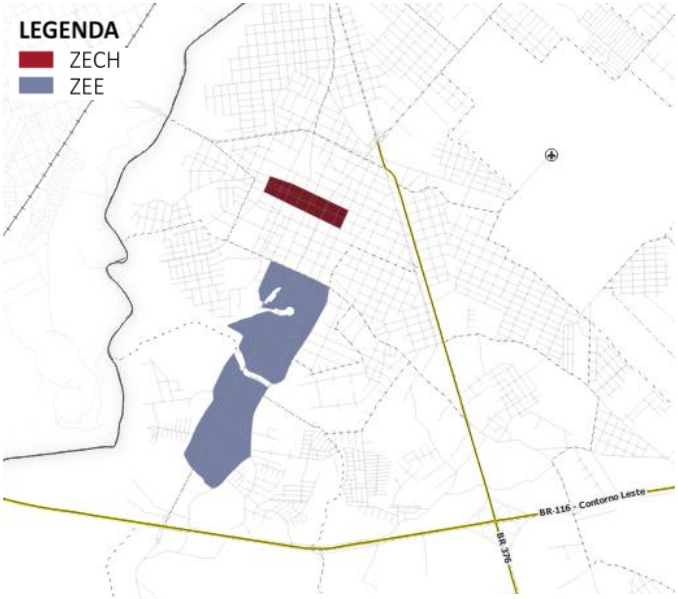
Lei 107/2016



*conforme cone visual, art. 16 e anexo III

Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZECH	15/450	2-2	100	0	*
ZEE	15/450	3+1	60	30	14

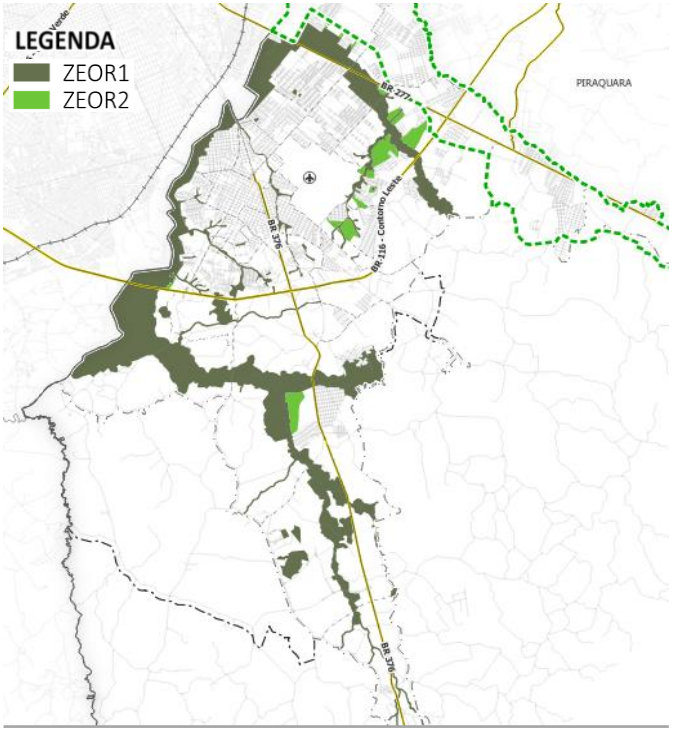
Proposto



*cone visual, altura/plano horizontal
S1: 1m/10m, máx. 4 pav.
S2: 1m/3m, máx. 6 pav.

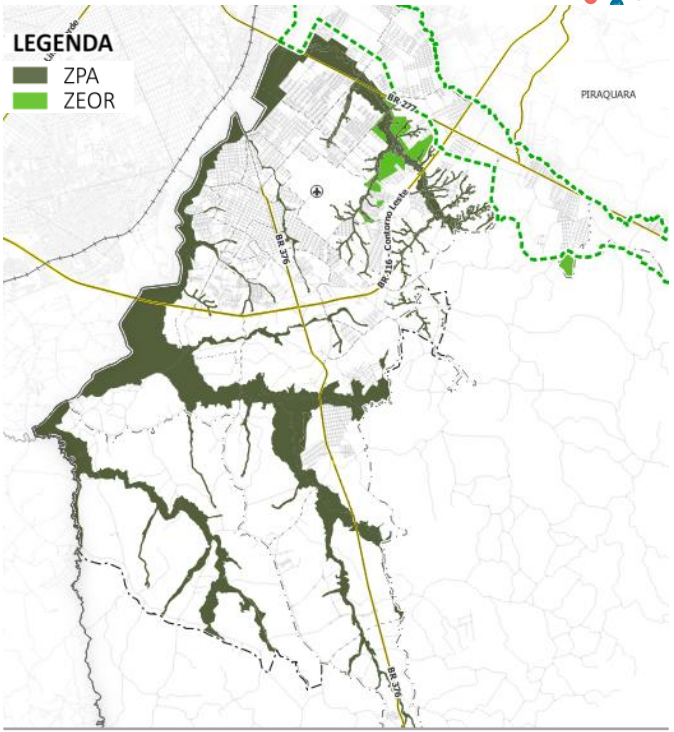
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZECH	15/450	2-2	100	0	*
ZEE	15/450	3+3	70	20	8+6

Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZEOR1	X*	0,1-0,9	10	80	1
ZEOR2	15/600	0,8-0,2	40	50	2

Proposto

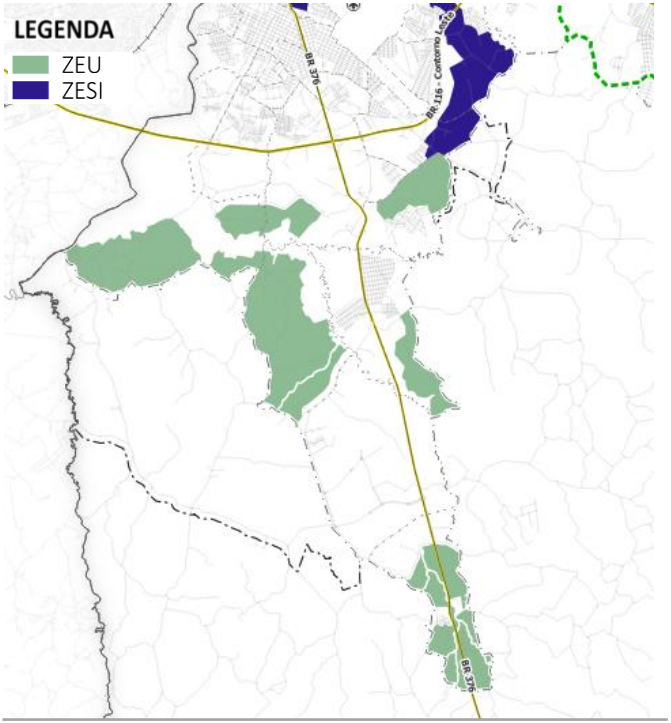


Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZPA	X*	0-1	-	-	0
ZEOR	15/600	1-0,3	40	50	3

*proibido pela Lei Federal nº 6.766/79

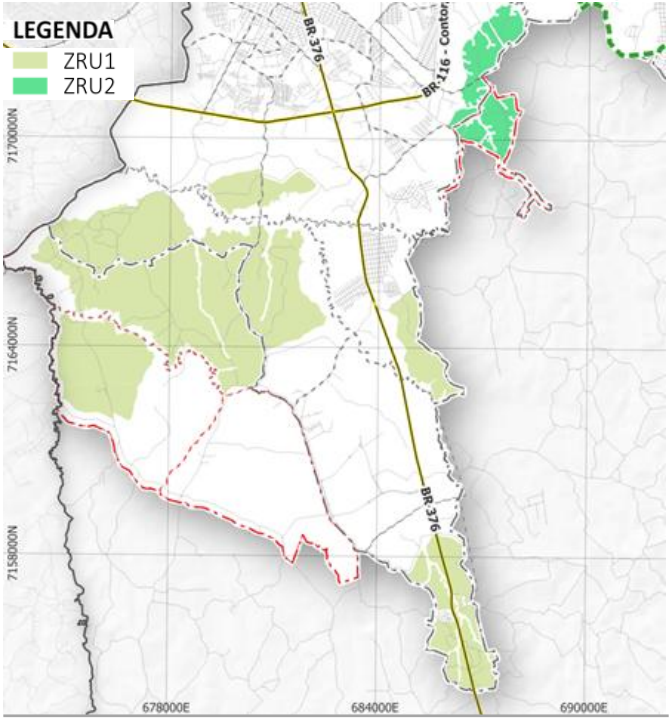
ZONA RU-URBANA

Lei 107/2016



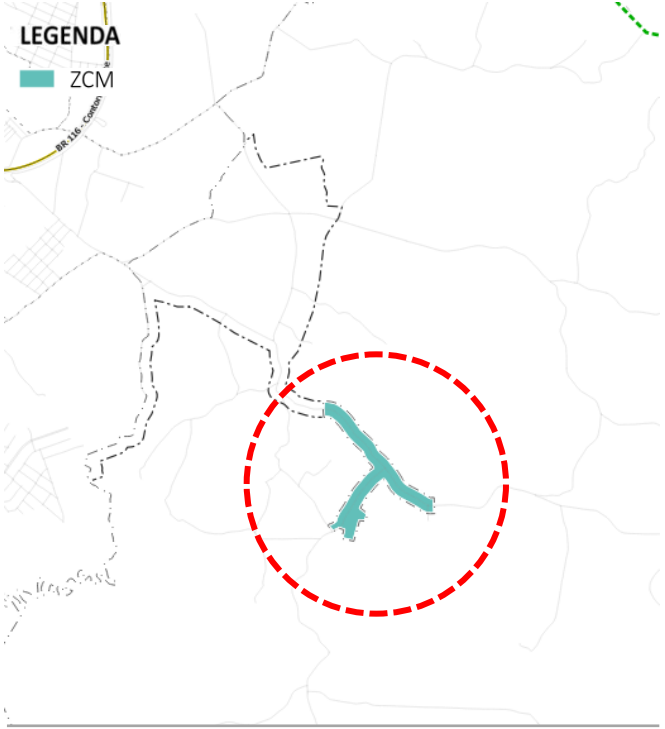
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZEU	50/5.000	0,25	25	65	1
ZESI	20/2.000	1,5	50	30	4

