



Prefeitura do Município de Araucária

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

GESTÃO
2009-2012

LEI Nº 2.485/2012

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

A CÂMARA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA, Estado do Paraná, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. A presente Lei se destina a regulamentar o instrumento de Zonas Especiais de Interesse Social, em atendimento ao disposto nos artigos 135 a 137 da Lei do Plano Diretor de Araucária.

Art. 2º. Para os fins desta Lei, entende-se por Habitação de Interesse Social (HIS) aquela que atenda à inclusão das populações em faixas de renda restrita e à Política Municipal de Habitação.

Art. 3º. As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS são porções do território municipal, delimitadas pelo Poder Executivo para promover recuperação urbanística e ambiental, regularização fundiária de assentamento irregular já existente, produção de Habitações de Interesse Social - HIS, bem como recuperação de imóveis degradados, implantação de equipamentos sociais e culturais e espaços públicos e serviço e comércio de caráter local, podendo ser de dois tipos distintos:

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

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

Parágrafo único. A definição de parâmetros para ZEIS deverá considerar diretrizes viárias e de desenvolvimento territorial estabelecidas pelo órgãos de urbanismo e planejamento.

Art. 4º. São objetivos das Zonas Especiais de Interesse Social:

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

II. possibilitar a extensão dos serviços e da infraestrutura urbana nas regiões não atendidas;



Prefeitura do Município de Araucária

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

GESTÃO
2009-2012

Pág. 02/17 – Lei 2.485/2012

III. permitir a permanência de ocupações irregulares já existentes, desde que não acarretem risco à vida ou ao meio ambiente, nem apresentem graves impactos negativos ao planejamento da infraestrutura de serviços Municipais;

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

Art. 5º. As Zonas Especiais de Interesse Social serão criadas através de Decreto Municipal, com aprovação dos órgãos de Planejamento e de Urbanismo e do Conselho Municipal do Plano Diretor, através de avaliação de viabilidade técnica social.

Art. 6º. Para a implantação de ZEIS é necessária a elaboração de Plano de Urbanização Específica para intervenção em cada área, que deverá ser aprovado pelo órgão de urbanismo e pelo Conselho Municipal do Plano Diretor, e estabelecido mediante Decreto do Poder Executivo.

Parágrafo Único. No processo de elaboração do Plano de Urbanização Específica, o Poder Executivo deverá realizar, no mínimo, uma audiência pública para consulta à comunidade, de acordo com o estabelecido na Lei Complementar nº 005/2006 – Lei do Plano Diretor.

Art. 7º. O Plano de Urbanização Específica deverá conter o seguinte:

I. diagnóstico da ZEIS que contenha no mínimo:

a) análise físico-ambiental, social, cultural e econômica da área;

b) análise urbanística, com levantamento planialtimétrico e cadastral, e da infraestrutura existente;

II. definição de diretrizes e instalação de infraestrutura urbana, respeitadas as normas técnicas pertinentes;

III. para ZEIS tipo I deverão ser definidos índices e parâmetros urbanísticos para o parcelamento, uso e ocupação do solo;

IV. os projetos básicos e as intervenções urbanísticas necessárias à recuperação física da área, incluindo, de acordo com as características locais, sistema de abastecimento de água e solução para o esgoto, drenagem de águas pluviais, coleta regular de resíduos sólidos, rede elétrica, iluminação pública, adequação dos sistemas de circulação de veículos e pedestres, eliminação de situações de risco, estabilização de taludes e de margens de córregos, tratamento adequado das áreas verdes públicas, instalação de equipamentos sociais e os usos complementares ao habitacional;

V. análise da condição jurídica da área e/ou das edificações, em face da legislação municipal, estadual e federal, e da regularidade da posse dos habitantes da área, quando couber;



Prefeitura do Município de Araucária

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

GESTÃO
2009-2012

Pág. 03/17 – Lei 2.485/2012

VI. levantamento da condição de segurança e da sustentabilidade ambiental das edificações, bem como avaliação da necessidade de relocação de ocupações em áreas de risco ou área de preservação permanente;

VII. plano de Regularização Fundiária, incluindo projetos de loteamento, outorga de concessões de uso especial para fim de moradia e/ou assistência jurídica à população de baixa renda para a obtenção judicial de usucapião especial de imóvel urbano ou outro instrumento possível;

VIII. previsão de fontes de recursos para execução dos projetos da ZEIS;

IX. apresentação de projeto de acordo com a Lei Municipal nº 2.159/2010;

X. desenvolvimento de Estudo de Impacto de Vizinhança, quando couber ou a critério do Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD).

