Ofício Externo nº 367/2022

Araucária, 14 de fevereiro de 2022.

Excelentíssimo Senhor
CELSO NICÁCIO DA SILVA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Araucária
Câmara Municipal de Araucária
Araucária/PR

Assunto: Projeto de Lei nº 2.439/2022 – "Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, e dá outras providências."

Senhor 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 2.439/2022, que dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS.

Este Projeto regulamenta e estabelece parâmetros para criação de ZEIS, as quais são parcelas urbanas destinadas à regularização fundiária e à produção de habitação de interesse social, sujeitas a regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, podendo ser de dois tipos:

a) ZEIS Tipo I - Regularização: área ou imóvel urbano de propriedade pública ou privada, ocupada irregularmente por uso predominantemente residencial por população de baixa renda, passível de regularização, parcelamento, uso e ocupação do solo de acordo com parâmetros estabelecidos por plano urbanístico específico de cada área;

b) ZEIS Tipo II - Produção de Habitação de Interesse Social e Loteamentos Sociais: área urbana de propriedade pública ou privada, não ocupada, passível de parcelamento, uso e ocupação por habitação de interesse social, visando o atendimento da função social da propriedade de acordo com parâmetros estabelecidos pela Lei das ZEIS.

O Projeto foi submetido a 7º Audiência Pública da Revisão do Plano Diretor, realizada em 16/12/2021, na modalidade presencial e virtual, com a ampla participação da comunidade na sua formulação e discussão, em conformidade com o inciso XII, do art. 29, da Constituição Federal, arts. 150 e 151, da Constituição do Estado do Paraná, arts. 2º e 40 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10257/2001) e art. 196, do Plano Diretor (Lei Complementar nº 19/2019).

Nessas condições, evidenciadas as razões de interesse público que embasam a propositura, contará ela, por certo, com o aval dessa Colenda Casa de Leis.

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

Processo nº 116686/2021

PROJETO DE LEI Nº 2.439, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2022

Dispõe sobre as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, e dá outras providências.

Seção I - DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

Art. 1º A presente Lei regulamenta o instrumento de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), em atendimento ao disposto nos artigos 88 a 90 da Lei Complementar nº 19/2019, que dispõe sobre o Plano Diretor de Araucária, nos artigos 131 e 132 da Lei Complementar nº 25/2020, que dispõe sobre o Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e na Lei Federal nº 10.257/2001, que trata do Estatuto da Cidade.

Art. 2º As ZEIS são parcelas urbanas destinadas à regularização fundiária e à produção de habitação de interesse social, sujeitas a regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo, podendo ser de 2 (dois) tipos distintos:

I - ZEIS Tipo I - Regularização: área ou imóvel urbano de propriedade pública ou privada, ocupada irregularmente por uso predominantemente residencial por população de baixa renda, passível de regularização, parcelamento, uso e ocupação do solo de acordo com parâmetros estabelecidos por plano urbanístico específico de cada área;

II - ZEIS Tipo II - Produção de Habitação de Interesse Social e Loteamentos Sociais: área urbana de propriedade pública ou privada, não ocupada, passível de parcelamento, uso e ocupação por habitação de interesse social, visando o atendimento da função social da propriedade de acordo com parâmetros estabelecidos por esta Lei.

§ 1.º A definição de parâmetros para ZEIS deverá considerar diretrizes viárias e de desenvolvimento territorial estabelecidas pelo órgão gestor municipal de mobilidade e órgão gestor municipal de planejamento.

§ 2.º Poderão ser incorporados ao limite das ZEIS Tipo I, imóveis com solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado situados em áreas contíguas ou próximas à área ocupada irregularmente, com o objetivo de promover habitação de interesse social destinada exclusivamente ao reassentamento de famílias, preferencialmente da própria ZEIS, que estejam em área de risco, em área não edificante ou sob intervenção urbanística.

§ 3.º Os empreendimentos desenvolvidos nas áreas de que trata o § 2º deste artigo deverão ser aprovados de acordo com os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a classificação aplicável de ZEIS Tipo II mais próxima à área.

§ 4.º Em áreas com declividade acima de 30% (trinta por cento) ou com limitações ambientais, poderão ser estabelecidos quadras, lotes ou sublotes com área superior à máxima, ficando a área útil da quadra limitada às dimensões estabelecidas pela Lei do Parcelamento Municipal e a área útil do lote ou sublote limitada às dimensões estabelecidas no Anexo I desta Lei.

§ 5.º Nas ZEIS Tipo I, os lotes destinados ou ocupados por atividades comunitárias do interesse da comunidade poderão ser regularizados com as dimensões consolidadas.

Art. 3º Para efeitos desta Lei entende-se por:

I - Habitação Unifamiliar: edificação isolada destinada à moradia, com apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote;

II - Habitação Multifamiliar: destinada à moradia coletiva, subdividida em:

a) Condomínio Habitacional Horizontal: corresponde aos conjuntos de unidades habitacionais autônomas dispostas em série, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, que determinam o surgimento de matrículas individualizadas, vinculadas à matrícula original do imóvel, com ou sem áreas internas comuns;

b) Condomínio Habitacional Vertical: edificações que comportam 02 (duas) ou mais unidades residenciais autônomas, dispostas verticalmente, com áreas de acesso e de circulação interna comuns, instaladas em uma ou mais torres, dentro de um único imóvel;

III - Habitação de Interesse Social (HIS): aquela com condições adequadas de habitabilidade, destinada à população de baixa renda, que atenda aos padrões técnicos definidos pelo Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS e aos requisitos estabelecidos na Política Nacional de Habitação;

IV - Loteamento Social: subdivisão da gleba em lotes destinados a edificação para população de baixa renda, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

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

I - terrenos alagadiços e sujeitos a 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, ou seja, da infraestrutura urbana, 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, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes.

Parágrafo único. As áreas previstas nos incisos V, VI, VII e VIII, deste artigo poderão constituir parte da ZEIS, desde que não sejam consideradas como área útil do lote.

Art. 5º Integram esta Lei os seguintes anexos:

I - ANEXO I – Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo;

II - ANEXO II – Parâmetros de uso do solo em ZEIS Tipo I e II;

III - ANEXO III – Quadro de Áreas Mínimas por Compartimentos das unidades habitacionais unifamiliares para ZEIS Tipo II;

IV - ANEXO IV – Quadro de Vagas de Estacionamentos em ZEIS Tipo II;

V - ANEXO V - Glossário de Definições e Termos Técnicos.

Seção II - DAS ZEIS TIPO I

Art. 6º A criação das ZEIS Tipo I tem por objetivo:

I - regularizar jurídica e urbanisticamente áreas já ocupadas por população de baixa renda familiar, que exijam tratamento específico na definição de parâmetros de uso e ocupação do solo, outorgando títulos de propriedade às famílias ocupantes de áreas públicas ou orientando famílias ocupantes de áreas particulares na aquisição dessas terras;

II - fixar a população residente nas ZEIS Tipo I, criando mecanismos que impeçam processos de expulsão indireta decorrentes da valorização jurídica e urbanística;

III - corrigir situações de risco decorrentes da ocupação de áreas impróprias à construção, com o reassentamento e/ou execução de obras necessárias;

IV - garantir a qualidade de vida e equidade social entre as ocupações urbanas;

V - melhorar as condições de habitabilidade, através da universalização ao acesso a equipamentos urbanos e comunitários.

Art. 7º A ZEIS Tipo I poderá promover a regularização fundiária mediante a aplicação de parâmetros de uso, ocupação e parcelamento do solo, próprios e específicos, distintos daqueles mencionados na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, Lei do Parcelamento do Solo Urbano e demais leis urbanísticas vigentes, desde que atendidas as normas da legislação ambiental pertinente e aprovados pelos órgãos competentes.

Art. 8º Poderão solicitar a criação de ZEIS Tipo I:

I - a União, o Estado do Paraná e o Município de Araucária, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta;

II - os proprietários de imóveis ou de terrenos, loteadores ou incorporadores;

III - os seus beneficiários, individual ou coletivamente, diretamente ou por meio de cooperativas habitacionais, associações de moradores, fundações, organizações sociais, organizações da sociedade civil de interesse público ou outras associações civis que tenham por finalidade atividades nas áreas de desenvolvimento urbano ou regularização fundiária urbana;

IV - a Defensoria Pública, em nome dos beneficiários hipossuficientes; e

V - o Ministério Público.