Proposto



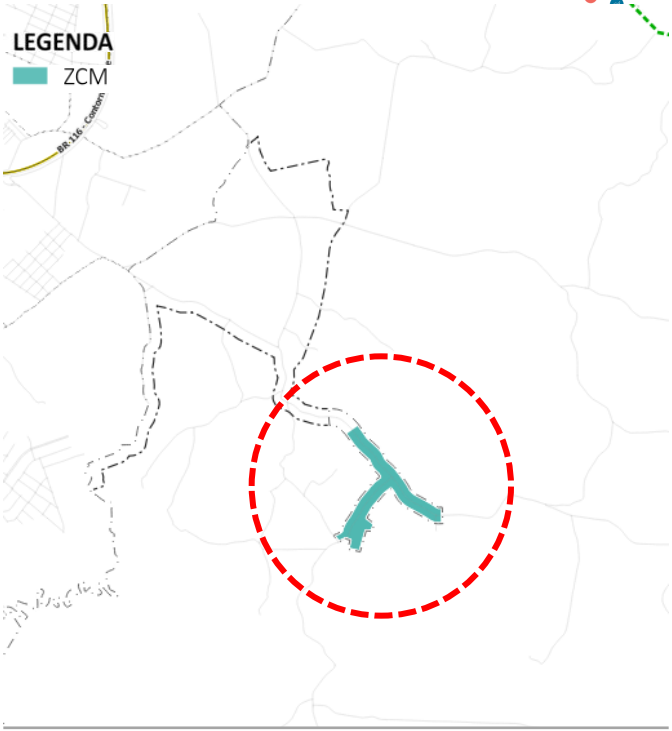
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZRU1	50/5.000	0,5	30	60	2
ZRU2	20/2.500	0,5	30	60	2

Lei 107/2016



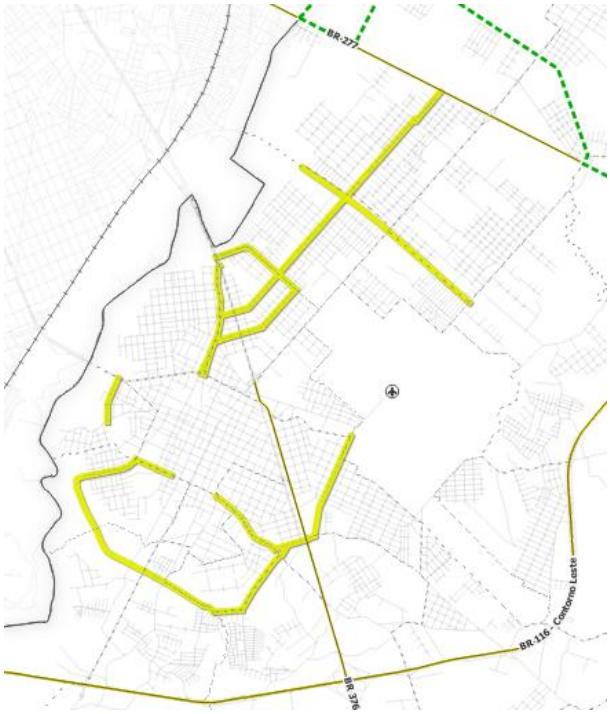
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZCM	20/600	1,0	50	40	2

