Ofício Externo nº 2017/2020

Araucária, 25 de agosto de 2020.

Excelentíssima Senhora
AMANDA MARIA BRUNATTO SILVA NASSAR
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei nº 2.3392020 - Dispõe sobre os parâmetros para implantação de CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS no Município de Araucária.

Senhora Presidente,

Com o presente estamos encaminhando a Vossa Excelência e demais pares dessa Egrégia Casa Legislativa, para apreciação, análise, discussão e posterior aprovação, o Projeto de Lei nº 2.339/2020 que dispõe sobre os parâmetros para implantação de CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS no Município de Araucária.

Esta Lei regulamenta e fixa parâmetros para a implantação de condomínios empresariais, definindo os parâmetros urbanísticos e os procedimentos para a elaboração do projeto e a execução de condomínios empresariais e de lotes urbanos no Município. Esta Lei permitirá a modernização da legislação urbanística municipal, agregando novas configurações de ocupação do solo no Município e atendendo às novas demandas de desenvolvimento econômico no Município.

Desse modo, solicitamos que Vossa Excelência e demais Vereadores que compõem essa Câmara Municipal, apreciem e votem o Projeto de Lei, em caráter de urgência, na forma estabelecida no artigo 42, § 1º da Lei Orgânica do Município de Araucária.

A presente solicitação de urgência justifica-se na necessidade de regulamentar a matéria e possibilitar sua aplicação e desenvolvimento do município.

Na oportunidade renovo a Vossa Excelência e aos demais componentes dessa Egrégia Casa Legislativa, nossa estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

PROJETO DE LEI Nº 2.339, DE 25 DE AGOSTO DE 2020 - CONDOMÍNIO EMPRESARIAL

SUMÁRIO

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES 2
CAPÍTULO II - DAS TIPOLOGIAS DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS 4
CAPÍTULO III - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS 4
Seção I - Da Infraestrutura Mínima dos Condomínios Empresariais 5
Seção II – Das Áreas de Uso Comum dos Condomínios Empresariais 6
Subseção I – Das Vias Internas de Circulação 7
Subseção II – Das Áreas de Estacionamento 7
Subseção III – Das Áreas de Convivência 8
Subseção IV – Da Cortina Verde 9
Seção III - Dos Sublotes 9
CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO 9
CAPÍTULO V - DAS RESPONSABILIDADES 10
CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS 11
ANEXO I – Tabela de Parâmetros de Ocupação para Sublotes em Condomínios Empresariais 13
ANEXO II - Dimensionamento de Parâmetros de Ocupação em Sublotes 14
ANEXO III – Dimensionamento de Estacionamentos em Condomínios Empresariais 16
ANEXO IV – Glossário de Definições e Termos Técnicos 17

PROJETO DE LEI Nº 2.339, DE 25 DE AGOSTO DE 2020 - CONDOMÍNIO EMPRESARIAL

Dispõe sobre os parâmetros para implantação de CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS no Município de Araucária, e dá outras1 providências.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei regulamenta e fixa parâmetros para a implantação de condomínios empresariais no Município de Araucária, observadas, no que couberem, as disposições federal, estadual e municipal pertinentes.

Art. 2º Os condomínios empresariais somente poderão ser executados nas seguintes zonas e eixos, conforme estabelecido na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Araucária:

I. Zona Industrial 1 (ZI 1);
II. Zona Industrial 2 (ZI 2);
III. Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT);
IV. Eixos de Serviços Gerais (ESG); e
V. Eixos de Desenvolvimento Industrial (EDI).

§1 Os condomínios empresariais situados na Zona da Área de Proteção Ambiental (APA) do Passaúna (ZAPA) deverão observar a legislação estadual específica da área, complementada pelas disposições da presente Lei e da Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§2 Os parâmetros de ocupação para o lote de Condomínio Empresarial serão aqueles estabelecidos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, além do disposto na presente Lei.

§3 Os parâmetros de ocupação para os sublotes de Condomínio Empresarial serão aqueles estabelecidos no Capítulo III, Seção III – Dos Sublotes e nos Anexos I e II desta Lei.

§4 A ocupação proposta pelo empreendimento não poderá exceder em nenhum caso os parâmetros estabelecidos para a zona ou eixo em que se insere o terreno ou lote.

Art. 3º Para efeito da presente Lei, considera-se:

I. área de uso comum - aquela destinada ao uso comum dos proprietários, funcionários, colaboradores e eventuais visitantes do condomínio, podendo ser edificada ou não, sendo consideradas as vias internas de circulação, áreas de convivência, áreas verdes urbanas, reservatório de água, redes de distribuição de água, rede de energia elétrica, os muros, gradis e cercas externas, portaria e área administrativa, os Remanescentes Florestais Nativos, Área de Preservação Permanente (APP), estacionamento, pórticos, entre outras áreas que forem de uso co-

mum, de acordo com as exigências desta Lei e especificadas no projeto arquitetônico, não podendo a propriedade destas ser transmitida ao Município de Araucária;

II. condomínio empresarial - condomínio composto de sublotes necessariamente vinculados a uma fração ideal de áreas comuns, destinando-se à implantação de indústrias e comércios e serviços, sendo proibidos os usos habitacional e comunitário;

III. fração ideal - é o sublote acrescido da cota da parte relativa às áreas comuns;

IV. sublote (ou unidade autônoma) - é a área privativa que corresponde aos lotes edificados ou não de um condomínio;

V. via interna de circulação - é a área privativa, de uso comum, destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres.