Art. 9º A solicitação de criação de ZEIS Tipo I deverá indicar por meio de documentos e estudos:

I - a área em que se pretende criar ZEIS e sua localização;

II - certidão de propriedade atualizada emitida com no máximo 90 (noventa) dias;

III - estudo preliminar e análise das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental da área e seu entorno.

Parágrafo único. Outros documentos ou informações poderão ser solicitados para maiores esclarecimentos no caso de condições específicas documentais ou físicas da área.

Art. 10. As ZEIS Tipo I serão criadas através de Decreto Municipal, sendo condicionada sua criação a parecer favorável do órgão gestor municipal de urbanismo e do órgão gestor municipal de planejamento, e aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), após análise dos documentos e estudos mencionados no art. 9° desta Lei.

Art. 11. Os proprietários dos imóveis onde tenha sido decretada ZEIS Tipo I serão notificados:

I - pessoalmente, mediante entrega de cópia da Notificação Preliminar; ou

II - por via postal, mediante Aviso de Recebimento (AR); ou

III - por publicação em Diário Oficial do Município.

Art. 12. Após a criação da ZEIS Tipo I, para sua implantação é necessária a elaboração de Plano Urbanístico específico para intervenção em cada área.

§ 1.º O Plano Urbanístico será aprovado pelo órgão gestor municipal de urbanismo, podendo ser consultados os demais órgãos competentes.

§ 2.º O processo de elaboração do Plano Urbanístico deverá ser participativo, de acordo com o estabelecido no Título IV - Da Gestão do Sistema Municipal de Planejamento Urbano, do Plano Diretor, e o Plano Urbanístico deverá ser apresentado pelo requerente:

I - ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), para ZEIS Tipo I com até 50 (cinquenta) unidades habitacionais;

II - em audiência pública para ZEIS Tipo I a partir de 51 (cinquenta e uma) unidades habitacionais.

§ 3.º A audiência pública deverá ser organizada e realizada pelo requerente, garantindo:

I - participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - realização em horários adequados;

III - publicidade do evento com ampla divulgação prévia das datas, horários e locais, por meio da imprensa e internet; e

IV - publicidade em tempo hábil dos documentos e informações produzidos a qualquer interessado, por meio do portal oficial da Prefeitura Municipal de Araucária.

§ 4.º Caberá ao órgão gestor municipal de urbanismo o acompanhamento das ações relativas à realização da audiência pública.

Art. 13. A implantação de ZEIS Tipo I nas zonas que não estão previstas no art. 132 da Lei Complementar n° 25/2020 somente será permitida para ocupações identificadas até a data de publicação da presente Lei.

Parágrafo único. Excetuam-se da aplicação do *caput* deste artigo as ZEIS Tipo I na ZR 1, cujo prazo de implantação deverá atender ao disposto no art. 31 da Lei Complementar nº 25/2020.

Seção III - Do Plano Urbanístico

Art. 14. O Plano Urbanístico para ZEIS Tipo I deverá conter o diagnóstico da ZEIS com no mínimo:

I - cadastro dos beneficiários, identificando-os e indicando renda, demonstrativos da posse e período em que exerce a posse do imóvel;

II - análise físico-ambiental da área, contendo:

a) Parecer geológico geotécnico;

b) mapa de caracterização ambiental, de acordo com orientações do órgão municipal de meio ambiente, e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável técnico;

c) levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento e respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) do responsável técnico;

III - levantamento de equipamentos urbanos existentes na área e no entorno imediato;

IV - levantamento de equipamentos comunitários existentes na região;

V - estudo das desconformidades e da situação jurídica, urbanística e ambiental.

Art. 15. O Plano Urbanístico poderá promover a regularização fundiária mediante a adequação das diretrizes viárias estabelecidas na Lei de Diretrizes e Hierarquia do Sistema Viário Municipal, a partir das definições desta Lei e do órgão gestor municipal de mobilidade, consultado o órgão gestor do sistema viário metropolitano, quando couber.

Art. 16. Para os casos de famílias em habitações em situação de risco, deverá ser previsto o reassentamento em áreas próximas à comunidade, preferencialmente perto do convívio do grupo de origem, de acordo com o art. 2º, §2º.

Art. 17. Excetuam-se da aplicação do disposto no Art. 14 as áreas de ZEIS Tipo I que possuam até 50 (cinquenta) unidades habitacionais, cujo Plano Urbanístico será simplificado, de acordo com modelo e conteúdo a ser regulamentado por Decreto.

Seção IV - Do Projeto de Regularização Fundiária

Art. 18. O projeto de regularização fundiária para ZEIS Tipo I deverá conter, no mínimo:

I - projeto urbanístico, atendendo ao Art. 19 desta Lei;

II - memoriais descritivos;

III - proposta de soluções para questões ambientais, urbanísticas e de reassentamento dos ocupantes, quando for o caso;

IV - estudo técnico para situação de risco, quando for o caso;

V - estudo técnico ambiental, quando for o caso;

VI - cronograma físico de serviços e implantação de obras de infraestrutura essencial, compensações urbanísticas, ambientais e outras, quando houver, definidas por ocasião da aprovação do projeto de regularização fundiária; e

VII - termo de compromisso a ser assinado pelos responsáveis, públicos ou privados, pelo cumprimento do cronograma físico definido no inciso VI deste artigo.

Art. 19. O projeto urbanístico deverá conter, no mínimo, indicação:

I - das áreas ocupadas, do sistema viário e das unidades imobiliárias, existentes ou projetadas;

II - das unidades imobiliárias a serem regularizadas, suas características, área, confrontações, localização, nome do logradouro e número de sua designação cadastral, se houver;

III - quando for o caso, das quadras e suas subdivisões em lotes ou as frações ideais vinculadas à unidade regularizada;

IV - dos logradouros, espaços livres, áreas destinadas a equipamentos comunitários e equipamentos urbanos, quando houver;

V - das medidas de adequação para correção das desconformidades, quando necessárias;

VI - das medidas de adequação da mobilidade, acessibilidade, infraestrutura e retirada de edificações, quando necessárias;

VII - das obras de infraestrutura essencial, quando necessárias;

VIII - de outros requisitos que sejam solicitados pelo Município.

Art. 20. Para fins desta Lei, entende-se por infraestruturas essenciais aquelas estabelecidas:

I - na Seção II - Da Infraestrutura Mínima do Loteamento, do Capítulo II, da Lei do Parcelamento do Solo Urbano Municipal, quando se tratar de loteamento; e

II - na Seção II - Das Habitações Multifamiliares, do Capítulo IX, do Código de Obras e Edificações Municipal (COE), quando se tratar de condomínios habitacionais.

III - outros equipamentos a serem definidos pelo Município em função das necessidades locais e características regionais.

Art. 21. Compete ao proprietário ou empreendedor solicitar a concessão de Alvará de Loteamento ou Alvará de Construção ou Alvará de Regularização, através de processo administrativo em meio físico e/ou digital, ao órgão gestor municipal de urbanismo.

Parágrafo único. A análise do processo e a concessão de alvará de que trata o *caput* deste artigo observará a Lei do Parcelamento do Solo Urbano Municipal, Código de Obras e Edificações Municipal, esta Lei e demais legislações pertinentes.

Seção V - Das Áreas de Domínio Público

Art. 22. As áreas a serem parceladas e/ou ocupadas por condomínios habitacionais com a finalidade de regularização fundiária poderão ser dispensadas da obrigatoriedade de doação de áreas institucionais e/ou áreas livres ou ter o percentual de doação flexibilizado.

Parágrafo único. A dispensa de doação de área institucional e/ou área livre ou flexibilização do percentual de doação de área institucional e/ou área livre deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), mediante parecer do órgão gestor municipal de planejamento.