Proposto



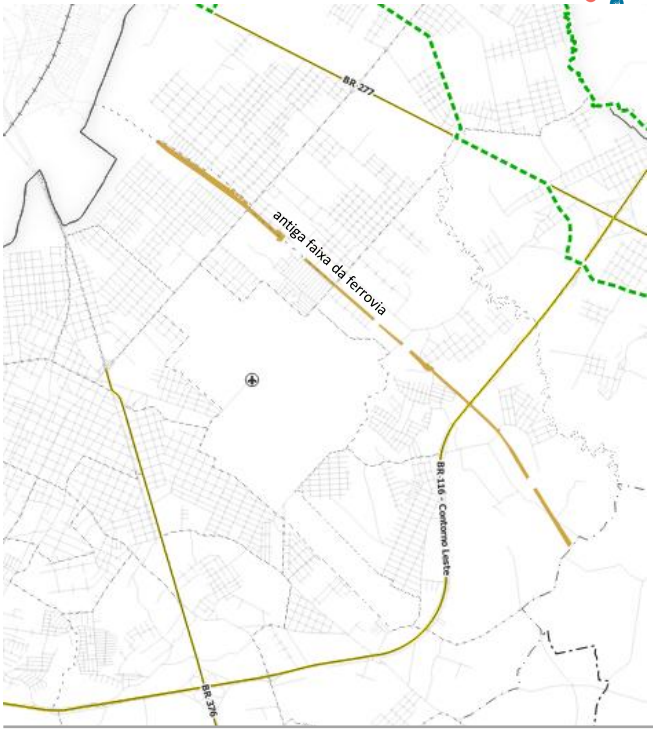
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZCM	20/600	1,0	50	40	2

Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ECS1	15/450	2,5+1,5	60	25	8

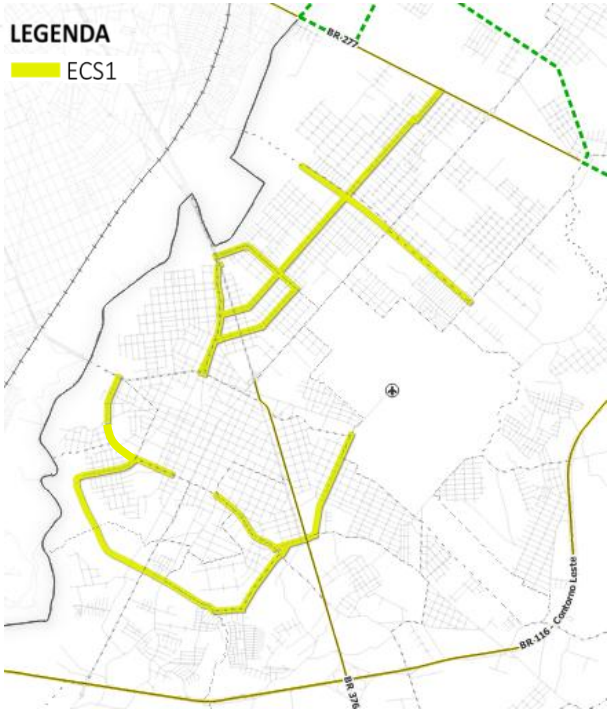
Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZEI	X*	0,0-1,0	-	-	0