Art. 4º Não será permitida a implantação de condomínios empresariais em:

I. terrenos alagadiços e sujeitos à inundações, antes de tomadas as medidas saneadoras e assegurado o escoamento das águas, através do sistema de drenagem;

II. terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que tenham sido previamente saneados;

III. terrenos cujas condições sanitárias constituam prejuízo para a saúde humana, até a sua correção;

IV. terrenos onde as condições geológicas não aconselhem a edificação, podendo o Município exigir laudo geotécnico e sondagem, sempre que achar necessário;

V. terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

VI. áreas marginais a lagoas, lagos ou reservatórios d'água, naturais ou artificiais;

VII. Áreas de Preservação Permanente (APPs) e Remanescentes Florestais Nativos;

VIII. áreas que possam desfigurar ou prejudicar locais de interesse paisagístico, histórico e/ou patrimonial;

IX. áreas e terrenos situados fora do alcance dos equipamentos urbanos, especialmente das redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

X. situações que para a sua implantação seja necessário interromper alguma via existente ou prevista dentre as diretrizes viárias regionais ou na Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal;

XI. Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Parágrafo único. As áreas previstas nos incisos VI, VII e VIII poderão constituir parte dos condomínios empresariais, desde que não sejam consideradas como área útil.

Art. 5º Para a categoria de Condomínio Empresarial de Lotes não há necessidade de vincular a aprovação simultânea dos projetos das edificações dos sublotes à aprovação do condomínio, sendo cada sublote considerado como unidade autônoma e a ela atribuindo-se fração ideal do terreno que será proporcional ao todo, de acordo com o Art.8º da Lei nº 4.591/1964 e Art. 1.358-A da Lei nº 10.406/2002, no que couber.

CAPÍTULO II - DAS TIPOLOGIAS DOS CONDOMÍNIOS EMPRESARIAIS

Art. 6º Os condomínios empresariais, quanto à categoria, classificam-se em:

I. Condomínio Empresarial Edilício: categoria de condomínio empresarial com edificação vinculada;

II. Condomínio Empresarial de Lotes: categoria de condomínio empresarial sem edificação vinculada;

Art. 7º Os condomínios empresariais, quanto à forma, classificam-se em:

I. Transversal ao Alinhamento Predial: tipologia com sublotes transversais ao alinhamento predial;

II. Paralelo e Transversal ao Alinhamento Predial: tipologia com sublotes paralelos e transversais ao alinhamento predial.

§1 Os sublotes paralelos ao alinhamento predial referentes ao inciso II do presente artigo deverão ser limitados à proporção de 20% (vinte por cento) do número total de sublotes.

§2 No EDI será permitido apenas a tipologia Transversal ao Alinhamento Predial.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 8º Para aprovação do projeto de Condominio Empresarial, o interessado deverá cumprir as solicitações estabelecidas na presente Lei, na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, no Código de Obras e Edificações, no Código de Posturas, no Código Ambiental e demais legislações ambientais e urbanísticas municipais, estaduais e federais pertinentes.

Art. 9º Junto ao acesso principal do Condomínio Empresarial, deverá ser destinado espaço para localização de medidores e áreas destinadas para armazenagem dos resíduos sólidos atendidos pela coleta pública, dentro do limite do imóvel com acesso para a via pública.

Art. 10. Os condomínios empresariais deverão ser fechados, com exceção dos sublotes em paralelo ao alinhamento predial.

§1 Os parâmetros de altura mínima e máxima para a vedação dos condomínios empresariais, tanto para fachada como nas divisas laterais e de fundos, são aqueles estabelecidos no Código de Obras e Edificações do Município.

§2 Os condomínios empresariais, implantados na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2), Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT) e Eixos de Serviços Gerais (ESG), deverão manter permeabilidade visual no limite com a via pública, sendo limitada a 30% (trinta por cento) a vedação por muro em alvenaria, devendo os 70% (setenta por cento) restantes ser cerca, grade, tela, vidro ou similares que garantam a integridade e proteção do condomínio e a segurança dos transeuntes.

§3 Para os condomínios empresariais implantados nos Eixos de Desenvolvimento Industrial (EDI), deverá ser garantido, minimamente, 50% (cinquenta por cento) de permeabilidade visual no limite com a via pública, por meio de cerca, grade, tela, vidro ou similares.

Art. 11. Os condomínios empresariais se adequarão ao traçado do sistema viário básico, às diretrizes urbanísticas e de preservação ambiental determinados pelo Município e à Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, de modo a assegurar a integração do empreendimento com a infraestrutura urbana existente.

