



**PREFEITURA MUNICIPAL
DE ASSAÍ**

SECRETÁRIA DE OBRAS
E SERVIÇOS URBANOS

ESTUDO TÉCNICO DE ALTERAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO – ZR2

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1 OBJETIVO

O presente Estudo Técnico tem por objetivo justificar adequação de parâmetros urbanísticos no zoneamento urbano para flexibilizar construções de unidades sobrepostas. Atualmente o zoneamento permite no máximo 4 unidades sobrepostas, fator esse que impossibilita a implantação de habitações multifamiliares horizontais e verticais. Logo o Estudo Técnico busca analisar o zoneamento adequado para flexibilização na implantação de habitações multifamiliares.

2 Caracterização da área

2.1 Localização e Inserção Urbana

A área em estudo encontra-se inserida no perímetro urbano do Município de Assaí, Estado do Paraná, em região com potencial para a implantação de empreendimentos habitacionais multifamiliares.

O local possui acesso por meio da malha viária urbana, proporcionando integração com os demais setores do município e favorecendo a mobilidade.

A região apresenta processo de consolidação urbana, caracterizada por ocupação predominantemente residencial e disponibilidade de infraestrutura básica, incluindo abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, drenagem, coleta de resíduos sólidos e sistema viário, reunindo condições favoráveis para a implantação de projetos habitacionais de interesse social.

2.2 Zoneamento

Após análise das diretrizes estabelecidas pela legislação de uso e ocupação do solo do Município de Assaí, verificou-se que a Zona Residencial 2 (ZR-2) apresenta as condições urbanísticas mais adequadas para a implantação de empreendimentos habitacionais multifamiliares, em razão da compatibilidade entre os parâmetros de ocupação previstos e os objetivos do presente estudo.

A classificação da área como ZR-2 permite o desenvolvimento de projetos habitacionais com maior aproveitamento do solo urbano, observados os índices urbanísticos, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e demais exigências previstas na legislação municipal. Além disso, a predominância do uso residencial e a disponibilidade de infraestrutura urbana tornam essa zona a alternativa mais apropriada para a implantação de unidades habitacionais multifamiliares, contribuindo para o

adensamento urbano ordenado, a otimização da infraestrutura existente e a promoção da função social da cidade.

2.3 Levantamento Atual

Zoneamento	Parâmetros Urbanísticos	
ZR2 – Zona Residencial 2	Número máximo de Unidades Sobrepostas	4
	Lote Mínimo (m²)	250
	T.O Base (%)	70
	T.O Torre (%)	60
	T.P (%)	20
	C.A min.	0,5
	C.A máx.	2,5
	Recuo Frontal	4
	Recuo Lateral min. Base	1,50
	Recuo Lateral min. Torre	3,00
	Afastamento min. Fundo Base	3,00
	Afastamento min. Fundo Torre	5,00

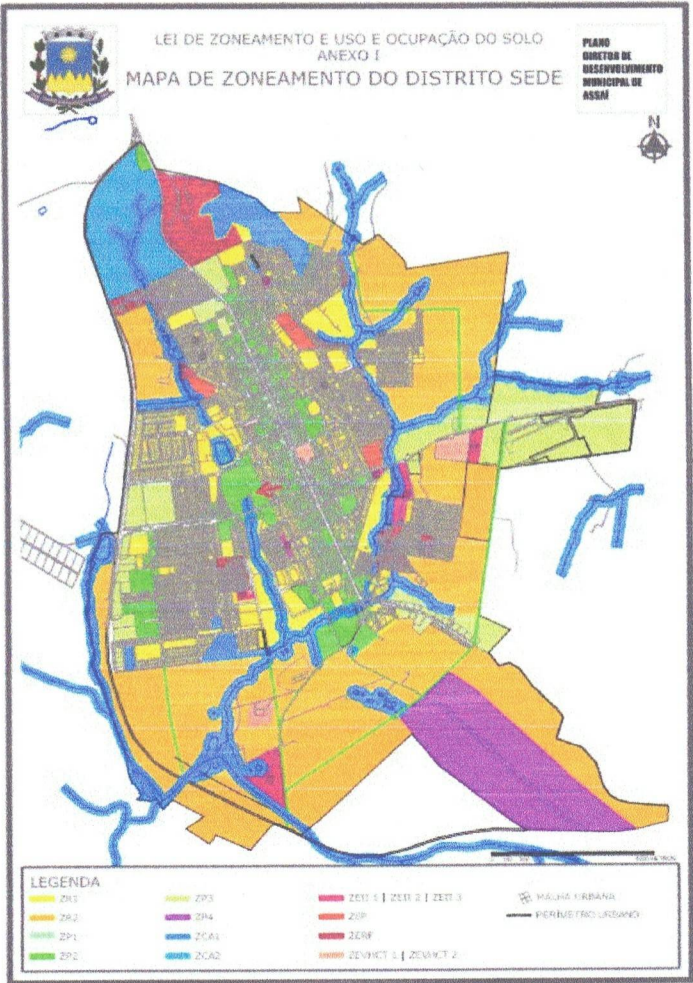


Imagem 01 – Zoneamento

3 DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Embora os parâmetros urbanísticos atualmente vigentes estabeleçam restrições quanto à verticalização e ao coeficiente de aproveitamento incidentes sobre a totalidade do zoneamento urbano, verifica-se que a dinâmica urbana local apresenta características compatíveis com atividades de natureza habitacional sobrepostas, evidenciadas pela presença consolidada de atividades similares nas proximidades.