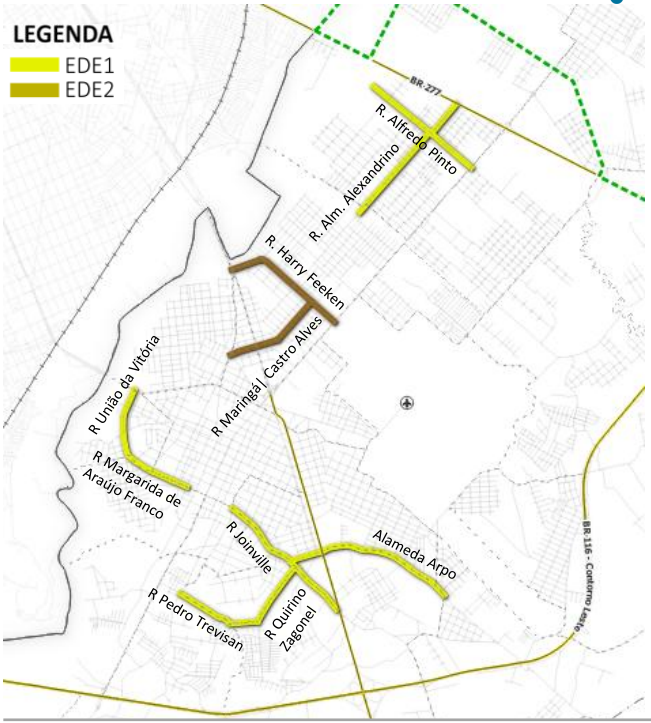
*proibido pela Lei Federal nº 6.766/79

Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ECS1	15/450	2,5+1,5	60	25	8

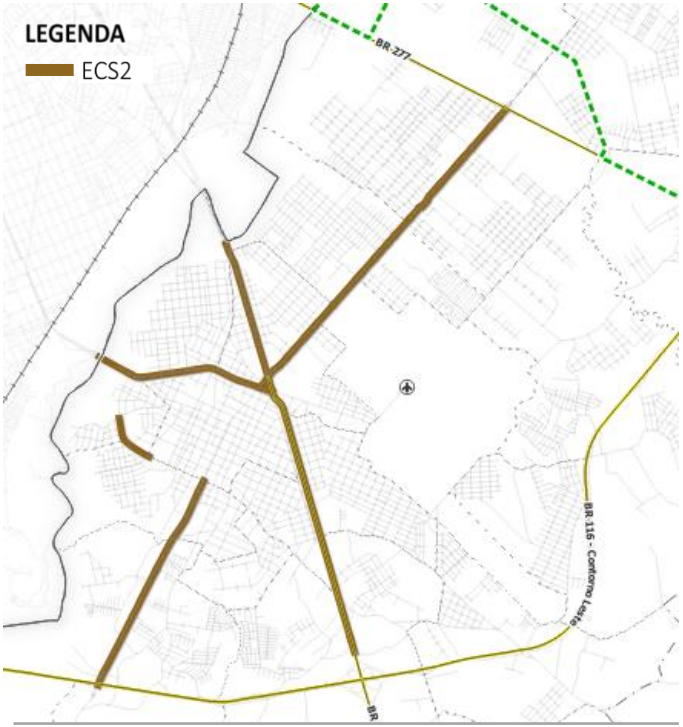
Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
EDE1	15/450	2+2	70	20	4+4
EDE2	15/450	2,5+2	60	25	5+3

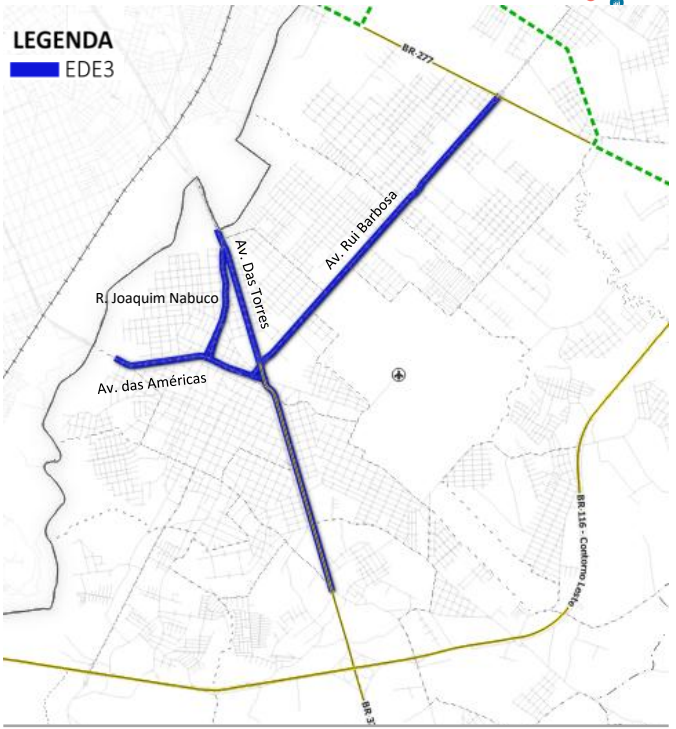
EIXO DE DESENVOLVIMENTO

Lei 107/2016



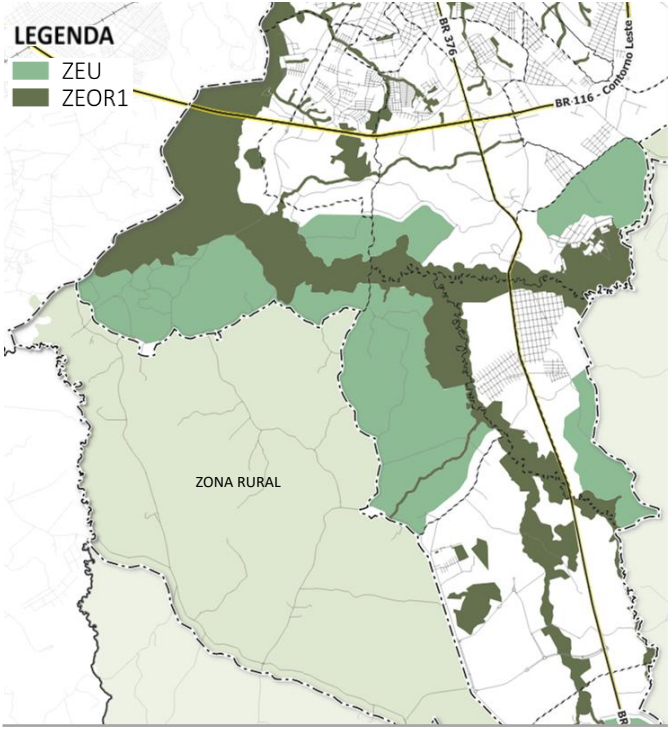
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ECS2	20/760	2,5+2	60	20	14

Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
EDE3	20/760	2,5+3	70	20	8+6