§1 No caso de existência de diretriz viária municipal, dada através da Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário, que seccione o lote objeto de implantação de Condomínio Empresarial, quando for o caso, o lote deverá ser anteriormente objeto de parcelamento, em acordo com a Lei de Parcelamento do Solo.

§2 Para o caso de existência de diretriz viária regional, o órgão metropolitano deverá ser consultado.

Art. 12. Entre 2 (dois) ou mais condomínios empresariais, o Município poderá exigir a abertura de uma via de circulação, considerando a necessidade de ampliação do sistema viário municipal, a critério do órgão gestor de mobilidade.

Parágrafo único. A implantação e execução da via, bem como de toda a sua infraestrutura, fica a cargo dos empreendedores.

Art. 13. No caso de interesse por parte do proprietário, a infraestrutura externa à área do Condomínio Empresarial poderá ser implantada pelo mesmo, às suas expensas, de acordo com as diretrizes do Município.

Art. 14. Para análise de áreas ambientalmente protegidas, o órgão de meio ambiente competente deverá ser consultado.

SEÇÃO I - Da Infraestrutura Mínima dos Condomínios Empresariais

Art. 15. Os condomínios empresariais deverão apresentar infraestrutura mínima contendo:

I. sistema de abastecimento de água;
II. sistema de esgotamento sanitário;
III. pavimentação das vias internas de circulação;
IV. rede interna de distribuição de energia elétrica;
V. rede de drenagem de águas pluviais;
VI. sistema de contenção de cheias;
VII. iluminação das áreas comuns;
VIII. reservatório de aproveitamento das águas pluviais, para os condomínios empresariais edilícios.

Parágrafo único. A implantação de toda a infraestrutura será de responsabilidade do requerente, condição para a emissão de Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO) e Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra Parcial (CVCO-P).

Art. 16. Quando os condomínios empresariais possuírem 5 (cinco) ou mais sublotes deverão apresentar os projetos de pavimentação das vias internas de circulação, da rede de drenagem de águas pluviais, do reservatório de contenção de cheias, do reservatório de aproveitamento das águas pluviais e do sistema de esgotamento sanitário, de acordo com as seguintes determinações:

I. projeto de pavimentação das vias internas de circulação, a ser apresentado ao órgão gestor municipal de urbanismo, contendo no mínimo:

a) tipo de pavimentação da pista de rolamento e da calçada;
b) declividade do pavimento;
c) seção transversal.

II. nos condomínios empresariais, os projetos da rede de drenagem das águas pluviais, do reservatório de contenção de cheias e do reservatório de aproveitamento das águas pluviais deverão atender ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município;

§1 A impossibilidade de execução de qualquer item da infraestrutura deverá ser tecnicamente justificada e sua aceitação ficará a critério dos órgãos competentes.

§2 Os projetos com menos de 5 (cinco) sublotes deverão contemplar a infraestrutura descrita no caput do Art.15, sem a necessidade de apresentação e aprovação dos projetos.

§3 Todos os projetos deverão observar ao disposto no Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 17. Todos os projetos complementares estabelecidos no Art.15 desta Lei deverão apresentar ART/RRT dos respectivos responsáveis técnicos.

SEÇÃO II – Das Áreas de Uso Comum dos Condomínios Empresariais

Art. 18. As áreas de uso comum dos condomínios empresariais deverão ter as seguintes características de implantação:

I. áreas destinadas a guaritas, escadas, rampas, lixeiras, pórticos, abrigos para gás e demais áreas de serviço de apoio deverão atender ao disposto no Código de Obras e Edificações e à Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

II. em caso de existência de pórtico de acesso, o mesmo deverá seguir o Código de Obras e Edificações, além das normas e orientação do Corpo de Bombeiros do Estado do Paraná;

III. os Remanescentes Florestais Nativos e as Áreas de Preservação Permanente (APPs), quando existentes, deverão atender ao disposto no Código Ambiental Municipal;

IV. a execução da Cortina Verde, quando determinado pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, deverá atender ao disposto na lei específica;

V. as áreas de convivência, as vias internas de circulação e as áreas de estacionamento deverão atender ao disposto na presente Lei.

§1 Fica facultado ao empreendedor construir outros edifícios de uso comum, tais como, salão multiusos, auditório, ambulatório, escritório, área de armazenagem, refeitório e vestiário, dentre outros necessários ao funcionamento do condomínio.

§2 As áreas das construções de uso comum serão consideradas para efeito da taxa de ocupação.

Art. 19. A taxa de permeabilidade do Condomínio Empresarial será aquela definida para a zona ou eixo na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

§1 A taxa de permeabilidade estabelecida pela Lei do Zoneamento de uso e Ocupação do Solo poderá ser integralmente computada nas áreas de uso comum.

§2 A taxa de permeabilidade estabelecida pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo poderá ser computada considerando as áreas de permeabilidade dos sublotes.