§ 1º. Poderão ser previstos, na forma do inciso VIII deste artigo, recursos financeiros oriundos do orçamento municipal, estadual, federal, financiamento internacional ou da iniciativa privada para custeio da implantação de planos urbanísticos específicos.

§ 2º. Os parâmetros urbanísticos definidos no Plano de Urbanização Específica deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor.

§ 3º. Quando a área atingida pela ZEIS demandar apenas a manutenção da população local nos loteamentos existentes, o Plano de Urbanização Específica poderá promover a regularização fundiária mediante a aplicação de parâmetros de uso, ocupação, parcelamento do solo e sistema viário, próprios e específicos, distintos daqueles mencionados no *caput* deste artigo, e dos constantes nas demais leis urbanísticas vigentes, desde que atendidas as normas da legislação ambiental pertinente e aprovados pelo órgão de urbanismo e pelo CMPD.

Art. 8º. Quando for necessária a implantação de novos loteamentos na forma do instrumento ZEIS, o projeto de parcelamento deverá observar os parâmetros dos Anexos 01, 02 e 03.

Parágrafo único. Parâmetros diferenciados poderão ser utilizados, desde que comprovada a inviabilidade técnica do uso dos parâmetros dos Anexos 01, 02 e 03, devendo os novos parâmetros serem aprovados pelos órgãos de planejamento e de urbanismo e pelo CMPD.

Art. 9º. O parcelamento do solo nas ZEIS não será permitido nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, em especial:

I. em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a drenagem e o escoamento das águas;



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

III. em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo aqueles objeto de intervenção que assegure a contenção das encostas, atestando a viabilidade da urbanização;

IV. em terrenos onde não é recomendada a construção devido às condições físicas;

V. nas áreas em que a degradação ambiental impeça condições sanitárias adequadas à moradia digna;

VI. nas áreas encravadas, sem acesso à via pública;

VII. nas áreas contaminadas no subsolo ou lençol freático por infiltrações químicas que causem dano à saúde.

Art. 10. Quando o proprietário, ou o empreendedor, apresentar interesse em implantar empreendimento habitacional de interesse social, o Executivo Municipal poderá, a critério dos órgãos de planejamento e de urbanismo e do Conselho Municipal do Plano Diretor, definir por decreto a área como ZEIS, desde que um percentual mínimo de 30% dos lotes ou unidades habitacionais seja destinado à utilização dos cadastros da COHAB-Araucária e no mínimo 2% das unidades habitacionais, em empreendimentos que possuam a partir de 50 unidades habitacionais, seja doado ao FMHIS – Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

§ 1º. Para efeito de obtenção dos incentivos construtivos descritos no *caput* desse artigo, em qualquer hipótese, o interessado deverá transferir ao FMHIS no mínimo imóvel urbano com dimensões não inferior ao lote padrão ou mínimo da ZEIS ou valor em dinheiro igual ao valor deste imóvel.

§ 2º. No caso do requerente não usufruir dos incentivos concedidos, não haverá devolução da importância paga ou dos lotes transferidos.

§ 3º. O percentual de lotes ou o valor em dinheiro transferido ao FMHIS não se referem às áreas públicas necessárias para implantação de parcelamento ou condomínios residenciais.

§ 4º. A utilização dos cadastros da COHAB-Araucária poderá ser dispensada caso não haja interesse ou demanda específica, através de justificativa da COHAB-Araucária analisada pelo CGFMHIS – Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e pelos órgãos de planejamento e urbanismo.

Art. 11. Caso o empreendedor intencione buscar investimentos junto a um agente financiador estadual e/ou federal ou utilizar-se de programas habitacionais, quando o empreendimento estiver inserido em ZEIS, além da legislação urbanística vigente, o mesmo, antes de executar projeto de habitação de interesse social, deverá considerar legislação, normativas, requisitos e parâmetros específicos da linha de financiamento de interesse.



Prefeitura do Município de Araucária

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

GESTÃO
2009-2012

Pág. 05/17 – Lei 2.485/2012

§ 1º. Para o caso do Programa Minha Casa Minha Vida deverão ser atendidos os requisitos e parâmetros estabelecidos pelo Ministério das Cidades.

§ 2º. Havendo dúvidas quanto aos procedimentos apresentados no *caput* do artigo, o empreendedor poderá consultar os órgãos de planejamento e urbanismo.

