



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA
CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CMPD

Resolução nº 010/2011

Conselho Municipal do Plano Diretor de Araucária

Súmula: *Estabelece parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo da Área de Interesse Social (AIS) localizada no imóvel urbano sob Matrícula nº 30.069, de 28 de maio de 2001.*

O Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor de Araucária, no uso de suas atribuições conforme Lei Complementar Municipal nº 05/2006, de acordo com a decisão em Plenária Ordinária, realizada em 15/08/2011,

CONSIDERANDO:

Que, de acordo com o Decreto nº 23.962/2010, que institui áreas de interesse social no Município de Araucária, os parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo devem ser aprovados pelo Conselho Municipal do Plano Diretor;

Que os parâmetros de uso e ocupação do solo propostos para esta área são os mesmos estabelecidos para as demais AIS (Áreas de Interesse Social), estabelecidos através das Resoluções nº 002/2011 e 009/2011 do CMPD.

RESOLVE:

Art. 1º – Ficam estabelecidos, conforme Anexos 01, 02 e 03, os parâmetros de uso, ocupação e construção para a AIS (Área de Interesse Social) estabelecida pelo inciso VI do Art. 1º do Decreto Municipal nº 23.962/2010.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA
CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CMPD

Art. 2º - Os projetos de parcelamento, uso e ocupação das referidas áreas deverão ser encaminhados a este Conselho para apreciação anteriormente a sua aprovação no órgão de urbanismo.

Art. 3º - Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Araucária, 16 de agosto de 2011.

LEONARDO AFONSO BRUSAMOLIM JR
Presidente do Conselho Municipal do Plano Diretor

Anexo 01

Parâmetros Construtivos

Parâmetros de Parcelamento do Solo e Edificações em ZEIS															
USOS	Testada Mínima do lote (m)	Profundidade mínima do lote (m)	Área Mínima do Lote (m²)	Área Máxima do Lote (m²)	Edificação										
					Nº máximo pavimentos	Área mínima Total Privativa por Unidade Habitacional (m²)	Área máxima Total Privativa por Unidade Habitacional (m²)	Recuo Frontal Mínimo do Lote (10)	Recuo Lateral e de Fundos mínimo do Lote	Taxa de ocupação máxima	Taxa de permeabilidade de mínima (%)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo	Testada mínima (m)		
Permitidos	Habitação Unifamiliar de Interesse Social em série ou isolada	5 (1)	15	100	200	2	25m²	60m²	5	1,5 (3) (4)	60%	20%	0,6	3,5	
	Residencial, em edificações de Habitação Coletiva	Sobrepostas até 2 pavimentos (6)	7,5	15	150	650	2	25m²	60m²	5	1,5 (3) (4)	70%	15%	1,4	5
		Edifícios - acima de 2 até 4 pavimentos (5)	10	15	200	750	4	25m²	60m²	5	2,5	70%	15%	2,8	5
Permissíveis	Uso misto, Indústria caseira (6)	5	15	100	200	2 (2)	25m²	60m²	5	1,5 (3) (4)	60%	20%	0,6	3,5	
	Comércio e serviço vicinal (6) (7) (8)	5	15	100	200	2 (2)	—	—	5	1,5 (3) (4)	60%	20%	0,6	3,5	
	Comércio e serviço de bairro (6) (7) (8)	7,5	15	150	360	2 (2)	—	—	5	1,5 (3) (4)	70%	20%	1,5	5	
	Institucional	A critério do órgão de urbanismo e do órgão de planejamento													

Observações:

- (1) Lotes de esquina deverão ter uma das testadas com largura mínima de 7m.
- (2) Para comércio e serviço de bairro a altura máxima da edificação deverá ser de 10m.
- (3) Os recuos laterais e de fundos são facultativos, desde que não haja aberturas.
- (4) Os recuos laterais e de fundos deverão ser de no mínimo 2,00m quando a edificação for de madeira.
- (5) Para edificações coletivas o pavimento garagem será considerado um pavimento, exceto quando estiver em subsolo.
- (6) Somente permissível juntamente com uso habitação unifamiliar.
- (7) Somente poderão ser implantados quando permitido ou permissível para a zona em que se encontra a ZEIS, sendo analisados pelo órgão de urbanismo.
- (8) Para o caso de condomínio ou conjunto habitacional, verificar as porcentagens mínima e máxima para implantação de usos de comércio e serviço.
- (9) Entende-se por uso misto edificações que sejam compostas por uso habitacional e uso de comércio e serviço ou uso habitacional e uso de indústria caseira.
- (10) Lotes de esquina deverão ter recuo frontal mínimo de 5m para a via principal e de 3m para a via secundária.