§3 Para os casos que não atendam ao §1º, deverá ser utilizada a fórmula do Anexo II para o cálculo da taxa de permeabilidade dos sublotes.

§4 Para os casos em que a área permeável esteja integralmente computada nas áreas de uso comum, os sublotes poderão ser 100% (cem por cento) impermeáveis.

Subseção I – Das Vias Internas de Circulação

Art. 20. As vias internas de circulação do Condomínio Empresarial deverão atender ao estabelecido no Código de Obras e Edificações do Município, além das seguintes características de implantação:

I. a caixa das vias internas de circulação deverá ter largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo a pista de rolamento com largura mínima de 7,00m (sete metros) e as calçadas em ambas as laterais de 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura;

II. as vias internas de circulação que forem interrompidas, deverão possuir bolsão de retorno com diâmetro mínimo de uma vez e meia a largura da pista de rolamento, acrescido de passeio mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) ao longo do bolsão de retorno;

III. o acesso de veículos ao Condomínio deverá ser independente do acesso de pedestres e terá largura mínima de:

a) 7,00m (sete metros) quando possuir sentido duplo, ou seja, saída e entrada de veículos;

b) 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) quando possuir sentido único, ou seja, apenas saída ou entrada de veículos, devendo existir no mínimo 2 (dois) por condomínio;

IV. o acesso de pedestres ao Condomínio deverá ser independente do acesso e das vias internas de circulação e se fará por calçada pavimentada de, no mínimo, 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura.

Art. 21. Deverá ser prevista pista de acumulação interna ao lote junto à entrada de veículos com extensão mínima de 10,00m (dez metros).

Art. 22. Cada sublote deverá possuir testada para via interna de circulação, exceto os sublotes paralelos ao alinhamento que possuirão testada para via pública.

Subseção II – Das Áreas de Estacionamento

Art. 23. As áreas de estacionamento nos condomínios empresariais deverão ser dimensionadas conforme estabelecido no Anexo III desta Lei.

Art. 24. Em condomínios empresariais que por sua natureza e/ou atividades exercidas demandem por áreas de estacionamento para veículos de carga, estas áreas deverão ser previstas e dimensionadas pelo autor do projeto.

Art. 25. Para Condomínio Empresarial deverá ser previsto no mínimo 5% (cinco por cento) do número total de vagas exigidas para visitantes.

Art. 26. As vagas excedentes de garagem ou estacionamento poderão ser locadas nos sublotes.

Art. 27. Os recuos frontais obrigatórios do lote poderão ser utilizados para estacionamento de veículos.

Art. 28. A arborização das áreas de estacionamento deverá obedecer ao estabelecido no Código de Obras e Edificações.

Subseção III – Das Áreas de Convivência

Art. 29. A área de convivência é uma área de uso comum destinada à implantação de áreas de recreação e/ou esportivas, cobertas ou descobertas, podendo ser arborizadas.

§1 A área de convivência deverá corresponder a 5% (cinco por cento) da área útil do terreno ou lote.

§2 O cálculo das áreas de convivência deverá considerar todos os sublotes do empreendimento, inclusive aqueles locados de frente para via pública.

Art. 30. As áreas de convivência dos condomínios empresariais deverão obedecer aos seguintes requisitos:

I. no dimensionamento da área de convivência, no mínimo 50% (cinquenta por cento) deverá constituir área contínua;

II. do total da área de convivência, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) deverá ser permeável;

III. é vedada a implantação de áreas de convivência nos recuos e afastamentos dispostos na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo;

IV. é vedada a implantação de áreas de convivência em Áreas de Preservação Permanente (APP);

V. serem equipadas de acordo com a destinação específica;

VI. serem dotadas de iluminação, compatíveis com seus usos e dimensões;

VII. apresentar círculo inscrito em qualquer ponto de no mínimo 3,00m (três metros);

VIII. serem localizadas em áreas isoladas, com acesso privativo, em local acessível para pessoas com deficiência.

Art. 31. As áreas de convivência próximas a áreas de estacionamento e circulação de veículos deverão ser delimitadas com cercas, cercas-vivas, muretas ou similares, de modo a garantir a segurança dos usuários.

Art. 32. Em nenhuma hipótese as áreas de convivência poderão receber outra destinação.

Subseção IV – Da Cortina Verde

Art. 33. A execução de cortina verde nos condomínios empresariais deverá seguir o estabelecido na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e lei específica.

SEÇÃO III - Dos Sublotes

Art. 34. As edificações nos sublotes deverão seguir os critérios estabelecidos pelo Código de Obras e Edificações do Município e demais legislações ambiental e urbanística aplicáveis.

Art. 35. O número máximo de sublotes dos condomínios empresariais para cada zona ou eixo deverá atender ao disposto no Anexo I desta Lei.

Art. 36. Os parâmetros de ocupação do solo para os sublotes são aqueles estabelecidos no Art.2º e no Anexo I desta Lei.