Art. 12. Todos os empreendimentos de Habitação de Interesse Social devem estar de acordo com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, a Política Municipal de Habitação e o Plano Diretor Municipal.

Art. 13. Os casos omissos deverão ser encaminhados ao Conselho Municipal do Plano Diretor.

Art. 14. A presente Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Município de Araucária, 26 de setembro de 2012.

ALBANOR JOSÉ FERREIRA GOMES
Prefeito Municipal

ALMIR LEMOS
Procurador Geral do Município



ANEXO I

Orientações para elaboração de projetos de parcelamento do solo e edificações em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS)

OBSERVAÇÕES GERAIS

- O Conselho Municipal do Plano Diretor definirá a exigência ou dispensa de elaboração de EIV para loteamentos, condomínios e conjuntos habitacionais com mais de 50 lotes ou unidades habitacionais.

- Os loteamentos, condomínios e conjuntos habitacionais em ZEIS somente serão aprovados se estiverem de acordo com as diretrizes urbanísticas, de sistema viário e de preservação ambiental, municipais e regionais, de modo a garantir a adequada integração com a estrutura urbana existente, devendo ser submetidos à consulta do CMPD.

- Antes de executar qualquer projeto de parcelamento do solo, solicitar consulta prévia do órgão metropolitano e verificar no órgão municipal de urbanismo as diretrizes municipais para a área.

- Para os itens não relacionados neste Anexo é considerado o diploma legal cabível.

- Para as áreas públicas a serem parceladas e/ou ocupadas por condomínios e conjuntos habitacionais com a finalidade de reassentamento de famílias, a determinação de áreas institucionais poderá ser dispensada, a critério do órgão de planejamento.

- As áreas verdes e de preservação permanente (APP) resultantes da implantação de parcelamento ou condomínio só poderão ser adquiridas pelo município ou doadas ao município com concordância e/ou interesse prévios da Prefeitura do Município de Araucária, com parecer do órgão de planejamento, do órgão de urbanismo e/ou do órgão ambiental municipais.

- Quanto à implantação de sistema viário nos parcelamentos:

- I. as vias locais a serem implantadas em parcelamentos, sempre que possível ou por solicitação dos órgãos competentes, devem prover continuidade ao sistema viário já implantado;

- II. as diretrizes viárias municipais e metropolitanas devem ser consultadas nos órgãos competentes e deverão respeitar os parâmetros de implantação definidos pela legislação específica.



• Os parcelamentos, condomínios ou conjuntos habitacionais implantados em terreno ou lote oriundo de parcelamento anterior estão desonerados de reserva de área verde e/ou doação de área institucional, desde que a reserva e/ou doação já tenham sido feitas no parcelamento anterior, comprovadas através de documentação pertinente, respeitada a legislação incidente. No caso de existência de diretrizes municipais, estaduais ou federais na área, mesmo que já tenham sido feitas reserva e/ou doação comprovadas, os órgãos competentes poderão exigir reserva da área para implantação das diretrizes.

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

Acesso de pedestres

Largura mínima de 1,20m e de acordo com as normas da ABNT.

Áreas de risco à ocupação

O órgão de urbanismo deverá indicar as áreas impróprias à ocupação, de acordo com o artigo 3º da Lei Federal nº 6.766/79, observando para as áreas de inundação no mínimo a cota de recorrência de 25 anos, conforme levantamento do Instituto das Águas do Paraná.

Áreas não computáveis para o potencial construtivo: Sacadas, balcões ou varandas até o limite de 6,00m² por unidade habitacional. Para edifícios de habitação coletiva, ainda serão consideradas áreas não computáveis: superfície ocupada por escada enclausurada, por pavimento; poço de elevador; centrais de gás, elétrica e de ar condicionado; áreas destinadas à recreação e lazer de uso comum, até o limite de 100% da área mínima exigida; áreas ocupadas com casa de máquinas, caixa d'água e barrilete; área dos pavimentos situados em subsolo, destinada a estacionamento exclusivo da edificação.

Balanço sobre recuo: O balanço máximo de pavimentos, sobre o recuo frontal, deverá ser de 1,20m; o pavimento em balanço com extensão superior a 1,20m deverá ter sua área de projeção excedente computada como área de projeção (para cálculo da taxa de ocupação); altura livre mínima de 2,40m entre o pavimento do balanço e o piso.

Beiral: Deverá possuir extensão máxima de 1,20m na faixa do recuo frontal; com extensão superior a 1,20m deverá ter sua área de projeção excedente computada como área de projeção (para cálculo da taxa de ocupação); não poderá avançar sobre lotes ou sublotes vizinhos; sobre faixa não edificável de drenagem deverá possuir altura mínima de 4,50m.