3.1 COMPATIBILIDADE DOS USOS PRETENDIDOS

A proposta de alteração dos usos permissíveis incidentes sobre objeto da presente solicitação apresenta compatibilidade com a estrutura urbana consolidada e com a dinâmica de ocupação atualmente verificada no setor urbano em análise, observando-se aderência aos princípios do ordenamento territorial estabelecidos pela política urbana municipal e pela legislação federal aplicável.

Sob o ponto de vista urbanístico, os usos pretendidos mostram-se compatíveis com:

- 1- A hierarquia viária existente e seus prolongamentos futuros;
- 2- A capacidade de suporte da infraestrutura urbana instalada;
- 3- A oferta de serviços públicos;
- 4- A funcionalidade urbana consolidada no entorno.

Verifica-se que a área possui adequada inserção territorial, apresentando acessibilidade satisfatória, integração com os principais eixos de circulação urbana e disponibilidade de infraestrutura básica plenamente implantada, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, drenagem pluvial, coleta de resíduos sólidos, iluminação pública e pavimentação viária.

4 JUSTIFICATIVA URBANÍSTICA

Após análise técnica a administração opta por manter o Zoneamento atual instituído, mas alterar os usos permissíveis e adequação dos parâmetros urbanísticos vigentes à dinâmica territorial atualmente consolidada no setor urbano analisado, considerando as transformações verificadas no processo de ocupação e desenvolvimento urbano da região.

A análise técnica realizada evidencia que a zona apresenta processo consolidado de diversificação funcional, caracterizado pela coexistência de usos

residenciais, institucionais e de prestação de serviços, configurando ambiente urbano com características compatíveis aos usos cuja permissibilidade se pretende ampliar.

Observa-se que a configuração territorial atualmente existente ultrapassa a lógica originalmente estabelecida pelos parâmetros de uso e ocupação do solo vigentes à época da instituição do zoneamento, verificando-se progressiva transformação da dinâmica urbana local em decorrência:

- 1- da expansão das atividades econômicas;
- 2- a consolidação da infraestrutura urbana;
- 3- a ampliação da malha viária;
- 4- do crescimento da demanda por serviços urbanos;
- 5- da intensificação das relações funcionais entre os diferentes setores da cidade.

Nesse contexto, a manutenção de restrições excessivas quanto aos usos permissíveis pode resultar em incompatibilidade entre a regulamentação urbanística e a realidade territorial consolidada, comprometendo a eficiência da ocupação urbana e limitando o adequado aproveitamento da infraestrutura pública já implantada.

Sob a ótica do planejamento urbano contemporâneo, a flexibilização controlada dos usos urbanos constitui importante mecanismo de promoção da diversidade funcional do território, favorecendo:

- 1- maior equilíbrio entre moradia e serviços;
- 2- fortalecimento das centralidades urbanas;
- 3- dinamização econômica;
- 4- melhor aproveitamento da infraestrutura instalada;
- 5- indução da ocupação ordenada do solo urbano.

A proposta apresenta alinhamento com os princípios estabelecidos pela política urbana nacional, especialmente aqueles previstos na Lei Federal nº 10.257/2001 — Estatuto da Cidade, que estabelece diretrizes gerais da política urbana voltadas ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Importante destacar que a alteração pretendida não implica incremento desproporcional de densidade urbana, tampouco introdução de atividades incompatíveis com o padrão de ocupação consolidado no entorno imediato, não sendo identificados impactos urbanísticos significativos capazes de comprometer:

- 1- a mobilidade urbana;
- 2- a salubridade ambiental;
- 3- o equilíbrio funcional do território;

4- a capacidade operacional da infraestrutura urbana existente.

Portanto, a proposta mostra-se tecnicamente justificável e urbanisticamente pertinente, contribuindo para o desenvolvimento ordenado do território municipal e para o adequado cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

5 PROPOSTA PARA ADEQUAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS

5.1 ALTERAÇÃO DEFINIÇÕES – CÓDIGO DE OBRAS

Redação Atual – Art.7º	Nova Redação
XLIII. Habitação multifamiliar: edificação contendo unidades residenciais autônomas utilizadas para moradia.	XLIII. Habitação multifamiliar: edificação com mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas sobrepostas verticalmente ou horizontalmente, com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso comum ao logradouro público.
Redação Atual – Art.123º	Nova Redação
Art. 123. As áreas de recreação em edificações construídas na sede do Município deverão obedecer às disposições da Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano. §1º Não será computada como área de recreação coletiva a faixa correspondente do recuo obrigatório de alinhamento predial. §2º As áreas de recreação coletiva ou privativa, ao ar livre, não serão computadas na área máxima edificável, para efeito de índice de aproveitamento de área e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade.	Art. 123. As áreas de recreação em edificações construídas no Município deverão obedecer às disposições da Lei de Zoneamento e Uso do Solo, e aos seguintes requisitos: I – do total da área destinada a recreação e lazer de uso comum, 30% (trinta por cento) poderão ter formato que permita a inscrição de um círculo de diâmetro entre 5,00m e 3,00m (metros) e os 70% (setenta por cento) restantes deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo de 5,00m (metros). §1º Não será computada como área de recreação coletiva a faixa correspondente do recuo obrigatório de alinhamento predial. §2º As áreas de recreação coletiva ou privativa, ao ar livre, não serão computadas na área máxima edificável, para efeito de índice de aproveitamento de área e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade.
Redação Atual – Art.173º (item II)	Nova Redação