Parágrafo único. Os sublotes transversais ao alinhamento predial ficam dispensados da exigência de recuo frontal para as vias internas do condomínio.

Art. 37. A taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento e a taxa de permeabilidade dos sublotes deverão ser calculados com base nas fórmulas do Anexo II desta Lei.

Art. 38. Referente ao Condomínio Empresarial de Lotes, cada projeto arquitetônico para construção das edificações nos sublotes será aprovado individualmente após a emissão do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO) do Condomínio Empresarial de Lotes.

§1 Admite-se a cada proprietário do sublote a sua livre utilização e edificação, respeitadas esta Lei e a legislação ambiental e urbanística municipal.

§2 O empreendedor e/ou os proprietários podem estabelecer na Convenção Condominial condições específicas de ocupação do solo no interior do condomínio, desde que mais restritivas do que a legislação urbanística municipal.

§3 As informações deste artigo deverão constar na Convenção Condominial.

CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO

Art. 39. Para aprovação de Condomínio Empresarial, a apresentação e análise de projetos serão efetuadas conforme estabelecido nesta Lei e no Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 40. Uma vez realizadas todas as obras e serviços exigidos para o Condomínio Empresarial, o empreendedor ou seu representante legal requererá ao Município, através de processo administrativo, que seja feita a vistoria pelo órgão municipal de urbanismo, para emissão de CVCO.

Art. 41. Havendo áreas a serem transferidas ao domínio público, o CVCO somente será emitido mediante apresentação da matrícula atualizada que contenha a área doada devidamente individualizada e registrada junto ao Cartório do Registro de Imóveis, sem ônus para o Município.

Art. 42. Para condomínios empresariais edilícios, poderá ser concedido, a juízo do órgão gestor municipal de urbanismo, CVCO-P desde que as áreas e infraestruturas de usos comum estejam integralmente concluídas e, no mínimo, 2 (duas) edificações construídas, sendo 1 (uma) por sublote.

Parágrafo único. O CVCO-P somente poderá ser concedido desde que o acesso e o pleno funcionamento das edificações construídas não sofram interferência dos serviços até a conclusão total da obra.

Art. 43. Para solicitação de CVCO ou CVCO-P, o requerente deverá seguir o estabelecido no Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 44. Após a aprovação do projeto definitivo, o empreendedor deverá submeter o Condomínio Empresarial ao Registro de Imóveis.

Parágrafo único. É proibida a comercialização de sublotes anteriormente ao registro do Condomínio Empresarial.

Art. 45. O Alvará de Construção deverá ter o número de unidades imobiliárias igual ao número de sublotes.

Art. 46. Após a instituição do Condomínio Empresarial junto ao Registro de Imóveis, os sublotes não poderão ser subdivididos ou unificados.

CAPÍTULO V - DAS RESPONSABILIDADES

Art. 47. Para os fins de aplicação desta Lei, deverá ser seguido o estabelecido no Capítulo II – Dos Direitos, das Competências e das Responsabilidades, do Código de Obras e Edificações do Município.

Art. 48. Serão de responsabilidade dos condomínios empresariais:

I. serviços de conservação e manutenção das áreas comuns, das vias internas de circulação e áreas de estacionamento;
II. serviços de conservação e manutenção da infraestrutura do condomínio;
III. serviços de conservação e manutenção das Áreas de Preservação Permanente (APPs), Remanescentes Florestais Nativos, áreas verdes urbanas, áreas de convivência e edificações de uso comum;
IV. gestão interna dos resíduos sólidos do condomínio;
V. serviços de iluminação das áreas de uso comum;
VI. conservação da vedação do condomínio;
VII. implantação e conservação das calçadas externas ao condomínio;
VIII. manutenção de outras áreas e estruturas comuns do condomínio;
IX. toda e qualquer alteração de área construída nos sublotes ou nas áreas comuns, inclusive coberturas, deverá atender à legislação pertinente.

Parágrafo único. Fica vetado o acesso de serviços e manutenção pública no interior do Condomínio Empresarial.

Art. 49. A responsabilidade dos serviços descritos no Art.48 limita-se à área do Condomínio Empresarial e não isenta o mesmo e os proprietários dos respectivos tributos municipais.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Art. 50. Quanto à fiscalização, às infrações e às sanções, no que couber, devem ser aplicados os dispositivos estabelecidos pelo Código de Obras e Edificações e pelo Código de Posturas do Município.

Parágrafo único. É proibido iniciar a atividade de construção de obra, instalações, alteração ou ampliação em condomínio e nos sublotes sem a devida aprovação e licenciamento do órgão gestor municipal de urbanismo.

Art. 51. Será permitida a implantação de condomínios empresariais em lote ou gleba pertencentes a mais de uma zona de uso, desde que a sua zona majoritária seja uma das zonas definidas no Art.2º da presente Lei, devendo ainda esta zona majoritária possuir testada e acesso para via pública.

§1 O Condomínio Empresarial deverá ter seu acesso exclusivamente para via pública de uma das zonas definidas no Art.2º.