Condomínios e Conjuntos Habitacionais																						
USOS	Fracionamento						Edificações															
	Área Máxima Lote/Terreno (m²) (3)	Nº Máximo de Unidades Habitacionais por condomínio ou conjunto	Taxa de ocupação máxima do lote/terreno (%)	Taxa de permeabilidade mínima do lote/terreno (%)	Recuo das edificações com relação à via pública (m) (12)	Recuo com relação às divisas do lote/terreno (m)	Área mínima da fração individualizada (m²) (7)	Testada Mínima da fração individualizada (m)	Recuo frontal mínimo da fração individualizada com relação às vias internas (m)	Recuo Lateral e de Fundos mínimo da fração individualizada (m)	Profundidade mínima da fração individualizada (m)	Nº máximo de pavimentos (12)	Distância mínima entre edificações (m)	Área mínima Total Privativa por Unidade Habitacional (m²)	Área máxima Total Privativa por Unidade Habitacional (m²)	Taxa de ocupação máxima da fração individualizada (%)	Taxa de permeabilidade mínima na fração individualizada (%)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo da fração individualizada	Testada mínima da edificação			
Permitidos	Habitação Unifamiliar de Interesse Social em série ou isolada	25.000	200	50%	25%	50%	5	1,5 (4) (5)	100	5 (1)	5 (11)	1,5 (4) (5)	15	2	—	25m²	60m²	60%	20%	0,6	3,5	
	Residencial, em edificações de Habitação Coletiva	Sobrepostas até 2 pavimentos (5)	25.000	250	50%	25%	50%	5	3 (4) (5)	—	—	3	—	2	3	25m²	60m²	—	—	—	—	5
		Edifícios - acima de 2 até 4 pavimentos (6)	25.000	250	50%	25%	50%	5	3 (4) (5)	—	—	3	—	4	5	25m²	60m²	—	—	—	—	5
Permissíveis	Uso misto, Indústria caseira (8)	—	—	—	—	—	5	1,5 (4) (5)	100	5 (1)	5 (11)	1,5 (4) (5)	15	2	—	25m²	60m²	60%	20%	0,6	3,5	
	Comércio e serviço vicinal (8) (10)	—	—	—	—	—	5	1,5 (4) (5)	100	5 (1)	5	1,5 (4) (5)	15	2	—	—	—	60%	20%	0,6	5	
	Comércio e serviço de bairro (9) (10)	—	—	—	—	—	5	1,5 (4) (5)	150	7,5 (1)	5	1,5 (4) (5)	15	2	—	—	—	60%	20%	1,2	5	
Institucional																						
A critério do órgão de urbanismo e do órgão de planejamento																						

Observações:

- (1) Frações de esquina deverão ter uma das testadas com largura mínima de 10m para o uso de comércio e serviço de bairro e de 7m para os demais usos permitidos e permissíveis.
- (2) Para comércio e serviço de bairro a altura máxima da edificação deverá ser de 10m.
- (3) Caso a propriedade tenha área superior a 250.000m², deverá ser desmembrada ou parcelada antes da implantação do empreendimento.
- (4) Os recuos laterais e de fundos são facultativos, desde que não haja aberturas.
- (5) Os recuos laterais e de fundos deverão ser de no mínimo 2,00m quando a edificação for de madeira.
- (6) Para edificações coletivas o pavimento garagem será considerado um pavimento, exceto quando estiver em subsolo.
- (7) Não serão computadas áreas e equipamentos de uso coletivo, vias de acesso, calçadas, áreas verdes e áreas públicas no total da área individualizada.
- (8) Somente permissível juntamente com uso residencial.
- (9) Somente poderão ser implantados quando permitido ou permissível para a zona em que se encontra a ZEIS, sendo analisados pelo órgão de urbanismo.
- (10) Para o caso de condomínio ou conjunto habitacional, verificar as porcentagens mínima e máxima para implantação de usos de comércio e serviço.
- (11) Caso as vagas de estacionamento estejam dispostas em bobalão, o recuo frontal poderá ser mínimo de 3m (três metros).
- (12) Os recuos deverão possuir arripamento e não poderão ser ocupados por edificações, sistema viário ou estacionamento.