Calha: Obrigatória quando a cobertura ou beiral distar menos de 0,75m em relação à divisa do lote.



Central de gás: Tolerada no recuo, a critério do órgão de urbanismo, devendo constar na implantação como “Removível sem ônus à PMA”.

CVCO Parcial

Poderá ser concedido, a juízo do órgão competente, Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra Parcial (CVCO-P) nos seguintes casos:

I. quando apresentar condições de segurança e salubridade;

II. quando se tratar de prédio de uso misto, ou seja, comercial e residencial ou atividade manufatureira e residencial, e puder cada um dos usos ser utilizado independentemente do outro;

III. quando se tratar de blocos de apartamentos, caso em que poderá, a juízo do órgão competente, ser concedido o certificado para cada bloco que estiver completamente concluído e desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra;

IV. quando se tratar de 02 (duas) ou mais edificações construídas no mesmo lote, desde que o acesso não sofra interferência dos serviços até a conclusão total da obra e que as partes comuns estejam concluídas;

V. quando se tratar de condomínio ou conjunto habitacional, executado no mínimo 20% (vinte por cento) das unidades constantes no projeto aprovado, estando as obras de infraestrutura de luz, água, pavimentação, iluminação interna e esgoto sanitário devidamente concluídas para as unidades finalizadas.

VI. obediência a eventuais obrigações adicionais impostas por ocasião da expedição dos alvarás de licença respectivos, através de ressalvas ou condicionantes para a expedição do CVCO.

Parágrafo único. Em todos os casos deverão ser atendidas as exigências da legislação específica pertinente e demais disposições do art. 34 da lei 2.159/2010.

O Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra Parcial (CVCO-P) não substitui o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra (CVCO), que deve ser concedido no final da obra.

Edificações:

Será permitida a edificação de uma unidade habitacional por lote mínimo de 100m² ou fração mínima de 100m² dos loteamentos e desmembramentos. Cada unidade habitacional deverá ser composta pelo menos por um quarto, cozinha, área de serviço, sala e banheiro.



Escada: Tolerada descoberta no recuo, a critério do órgão de urbanismo, para acesso ao pavimento térreo, devendo a mesma ser vedada lateralmente e devendo constar na implantação como “Removível sem ônus à PMA”.

Guarita: Tolerada no recuo, a critério do órgão de urbanismo, com área máxima de 6,00m² (inclusos os beirais), devendo constar na implantação como “Removível sem ônus à PMA”.

Guias rebaixadas

Para habitação unifamiliar isolada ou em série paralelas ao alinhamento predial:

Uma guia rebaixada por unidade, com largura de 2,50m, sendo preferencialmente conjugadas; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 5,0m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 5,0m.

Para condomínios, conjuntos e habitações transversais ao alinhamento predial:

- com relação à via pública: no máximo duas guias rebaixadas com largura máxima de 7,00m cada; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 5m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 10m.

- com relação às vias internas: uma guia rebaixada por unidade habitacional ou por edifício, com largura mínima de 2,50m, sendo preferencialmente conjugadas; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 5,0m.

Iluminação/Ventilação: Os ambientes deverão possuir iluminação e ventilação direta para o exterior (conforme tabela do Anexo 3), exceto banheiros, despensas/depósitos e circulações internas onde serão toleradas iluminação e ventilação zenital, dutos de ventilação e ventilação mecânica.

Lixeiras: Deverão ser colocadas no interior do lote, em local de fácil acesso à coleta, com altura máxima de 2,20m. Poderão ser construídas no recuo frontal, sendo removível sem ônus à PMA.

Parede corta fogo

Edificações geminadas deverão ter a parede comum prolongada até a cobertura, devendo ultrapassar o telhado em no mínimo 0,10m.

Parede de divisa

As paredes de divisa entre unidades deverão ter no mínimo 20 cm de espessura.

Plataforma de elevação: Tolerada no recuo, a critério do órgão de urbanismo, para garantir a acessibilidade de portadores de necessidades especiais.



Platibanda: Obrigatória quando a cobertura ou beiral situar-se na divisa do lote, ou ainda distar menos de 0,25m da divisa.

Portal de acesso

Quando implantado portal de acesso ao condomínio ou conjunto habitacional deverá possuir altura livre mínima de 4,50m (exigência do Corpo de Bombeiros), sendo, contudo, removível sem ônus à PMA quando estiver no recuo.