§2 Para efeitos desta Lei, entende-se por zona majoritária aquela igual ou superior a 60% (sessenta por cento) da área total da gleba ou lote onde se pretende implantar o condomínio.

Art. 52. Será garantido o ingresso de representantes de órgãos públicos e concessionárias de serviços públicos nos limites do Condomínio Empresarial para a fiscalização e demais serviços necessários.

Parágrafo único. Os condomínios empresariais deverão garantir o acesso das concessionárias de serviços públicos, no exercício de sua função, aos leitores de abastecimento de água e energia elétrica, dispostos de forma individualizada por sublote, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em sentido contrário.

Art. 53. O sistema viário deverá atender ao estabelecido na Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, ou outra que venha a substituí-la.

Art. 54. A obrigatoriedade para elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) deverá atender ao disposto na lei específica do instrumento.

Art. 55. Caberá ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) deliberar sobre os parâmetros de uso omissos na presente Lei.

Art. 56. Caberá ao Comitê Municipal de Urbanismo (CMU) deliberar sobre os parâmetros construtivos omissos na presente Lei.

Art. 57. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Araucária, 25 de agosto de 2020.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 31.681/2020

ANEXO I – Parâmetros de Ocupação para Sublotes em Condomínios Empresariais

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO		PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DOS SUBLOTES						
		SUBLOTE ÁREA MÍN. (m²)	NÚMERO MÁXIMO DE SUBLOTES	SUBLOTES EM PARALELO MÁX. (%)	TESTADA MÍN. (m) DO SUBLOTE	ALTURA MÁX. (Nº MÁX. DE PAV.)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m) DOS SUBLOTES (B)	
SIGLA	NOME DA ZONA						BASE	TORRE
ZI 1	ZONA INDUSTRIAL 1	600	30	20%	15	(A)	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,5m (com abertura)	5,00m
ZI 2	ZONA INDUSTRIAL 2	600	30	20%	15	(A)	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,5m (com abertura)	5,00m
ZDT	ZONA DE DESENVOLVIMENTO TECNOLÓGICO	450	20	20%	10	(A)	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,5m (com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)
ESG	EIXO DE SERVIÇOS GERAIS	450	20	20%	10	(A)	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,5m (com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)
EDI	EIXO DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL	5.000	-	PROIBIDO	-	(A)	0m ou ≥ 1m (sem abertura) e 1,5m (com abertura)	5,00m

(A) Deverá atender ao Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.
(B) O afastamento das divisas deverá atender às normas do Corpo de Bombeiros.

ANEXO II - Dimensionamento dos demais Parâmetros de Ocupação em Sublotes

a. Taxa de Ocupação Máxima para Sublote

Será calculada mediante aplicação da fórmula abaixo, com a finalidade de garantir que a taxa de ocupação do empreendimento como um todo não exceda ao máximo estabelecido para o zoneamento:

$$TOS = TO \times (Ar / (Ar - Ac))$$

Onde:

TOS: taxa de ocupação máxima do sublote
TO: taxa de ocupação do zoneamento
Ar: área remanescente do lote
Ac: área comum do empreendimento

Entende-se como área remanescente do lote, a área resultante da subtração da(s) área(s) atingida(s) por projeto de alargamento viário em relação à área original do lote, conforme Lei de Diretrizes e Hierarquia do Sistema Viário Municipal.

Entende-se como área comum do empreendimento a somatória das áreas de uso comum tais como circulação, estacionamento, convivência, faixa não edificável e preservação ambiental.

b. Coeficiente de Aproveitamento Máximo para Sublote

Será calculado mediante aplicação da fórmula abaixo, com finalidade de garantir que o coeficiente de aproveitamento da área como um todo não exceda ao máximo estabelecido para o zoneamento:

$$CM = CA \times (AL / (AL - Ac))$$

Onde:

CM: coeficiente de aproveitamento máximo do sublote
CA: coeficiente de aproveitamento básico do zoneamento
AL: área total do lote
Ac: área comum do empreendimento

c. Taxa de Permeabilidade Mínima para Sublote

Será calculada mediante aplicação da fórmula abaixo com a finalidade de garantir que a taxa de permeabilidade do empreendimento como um todo atenda ao mínimo estabelecido para o zoneamento.

$$TPS = TP - (AcP / Ar+AV) \times 100$$

Onde:

TPS: Taxa de permeabilidade do sublote
TP: taxa de permeabilidade do zoneamento
AcP: área comum permeável
Ar: área remanescente do lote
AV: área de atingimento viário

Entende-se como área comum permeável, a área resultante do somatório das áreas de uso comum do empreendimento, tais como de convivência, estacionamento de visitantes e vias de acessos, e que sejam permeáveis.