Parâmetros para implantação de Habitações em Série														
USOS	Nº Máximo de Unidades Habitacionais por condomínio		Área mínima da fração individualizada (m²) (1) (4)	Área máxima da fração individualizada (m²) (4)	Testada Mínima da fração individualizada (m)	Taxa de ocupação máxima da fração individualizada (%)	Taxa de permeabilidade mínima do total das áreas de uso comum (%)	Taxa de permeabilidade mínima da fração individualizada (%)	Coefficiente de Aproveitamento Máximo da fração individualizada	Recuo frontal mínimo da fração individualizada (m)	Recuo Lateral e de Fundos mínimo da fração individualizada (m)	Profundidade mínima da fração individualizada (m)	Nº máximo de pavimentos	Área mínima Total Privativa construída por Unidade Habitacional (m²)
	Paralelas ao alinhamento predial	Perpendiculares ao alinhamento predial												
Habitaciones Unifamiliares de Interesse Social em série, geminadas ou isoladas	10	10 (no mesmo alinhamento) e 20 no total	100	200	5	60%	20%	20%	0,6	5 (5) (6)	1,5 (2) (3)	15	2	25m² 60m²

Observações:

- (1) Frações de esquina deverão ter uma das testadas com largura mínima de 7m.
- (2) Os recuos laterais e de fundos são facultativos, desde que não haja aberturas.
- (3) Os recuos laterais e de fundos deverão ser de no mínimo 2,00m quando a edificação for de madeira.
- (4) Não serão computadas áreas e equipamentos de uso coletivo, vias de acesso, calçadas, áreas verdes e áreas públicas no total da área individualizada.
- (5) Caso as vagas de estacionamento estejam dispostas em bobalão, o recuo frontal poderá ser mínimo de 3m (três metros).
- (6) Frações em esquinas poderão ter um dos recuos frontais de 3m.

Anexo 02

Orientações para elaboração de projetos de parcelamento do solo e edificações em Áreas de Interesse Social (AIS)

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 AIS 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.
- 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.
- Quanto ao sistema viário: (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.
- 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.

PARÂMETROS CONSTRUTIVOS

Central de gás: Tolerada, a critério do órgão de urbanismo, devendo constar na implantação como “Removível sem ônus à PMA”.

Guarita: Tolerada, 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”.

Escada: Tolerada, 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”.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CMPD

Lixeiras: Deverão ser colocadas no interior do lote, em local de fácil acesso à coleta, com altura máxima de 2,20m.

Plataforma de elevação: Tolerada, a critério do órgão de urbanismo, para garantir a acessibilidade de portadores de necessidades especiais.

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

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

Beiral (Código Civil): 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 construída; não poderá avançar sobre lotes ou sublotes vizinhos; sobre faixa não edificável de drenagem deverá possuir altura mínima de 4,50m.

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 construída; altura livre mínima de 2,40m entre o pavimento do balanço e o piso.

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 com área inferior a 3m² onde serão toleradas iluminação e ventilação zenital, dutos de ventilação e ventilação mecânica. Para circulação interna com área superior a 3m² serão exigidas aberturas para o exterior da edificação.

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.

Áreas de risco à ocupação

O órgão de urbanismo deverá indicar as áreas impróprias à ocupação, em acordo com o artigo 3º da Lei Federal nº 6.766/79, observando para as áreas de inundação no



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CMPD

mínimo a cota de recorrência de 25 anos, conforme levantamento do Instituto das Águas do Paraná.

CVCO Parcial

Poderá ser concedido Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra Parcial, para uma parte de construção a juízo da Prefeitura, se a parte concluída tiver condições de funcionamento como unidade distinta e puder ser utilizada independentemente da parte restante do conjunto aprovado e, ainda, apresentar condições de segurança e salubridade.

No caso de Condomínios ou Conjuntos habitacionais a infraestrutura mínima do conjunto deverá estar concluída.

TIPOLOGIAS

01 - Loteamento

Caracterização: 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. Os parâmetros municipais de parcelamento, além dos descritos neste anexo, estão estabelecidos no Anexo 1.

Infraestrutura mínima

Rede de iluminação, elétrica, água e esgoto; drenagem conveniente do terreno¹; pista de rolamento revestida de asfalto ou similar (sujeito à análise do órgão de urbanismo); acessos de pedestres com calçamento mínimo de 1,20m de largura; projeto de arborização com no mínimo uma árvore a cada dois lotes, além da área verde obrigatória.