Rampas de veículos

Podem se iniciar no alinhamento predial e devem ter largura mínima de 2,50m, inclinação máxima de 25%; altura livre mínima de 2,00m.

Uso e conservação racional da água: Para edificações com 3 ou 4 pavimentos: obrigatória implantação de mecanismos de captação de águas pluviais nas coberturas das edificações, as quais deverão ser armazenadas para posterior utilização em atividades que não exijam o uso de água tratada (irrigar gramas e jardins, limpeza de calçadas e veículos, entre outros). Para qualquer edificação, inclusive de uso comum: obrigatória utilização de aparelhos e dispositivos redutores de consumo de água, tais como bacia sanitária de volume reduzido de descarga e torneiras dotadas de arejadores; obrigatórios hidrômetros individuais.

Vagas de garagem/estacionamento

Uma vaga por unidade habitacional, podendo ser considerados os recuos obrigatórios. As vagas podem estar situadas em bolsão de estacionamento, subsolo ou pavimento-garagem (térreo, computável como pavimento); dimensões mínimas da vaga de 2,20m x 4,50m livre de qualquer obstáculo; necessidade de uma árvore para cada 04 vagas, no caso do estacionamento aberto; no caso de edificações de uso coletivo, deverão ser definidas vagas sobressalentes para visitantes de pelo menos 5% do número total de vagas, a partir de 50 unidades habitacionais. Dentre estas deverão ser previstas vagas para idosos conforme o Código Brasileiro de Trânsito. As vagas para PNE devem ser implantadas de acordo com as normas da ABNT.

TIPOLOGIAS

01 – Loteamento e desmembramento

Loteamento: Tipo de parcelamento que consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes, além de obedecer aos parâmetros e exigências da Lei Federal nº6.766/79. Em um loteamento ZEIS Tipo II, no máximo 200 lotes poderão ser destinados à habitação de interesse social, devendo o restante seguir o padrão da Lei de Zoneamento. Os parâmetros municipais de parcelamento, além dos descritos neste anexo, estão estabelecidos no Anexo 2.



Desmembramento: Tipo de parcelamento que consiste na subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, sem abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamentos, modificação ou ampliação das vias existentes, além de obedecer aos parâmetros e exigências da Lei Federal nº6.766/79. Para este caso não será exigida área institucional ou área verde para os terrenos ou lotes que já tenham passado por parcelamento anterior e efetuado as doações de acordo com a legislação.

Área institucional

Mínimo de 10% da área útil (descontadas as áreas *non aedificandi*: áreas de APP ou com declividade superior a 30%) do empreendimento, inserida na gleba, com localização a ser definida e/ou aprovada pelos órgãos de Planejamento e Urbanismo, que deverá ser doada à PMA para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, sendo no mínimo um lote com área total igual ao lote mínimo da zona (100m²). O percentual de área institucional poderá ser revisto quando se tratar de empreendimento público, a critério do órgão de planejamento e urbanismo.

O estabelecimento e doação de área institucional serão dispensados para loteamentos e desmembramentos com área inferior a 10.000m².

Área verde

Mínimo de 5% da área total do empreendimento, que deverá ser doada à PMA, com localização a ser definida e/ou aprovada pelo órgão de Meio Ambiente. Poderão ser contabilizadas áreas de preservação permanente (APP) até o total de 2,5% da área do empreendimento. Para empreendimentos públicos, quando a APP for igual ou maior que 10% do total da área do terreno, a área verde será dispensada. O percentual de área verde poderá ser revisto quando se tratar de empreendimento público, a critério do órgão de planejamento e urbanismo.

Comércio

Poderão ser previstos lotes destinados a comércio e serviço, conforme parâmetros definidos no Anexo 2, nas principais vias, sendo preferencialmente em Eixos de Comércio e Serviço, conforme a Lei 2160/2010, e nas vias coletoras e arteriais, conforme a L 2161/2010.

Dimensões das quadras

Mínimo de 36m e máximo de 60 lotes por quadra, limitadas a 250m de comprimento e 20.000m² de área total.