ANEXO III – Dimensionamento de Estacionamentos em Condomínios Empresariais

USO	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM				ARBORIZAÇÃO ESTACIONAMENTO DESCOBERTO
	VAGAS DE AUTOMÓVEIS	VAGAS DE CARGA E DESCARGA	VAGAS DE BICICLETA	VAGAS DE MOTOCICLETAS	
INDUSTRIAL	1 VAGA A CADA 300M² DE ÁREA DE SUBLOTE	FACULTADO	ACRESCENTAR 30% DA QUANTIDADE TOTAL DAS VAGAS DE AUTOMÓVEIS PARA BICICLETÁRIO	ACRESCENTAR 30% DA QUANTIDADE TOTAL DAS VAGAS DE AUTOMÓVEIS PARA MOTOCICLETAS	1 ÁRVORE PARA CADA 4 VAGAS DE AUTOMÓVEIS
COMÉRCIO E SERVIÇO	1 VAGA A CADA 150M² DE ÁREA DE SUBLOTE	FACULTADO	ACRESCENTAR 30% DA QUANTIDADE TOTAL DAS VAGAS DE AUTOMÓVEIS PARA BICICLETÁRIO	ACRESCENTAR 30% DA QUANTIDADE TOTAL DAS VAGAS DE AUTOMÓVEIS PARA MOTOCICLETAS	1 ÁRVORE PARA CADA 4 VAGAS DE AUTOMÓVEIS

ANEXO IV – Glossário de Definições e Termos Técnicos

ABNT: Associação Brasileira de Normas Técnicas. É o órgão responsável pela normatização técnica no país, fornecendo a base necessária ao desenvolvimento tecnológico brasileiro;

ACESSIBILIDADE: possibilidade e condição de alcance, percepção e entendimento para utilização, com segurança e autonomia, de espaços, mobiliários, equipamentos urbanos, edificações, transportes, informação e comunicação, inclusive seus sistemas e tecnologias, bem como outros serviços e instalações abertos ao público, de uso público ou privado de uso coletivo, tanto na zona urbana como na rural, por pessoa com deficiência ou mobilidade reduzida (Lei Nº 13.146/2015);

AFASTAMENTO DAS DIVISAS: distância mínima, medida em metros, entre os limites da edificação e cada uma das divisas laterais e de fundos do lote, diferenciada para BASE e para os demais pavimentos da edificação (TORRE);

ALINHAMENTO PREDIAL: linha fictícia locada ou indicada pelo Município que delimita a divisa frontal do lote (testada) e o logradouro público;

ALTURA DA EDIFICAÇÃO: é a dimensão vertical medida em metros, compreendida entre o nível mediano e o ponto mais alto da edificação, considerando-se áticos, chaminés, dutos, blocos de caixa d'água e casa de máquinas;

ALVARÁ: documento que consubstancia um ato administrativo de licença ou autorização municipal; documento expedido pela Administração Municipal concedendo licença para o funcionamento de atividades ou a execução de serviços e obras;

ANDAR: volume compreendido entre dois pavimentos consecutivos ou entre um pavimento e um plano de cobertura;

ÁREA COMPUTÁVEL: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

ÁREA CONSTRUÍDA: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo;

ÁREAS INAPTAS: são porções do território com alta restrição ao uso e à ocupação, considerando aspectos de fragilidade ambiental, de risco e de segurança;

ÁREAS LIVRES (OU ESPAÇOS LIVRES): subgrupo de áreas verdes urbanas, destinadas a implantação de praças, áreas de recreação e esportivas, monumentos e demais referenciais urbanos e paisagísticos, não podendo ser composta por Área de Preservação Permanente;

ÁREAS MARGINAIS: áreas que alagam além do perímetro de massas d'água durante o período de chuvas;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: área que, embora construída, não é considerada, pela lei, no cálculo do coeficiente de aproveitamento;

ÁREA VERDE URBANA: área com cobertura vegetal nativa de qualquer natureza (primitiva, regenerada ou implantada), composta por aglomerados (maciços florestais) ou por espécimes isoladas, conforme critérios definidos em legislação específica, que tem a função de proporcionar proteção da fauna e flora, a melhoria da qualidade ambiental urbana e paisagística, a proteção dos recursos hídricos, a proteção de bens e manifestações culturais, e recreação e lazer;

ÁREAS ÚMIDAS: pantanais e superfícies terrestres cobertas de forma periódica por águas, cobertas originalmente por florestas ou outras formas de vegetação adaptadas à inundação;

ÁREA ÚTIL DO LOTE OU GLEBA: superfície utilizável do terreno, excluídos os atingimentos, as áreas de preservação permanente e as áreas de compensação ambiental.

