PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO Nº 25, DE 23 DE SETEMBRO DE 2019

"Dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo no Município de Araucária, e dá outras providências".

TÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES E DIRETRIZES

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas de uso e ocupação do solo do Município de Araucária, obedecidas as demais normas federais e estaduais relativas à matéria, especialmente a Lei Federal Nº 10.257/2001, bem como a Lei Complementar que institui o Plano Diretor de Araucária, tendo como diretrizes:

I - Proteger as áreas de preservação permanente e de fragilidade ambiental;

II - Restringir o adensamento das áreas cujas declividades e características geomorfológicas ponham em risco a vida da população, seu patrimônio e o meio ambiente;

III - Estimular o adensamento das áreas melhor servidas de infraestrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos e comunitários, otimizando a capacidade instalada e reduzindo os custos de manutenção;

IV - Estimular a instalação de empreendimentos e atividades que induzam a ocupação de lotes vazios, não utilizados ou subutilizados, por meio da aplicação de instrumentos urbanísticos;

V - Definir critérios e parâmetros que garantam padrões de conforto ambiental e de eficiência energética, na área de influência direta dos empreendimentos, no que diz respeito à ventilação, iluminação, insolação e mobilidade urbana;

VI - Incentivar a conformação e a dinamização dos centros de bairros, promovendo a estruturação do ordenamento territorial e a valorização das áreas mais afastadas do centro;

VII - Implementar e gerir o zoneamento de uso e ocupação do solo, garantindo

a segregação de atividades incompatíveis, em função do porte e natureza das mesmas;

VIII - Estimular o uso misto, flexibilizando os usos e atividades de apoio à moradia, integrando harmoniosamente o uso residencial às atividades industriais, de comércio e serviços, desde que não gerem impacto ambiental significativo e não provoquem riscos à segurança ou incômodo à vizinhança;

IX - Incentivar a convivência de usos distintos, criando alternativas para o desenvolvimento econômico e a geração de trabalho e renda;

X - Submeter empreendimentos e atividades, que provoquem impacto de vizinhança significativo ou geração de tráfego, a análises especiais por meio de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme lei municipal específica;

XI - Definir áreas específicas para implantação de atividades industriais de grande porte e não poluidoras;

XII - Definir áreas específicas para a implantação de empreendimentos de atividades de desenvolvimento tecnológico;

XIII - Avaliar e complementar o atual Cadastro Técnico Municipal, visando a implantação de Cadastro Territorial Multifinalitário;

XIV - Atualizar a Planta Genérica de Valores Imobiliários.

Art. 2º A Lei do Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município de Araucária organiza o território em Zonas, Eixos e Setores e estabelece os critérios e parâmetros de uso e ocupação do solo com o objetivo de orientar e ordenar o desenvolvimento do Município.

Parágrafo único. Fazem parte desta Lei Complementar:

I - Anexo I - Mapa de Zoneamento Urbano da Sede Municipal;

II - Anexo II - Mapa de Zoneamento Urbano da Sede do Distrito de Guajuvira;

III - Anexo III - Mapa de Zoneamento Urbano do Núcleo da Lagoa Grande;

IV - Anexo IV - Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo;

V - Anexo V - Tabela de Parâmetros de Usos;

VI - Anexo VI - Lista de Usos e Atividades;

VI - Anexo VII - Glossário.

Art. 3º As disposições desta Lei deverão ser observadas obrigatoriamente:

I - Na concessão de alvarás, certidões e declarações, conforme o Código de Obras e Edificações Municipal;

II - Na execução de planos, programas, projetos, obras e serviços referentes a edificações de qualquer natureza;

III - Na urbanização de áreas;

IV - No parcelamento do solo;

V - Na concessão de alvarás de localização e funcionamento.

Art. 4º Para efeitos de aplicação da presente Lei, são adotadas as definições dispostas no Anexo VII.

TÍTULO II
DO ORDENAMENTO TERRITORIAL
CAPÍTULO I
DO MACROZONEAMENTO MUNICIPAL

Art. 5º O Macrozoneamento Municipal estabelece a estratégia geral de ocupação do solo municipal e corresponde a um instrumento de planejamento e gestão do território.

§1º O Macrozoneamento Municipal é definido pela Lei do Plano Diretor Municipal e divide Araucária em Macrozonas que expressam as características, o potencial e a destinação das diferentes regiões municipais.

§2º As Macrozonas caracterizam-se como espaços territoriais de aspectos homogêneos, tendo os usos e a ocupação do solo subordinados às condições urbanas, ambientais, sociais, econômicas, locacionais e funcionais presentes no território municipal.

§3º As Macrozonas Municipais são:

I - Macrozona Urbana;

II - Macrozona Rural;

III - Macrozona de Interesse Ambiental;

IV - Macrozona de Proteção das Áreas de Interesse de Manancial Metropolitano.

§4º A descrição, delimitação, diretrizes e objetivos do Macrozoneamento são definidos pela Lei do Plano Diretor Municipal.

Art. 6º A Macrozona Rural compreende a área mais vasta do Município, caracterizada, fundamentalmente, pela aptidão do solo ao desenvolvimento de atividades primárias de caráter rural e à conservação e preservação ambiental, onde se pretende incentivar o desenvolvimento econômico sustentável em áreas aptas para este fim, a preservação e promoção das atividades de cunho rural, o incentivo à produção agropecuária e à exploração mineral, além da promoção do turismo rural e do ecoturismo.

Parágrafo único**.** A lista de usos e atividades adequadas para implantação na Macrozona Rural está inserida no Anexo VI da presente Lei.

Art. 7º A Macrozona de Interesse Ambiental compreende as áreas da APA Estadual do Rio Verde, Decreto Estadual Nº 2.375/2000, com objetivo de proteção e conservação dos aspectos ambientais, além do controle e manejo do solo e do abastecimento público de água; as áreas da APA Estadual do Passaúna, Decreto Estadual Nº 458/1991, com objetivo de proteção e conservação do sistema natural existente e preservação da qualidade ambiental, além da regulamentação e do controle da qualidade da água para fins de abastecimento público; e as áreas da AIERI - Área de Interesse Especial do Rio Iguaçu, Decreto Estadual Nº 3.742/2008, onde se pretende promover a proteção, manutenção e recuperação ambiental e paisagística das áreas contíguas ao leito do Rio Iguaçu.

Art. 8º A Macrozona de Proteção das Áreas de Interesse de Manancial Metropolitano compreende a área sul do território municipal de abrangência das bacias de interesse de constituição de mananciais metropolitanos futuros, conforme Decreto Estadual Nº 4.435/2016, com o objetivo primordial de preservação socioambiental através de ações de adequação de atividades, usos, da ocupação e de parcelamentos do solo restritos de forma a garantir

condições de água que sejam compatíveis com o abastecimento público; além de controlar a qualidade de água dos rios que compõe as bacias com medidas de soluções de saneamento básico; e ordenar a ocupação da região, com enfoque no manejo sustentável do solo.

CAPÍTULO II
DO MACROZONEAMENTO URBANO

Art. 9º O Macrozoneamento Urbano detalha a estratégia de ocupação do solo das áreas inclusas aos perímetros urbanos da Sede do Município, da Sede do Distrito de Guajuvira, Núcleo Urbano da Lagoa Grande e das áreas urbanas isoladas.

§1º As áreas urbanas são definidas pela Lei do Perímetro Urbano.

§2º O Macrozoneamento Urbano é definido pela Lei do Plano Diretor Municipal e divide Araucária em 7 (sete) Macrozonas Urbanas, de acordo com suas características urbanas, ambientais, sociais e econômicas similares, em relação à política de desenvolvimento urbano.

§3º As Macrozonas Urbanas são:

I - Macrozona de Urbanização Prioritária;

II - Macrozona de Consolidação Urbana;

III - Macrozona de Urbanização Controlada;

IV - Macrozona de Expansão Urbana;

V - Macrozona Industrial;

VI - Macrozona de Restrição Ambiental à Ocupação;

VII - Macrozona da APA do Rio Passaúna.

§4º A descrição, delimitação, diretrizes e objetivos do Macrozoneamento Urbano são definidos pela Lei do Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO III
DO ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

Art. 10. O Zoneamento é o 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.

Art. 11. O Zoneamento Urbano de Araucária encontra-se subdividido em 22 (vinte e duas) Zonas, 4 (quatro) Eixos e 1 (um) Setor, para os quais são estabelecidos objetivos e parâmetros urbanísticos de acordo com os padrões desejáveis para cada área, conforme o estabelecido nesta Lei.

Parágrafo único. O adensamento, os usos e as atividades adequadas são conformados às características de cada Zona, Eixo e Setor, orientando a oferta de infraestruturas e serviços, buscando a redução dos custos da administração municipal.

Art. 12. O Zoneamento de Araucária é subdividido em:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZOCA);

II - Zona da APA Estadual do Passaúna (ZAPA);

III - Zona Central (ZC);

IV - Zona de Consolidação Central (ZCC);

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

VI - Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO);

VII - Zona Mista do Capela Velha (ZMCV);

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

IX - Zona Residencial 1 (ZR 1);

X - Zona Residencial 1 do Barigui (ZR 1-B);

XI - Zona Residencial 1 do Guajuvira (ZR 1-G);

XII - Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência de Cheias (ZR 1-C);

XIII - Zona Residencial 2 (ZR 2);

XIV - Zona Residencial 2 de Guajuvira (ZR 2-G);

XV - Zona Residencial 2 de Lagoa Grande (ZR 2-L);

XVI - Zona Residencial 3 (ZR 3);

XVII - Zona de Ocupação Especial (ZOE);

XVIII - Zona Industrial 1 (ZI 1);

XVIX - Zona Industrial 2 (ZI 2);

XX - Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT);

XXI - Zona de Expansão Urbana do Guajuvira (ZEU-G);

XXII - Zona de Expansão Urbana da Lagoa Grande (ZEU-L);

XXIII - Eixo de Consolidação (ECON);

XXIV - Eixo de Centralidade (ECEN);

XXV - Eixo de Serviços Gerais (ESG);

XXVI - Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI);

XXVII - Setor de Interesse Histórico (SIH).

Art. 13. Os parâmetros urbanísticos de uso e de ocupação do solo estão definidos nas Tabelas dos Anexos IV e V da presente Lei.

Art. 14. As Zonas, Eixos e Setores são delimitados, preferencialmente, por sistema viário, acidentes topográficos, cursos d'água, eixos ferroviários, unidades de conservação e limites de parques, conforme indicado nos mapas dos Anexos I, II e III desta Lei.

§1º Os parâmetros de usos e de ocupação das Zonas, Eixos e Setores são incidentes para os lotes que fazem frente para ambos os lados das vias que os delimitam.

§2º Os Eixos e Setores são preponderantes em relação às Zonas, ou seja, os parâmetros de uso e de ocupação dos Eixos e Setores se sobrepõe aos das Zonas.

§3º Quando Zonas distintas estiverem delimitadas pelo sistema viário, o lote que estiver no limite destas Zonas deverá atender aos parâmetros de uso e de ocupação de apenas uma das Zonas.

§4º O disposto no § 3º deste artigo não se aplica às Zonas de Conservação

Ambiental (ZOCA), da Zona da APA do Passaúna (ZAPA), da Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência de Cheias (ZR 1-C) e das zonas imediatamente limítrofes a estas, uma vez que os parâmetros dessas zonas restringem-se exatamente a sua delimitação.

Art. 15. São consideradas áreas com fragilidade ambiental sujeitas ao controle da ocupação urbana:

I - Quanto à declividade do solo:

a) áreas com declividade acentuada, superior a 30% (trinta por cento), e com propensão ao desenvolvimento de processos erosivos;

b) áreas com declividade inferior a 5% (cinco por cento), que configurem aluviões, terraços aluvionares e solos hidromórficos - áreas suscetíveis a alagamentos;

II - Quanto à geotecnia:

a) solos aluvionares, que coincidem com as porções de solos hidromórficos com lençol freático próximo da superfície;

b) terraços aluvionares em áreas onde as cotas de inundação se sobrepõem;

III - Quanto às áreas verdes urbanas, unidades de conservação e de proteção:

a) APAs (Áreas de Proteção Ambiental) Estaduais do Rio Passaúna e do Rio Verde, conforme legislação estadual;

b) AIERI (Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba);

c) áreas de Interesse de Mananciais de Abastecimento Público da Região Metropolitana de Curitiba do Rio do Poço, do Rio da Várzea, do Rio Faxinal e do Rio Passaúna, conforme o Decreto Estadual Nº 4.435/2016;

d) unidades de Conservação (UCs) estaduais e municipais;

e) maciços vegetais e remanescentes florestais nativos;

IV - Quanto à hidrografia:

a) áreas de foz e de várzea de rios e córregos;

b) áreas incluídas na curva de recorrência de inundação de 25 anos do Rio Passaúna e do Rio Barigui;

c) áreas incluídas na curva de recorrência de inundação de 100 anos do Rio Iguaçu, conforme delimitação do zoneamento previsto da AIERI;

d) áreas de preservação permanente (APPs) de 30m (trinta metros) ou maiores, conforme largura do rio, às margens de rios, conforme Código Florestal Brasileiro;

e) áreas de preservação permanente (APPs) de 50m (cinquenta metros) no entorno das nascentes;

f) áreas úmidas.

Parágrafo único**.** Os fatores ambientais que implicam na inaptidão do território à ocupação são regulados por legislação federal e estadual.

CAPÍTULO IV
DAS ZONAS
SEÇÃO I
DA ZONA DE CONSERVAÇÃO AMBIENTAL – ZOCA

ART. 16. A Zona de Conservação Ambiental (ZOCA) compreende as áreas com restrição à ocupação e ao parcelamento do solo e abrange áreas com presença de fragilidades físico-ambientais.

§1º A ZOCA tem como principais objetivos:

I - Conservar, proteger e recuperar as áreas ambientalmente frágeis das áreas de várzea, com presença de aluviões, remanescentes florestais nativos, áreas de preservação e de proteção dos Rios Barigui, Iguaçu e Passaúna, que delimitam a área urbana da Sede Municipal e do Distrito de Guajuvira;

II - Desenvolver ações públicas e exigir medidas de controle geotécnico para a conservação e recuperação de margens de rios, córregos e afluentes;

III - Coibir o parcelamento do solo irregular e proibir o parcelamento do solo regular;

IV - Controlar a supressão florestal na zona;

V - Promover a fiscalização intensiva das atividades em articulação com os

órgãos estaduais responsáveis;

VI - Incentivar a ocupação, usos e atividades, desde que compatíveis com a proteção ambiental;

VII - Promover o enriquecimento florestal, as práticas de manejo sustentável e ações de educação ambiental.

§2º A ZOCA constitui uma zona prioritária à fiscalização e ao monitoramento de usos e atividades, com restrições à ocupação, ao parcelamento e à edificação.

Art. 17. Em atendimento à Política Nacional de Segurança de Barragens e a partir da elaboração dos instrumentos do Plano de Segurança da Barragem do Passaúna e do Plano de Atendimento Emergencial pelos órgãos responsáveis, os limites das zonas incidentes a jusante da represa e barragem do Passaúna (ZOCA, ZR 1 e ZR 2), no bairro Capela Velha da Sede Municipal de Araucária, deverão ser revisadas e readequadas pelo Poder Público Municipal.

Art. 18. O instrumento urbanístico da Transferência do Direito de Construir (TDC) será aplicado para os imóveis inseridos na ZOCA e, na aplicação do mesmo, valerão os parâmetros de ocupação condizentes com a Zona Residencial 1 (ZR 1).

Art. 19. Na ocasião da instituição legal do zoneamento da AIERI (Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba), os usos e a ocupação do solo na ZOCA, na região do Rio Iguaçu, atenderão ao disposto na respectiva legislação estadual.

SEÇÃO II
DA ZONA DA APA ESTADUAL DO PASSAÚNA – ZAPA

Art. 20. A Zona da Área de Proteção Ambiental Estadual do Rio Passaúna (ZAPA) compreende parte da área urbana de Araucária inserida no perímetro da APA do Passaúna, instituída pelo Decreto Estadual Nº 458/1991.

§1º Os usos, atividades e a ocupação do solo na ZAPA devem atender ao disposto na legislação estadual, em especial no Decreto Estadual Nº

5.063/2001 e suas alterações.

§2º A ZAPA tem como principais objetivos:

II - Garantir o controle e a adequação da ocupação e dos usos condizentes com os preceitos de proteção ambiental instituídos pelo Zoneamento Econômico Ecológico da APA Estadual do Passaúna e seu Plano de Manejo;

III - Assegurar as condições essenciais à recuperação e conservação do manancial destinado ao abastecimento público;

IV - Promover a recomposição florestal;

V - Incentivar e compatibilizar os instrumentos que propiciem o uso e ocupação do solo de forma adequada a conservação do manancial;

VI - Promover o controle ambiental da área.

§3º A ZAPA constitui uma zona prioritária à fiscalização e ao monitoramento de usos e atividades, com restrições à ocupação, ao parcelamento e à edificação.

Art. 21. A delimitação da ZAPA poderá ser revista através da articulação entre o Município e os órgãos estaduais responsáveis, visando melhor adequação dos limites da APA Estadual e atendendo ao parágrafo único do artigo 1º da Lei Estadual Nº 13.027/2000.

Parágrafo único**.** Na ocasião da adequação dos limites da APA do Passaúna à escala urbana de Araucária, por parte dos órgãos estaduais responsáveis, as zonas limítrofes à APA deverão ser revistas e alteradas em conformidade, ou seja, no caso de redução do perímetro da APA, o zoneamento assumido pela área ou lote que ficar descoberto será o da zona urbana contígua ao mesmo, conforme as zonas estabelecidas no mapa do Anexo I desta Lei, com aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 22. Quando o lote for atingido pela ZAPA e outras zonas urbanas limítrofes a esta zona, poderão ser aplicados os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona integrante do Decreto Estadual que atinge este lote, exceto a Zona de Preservação de Fundo de Vale (ZPFV), condizente ao Zoneamento Ecológico Econômico da APA do Passaúna.

Parágrafo único: No caso do lote ser atingido por duas ou mais zonas da

ZAPA, exceto a ZPFV, poderão ser aplicados os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona do decreto estadual na seguinte forma:

I - Quando apenas uma zona da ZAPA seja limítrofe de outra zona urbana no lote, poderão ser aplicados apenas os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona limítrofe do decreto estadual;

II - Quando mais de uma zona da ZAPA seja limítrofe de outra zona urbana, poderão ser aplicados apenas os parâmetros de uso e ocupação do solo da zona do decreto estadual que tenha maior porcentagem de atingimento no lote.

SEÇÃO III
ZONA CENTRAL – ZC

Art. 23. A Zona Central (ZC) compreende a área central da sede de Araucária, caracterizada pela concentração de equipamentos comunitários, acessibilidade às redes de infraestruturas urbanas e serviços públicos e pela variedade de atividades e funções urbanas, onde se pretende requalificar a área privilegiando o pedestre.

§1º A ZC é delimitada pela Rodovia Federal BR-476, Avenida Alfredo Charvet, Rua Pedro Druszcz, Rua Coronel João Antônio Xavier, Rua Major Sezino Pereira de Souza, Rua Francisco Xavier da Silva e Rua Benjamin Constant.

§2º A ZC tem como principais objetivos:

I - Incentivar a diversidade de usos e de atividades de pequeno a médio porte;

II - Promover a preservação dos imóveis de valor histórico-cultural;

III - Adequar as formas de ocupação do solo à escala do pedestre;

IV - Prever os usos e a ocupação do solo em conformidade com a volumetria da paisagem central e histórica;

V - Reduzir a quantidade de vagas para automóveis nas edificações e empreendimentos, incentivando a circulação de modais ativos na região central da cidade em concordância com os preceitos e o projeto para a Área Calma, previsto pelo Plano Municipal de Mobilidade;

VI - Promover a densidade construtiva média;

VII - Incentivar a conformação de fachadas ativas nas edificações de uso misto.

§3º Conforme explicitado no Anexo IV, parte integrante desta Lei, na ZC poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC), Operação Urbana Consorciada (OUC) e Compensação Paisagística, de acordo com legislações municipais específicas.

§4º Na ZC será prioritária a aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo nos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, que já dispõe de redes de infraestrutura urbana e acessibilidade a serviços públicos e equipamentos comunitários, conforme o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo constante na Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo - Anexo IV desta Lei.

§5º Na ZC haverá flexibilização do número de vagas de estacionamento para os Usos Comercial e de Serviços de, no máximo, 20% (vinte por cento) conforme a quantidade mínima estabelecida no Código de Obras e Edificações Municipal.

SEÇÃO IV
ZONA DE CONSOLIDAÇÃO CENTRAL – ZCC

Art. 24. A Zona de Consolidação Central (ZCC) corresponde a uma parte da área urbana que possui caráter central, com acessibilidade facilitada a equipamentos comunitários, serviços públicos e redes de infraestrutura urbana, com potencial de adensamento populacional e construtivo com capacidade de suporte ambiental.

§1º A Zona de Consolidação Central (ZCC) é delimitada pela Rodovia Federal BR-476, Rua Maranhão, Rua Manoel Ribas e Avenida Archelau de Almeida Torres, que correspondem a importantes eixos estruturantes do transporte público coletivo.

§2º A ZCC tem como principais objetivos:

I - Incentivar a consolidação da ocupação e a densificação construtiva para melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, tendo em vista a disponibilidade de acesso a equipamentos e serviços públicos;

II - Permitir maior verticalização das edificações através da aplicação conjunta dos instrumentos urbanísticos e a adoção de medidas arquitetônicas e urbanísticas sustentáveis, bem como compensatórias, que permitam o aumento dos parâmetros construtivos dos lotes;

III - Incentivar a diversificação de usos e atividades;

IV - Qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano;

V - Incentivar a implantação de empreendimentos e atividades de porte médio a grande na região.

§3º Conforme explicitado no Anexo IV, parte integrante desta Lei, na ZCC poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC) e da Compensação Paisagística.

§4º Na ZCC será prioritária para aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo nos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, que já dispõem de redes de infraestrutura urbana e acessibilidade a serviços públicos e equipamentos comunitários, conforme o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo constante na Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo IV desta Lei.

SEÇÃO V
ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO VILA NOVA – ZCVN

Art. 25. A Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN) compreende a área do bairro Vila Nova que apresenta aptidão adequada à ocupação urbana de média densidade, com acessibilidade a equipamentos comunitários, serviços públicos e redes de infraestrutura urbana.

§1º A ZCVN é delimitada pela Rodovia Federal BR-476, pela Rua Agrimensor

Carlos Hasselmann, Rua Nossa Senhora dos Remédios e Avenida Alfred Charvet.

§2º A ZCVN tem como principais objetivos:

I - Incentivar a diversidade de usos e as edificações de uso misto;

II - Qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano;

III - Previsão de grande disponibilidade e de diversidade de usos de médio a grande porte;

IV - Promover a continuidade do caráter central e diverso de usos, atividades e da forma de ocupação da Zona de Consolidação Central (ZCC) para o lado oposto (região norte) da BR-476;

V - Prover adequado aproveitamento das redes de infraestrutura urbana instaladas, dos equipamentos comunitários e dos serviços públicos disponíveis;

VI - Incentivar a ocupação de densidade construtiva média.

§3º Conforme disposto no Anexo IV, parte integrante desta Lei, na ZCVN poderá ser aplicado o instrumento da Compensação Paisagística.

§4º Na ZCVN será prioritária para aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo nos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, que já dispõe de redes de infraestrutura urbana e acessibilidade a serviços públicos e equipamentos comunitários, conforme o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo constante na Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo IV desta Lei.

SEÇÃO VI
DA ZONA DE CONSOLIDAÇÃO DO COSTEIRA – ZCCO

Art. 26. A Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO) compreende a área do bairro Costeira que apresenta aptidão adequada à ocupação urbana de média densidade, com acessibilidade a equipamentos comunitários, serviços públicos e redes de infraestrutura urbana.

§1º A ZCCO é delimitada pela Rua Maranhão, Rua Manoel Ribas e Rua Minas Gerais.

§2º A ZCCO tem como principais objetivos:

I - Incentivar a diversidade de usos e as edificações de uso misto;

II - Qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano;

III - Previsão de grande disponibilidade e de diversidade de usos de médio a grande porte;

IV - Promover a continuidade do caráter central e diversos dos usos, atividades e da forma de ocupação da Zona de Consolidação Central em direção ao sul da ocupação da cidade;

V - Prover adequado aproveitamento das redes de infraestrutura urbana instaladas, dos equipamentos comunitários e dos serviços públicos disponíveis;

VI - Incentivar a ocupação de densidade construtiva média.

§3º Conforme explicitado no Anexo IV, parte integrante desta Lei, na ZCCO poderá ser aplicado o instrumento da Compensação Paisagística.

§4º Na ZCCO será prioritária para aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo nos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, que já dispõe de redes de infraestrutura urbana e acessibilidade a serviços públicos e equipamentos comunitários, conforme o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo constante na Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo, Anexo IV desta Lei.

SEÇÃO VII
DA ZONA MISTA DO CAPELA VELHA – ZMCV

Art. 27. A Zona Mista do Capela Velha (ZMCV) compreende parte do território do bairro Capela Velha com o intuito de conformar uma centralidade de bairro, através do incentivo à convergência e à instalação de atividades comerciais e de serviços.

§1º A ZMCV é delimitada pelas ruas Tangará, Sílvio Cantele, Tesoureiro, Pelicano e pelo limite da Zona da APA Estadual do Passaúna (ZAPA).

§2º A ZMCV tem como principais objetivos:

I - Consolidar e incentivar as edificações de uso misto;

II - Qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano;

III - Incentivar a conformação de uma centralidade de bairro que servirá como referência no território à população residente nos loteamentos do entorno, com previsão de grande disponibilidade e diversidade de usos comerciais e de serviços de pequeno a médio porte;

IV - Promover a densidade construtiva baixa a média;

V - Incentivar a conformação de fachadas ativas nas edificações de uso misto e parâmetros construtivos diferenciados.

SEÇÃO VIII
DA ZONA MISTA DO CAMPINA DA BARRA – ZMCB

Art. 28. A Zona Mista do bairro Campina da Barra (ZMCB) compreende parte do território do bairro Campina da Barra com o intuito de conformar uma centralidade de bairro, através do incentivo à convergência e à instalação de atividades comerciais e de serviços.

§1º A ZMCB é delimitada pelas ruas dos Narcisos, das Orquídeas, Begônia e Jardineira.

§2º A ZMCB tem como principais objetivos:

I - Consolidar e incentivar as edificações de uso misto;

II - Qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano;

III - Incentivar a conformação de uma centralidade de bairro que servirá como referência no território à população residente nos loteamentos do entorno, com previsão de grande disponibilidade e diversidade de usos comerciais e de

serviços de pequeno a médio porte;

IV - Promover a densidade construtiva baixa a média;

V - Incentivar a conformação de fachadas ativas nas edificações de uso misto e parâmetros construtivos diferenciados.

SEÇÃO IX
DAS ZONAS RESIDENCIAIS – ZR

Art. 29. As Zonas Residenciais (ZR), segundo suas características e intensidade de uso e ocupação do solo são as seguintes:

I - Zona Residencial 1 (ZR 1);

II - Zona Residencial 1 do Barigui (ZR 1-B);

III - Zona Residencial 1 do Guajuvira (ZR 1-G);

IV - Zona Residencial 1 em Conta de Recorrência de Cheias (ZR 1-C);

V - Zona Residencial 2 (ZR 2);

VI - Zona Residencial 2 do Guajuvira (ZR 2-G);

VII - Zona Residencial 2 de Lagoa Grande (ZR 2-L);

VIII - Zona Residencial 3 (ZR 3).

SUBSEÇÃO I
DA ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR 1)

Art. 30. A Zona Residencial 1 (ZR 1) compreende uma área de amortecimento entre a ocupação urbana e as estruturas ambientais de preservação e de conservação das várzeas e leito dos rios Barigui, Passaúna e Iguaçu, que envolvem a área urbana da Sede Municipal.

§1º A ZR 1 incide em parte dos bairros Boqueirão, Campina da Barra, Capela Velha, Centro, Costeira, Iguaçu, Passaúna e Porto das Laranjeiras.

§2º A ZR 1 apresenta grande restrição à ocupação, na qual é priorizada a baixíssima densidade habitacional e permitidos apenas usos e atividades de

baixo impacto físico-ambiental, frente à fragilidade ambiental da região.

§3º A ZR 1 tem como principais objetivos:

I - Conformar uma área de amortecimento da ocupação visando a conservação, preservação e proteção das estruturas ambientalmente frágeis do entorno oeste, sul e sudeste do perímetro urbano;

II - Qualificar a paisagem através da valorização das bordas verdes urbanas e da preservação das fragilidades ambientais;

III - Restringir e controlar o uso e a ocupação em áreas inaptas, com destaque para as áreas acometidas pela cota de inundação do Rio Iguaçu;

IV - Incentivar a consolidação da ocupação de baixa densidade;

V - Incentivar o uso habitacional unifamiliar e a implantação de condomínios habitacionais horizontais;

VI - Promover a regularização fundiária urbana e a melhoria habitacional de assentamentos vulneráveis ou sob situação de risco;

VII - Restringir atividades incompatíveis com a proximidade da AIERI, áreas de várzea e de foz do Rio Passaúna e do Rio Barigui.

Art. 31. Na ZR 1 é proibida a implantação de Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) destinada à produção de Habitação de Interesse Social e Loteamentos Sociais, conforme definido em lei municipal específica.

Parágrafo único. A implantação de ZEIS destinada à regularização fundiária somente será permita para ocupações identificadas até a data de publicação da presente Lei.

SUBSEÇÃO II
DA ZONA RESIDENCIAL 1 DO BARIGUI (ZR 1-B)

Art. 32. A Zona Residencial 1 do Barigui (ZR 1-B) compreende uma zona especial que incide no bairro Barigui e tem como principal objetivo incentivar a conformação de uma centralidade comercial e de serviços, servindo como referência no território à população residente nos loteamentos do entorno e aos

trabalhadores das indústrias da região, com previsão de grande disponibilidade e diversidade de usos comerciais e de serviços de pequeno a médio porte.

§1º A ZR 1-B é delimitada pela Avenida das Araucárias, pela Avenida Centenário e pela APA do Passaúna.

§2º Os parâmetros de usos e de ocupação do solo na ZR 1-B são estabelecidos nos Anexos V e IV, respectivamente, desta Lei.

SUBSEÇÃO III
ZONA RESIDENCIAL 1 DO GUAJUVIRA (ZR 1-G)

Art. 33. A Zona Residencial 1 do Guajuvira (ZR 1-G) compreende uma zona especial que incide na Sede do Distrito de Guajuvira e tem como principal objetivo constituir uma área de amortecimento da ocupação urbana deste núcleo urbano, com baixa densidade devido à proximidade de áreas ambientalmente frágeis.

§1º A ZR 1-G é delimitada pela Rua Coronel Manoel Gonçalves Ferreira, Rua Estanislau Tadeu Zioljowski e Rua Adão Wojcik, fazendo divisa com a área da cota de recorrência de cheias do Rio Iguaçu, conforme o Mapa do Anexo II desta Lei.

§2º Os parâmetros de usos e de ocupação do solo na ZR 1-G são estabelecidos nos Anexos V e IV desta Lei e correspondem ao parâmetros da ZR 1.

SUBSEÇÃO IV
ZONA RESIDENCIAL 1 EM COTAS DE RECORRÊNCIA DE CHEIAS (ZR 1-C)

Art. 34. A Zona Residencial 1 em cotas de recorrência de cheias (ZR 1-C) corresponde a uma zona especial, delimitada por áreas de fragilidade ambiental, com alto risco de alagamento, nas quais não é adequada a ocupação intensiva, novos parcelamentos do solo ou o adensamento urbano.

§1º A ZR 1-C incide nos imóveis urbanos localizados dentro dos limites das cotas de recorrência de cheia dos Rios Passaúna, Barigui e Iguaçu, conforme o Plano Diretor de Drenagem para a Bacia do Rio Iguaçu da Região Metropolitana de Curitiba e indicações do órgão ambiental estadual.

§2º A ZR 1-C incide em parte dos bairros Campina da Barra, Centro, Costeira, Iguaçu, Porto das Laranjeiras e na Sede do Distrito de Guajuvira.

Art. 35. O proprietário de terreno que deseje edificar na ZR 1-C deverá assinar termo de ciência, assim como o responsável técnico pelo projeto, de que não irá edificar abaixo da cota de alagamento.

§1º Na Consulta para requerer Alvará de Construção, conforme Código de Obras e Edificações, em imóveis incidentes na ZR 1-C deverá constar um alerta de que os mesmos estão localizados dentro dos limites da cota de recorrência de cheias.

§2º Será exigido licenciamento ambiental para todos os projetos de ocupação do solo na ZR 1-C.

Art. 36. Na ocasião da instituição legal do zoneamento da AIERI (Área de Interesse Especial Regional do Iguaçu na Região Metropolitana de Curitiba), os usos e a ocupação do solo na ZR 1-C, na região do Rio Iguaçu, atenderão ao disposto na respectiva legislação estadual.

SUBSEÇÃO V
DA ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR 2)

Art. 37. A Zona Residencial 2 (ZR 2) compreende a maior parte da área urbana de Araucária e tem como objetivo principal a ocupação urbana de baixa a média densidade, visando a promoção da ocupação residencial e o estabelecimento de comércio e serviços de atendimento vicinal e de bairro, de acordo com o suporte natural e a infraestrutura implantada.

§1º A ZR 2 incide em parte dos bairros Cachoeira, Capela Velha, Campina da Barra, Centro, Costeira, Estação, Fazenda Velha, Iguaçu, Porto das

Laranjeiras, Sabiá e Thomaz Coelho.

§2º A ZR 2 tem como principais objetivos:

I - Consolidar a ocupação urbana em áreas aptas, os usos diversificados e o uso habitacional de média densidade e pouca verticalização;

II - Incentivar o aproveitamento das redes de infraestrutura urbana já instaladas e promover a ampliação das mesmas;

III - Incentivar a otimização da estrutura dos equipamentos comunitários existentes e serviços públicos disponíveis;

IV - Promover a regularização fundiária urbana e a melhoria habitacional de assentamentos vulneráveis ou sob situação de risco;

V - Restringir o tamanho máximo das quadras e a dimensão máxima de testada de lotes.

§3º Conforme explicitado nos Anexo IV, parte integrante desta Lei, na ZR 2 poderá ser aplicada a Operação Urbana Consorciada (OUC), no bairro Estação, conforme legislação municipal que regulamenta este instrumento.

SUBSEÇÃO VI
DA ZONA RESIDENCIAL 2 DO GUAJUVIRA (ZR 2-G)

Art. 38. A Zona Residencial 2 do Guajuvira (ZR 2-G) compreende uma zona especial que incide na Sede do Distrito de Guajuvira e tem como principal objetivo promover a ocupação urbana de baixa a média densidade, visando a promoção da ocupação residencial e do estabelecimento de comércio e serviços de atendimento vicinal e de bairro, de acordo com o suporte natural e a infraestrutura implantada neste núcleo urbano.

§1º A ZR 2-G é delimitada pela Rua Coronel Manoel Gonçalves Ferreira, Rua Estanislau Tadeu Zioljowski, Rua Adão Wojcik e pelo eixo da linha férrea, , fazendo divisa com a área da cota de recorrência de cheias do Rio Iguaçu, conforme o Mapa do Anexo II desta Lei.

§2º Os parâmetros de usos e de ocupação do solo na ZR 2-G são

estabelecidos nos Anexos V e IV desta Lei.

SUBSEÇÃO VII
DA ZONA RESIDENCIAL 2 DE LAGOA GRANDE (ZR 2-L)

Art. 39. A Zona Residencial 2 de Lagoa Grande (ZR 2-L) compreende a área do núcleo urbano da comunidade de Lagoa Grande e tem como principal objetivo promover a ocupação urbana de baixa a média densidade, visando a promoção da ocupação residencial e do estabelecimento de comércio e serviços de atendimento vicinal e de bairro, de acordo com o suporte natural e a infraestrutura implantada neste núcleo urbano.

§1º A ZR 2-L compreende a área do Núcleo Urbano da Lagoa Grande e os lotes defronte ao mesmo com testada para a Rua Miguel Sirota.

§2º Os parâmetros de usos e de ocupação do solo na ZR 2-L são estabelecidos nos Anexos V e IV desta Lei.

SUBSEÇÃO VIII
DA ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR 3)

Art. 40. A Zona Residencial 3 (ZR 3) compreende as áreas de transição da ocupação urbana, orientada para comportar dinâmicas de média densidade, visando a promoção da ocupação residencial e o estabelecimento de comércio e serviços de atendimento vicinal e de bairro, devido à proximidade da área central e acesso às redes de infraestruturas urbanas, aos equipamentos comunitários e à capacidade de suporte do meio físico-ambiental à ocupação mais intensiva.

§1º A ZR 3 incide em parte dos bairros Boqueirão, Centro, Fazenda Velha, Iguaçu, Porto das Laranjeiras e Sabiá.

§2º A ZR 3 tem como principais objetivos:

I. Incentivar a consolidação da ocupação e a densificação construtiva para o

melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, tendo em vista a disponibilidade de equipamentos comunitários e serviços públicos;

II. Compor uma área de transição entre o zoneamento central de alta densidade e as áreas de menor densidade;

III. Cnsolidar o uso habitacional de média densidade;

IV. Incentivar condomínios habitacionais verticais;

V. Restringir o tamanho de quadras e a dimensão máxima de testada de lotes.

§3º Conforme explicitado no Anexo IV, parte integrante desta Lei, na ZR 3 poderá ser aplicado o instrumento da Compensação Paisagística.

SEÇÃO IX
DA ZONA DE OCUPAÇAO ESPECIAL – ZOE

Art. 41. A Zona de Ocupação Especial (ZOE) corresponde a uma zona especifica de transição voltada à instalação gradual de atividades de pequeno a médio porte relacionadas à indústria e ao apoio logístico.

§1º A ZOE é delimitada por eixos rodoviário e ferroviário, pelo complexo de distribuição de combustíveis e de derivados de petróleo e gás, bem como por indústrias com atividades de alto impacto socioambiental.

§2º A ZOE incide nos loteamentos residenciais Jardim Alvorada e Parque Thomaz Coelho, e corresponde a uma zona cuja localização e atividades desenvolvidas em seu entorno imediato impactam negativamente na qualidade de vida de seus moradores.

§3º Na ZOE não será permitido o loteamento ou a subdivisão de lotes, apenas a unificação de lotes existentes.

Art. 42. A ZOE será objeto de projeto específico.

SEÇÃO X
DA ZONA INDUSTRIAL 1 - ZI 1

Art. 43. A Zona Industrial 1 (ZI 1) compreende área destinada principalmente à consolidação de atividades industriais de médio e grande porte e de significativo impacto socioambiental, que apresenta acesso facilitado às redes de infraestrutura urbanas, em especial às rodovias e ferrovias.

Parágrafo único**.** A ZI 1 incide na região leste da Sede Municipal, em parte dos bairros Barigui, Capela Velha, Chapada, Tindiquera e Thomaz Coelho.

Art. 44. A ZI 1 tem como principais objetivos:

II - Incentivar a consolidação da ocupação industrial de médio a grande porte;

III - Incentivar a implantação de empreendimentos industriais de moderado a alto impacto socioambiental nos imóveis vagos e glebas;

III - Incentivar a implantação de comércio e serviços setoriais de apoio à indústria;

IV - Ordenar a implantação e consolidar as redes de infraestrutura necessárias ao desenvolvimento sustentável das atividades industriais;

V - Proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local;

VI - Garantir a qualidade do meio urbano lindeiro das indústrias e de outros empreendimentos causadores de impacto no entorno, por meio da execução de cortinas verdes no recuo frontal dos empreendimentos.

Art. 45. Para o entendimento da presente Lei, a cortina verde, mencionada no inciso VI do artigo anterior, corresponde ao plantio de fileiras de árvores nos recuos do lote, a ser regulamentada em lei específica.

SEÇÃO X
DA ZONA INDUSTRIAL 2 - ZI 2

Art. 46. A Zona Industrial 2 (ZI 2) compreende área destinada principalmente a

implantação de atividades industriais de pequeno a médio porte e de logística, de baixo impacto socioambiental devido à proximidade da Macrozona Rural e das zonas residenciais, que apresenta acesso facilitado às redes de infraestrutura urbanas, em especial às rodovias e ferrovias.

Parágrafo único**.** A ZI 2 incide em parte dos bairros Boqueirão, Capela Velha, Estação, Fazenda Velha, Passaúna, Sabiá e Thomaz Coelho.

Art. 47. A ZI 2 tem como principais objetivos:

I - Incentivar a consolidação da ocupação industrial de pequeno a médio porte;

II - Incentivar a implantação de atividades de logística;

III - Incentivar a implantação de empreendimentos industriais com baixo impacto socioambiental nos imóveis vagos e glebas;

IV - Incentivar a implantação de condomínios empresariais;

V - Aproveitar a infraestrutura ferroviária e rodoviária existente e promover sua complementação, visando o desenvolvimento das atividades industriais e de logística;

VI - Proporcionar o escoamento rápido e seguro da produção, sem prejuízo à mobilidade urbana e ao transporte local;

VII - Ggarantir a qualidade do meio urbano lindeiro das indústrias e de outros empreendimentos causadores de impacto no entorno, por meio da execução de cortinas verdes no recuo frontal dos empreendimentos.

Art. 48. Para o entendimento da presente Lei, a cortina verde, mencionada no inciso VII do artigo anterior, corresponde ao plantio de fileiras de árvores nos recuos do lote, a ser regulamentada em lei específica.

SEÇÃO XI
DA ZONA DE DESENVOLVIMENTO TÉCNOLÓGICO – ZDT

Art. 49. A Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT) corresponde a uma região específica da Sede Municipal voltada para a pesquisa, tecnologia e inovação, buscando a diversificação da cadeia produtiva no Município.

§1º A ZDT incide em parte do bairro Thomaz Coelho e é delimitada pelas ruas Ladislau Gembaroski, Francisco Orlikoski, Presidente Castelo Branco, Luiz Francheschi, pela Travessa José Stanczyk e pela APA do Passaúna.

§2º A ZDT tem como principais objetivos:

I - Incentivar a consolidação de uma ocupação industrial diferenciada, de baixo impacto ambiental e de alto valor agregado;

II - Incentivar a implantação de instituições de ensino voltadas às áreas de pesquisa, inovação e produção de alta tecnologia;

III - Incentivar a instalação de estruturas de geração e difusão de conhecimento tecnológico nas edificações públicas existentes na zona;

IV - Garantir a ampliação e a implantação de redes de infraestrutura para viabilizar o desenvolvimento da zona;

V - Aproveitar o potencial logístico da área e a aptidão à ocupação por novos empreendimentos industriais de cunho tecnológico, de pesquisa e de inovação;

VI - Promover o desenvolvimento socioeconômico de Araucária através de novas possibilidades de mercado, resgatando e renovando a importância metropolitana e regional do Município;

VII – Incentivar a inovação colaborativa entre poder público, iniciativa privada e instituições acadêmicas e de pesquisa.

§3º Constitui-se de área destinada à implantação de atividades industriais de baixo impacto ambiental e de atividades de inovação tecnológica, tais como: manufatura aditiva (3D), a inteligência artificial (IA), a internet das coisas (IoT), robótica, Big Data, biologia sintética, Sistemas Cyber-Físicos (CPS), sistemas inteligentes e ecológicos de mobilidade, desenvolvimento de tecnologia médica e de energias alternativas e renováveis.

Art. 50. Os parâmetros de ocupação da ZDT, definidos no Anexo IV da presente Lei, poderão ser flexibilizados, com exceção do recuo frontal, que deverá ser estabelecido no Anexo IV da presente Lei.

§1º A flexibilização de que trata o caput é condicionada ao uso proposto, que deverá estar de acordo com os objetivos da zona listados no artigo anterior e

com a apresentação de estudo técnico.

§2º Caberá ao órgão gestor de planejamento urbano a análise do estudo técnico.

§3º Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) a aprovação do estudo técnico.

§4º A regulamentação do conteúdo mínimo e a forma de apresentação do estudo técnico ocorrerá por meio de Decreto Municipal.

SEÇÃO XII
DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DE GUAJUVIRA - ZEU-G

Art. 51. A Zona de Expansão Urbana do Distrito de Guajuvira (ZEU-G) corresponde às áreas de expansão futura do perímetro urbano do Distrito de Guajuvira, cuja ocupação será condicionada, conforme estabelecido na Lei do Perímetro Urbano.

§1º A ZEU-G tem como principais objetivos:

I - Incentivar a implantação de condomínios habitacionais horizontais;

II - Promover estruturação e qualificação urbanística;

III - Promover adensamento moderado.

§2º Na ZEU-G será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, conforme legislação municipal específica.

SEÇÃO XIV
DA ZONA DE EXPANSÃO URBANA DA LAGOA GRANDE - ZEU-L

Art. 52. A Zona de Expansão Urbana do Núcleo da Lagoa Grande (ZEU-L) corresponde às áreas de expansão futura do perímetro urbano do Núcleo Urbano da Lagoa Grande, cuja ocupação será condicionada, conforme estabelecido na Lei do Perímetro Urbano.

§1º A ZEU-L tem como principais objetivos:

I - Incentivar a implantação de condomínios habitacionais horizontais;

II - Consolidar a expansão do núcleo urbano de forma ordenada e condizente com a capacidade de suporte do território, equipamentos públicos e infraestruturas disponíveis na região.

§2º Na ZEU-L será aplicado o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, conforme legislação municipal específica.

CAPITULO V

DOS EIXOS

Art. 53. Os parâmetros de uso e ocupação do solo para os Eixos incidem apenas sobre os lotes que fazem frente para as vias classificadas como Eixos.

Parágrafo único**.** Os parâmetros de uso e de ocupação do solo nos Eixos são os contidos nos Anexos IV e V desta Lei.

Art. 54. Os Eixos, segundo características e intensidade de uso e ocupação do solo, são os seguintes:

I - Eixo de Consolidação (ECON);

II - Eixo de Centralidade (ECEN);

III - Eixo de Serviços Gerais (ESG);

IV - Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI).

§1º Como os Eixos se sobrepõem às Zonas, os parâmetros de uso e ocupação utilizados serão sempre os dos Eixos, conforme já tratado no §2º do artigo 14 da presente Lei.

§2º Para os casos em que a profundidade do lote exceda a profundidade definida para o Eixo onde está inserido o referido lote, poderão ser adotados os parâmetros do Eixo, desde que a porção do lote localizada fora do Eixo seja de até 30% (trinta por cento) da área total do lote, exceto para os lotes localizados no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI).

§3º O Eixo fica limitado ao tamanho da quadra quando esta for inferior à profundidade do Eixo.

§4º Para os casos em que o lote apresente atingimento viário, a profundidade

máxima do Eixo será aplicada a partir do atingimento.

§5º Para os casos mencionados no § 3º do presente artigo, os parâmetros de uso e ocupação do Eixo serão aplicados apenas para os lotes de frente para o Eixo, conforme determinado no artigo 53 da presente Lei.

§6º Quando o lote inserido no Eixo apresentar uma ou mais testadas localizadas em outras zonas, será permitido acesso de veículos apenas nas vias com caixa viária a partir de 16m (dezesseis metros).

§7º Para os casos em que haja sobreposição de eixos, ficará a cargo do proprietário optar pelo eixo mais adequado para a atividade a ser implantada e utilizar todos os parâmetros de uso e ocupação do eixo escolhido.

§8º Para os lotes de esquina incidentes no Eixo, o recuo frontal estabelecido na Tabela de Parâmetros de Ocupação, Anexo IV desta Lei, será aplicado somente para a testada do Eixo, devendo a outra testada obedecer aos parâmetros de ocupação de recuo frontal da zona onde os lotes estão inseridos.

Art. 55. Os Eixos seguem as vias implantadas e as diretrizes viárias às quais estão relacionados.

Parágrafo único: Havendo alteração de traçado das vias e diretrizes viárias às quais se refere o caput, o Eixo seguirá o novo traçado.

Art. 56. A profundidade do Eixo poderá ser objeto de análise e deliberação pelo Comitê Municipal de Urbanismo nas seguintes situações:

I - lotes ou glebas com área superior a 3.000m² (três mil metros quadrados), localizados no ECEN ou ECON;

II - lotes cujo formato dificulte a ocupação.

SEÇÃO I
DO EIXO DE CONSOLIDAÇÃO – ECON

Art. 57. O ECON tem por finalidade constituir corredores de ocupação mista e de alta densidade urbana, tendo como suporte os sistemas de circulação e de

transporte, onde será permitida uma ocupação diferenciada do restante da ocupação lindeira, com incentivo à verticalização e à possibilidade de maiores recuos frontais das edificações para a ampliação de espaços de fruição pública com vistas à diferenciação e à qualificação da paisagem e do ambiente urbano.

§1º O Eixo de Consolidação (ECON) incide nos lotes que fazem frente para as seguintes vias urbanas:

I - Av. Archelau de Almeida Torres (entre a Av. Doutor Victor do Amaral e Rua Maranhão);

II - Rua Agrimensor Carlos Hasselmann;

III - Rua Alfred Charvet (entre a Avenida Doutor Victor do Amaral e a BR-476);

IV - Rua Manoel Ribas (entre BR-476 e Rua Minas Gerais);

V - Rua Maranhão (entre a Av. Archelau de Almeida Torres e a Rua das Flores);

VI - Rua Minas Gerais (entre a Rua Manoel Ribas e a Rua das Flores).

§2º O ECON não incide nos lotes localizados na Av. Archelau de Almeida Torres no trecho onde incide a Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência de Cheias (ZR 1-C).

§3º O ECON tem como principais objetivos:

I - Incentivar a consolidação da ocupação e a densificação construtiva para melhor aproveitamento da infraestrutura urbana instalada, tendo em vista a disponibilidade de acesso a equipamentos comunitários e serviços públicos;

II - Permitir maior verticalização através da aplicação conjunta dos instrumentos urbanísticos e a adoção de medidas arquitetônicas e urbanísticas sustentáveis, bem como compensatórias, que permitam o aumento dos parâmetros de ocupação dos lotes;

III - Incentivar a diversidade de usos;

IV - Qualificar a inserção urbana dos lotes, através de estratégias de melhoria da paisagem e do desenho urbano;

V - Incentivar a implantação de empreendimentos e atividades de porte médio a grande na região;

VI - Incentivar a conformação de fachadas ativas;

VII - Incentivar a implantação de edificações com recuo aumentado para o alargamento das calçadas e a criação de espaços de fruição, ou seja, espaços privados de uso público, como praças, nas áreas em frente às edificações.

§4º No ECON poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Transferência do Direito de Construir e da Compensação Paisagística, conforme explicitado no Anexo IV, parte integrante desta Lei.

§5º No ECON será prioritária a aplicação do Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo nos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, que já dispõe de redes de infraestrutura urbana e acessibilidade a serviços e equipamentos públicos, conforme o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo constante na Tabela de Parâmetros de Ocupação, Anexo IV desta Lei.

§6º A incidência dos parâmetros de uso e ocupação do ECON abrangerá uma profundidade máxima de 60m (sessenta metros) a partir do início do lote ou gleba de frente para a via.

SEÇÃO II
DO EIXO DE CENTRALIDADE – ECEN

Art. 58. O Eixo de Centralidade (ECEN) tem por finalidade constituir corredores de ocupação mista, com concentração de estabelecimentos de comércio e serviços, de média densidade urbana, tendo como suporte os sistemas de circulação e de transporte, onde será permitida uma ocupação diferenciada do restante da ocupação lindeira, com incentivo à média verticalização e qualificação da paisagem e do ambiente urbano.

§1º O Eixo de Centralidade (ECEN) compreende os lotes que fazem frente para as seguintes vias urbanas:

I - Av. das Cerejeiras;

II - Av. das Nações (entre a Av. das Cerejeiras e a Rodovia Estadual PR-423);

III - Rua Gralha Azul;

IV - Av. Independência (entre a BR-476 e a Rua Lourenço Jankowski);

V - Rua Nossa Senhora dos Remédios (entre a Av. Independência e a Rua Alfred Charvet);

VI - Rua Albary Pizatto Ferreira (entre a Av. Archelau de Almeida Torres e a Rua Paulo Alves Pinto);

VII - Rua Avestruz (entre a Rua Gavião e o prolongamento da Rua Tiriva);

VIII - Rua Capivari (entre a Av. Archelau de Almeida Torres e a Rua Barigui);

IX - Rua das Flores (entre a Rua Maranhão e a Rua Joaquim de Oliveira Godoy);

X - Rua Jardineira (entre a Rua das Flores e a Rua dos Narcisos);

XI - Rua Luiz Armando Ohpis;

XII - Rua Roque Saad;

XIII - Rua Santa Catarina (entre a Rua Manoel Ribas e a Rua Papa João XXIII);

XIV - Rua Tiriva (entre a Rua Tesoureiro e o prolongamento da Rua Avestruz);

XV - Rua Pedro Czanovski (entre a Rua Expedicionário Tomaz Stanislaski e a Rua Estevam Júlio Wagner), na sede do Distrito de Guajuvira;

XVI - Avenida Cesar Hasselmann (entre a Rua Nossa Senhora dos Remédios e Rua Daniel Signoreto Rodrigues);

XVII - Rua Pedro de Alcântara Meira (entre a Rua Nossa Senhora dos Remédios e Rua Helen Pietrzyk Kurletto)

§2º O ECEN tem como principais objetivos:

I - Incentivar a conformação de centralidades lineares de referência para os bairros e loteamentos do entorno;

II - Conformar áreas de pertencimento e de identidade à população, com prioridade para o recebimento de ações para a transformação da paisagem urbana e para intensificação do usufruto dos espaços públicos;

III - Induzir a ocupação e a diversificação da paisagem da Sede de Araucária ao longo de centralidades lineares, descentralizando estabelecimentos de comércio e serviço, além da Zona Central (ZC) e suas adjacências;

IV - Consolidar e incentivar a diversidade de usos não habitacionais e edificações de uso misto;

V - Incentivar a conformação de fachadas ativas nas edificações de uso misto e parâmetros construtivos diferenciados.

§3º No ECEN poderão ser aplicados os instrumentos urbanísticos da Transferência do Direito de Construir (TDC), da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Compensação Paisagística, conforme o Anexo IV, parte integrante desta Lei.

§4º A incidência dos parâmetros de uso e de ocupação do ECEN, na Sede do Município, abrangerá uma profundidade máxima de 60m (sessenta metros) a partir do início do lote ou gleba de frente para a via.

§5º A incidência dos parâmetros de uso e de ocupação do ECEN, na Sede do Distrito de Guajuvira, abrangerá uma profundidade máxima de 60m (sessenta metros) a partir do início do lote ou gleba de frente para a via.

Art. 59. No ECEN incidente na Rua Pedro Czanovski, no perímetro urbano do Distrito de Guajuvira, deverão ser utilizados os parâmetros de uso definidos para o ECEN e, para os parâmetros de ocupação, deverão ser utilizados os das zonas contíguas ao lote ou gleba - Zona Residencial 1 (ZR 1-G), Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência de Cheia (ZR1-C), ou Zona Residencial 2 (ZR 2-G) -, conforme Mapa de Zoneamento Urbano da Sede do Distrito de Guajuvira, Anexo II desta Lei.

SEÇÃO III
DO EIXO DE SERVIÇOS GERAIS – ESG

Art. 60. O Eixo de Serviços Gerais (ESG) compreende os lotes de frente para as vias com potencial de acomodar usos e atividades de maior porte, com função logística e outros serviços gerais, situados em localização estratégica no território municipal.

§1º O Eixo de Serviços Gerais (ESG) compreende os lotes que fazem frente

para as seguintes vias urbanas:

I - Av. das Nações (entre a Av. dos Pinheirais e a Rua Antônio Mikosz);

II - Av. dos Pinheirais/Rua Curió (entre a PR 423 e a Av. das Nações);

III - Rodovia Federal BR-476 (trecho inserido no perímetro urbano da Sede, entre Rio Barigui ePR 423);

IV - Rodovia Estadual PR-423 e Corredor Metropolitano (trecho inserido no perímetro urbano da Sede, entre o Rio Passaúna e o Rio Barigui);

V - Rua Luiz Francheschi (entre a Rua Presidente Castelo Branco e a Travessa José Stanczyk);

VI - Rua Presidente Castelo Branco;

VIII - Travessa José Stanczyk (entre a Av. das Araucárias e a Rua Luiz Francheschi).

§2º O ESG tem como principais objetivos:

I - Incentivar a consolidação de eixos com empreendimentos de médio a grande porte, de logística e de serviços gerais na área urbana, servindo como atividades de apoio às zonas industriais e ao uso das rodovias;

II - Orientar a instalação de polos geradores de viagens e de tráfego em vias que comportam tal uso e são estratégicas com relação à possibilidade de escoamento e fluidez;

III - Garantir uma transição mais gradativa, isto é, o amortecimento da ocupação, dos usos e atividades, entre o fluxo gerado nos eixos rodoviários e a ocupação urbana de predominância residencial.

§3º O ESG constitui-se de vias hierarquizadas como expressas e arteriais, que possuem a função de ligações interurbanas e intraurbanas, respectivamente, e previsão de fluxo e caixas viárias suficientes para acomodar atividades de maior porte e polos geradores de viagens e de tráfego intenso ou de veículos pesados.

§4º A exceção ao disposto no § 3º deste artigo são:

I - Trecho da Rua Jorge Tieto Iwasa, classificado como via coletora 1, o qual possui função de distribuição do tráfego entre vias locais e arteriais, previsão

de fluxo e caixa viária para acomodar atividades de médio a grande porte e de tráfego intenso ou de veículos pesados;

II - Trecho da Rua Luiz Francheschi (entre a Travessa José Stanczyk e Rua Presidente Castelo Branco), classificado como via coletora 2, o qual faz a conexão entre vias locais e arteriais, previsão de fluxo e caixa viária para acomodar atividades de médio a grande porte e de tráfego médio ou de veículos de carga.

§5º A incidência dos parâmetros de uso e de ocupação do ESG abrangerá uma profundidade máxima de 150m (cento e cinquenta metros) a partir do início do lote ou gleba de frente para a via.

SEÇÃO IV
DO EIXO DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL – EDI

Art. 61. O Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) tem por finalidade constituir corredores especiais para abrigar a demanda por empreendimentos de grande porte, tendo como suporte os sistemas de circulação, onde será permitida uma ocupação diferenciada do restante da ocupação lindeira, sem perder de vista o perfil rural do entorno.

§1º O Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) compreende os lotes que fazem frente para as seguintes rodovias e estradas rurais:

I. Rodovia Federal BR-476 (trecho entre o limite do perímetro urbano da Sede do Município até a divisa com o Município de Contenda);

II. Rodovia Estadual PR-423 (trecho entre o limite do perímetro urbano da Sede do Município até o limite da a APA Estadual do Rio Verde);

III. as seguintes vias rurais principais, na extensão de até 1.000m (mil metros) a partir das rodovias federal e estadual:

a) Avenida Pedro Euzébio Lemos;

b) Estrada do Campo Redondo;

c) Rodovia Euclides Gonçalves Ferreira;

d) Rua Roque Durau;

e) Avenida São Casemiro.

§2º O EDI tem como principais objetivos:

I - Incentivar a ocupação lindeira dos eixos rodoviários estruturantes;

II - Prever nas rodovias, prioritariamente, o incentivo ao uso industrial, logístico e de serviços de médio a grande porte, que sejam compatíveis com o entorno imediato, ou seja, de baixo impacto à Macrozona Rural;

III - Orientar a ocupação lindeira das vias rurais principais;

IV - Permitir a ocupação das vias rurais principais com atividades industriais, de logística e serviços de pequeno a médio porte, que sejam compatíveis com o entorno imediato, ou seja, de baixo impacto à Macrozona Rural;

V -Manter a ocupação orientada pelo módulo rural mínimo regulamentado pelo INCRA, isto é, com área mínima de parcelamento de 20.000m² (vinte mil metros quadrados);

VI - Garantir a implantação das vias marginais nas rodovias para tornar seguro tanto a circulação como o acesso aos lotes lindeiros;

VII - Garantir a execução de cortinas verdes no entorno dos empreendimentos implantados no EDI, de modo a criar uma área de amortecimento entre as atividades urbanas e rurais, preservando a qualidade de vida e das atividades do meio rural, assim como qualificando a paisagem das rodovias e vias rurais principais.

§3º Para o entendimento da presente Lei, cortina verde, mencionada no inciso VII do § 2º do presente artigo, corresponde ao plantio de fileiras de árvores nos recuos do lote, a ser regulamentada em lei específica.

§4º A profundidade máxima de ocupação dos imóveis com testada para as rodovias federal e estadual será de 1.000m (mil metros) de ambos os lados das rodovias.

§5º Casos excepcionais em que a atividade a ser instalada nas rodovias demande áreas com profundidade superior à definida no parágrafo anterior, serão analisados e deliberados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor

(CMPD), mediante parecer técnico apresentado pelo empreendedor.

§6º A profundidade máxima dos imóveis com testada para as vias rurais principais será de 500m (quinhentos metros) de ambos os lados das vias, sendo limitadas a uma profundidade de 1.000m (mil metros) a partir das rodovias federais e estaduais.

Art. 62. A propriedade que for seccionada pelo EDI, cujo remanescente na Macrozona Rural seja igual ou superior a 01 (um) módulo rural, deverá ser, primeiramente, objeto de subdivisão para viabilizar o uso urbano na porção pertencente ao Eixo.

§1º A propriedade que for seccionada pelo EDI, cujo remanescente na Macrozona Rural for inferior ao módulo mínimo estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), será considerada integralmente eixo.

§2º A propriedade que for seccionada pelo perímetro urbano cuja área total for inferior a dois módulos mínimos estabelecidos pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), poderá ser considerada integralmente urbana a critério do proprietário.

Art. 63. Os acessos das atividades lindeiras às rodovias somente serão autorizados a partir da rodovia ou das respectivas vias marginais, podendo ser aceita outra opção de acesso viário direto no caso da ausência da via marginal, desde que devidamente aprovado junto aos órgãos rodoviários.

Parágrafo único**.** Não poderão ser abertas vias paralelas a esses imóveis, isto é, perpendiculares às rodovias e vias rurais principais.

Art. 64. Os acessos das atividades lindeiras às vias rurais principais somente serão autorizados a partir das mesmas, não podendo ser utilizadas as vias rurais secundárias e locais como acesso.

§1º A autorização a que se refere o caput do presente artigo, fica condicionada à existência de acesso seguro à via rural principal pela rodovia ou pelas respectivas vias marginais, podendo ser aceita outra opção de acesso viário direto no caso da ausência da via marginal, desde que devidamente aprovado

junto aos órgãos rodoviários.

§2º As vias rurais principais no EDI deverão possuir largura mínima de 20m (vinte metros).

CAPITULO VI
DOS SETORES

Art. 65. Os Setores compreendem áreas para as quais são estabelecidas ordenações especiais de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locacionais, funcionais ou de ocupação urbanística, existentes ou projetadas, e aos objetivos e diretrizes de ocupação da cidade.

Art. 66. Os Setores são delimitados, preferencialmente, pelo sistema viário, logradouros públicos, acidentes topográficos e divisas de lote, conforme o Mapa do Anexo I integrante desta Lei.

Art. 67. Por proposta do órgão municipal de planejamento, e mediante a aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD), novos Setores poderão ser criados mediante processo de alteração desta lei, que deverá observar o estabelecido no Artigo 191 da Lei Municipal do Plano Diretor do Município de Araucária.

SEÇÃO ÚNICA
DO SETOR DE INTERESSE HISTÓRICO – SIH

Art. 68. O Setor de Interesse Histórico (SIH) constitui o núcleo histórico de Araucária e possui uma paisagem urbana caracterizada por edificações de valor histórico, cultural e paisagístico relevantes para a preservação da memória do processo de ocupação da cidade.

§1º O Setor de Interesse Histórico (SIH) compreende parte da área central da Sede Municipal, é delimitado pelas ruas Doutor Bruno Cichon, Coronel João Antônio Xavier, Major Sezino Pereira de Souza e Francisco Xavier da Silva.

§2º O SIH tem como principais objetivos:

I - Proteger e recuperar o ambiente construído e o espaço urbano, visando a valorização da paisagem e a proteção da memória do Município;

II - Incentivar a restauração dos bens imóveis de interesse de preservação por meio de incentivos urbanísticos;

III - Incentivar a conformação de fachadas ativas nas edificações de uso misto;

IV - Prever os usos e a ocupação do solo em conformidade com a volumetria da paisagem central e histórica;

V - Adequar as formas de ocupação do solo à escala do pedestre;

VI - Reduzir o número mínimo de vagas de estacionamento para os Usos Comercial e de Serviços, conforme a quantidade estabelecida no Código de Obras e Edificações Municipal, incentivando a circulação de modais ativos na região central da cidade em concordância com os preceitos e o projeto para a Área Calma, previsto pelo Plano Municipal de Mobilidade;

VII - Reduzir a circulação de veículos motores de forma a minimizar os possíveis impactos na estrutura dos imóveis de interesse de preservação.

Art. 69. O Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (COMPAC), ouvido o Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), como forma de incentivo à restauração dos bens imóveis de interesse de preservação, poderão admitir a adoção do coeficiente de aproveitamento 4 (quatro), desde que atendidos os seguintes requisitos:

I - O imóvel deverá estar inserido no Setor de Interesse Histórico (SIH);

II - Realizar a transferência do potencial construtivo excedente do imóvel de interesse de preservação, ou seja, descontada a área edificada;

III - O imóvel deverá possuir, no mínimo, 30% (trinta por cento) de área não edificável.

Parágrafo único**.** O coeficiente de aproveitamento mencionado no caput deste artigo se aplica apenas aos imóveis de interesse de preservação, devendo os demais seguir o coeficiente de aproveitamento de 2,5 (dois e meio), conforme estabelecido na Tabela de Parâmetro de Ocupação, Anexo IV da presente Lei.

Art. 70. No SIH a altura máxima permitida estará condicionada ao cone de atingimento e de sombreamento e ao parecer do autor do projeto acompanhado de Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) para análise do Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (COMPAC).

Parágrafo único. O cone de atingimento e de sombreamento será regulamento por legislação municipal específica.

Art. 71. Todos os projetos, obras e concessões de alvarás e licenças, em imóveis públicos ou privados, dentro dos limites do SIH, deverão ser previamente submetidos ao Conselho Municipal de Patrimônio Cultural (COMPAC).

Art. 72. Os bens imóveis tombados no SIH, ou fora deste, possuirão especial proteção nos termos da legislação municipal e estadual específicas.

Art. 73. Os parâmetros de uso e ocupação do solo do SIH são os estabelecidos nos Anexos IV e V, partes integrantes desta Lei.

Parágrafo único**.** Situações específicas de imóveis de interesse de preservação que não se enquadrem nos critérios de uso e de ocupação do solo do SIH serão analisados e definidos pelo COMPAC, ouvido o Comitê Municipal de Urbanismo.

Art. 74. No SIH poderá ser aplicado o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), a Transferência do Direito de Construir (TDC) e o IPTU Progressivo no Tempo nos imóveis não utilizados, não edificados ou subutilizados, uma vez que a região já dispõe de redes de infraestrutura urbana e acessibilidade a serviços públicos e equipamentos comunitários, conforme o Coeficiente de Aproveitamento (CA) mínimo constante na Tabela de Parâmetros de Ocupação, Anexo IV desta Lei.

Art. 75. São denominadas Unidades de Interesse de Preservação (UIPs), os bens imóveis que, de alguma forma, apresentam interesse histórico, patrimonial e arquitetônico significativos para a manutenção da memória do Município de Araucária.

Art. 76. As UIPs, inseridas ou não no SIH, e os lotes localizados na sua divisa

imediata deverão ser regulamentados por legislação municipal específica, após a consolidação do inventário municipal dos bens patrimoniais imóveis.

TÍTULO III
DOS PARÂMETROS E DA CLASSIFICAÇÃO DE USOS E ATIVIDADES

Art. 77. O uso do solo das zonas, eixos e setores urbanos está vinculado à garantia das funções sociais da propriedade e da cidade expressas nas atividades de interesse urbano.

Art. 78. Para efeito desta Lei, o uso do solo é o conjunto das diversas atividades a serem desenvolvidas em cada zona, eixo ou setor, de acordo com a capacidade de harmonizar-se ou causar conflitos com os demais usos, especialmente os usos habitacionais, sendo classificados quanto ao grau de adequação, natureza, uso, categoria e porte.

Art. 79. Quanto ao grau de adequação à zona, eixo ou setor, os usos são classificados em:

I - ADEQUADOS (A): compreendem os usos que são compatíveis com as finalidades urbanísticas da zona, eixo ou setor correspondente e não apresentam conflitos com as atividades do entorno imediato;

II - CONDICIONADOS (C): compreendem os usos que poderão ser incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona, setor ou eixo correspondente e que deverão, por sua categoria, porte, natureza ou localização, atender a critérios, procedimentos e/ou contrapartidas diferenciadas, os quais deverão passar por análise prévia do Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), podendo também depender da autorização de órgãos externos ou estaduais;

III - PROIBIDOS (P): compreendem as atividades que, por sua categoria, porte ou natureza, são nocivas, perigosas, incômodas ou incompatíveis com as finalidades urbanísticas da zona, eixo ou setor correspondente e, portanto, não devem ser implantadas.

§1º A aprovação dos usos condicionados será deliberada pelo Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), podendo ser exigido estudo específico ou documentação adicional, durante o processo de análise e aprovação do empreendimento, visando determinar a compatibilidade do uso com o entorno.

§2º Caso seja comprovado que sua instalação não apresenta riscos, tampouco seja incômoda às atividades do entorno e desde que não contradiga ou interfira nos demais usos previstos para a zona, setor ou eixo, a mesma poderá ser aprovada pelos órgãos municipais competentes.

§3º Os usos condicionados poderão ter os seus alvarás renovados se mantiverem a mesma categoria, natureza e ramo de atividade, ainda que venham a ser utilizados ou explorados por pessoas físicas ou jurídicas diferentes daquelas à época da aprovação.

Art. 80. Quanto à natureza das atividades, os usos são classificados em:

I - PERIGOSOS: usos que podem dar origem a explosões, incêndios, trepidações, produção de gases, exalações e resíduos danosos à saúde que possam pôr em perigo pessoas ou propriedades circunvizinhas e portanto, somente poderão se instalar em zonas ou eixos específicos;

II - NOCIVOS: usos que impliquem na manipulação de ingredientes, matérias primas ou processos que prejudiquem a saúde ou cujos resíduos líquidos, gasosos ou particulados possam poluir a atmosfera, o solo ou os recursos hídricos e portanto, somente poderão se instalar em zonas ou eixos específicos;

III - INCÔMODOS: usos que possam produzir ruídos, trepidações, poeiras, exalações ou conturbações no tráfego; poluição sonora, atmosférica, hídrica, geração de resíduos; exercício de atividade em desacordo com os condicionantes locais e com a legislação vigente, causando reação adversa sobre a vizinhança, tendo em vista suas condições habitacionais e vivências sociais.

Art. 81. São considerados usos geradores de impacto de vizinhança aqueles que, por seu porte, natureza, localização ou outra característica, possam

causar impactos relacionados à sobrecarga na capacidade de atendimento dos equipamentos comunitários, infraestrutura urbana e viária, bem como à deterioração das condições ambientais e urbanas e da qualidade de vida da população do entorno.

§1º A aprovação para funcionamento dos empreendimentos que causem impacto somente será concedida pelo Município após parecer favorável da Comissão de Avaliação de Estudo de Impacto de Vizinhança, mediante análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e posterior aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§2º A obrigação de apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) pelo Empreendedor à administração municipal é pré-requisito para concessão de alvará de construção, reforma e/ou ampliação e alvará de funcionamento relativos a usos geradores de impacto de vizinhança.

§3º Os usos geradores de impacto de vizinhança, os procedimentos e a regulamentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) serão definidos em legislação municipal específica.

Art. 82. O uso do solo classifica-se em:

I - HABITACIONAL: edificações destinadas à habitação permanente, institucional ou transitória;

II - COMUNITÁRIO: espaços, estabelecimentos ou instalações, públicas ou privadas, destinadas ao ensino, cultura, esporte, lazer, saúde, assistência social, culto religioso, edifícios públicos administrativos, dentre outros;

III - COMERCIAL E DE SERVIÇOS: atividade caracterizada pela relação de troca visando o lucro e estabelecendo-se a circulação de mercadorias, ou pelo emprego de mão de obra ou assistência de ordem intelectual e institucional;

IV - INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO: atividade da qual resulta a produção de bens pela transformação de insumos;

V - INDÚSTRIA EXTRATIVISTA MINERAL: atividade de extração de material mineral, localizada preferencialmente na zona rural, condicionada em outras zonas quando for atividade meio para instalação de outros usos, sujeita à

análise ambiental e aprovação do CMU;

VI - AGROPECUÁRIA: atividade caracterizada pela produção de plantas, criação de animais, agroindústrias, aquicultura e similares.

§1º Os parâmetros de usos e a exemplificação das atividades são definidos nos Anexos V e VI, partes integrantes desta Lei.

§2º As subcategorias dos usos não habitacionais e os subgrupos dessas atividades poderão ser regulamentadas por Decreto Municipal, segundo a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), a critério do órgão municipal de planejamento, com apoio do órgão municipal de urbanismo e órgão municipal de meio ambiente.

§3º As atividades omissas deverão ser analisadas e enquadradas conforme similaridade de funcionamento e/ou processo produtivo com aquelas previstas nesta Lei e no Decreto Municipal da categorização, devendo ser deliberadas pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, tomando-se por critério a similaridade com outras atividades e o grau de impacto gerado à vizinhança.

§4º O enquadramento de atividades em categorias de uso deverá considerar as características das instalações para o processo de concessão ou renovação de alvará, cabendo as edificações destinadas ao apoio às atividades finalísticas, tais como aquelas de armazenagem, administração, suporte técnico, pesquisa e desenvolvimento e demais rotinas de meio, o enquadramento conforme a sua especificidade.

§5º As categorias de uso do solo são classificadas em subcategorias e portes de acordo com a zona e serão nos capítulos I ao VII.

§6º No que couber, o enquadramento dos usos e atividades por portes poderá utilizar como critério o número de quartos, número de leitos e as acomodações para locação de máquinas, de funcionários, de veículos em garagem, ou outros, que tecnicamente se mostrarem mais adequados do que área total construída.

Art. 83. Para efeito da presente Lei, entende-se uso misto como aquele que envolve, simultaneamente, em um mesmo empreendimento ou lote, mais de

um uso, desde que ambos sejam adequados para a zona, eixo ou setor.

CAPÍTULO I
DO USO HABITACIONAL

Art. 84. A categoria de uso habitacional compreende:

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 a 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 TRANSITÓRIA: destinada a hospedagem, remunerada ou não, sendo subdividida em:

a) HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1: apart-hotel, hotel, hostel, pousada, motel e similares;

b) HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2: hotel-fazenda, pousada rural e similares;

IV - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL: destinada à assistência social, que abriguem estudantes, crianças, idosos e necessitados, como albergue, alojamento estudantil, casa do estudante, asilo, orfanato, convento, seminário, internato, casa de repouso e similares.

§1º Nos CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS HORIZONTAIS será permitido, no

máximo, 10 (dez) unidades habitacionais por face de quadra, quando dispostas paralelas ao alinhamento predial.

§2º No Eixo de Consolidação (ECON) os CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS VERTICAIS serão adequados quando possuírem acima de 4 (quatro) pavimentos.

§3º Na Macrozona Rural, as vilas de colaboradores, entendidas como HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2, serão permitidas apenas dentro do mesmo imóvel que exerça atividade produtiva e desde que estejam relacionadas à mesma, sendo proibido o parcelamento do solo.

Art. 85. Os CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS HORIZONTAIS classificam-se em:

I. CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS HORIZONTAIS: conjunto de 02 (duas) ou mais unidades habitacionais autônomas edificadas, dispostas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial, com ou sem áreas internas comuns;

II. CONDOMÍNOS DE LOTES: corresponde ao fracionamento do imóvel sob a forma de unidades autônomas isoladas entre si e destinadas a fins habitacionais, configurado a partir da divisão em lotes conforme o estabelecido nos artigos 61 e 63 da Lei Federal Nº 13.465/2017, realizadas pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de infraestrutura.

Parágrafo único**.** Os portes dos CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS HORIZONTAIS diferenciam-se em:

I. PEQUENO PORTE: até 16 (dezesseis) unidades habitacionais autônomas;

II. MÉDIO PORTE: de 17 (dezessete) a 50 (cinquenta) unidades;

III. GRANDE PORTE: acima de 50 (cinquenta) unidades até 200 (duzentas) unidades.

Art. 86. Deverão ser consultadas a Lei de Parcelamento do Solo, o Código de Obras e Edificações Municipal, o Código Ambiental e as leis específicas que regulamentam os condomínios quanto às demais exigências a serem atendidas para a aprovação e implantação do referido empreendimento.

Parágrafo único. Os Condomínios de Lotes serão regulamentados por legislação municipal específica.

Art. 87. Os Usos de HABITAÇÃO INSTITUCIONAL relacionados à segurança pública, tais como penitenciárias, delegacia com carceragem e similares, deverão ser encaminhados para análise do Conselho Municipal do Plano Diretor.

CAPITULO II
DO USO COMUNITÁRIO

Art. 88. A categoria de usos comunitários compreende:

I. COMUNITÁRIO 1: destinadas a atividades de ensino, esporte, cultura e lazer; tais como:

a) Ensino: berçário, pré-escola, centro de educação infantil, escola especial, estabelecimentos de ensino de 1º e 2º graus, campus universitário, escola técnica, escola rural, estabelecimento de ensino de 3º grau, ensino técnico e similares;

b) Esporte, Lazer e Cultura: piscina, auditório, casa de espetáculos artísticos, centro de recreação, estádio, centro de convenções, centro de eventos e exposições, cinema, museu, sede cultural, esportiva e recreativa, sociedade cultural, teatro, biblioteca, zoológico e similares;

II. COMUNITÁRIO 2: destinadas a atividades de atendimento de saúde e assistência social, exceto habitação transitória; exemplo: unidade de saúde, hospital, maternidade, pronto-atendimento, centro de referência de assistência social, atendimento de assistência social, ambulatório e similares;

III. COMUNITÁRIO 3: destinadas a cultos religiosos, templos, capela mortuária e similares;

IV. COMUNITÁRIO 4: edifícios públicos administrativos municipais, estaduais e federais.

§1º Os portes do USO COMUNITÁRIO 1 e do USO COMUNITÁRIO 2

diferenciam-se em:

I. PEQUENO PORTE: área total construída até 500m² (quinhentos metros quadrados);

II. MÉDIO PORTE: área total construída acima de 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

III. GRANDE PORTE: área total construída acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados).

§2º Os portes do USO COMUNITÁRIO 3 diferenciam-se em:

1. PEQUENO PORTE: área total construída até 200m² (duzentos metros quadrados);

2. GRANDE PORTE: área total construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados).

§3º Para o USO COMUNITÁRIO 4 são admitidos todos os portes.

§4º Os berçários, as pré-escolas e os centros de educação infantil poderão ser instalados em vias locais, devendo ser encaminhados para anuência do Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), quando enquadrados na metragem de médio ou grande porte.

§5º Os usos comunitários de grande porte deverão implantar acesso interno ao terreno para efetuar operações de embarque e desembarque, conforme especificações do Código de Obras e Edificações Municipal.

§6º Não serão considerados uso comunitário aqueles que estejam incluídos no Anexo VI desta Lei como comercial e de serviços.

Art. 89. Os usos relacionadas à segurança pública serão categorizados como COMUNITÁRIO 2, tais como: delegacia sem carceragem, estande de tiro, corpo de bombeiros e similares, sendo sua implantação condicionada à aprovação pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, independente da finalidade da zona, eixo ou setor.

CAPITULO III
DO USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS

Art. 90. A categoria de uso comercial e de serviços compreende:

I - COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL: atividades comerciais e de prestação de serviços com abrangência de atendimento local, utilização imediata e cotidiana, não incômodas ao entorno, sem potencial de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem;

II – COMERCIAL E DE SERVIÇOS DE BAIRRO: atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços destinadas a atendimento de determinado bairro ou região, que apresentem potencial de geração de incômodos de baixo impacto;

III - COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL: atividades comerciais varejistas ou atacadistas, e de prestação de serviços destinadas a atendimento a amplas áreas do território municipal;

IV - COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL: atividades comerciais e de serviços que tendem a formar áreas especializadas no território municipal, subdivididas em:

a) COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAIS 1: atividades logísticas, além de setores atacadistas, cuja natureza recomende localização em áreas de especialização setorial;

b) COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAIS 2: centros de logística e de distribuição de combustíveis e derivados de petróleo e gás;

V - SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO: compreende serviços com elevada carga de conhecimento técnico-científico, com caráter estratégico para o desenvolvimento econômico municipal, cuja elegibilidade a incentivos de instalação serão definidos por Decreto Municipal;

VI - ATIVIDADES ESPECÍFICAS: atividades peculiares, cuja adequação à

vizinhança, ao sistema viário e às condições ambientais dependem de análise especial, em face de elevados níveis de incomodidade e poluição, que compreende as seguintes subcategorias:

a) ESPECÍFICA 1: compreende cemitérios, crematórios, ossários e similares;

b) ESPECÍFICA 2: compreende postos de combustíveis e estabelecimentos de comércio varejista de combustível;

c) ESPECÍFICA 3: compreende aeroportos, autódromos, cartódromos outdoor (externo), centros de controle de voos, clubes de golfe, pista de motocross e similares;

d) ESPECÍFICA 4: compreende atividades e instalações de infraestruturas específicas relacionadas com geração de energia, reservatórios de água, estação elevatória ou de tratamento de esgoto, aterro sanitário e similares.

Art. 91. Os portes do USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS diferenciam-se em:

I. PEQUENO PORTE: área total construída até 200m² (duzentos metros quadrados);

II. MÉDIO PORTE: área total construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados) até 800m² (oitocentos metros quadrados);

III. GRANDE PORTE: área total construída acima de 800m² (oitocentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

IV. PORTE ESPECIAL: área total construída acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados).

§1º Os usos comerciais e de serviços que demandam de grandes áreas livres para suas atividades, como pátios de manobras ou estacionamento, depósitos de matérias-primas ou produção, acúmulo de rejeitos e outras áreas similares, que ocupem mais de 50% (cinquenta por cento) do terreno, poderão ser submetidas ao Comitê Municipal de Urbanismo, podendo se enquadrar em categoria de porte superior.

§2º O USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL que se enquadrar na classificação de médio porte será automaticamente enquadrado como COMERCIAL E DE SERVIÇOS DE BAIRRO.

§3º O USO COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL OU DE BAIRRO que se enquadrar na classificação de grande porte será automaticamente enquadrado como COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL.

§4º No caso de conjuntos comerciais e/ou de serviços, formando um condomínio integrado, a classificação se dará pela área total das construções.

CAPITULO IV
DO USO INDUSTRIAL DE TRANSFORMAÇÃO

Art. 92. A categoria de uso industrial de transformação compreende:

I - INDUSTRIAL 1: atividades industriais de pequeno porte compatíveis com o uso habitacional, não incômodas ao entorno, sem potencial de geração de repercussões negativas e que não necessitam de medidas mitigadoras para se instalarem, bem como atividades manufatureiras, de caráter semi-artesanal, com baixa mobilização de recursos e escala;

II - INDUSTRIAL 2: atividades industriais, de pequeno e médio porte, compatíveis com o seu entorno e aos parâmetros da zona ou eixo, com potencial de geração de baixo impacto sobre o meio ambiente e de incomodidade sobre a vizinhança;

III - INDUSTRIAL 3: atividades industriais, de qualquer porte, compatíveis com o seu entorno e com os parâmetros da zona ou eixo, com potencial de geração de médio impacto sobre o meio ambiente e de incomodidade sobre a vizinhança;

IV - INDUSTRIAL 4: atividades industriais, de qualquer porte, com alto potencial de geração de incômodos, que geram riscos à saúde e/ou ao conforto da população ou que não são compatíveis com o funcionamento das atividades urbanas na maioria dos locais, e que impliquem na necessidade de fixação de padrões específicos, quanto às características de acesso, de localização, de tráfego, de serviços urbanos e disposição dos resíduos gerados;

V - INDUSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDATE TÉCNOLOGICA: atividades

industriais de alta intensidade em conhecimento e tecnologia, centros de pesquisa aplicada, inovação e desenvolvimento tecnológico, em ramos estratégicos para o desenvolvimento municipal, cuja elegibilidade a incentivos de instalação serão definidos por Decreto Municipal.

§1º Os portes do USO INDUSTRIAL DE TRANSFORMAÇÃO diferenciam-se em::

I - PEQUENO PORTE: área total construída até 200m² (duzentos metros quadrados);

II - MÉDIO PORTE: área total construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados) até 800m² (oitocentos metros quadrados);

III - GRANDE PORTE: área total construída acima de 800m² (oitocentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados);

IV - PORTE ESPECIAL: área total construída acima de 2.000m² (dois mil metros quadrados).

§2º O USO INDUSTRIAL 1 que se enquadrar na classificação de médio porte, será automaticamente enquadrado como USO INDUSTRIAL 2.

§3º O USO INDUSTRIAL 1 e o USO INDUSTRIAL 2 que se enquadrar na classificação de grande porte ou porte especial, será automaticamente enquadrado como USO INDUSTRIAL 3.

Art. 93. Os usos industriais que demandam de grandes áreas livres para suas atividades, como pátios de manobras ou estacionamento, depósitos de matérias-primas ou produção, acúmulo de rejeitos e outras áreas similares, que ocupem mais de 50% (cinquenta por cento) do terreno, poderão ser submetidas ao Comitê Municipal de Urbanismo, podendo se enquadrar em categoria de porte superior.

CAPITULO V
DO USO INDUSTRIAL EXTRATIVISTA MINERAL

Art. 94. A categoria de uso industrial extrativista mineral compreende as

atividades de extração de material mineral, como óleos, gases, água mineral, minerais preciosos, minerais metálicos ou não-metálicos, sendo subdividida em:

I - EXTRAÇÃO MINERAL 1: extração de areia, argila e saibro;

II - EXTRAÇÃO MINERAL 2: demais atividades minerarias.

Parágrafo único. A instalação de empreendimentos de extração minerária no Município de Araucária, além de atender ao disposto nesta Lei, dependerá da autorização e licenciamento dos órgãos ambientais competentes e do órgão federal normativo e regulador da atividade.

CAPITULO VI
DO USO AGROPECUÁRIO

Art. 95. A categoria de uso agropecuário compreende as atividades caracterizadas pela exploração dos recursos naturais visando a produção agrícola, criação animal, produção de alimentos de origem animal, produção de madeira e exploração de espécies florestais e vegetais, agroindústrias, aquicultura e similares, sendo subdividida em:

I - AGROINDÚSTRIA 1: conjunto de atividades, de pequeno porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cuja área industrial deva ser contígua à área produtiva do estabelecimento ou cuja produção apresente caráter artesanal e semi-artesanal, com valorização da cultura local;

II - AGROINDÚSTRIA 2: conjunto de atividades, de grande porte, de transformação de insumos de origem rural em produtos intermediários ou finais, bem como seus serviços de beneficiamento ou montagem correlatos, intrinsecamente ligado a atividades pecuárias, aquícolas, florestais ou agrícolas, cujas cadeias produtivas, nível de correlação com o meio rural e

especificidade do impacto recomendem anuência do Comitê Municipal de Urbanismo para instalação na Macrozona Rural;

III - PECUÁRIA, PRODUÇÃO AGRÍCOLA, PRODUÇÃO FLORESTAL, AQUICULTURA E SIMILARES: atividades relacionadas a:

a) AGRICULTURA: compreende a produção agrícola; as atividades de semeadura, cultivo e colheita de produtos vegetais e respectivos processos técnicos, de forma que seja cumprida a função social e econômica da propriedade rural e o adequado abastecimento alimentar;

b) PECUÁRIA: conjunto de processos técnicos usados na domesticação de gado e outros animais para obtenção de produtos com objetivos econômicos;

c) PRODUÇÃO FLORESTAL: conjunto de processos técnicos usados na fabricação de produtos madeireiros e não-madeireiros provenientes de florestas, destinados a necessidades socioeconômicas, através de suprimento sustentado de matéria-prima de origem vegetal; inclui métodos naturais que permitem regenerar e melhorar os povoamentos florestais (silvicultura);

d) PESCA E AQUICULTURA: atividades de cultivo de organismos cujo ciclo de vida em condições naturais se dá total ou parcialmente em meio aquático, implicando a propriedade do estoque sob cultivo equiparada à atividade agropecuária;

e) HORTICULTURA E FLORICULTURA: cultivo de verduras e legumes (olericultura), plantas frutíferas (fruticultura) e plantas ornamentais (horticultura ornamental, floricultura e paisagismo).

§1º Os portes do USO AGROINDUSTRIAL 1 e AGROINDUSTRIAL 2 diferenciam-se em:

I. PEQUENO PORTE: área total construída até 200m² (duzentos metros quadrados);

II. GRANDE PORTE: área total construída acima de 200m² (duzentos metros quadrados).

§2º Para os demais usos, o porte estará relacionado ao processo produtivo.

CAPITULO VII
DOS USOS TOLERADOS

Art. 96. Os usos tolerados correspondem às atividades que, mesmo incompatíveis com os objetivos da zona, eixo ou setor, já se encontram regularmente instaladas com alvará de localização e funcionamento, com edificação averbada em Matrícula de Registro de Imóvel ou Certificado de Vistoria de Conclusão de Obras (CVCO), no endereço da empresa e na data de publicação desta Lei.

§1º Os empreendimentos considerados de uso tolerado poderão apenas reformar suas instalações, sendo proibida a sua ampliação.

§2º Os usos permanecerão tolerados mesmo em caso de substituição de proprietário, razão social, alterações no CNPJ, alteração do quadro societário, incorporação, fusão, cisão e demais adequações societárias ou familiares, desde que obrigatoriamente mantenham suas licenças e posturas atualizadas e vigentes e seu funcionamento ininterrupto.

§3º Os usos tolerados, para a renovação do alvará de localização e funcionamento, submeter-se-ão à análise da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias Municipais, a depender da atividade, a(s) qual(is) estabelecerá(ão) condições para a permanência destes usos na zona, eixo ou setor em questão, de modo a garantir a mitigação dos impactos incômodos à vizinhança.

§4º Análise do Conselho Municipal do Plano Diretor poderá indicar a necessidade de apresentação de estudo técnico específico relacionado aos incômodos identificados, cabendo sua deliberação ao mesmo Conselho.

§5º Caso os usos tolerados não atendam às exigências impostas pelos parágrafos 1º ao 4º do presente artigo, os usos serão proibidos.

TITULO IV
DA OCUPAÇÃO DO SOLO

CAPITULO I
DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS DE OCUPAÇÃO

Art. 97. A ocupação e o aproveitamento admitidos para os lotes serão determinados pelos seguintes parâmetros urbanísticos, mediante os quais se definem os modelos de assentamento urbano e a intensidade de ocupação do solo, que são:

I - Lote mínimo;

II - Testadas mínima e máxima do lote;

III - Coeficiente de aproveitamento (CA);

IV - Taxa de ocupação (TO);

V - Taxa de permeabilidade mínima;

VI - Altura da edificação;

VII - Recuo frontal;

VIII - Afastamento das divisas;

IX - Fachada ativa.

Parágrafo único. Os parâmetros urbanísticos de ocupação do lote estão expressos no Anexo IV desta Lei.

SEÇÃO I
DA DIMENSÃO DO LOTE

Art. 98. A dimensão mínima do lote é estabelecida para cada zona, eixo ou setor para fins de parcelamento do solo e de ocupação do mesmo, sendo sua dimensão indicada pela área e testadas mínima e máxima do lote; corresponde a área mínima do lote individual em metros quadrados.

§1º Será indicada a testada máxima do lote para efeitos de novos parcelamentos em zonas específicas, conforme a tabela do Anexo IV desta Lei.

§2º Para fins de parcelamento do solo, nos lotes de esquina, a testada mínima estabelecida deverá ser acrescida de 5m (cinco metros).

SEÇÃO II
DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

Art. 99. 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.

Art. 100. O CA Mínimo é o fator numérico que indica a ocupação mínima necessária para que o lote esteja cumprindo sua função social, abaixo do qual, o imóvel será considerado subutilizado ou inutilizado.

Parágrafo único**.** O CA Mínimo incide nas zonas, eixos e setores preferenciais para a aplicação dos instrumentos de Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), IPTU Progressivo no Tempo e Desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 101. O CA Básico é o fator numérico a ser multiplicado pela área do terreno para obtenção da área total permitida de construção, que define o quanto pode ser construído no lote de acordo com o suporte ambiental e antrópico.

Art. 102. O CA Máximo é o maior fator numérico que indica a possibilidade de construção acima do CA Básico, em determinadas zonas, eixos e setores, mediante transferência ou compra de potencial construtivo, ou ainda, por meio da Compensação Paisagística.

§1º O CA Máximo incide nas zonas, eixos e setores com capacidade de suporte para maior adensamento, sendo viabilizado por meio da aplicação dos instrumentos de Transferência do Direito de Construir, Outorga Onerosa do Direito de Construir e Compensação Paisagística.

§2º Os instrumentos urbanísticos e a Compensação Paisagística, mencionados no § 1º deste artigo, serão regulamentados por meio de leis municipais específicas.

SEÇÃO III
DA TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

Art. 103. A 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.

§1º Entende-se por BASE (ou EMBASAMENTO) os 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.

§2º Entende-se por TORRE os pavimentos situados ou não acima da base (ou embasamento), em uma edificação vertical, geralmente composto por pavimentos semelhantes ou idênticos.

§3º Não serão computadas na Taxa de Ocupação Máxima as áreas abaixo da Referência de Nível (RN), desde que não ultrapassem, em qualquer ponto, a 1,5m (um metro e cinquenta centímetros) de altura em relação ao Perfil Natural do Terreno (PNT), sendo os demais parâmetros definidos no Código de Obras e Edificações Municipal.

SEÇÃO IV
DA TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

Art. 104. A Taxa de Permeabilidade (TP) 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.

Art. 105. A Taxa de Permeabilidade mínima deverá ser respeitada independente do porte da edificação.

SEÇÃO V
DA ALTURA DA EDIFICAÇÃO

Art.106. A Altura da Edificação é medida pelo número de pavimentos e deverá obedecer à altura máxima em pavimentos prevista para a zona, eixo ou setor em que o lote está localizado, conforme o Anexo IV desta Lei.

§1º A altura mínima do pé direito será determinada pela atividade a ser instalada e definida no Código de Obras e Edificações Municipal.

§2º Para o cálculo do número de pavimentos não serão considerados áticos, subsolos, sobrelojas, mezaninos, sótãos, chaminés, pavimentos técnicos no nível da cobertura (reservatórios de água, casas de máquinas, equipamentos e instalações).

Art. 107. A altura máxima da BASE, medida a partir da Referência de Nível (RN) até a laje do último piso, é de 9m (nove metros).

§1º A Referência de Nível (RN) será regulamentada pelo Código de Obras e Edificações Municipal.

§2º Platibandas, guarda-corpos e muros de divisa não são computados para o cálculo da altura da BASE.

Art. 108. Na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2), Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT), Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) e Eixo de Serviços Gerais (ESG), a altura máxima da edificação ficará

subordinada ao processo produtivo dos usos industriais e o máximo de 4 (quatro) pavimentos para os demais usos.

Art. 109. A altura máxima da edificação deverá obedecer às restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao Plano da Zona de Proteção dos Aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações (ANATEL), referentes ao Plano de Proteção dos Canais de Microondas de Telecomunicações do Paraná.

SEÇÃO VI
DO RECUO FRONTAL

Art. 110. O recuo frontal obrigatório 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.

§1º As dimensões do recuo frontal obrigatório são definidas no Anexo IV, parte integrante desta Lei.

§2º Nos lotes do Eixo de Consolidação (ECON), onde for executada a praça em frente à edificação decorrente da Compensação Paisagística, o recuo frontal obrigatório será de 7m (sete metros).

§3º Para novas edificações em que o lote é atingido por diretriz viária definida pela Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, que modifique o alinhamento predial estabelecido, o recuo frontal obrigatório deverá ser contado a partir do novo alinhamento ou do limite da diretriz de arruamento.

§4º Nos lotes de esquina, o recuo frontal deverá ser seguido em todas as testadas de frente para logradouro ou via pública.

Art. 111. O recuo frontal mínimo não será aplicado onde houver fachada ativa.

Art. 112. A área do recuo frontal obrigatório deverá ser ajardinada, sendo admitida apenas pavimentação de acesso de pedestres e de veículos, quando

necessário.

Parágrafo único**.** O caput deste artigo não se aplica aos lotes do Eixo de Consolidação (ECON) onde forem implantadas praças decorrentes de Compensação Paisagística, as quais terão projeto específico e deverão ser aprovadas pelo Comitê Municipal de Urbanismo.

Art. 113. A execução de cortina verde no recuo frontal será regulamentada por lei municipal específica.

SEÇÃO VII
DOS AFASTAMENTOS DAS DIVISAS

Art. 114. O afastamento das divisas é a distância mínima perpendicular entre a edificação e as divisas laterais e dos fundos do lote, medida em metros, podendo ou não ser diferenciada para a BASE e para os demais pavimentos da edificação (TORRE), conforme a zona, eixo ou setor.

§1º Quando houver abertura, deverá ser atendido o mínimo de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) de afastamento das divisas para o pavimento no nível térreo.

§2º Quando não houver abertura, o afastamento das divisas para a BASE deverá atender ao estabelecido no Anexo IV, parte integrante desta Lei.

§3º Nas zonas, eixos e setores urbanos onde aplica-se o afastamento “H/8” para a TORRE, sendo H = altura total da edificação em metros, será admitido o escalonamento dos pavimentos, respeitando-se a medida mínima dos afastamentos das divisas de 2,00m (dois metros), conforme dispõe a Tabela de Parâmetros de Ocupação do Solo - Anexo IV desta Lei.

§4º Os afastamentos laterais e de fundos deverão, obrigatoriamente, serem livres de construções, inclusive o subsolo.

Art. 115. As edificações de madeira deverão obedecer a um afastamento mínimo de 2,00m (dois metros) para as divisas, independentemente da existência ou não de aberturas.

Art. 116. A execução de cortinas verdes nas divisas laterais e de fundos do lote será regulamentada por lei municipal específica.

SEÇÃO VIII
DA FACHADA ATIVA

Art. 117. A fachada ativa corresponde a uma possibilidade de ocupação do solo no pavimento térreo, relacionada ao uso do solo misto, comercial ou de serviços, com o objetivo de promover a interação dessas atividades com os espaços públicos.

Parágrafo único. A fachada ativa é aplicável no andar térreo de edificações, conforme o caput deste artigo, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública.

Art. 118. A fachada ativa deverá ser aplicada nos imóveis contidos na Zona Central (ZC), Setor de Interesse Histórico (SIH), Zona de Consolidação Central (ZCC), Eixo de Consolidação (ECON), Eixo de Centralidade (ECEN), Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN), Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO), Zona Mista do Capela Velha (ZMCV) e Zona Mista do Campina da Barra (ZMCB).

Art. 119. A fachada ativa, ocupada pelos usos mistos, comercial ou de serviços deverá:

I - Apresentar, no mínimo, 60% (sessenta por cento) de permeabilidade visual na forma de portas, janelas, vitrines ou similares, voltados para o logradouro público;

II - A fachada ativa e o logradouro público devem estar fisicamente integrados, com acesso irrestrito, não podendo ser vedados com muros ou grades ao longo de toda a sua extensão, nem ocupados por vagas de garagem ou usados para manobra de veículos, carga e descarga ou embarque e desembarque de passageiros.

§1º A fachada ativa e o logradouro público devem estar fisicamente integrados,

com acesso irrestrito, podendo ser utilizados para manobra de veículos e/ou embarque e desembarque de passageiros apenas quando houver Habitação Transitória na TORRE.

§2º Demais condições para o atendimento da fachada ativa serão regulamentadas pelo Código de Obras e Edificações Municipal.

Art. 120. Ao empreendimento de uso misto, comercial ou de serviços que implantar a fachada ativa, de acordo com as exigências dos artigos desta Seção e do Código de Obras e Edificações Municipal, será concedido benefício de acréscimo gratuito de 01 (um) pavimento na TORRE, que não será considerado como área computável, inclusive em relação ao cálculo de coeficiente de aproveitamento, bem como no número de pavimentos máximos especificados pela presente Lei.

Parágrafo único**.** O acréscimo de pavimento poderá ser cumulado à transferência ou compra de potencial construtivo e à Compensação Paisagística.

Art. 121. Os lotes atingidos por diretriz viária deverão seguir o conteúdo da Seção VIII, Capítulo I, Título IV desta Lei para a implantação da fachada ativa.

SEÇÃO IX
DA DENSIDADE DE UNIDADES HABITACIONAIS POR LOTE

Art. 122. Na Zona Residencial 1 (ZR 1) o lote mínimo será de 450m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), para o qual são permitidos sublotes com as seguintes dimensões:

I - Área mínima de sublote de 200m² (duzentos metros quadrados) para Condomínios Edilícios Horizontais Paralelos ao Alinhamento Predial;

II - Área mínima de sublote de 140m² (cento e quarenta metros quadrados) para Condomínios Edilícios Horizontais Transversais ao Alinhamento Predial.

Art. 123. Na Zona Residencial 2 (ZR 2) o lote mínimo será de 280m² (duzentos e oitenta metros quadrados), para o qual são permitidos sublotes com as seguintes dimensões:

I - Área mínima de sublote de até 140m² (cento e quarenta metros quadrados) para Condomínios Edilícios Horizontais Paralelos ao Alinhamento Predial;

II - Área mínima de sublote de até 200m² (duzentos metros quadrados) para Condomínios Edilícios Horizontais Transversais ao Alinhamento Predial;

CAPITULO II

DAS CONDIÇÕES ESPECIAIS DE OCUPAÇÃO DE LOTE

Art. 124. Objetivando a proteção e preservação de imóveis de interesses sociocultural e ambiental, poderá ser estabelecida condição especial de ocupação do lote, autorizado pelo Comitê Municipal de Urbanismo, a transferência a terceiros do potencial construtivo parcial ou total permitido no imóvel objeto de limitações.

Parágrafo único. Considera-se condição especial de ocupação do lote a autorização dada pelo Poder Público Municipal para edificar com parâmetros construtivos especiais, em virtude da existência de restrições legais, ambientais ou urbanísticas sobre o imóvel.

Art. 125. Constituem imóveis de interesses sociocultural e ambiental do Município de Araucária o conjunto de bens existentes em seu território, de domínio público ou privado, cuja proteção e preservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história, quer por seu significativo valor arqueológico, artístico, arquitetônico, etnográfico, natural, paisagístico ou ambiental.

Art. 126. Para os casos em que a ocupação do lote seja inviável conforme os parâmetros previstos no Anexo IV desta Lei, em função de atingimento viário, áreas de preservação permanente (APP), lotes com dimensões inferiores às mínimas definidas para a zona no Anexo IV e/ou presença de remanescentes

florestais nativos, caberá ao Comitê Municipal de Urbanismo estabelecer parâmetros especiais de ocupação do solo do referido lote.

Parágrafo único**.** Os parâmetros especiais a que se refere o caput deste artigo não incluem o recuo frontal, que deverá ser o estabelecido pela presente Lei.

SEÇÃO I
DA COMPENSAÇÃO PAISAGÍSTICA

Art. 127. A Compensação Paisagística corresponde a um conjunto de regras de ocupação dos lotes que busca melhorar a drenagem urbana, minimizar as ilhas de calor e qualificar a paisagem urbana.

Art. 128. A Compensação Paisagística é um incentivo construtivo que aumenta o potencial construtivo do lote, o qual poderá ser aplicado apenas em imóveis que se encontram nas seguintes zonas: Zona de Consolidação Central (ZCC), Zona de Consolidação do Vila Nova (ZCVN), Zona de Consolidação do Costeira (ZCCO), Zona Residencial 3 (ZR 3), Eixo de Consolidação (ECON) e Eixo de Centralidade (ECEN), conforme indicado na Tabela do Anexo IV desta Lei.

Parágrafo único. A aplicação da Compensação Paisagística nos Eixos de Consolidação (ECON) deverá incluir a estruturação de uma área frontal que caracterize uma área pública livre (praça).

Art. 129. Nos processos de utilização da Compensação Paisagística para o aumento do potencial construtivo, será exigido:

I - Sistema de aproveitamento das águas pluviais, nos casos não estabelecidos como obrigatórios pelo Código de Obras e Edificações Municipal;

II - Cobertura verde;

III - Parede verde;

IV - Área ajardinada;

V - Área com piso semipermeável.

§1º A parede verde consiste no tratamento da face externa da edificação com revestimento de vegetação, por meio da utilização de estruturas intermediárias de suporte para a vegetação, devendo ser visíveis do logradouro público.

§2º Área ajardinada consiste em qualquer espaço livre no qual predominam as áreas plantadas de vegetação.

§3º Área com piso semipermeável constitui-se de pisos drenantes que facilitam a permeabilidade da água no solo, que deverão ser aplicados na área remanescente do lote, além do percentual da taxa de permeabilidade mínima expressa na Tabela do Anexo IV, constante nesta Lei.

§4º A área com piso semipermeável não poderá ser contabilizada no cálculo da taxa de permeabilidade mínima, expressa na Tabela do Anexo IV, constante nesta Lei.

Art. 130. As exigências da Compensação Paisagística serão regulamentadas e detalhadas por lei municipal específica.

SEÇÃO II
DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS

Art. 131. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são as parcelas urbanas destinadas à moradia de interesse social e à regularização fundiária, sujeitas à regras próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único**.** Os parâmetros para instituição de ZEIS serão regulamentados por lei municipal específica.

Art. 132. As ZEIS para produção de habitação poderão ser instituídas em todo o perímetro urbano de Araucária, exceto na seguintes zonas e eixos:

I - Zona de Conservação Ambiental (ZOCA);

II - Setor de Interesse Histórico (SIH);

III - Zona Residencial 1 (ZR 1);

IV - Zona Residencial 1 em cotas de recorrência de cheias (ZR 1-C);

V - Zona Industrial 1 (ZI 1);

VI - Zona Industrial 2 (ZI 2);

VII - Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT);

VIII - Eixo de Consolidação (ECON);

IX - Eixo de Centralidade (ECEN);

X - Eixo de Serviços Gerais (ESG);

XI - Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI).

TÍTULO X
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 133. Os limites entre as zonas, setores e eixos indicados nos mapas de Zoneamento, anexos desta Lei, poderão ser ajustados, quando necessário, para conferir maior precisão ou para se obter melhor adequação ao sítio onde se propuser a alteração, considerando-se a atualização do cadastro municipal de lotes, as divisas dos imóveis, projetos geométricos de vias ou a ocorrência de elementos naturais e outros fatores condicionantes, mediante a emissão de parecer técnico do órgão municipal de planejamento e aprovação do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 134. Os critérios para a regularização de edificações, estabelecidos pelo Código de Obras e Edificações Municipal, com relação aos parâmetros de ocupação, serão objeto de regulamentação municipal específica.

Parágrafo único**.** Os parâmetros de ocupação a que se refere o caput deste artigo não incluem o recuo frontal, que deverá ser o estabelecido pela presente Lei.

Art. 135. Os parâmetros urbanísticos de ocupação contidos na Lei Municipal Nº 2.160/2010 manterão sua validade para:

I - Projetos com alvará de construção válido;

II - Projetos em tramitação, protocolados nos órgãos competentes anteriormente à data de vigência desta Lei, observando-se o prazo de 180

(centro e oitenta) dias, podendo ou não ser renovado por igual período, a critério do Comitê Municipal de Urbanismo.

§1º Consideram-se projetos em tramitação aqueles cuja documentação anexa ao processo seja, no mínimo, a definida pela Lei Municipal Nº 2.159/2010, Código de Obras e Edificação Municipal e Código de Posturas.

§2º Todos os prazos definidos no presente artigo serão contados a partir da data de vigência desta Lei.

Art. 136. Os imóveis urbanos contidos na faixa de 250m (duzentos e cinquenta metros) do perímetro urbano ao longo da BR 476 e PR 423, instituído pela Lei Municipal Nº 2.163/2010, passarão a ser tratados como áreas urbanas isoladas, tendo seus parâmetros de uso e ocupação do solo definidos mediante parecer técnico e deliberação do Comitê Municipal de Urbanismo.

Art. 137. Os casos omissos nesta Lei serão analisados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor através de decisão motivada e considerando os princípios adotados pelo Plano Diretor de Araucária e pela presente Lei.

Parágrafo único. Compete ao Comitê Municipal de Urbanismo analisar e deliberar sobre os parâmetros construtivos omissos, em especial das áreas urbanas isoladas.

Art. 138. Esta Lei entrará em vigor no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação.

Art. 139. Ficam revogadas as seguintes leis municipais Nº 2.159/2010, Nº 2.162/2010, Nº 2.163/2010, Nº 15/2018 e, em especial, a Lei Municipal Nº 2.160/2010, e todas as respectivas alterações.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA, 23 DE SETEMBRO DE 2019

HISSAM HUSSEIN DEHAINI
PREFEITO MUNICIPAL