Infraestrutura: O órgão competente da Prefeitura Municipal aprovará o arruamento, desde que o proprietário se obrigue a:

I. executar a terraplanagem necessária para a regularização de lotes, quadras e abertura de vias, incluindo áreas de passeios, conforme perfis transversais e longitudinais constantes dos projetos aprovados pela Prefeitura;



II. executar as obras de consolidação e arrimo para a boa conservação das ruas, bueiros, pontilhões ali necessários, sempre que as obras mencionadas forem consideradas indispensáveis à vista das condições viárias e sanitárias dos terrenos a serem arruados;

III. executar as galerias de águas pluviais, canalização de córregos, pavimentação asfáltica ou similar e colocação de meio-fios, tudo em conformidade com as especificações técnicas determinadas nas diretrizes expedidas pelo órgão competente da Prefeitura;

IV. implantar e executar, de acordo com as especificações das concessionárias, a rede de distribuição de energia elétrica domiciliar e de iluminação pública, de água tratada e de esgoto sanitário;

V. armazenar o solo fértil retirado por ocasião da terraplanagem, para posterior utilização;

VI. executar outros serviços e obras que decorram de necessidade de implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

VII. implantar a sinalização viária horizontal e vertical conforme projeto aprovado pelo órgão competente;

VIII. implantar os acessos de pedestres conforme projeto aprovado;

IX. plantar paisagismo, com no mínimo uma árvore a cada dois lotes, além da área verde obrigatória, conforme projeto de arborização aprovado;

Obs.: Os serviços e obras referidos nos itens I, II, III, VI, VII, VIII e IX acima citados deverão ser previamente aprovados pelo órgão competente da Prefeitura Municipal; Os parâmetros de infraestrutura poderão ser revistos quando se tratar de empreendimento público.

Vias públicas

Largura mínima total: 12m;

Largura mínima da caixa de rolamento mínima: 7,0m;

Largura mínima das calçadas: 2,50m de cada lado da caixa de rolamento, sendo destes 1,50m com calçamento.

Sinalização e acessibilidade: de acordo com as normas da ABNT.

02 - Condomínios ou Conjuntos Habitacionais de Interesse Social

Agrupamentos residenciais compostos por edificações isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispendo obrigatoriamente de acessos, espaços e instalações de utilização comum.



Área de comércio e serviços

A partir de 100 unidades habitacionais, deverão ser executadas no mínimo 3% e no máximo 10% das frações ou unidades destinadas para implantação de comércio e serviços, exceto para empreendimentos públicos.

Estas construções deverão ter acesso para via pública independente do acesso às unidades residenciais.

Os estabelecimentos comerciais e de serviço deverão possuir uma vaga de estacionamento para cada 60m² (completos) de área construída destinados ao comércio ou serviço. Os estabelecimentos comerciais e de serviço com área inferior a 60m² deverão possuir ao menos uma vaga de estacionamento.

Área institucional¹

Mínimo de 8% da área útil do empreendimento (descontadas as áreas *non aedificandi*: áreas de APP ou com declividade superior a 30%) deverá ser doada à PMA para implantação de equipamentos urbanos e comunitários, para empreendimentos com edificações verticais com área total de terreno a partir de 5.000,00m² e para empreendimentos com edificações horizontais com mais de 100 unidades.

A área a ser doada deve estar localizada em área com declividade igual ou inferior a 15%. Para empreendimentos públicos poderá ser suprimida a área institucional, a critério dos órgãos de planejamento e urbanismo.

Área de recreação e lazer²

Mínimo 4m² por unidade habitacional em área contínua, onde seja possível inscrever em planta um círculo com raio mínimo de 2,00m.

Se houver mais do que 50 unidades habitacionais, a área de recreação e lazer poderá ser dividida em duas.

Área verde

Mínimo de 5% da área total do empreendimento, que deverá ser averbada no registro do imóvel, sendo um mínimo de 2,5% em área contínua.

O percentual de área verde poderá ser revisto quando se tratar de empreendimento público, a critério dos órgãos de planejamento e urbanismo.

Diversificação de padrões

Poderá haver no máximo 60 unidades com a mesma tipologia:

- Edificações unifamiliares isoladas;
- Edificações unifamiliares geminadas;

¹ A área institucional poderá ser locada fora dos limites da área do condomínio ou conjunto habitacional, a critério do órgão de urbanismo ou do órgão de planejamento, devendo estar num raio de no máximo 500 metros do empreendimento.

² Em nenhuma hipótese as áreas de recreação e lazer poderão receber outra destinação.



- Edificações coletivas.

Se houver necessidade de maiores diversificações, deverão ser alterados os padrões arquitetônicos em volume, forma e área construída, podendo ser consideradas.