ATINGIMENTO: áreas não edificáveis destinadas ao prolongamento e/ou alargamento de vias e diretrizes viárias constantes na Lei que rege o sistema viário metropolitano e na Lei que estabelece as diretrizes e hierarquias do sistema viário municipal, assim como as que são deliberadas pela Comissão do Plano de Mobilidade; as faixas de domínio e de servidão de ferrovias, rodovias, dutovias, linhas de transmissão e similares; as Unidades de Conservação de Proteção Integral; as áreas sob incidência de cotas de alagamento e de recorrência de cheias; as áreas de lote ou gleba atingidas pela Zona de Conservação Ambiental (ZOCA), conforme Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo; e outras áreas de vegetação não passíveis de supressão;

BASE (ou EMBASAMENTO): corresponde aos 2 (dois) primeiros pavimentos (térreo e o primeiro pavimento) de uma edificação, onde a parte da edificação vinculada ou não à TORRE, cuja altura, medida da Referência de Nível (RN) até a laje de seu último piso, não ultrapassa 9,00m (nove metros), ou com até 2 (dois) pavimentos de altura, podendo ser construída sobre parte das divisas laterais e/ou de fundos, respeitado o recuo frontal e os afastamentos das divisas;

CALÇADA: parte da via normalmente segregada e em nível diferente, não destinada à circulação de veículos, reservada ao trânsito de pedestres e, quando possível, à implantação de mobiliário, sinalização, vegetação, placas de sinalização e outros fins;

COTA: indicação ou registro numérico de dimensões e níveis;

DECLIVIDADE: razão numérica entre a diferença da altura entre dois pontos e a distância horizontal entre eles, expressa em porcentagem;

DESMEMBRAMENTO ou SUBDIVISÃO: subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes;

DIRETRIZES VIÁRIAS: são linhas orientativas que têm por objetivo a conexão de dois ou mais pontos da malha urbana, as quais podem ter seu traçado ajustado conforme condições físicas e ambientais;

DOCAS: são os locais destinados ao embarque e desembarque de produtos;

EDIFICAÇÃO: resultado de edificar; obra construída;

ESQUINA: intersecção de duas ruas em ângulo, quando não se constituem uma o prolongamento da outra, e onde os lotes nelas existentes possuem testadas para cada uma destas ruas;

EQUIPAMENTOS URBANOS: equipamentos das redes públicas de saneamento básico, redes de energia, telefonia, de televisão e de dados e os sistemas de distribuição de gás canalizado;

FACHADA: face de um edifício voltada para o logradouro público ou espaço aberto, especialmente a sua face principal;

FAIXA NÃO-EDIFICÁVEL: área do terreno onde não será permitido edificar;

FUNDO DE LOTE: divisa oposta à testada, sendo, nos lotes de esquina, a divisa oposta à testada menor ou, em caso de testadas iguais, a divisa oposta à testada da via de maior hierarquia;

GLEBA: área de terra, com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento do solo para fins urbanos; área de terra que não foi objeto de parcelamento urbano;

GUIA OU MEIO-FIO: borda física instalada ao longo das vias, de acabamento da calçada, constituída por prisma de granito ou concreto, junto à sarjeta (escoamento pluvial), podendo ser rebaixada, em casos de acesso de veículos ou de pedestres;

LICENÇA: é a autorização dada pela autoridade competente para a execução de obra, instalação, localização, de uso e exercício de atividades permitidas em lei;

LOGRADOURO PÚBLICO: área de terra de propriedade pública e de uso público destinada às vias de circulação, às praças e aos espaços livres;

LOTE: terreno oriundo de processo regular de parcelamento do solo, com acesso a logradouro público, servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em lei municipal para a zona a que pertence;

LOTE MÍNIMO: área mínima do lote individual em metros quadrados, quando do parcelamento de uma gleba ou lote; fração mínima pela qual a área total da gleba ou lote podem ser divididos;

MEMORIAL DESCRITIVO: é o documento descrito que acompanha os desenhos de um projeto de urbanização, de arquitetura, de assentamento de máquina, ou de uma instalação, no qual são explicados e justificados: os critérios adotados, as soluções, os detalhes esclarecedores, a interpretação geral dos planos, seu funcionamento ou a operação de dispositivos de uma máquina ou equipamento;

NBR: Norma Técnica Brasileira, estipulada pela ABNT;

PASSEIO: parte da calçada, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de

pedestres;

PISTA DE ROLAMENTO: parte da via pública, destinada à circulação de veículos e caracterizada pela diferença de nível em relação às calçadas, ilhas e canteiros centrais;

PAVIMENTO: plano de piso que divide a edificação no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas em um mesmo nível;

PÉ DIREITO: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento (ambiente);

PERMEÁVEL: que permita a infiltração da água;

PISTA DE ACUMULAÇÃO: é a área situada internamente ao lote, destinada a parada de veículos pelo tempo necessário para o encaminhamento deste ao estacionamento em local apropriado;

QUADRA: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;

REMEMBRAMENTO ou UNIFICAÇÃO: junção de dois ou mais lotes para formarem um único lote;

TESTADA: o mesmo que alinhamento, linha imaginária que delimita a divisa da propriedade com a via pública, podendo ser mais de uma em um mesmo lote em caso de lotes de esquina, ou de rua a rua. Largura do lote voltada para a via pública;

TORRE: corresponde aos pavimentos situados acima da BASE (ou EMBASAMENTO), em uma edificação vertical, geralmente composto por pavimentos semelhantes ou idênticos;

VISTORIA: diligência determinada na forma desta Lei para verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza.