



CONSULTA PARA REQUERER ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

A Consulta para Construção é um documento emitido pela Prefeitura do Município de Araucária onde constam as informações sobre os usos e parâmetros construtivos para determinado lote. As informações aqui contidas são de caráter preliminar e não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, citada ou não.

(Lei Complementar 26/2020, Arts 24 e 25)

OS ÓRGÃOS COMPETENTES DEVERÃO SER CONSULTADOS EM RELAÇÃO ÀS DIRETRIZES DO SISTEMA VIÁRIO, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E FAIXAS DE SERVIDÃO

Inscrição Imobiliária:	01.04.00.408.0387
Data:	10/02/2021
Endereço:	JARDINEIRA
Número:	0
CEP:	83709310
Bairro:	CAMPINA DA BARRA
Quadra:	
Lote:	B
Zoneamento:	ZR 2 - Zona Residencial 2, ECEN - Eixo de Centralidade

ZONA DE USO E OCUPAÇÃO

ZR 2 - Zona Residencial 2

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.

Nome	Quantidade	Observação
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Operação Urbana Consorciada - Bairro Estação	
DIMENSÕES DO LOTE - AREA MIN.	360/120m (Q)	(Q) Os lotes que já se encontram consolidados com a área mínima de 120m ² anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.

TESTADA (m) - MINIMA	12/8 (P)	(P) Os lotes que já se encontram consolidados com a testada mínima de 08 metros anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.
TESTADA (m) - MÁXIMA	120	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	BÁSICO: 1,5	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - BASE	65%	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - TORRE	65%	
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN.(%)	20%	
ALTURA MÁX (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	12 (D)	(D) A altura máxima ficará subordinada à infraestrutura existente ou à implementação da mesma para suportar o incremento da demanda.
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - BASE (A) (G) (M)	5,00	(A) Para as vias que necessitem de expansão da dimensão da caixa viária, conforme regulamenta a Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, a edificação deverá acrescentar essa metragem ao recuo frontal mínimo. (G) A área de serviços de apoio (guaritas, central de gás, outras) poderão ser implantadas no recuo frontal, desde que não ultrapassem 70m ² (setenta metros quadrados) (M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - TORRE	5,00	
FACHADA ATIVA (C)	NÃO	(C) A fachada ativa corresponde aos Usos Mistos no pavimento térreo das edificações, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública. O recuo frontal mínimo não será aplicado onde houver fachada ativa.
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - BASE (M)	0m ou >= 1m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	(M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica.
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - TORRE	Mín. 2,00m	

PARÂMETROS DE USO DO SOLO - Anexo I - Lei no 25/2020

Adequados

024 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS BAIRRO - PEQUENO PORTE, MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 200 até 800m²)
 023 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
 014 - COMUNITÁRIO 1 - MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
 013 - COMUNITÁRIO 1 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
 017 - COMUNITÁRIO 2 - MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
 016 - COMUNITÁRIO 2 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
 019 - COMUNITÁRIO 3 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
 021 - COMUNITÁRIO 4
 007 - CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - GRANDE PORTE (Acima de 50 a 200 unidades)
 006 - CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - MÉDIO PORTE (De 17 a 50 unidades)
 005 - CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - PEQUENO PORTE (No máximo 16 unidades)
 008 - CONDOMÍNIO HABITACIONAL VERTICAL
 011 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
 009 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1
 002 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR
 036 - INDUSTRIAL 1 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
 040 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
 032 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 2 (Qualquer Porte)
 030 - SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO

Condicionados

025 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL - PEQUENO , MÉDIO E GRANDE PORTE (Área Construída acima de 800 até 2.000m²)
 015 - COMUNITÁRIO 1 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
 018 - COMUNITÁRIO 2 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
 020 - COMUNITÁRIO 3 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 200m²)
 037 - INDUSTRIAL 2 - PEQUENO PORTE(Área Construída até 200 m²) e MÉDIO PORTE(Área Construída de acima de 200 m² até 800 m²)
 031 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 1 (Qualquer Porte)
 034 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 4 (Qualquer Porte)

ECEN - Eixo de Centralidade

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.