Seção VI - Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 23. Para cada ZEIS Tipo I poderão ser definidos parâmetros urbanísticos específicos, que deverão preservar as características locais do assentamento e as edificações existentes, no que couber.

I - Os parâmetros de usos permitidos na ZEIS Tipo I estão definidos no Anexo II desta Lei, sendo proibidos os demais.

II - Os parâmetros de ocupação definidos no Plano Urbanístico deverão ser submetidos e aprovados pelo Comitê Municipal de Urbanismo (CMU).

Parágrafo único. Para novas edificações em ZEIS Tipo I, serão adotados os parâmetros de ocupação estabelecidos para a classificação aplicável de ZEIS Tipo II mais próxima à área.

Art. 24. Para aprovação de projeto de reforma e ampliação em ZEIS Tipo I, serão considerados os seguintes parâmetros de ocupação:

I - Coeficiente de Aproveitamento Básico (CA Básico): 1,5 (um inteiro e cinco décimos);

II - Altura Máxima: 2 (dois) pavimentos.

Art. 25. As vagas de garagem não são obrigatórias nas ZEIS Tipo I.

Art. 26. Para fins de parcelamento do solo, o proprietário ou empreendedor deverá solicitar ao órgão gestor de mobilidade as diretrizes viárias municipais para a área.

Art. 27. Para fins de parcelamento, desmembramento ou remembramento em ZEIS Tipo I, deverão ser observados os parâmetros urbanísticos estabelecidos para a classificação aplicável de ZEIS Tipo II mais próxima à área.

Art. 28. O sistema viário na ZEIS Tipo I terá classificação hierárquica de acordo com a Lei Complementar nº 20/2020, devendo, caso não atenda às larguras de caixas dispostas na mencionada Lei, atender aos seguintes parâmetros mínimos:

I - vias de pedestres: caixa com largura mínima de 3,00m (três metros) e comprimento máximo de 60,00m (sessenta metros), com circulação exclusiva de pedestres e garantia de acesso de veículos de socorro e de moradores;

II - vias locais:

a) com sentido duplo: caixa com largura mínima de 9,00m (nove metros), sendo no mínimo 6,00m (seis metros) de largura da pista de rolamento e no mínimo 2,00m (dois metros) de largura de calçada para um lado, incluindo a largura de 0,80m (oitenta centímetros) destinada à faixa de serviço, e no mínimo 1,00m (um metro) de largura de calçada para outro lado;

b) com sentido único: caixa com largura mínima de 7,00m (sete metros), sendo no mínimo 4,00m (quatro metros) de largura da pista de rolamento e no mínimo 2,00m (dois metros) de largura de calçada para um lado, incluindo a largura de 0,80cm (oitenta centímetros) destinada à faixa de serviço, e no mínimo 1,00m (um metro) de largura de calçada para outro lado;

III - vias coletoras 1 e 2: caixa com largura mínima de 11,00m (onze metros), sendo no mínimo 7,00m (sete metros) de largura da pista de rolamento, com duas faixas de rolamento de no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros), e no mínimo 2,00m (dois metros) de largura de calçada para cada lado, incluindo a largura de 0,80m (oitenta centímetros) destinada à faixa de serviço em um dos lados;

IV - vias arteriais: caixa com largura mínima de 16,00m (dezesseis metros), sendo no mínimo 9,00m (nove metros) de largura da pista de rolamento, com duas faixas de rolamento de no mínimo 3,50m (três metros e cinquenta centímetros) e uma faixa de estacionamento de no mínimo 2,00m (dois metros), e no mínimo 2,00m (dois metros) de largura de calçada para cada lado, incluindo a largura de 0,80m (oitenta centímetros) destinada à faixa de serviço em cada lado.

§ 1.º As vias poderão sofrer adequações pontuais nas larguras das calçadas, desde que respeitadas as características de sua classificação e a fluidez no tráfego, mediante apresentação de desenho urbano em escala compatível e parecer favorável da Comissão do Plano de Mobilidade.

§ 2.º O sistema viário na ZEIS Tipo I deverá prolongar, sempre que possível, as vias existentes no entorno, sendo obrigatório bolsão de retorno para as vias sem continuidade que excedam 45,00m (quarenta e cinco metros) de comprimento.

Seção VII - DAS ZEIS TIPO II

Art. 29. A criação das ZEIS Tipo II tem por objetivo:

I - induzir a ocupação de vazios urbanos através de parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, de modo a ampliar a oferta de moradias e/ou lotes para população de baixa renda familiar;

II - estimular o investimento em empreendimentos habitacionais de interesse social;

III - estabelecer condições de habitabilidade, através de investimentos em equipamentos urbanos e comunitários;

IV - garantir a qualidade de vida e a equidade social entre as ocupações urbanas;

V - permitir a inclusão urbana de parcelas da população que se encontram à margem do mercado legal de terras.

Art. 30. Poderão solicitar a criação de ZEIS Tipo II, a União, o Estado do Paraná e o Município de Araucária, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta.

Art. 31. A solicitação de criação de ZEIS Tipo II ocorrerá por meio de apresentação e aprovação de Plano Urbanístico, que deverá indicar por meio de documentos e estudos:

I - a área em que se pretende criar ZEIS e sua localização;

II - certidão de propriedade atualizada emitida com no máximo 90 (noventa) dias;

III - finalidade da ZEIS;

IV - análise urbanística da área e seu entorno.

§ 1.º Outros documentos ou informações poderão ser solicitados para maiores esclarecimentos no caso de condições específicas documentais ou físicas da área.

§ 2.º O processo de elaboração do Plano Urbanístico deverá ser participativo, de acordo com o estabelecido no Título IV - Da Gestão do Sistema Municipal de Planejamento Urbano, do Plano Diretor, e o Plano Urbanístico deverá ser apresentado pelo requerente em audiência pública.

I - ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), para ZEIS Tipo II com até 50 (cinquenta) unidades habitacionais;

II - em audiência pública para ZEIS Tipo II a partir de 51 (cinquenta e uma) unidades habitacionais.

§ 3.º A audiência pública deverá ser organizada e realizada pelo requerente, garantindo:

I - participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II - realização em horários adequados;

III - publicidade do evento com ampla divulgação prévia das datas, horários e locais, por meio da imprensa e internet; e

IV - publicidade em tempo hábil dos documentos e informações produzidos a qualquer interessado, por meio do portal oficial da Prefeitura Municipal de Araucária.

§ 4.º Caberá ao órgão gestor municipal de urbanismo o acompanhamento das ações relativas à realização da audiência pública.

§ 5.º Para as áreas de ZEIS Tipo II que possuam até 50 (cinquenta) unidades habitacionais, o Plano Urbanístico será simplificado, de acordo com modelo e conteúdo a ser regulamentado por Decreto.

Art. 32. As ZEIS Tipo II serão criadas através de Decreto Municipal, sendo condicionada sua criação a parecer favorável do órgão gestor municipal de urbanismo e do órgão gestor municipal de planejamento, e aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), após análise dos documentos e estudos mencionados no art. 31 desta Lei.

Art. 33. As ZEIS Tipo II poderão ser instituídas nas seguintes zonas:

I - Zona Central (ZC);

II - Zona Mista do Capela Velha (ZMCV);

III - Zona Mista do Campina da Barra (ZMCB);

IV - Zona de Consolidação Central (ZCC);

V - Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN);

VI - Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO);

VII - Zona Residencial 2 (ZR 2);

VIII - Zona Residencial 3 (ZR 3).

Parágrafo único. Não poderão ser instituídas ZEIS tipo II nas áreas urbanas isoladas.

Art. 34. Conforme a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo, os Eixos e Setores são preponderantes em relação às Zonas, ou seja, os parâmetros de uso e de ocupação dos Eixos e Setores se sobrepõem aos das Zonas, não sendo permitida a instituição de ZEIS Tipo II nestas áreas.