Vias públicas

Largura mínima total: 12m

Largura mínima da caixa de rolamento mínima: 8m

Largura mínima das calçadas: 2,00m de cada lado da caixa de rolamento, sendo destes 1,20m com calçamento.

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

Dimensões das quadras

Mínimo de 36m e máximo de 200m.

Guias rebaixadas

Uma guia rebaixada por unidade, com largura mínima de 2,50m e máxima de 3,00m; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 4,50m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 3m.

Rampas de veículos

Largura mínima de 2,50m, inclinação máxima de 25%; altura livre mínima de 2,00m.

¹ A ser analisada pelo órgão de urbanismo.

Área institucional²

Mínimo de 10% da área do empreendimento, excetuando as áreas de preservação permanente (APP), em área contínua, sendo possível a interseção de vias (estas não serão somadas ao total), 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).

Área verde^{3, 4}

Mínimo de 10% da área total do empreendimento, que deverá ser doada à PMA, sendo mínimo de 5% em área contínua. Poderão ser contabilizadas áreas de preservação permanente (APP) até o total de 5% da área do empreendimento. Para áreas com mais de 200.000,00m² (duzentos mil metros quadrados), a área verde poderá ser fracionada em até 03 (três) áreas, sendo uma delas com no mínimo 2,5% (dois e meio por cento) da área total a ser parcelada em área verde contínua. Caso o terreno possua área de preservação permanente (APP) correspondente a 20% (vinte por cento) ou mais da área total do terreno, a área verde poderá ser de no mínimo 3% (três por cento) da área total além da área de preservação permanente. Para empreendimentos públicos, quando a APP for igual ou maior que 10% do total da área do terreno, a área verde será dispensada.

Área de comércio e serviços

Deverão ser reservados no mínimo 3% e no máximo 10% dos lotes, destinados para implantação de comércio e serviços vicinais.

Estes lotes deverão ser localizados preferencialmente nas esquinas ou nas vias definidas como Eixos de Comércio e Serviço pelo zoneamento, quando existirem.

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.

02 – Edificação para habitação unifamiliar de interesse social

Caracterização: Construção de edificações ou parcelamento do solo com construção de edificações agrupadas horizontalmente, isoladas ou geminadas, cujo coeficiente leito⁵ (área total da unidade/n° de leitos) seja menor ou igual a 10.

Vias públicas

Largura mínima total: 12m

Largura mínima da caixa de rolamento mínima: 8m

Largura mínima das calçadas: 2,00m de cada lado da caixa de rolamento, sendo destes 1,20m com calçamento.

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

² As áreas verdes e/ou de preservação permanente (APP) doadas ao município não poderão ser consideradas áreas institucionais. As áreas institucionais deverão ser edificáveis e com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

³ Deverão estar localizadas, de preferência próximas ou contíguas às áreas de preservação permanente (APP), com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

⁴ As áreas verdes e de preservação permanente (APP) resultantes da implantação de parcelamento e/ou condomínios só poderão ser adquiridas pelo 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.

⁵ Para efeito de cálculo, serão considerados 02 (dois) leitos por quarto.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CMPD

Muros e gradis

Frontal: altura máxima de 2,20m

Lateral: altura máxima na faixa de recuo de 2,20m e no restante do lote de 10m; altura mínima fora da faixa de recuo de 1,80m; em sacadas junto às divisas, é obrigatória a execução de parede de vedação ou muro até a cobertura.

Chanfro de esquina: obrigatório para lotes situados em esquina com extensão mínima de 2,50m.

Ajardinamento

O recuo frontal deverá possuir ajardinamento e apresentar permeabilidade, sendo tolerada pavimentação para os acessos.

Vagas de garagem/estacionamento

Facultativo.

Guias rebaixadas

Permitido uma guia rebaixada por unidade habitacional, com largura mínima de 2,50m e máxima de 3,00m; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 4,50m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 3m.

Rampas de veículos

Largura mínima de 2,50m, inclinação máxima de 25%, altura livre mínima de 2,00m.

Parede corta fogo

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

03 - Condomínios ou Conjuntos Habitacionais de Interesse Social

Caracterização: 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.

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. Estas vias poderão ser implantadas quando da implantação do Condomínio ou Conjunto Habitacional.