II. edificação multifamiliar ou coletiva: quando nela existirem duas ou mais unidades residenciais.	II. edificação multifamiliar ou coletiva: quando nela existirem duas ou mais unidades residenciais autônomas.
---	---

5.2 ALTERAÇÕES – LEI Nº 1694-2019 (ZONEAMENTO E USO DO SOLO)

Redação Atual – Art. 77 (ZR2)
Número máximo de unidades habitacionais sobrepostas: 4 (quatro);
Lote mínimo: 250,00m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
Frente mínima e largura média: a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.
Para desdobro frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 180,00m ² (cento e oitenta metros quadrados);
Taxa de Ocupação da base (TO base): 70% (setenta por cento);
Taxa de Ocupação da torre (TO torre): 60% (sessenta por cento);
Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);
Coeficiente de Aproveitamento: a. mínimo: 0,5 (cinco décimos); e b. máximo: 2,6 (dois inteiros e seis décimos).
Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
Recuo Frontal mínimo: 4,00m (quatro metros);
Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)
Afastamento de Fundo mínimo (AF): 3,00 (três metros) na base e 5,00m (cinco metros) na torre;
Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Nova Redação – Art. 77 (ZR2)
Altura máxima de Edificação: 15 (quinze) pavimentos;
Lote mínimo: 250,00m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
Frente mínima e largura média: a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.
Para desdobro frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 180,00m ² (cento e oitenta metros quadrados);
Taxa de Ocupação da base (T.O base): 70% (setenta por cento);
Taxa de Ocupação da torre (TO torre): 60% (sessenta por cento);
Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);
Coeficiente de Aproveitamento: a. mínimo: 0,5 (cinco décimos); e b. máximo: 2,6 (dois inteiros e seis décimos).
Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

Recuo Frontal mínimo: 4,00m (quatro metros);
Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) térreo e 2º Pavimento e 3,00m (três metros) na torre;
Afastamento de Fundo mínimo (AF): 3,00 (três metros) térreo e 2º Pavimento e 5,00m (cinco metros) na torre;
Para os usos Residencial Multifamiliar, quando houver mais de 2 (duas) unidades habitacionais é obrigatória a existência de espaço destinado à recreação, lazer e atividades sociais: a. área mínima de 10% (dez por cento) da área construída privativa das unidades autônomas, excluindo garagens, ou do coeficiente de aproveitamento máximo previsto para o terreno; b. não poderá estar localizado no recuo do terreno; c. o espaço livre e descoberto deverá estar inscrito em círculo com diâmetro mínimo (dm) calculado pela fórmula abaixo, observando o valor mínimo de 5,00m (cinco metros): $D_m = \frac{\sqrt{A_m}}{2}$ Onde: Dm= diâmetro mínimo; Am= área mínima destinada à recreação, lazer e atividades sociais. d. deverá estar separado da circulação e locais de estacionamento de veículos, das instalações de gás e dos depósitos de lixo.
Deverá ser prevista área de estacionamento para visitantes, não inferior a 10% (vinte por cento) do total de unidades privativas.
Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

5.3 ALTERAÇÃO ANEXO V – LEI Nº 1694-2019 (ZONEAMENTO E USO DO SOLO)

Redação Atual

ANEXO V		ÍNDICES URBANÍSTICOS							
ZONAS	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	CA mínimo	CA máximo	TO base* (%)	TO torre (%)	TP (%)	RECUEO FRONTAL (m)	AL (m)	AF (m)
ZR1 zona residencial 1	250	0,2	1,5	70	-	20	4	1,5	3
ZR2 zona residencial 2	250	0,5	2,6	70	60	20	4	1,5 - base 3 - torre	3 - na base 5 - na torre
ZP1 zona produtiva 1	250	0,2	1,6	80	-	10	0	1,5	3
ZP2 zona produtiva 2	250	0,2	1,6	80	-	10	0 - edificações comerciais 4 - para as demais edificações	1,5	3
ZP3 zona produtiva 3	600	0,2	2,5	65	50	20	7	3	5
ZP4 zona produtiva 4	1000	0,2	2,5	65	50	20	10	5	10
ZCA1 zona de controle ambiental 1	não é passível de parcelamento para fins urbanos	-	-	-	-	-	-	-	-
ZCA2 zona de controle ambiental 2	4000	-	0,2	20	-	80	10	5	5
ZEP zona especial de parcelamento	250	0,2	1,5	70	70	20	4	1,5	3
	180 para parcelamento de interesse social		1						
ZERF** zona especial de regularização fundiária	de acordo com a legislação federal	0,2	0,9	90	-	10	-	1	1
ZERT** Zona especial do rio Tigabi	1000	0,1	0,5	30	-	50	5 obrigatório	3 obrigatório	3 obrigatório