Art. 35. Nas ZEIS Tipo II elencadas no Capitulo IV da presente Lei, o proprietário de área ou o empreendedor que tenha interesse em implantar empreendimento habitacional de interesse social deverá destinar, no mínimo:

I - 30% (trinta por cento) dos lotes ou unidades habitacionais para utilização dos cadastros do órgão gestor municipal de habitação;

II - 2% (dois por cento) das unidades habitacionais, em empreendimentos que possuam a partir de 50 (cinquenta) unidades habitacionais para doação ao FMHIS - Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social ou outro que venha a substituí-lo.

§ 1.º A utilização dos cadastros do órgão gestor municipal de habitação poderá ser dispensada caso não haja interesse ou demanda, mediante justificativa do órgão gestor municipal de habitação.

§ 2.º A critério do órgão gestor municipal de habitação, os empreendimentos habitacionais públicos de interesse social poderão ser dispensados do cumprimento deste artigo.

Art. 36. Os projetos de loteamento e/ou de condomínio habitacional edilício para ZEIS Tipo II deverão atender ao disposto nas seções I à III, deste Capítulo.

Art. 37. Nos projetos de uso habitacional as unidades deverão ter, no mínimo, quarto, sala, cozinha e banheiro e poderão ter dois compartimentos conjugados, desde que o compartimento resultante tenha, no mínimo, a soma das dimensões mínima exigidas para cada um deles, de acordo com os requisitos contidos no Anexo III desta Lei.

Seção I - Dos Lotes e Sublotes

Art. 38. Para a implantação de Loteamentos Sociais na forma do instrumento ZEIS Tipo II, o projeto de parcelamento deverá observar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano Municipal e demais legislações pertinentes.

Parágrafo único. Os projetos de parcelamento em ZEIS Tipo II deverão adotar os parâmetros definidos no Anexo I desta Lei.

Art. 39. Para a implantação de condomínios habitacionais edilícios na forma do instrumento ZEIS Tipo II, o projeto deverá observar o Código de Obras e Edificações Municipal (COE) e demais legislações pertinentes.

Art. 40. Para projetos de condomínios habitacionais edilícios em ZEIS Tipo II, poderão ser adotados os parâmetros definidos no Anexo I desta Lei, devendo ser aplicadas as fórmulas para Dimensionamento de Parâmetros de Ocupação em Sublotes, constantes no Anexo IX do Código de Obras e Edificações Municipal.

Art. 41. Os sublotes nos condomínios habitacionais horizontais deverão possuir:

I - área mínima de sublote de 100,00m² (cem metros quadrados);

II - testada mínima de sublote de 5,00m (cinco metros); e

III - testada mínima da edificação de 3,50m (três metros e cinquenta centímetros).

Seção II - Das Áreas de Domínio Público

Art. 42. Para a implantação de loteamento, deverá ser doada ao Município de Araucária área destinada ao sistema de circulação de veículos e pedestres, à implantação de equipamentos comunitários e áreas livres, conforme estabelecido na Seção III – Das Áreas de Domínio Público, do Capítulo II, da Lei Complementar nº 22/2020.

Art. 43. Para a implantação de condomínio habitacional, deverá ser doada ao Município de Araucária área para fins institucionais, conforme estabelecido nos artigos 251 ao 253 da Lei Complementar nº 26/2020.

Art. 44. A obrigatoriedade de doação de área institucional em áreas a serem parceladas e/ou ocupadas por condomínios habitacionais poderá ser dispensada ou ter o percentual de doação flexibilizado.

Parágrafo único. A dispensa de doação de área institucional ou flexibilização do percentual de doação de área institucional deverá ser aprovada pelo

Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), mediante parecer do órgão gestor municipal de planejamento.

Art. 45. A obrigatoriedade de doação de área livre em áreas a serem parceladas poderá ser dispensada ou ter o percentual de doação flexibilizado.

Parágrafo único. A dispensa de doação de área livre ou flexibilização do percentual de doação de área livre deverá ser aprovada pelo Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), mediante parecer do órgão gestor municipal de planejamento.

Art. 46. Não será permitida a implantação de condomínios habitacionais de lotes em ZEIS.

Seção III - Dos Parâmetros Urbanísticos

Art. 47. Os parâmetros de ocupação do solo estabelecidos para as ZEIS Tipo II estão definidos no Anexo I desta Lei.

Art. 48. Os parâmetros de usos estabelecidos para as ZEIS Tipo II estão definidos no Anexo II desta Lei, sendo proibidos os demais.

Art. 49. É obrigatória a reserva de espaços destinados a estacionamento ou garagem de veículos, vinculados às atividades das edificações, com área e respectivo número de vagas calculadas de acordo com o tipo de ocupação do imóvel, conforme o disposto no Anexo IV desta Lei, para uso habitacional, e de acordo com o Anexo VII do Código de Obras e Edificações Municipal para os demais usos.

§ 1.º As vagas de estacionamento internas à edificação deverão estar em ambiente isolado por parede dos demais usos e compartimentos.

§ 2.º Em edificações comerciais é obrigatória a reserva de vagas para funcionários e clientes, de acordo com o Anexo VII do Código de Obras e Edificações Municipal, e em hipótese alguma pode ser fechado para uso exclusivamente privativo.

§ 3.º As vagas de garagem deverão ter acesso livre à área de circulação, salvo quando as vagas pertencerem ao mesmo proprietário.

§ 4.º Para atividades de comércio, serviços e indústrias que necessitem da utilização de veículos de médio e/ou grande porte, deverá ser prevista área de estacionamento e manobra dentro do imóvel, que deve ser analisada pelo órgão gestor municipal de urbanismo, ficando terminantemente proibida a permanência destes veículos nas vias públicas.

§ 5.º O recuo frontal obrigatório poderá ser utilizado como estacionamento desde que a guia rebaixada atenda ao disposto no Art. 204 da Lei Complementar nº 26/2020, Código de Obras e Edificações Municipal.

Art. 50. O sistema viário na ZEIS Tipo II deverá atender aos seguintes parâmetros mínimos:

I - vias locais localizadas na ZEIS Tipo II de Média Densidade: caixa com largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo no mínimo 7,00m (sete metros) de largura da pista de rolamento e no mínimo 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) de largura de calçada para cada lado, incluindo a largura de 1,00m (um metro) destinada à faixa de serviço de cada lado;

II - vias coletoras 1 e 2, e vias arteriais localizadas na ZEIS Tipo II de Média Densidade: atender à Lei de Diretrizes e Hierarquia do Sistema Viário Municipal;

III - vias localizadas na ZEIS Tipo II de Alta Densidade: atender à Lei de Diretrizes e Hierarquia do Sistema Viário Municipal.

§ 1.º O sistema viário na ZEIS deverá prolongar, sempre que possível, as vias existentes no entorno.

§ 2.º Para efeitos do § 1º, considera-se interrompida uma via quando não há previsão de prolongamento ou conexão da mesma com a malha viária existente ou projetada.

§ 3.º As vias que forem interrompidas deverão possuir extensão máxima de 125m (cento e vinte e cinco metros) e bolsão de retorno conforme Lei de Diretrizes e Hierarquia do Sistema Viário.

§ 4.º As vias locais que se enquadrem ao disposto no inciso I e § 1º deste artigo, configurando o prolongamento de vias locais existentes, deverão manter a largura da caixa das vias existentes.

Art. 51. O proprietário ou empreendedor poderá requerer ao órgão gestor municipal de urbanismo a concessão de aumento no potencial construtivo, mediante a aplicação dos instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e/ou Transferência do Direito de Construir (TDC).

Parágrafo único. Os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento para os lotes que receberão o incentivo de que trata o *caput* deste artigo, de acordo com as áreas onde se situarem, são os estabelecidos no Anexo I.

Art. 52. A aplicação dos instrumentos de que trata o art. 51 deverá atender o estabelecido no Anexo I desta Lei, assim como nas leis específicas de cada um dos instrumentos.

Art. 53. No caso de o requerente não usufruir dos incentivos concedidos por meio dos instrumentos urbanísticos, não haverá devolução da contrapartida paga ao Município.

Art. 54. Os recursos provenientes da contrapartida da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) provenientes de ZEIS serão depositados no FMDU - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou outro que venha a substituí-lo.

§ 1.º Os recursos de que trata o *caput* deste artigo serão aplicados no entorno do empreendimento ou, no caso de loteamento, no próprio empreendimento, quando couber, para as seguintes finalidades:

I - melhoria dos equipamentos urbanos e comunitários;

II - criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;

III - criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;

IV - proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

§ 2.º Não havendo necessidade de realização das obras indicadas no §1º ou havendo remanescente de recurso após execução da obra, o valor deverá ser destinado à regularização fundiária em ZEIS Tipo I, em áreas de propriedade pública, conforme indicação do órgão gestor municipal de habitação.

Seção IV - DA VIGÊNCIA DA ZEIS

Art. 55. Ficam revogadas as Áreas de Interesse Social (AIS) instituídas pelo Decreto Municipal nº 23.962/2010, sob matrícula nº 28.930, nº 28.931, nº 30.069 e nº 39.178, do Cartório de Registro de Imóveis de Araucária.

Art. 56. As AIS instituídas pelo Decreto Municipal nº 23.962/2010 sob matrícula nº 31.553, pelo Decreto Municipal nº 24.038/2010 sob matrícula nº 31.629 (parte correspondente à Matrícula sob nº 52.740) e pelo Decreto Municipal nº 23.850/2010 sob matrícula nº 12.442 ficam declaradas ZEIS - Tipo I, a partir da publicação desta Lei, devendo atender ao disposto nesta Lei.

Art. 57. As AIS instituídas pelo Decreto Municipal nº 23.962/2010 sob matrícula nº 31.871, nº 33.799, pelo Decreto Municipal nº 24.038/2010 sob matrícula nº 31.629 (parte correspondente ao Loteamento Jardim dos Pássaros) ficam declaradas ZEIS - Tipo II, a partir da publicação desta Lei, devendo atender ao disposto nesta Lei.

§ 1.º Para as matrículas nº 31.871 e nº 31.629, serão declaradas ZEIS apenas a parte correspondente ao Loteamento Jardim dos Pássaros e ao Loteamento Marvi.

§ 2.º A vigência da AIS das matrículas de que trata o *caput* deste artigo será mantida até a aprovação dos respectivos projetos de loteamento.

Art. 58. Ficam revogadas as ZEIS instituídas pelo Decreto Municipal nº 25.896/2012 sob matrículas nº 28.961 e nº 28.964, pelo Decreto Municipal nº 32.134/2018 sob matrículas nº 32.317, nº 32.318, nº 32.319, nº 32.320, nº 32.321, nº 32.322, nº 32.323, nº 32.324, nº 32.325, nº 32.326, nº 32.327, nº 32.328, nº 32.329, nº 32.330, nº 32.331, nº 40.533 e nº 40.534, pelo Decreto Municipal nº 28.477/2015 sob matrícula nº 6.045 e pelo Decreto Municipal nº 28.493/2015 sob matrícula nº 27.176 do Cartório de Registro de Imóveis de Araucária.

Art. 59. As ZEIS instituídas pelo Decreto Municipal nº 29.361/2016 sob matrículas nº 21.492 e nº 21.493, pelo Decreto Municipal nº 28.493/2015 sob matrícula nº 33.650 ficam declaradas ZEIS - Tipo I, a partir da publicação desta Lei, devendo atender ao disposto nesta Lei.

Art. 60. ZEIS instituídas pelo Decreto Municipal nº 33.807/2019 sob matrícula nº 30.069, Decreto Municipal nº 35.394/2020 sob matrícula nº 44.637 e pelo Decreto Municipal nº 35.951/2021 sob matrícula nº 32.052 ficam declaradas ZEIS - Tipo II, a partir da publicação desta Lei, devendo atender ao disposto nesta Lei.

Parágrafo único. A vigência da ZEIS das matrículas de que trata o *caput* deste artigo será mantida até a aprovação dos respectivos projetos de loteamento.

Art. 61. Todas as ZEIS estarão vigentes pelo prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da publicação do decreto que as instituiu.

§ 1.º O prazo de que trata o *caput* do artigo poderá ser prorrogado por igual período mediante solicitação e justificativa do interessado através de processo administrativo específico para este fim protocolado, dentro do prazo de vigência da ZEIS.

§ 2.º O provimento do pedido de prorrogação mencionado no §1º dependerá de parecer favorável do órgão gestor municipal de urbanismo e do órgão

gestor municipal de planejamento e posterior aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD).

§ 3.º Considerar-se-ão revogados os decretos de criação de ZEIS nas quais nenhum processo de aprovação de projeto não tenha sido protocolado dentro prazo estabelecido no *caput* do artigo, passando a vigorar o zoneamento estabelecido pela Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo Municipal.

§ 4.º Os processos de aprovação de empreendimentos em ZEIS serão arquivados após 180 (cento e oitenta) dias sem tramitação por parte do requerente.

§ 5.º Excetuam-se do prazo definido no §4º, os processos que estejam comprovadamente aguardando documento, licença ou deliberação de órgãos municipais, estaduais ou federais competentes.

Art. 62. As ZEIS instituídas pelos artigos 55, 56, 58 e 59 estarão vigentes pelo prazo de 10 (dez) anos contados a partir da publicação desta Lei.

Parágrafo único. O prazo estabelecido no *caput* deste artigo poderá ser prorrogado por períodos adicionais de 5 (cinco) anos, observando-se o disposto no §2º do Art. 61 desta Lei.

Seção V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 63. As edificações de uso misto serão permitidas na ZEIS.

Parágrafo único. Para efeito da presente Lei, as edificações de uso misto são aquelas que envolvem simultaneamente, em um mesmo empreendimento ou lote, mais de um uso e/ou atividade, desde que ambos sejam adequados ou condicionados com provimento pelo CMU para a ZEIS, conforme disposto no Anexo II desta Lei.

Art. 64. Consideram-se proibidos os usos não especificados no Anexo II desta Lei.

Art. 65. Para a aprovação de empreendimentos em ZEIS, esta deverá ser averbada na matrícula do imóvel para o qual tenha sido instituída, assim como nas matrículas de imóveis decorrentes da matrícula originária.

Parágrafo único. A averbação deverá conter o tipo de ZEIS e o número do Decreto que instituiu a ZEIS.

Art. 66. Os remembramentos e desmembramentos de áreas, onde tenham sido instituídas ZEIS, somente serão permitidos mediante autorização do órgão gestor de habitação.

Art. 67. Nas áreas objeto de programas de regularização fundiária, poderá ser instituída ZEIS, mediante parecer favorável dos órgãos gestores de planejamento e urbanismo, e aprovação pelo CMPD.

Parágrafo único. A instituição de ZEIS de que trata o *caput* deste artigo visa a definição de parâmetros de uso e ocupação do solo para aprovação de projetos de regularização e/ou ampliação de edificação.

Art. 68. Na REURB de parcelamentos do solo ou outro programa de regularização fundiária, as edificações já existentes nos lotes poderão ser regularizadas em momento posterior, de forma coletiva ou individual, conforme Lei de Regularização de Edificações.

Art. 69. As regularizações fundiárias que não sejam de interesse social não poderão ser enquadradas como ZEIS.

Art. 70. As ZEIS propostas pela União, o Estado do Paraná e o Município de Araucária, diretamente ou por meio de entidades da administração pública indireta, que se enquadrem na obrigatoriedade de elaboração de EIV, conforme definido na Lei de Estudo de Impacto de Vizinhança, poderão ser dispensadas da apresentação do estudo a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD).

Art. 71. Caso o empreendedor intencione buscar investimentos junto a um agente financiador estadual e/ou federal ou utilizar-se de programas habitacionais, quando o empreendimento estiver inserido em ZEIS, além da legislação urbanística vigente, o mesmo, antes de executar projeto de habitação de interesse social, deverá considerar legislação, normativas, requisitos e parâmetros específicos da linha de financiamento de interesse.

Art. 72. Todos os empreendimentos de habitação de interesse social deverão estar de acordo com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, a Política Municipal de Habitação, o Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, o Plano Diretor Municipal, a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência), o Estatuto do Idoso e demais legislações pertinentes.

Art. 73. O Termo de Referência para elaboração do Plano Urbanístico será regulamentado por Decreto.

Art. 74. Os casos omissos nesta Lei deverão ser encaminhados e deliberados pelo Conselho Municipal do Pano Diretor (CMPD).

Art. 75. Fica o Chefe do Poder Executivo, autorizado a expedir regulamentação necessária ao fiel cumprimento da presente Lei, através de Decreto.

Art. 76. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Araucária, 14 de fevereiro de 2022.

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
Prefeito de Araucária

Processo nº 116686/2021

ANEXO I - Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo

CLASSIFICAÇÃO DA ZEIS (ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL)		PARAMETROS DE OCUPAÇÃO													NOME DAS ZONAS ÀS QUAIS CORRESPONDEM (F)
		DIMENSÕES DO LOTE			COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)		TAXA DE OCUPAÇÃO (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL MÍN. (m)			AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m)		
SIGLA	NOME	ÁREA MÍN. (m²)	TESTADA (m) MÍN.	TESTADA (m) MÁX.			BASE	TORRE			BASE (B) (E)	TORRE	FACHADA ATIVA	BASE	TORRE	
ZEIS TIPO II - AD1	ZEIS TIPO II - ALTA DENSIDADE 1	360	12	120	MÍNIMO	0,3	70%	60%	20%	7	5,00 (C) (D)	5,00(C)	SIM	0m ou > 1m (Sem abertura) 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)	Zona de Consolidação Central (ZCC)
					BÁSICO	3,5										
					MÁXIMO	4,5	65%	55%	25%	10						
ZEIS TIPO II - AD2	ZEIS TIPO II - ALTA DENSIDADE 2	360	12	120	MÍNIMO	0,5	70%	60%	20%	7	5,00 (C) (D)	5,00(C)	SIM	0m ou > 1m (Sem abertura) 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)	Zona Central (ZC)
					BÁSICO	4,0										
ZEIS TIPO II - AD3	ZEIS TIPO II - ALTA DENSIDADE 3	360	12	120	MÍNIMO	0,3	65%	55%	25%	4	5 (C) (D)	5,00(C)	SIM	0m ou > 1m (Sem abertura) 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)	Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO) / Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN)
					BÁSICO	3,0										
					MÁXIMO	4,0	60%	50%	30%	7						
ZEIS TIPO II - AD4	ZEIS TIPO II - ALTA DENSIDADE 4	360	12	120	BÁSICO	2,5	65%		20%	4	5,00	5,00	NÃO	0m ou > 1m (Sem abertura) 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)	Zona Residencial 3 (ZR3)
					MÁXIMO	3,0	60%	50%	25%	7						
ZEIS TIPO II - MD	ZEIS TIPO II - MÉDIA DENSIDADE	100	5	120	BÁSICO	1,5	60%	60%	20%	4	5,00(C) (D)	5,00(C)	SIM (A)	0m ou > 1m (Sem abertura) 1,5m (Com abertura)	H/8 (Mín. 2,00m)	Zona Residencial 2 (ZR2) /Zona Mista do Capela Velha (ZMCV) / Zona Mista do Campina da Barra (ZMCB)

OBSERVAÇÕES - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E PARCELAMENTO DO SOLO:

(A) Não se aplica para parcela da ZEIS sobreposta à ZR2.

(B) Para as vias que necessitarem de expansão da dimensão da caixa viária, conforme regulamenta a Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, a edificação deverá acrescentar essa metragem ao recuo frontal mínimo.

(C) O recuo frontal mínimo de 5,00 (cinco metros) será obrigatório para os Usos exclusivamente Habitacionais e Usos Comunitários.

(D) A fachada ativa corresponde aos Usos Mistos no pavimento térreo das edificações, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública. O recuo frontal mínimo não será aplicado onde houver fachada ativa.

(E) As áreas de serviços de apoio (guaritas, central de gás, outras) poderão ser implantadas no recuo frontal, desde que não ultrapassem 70m² (setenta metros quadrados).

(F) Correspondem às zonas estabelecidas na Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

ANEXO II - Parâmetros de uso do solo em ZEIS Tipo I e II

CLASSIFICAÇÃO DE USOS	PORTE	ZEIS TIPO I	CLASSIFICAÇÃO ZEIS TIPO II				
			ZEIS TIPO II - AD1	ZEIS TIPO II - AD2	ZEIS TIPO II - AD3	ZEIS TIPO II - AD4	ZEIS TIPO II - MD
USO HABITACIONAL							
HABITAÇÃO UNIFAMILIAR	-	A	A	A	A	A	A
HABITAÇÃO MULTIFAMILIAR							
CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL (1)	PEQUENO PORTE No máximo 16 unidades	A	P	P	A	A	A
	MÉDIO PORTE De 17 a 50 unidades	A	P	P	A	P	A
	GRANDE PORTE Acima de 50 a 200 unidades	P	P	P	P	P	A **(2)**
CONDOMÍNIO HABITACIONAL VERTICAL	-	A	A	A	A	A	A
USO COMUNITÁRIO							
COMUNITÁRIO 1	PEQUENO PORTE Área construída até 500m²	A	A	A	A	A	A
	MÉDIO PORTE Área construída acima de 500 até 2.000m²	A	A	A	A	A	A
	GRANDE PORTE Área construída acima de 2.000m²	A	A	C	A	C	C
COMUNITÁRIO 2	PEQUENO PORTE Área construída até 500m²	A	A	A	A	A	A
	MÉDIO PORTE Área construída acima de 500 até 2.000m²	A	A	A	A	A	A
	GRANDE PORTE Área construída acima de 2.000m²	A	A	C	A	C	C
COMUNITÁRIO 3	PEQUENO PORTE Área construída até 200m²	A	A	A	A	A	A
	GRANDE PORTE Área construída acima de 200m²	P	P	P	P	P	P
COMUNITÁRIO 4	Qualquer Porte	A	A	A	A	A	A

USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS (5)							
COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL	PEQUENO PORTE Área construída até 200m²	A	A	A	A	A	A
COMERCIAL E DE SERVIÇOS BAIRRO (3)	PEQUENO PORTE Área construída até 200m² MÉDIO PORTE Área construída acima de 200 até 800m²	A	A	A	A	A	A
COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL	PEQUENO PORTE Área construída até 200m² MÉDIO PORTE Área construída acima de 200 até 800m²	P	C **(4)**	C**(4)**	C **(4)**	C **(4)**	C **(4)**
	GRANDE PORTE Área Construída acima de 800 até 2.000m²	P	P	P	P	P	P
	PORTE ESPECIAL Área Construída acima de 2.000m²	P	P	P	P	P	P
SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO	PEQUENO PORTE Área construída até 200m²	A	A	A	A	A	A
INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO							
INDUSTRIAL 1	PEQUENO PORTE Área construída até 200m²	A	A	A	A	A	A
INDÚSTRIA DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA	PEQUENO PORTE Área construída até 200m²	A	C	C	A	A	A

OBSERVAÇÕES - TABELA DE PARÂMETROS DE USO DO SOLO:

(1) Condomínios Habitacionais Horizontais de Lotes são proibidos.

(2) Proibido para parcela da ZEIS que se sobrepõe à ZMCV E à ZMCB.

(3) Condicionado para oficina de funilaria e pintura.

(4) Proibidos estabelecimentos de comércio de fogos de artifício e de artigos de pirotecnia e marmorarias.

(5) As atividades de grande porte ou com porte especial não poderão ser instaladas em vias locais.