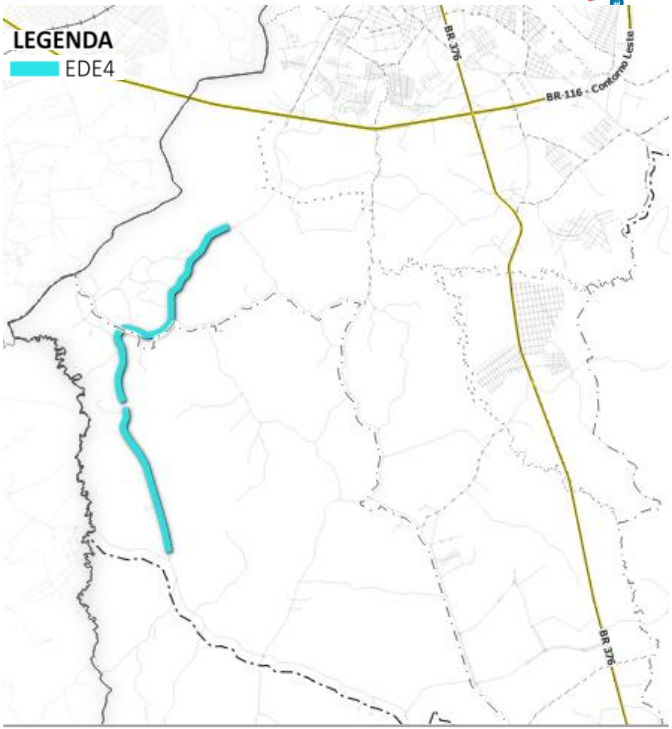
Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZEU	50/5.000	0,25	25	65	1
ZEOR1	X*	0,1-0,9	10	80	1

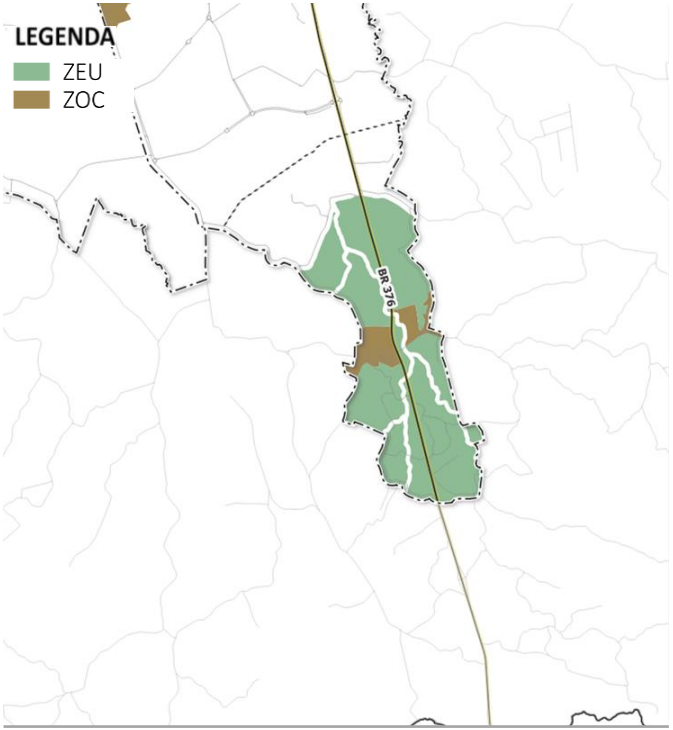
*proibido pela Lei Federal nº 6.766/79

Proposto



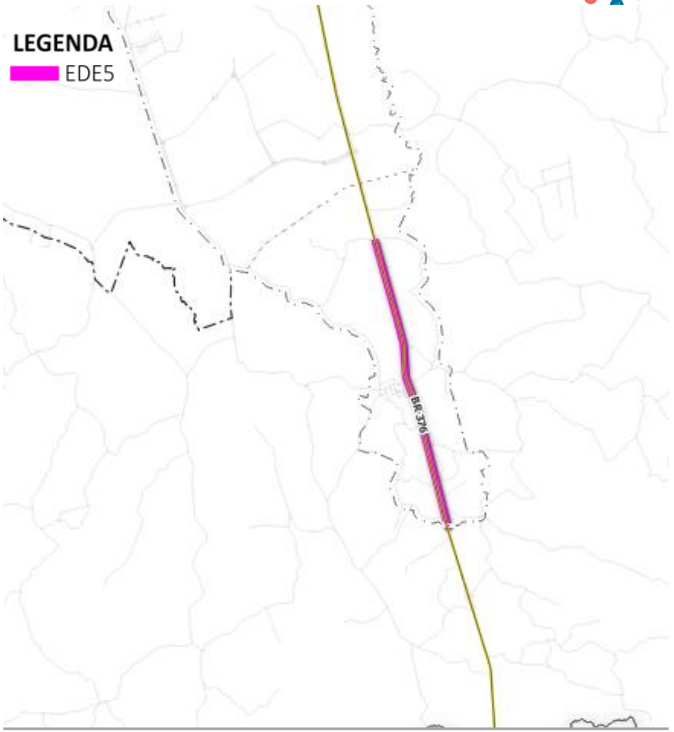
Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
EDE4	20/1.000	1,0	40	50	3