Infraestrutura mínima⁶

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 1,00m de largura; projeto de arborização com no mínimo uma árvore para cada duas frações individuais além da área verde obrigatória.

⁶ A manutenção da infraestrutura deverá ocorrer por conta do condomínio ou dos condôminos.

Diversificação de padrões

Condomínios ou conjuntos habitacionais com mais de 100 unidades habitacionais deverão ser constituídos de pelo menos dois padrões arquitetônicos diferenciados em volume, forma ou área construída.

Condomínios ou conjuntos habitacionais com mais de 150 unidades habitacionais deverão apresentar no mínimo 2 padrões entre os relacionados abaixo:

- Edificações unifamiliares isoladas;
- Edificações unifamiliares geminadas;
- Edificações unifamiliares em série e contínuas;
- Edificações coletivas.

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

Largura mínima de 4,00m, quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso e a via for de mão única, sendo 1,00m destinado ao passeio no mesmo lado das unidades habitacionais;

Largura mínima de 6,00m, quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso e a via for de mão dupla, sendo 1,00m destinado ao passeio no mesmo lado das unidades habitacionais;

Largura mínima de 5,00m, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados do corredor de acesso e a via for de mão única, sendo 1,00m de cada lado destinado ao passeio;

Largura mínima de 7,00m, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados do corredor de acesso e a via for de mão dupla, sendo 1,00m de cada lado destinado ao passeio;

Faixa de rolamento mínima: 3,00m em mão única e 5,00m em mão dupla, até o máximo de 8,00m.

Calçadas mínimas: 1,00m, onde houver acesso a edificações. Havendo edificações em apenas um dos lados da via, necessidade de calçada somente de um lado da via; havendo edificações nos dois lados da via, necessidade de calçada nos dois lados da via.

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

Os corredores de acesso não poderão interligar diretamente duas vias públicas e sua interrupção poderá ocorrer através da área edificada.

As vias internas não poderão ocupar área do recuo frontal.

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

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) e locada fora da faixa de recuo predial.

Muros e gradis

Frontal: altura máxima de 2,20m

Lateral: altura máxima na faixa de recuo de 2,20m e no restante do lote de 10m; altura mínima fora da faixa de recuo de 1,80m; em sacadas junto às divisas, é obrigatória a execução de parede de vedação ou muro até a cobertura.

Chanfro de esquina: obrigatório para lotes situados em esquina com extensão mínima de 2,50m.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CMPD

Ajardinamento

O recuo frontal deverá possuir ajardinamento e apresentar permeabilidade, sendo tolerada pavimentação para os acessos.

Acesso de pedestres

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

Vagas de garagem/estacionamento

Uma vaga por unidade habitacional, não 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 para visitantes de pelo menos 5% do número total de vagas, a partir de 50 unidades habitacionais. As vagas para PNE devem ser implantadas em acordo com as normas da ABNT.

Guias rebaixadas

Com relação à via pública: no máximo duas guias rebaixadas com largura máxima de 4,00m cada; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 3m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 10m.

Vias internas: uma guia rebaixada por unidade habitacional ou por edifício, com largura mínima de 2,50m e máxima de 3,00m; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 4,50m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 3,00m.

Rampas de veículos

Largura mínima de 2,50m, inclinação máxima de 25%; altura livre mínima de 2,00m.

Parede corta fogo

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

Área institucional^{7, 8}

Mínimo de 8% da área do empreendimento, excetuando as áreas de preservação permanente (APP), que 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.

Para empreendimentos com edificações unifamiliares com mais de 100 unidades, a doação deverá ser de no mínimo um lote de 500m².

⁷ 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.

⁸ As áreas verdes e/ou de preservação permanente (APP) doadas ao município não poderão ser consideradas áreas institucionais. As áreas institucionais deverão ser edificáveis e com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

Área verde^{9, 10, 11}

Mínimo de 10% da área total do empreendimento, que deverá ser averbada no registro do lote, sendo mínimo de 5% em área contínua. Poderão ser contabilizadas áreas de preservação permanente (APP) até o total de 5% da área do empreendimento. Caso o terreno possua área de preservação permanente (APP) correspondente a 20% (vinte por cento) ou mais da área total do terreno, a área verde poderá ser de no mínimo 3% (três por cento) da área total além da área de preservação permanente. Para empreendimentos públicos, quando a APP for igual ou maior que 10% do total da área do terreno, a área verde será dispensada.

Área de recreação e lazer¹²

Mínimo 4m² por unidade habitacional em áreas contínuas com mínimo de 40m², onde seja possível inscrever em planta um círculo com raio mínimo de 2,00m.

Área de comércio e serviços

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

Estas frações 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.

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.

04 – Habitação Unifamiliar em série

a) Paralelas ao alinhamento predial

Caracterização: 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.

⁹ A área verde poderá ser locada fora dos limites do condomínio ou conjunto habitacional, a critério do órgão de urbanismo ou do órgão de planejamento.

¹⁰ As áreas verdes e de preservação permanente (APP) resultantes da implantação de parcelamento e/ou condomínios só poderão ser adquiridas pelo município com concordância e/ou interesse prévios do órgão de planejamento, do órgão de urbanismo e/ou do órgão ambiental municipais.

¹¹ Deverão estar locadas, de preferência próximas ou contíguas às áreas de preservação permanente (APP), com declividade máxima de 15% (quinze por cento).

¹² Em nenhuma hipótese as áreas de recreação e lazer poderão receber outra destinação.

Área de recreação coletiva¹³

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.

Muros e gradis

Frontal: altura máxima de 2,20m

Lateral: altura máxima na faixa de recuo de 2,20m e no restante do lote de 10m; altura mínima fora da faixa de recuo de 1,80m; em sacadas junto às divisas, é obrigatória a execução de parede de vedação ou muro até a cobertura.

Chanfro de esquina: obrigatório para lotes situados em esquina com extensão mínima de 2,50m.

Ajardinamento

O recuo frontal do terreno/lote deverá possuir ajardinamento e apresentar permeabilidade, sendo tolerada pavimentação para os acessos.

Acesso de pedestres

Largura mínima de 1,50m e em acordo com as normas da ABNT.

Vagas de garagem/estacionamento

Uma vaga para cada unidade habitacional, podendo ser utilizado o recuo das unidades privativas.

Guias rebaixadas

Com relação à via pública, uma guia rebaixada com largura mínima de 2,50m e máxima de 3,00m cada; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 4,50m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 5m.

Rampas de veículos

Largura mínima de 2,50m, inclinação máxima de 25%; altura livre mínima de 2,00m.

Parede corta fogo

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

b) Transversais ao alinhamento predial¹⁴

Caracterização: 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.

¹³ Os condôminos ou proprietários são responsáveis pela manutenção da área de recreação coletiva.

¹⁴ 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.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CMPD

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.

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

Largura mínima de 4,00m, quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso e a via for de mão única, sendo 1,00m destinado ao passeio no mesmo lado das unidades habitacionais;

Largura mínima de 6,00m, quando as edificações estiverem situadas em um só lado do corredor de acesso e a via for de mão dupla, sendo 1,00m destinado ao passeio no mesmo lado das unidades habitacionais;

Largura mínima de 5,00m, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados do corredor de acesso e a via for de mão única, sendo 1,00m de cada lado destinado ao passeio;

Largura mínima de 7,00m, quando as edificações estiverem situadas em ambos os lados do corredor de acesso e a via for de mão dupla, sendo 1,00m de cada lado destinado ao passeio;

Calçadas mínimas: 1,00m, onde houver acesso a edificações. Havendo edificações em apenas um dos lados da via, necessidade de calçada somente de um lado da via; havendo edificações nos dois lados da via, necessidade de calçada nos dois lados da via.

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

Bolsão de retorno será necessário quando houver 5 ou mais moradias no mesmo alinhamento, com diâmetro mínimo igual a duas vezes a largura do corredor de acesso.

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.

Portal de acesso

Quando implantado portal de acesso ao conjunto deverá possuir altura livre mínima de 4,50m (exigência do Corpo de Bombeiros) e locada fora da faixa de recuo predial.

Muros e gradis

Frontal: altura máxima de 2,20m

Lateral: altura máxima na faixa de recuo de 2,20m e no restante do lote de 10m; altura mínima fora da faixa de recuo de 1,80m; em sacadas junto às divisas, é obrigatória a execução de parede de vedação ou muro até a cobertura.

Chanfro de esquina: obrigatório para lotes situados em esquina com extensão mínima de 2,50m.

Ajardinamento

O recuo frontal deverá possuir ajardinamento e apresentar permeabilidade, sendo tolerada pavimentação para os acessos.

Acesso de pedestres



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARAUCÁRIA

CONSELHO MUNICIPAL DO PLANO DIRETOR - CMPD

Largura mínima de 1,50m e em acordo com as normas da ABNT.

Vagas de garagem/estacionamento

Uma vaga por unidade habitacional, podendo ser utilizado o recuo obrigatório; as vagas podem estar situadas em bolsão de estacionamento; 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.

Quando as vagas estiverem situadas em bolsão de estacionamento, o recuo frontal das edificações nas frações individualizadas poderá ser de 3m.

Guias rebaixadas

Com relação à via pública: permitido uma guia rebaixada com largura máxima de 5,00m; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 5m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 5m.

Via interna: uma guia rebaixada por unidade habitacional ou por edifício, com largura mínima de 2,50m e máxima de 3,00m; espaçamento mínimo entre guias rebaixadas de 4,50m; distância mínima das esquinas em relação ao encontro dos alinhamentos prediais de 3,00m.

Rampas de veículos

Largura mínima de 2,50m, inclinação máxima de 25%; altura livre mínima de 2,00m.

Parede corta fogo

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

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.

Anexo 03

Áreas dos ambientes e compartimentos

Habitação Unifamiliar de Interesse Social e Casas Populares (Lei n° 2.159/2010)									
	Círculo inscrito - diâmetro mínimo (m)	Área mínima (m²)	Iluminação mínima (em relação à área)	Ventilação mínima (em relação à área)	Pé-direito mínimo (m)	Profundidade máxima (m)	Revestimento das paredes (m)	Revestimento pisos	Verga máxima
Vestíbulo	0,80	1,00			2,20				1/8 pé direito
Sala de estar	2,00	6,00	1/8	1/16	2,20	3 x pé direito			1/8 pé direito
Sala de refeições	2,00	4,00	1/8	1/16	2,20	3 x pé direito			1/8 pé direito
Cozinha	1,50	4,00	1/8	1/16	2,20	3 x pé direito	Impermeável até 1,50	Impermeável	1/8 pé direito
1° quarto	2,00	6,00	1/6	1/12	2,20	3 x pé direito			1/8 pé direito
Demais quartos	1,60	4,00	1/8	1/16	2,20	3 x pé direito			1/8 pé direito
Banheiro	0,90	1,50	1/8	1/16	2,20	3 x pé direito	Impermeável até 1,50	Impermeável	1/8 pé direito
Sótão	1,60	4,00	1/6	1/12	Min 1,80 e médio 2,20				
Porão									
Abrigo	2,00				2,00				
Escada	0,80				Altura mínima livre 2,00				
Copa	1,50	4,00	1/8	1/16	2,20	3 x pé direito	Impermeável até 1,50	Impermeável	1/8 pé direito
Corredores	0,80				2,20				1/8 pé direito

Habitação Coletiva de Interesse Social									
	Círculo inscrito - diâmetro mínimo (m)	Área mínima (m²)	Iluminação mínima (em relação à área)	Ventilação mínima (em relação à área)	Pé-direito mínimo (m)	Profundidade máxima (m)	Revestimento das paredes (m)	Revestimento pisos	Verga máxima
Vestíbulo	0,80	1,00			2,40				1/8 pé direito
Sala de estar	2,00	6,00	1/8	1/16	2,40	3 x pé direito			1/8 pé direito
Sala de refeições	2,00	4,00	1/8	1/16	2,40	3 x pé direito			1/8 pé direito
Cozinha	1,50	4,00	1/8	1/16	2,40	3 x pé direito	Impermeável até 1,50	Impermeável	1/8 pé direito
1° quarto	2,00	6,00	1/6	1/12	2,40	3 x pé direito			1/8 pé direito
Demais quartos	1,60	4,00	1/8	1/16	2,40	3 x pé direito			1/8 pé direito
Banheiro	0,90	1,50	1/8	1/16	2,40	3 x pé direito	Impermeável até 1,50	Impermeável	1/8 pé direito
Sótão	1,60	4,00	1/6	1/12	Min 1,80 e médio 2,20				
Porão									
Abrigo	2,00				2,00				
Escada	0,80				Altura mínima livre 2,00				
Copa	1,50	4,00	1/8	1/16	2,40	3 x pé direito	Impermeável até 1,50	Impermeável	1/8 pé direito
Corredores	0,80				2,40				1/8 pé direito