Espaços de uso comum

Espaços de uso comum, áreas de estacionamento, vias internas e acessos de veículos e pedestres serão considerados frações ideais e bens de uso exclusivo do condomínio ou do conjunto, não computados na área mínima da fração individualizada, cabendo aos moradores e/ou condôminos a responsabilidade pela sua manutenção. Estas áreas não poderão ser doadas ao município, exceto por interesse social ou implantação de infraestrutura urbana.

Implantação

Os Condomínios e Conjuntos Habitacionais de Interesse Social só poderão ser implantados em lotes que tenham frente e/ou acesso para as vias oficiais com largura igual ou superior a 12m.

Infraestrutura mínima³

Rede de iluminação, elétrica, água e esgoto ou solução de esgotamento sanitário; Drenagem conveniente do terreno; pista de rolamento revestida de asfalto ou similar (sujeito à análise do órgão de urbanismo); acesso de pedestre com calçamento mínimo de 1,20m de largura; projeto de arborização com no mínimo uma árvore para cada duas frações individuais além da área verde obrigatória.

Larguras mínimas das vias internas e/ou corredores de acesso de veículos

1. Para conjuntos de residências para habitação unifamiliar:

- até 10 unidades situadas em um só lado do corredor: 5,00m, sendo 1,50m de passeio e 3,50m de pista;
- de 11 a 25 unidades situadas em um só lado do corredor: 6,00m, sendo 1,50m de passeio e 4,50m de pista;
- mais de 25 unidades situadas em um só lado do corredor: 7,00m, sendo 1,50m de passeio e 5,50m de pista;
- até 20 unidades situadas em ambos os lados do corredor: 7,50m, sendo 1,50m de passeio para cada lado e 4,50m de pista;
- de 21 a 50 unidades situadas em ambos os lados do corredor: 8,00m, sendo 1,50m de passeio para cada lado e 5,00m de pista;
- mais de 50 unidades situadas em ambos os lados do corredor: 9,00m, sendo 1,50m de passeio para cada lado e 6,00m de pista.

³ A manutenção da infraestrutura deverá ocorrer por conta do condomínio ou dos condôminos.



Independente do número de unidades, quando o corredor possuir mais de 100,00m de extensão, a partir do alinhamento predial, a largura mínima será de 9,00m, sendo 1,50m de passeio para cada lado e 6,00 de pista, para unidades situadas em ambos os lados do corredor.

Para o caso de unidades em um só lado, a largura mínima será de 7,00m, sendo 1,50m de passeio e 5,50m de pista.

Os corredores de acesso para 10 ou mais unidades no mesmo alinhamento (mesmo lado do acesso) ou extensão superior a 50,00m, deverão ter um bolsão de retorno com diâmetro mínimo de 12,00m de pista de rolamento.

Ramificações (acessos secundários) com até 05 unidades no mesmo alinhamento (do mesmo lado do acesso) ou com até 25,00 metros de extensão poderão ser dispensadas do bolsão de retorno, a critério do órgão de urbanismo.

Havendo mudança de direção nos corredores, o raio de concordância entre os meios-fios deverá ser de no mínimo 4,00m, garantindo-se o passeio com no mínimo de 1,50m.

2. Para conjuntos de habitação coletiva:

Atender o mínimo de 4,00m para mão única para a pista de rolamento, com calçada de 1,50m em ambos os lados da via, e 7,00m de pista de rolamento em mão dupla, com calçada de 1,50m em ambos os lados da via;

Sinalização e guias rebaixadas: de acordo com as normas da ABNT.

Declividade máxima das vias e corredores de acesso de veículos: 12%.

03 – Habitação Unifamiliar isolada ou em série

a) Paralelas ao alinhamento predial

Unidades habitacionais geminadas ou isoladas, situadas em um ou mais lotes ao longo de logradouros públicos, com acessos individuais, os quais não poderão ser em número superior a 10 (dez) unidades de moradia.

b) Transversais ao alinhamento predial⁴

Unidades habitacionais geminadas ou isoladas, cuja disposição exija a abertura de corredor de acesso interno, não podendo ser superior a 10 (dez) o número de unidades no mesmo alinhamento e não ultrapassando a 20 (vinte) no total.

⁴ Os condôminos ou proprietários são responsáveis pela manutenção da área de recreação coletiva, áreas verdes e corredores de acesso dentro da propriedade, assim como por toda infraestrutura instalada, ficando vetado o acesso de serviço e manutenção pública a essas áreas.



Área de recreação coletiva

No mínimo 4,00m² por unidade habitacional, localizada em área contínua e isolada, com largura mínima de 2,00m, com acesso privativo, sobre os terraços ou no térreo, em terreno com muros de no mínimo 2,00m de altura.

