



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:	02.02.00.037.0152
Data:	12/04/2021
Endereço:	FRANCISCO ORLIKOSKI
Número:	1263
CEP:	83707100
Bairro:	THOMAZ COELHO
Quadra:	000
Lote:	252
Zoneamento:	ZI 1 - Zona Industria 1, ZDT - Zona de Desenvolvimento Tecnológico

Imagem do Terreno



ZONA DE USO E OCUPAÇÃO

ZI 1 - Zona Industrial 1

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

(N) Na Zona de Ocupação Especial (ZOE), Zona Industrial 1 (ZI 1) e Zona Industrial 2 (ZI 2), a edificação poderá encostar em uma das divisas laterais.

Nome	Quantidade
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	-
DIMENSÕES DO LOTE - AREA MIN.	2.000
TESTADA (m) - MINIMA	20
TESTADA (m) - MÁXIMA	-
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	BÁSICO: 1,5
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - BASE	50%
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - TORRE	50%
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN.(%)	25%
ALTURA MÁX (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	NA (D)
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - BASE (A) (G) (M)	10,00
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - TORRE	10,00
FACHADA ATIVA (C)	NÃO
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - BASE (M)	5,00m
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - TORRE	5,00m

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

Adequados

- 046 - AGROINDÚSTRIAL 1 - ARTESANAL, SEMI-ARTESANAL - PEQUENO PORTE (Até 200m²)
- 047 - AGROINDÚSTRIAL 2 - GRANDE PORTE (Acima de 200m²)
- 024 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS BAIRRO - PEQUENO PORTE, MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 200 até 800m²)
- 025 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL - PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE (Área Construída acima de 800 até 2.000m²)
- 028 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 1 - LOGÍSTICA
- 029 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 2 - LOGÍSTICA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO E GÁS
- 023 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- 002 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- 037 - INDUSTRIAL 2 - PEQUENO PORTE(Área Construída até 200 m²) e MÉDIO PORTE(Área Construída de acima de 200 m² até 800 m²)
- 038 - INDUSTRIAL 3 (Qualquer Porte)
- 039 - INDUSTRIAL 4 (Qualquer Porte)
- 042 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - GRANDE PORTE (Área Construída de 800m² até 2.000m²)
- 041 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - MÉDIO PORTE (Área Construída de 200m² até 800m²)

- 040 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
 043 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
 032 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 2 (Qualquer Porte)
 034 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 4 (Qualquer Porte)

Conicionados

- 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)
 016 - COMUNITÁRIO 2 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
 021 - COMUNITÁRIO 4
 009 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1
 030 - SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO

ZDT - Zona de Desenvolvimento Tecnológico

A Zona de Desenvolvimento Tecnológico (ZDT) corresponde a uma região específica da Sede Municipal voltada para a pesquisa, tecnologia e inovação, buscando a diversificação da cadeia produtiva no Município. § 1º A ZDT incide em parte do bairro Thomaz Coelho e é delimitada pelas ruas Ladislau Gembaroski, Francisco Orlikoski, Presidente Castelo Branco, Luiz Francheschi, pela Travessa José Stanczyk e pela APA do Passaúna. § 2º A ZDT tem como principais objetivos: I - Incentivar a consolidação de uma ocupação industrial diferenciada, de baixo impacto ambiental e de alto valor agregado; II - Incentivar a implantação de instituições de ensino voltadas às áreas de pesquisa, inovação e produção de alta tecnologia; III - Incentivar a instalação de estruturas de geração e difusão de conhecimento tecnológico nas edificações públicas existentes na zona; IV - Garantir a ampliação e a implantação de redes de infraestrutura para viabilizar o desenvolvimento da zona; V - Aproveitar o potencial logístico da área e a aptidão à ocupação por novos empreendimentos industriais de cunho tecnológico, de pesquisa e de inovação; VI - Promover o desenvolvimento socioeconômico de Araucária através de novas possibilidades de mercado, resgatando e renovando a importância metropolitana e regional do Município; VII - Incentivar a inovação colaborativa entre poder público, iniciativa privada e instituições acadêmicas e de pesquisa. § 3º Constitui-se de área destinada à implantação de atividades industriais de baixo impacto ambiental e de atividades de inovação tecnológica, tais como: manufatura aditiva (3D), a inteligência artificial (IA), a internet das coisas (IoT), robótica, Big Data, biologia sintética, Sistemas Cyber-Físicos (CPS), sistemas inteligentes e ecológicos de mobilidade, desenvolvimento de tecnologia médica e de energias alternativas e renováveis. Art. 50. Os parâmetros de ocupação da ZDT, definidos no Anexo IV da presente Lei, poderão ser flexibilizados, com exceção do recuo frontal, que deverá ser estabelecido no Anexo IV da presente Lei. § 1º A flexibilização de que trata o caput é condicionada ao uso proposto, que deverá estar de acordo com os objetivos da zona listados no artigo anterior e com a apresentação de estudo técnico. § 2º Caberá ao órgão gestor de planejamento urbano a análise do estudo técnico. § 3º Compete ao Conselho Municipal do Plano Diretor (CMPD) a aprovação do estudo técnico. § 4º A regulamentação do conteúdo mínimo e a forma de apresentação do estudo técnico ocorrerá por meio de Decreto Municipal.