(H) No ECEN incidente na Rua Pedro Czanovski, no perímetro urbano do Distrito de Guajuvira, incidem os parâmetros de uso definidos para o Eixo e, para os parâmetros de ocupação, incidem os das zonas contíguas ao lote ou gleba - Zona Residencial 1 do Guajuvira (ZR 1-G), Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência de Cheias (ZR 1-C) ou Zona Residencial 2 do Guajuvira (ZR 2-G).

Nome	Quantidade	Observação
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	Transferência do Direito de Construir - Recebe Operação Urbana Consorciada Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios e IPTU Progressivo no Tempo Outorga Onerosa do Direito de Construir OU Compensação Paisagística (E)	(E) 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, a ser regulamentada por lei municipal específica.
DIMENSÕES DO LOTE - AREA MIN.	360/120m (Q)	(Q) Os lotes que já se encontram consolidados com a área mínima de 120m ² anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.

TESTADA (m) - MINIMA	12/8 (P)	(P) Os lotes que já se encontram consolidados com a testada mínima de 08 metros anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.
TESTADA (m) - MÁXIMA	120	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	MÍNIMO: 0,5 - BÁSICO: 2,5 - MAXIMO: 3,0	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - BASE	MÍNIMO E BÁSICO: 65% - MAXIMO: 60%	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - TORRE	MÍNIMO E BÁSICO: 65% - MAXIMO: 50%	
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN.(%)	MÍNIMO E BÁSICO: 20% - MAXIMO: 25%	
ALTURA MÁX (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	NA (D)	(D) A altura máxima ficará subordinada à infraestrutura existente ou à implementação da mesma para suportar o incremento da demanda.
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - BASE (A) (G) (M)	0 - 5,00 - (B) (C)	(A) Para as vias que necessitem de expansão da dimensão da caixa viária, conforme regulamenta a Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, a edificação deverá acrescentar essa metragem ao recuo frontal mínimo. (B) O recuo frontal mínimo de 5,00 (cinco metros) será obrigatório para os Usos exclusivamente Habitacionais e Usos Comunitários. (C) A fachada ativa corresponde aos Usos Mistos no pavimento térreo das edificações, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública. O recuo frontal mínimo não será aplicado onde houver fachada ativa. (G) A área de serviços de apoio (guaritas, central de gás, outras) poderão ser implantadas no recuo frontal, desde que não ultrapassem 70m ² (setenta metros quadrados) (M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específico.
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - TORRE	5,00 (B)	(B) O recuo frontal mínimo de 5,00 (cinco metros) será obrigatório para os Usos exclusivamente Habitacionais e Usos Comunitários.
FACHADA ATIVA (C)	SIM	(C) A fachada ativa corresponde aos Usos Mistos no pavimento térreo das edificações, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública. O recuo frontal mínimo não será aplicado onde houver fachada ativa.

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - BASE (M)	0m ou >= 1m (Sem abertura) e 1,5m (Com abertura)	(M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica.
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - TORRE	H/8 (Mín. 2,00m)	

PARÂMETROS DE USO DO SOLO - Anexo I - Lei no 25/2020

Adequados

- 024 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS BAIRRO - PEQUENO PORTE, MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 200 até 800m²)
023 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
015 - COMUNITÁRIO 1 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
014 - COMUNITÁRIO 1 - MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
013 - COMUNITÁRIO 1 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
018 - COMUNITÁRIO 2 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
017 - COMUNITÁRIO 2 - MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
016 - COMUNITÁRIO 2 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
020 - COMUNITÁRIO 3 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 200m²)
019 - COMUNITÁRIO 3 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
021 - COMUNITÁRIO 4
008 - CONDOMÍNIO HABITACIONAL VERTICAL
011 - HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
009 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1
002 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR
036 - INDUSTRIAL 1 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
040 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
032 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 2 (Qualquer Porte)
030 - SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO

Condicionados

- 025 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL - PEQUENO , MÉDIO E GRANDE PORTE (Área Construída acima de 800 até 2.000m²)
026 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL - PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
028 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 1 - LOGÍSTICA
037 - INDUSTRIAL 2 - PEQUENO PORTE(Área Construída até 200 m²) e MÉDIO PORTE(Área Construída de acima de 200 m² até 800 m²)
034 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 4 (Qualquer Porte)

O número mínimo de vagas de estacionamento para cada uso está definido no anexo VII da Lei Complementar 26/2020

INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitações de requerimentos e modelos para aprovação de projetos arquitetônicos podem ser solicitados através do e-mail du.smur@araucaria.pr.gov.br

Plantão Técnico SMUR (das 13:00 às 16:00)
Paço Municipal, 1º andar
(41) 3614-1443

ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

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 na Lei Complementar 25/2020. 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. 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. 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. 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. 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. Quando a gleba ou lote pertencer a mais de uma zona, a mesma poderá seguir os parâmetros de uso e ocupação da zona majoritária, desde que a mesma possua testada e acesso para via pública

CLASSIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO

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.

CERTIDÃO DE USO DO SOLO

A Certidão de Uso do Solo é um documento que atesta os potenciais usos adequados ou condicionados de um determinado imóvel com relação à legislação urbanística a ele incidente. Os casos de usos condicionados serão encaminhados ao Comitê Municipal de Urbanismo (CMU), enquanto os casos de usos omissos serão encaminhados ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD). A Certidão de Uso do Solo terá validade de 1 (um) ano, desde que não haja alteração da legislação pertinente.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

O Alvará de Construção é expedido para a execução de obras, nos seguintes casos:

I - construção de novas edificações;

II - reformas que determinem acréscimo ou decréscimo na área construída do imóvel ou que afetem elementos construtivos e estruturais que interfiram na segurança, estabilidade e conforto das construções. A execução da obra somente poderá ser iniciada depois de aprovado o projeto arquitetônico e expedido Alvará de Construção. O Alvará de Construção terá prazo de validade de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado continuamente por igual período, caso não ocorram irregularidades no transcurso da construção ou nas instalações dos seus usos, segundo os termos do projeto previamente aprovado.

EXECUÇÃO E SEGURANÇA DAS OBRAS

Enquanto durar a obra, o responsável técnico da obra deverá adotar medidas e empregar equipamentos necessários à proteção e à segurança dos que nela trabalham, de acordo com os dispositivos estabelecidos nas normas técnicas pertinentes, assim como garantir a segurança dos cidadãos e propriedades vizinhas particulares e públicas. O responsável técnico da obra, juntamente ao titular do alvará, responde pela segurança geral das construções, em sua estabilidade, salubridade e demais aspectos referentes à obra. Nas edificações em construção e a serem construídas ou reformadas, onde há trabalho em altura, será obrigatória a colocação de andaimes de proteção ou estrutura que forneça a segurança adequada, durante a execução da estrutura, alvenaria, pintura e revestimento externo. Os limites do canteiro de obra deverão obrigatoriamente ser vedados por tapumes e redes de proteção. Os tapumes deverão ter altura mínima de 2,00m (dois metros).

CERTIFICADO DE VISTORIA DE CONCLUSÃO DE OBRA - CVCO

Concluída a obra, antes do término da vigência do alvará, o proprietário deverá solicitar vistoria técnica, através de processo administrativo ao órgão gestor municipal de urbanismo, que deverá ser precedido da vistoria efetuada pelo órgão competente. A edificação deverá estar concluída em acordo com o projeto arquitetônico aprovado e respectivo Alvará de Construção.

Imagem do Terreno