Área verde

Em empreendimentos com número total de unidades habitacionais acima de 10, deverá ser prevista área verde com no mínimo 5% da área total do lote, preferencialmente junto à área de recreação coletiva.

Espaços de uso comum

Espaços de uso comum, áreas de estacionamento, vias internas e acessos de veículos e pedestres serão considerados frações ideais e bens de uso exclusivo do condomínio ou do conjunto, não computados na área mínima da fração individualizada, cabendo aos moradores e/ou condôminos a responsabilidade pela sua manutenção. Estas áreas não poderão ser doadas ao município, exceto por interesse social ou implantação de infraestrutura urbana.

Infraestrutura mínima

Rede de iluminação, elétrica, água e esgoto ou solução de esgotamento sanitário; Drenagem conveniente do terreno; pista de rolamento revestida de asfalto ou similar (sujeito à análise do órgão de urbanismo); acesso de pedestre com calçamento mínimo de 1,20m de largura; projeto de arborização com no mínimo uma árvore para cada duas frações individuais além da área verde obrigatória.

Larguras mínimas das vias internas e/ou corredores de acesso de veículos

- até 10 unidades situadas em um só lado do corredor: 5,00m, sendo 1,50m de passeio e 3,50m de pista;
- até 20 unidades situadas em ambos os lados do corredor: 7,50m, sendo 1,50m de passeio para cada lado e 4,50m de pista;

Sinalização e guias rebaixadas: de acordo com as normas da ABNT.

Declividade máxima das vias e corredores de acesso de veículos: 12%.



Prefeitura do Município de Araucária

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

GESTÃO
2009-2012

Pág. 017/17 – Lei 2.485/2012

ANEXO II Parâmetros de ocupação e parcelamento do solo para ZEIS Tipo II (a)

PARÂMETROS - ZEIS

	TESTADA MÍN. (m)	ÁREA LOTE		QUADRA MÁX. (m ²)	TO MÁX. (%)	CA MÁX.	TP MÍN. (%)	PAVIMENTOS MÁX. (qtd)	ALTURA MÁX. (m)	ÁREA PRIVATIVA DA UNID. (J)		LARGURA MÍNIMA DA UNIDADE (m)	RECUO MÍNIMO FRONTAL MÍN. (m)	AFASTAMENTO LATERAL E FUNDOS		DISTÂNCIA MÍNIMA ENTRE BLOCOS	
		MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)							MÍN. (m ²)	MÁX. (m ²)			MÍN. (m)	MÍN. (m)		
HABITAÇÃO HORIZONTAL (b)	5,00 (d)	100 (e)	200 (e) (f)	20.000 (g)	60	0,6	20	2	8	25	60	3,5	5(k)	0,00 ou 1,00	(sem aberturas)	3,00	até 2 pav.
HABITAÇÃO VERTICAL (c)	10,00	200	20000			2,4 (h)		4 (i)	ND	5,0	1,50	(aberturas)					
COMÉRCIO E SERVIÇO	12 (d)	240 (f)	480			2,4		4	ND	ND	ND	5 (l)	2,0	(construção em madeira)	5,00	acima de 2 pav.	

OBS

- (a) Para uso institucional poderão ser utilizados parâmetros especiais estabelecidos pelos órgãos de planejamento e de urbanismo com aprovação pelo CMPD
- (b) Habitação horizontal é a edificação unifamiliar construída ao rés-do-chão, podendo ser sobrado unifamiliar
- (c) Habitação vertical é a edificação que comporta mais de uma unidade habitacional, sobrepostas
- (d) Lotes de esquina deverão ter 5 metros acrescidos a menor testada
- (e) No caso de condomínio ou conjunto aplicar aos sublotes
- (f) Lotes de esquina comerciais deverão ter área mínima de 340,00 m² e os residenciais máxima de 300,00m²
- (g) Caso a propriedade tenha área superior, deverá ser desmembrada ou parcelada antes da implantação do empreendimento
- (h) Máximo de 250 unidades habitacionais por condomínio
- (i) Para edificações coletivas o pavimento garagem será considerado um pavimento, exceto quando estiver em subsolo
- (j) Não serão computados áreas e equipamentos de uso coletivo, vias de acesso, calçadas, áreas verdes e áreas públicas no total da área individualizada
- (k) Habitação horizontal deverá ter recuo de 5 m inclusive para a via interna
- (l) Se a via for um Eixo de Comércio e Serviço o recuo poderá ser 0,00m, conforme a L2160/10