LEGENDA:

A	ADEQUADO
C	CONDICIONADO
P	PROIBIDO

ANEXO III – Quadro de Áreas Mínimas por Compartimentos das unidades habitacionais unifamiliares para ZEIS Tipo II

COMPARTIMENTOS MÍNIMOS EXIGIDOS PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIÁRES (A) (I) (J)		DIÂMETRO DO CÍRCULO INSCRITO (m)	ÁREA ÚTIL MÍNIMA (m²)	ILUMINAÇÃO MÍNIMA (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	VENTILAÇÃO MÍNIMA (relação entre área de abertura e área do piso do compartimento)	PÉ-DIREITO MÍNIMO (altura em m) (B)	REVESTIMENTO DA PAREDE	REVESTIMENTO DO PISO
Permanência prolongada	Sala(**C**)	2,00	6,00	1/6	1/12	2,20	-	-
	Copa (**D**)	2,00	4,00	1/6	1/12	2,20	-	-
	Cozinha	1,50	4,00	1/6	1/12	2,20	Impermeável até 1,50m	Impermeável
	Quarto principal	2,00	7,00	1/6	1/12	2,20	-	-
	Demais quartos	1,60	5,00	1/6	1/12	2,20	-	-
	Lavanderia (**E**)	1,20	1,70	1/6	1/12	2,20	Impermeável até 1,50m	Impermeável
Permanência transitória	Banheiro(**F**)	1,00	1,80	1/7	1/14	2,10	Impermeável até 1,50m a partir do piso; impermeável no	Impermeável
	Garagem (**G**)	2,40	12,00	1/15	1/30	2,00		Impermeável
	Corredores	0,90	-	-	-	2,00	-	-
	Escada (**H**)	0,90	-	-	-	2,00	-	-

OBSERVAÇÕES -QUADRO DE ÁREAS MÍNIMAS POR COMPARTIMENTOS

(A) Demais compartimentos de habitações unifamiliares e usos não especificados nessa tabela deverão observar o Código de Obras e Edificações Municipal.

(B) O pé-direito livre mínimo dar-se-á sob vigas e outros elementos estruturais.

(C) Caso opte-se por ambiente único para sala e copa, este deve possuir no mínimo 8,00m² (oito metros quadrados), seguindo os demais parâmetros de ambos os ambientes.

(D) Copa: Tolerada iluminação zenital concorrendo com, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da iluminação natural exigida.

(E) Lavanderia: Não se aplica a lavanderias externas que sejam abertas.

(F) Banheiro:
- Tolerada iluminação e ventilação zenital.
- Tolerados chaminés de ventilação e dutos horizontais.

(G) Garagens: Em garagens no subsolo deverá ser garantida a ventilação natural por aberturas que correspondem a. no mínimo, 1/20 (um vinte avos) da área do pavimento. A ventilação poderá ser feita através de dutos ou vazios, os quais deverão ser exclusivos para o(s) subsolo(s), podendo haver prolongamento dos mesmos ao longo da edificação, desde que não haja abertura nos demais pavimentos.

(H) Escada: Parâmetros válidos apenas para unidades habitacionais isoladas, devendo as demais atender ao Código de Segurança Contra Incêndio e Pânico do Corpo de Bombeiros do Paraná (CSCIP), quando aplicável.

(I) As unidades habitacionais adaptadas para pessoas com deficiência deverão seguir a NBR 9050 e demais legislações pertinentes.

(J) As áreas comuns em habitações multifamiliares deverão observar o Código de Obras e Edificações Municipal.

ANEXO IV – Quadro de Vagas de Estacionamentos em ZEIS Tipo II

USOS		TIPOLOGIA OU PORTE	NÚMERO MÍNIMO DE VAGAS PARA ESTACIONAMENTO OU GARAGEM (1)			ARBORIZAÇÃO Estacionamento descoberto
			VAGAS DE AUTOMÓVEIS	VAGAS DE CARGA E DESCARGA	VAGAS DE BICICLETAS	
USO HABITACIONAL	Habitação Unifamiliar	Habitação Unifamiliar: edificação isolada destinada à moradia, com apenas 01 (uma) unidade habitacional por lote	1 (uma) vaga para cada unidade habitacional	Facultado	Facultado	Facultado
	Habitação Multifamiliar	Condomínio Habitacional Horizontal paralelo e/ou transversal ao alinhamento predial de PEQUENO Porte	1 (uma) vaga para cada unidade habitacional	Facultado	Facultado	Facultado
		Condomínio Habitacional Horizontal paralelo e/ou transversal ao alinhamento predial de MÉDIO a GRANDE Porte	1 (uma) vaga para cada unidade E vagas para visitantes: 5% do total de vagas das unidades	Facultado	Facultado	Facultado
		Condomínio Habitacional Vertical	1 (uma) vaga para cada unidade E vagas para visitantes: 5% do total de vagas das unidades (2)	Facultado	Acrescentar 15% da quantidade total das vagas de automóveis para BICICLETARIO	1 (uma) árvore para cada 4 (quatro) vagas de automóveis
		Quitinetes, lofts, studios	1 (uma) vaga a cada intervalo de 1 (uma) a 3 (três) unidades E vagas para visitantes: 5% do número total de vagas das unidades (2)	Facultado	Acrescentar 30% da quantidade total das vagas de automóveis para BICICLETÁRIO	1 (uma) árvore para cada 4 (quatro) vagas de automóveis

OBSERVAÇÕES - QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTOS PRIVATIVOS E COLETIVOS

(1) Observações Gerais:

- Casos específicos serão analisados individualmente pelo órgão municipal de urbanismo.
- Casos omissos deverão ser submetidos ao Comitê Municipal de Urbanismo.
- Estão isentas das obrigações definidas nesta Tabela as edificações com até 30,00m² (trinta metros quadrados) de área construída, devendo possuir local adequado à higienização/lavagem de mãos para uso do público quando de usos não habitacionais.

-Para edificações de uso coletivo, em situações em que a vaga não esteja vinculada à unidade, devem ser destinadas, do número total de vagas, 5% para idosos, 2% para gestantes e pessoas acompanhadas por criança de colo e 2% para pessoa portadora de deficiência. Devendo ser assegurada no mínimo uma vaga para cada uma dessas modalidades.

(2) Dispensado até 20 (vinte) unidades autônomas.

ANEXO V – 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;
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;
APROVAÇÃO DE PROJETO: ato administrativo que tem por finalidade certificar que um projeto está de acordo com as exigências da legislação vigente;
APROVEITAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS: utilização, para fins não potáveis, das águas pluviais captadas, filtradas e armazenadas;
ÁREA AMBIENTALMENTE PROTEGIDA: todas as áreas para as quais exista legislação e/ ou regulamentação específica, seja ela federal, estadual ou municipal, dando-lhe condição especial de proteção ambiental, tais como Área de Preservação Permanente, Reserva Legal, Área úmida, Unidades de Conservação, Reservas Florestais Relevantes;
ÁREA COMPUTÁVEL: área construída que é considerada no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
ÁREA COMUM DO EMPREENDIMENTO: somatória das áreas de uso comum tais como circulação, estacionamento, recreação, faixa não edificável e preservação ambiental;
ÁREA COMUM PERMEÁVEL: área resultante do somatório das áreas de uso comum do empreendimento, tais como de recreação, estacionamento de visitantes e vias de acessos, e que sejam permeáveis;
ÁREA CONSTRUÍDA: soma da área de todos os pavimentos de uma edificação calculada pelo seu perímetro externo;
ÁREA DE USO COMUM: aquela destinada ao uso comum dos proprietários do condomínio, podendo ser edificada ou não, sendo consideradas as vias internas de circulação, áreas de estacionamento, áreas de recreação, áreas verdes urbanas, remanescentes florestais nativos, áreas de preservação permanente, reservatórios de água, redes de distribuição de água, rede de energia elétrica, os muros, gradis e cercas externas, portaria e área administrativa, entre outras áreas que forem de uso comum, de acordo com as exigências deste Código e especificadas no projeto arquitetônico, não podendo a propriedade destas ser transmitida ao Município de Araucária;
ÁREA INSTITUCIONAL: áreas destinadas à implantação dos equipamentos públicos comunitários de ensino, cultura, saúde, lazer e similares;
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;
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: área que, embora construída, não é considerada, pela lei, no cálculo do coeficiente de aproveitamento;
ÁREA REMANESCENTE DO LOTE: 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;
ÁREA ÚTIL DA EDIFICAÇÃO: soma da área de todos os compartimentos de uma edificação, calculada pelo perímetro dos compartimentos, excluídas as paredes;
ÁREA ÚTIL DO LOTE: superfície utilizável do terreno, excluídos os atingimentos, áreas de preservação permanente e áreas com declividade acima de 30%;
ARRUAMENTO: logradouro ou conjunto de logradouros públicos destinados à circulação viária e acesso aos lotes urbanos;
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;
AUTOR DO PROJETO: é o profissional legalmente habilitado que assume responsabilidade pelos aspectos técnicos do projeto perante o seu conselho profissional;
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;
BLOCO: edifício isolado que faz parte de um condomínio habitacional vertical, compreendendo BASE e TORRE;
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;
COBERTURA: elemento de coroamento da edificação destinado a proteger as demais partes componentes (ver BASE e TORRE), geralmente compostos por um sistema de vigamento e telhado, ou laje impermeabilizada;
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA): é o fator numérico estabelecido para cada uso nas diversas zonas, eixos e setores que, multiplicado pela área do lote, define a área total permitida de construção (área computável) nesse mesmo lote;
COMPARTIMENTO: espaço delimitado de uma edificação definido pela sua função;
CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS: são considerados Condomínios Verticais e/ou Horizontais, conforme estabelece a Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo e os arts. 1.331 a 1.338 do Código Civil e da Lei Federal nº 4.591/1964, que se constituem de