Nome	Quantidade
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	-
DIMENSÕES DO LOTE - AREA MIN.	1.000
TESTADA (m) - MINIMA	15
TESTADA (m) - MÁXIMA	-
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	BÁSICO: 1,5
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - BASE	65%
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - TORRE	65%
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN.(%)	25%
ALTURA MÁX (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	NA (D)
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - BASE (A) (G) (M)	10,00
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - TORRE	10,00

FACHADA ATIVA (C)	NÃO
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - BASE (M)	Min. 2,00m
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - TORRE	H/8 (Mín. 2,00m)

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

Adequados

- 028 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 1 - LOGÍSTICA
- 023 - COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- 021 - COMUNITÁRIO 4
- 009 - HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1
- 002 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- 042 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - GRANDE PORTE (Área Construída de 800m² até 2.000m²)
- 041 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - MÉDIO PORTE (Área Construída de 200m² até 800m²)
- 040 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- 043 - INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
- 032 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 2 (Qualquer Porte)
- 030 - SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO

Condicionados

- 037 - INDUSTRIAL 2 - PEQUENO PORTE(Área Construída até 200 m²) e MÉDIO PORTE(Área Construída de acima de 200 m² até 800 m²)
 - 038 - INDUSTRIAL 3 (Qualquer Porte)
 - 039 - INDUSTRIAL 4 (Qualquer Porte)
 - 034 - SERVIÇOS ESPECÍFICO 4 (Qualquer Porte)
-
-

OBSERVAÇÕES - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO:

- (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.
- (D) A altura máxima ficará subordinada à infraestrutura existente ou à implementação da mesma para suportar o incremento da demanda.
- (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.
- (F) A Compensação Paisagística nos Eixos de Consolidação (ECON) deverá incluir a estruturação de uma área frontal que caracterize uma área pública livre (praça).
- (G) A área de serviços de apoio (guaritas, central de gás, outras) poderão ser implantadas no recuo frontal, desde que não ultrapassem 70m² (setenta metros quadrados).
- (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).
- (I) Os parâmetros de ocupação do solo da Zona Residencial 1 em Cota de Recorrência de Cheias (ZR 1-C) são os mesmos dos imóveis da zona ZR 1, quanto aos parâmetros de usos, são os constantes na Tabela de Parâmetros de Usos do ANEXO V desta Lei. Na ZR 1-C será exigido licenciamento ambiental para todos os projetos de ocupação do solo.
- (J) Na aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir na Zona de Conservação Ambiental (ZOCA), valerão os parâmetros de ocupação da Zona Residencial 1 (ZR 1).
- (K) Na aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir no Setor de Interesse Histórico (SIH), poderá ser admitido o Coeficiente de Aproveitamento 4,0 (quatro), conforme disposto no artigo 69 desta Lei.
- (L) Na Zona Mista do Capela Velha (ZMCV) e na Zona Mista do Campina da Barra (ZMCB), o coeficiente de aproveitamento será de 2,2 (dois e dois décimos) para os Usos Mistos.
- (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.
- (N) Na Zona de Ocupação Especial (ZOE), Zona Industrial 1 (ZI 1) e Zona Industrial 2 (ZI 2), a edificação poderá encostar em uma das divisas laterais.
- (O) Na Zona de Ocupação Especial (ZOE) o afastamento dos fundos pode ser 0m ou igual ou maior que 3m (três metros).
- (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.
- (Q) Os lotes que já se encontram consolidados com a área mínima de 120m² anterior à data de aprovação da presente proposição, poderão utilizar esta medida para fins de regularização.

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 da Lei Complementar 25/2020. 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.