Lei 107/2016



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
ZEU	50/5.000	0,25	25	65	1
ZOC	12/360	1	50	40	2

Proposto



Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
EDE5	20/2.000	1,0	50	30	6*

*30m para galpão industrial

Proposto

ZONA ESPECIAL DO RIO RESSACA

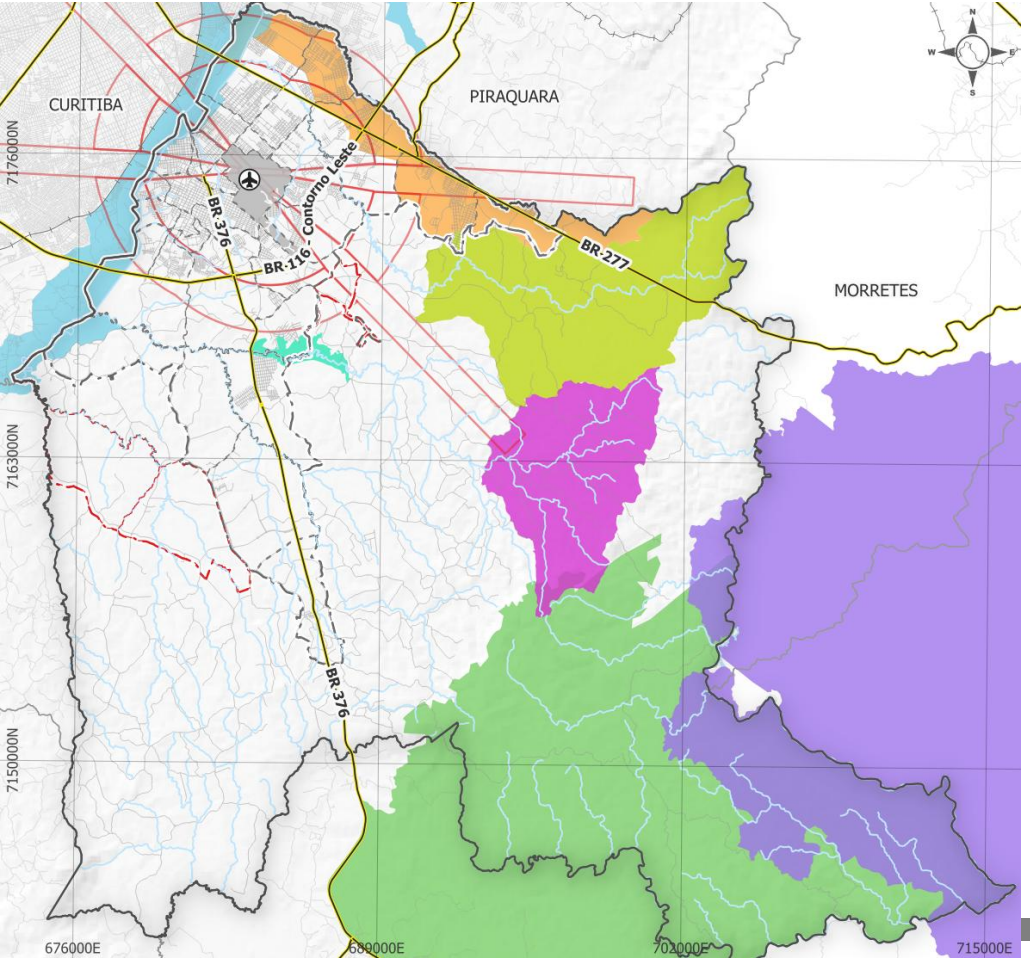


Zona	Lote	C.A.	T.O.	T.P.	H.
EER	em APP e área de risco				



ZONEAMENTOS ESPECÍFICOS

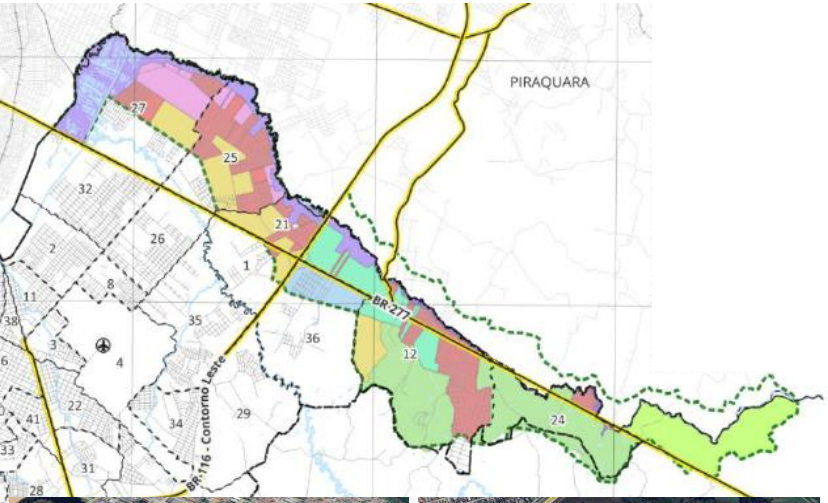
Zoneamentos Específicos



LEGENDA:

- Cone aeronático
- PARNA Guaricana
- REVIS Del Rey
- UTP Itaqui
- AIE Regional Iguaçu
- APA de Guaratuba
- APA do Pequeno
- APA do Miringuava

Áreas com regulamentação especial







Unidade Territorial de Planejamento (UTP) do Itaqui – área de manancial com zoneamento específico voltado à proteção dos recursos hídricos e controle do parcelamento e da ocupação do solo.

Parâmetros urbanísticos restritivos: baixa densidade e alta permeabilidade

Ocupação dispersa, grandes glebas e descontinuidade do tecido urbano

Zonas com diferentes níveis de restrição, combinando áreas consolidadas, setores de transição rural-urbana e áreas de forte proteção ambiental.

Áreas com regulamentação especial

Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu (AIERI) – área instituída no âmbito metropolitano para proteção ambiental e ordenamento territorial associado à bacia do Rio Iguaçu – Dec. 15.107/2026 - Zoneamento

Área Especial de Interesse Turístico (AEIT) do Marumbi – território com regulamentação voltada à preservação paisagística e ao desenvolvimento de atividades turísticas vinculadas à Serra do Mar.

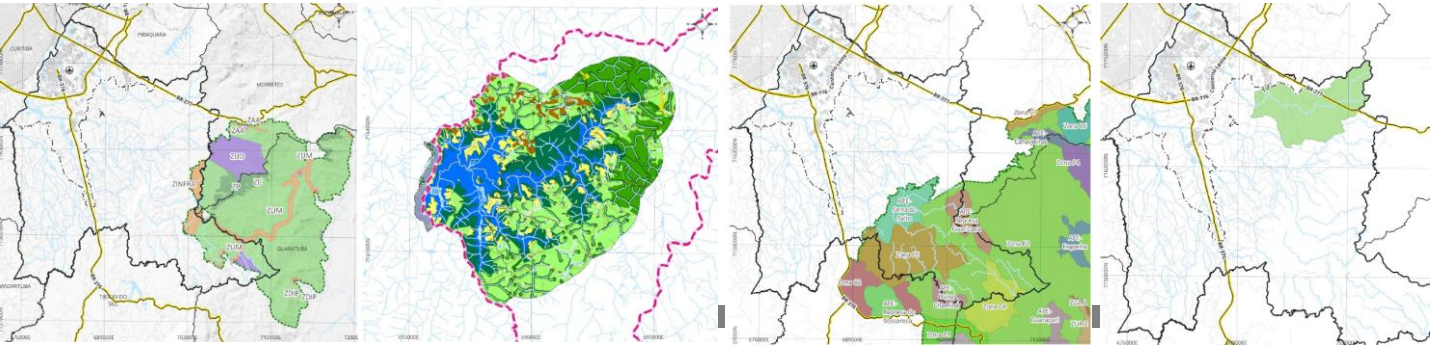
Áreas com regulamentação especial

Parque Nacional Guaricana (PARNA Guaricana) – unidade de conservação federal destinada à proteção integral de ecossistemas da Mata Atlântica.

PACUERA do Reservatório do Rio Miringuava – estabelece diretrizes de uso e ocupação no entorno do reservatório destinado ao abastecimento público.

Área de Proteção Ambiental (APA) de Guaratuba – unidade de conservação de uso sustentável que regula a ocupação para proteger ecossistemas da Serra do Mar e do litoral.

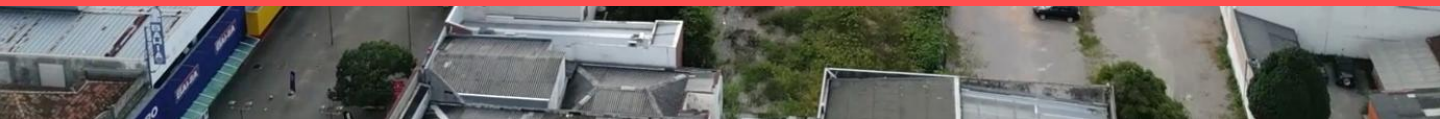
Área de Proteção Ambiental (APA) do Pequeno – unidade de conservação voltada à proteção de mananciais e remanescentes florestais associados à bacia do Rio Pequeno -Plano de Manejo em elaboração.



REVISÃO
PLANO DIRETOR
SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
2025.2035



QUESTIONAMENTOS E PROPOSTAS





REVISÃO

PLANO DIRETOR

SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

2025-2035

www.planodiretorsjp2025.com.br