empreendimentos que contenham unidades imobiliárias que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos;
CONSTRUÇÃO: qualquer obra, que resulte em nova edificação;
CONTENÇÃO DE CHEIAS: sistema que acumula temporariamente as águas pluviais com a função de amortecer as vazões de cheias e reduzir os riscos de inundações a jusante;
DECLIVIDADE: razão numérica entre a diferença da altura entre dois pontos e a distância horizontal entre eles, expressa em porcentagem;
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;
DIVISA: linha fictícia que limita um lote;
DOCUMENTO PÚBLICO DE TITULARIDADE: escritura pública, concessões públicas ou equivalente que tenha fé pública e permita a comprovação do direito de posse, de concessão pública ou de propriedade;
EDIFICAÇÃO: resultado de edificar; obra construída;
ELEVADOR: qualquer artefato mecânico que possa transportar pessoas de um a outro piso da edificação, verticalmente;
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 COMUNITÁRIOS: espaços, estabelecimentos ou instalações públicas ou privadas, destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, aprovados pela autoridade municipal competente;
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;
FRAÇÃO IDEAL: é o sublote acrescido da cota da parte relativa às áreas comuns;
FUNDAÇÃO: parte da construção, geralmente abaixo do nível do terreno, que transmite ao solo as cargas da edificação;
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;
GEORREFERENCIAMENTO: ferramenta que permite determinar a posição exata de um imóvel e a sua área; mapeamento para definir forma, dimensão e localização do imóvel, através de métodos de levantamentos topográficos atrelados a um sistema de coordenadas;
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;
HABITABILIDADE: está relacionada com as condições de interação dos indivíduos com uma edificação, sendo esta que dá a uma edificação a qualidade de ser ou não habitável, de forma que o desempenho das habitações, bem como o conforto dos usuários, devem ser levados em consideração;

HABITAÇÃO SOBREPOSTA: tipologia de condomínio vertical, caracterizada por unidades habitacionais agrupadas verticalmente, não permitidas em sublotes, compostas pelo pavimento térreo e pavimento superior e sendo admitidos acessos e circulações individuais;
INFRAESTRUTURA URBANA: ver conceito de EQUIPAMENTOS URBANOS;
INSTRUMENTO URBANÍSTICO: conjunto de ações legalmente autorizadas ao Poder Executivo para intervir nos processos e na produção do espaço urbano, por meio de regulação, controle e direcionamento do uso e da ocupação do solo;
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;
NECROCHORUME: substância produzida no processo de decomposição dos corpos;
OBRA: construção, demolição, reforma e/ou ampliação de edificação ou qualquer outra benfeitoria agregada ao solo ou subsolo;
OBRA INICIADA: aquela cuja preparação do terreno tenha sido finalizada e cuja execução da estrutura das fundações tenha sido iniciada.
OBRA ABANDONADA: obra paralisada sem conservação ou sem a devida comunicação pelo responsável técnico ou pelo proprietário;
PASSEIO: parte da calçada, livre de interferências, destinada à circulação exclusiva de pedestres;
PAVIMENTO: plano de piso que divide a edificação no sentido da altura. Conjunto de dependências situadas em um mesmo nível;
PAVIMENTO TÉCNICO: é o espaço com altura máxima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) entre dois planos horizontais de um edifício que abriga equipamentos e tubulações correspondentes aos principais sistemas operacionais da edificação;
PÉ DIREITO: distância vertical entre o piso e o teto de um compartimento (ambiente);
GUARDA-CORPO (PEITORIL): elemento de proteção contra quedas, cujas especificações devem atender ao disposto nas normas técnicas;
PISO: cada um dos pavimentos de um edifício;
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;
PROJETOS COMPLEMENTARES: projetos elaborados a partir do projeto de arquitetura que viabilizam a execução das obras e serviços;

PRUMADA: Conjunto de elementos de um edifício com um alinhamento vertical comum;
QUADRA: área resultante de loteamento, delimitada por vias de circulação e/ou limites deste mesmo loteamento;
RAMPA: plano inclinado ou inclinação da superfície de piso, longitudinal ao sentido de caminhamento, que substitui a escada, interligando dois níveis distintos de piso para o acesso de pessoas e/ou veículos;
RECUO FRONTAL: corresponde a distância mínima perpendicular entre o alinhamento predial, existente ou projetado, e a fachada da edificação, medida em metros, podendo ou não ser diferenciado para a BASE e para os demais pavimentos da edificação (TORRE), conforme zona, eixo ou setor;
REFERÊNCIA DE NÍVEL (RN) ou NÍVEL MEDIANO: corresponde à média aritmética dos níveis medianos dos meios-fios em frente às testadas do lote;
REQUERENTE: é aquele que requer algum documento ou procedimento definido por este Código, através de processo administrativo e é o responsável pela tramitação do processo administrativo;
RESPONSÁVEL TÉCNICO DA OBRA: é o profissional legalmente habilitado que assume responsabilidade pelos aspectos técnicos da obra e serviços perante o seu conselho profissional;
SALUBRIDADE: condição que uma obra ou edificação deve proporcionar a fim de garantir a saúde de seus ocupantes, por meios adequados de ventilação, iluminação, conforto ambiental, manutenção e segurança;
SERVIDÃO: direito real, voluntariamente imposto a um imóvel (serviente) em favor de outro (dominante), em virtude do qual o proprietário do primeiro perde o exercício de seus direitos dominiais sobre o seu imóvel, ou tolera que dele se utilize o proprietário do segundo, tornando este mais útil;
SUBLOTE (OU UNIDADE AUTÔNOMA): é a área privativa que corresponde aos lotes edificados ou não de um condomínio;
TAXA DE OCUPAÇÃO (TO): é o percentual máximo de ocupação do lote, expresso pela relação entre a área de projeção da edificação (ou das edificações) e a área total do lote onde se pretende edificar, podendo ou não ser diferenciado entre a BASE e a TORRE, conforme a zona, eixo ou setor;
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA: é o percentual mínimo do lote que deve ser mantido permeável, sendo expressa pela relação entre a área permeável do lote e a área total do 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;
USO PÚBLICO: os espaços, ambientes ou elementos externos ou internos, disponíveis para o público em geral, munícipes, podendo ocorrer em edificações ou equipamentos de propriedade pública ou privada;
VIA DE CIRCULAÇÃO: área pública destinada ao sistema de circulação do transporte motorizado e não motorizado;
VIA INTERNA DE CIRCULAÇÃO: é a área descoberta, privativa, de uso comum,

destinada exclusivamente à circulação de veículos;
VISTORIA: diligência determinada na forma deste Código para verificar as condições de uma obra, instalação ou exploração de qualquer natureza;
ZONEAMENTO: instrumento disciplinador que organiza o território urbano de Araucária em zonas, eixos e setores sujeitos a normas específicas para o desenvolvimento territorial, visando providenciar a cada região sua melhor utilização em função do sistema viário, dos serviços de transporte, da infraestrutura e equipamentos comunitários existentes.