CA mínimo - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo
 CA máximo - Coeficiente de Aproveitamento Máximo
 TO base - Taxa de Ocupação da base
 TO torre - Taxa de Ocupação para os demais pavimentos sobrepostos à base
 * ATÉ 7 METROS DE ALTURA**é proibido o desdobro e o desmembramento

TP - Taxa de Permeabilidade
 AL - Afastamento Lateral da edificação até a divisa do terreno
 AF - Afastamento de Fundo da edificação até a divisa do terreno

Nova Redação

ZONAS	ÁREA MÍNIMA DO LOTE (m²)	CA mínimo	CA máximo	TO base¹ (%)	TO torre (%)	TP (%)	Recuo Frontal	AL (m)	AF (m)
ZR1 ZONA RESIDENCIAL 1	250	0,2	1,5	70	-	20	4	1,5	3
ZR2 ZONA RESIDENCIAL 2	250	0,5	2,6	70	60	20	4	RU 1,5	RU 3
								RM 1,5 térreo e 2º pav. 3 torre	RM 3 térreo e 2º pav. 5 torre
ZP1 ZONA PRODUTIVA 1	250	0,2	1,6	80	-	10	0	1,5	3
ZP2 ZONA PRODUTIVA 1	250	0,2	1,6	80	-	10	0 - edificações comerciais 4 - para as demais edificações	1,5	3
ZP3 ZONA PRODUTIVA 3	600	0,2	2,5	65	50	20	7	3	5

ZP4 ZONA PRODUTIVA 4	1000	0,2	2,5	65	50	20	10	5	10
ZCA1 ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL 1	Não é passível de parcelamento para fins urbanos	-	-	-	-	-	-	-	-
ZCA2 ZONA DE CONTROLE AMBIENTAL 2	4000	-	0,2	20	-	80	10	5	5
ZEP ZONA ESPECIAL DE PARCELAMENTO	250	0,2	1,5	70	70	20	4	1,5	3
	180 para parcelamento de interesse social		1						
ZERF² ZONA ESPECIAL DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	de acordo com a legislação federal	0,2	0,9	90	-	10	-	1	1
ZERT² ZONA ESPECIAL DO RIO TIBAGI	1000	0,1	0,5	30	-	50	5 obrigatório	3 obrigatório	3 obrigatório

CA mínimo - Coeficiente de Aproveitamento Mínimo

CA máximo - Coeficiente de Aproveitamento Máximo

TO base - Taxa de Ocupação da base

TO torre - Taxa de Ocupação para os demais pavimentos sobrepostos à base

TP - Taxa de Permeabilidade

AL - Afastamento Lateral da edificação até a divisa do terreno

AF - Afastamento de Fundo da edificação até a divisa do terreno

RU - Residência Unifamiliar

RM - Residência Multifamiliar

¹ - Até 7 metros de altura

² - É proibido o desdobro e o desmembramento

6 RECOMENDAÇÃO TÉCNICA

Com base na caracterização da zona, no diagnóstico urbanístico realizado e na análise da proposta de adequação dos parâmetros urbanísticos, conclui-se que a alteração de zoneamento pretendida (ZR-2) apresenta viabilidade técnica e urbanística, contribuindo para a ocupação ordenada do território e para o atendimento das demandas de desenvolvimento local, observadas as condicionantes e diretrizes estabelecidas neste estudo.

Assaí, 30 de junho de 2026



Deivid Alexander R. Costa
Arquiteto e Urbanista
Departamento de Engenharia e Arquitetura



Prefeitura do Município de Assaí

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000

E-mail: assai@assai.pr.gov.br

CNPJ: 76.290.709/0001-30

GESTÃO 2025 - 2028

SECRETARIA MUNICIPAL DE AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E MEIO AMBIENTE

Diagnóstico Ambiental para Ampliação das diretrizes do uso e ocupação do solo e zoneamento urbano na Zona Residencial 2 - ZR2

Considerando as Lei nº 1694-2019 que dispõe sobre o uso e ocupação do solo nas áreas urbanas do município de Assaí, o Anexo I da Lei nº 1694-2019, que delimita o zoneamento no distrito sede, e a Lei nº 1698-2019 Código de obras Municipal; e,

Considerando que ZR2 – Zona Residencial 2, são áreas passíveis de adensamento, em decorrência de condições favoráveis para o provimento de infraestrutura;

Analizando o apresentado pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura do Município de Assaí referente às alterações necessárias para ampliação do uso e ocupação do solo e do zoneamento territorial urbano na zona residencial 2;

O presente diagnóstico ambiental tem por finalidade subsidiar a proposta de alteração do Plano Diretor Municipal referente à Zona ZP2, avaliando as condições ambientais do território, identificando áreas suscetíveis a alagamentos, erosão e instabilidade geotécnica, verificando a compatibilidade com a legislação ambiental vigente e estabelecendo diretrizes técnicas para uma ocupação urbana ambientalmente sustentável.

1) Caracterização ambiental da área de estudo zona residencial 2 (ZR2)

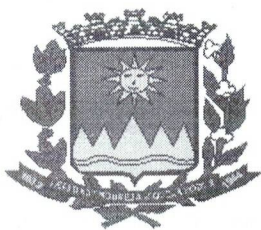
Os novos empreendimentos ou construções nessa área, deverão ser analisados individualmente, apresentando relatório com análise específica, apresentando da seguinte forma:

Da Localização e contexto territorial: A área objeto da alteração localiza-se em zona urbana classificada como ZP2, inserida no contexto do perímetro urbano municipal. Deve-se considerar sua relação com áreas consolidadas, vazios urbanos, sistemas viários e corpos hídricos existentes.

Meio físico: A caracterização do meio físico deve abranger relevo, declividades predominantes, tipos de solo, drenagem natural, hidrografia local e cobertura vegetal remanescente. Em áreas urbanas ou periurbanas, é comum a ocorrência de solos suscetíveis à erosão quando expostos e de alteração do regime de escoamento superficial em função da impermeabilização.

Meio biótico: Devem ser identificados fragmentos de vegetação nativa, áreas de preservação permanente (APPs), corredores ecológicos, espécies relevantes da flora e fauna local e grau de conectividade ambiental entre remanescentes vegetais.





Prefeitura do Município de Assaí

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000

E-mail: assai@assai.pr.gov.br

CNPJ: 76.290.709/0001-30

GESTÃO 2025 - 2028

Meio socioeconômico: A análise deve contemplar o padrão de ocupação existente, densidade urbana, infraestrutura disponível (água, esgoto, drenagem, pavimentação e energia), atividades econômicas predominantes e demanda por expansão urbana.

2) Identificação das áreas

Deverá apresentar também, levantamento topográfico identificando a proximidade de cursos d'água, nascentes.

Restringir ou condicionar novas ocupações em áreas de risco de inundação, priorizando soluções de drenagem sustentável e preservação das APPs.

Exigir projetos de controle de erosão e sedimentação, manutenção de cobertura vegetal e manejo adequado das águas pluviais.

Condicionar a ocupação dessas áreas à realização de estudos geotécnicos específicos e à adoção de soluções de estabilização quando necessário.

3) A análise da proposta deverá ter compatibilidade com as legislações ambientais Código Florestal (Lei Federal nº 12.651/2012), Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981), e as Leis Municipais de uso do solo e zoneamento urbano.

4) Dos Impactos ambientais

Impactos negativos : Aumento da impermeabilização do solo, Incremento do escoamento superficial e risco de alagamentos, Supressão de vegetação e fragmentação de habitats, Maior pressão sobre recursos hídricos, Geração de processos erosivos, Aumento da demanda por infraestrutura urbana.

Impactos positivos: Ordenamento territorial mais adequado, Direcionamento do crescimento urbano para áreas aptas, Possibilidade de implantação de infraestrutura sustentável, Melhoria do controle ambiental e urbanístico.

5) Das medidas mitigadoras e compensatórias

Medidas mitigadoras: Manutenção e recuperação de APPs, Implantação de sistemas de drenagem sustentável (bacias de retenção, jardins de chuva, pavimentos permeáveis), Controle de erosão em obras e loteamentos, Preservação de áreas verdes e corredores ecológicos,



Prefeitura do Município de Assaí

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000

E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br

CNPJ: 76.290.709/0001-30

GESTÃO 2025 - 2028

Exigência de estudos geotécnicos para áreas suscetíveis, Planejamento da infraestrutura de saneamento e drenagem.

Medidas compensatórias: Recomposição florestal de áreas degradadas, Criação ou ampliação de áreas verdes públicas, Programas de educação ambiental, Monitoramento ambiental contínuo.

6) Diretrizes Técnicas para Ocupação Sustentável

1. Priorizar a ocupação de áreas já consolidadas e dotadas de infraestrutura.
2. Evitar a urbanização de áreas sujeitas a inundação, erosão ou instabilidade.
3. Estabelecer índices urbanísticos compatíveis com a capacidade ambiental da área.
4. Incentivar soluções baseadas na natureza para drenagem e conforto térmico.
5. Garantir percentual mínimo de áreas permeáveis nos empreendimentos.
6. Integrar o planejamento urbano com a gestão de recursos hídricos e defesa civil.
7. Exigir licenciamento ambiental quando aplicável.

Conclusão

O diagnóstico ambiental indica que a alteração do Plano Diretor na Zona ZR2 pode ser viabilizada, desde que sejam observadas as restrições ambientais e adotadas medidas preventivas para minimizar riscos de alagamento, erosão e instabilidade geotécnica.

Em relação a nova redação do Art. 77 da Lei nº 1694-2019, sobre a taxa de permeabilidade, para RU, RMH e RMV, sugerimos manter em 20 por cento, e consequentemente o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,6 (dois inteiros e seis décimos), afastamento de fundo mínimo (AF) 3,00 (três metros) térreo e 2º pavimento e 5,00 (cinco metros) na torre < 15 pavimentos e 7,00 (sete metros) > 15 pavimentos.

A compatibilização entre expansão urbana, preservação ambiental e segurança da ocupação é essencial para garantir o desenvolvimento sustentável do território municipal.

Assaí - PR., 17 de junho de 2026.

Adilson Lopes

Secretário de Agricultura, Abastecimento e Meio
Ambiente

Diretora do Dept. Meio Ambiente



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NDBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

CI- Nº 169/2026-ENG.

Assaí, 22 de MAIO de 2026

De: Departamento de Engenharia/ Arquitetura

Para: SECRETARIA DE AGRICULTURA, ABASTECIMENTO E MEIO AMBIENTE

Assunto: Solicitação de diagnóstico ambiental com a finalidade de subsidiar a ampliação das diretrizes do uso e ocupação do solo no zoneamento urbano – Zona Residencial 2 (ZR2)

Por meio do presente, encaminho solicitação de **Diagnóstico Ambiental** referente às alterações no Plano Diretor e na Legislação Urbanística, necessárias para ampliação do uso e ocupação do solo no zoneamento urbano para zona residencial 2.

O referido diagnóstico deverá fornecer elementos técnicos capazes de avaliar a viabilidade ambiental, urbanística e territorial das propostas de ampliação do zoneamento urbano, observando os princípios do desenvolvimento sustentável, da prevenção ambiental e da gestão democrática do território.

Deverá contemplar no diagnóstico ambiental:

- 1- Caracterização ambiental da área de estudo zona residencial 2 (ZR 2);
- 2- Identificação de áreas suscetíveis a alagamentos, erosão, instabilidade geotécnica e demais riscos ambientais;
- 3- Verificação da compatibilidade com legislações ambientais, urbanísticas e de uso do solo vigentes;
- 4- Identificação de impactos ambientais potenciais decorrentes da ampliação do uso e ocupação do solo;
- 5- Indicação de medidas mitigadoras, compensatórias e diretrizes técnicas para ocupação sustentável.





Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
MODERAZÃO
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

O diagnóstico deverá apresentar conclusão técnica fundamentada **POSITIVA** ou **NEGATIVA** acerca da viabilidade ambiental da ampliação proposta, indicando restrições, condicionantes e recomendações necessárias à revisão do zoneamento urbano.

1 Base Normativa de Referência

Legislação Municipal:

- Plano diretor municipal vigente - Lei nº 1693/2019;
 - Anexo III Plano diretor municipal vigente (macrozoneamento);
- Lei de zoneamento e uso e ocupação do solo – Lei nº 1694/2019;
 - Anexo I Mapa de Zoneamento;
 - Anexo V da Lei de zoneamento e uso e ocupação do solo;
- Código de obras – Lei nº 1698/2019;

2 Proposta para adequação dos parâmetros urbanísticos

Redação Atual – Art.7º	Nova Redação
XLIII. Habitação multifamiliar: edificação contendo unidades residenciais autônomas utilizadas para moradia.	XLIII. Habitação multifamiliar: edificação com mais de 02 (duas) unidades residenciais autônomas <u>sobrepostas verticalmente</u> , com áreas de circulação interna comuns à edificação e acesso comum ao logradouro público.
Redação Atual – Art.123º	Nova Redação
Art. 123. As áreas de recreação em edificações construídas na sede do Município deverão obedecer às disposições da Lei de Zoneamento e de Uso e Ocupação do Solo Urbano. §1º Não será computada como área de recreação coletiva a faixa correspondente do recuo obrigatório de alinhamento predial.	Art. 123. As áreas de recreação em edificações construídas no Município deverão obedecer às disposições da Lei de Zoneamento e Uso do Solo, e aos seguintes requisitos: I – do total da área destinada a recreação e lazer de uso comum, <u>30% (trinta por cento)</u> poderão ter formato que permita a inscrição



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

§2º As áreas de recreação coletiva ou privativa, ao ar livre, não serão computadas na área máxima edificável, para efeito de índice de aproveitamento de área e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade.	de um círculo de diâmetro entre 5,00m e 3,00m (metros) e os 70% (setenta por cento) restantes deverão ter formato que permita a inscrição de um círculo de 5,00m (metros). §1º Não será computada como área de recreação coletiva a faixa correspondente do recuo obrigatório de alinhamento predial. §2º As áreas de recreação coletiva ou privativa, ao ar livre, não serão computadas na área máxima edificável, para efeito de índice de aproveitamento de área e em nenhuma hipótese poderão receber outra finalidade.
Redação Atual – Art.173º (item II)	Nova Redação
II. edificação multifamiliar ou coletiva: quando nela existirem duas ou mais unidades residenciais.	II. edificação multifamiliar ou coletiva: quando nela existem duas ou mais unidades residenciais <u>autônomas</u> .

5.2 ALTERAÇÕES – LEI Nº 1694-2019 (ZONEAMENTO E USO DO SOLO)

Redação Atual – Art. 77 (ZR2)
Número máximo de unidades habitacionais sobrepostas: 4 (quatro);
Lote mínimo: 250,00m ² (duzentos e cinquenta metros quadrados);
Frente mínima e largura média: a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.
Para desdobro frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 180,00m ² (cento e oitenta metros quadrados);
Taxa de Ocupação da base (TO base): 70% (setenta por cento);
Taxa de Ocupação da torre (TO torre): 60% (sessenta por cento);
Taxa de Permeabilidade (TP): 20% (vinte por cento);



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

Coeficiente de Aproveitamento:

- a. mínimo: 0,5 (cinco décimos); e
- b. máximo: 2,6 (dois inteiros e seis décimos).

Altura máxima junto às divisas: 7,00m (sete metros), a partir do terreno natural; outros elementos construtivos acima desta altura deverão estar afastados no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);

Recuo Frontal mínimo: 4,00m (quatro metros);

Afastamentos Lateral mínimo (AL): 1,50m (um metro e cinquenta centímetros)

Afastamento de Fundo mínimo (AF): 3,00 (três metros) na base e 5,00m (cinco metros) na torre;

Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Nova Redação – Art. 77 (ZR2)

Número máximo de pavimentos: 15 (quinze);

Lote mínimo: 250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados);

Frente mínima e largura média:

- a. 10,00m (dez metros) para as datas de meio de quadra; e
- b. 12,00m (doze metros) para as datas de esquina.

Para desdobro frente mínima e largura média de 7,50m (sete metros e meio) e lote mínimo de 180,00m² (cento e oitenta metros quadrados);

Taxa de Ocupação da base (T.O base): 70% (setenta por cento);

Taxa de Ocupação da torre (TO torre): 60% (sessenta por cento);

Taxa de Permeabilidade (TP): RU 20% (vinte por cento); RMH e RMV 15% (quinze por cento);

Coeficiente de Aproveitamento RU:

- a. mínimo: 0,5 (cinco décimos); e
- b. máximo: 2,6 (dois inteiros e seis décimos).

Coeficiente de Aproveitamento RMH e RMV:

RMH - Residência multifamiliar Horizontal
V - Vertical

manter 20%



Prefeitura do Município de Assaí

LEALDADE
NOBREZA
RIQUEZA
PODER

ESTADO DO PARANÁ
Avenida Rio de Janeiro, 720, 1º Andar – Fone (043) 3262-1313 – CEP 86.220-000
E-mail: assaí@assaí.pr.gov.br
GESTÃO 2025 - 2028

Número de vagas para estacionamento: deverá atender ao disposto nesta Lei.

Deivid Alexander R Costa

Arquiteto e Urbanista

Departamento de Engenharia e Arquitetura

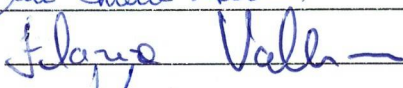
ATA DE DELIBERAÇÃO PELA COMISSÃO PARA ANÁLISE URBANÍSTICA E GERENCIAMENTO

Aos seis dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis, às treze horas e quinze minutos, reuniram-se na sala de reuniões, na sede da Prefeitura Municipal de Assaí, situada na Avenida Rio de Janeiro, n.º 720, 1º andar, Centro da cidade de Assaí, os membros da Comissão para Análise Urbanística e Gerenciamento, designados pela Portaria nº 406/2025, para deliberar sobre 1) a solicitação de continuidade de Processo de regularização de Zona de Urbanização Específica – ZUE para fins de Parcelamento do Solo – Consulta Prévia – Lei Municipal nº 1697/2019, em nome de Elizabeth Prudêncio Azevedo de protocolo nº 4305/26 de 05-05-2026 e, 2) o pedido de ampliação das diretrizes do uso do solo no zoneamento urbano – Zona Residencial 2 (ZR2), solicitado pelo Departamento de Engenharia Arquitetura, tendo em vista a procura por empresas investidoras, e visando o desenvolvimento do município e a necessidade de disponibilização de oferta de mais imóveis no Município. Foi solicitado à Secretaria de Agricultura e Meio Ambiente um parecer ambiental referente a essa alteração, e Flávio leu a conclusão do parecer que não se opõe a alteração desde que sejam observadas as restrições ambientais e adotadas medidas preventivas para minimizar riscos e alagamento, erosão e instabilidade geotécnica. Para o item 1) O Departamento de Engenharia através do arquiteto Deivid, sugeriu uma proposta de inserir essa área em ZP4 – Zona Produtiva 4 que poderá ter terrenos com no mínimo de 1000 metros quadrados. Após sanadas dúvidas sobre essas áreas, por unanimidade a comissão aprovou ambas as alterações solicitadas. Nada mais havendo a ser discutido, Presidente Flávio Vallini agradeceu a presença de todos e deu por encerrado a reunião. E com todas as deliberações aprovadas, eu Céria Mieko Hashimoto, lavro a presente ata que vai por mim assinada e pelos demais presentes.

Céria Mieko Hashimoto

Flávio Vallini

Deivid Alexander R. Costa


Cristiane Aparecida Gaioski

Cristiane Ap. Gaioski

Cláudio Roberto Prudêncio

Cláudio Roberto Prudêncio

Nilse Shinohata Menegazzo

Guilherme Sena dos Santos

Guilherme Sena dos Santos

Adilson Lopes

Vanessa Sanches

Vera Lúcia dos Santos

Vera S.

Mariana Leonardi

Josiane Santana Cheffer

Josiane Santana Cheffer

Jhenifer Cristine Santos da Silva

Jhenifer C. Santos da Silva

ATA DE DELIBERAÇÃO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Aos dezesseis dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis, às treze horas e cinquenta minutos, em razão da ausência de quórum, os membros presentes deliberaram pelo reagendamento da reunião para o dia vinte e um de julho de dois mil e vinte e seis, na sede da Prefeitura Municipal de Assaí, situada na Avenida Rio de Janeiro, nº 720, 1º andar, Centro, Assaí/PR.

Esclareceu-se que será mantida a pauta previamente estabelecida para a reunião, composta pelos seguintes assuntos: 1) solicitação de continuidade do processo de regularização de Zona de Urbanização Específica (ZUE) para fins de Parcelamento do Solo – Consulta Prévia, nos termos da Lei Municipal nº 1.697/2019, em nome de Elizabeth Prudêncio Azevedo, referente ao Protocolo nº 4305/26, de 05/05/2026; e 2) pedido de ampliação das diretrizes de uso e ocupação do solo no zoneamento urbano – Zona Residencial 2 (ZR2), solicitado pelo Departamento de Engenharia e Arquitetura.

Nada mais havendo a tratar, o Presidente, Flávio Vallini, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a presente reunião. Para constar, eu, Flávio Vallini, lavrei a presente ata, que, após lida e aprovada, será assinada por mim e pelos demais presentes.

Céria Mieko Hashimoto

Flávio Vallini

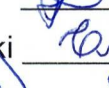
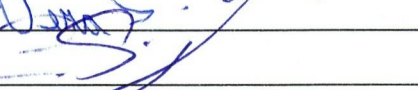
Deivid Alexandre R. Costa

Cristiane Aparecida Gaioski

Vera Lúcia dos Santos

Cláudio Sergio Farias





ATA DE DELIBERAÇÃO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE

Considerando que em data de dezesseis de julho de dois mil e vinte e seis, foi agendada reunião do conselho, e não houve a presença dos membros e, aos vinte um dias do mês de julho de dois mil e vinte e seis, às treze horas e trinta minutos em primeira convocação, e após aguardar dez minutos para início da reunião, na sala de reuniões da Prefeitura do Município de Assaí, situada na Avenida Rio de Janeiro, 720 – 1º andar, Centro da Cidade de Assaí, estavam presentes os membros da conselho das cidades Sr Cláudio Sérgio Farias como representante da Vila Rural das Rosas, Sr Sérgio Munhoz representante do Sindicato dos Trabalhadores Rurais de Assaí, Representantes da Administração pública o Sr. Érico Henrique da Rocha, Deivid Alexandre L. Costa, Flávio Vallini e Céria Mieko Hashimoto e a arquiteta Cristiane Gaioski Sr. Flávio Vallini Secretário de Desenvolvimento Local deu início a reunião agradecendo a presença de todos e explicou Ao Conselho Municipal da Cidade, designados pelo Decreto nº 131/2026, para deliberar sobre 1) a solicitação de continuidade de Processo de regularização de Zona de Urbanização Específica – ZUE para fins de Parcelamento do Solo – Consulta Prévia – Lei Municipal nº 1697/2019, em nome de Elizabeth Prudêncio Azevedo de protocolo nº 4305/26 de 05-05-2026 e o Departamento de Engenharia através do arquiteto Deivid, sugeriu uma proposta de inserir essa área conforme zoneamento e uso do solo em ZP4 – Zona Produtiva 4 que poderá ter terrenos com no mínimo de 1000 metros quadrados com frente de 20 metros, 2) o pedido de alteração das diretrizes do uso do solo no zoneamento urbano – Zona Residencial 2 (ZR2), adequação de parâmetros urbanísticos para implantação de empreendimento habitacional multifamiliar, localizado na Avenida Rio de Janeiro, esquina com Avenida Tsuruo Tanno, ao lado da Sama, atualmente classificada como Zona residencial 2 – ZR2, conforme diretrizes urbanísticas do Plano Diretor Municipal – Lei nº 1694/2019, tendo em vista a procura por empresas investidoras, e visando o desenvolvimento do município e a necessidade de disponibilização de oferta de mais imóveis no Município. Após sanadas dúvidas sobre essas áreas, por

unanimidade a comissão aprovou ambas as alterações solicitadas. Nada mais havendo a ser discutido, Secretário de Desenvolvimento Local Flávio Vallini, agradeceu a presença de todos e deu por encerrado a reunião. E com todas as deliberações aprovadas, eu Céria Mieko Hashimoto, lavro a presente ata que vai por mim assinada e pelos demais presentes.

Céria Mieko Hashimoto

Flávio Vallini

Deivid Alexandre R. Costa

Cristiane Aparecida Gaioski

Cláudio Farias

Sérgio Munhoz

Érico Henrique da Rocha

Cristiane Gaioski

