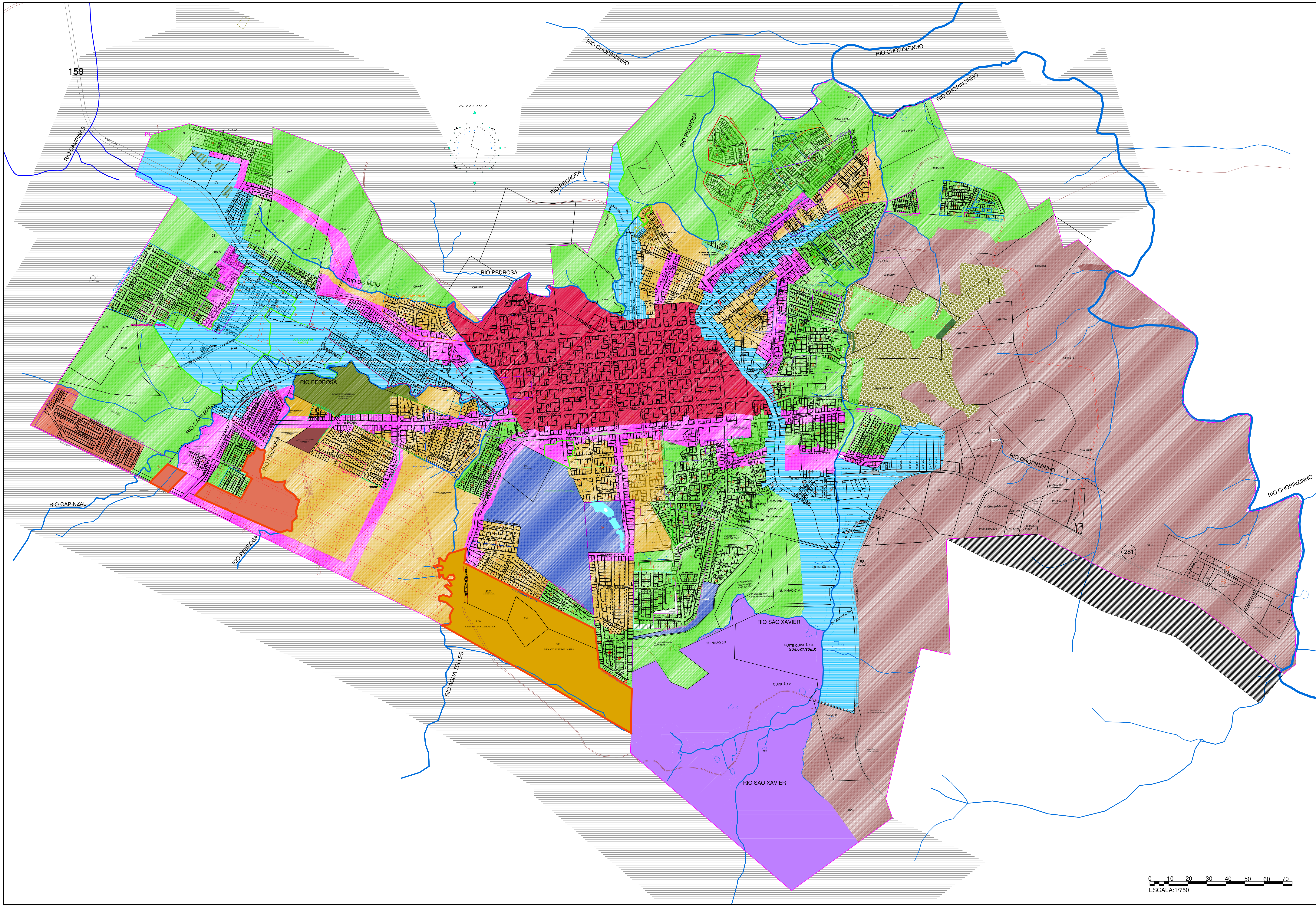




LEGENDA

ZC - Zona Central

ZCSI - Zona de Comércio, Serviço e Indústria

ZUM - Zona de Uso Misto

ZR1 - Zona Residencial 1

ZR2 - Zona Residencial 2

ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ZONP - Zona de Ocupação Não Prioritária

ZEIA - Zona Especial de Interesse Ambiental

ZOE - Zona de Ocupação Especial

ZII - Zona de Interesse Industrial

Zona Industrial

Faixa de Amortecimento

Perímetro Urbano

Canalização

ZPP - Zona de Preservação Permanente (Conforme Mapa de Hidrologia)

Projeção de Vias Urbanas

NOTA: RESTRIÇÕES À CONSTRUÇÃO E/OU LIMITAÇÃO DE USO DO IMÓVEL NÃO SE ENCONTRAM INDICADAS NESTE MAPA, DEVENDO SER OBSERVADAS EM MAPAS ESPECÍFICOS E/OU MATRÍCULA DO IMÓVEL.

MUNICÍPIO DE CHOPINZINHO

PLANO DIRETOR MUNICIPAL 2018

Mapa:
ZONEAMENTO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO (Anexo I)

Breve descrição do mapa:
INDICAÇÃO DE ZONAS URBANAS PARA FINS DE APLICAÇÃO DE ÍNDICES URBANÍSTICOS E PERMISSIBILIDADE DE USOS.

Fase:
Atualização 09/04/2025

Equipe Técnica Municipal:

Escala:
Indicada

Data:
23/10/2018

Desenho:
ANA / ANA ALICE / FERNANDA

Prancha:
01

Assinado por: 1 pessoa: ALVARO DENIS CEM SCOLARO



Mensagem nº 011/2025

Chopinzinho, datado e assinado digitalmente.

Senhora Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à elevada apreciação desta Colenda Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar n.º 011/2025, que **altera os Anexos I e II da Lei Complementar n. 106, de 25 de setembro de 2019**, que dispõe sobre o Zoneamento de uso e ocupação do solo urbano do Município de Chopinzinho.

Esta proposta de revisão da Lei de Zoneamento do Plano Diretor Municipal, tem como objetivo atualizar os parâmetros urbanísticos para atender às novas demandas sociais, econômicas e ambientais do município. As alterações incluem o dimensionamento dos lotes urbanos, os recuos obrigatórios, a taxa de ocupação, permeabilidade, a permissão para construções diretamente nas divisas laterais e de fundo dos terrenos, sem restrições, quando tecnicamente viável.

Foram promovidas alterações nos seguintes anexos: Anexo I – Mapa de Zoneamento e Ocupação do Solo Urbano: Alteração da zona residencial 2 ZR-2 para Zona especial de interesse social ZEIS, em área específica conforme mapa; Alteração da zona de Uso Misto ZUM para Zona especial de interesse social ZEIS, em área específica conforme mapa; Alteração da zona de Ocupação Não Prioritária ZONP para Zona residencial 1 ZR-1, em área específica conforme mapa; Anexo II – Índices Urbanísticos: com as seguintes alterações principais: **a)** Redução da área mínima na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), de 200 m² para 160 m² e testada mínima de 08 metros, com o objetivo de viabilizar empreendimentos habitacionais de interesse social; **b)** Redução da área mínima na ZR-01, de 450 m² para 300 m² e testada de 12 metros, e na ZR-02, de 300 m² para 200 m², e testada de 10 metros, flexibilizando os parâmetros urbanísticos para favorecer novos loteamentos residenciais; **c)** Alterações nos recuos laterais e de fundos, permitindo edificações junto à linha divisória, desde que respeitados os afastamentos mínimos previstos no Código de Obras (conforme alteração promovida pela Lei Complementar n.º 116/2020); **d)** Fixação de altura máxima da



ZC em 60 metros e; **e)** Ajustes na taxa de ocupação, adequando-a proporcionalmente à diminuição dos lotes, incentivando a implantação de programas habitacionais voltados à população de baixa e média renda, como o “Minha Casa, Minha Vida”.

A legislação vigente impõe limites que, embora adequados em sua origem, atualmente restringem a implementação de soluções habitacionais modernas, econômicas e sustentáveis. Destacam-se: as dimensões superiores à capacidade econômica de parte da população, especialmente nas zonas urbanas de interesse social; os recuos obrigatórios laterais e de fundo que inviabilizam o uso pleno de terrenos pequenos; as taxas de ocupação conservadoras, que limitam a densidade construtiva; a vedação à construção nas divisas, que impede a aplicação de tipologias habitacionais como geminados ou habitações multifamiliares; a altura máxima reduzida para edificações, o que limita a verticalização planejada, mesmo em áreas com infraestrutura compatível.

A proposta de alteração está baseada em princípios técnicos, jurídicos e urbanísticos consolidados, como o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), Leis Federais de Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017), Normas da ABNT (NBR 15.575 e NBR 9050), bem como estudos técnicos de infraestrutura urbana de Chopinzinho – que indicam capacidade instalada suficiente para comportar edificações com maior número de pavimentos em zonas específicas

Objetiva-se com as alterações propostas: reduzir os tamanhos mínimos dos lotes, viabilizando projetos voltados à habitação de interesse social e regularização fundiária; eliminar a obrigatoriedade de recuos laterais e de fundo, permitindo construções diretamente sobre as divisas, salvo restrições técnicas ou ambientais; aumentar a taxa de ocupação dos lotes, conforme a zona e a infraestrutura disponível; permitir a construção irrestrita nas divisas, fomentando a implantação de habitações geminadas, multifamiliares e edificações em lotes estreitos; alterar a altura máxima permitida, ampliando o número de pavimentos em zonas apropriadas, de forma a incentivar a verticalização ordenada, o uso misto e a otimização da malha urbana.

Diante do exposto, a revisão da Lei de Zoneamento, conforme proposta, representa um avanço para o planejamento urbano de Chopinzinho/PR. A proposta busca compatibilizar



MUNICÍPIO DE
CHOPINZINHO

o crescimento urbano com a realidade habitacional e econômica da população, promover o uso eficiente do solo e garantir a sustentabilidade da expansão territorial, respeitando a legislação federal e as diretrizes técnicas do planejamento moderno.

Diante da relevância das alterações propostas e do seu impacto direto na política urbana municipal, solicitamos a esta Casa Legislativa a análise célere e aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, certos de contarmos com o elevado espírito público dos Nobres Vereadores.

Atenciosamente,

Álvaro Dênis Ceni Scolaro

Prefeito



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 011, DE 26 DE JUNHO DE 2025

Altera os Anexos I e II da Lei Complementar n. 106, de 25 de setembro de 2019, que dispõe sobre o Zoneamento de uso e ocupação do solo urbano do Município de Chopinzinho, Estado do Paraná.

Art. 1º Altera os Anexos I- Mapa de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Anexo II – Ocupação do Solo, da Lei Complementar nº n. 106, de 25 de setembro de 2019, passando a vigorar conforme os anexos integrantes da presente Lei Complementar.

Art. 2º Esta lei complementar entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE CHOPINZINHO-PR, 26 DE JUNHO DE 2025.

Álvaro Dênis Ceni Scolaro
Prefeito



MUNICÍPIO DE
CHOPINZINHO

ANEXO I – MAPA ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO



ANEXO II – OCUPAÇÃO DO SOLO (ÍNDICES URBANÍSTICOS)

	Zonas	Taxa de Ocupação Máxima (%)	Coeficiente de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima (m.)	Área Mínima (m²)	Testada Mínima (m)	Recuo Mínimo (m)	Afastamento mínimo lateral e de fundos (m) (*4)	Taxa de Permeabilidade (%)
ZC	Zona Central	80 (*2)	9,6	60,00	480,00	12,00	0,00	X	15,00 % (*2)
ZCSI	Zona de Comércio, Serviços e Indústria	80 (*2)	6,4	28,00	450,00	12,00	0,00 (*1)	X	15,00 (*2)
ZUM	Zona de Uso Misto	80 (*2)	2,8	23,00	450,00	12,00	0,00	X	15,00
ZR-01	Zona Residencial 01	80 (*2)	2,8	16,00	300,00	12,00	3,00	X	15,00
ZR-02	Zona Residencial 02	80 (*2)	2,8	10,00	200,00	10,00	3,00	X	15,00



MUNICÍPIO DE CHOPINZINHO

ZI	Zona Industrial	60 (*3)	2,0	16,00	1.000,00	20,00	5,00 (*1)	X	20,00 (*3)
ZEIS	Zona Especial de Interesse Social	70	1,0	10,00	160,00	8,00	2,00	X	15,00
ZPP	Zona de Preservação Permanente	X	X	X	X	X	X	X	X
ZOE	Zona de Ocupação Especial	X	X	X	X	X	X	X	X
ZEIA	Zona de Especial de Interesse Ambiental	10	0,2	10,00	5.000,00	25,00	5,00	X	80,00
ZON P	Zona de Ocupação Não Prioritária	60	1,2	10,00	1.200,00	24,00	5,00	X	15,00
ZEIT	Zona Especial de Interesse	20	0,4	10,00	1.000,00	20,00	5,00	X	65,00



MUNICÍPIO DE CHOPINZINHO

	Turístico								
--	-----------	--	--	--	--	--	--	--	--

OBSERVAÇÕES:

(*1) Além do recuo mínimo deverá respeitar as determinações do DER.

(*2) A Taxa de Ocupação poderá atingir 90% e/ou a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida a 5%, se utilizado sistema de captação e reutilização de águas pluviais.

(*3) A Taxa de Ocupação poderá chegar a 80% e/ou a Taxa de Permeabilidade poderá ser reduzida a 10%, se utilizado sistema de captação e reutilização de águas pluviais.

(*4) Permite-se edificar junto à linha de divisa, as aberturas deverão atender aos afastamentos mínimos estabelecidos no Código Obras. *(Alterado pela Lei Complementar nº 116/202*



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0D7F-3FA1-6275-4ADB

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ÁLVARO DÊNIS CENI SCOLARO (CPF 009.XXX.XXX-40) em 27/06/2025 14:30:59 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://chopinzinho.1doc.com.br/verificacao/0D7F-3FA1-6275-4ADB>